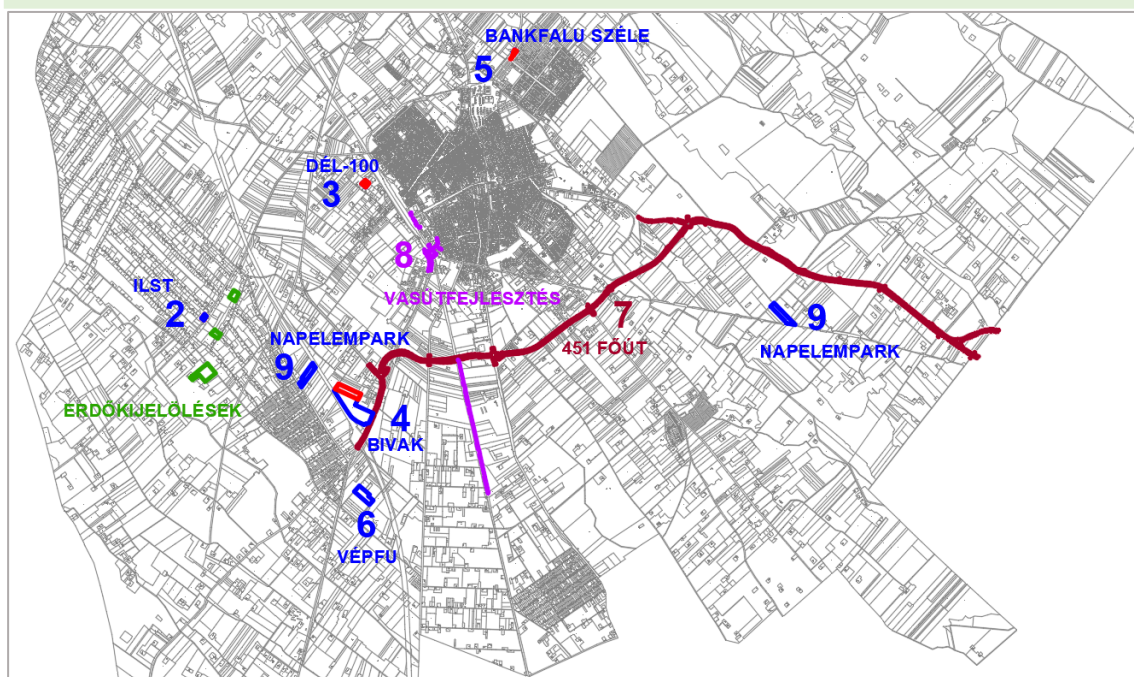
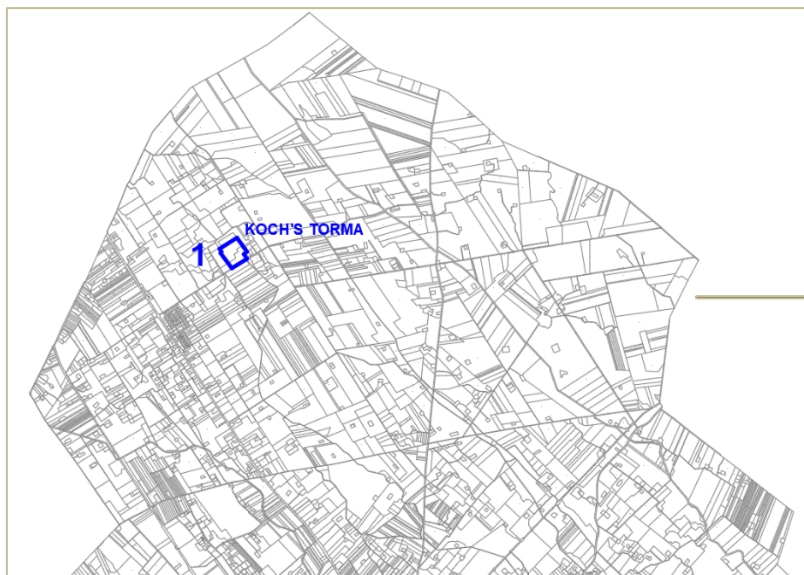


KISKUNFÉLEGYHÁZA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2024. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

Beérkezett vélemények alapján elvégzett javításokkal, kiegészítésekkel



2024. április hó

Megrendelő:

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata

6100 Kiskunfélegyháza, Kossuth L. u. 1. Tel. 06/76/461-255

Polgármester: Csányi József

Főépítész: Albrecht László

Főépítész munkatárs: Tóth Anita toth.anita@kiskunfelegyhaza.hu

Telefon: 06/76/562-079

Tervező:

Felelős tervező: Balogh Tünde építészmérnök

(IN: TT-1-06-0006) Tel. 06/20/429-07-02

Új-Lépték Tervező Iroda Bt.

Szeged, Pécskai u. 15.

Tel. 06/62/421-256

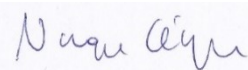
balogh.miczi@ujleptekbt.hu



2019. évi alapterv szaktervezői:

Táj- és kertépítész: Nagy Ágnes táj- és kertépítész-mérnök

(Bács-Kiskun Megyei Építész Kamara TK 03-0265)



Közlekedés: Bombolya Erzsébet építőmérnök

(Csongrád Megyei Mérnöki Kamara TKö 06-0349)



Víziközművek, földgázellátás:

Csuvár Gábor építőmérnök

(Bács-Kiskun Megyei Mérnöki Kamara TV, Te, KB-T 03-0218)



Zaj- és rezgésvédelmi szakértő: Dr. Szanka Károly

dipl. környezetvédelmi, zajcsökkentési szakmérnök

MMK.: SZÉS-4/06/0021/H-1170/05



Környezetvédelem: Novai György



Energetikus: Somogyi János villamosmérnök

(Csongrád Megyei Mérnöki Kamara Te, TH 06-0467)



TARTALOM

1. Előzmények, módosítási ügyek	3.
2. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz	11.
3. Új beépítésre szánt területre vonatkozó törvényi előírások teljesülésének igazolása	22.
4. HÉSZ-módosítás tervezete	29.
5. Tervezett módosítások leírása	40.
6. Környezetalakítási, közlekedési és közműellátási alátámasztás a módosításhoz	110.
7. Környezetvédelem	124.
8. Örökségvédelem	128.
9. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	142.
10. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	143.
Hegybíró döntései	180.

1. Előzmények, módosítási ügyek

Kiskunfélegyháza településrendezési terve **2018-ban** teljeskörűen **megújult**. A szerkezeti tervet a 7/2019. (II.6.) önkormányzati határozattal fogadta el a Képviselő-testület. A Helyi Építési Szabályzatot a 2/2019. (II.7.) önkormányzati rendelet állapította meg.

2020. évben közösségi érdekből és gazdaságfejlesztési szándékból lezajlott egy tárgyalásos módosítási eljárás több helyszínre vonatkozóan a 47/2020. (IV.1.) és 73/2020. (IV.30.) számú Polgármesteri határozat, valamint a 109/2020. (VI.25.) számú Képviselő-testületi határozat alapján. Az eljárás hét ügyet tárgyal.

Nagyobb módosítási csomag kezelésére került sor 2021. évben a 143/2021. (VIII.26.), 171/2021. (IX.29.) és 172/2021. (IX.29.) számú Képviselő-testületi határozatokkal indított ügyekben, melyek elfogadásáról a 74/2022. (II.24.) határozattal és a 9/2022. (II.25.) önkormányzati rendelettel döntött a Képviselő-testület.

A 40/2022. (II.3.) és a 93/2022. (III.31.) számú Képviselő-testületi határozatokkal indított módosítási eljárás négy helyszínre terjedt ki, a folyamatot lezáró 160/2022. (VI.30.) határozattal és a 17/2022. (VII.4.) önkormányzati rendelettel módosult egységes Településrendezési eszközök a város jelenleg hatályos tervi állapotát képezik.

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata a 66/2023. (III.30.), a 145/2023. (VI.29) és 180/2023. (VIII.31.) számú Képviselő-testületi határozataival újabb telkeket vont módosítás alá a következők szerint (helyszínek átnézeti ábrája a címlapon látható):

- 1. helyszín:** Koch's Torma Kft. kérelme alapján a Kmü jelű beépítésre szánt *Különleges mezőgazdasági üzemi* terület bővül az ott működő üzem fejlesztése érdekében (hrsz.: 0293/3). Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások miatt új erdőterület is lesz kijelölve.
- 2. helyszín:** ILST Hungary Kft. kérelme alapján a Bugaci út mentén lévő 0449/14 helyrajzi számú „kivett üzem” ingatlan Gá jelű *általános gazdasági területbe* kerül át az ott kialakult használatnak megfelelően. Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások miatt új erdőterület is lesz kijelölve.
- 3. helyszín:** Dél-100 Kft. kérelme alapján a Molnártlepi út mentén lévő telephelyük bővítésére szolgáló, 0459/437 hrsz.-on kialakítandó ingatlan Gá jelű *általános gazdasági területbe* kerül át. Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások miatt új erdőterület is lesz kijelölve.
- 4. helyszín:** Bivak Kft. kérelme alapján az M5 autópálya mentén kialakított kamion-parkoló (hrsz. 0465/98) és a bővítésére szolgáló, 0465/4, 0465/73 hrsz.-ú telkek egységesen Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe* kerülnek át.
- 5. helyszín:** Lakossági kérelem alapján a Bankfalu szélén lévő 5637/293 helyrajzi számú (belterületi fekvésű) telek K-Ta jelű *különleges tanyai érték* építési övezetbe kerül át.
- 6. helyszín:** VÉPFU Kft. kérelme alapján a Kiskunfélegyháza-VII. homokbánya területének kiaknázása és kimerülése miatt a B jelű *bányaterület* bővül a 0595/33 helyrajzi számú telek DNy-i részén.
- 7. helyszín:** 451. számú főút megerősítése és kerékpárút kiépítése kapcsán a közterület bővítésére van szükség az elkészült közlekedési terveknek megfelelően (tervező: Uvaterv Zrt.).
- 8. helyszín:** 140. számú vasútvonal menti területek szabályozásának korrekcióira van szükség a nyomvonal fejlesztéséhez elkészült közlekedési terveknek megfelelően (tervező: Kontúr Csoport Kft.).

9. **helyszín:** A Salix Alfa Solar Kft., a Salix Beta Solar Kft., a Salix Green Beta Solar Kft. és a Salix Energy Epsilon Kft. kérelme alapján a tervezett napelemparkok elhelyezésére két telekcsoporthoz Kb-En jelű *különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület* övezetbe kerül (helyrajzi számok: 068/12,13, 0467/146,147).
10. **módosítás:** az építési hatóság javaslatai és lakossági kérelmek alapján a Helyi építési szabályzat normaszövegében kisebb változtatások történnek.
11. **módosítás:** az új beépítésre szánt gazdasági területek ügyeiben (2-4. ügyek) a törvényi előírásnak megfelelő csereterület kijelölése a települési önkormányzat tulajdonában lévő 0389/144 helyrajzi számú telekből (Gyémánt lakóparktól Ny-ra lévő Gip építési övezet).

Tartalmi követelmények

A módosítási tervet megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma tekintetében a 180/2023.(VIII.31.) önkormányzati határozat (ld. e fejezet végén) mellékletét képező Feljegyzés az irányadó.

A város egészére vonatkozó *Megalapozó vizsgálatok* a 2015. évi településfejlesztési tervezéshez készültek el, majd kiegészültek a 2018. évi településrendezési tervezés során. A településtervező <http://ujleptekbt.hu/> honlapján a dokumentumok megtekinthetők (szöveges részek és rajzi vizsgálatok). Ugyanitt találhatóak a Településrendezési eszközök 2018. évi *Alátámasztó javaslatai*.

A Településrendezési eszközök tervlapjainak jelmagyarázata és a módosítási terv tartalma továbbra is *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti követelményeknek kell, hogy megfeleljen.

Eljárás típusa, partnerség

A módosítási eljárás *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 62. § szerint, általános rendben folyik az E-TÉR online felületen.

A kapcsolódó szakmai szabályokat elsősorban *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) tartalmazza. Az OTÉK tekintetében a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) a 2021. július 15-én hatályos jogállapotot veszi figyelembe.

A módosítás társadalmi egyeztetése (lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel, együtt: Partnernek) szintén az **Eljr.** szabályainak megfelelően zajlik le az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen. Nincs külön helyi előírás a Partnerségi egyeztetésre, mivel Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata 2023. áprilisában hatályon kívül helyezte a *Kiskunfélegyháza Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 11/2017. (III. 30.) önkormányzati rendeletét.

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata az **E-TÉR**-ben bekérte az állami téradatokat és nyilvántartási adatokat. Az adatszolgáltatás jelen dokumentációba beépült. Az alaptérkép is frissült. A vasúti övezet barna aláfestést kapott a könnyebb értelmezhetőség érdekében.

Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Hivatali kapun kiküldött Tájékoztató alapján nyilatkozatot kért Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata a környezet védelméért felelős szervektől az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy a módosítások várható környezeti hatása jelentős-e, szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. A következő szervektől érkeztek be válaszok *(tervező reagálások kék színnel szerepelnek az egyes pontok végén)*:

- 1. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** (a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően) jelzi a következőket:

„A VÉPFU Kft. kérelmében jelezte, hogy a Kiskunfélegyháza-VII. homokbánya területének kiaknázása és kimerülése miatt a bányaterület növelésére van szükség. A bánya bővítési terület közvetlen szomszédos telken történne, melynek tulajdonjogát most szerezték meg. A jelenlegi területük (Hrsz.: 0595/37) mellett található a bővítési terület (Hrsz.: 0595/33 DNY-i része 3,66 hektár), amely jelenleg Sz6 szántóművelés alatt áll, tervezett helyrajzi száma 0595/45. A bővítési terület a szabályozási tervben jelenleg Má-2 besorolású.

A bővítéssel érintett Kiskunfélegyháza 0595/33 hrsz.-ú ingatlan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: MTrT.) meghatározott Országos Ökológiai Hálózat elemeit (ökológiai folyosó) érint.

Az Mtrt. 26. § (1) bekezdés szerint: „Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.”

A fentiek alapján tekintettel arra, hogy a bánya bővítése olyan ingatlant érint, amely része az ökológiai hálózatnak, így javasolt felvenni a kapcsolatot a területileg illetékes természetvédelmi kezelő a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóságával.

A „VÉPFU” Kft. meghatalmazása alapján a HATÁS-KÖR 2000 Mérnöki Szolgáltató Bt BK/KTF/00441-1/2024. számon a Kiskunfélegyháza 0595/37 hrsz.-ú ingatlanon lévő „Kiskunfélegyháza VII.-homok” védőnevű bányának a Kiskunfélegyháza 0595/45 hrsz.-ú ingatlant is érintő bővítése tárgyú – a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti **előzetes vizsgálati kérelmet terjesztett elő**, amely alapján közigazgatási hatósági eljárás indult a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályán.

A 6. módosítás esetében javasoljuk a módosítás felfüggesztését, amelyet legalább az előzetes vizsgálati eljárás lezárásáig fenn kellene tartani.

A nevezett eljárásban többek között az is megállapításra kerül, hogy a beruházás jelentős környezeti hatással lesz vagy nem lesz a természeti környezetre.

A rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján a 6. módosítás esetében részletes, minden érintett körülményre kiterjedő szakmai álláspont kiadására jelenleg nincs módja a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnak.

A megkeresésben szereplő módosítások (a **6. számú módosítás kivételével**) vonatkozásában a módosítással érintett ingatlanok védett természeti területet, Natura 2000 területet, természeti területet, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: MTrT.) meghatározott Országos Ökológiai Hálózat elemeit (magterület, ökológiai folyosó) nem érinti.

A benyújtott dokumentáció alapján a módosítások esetében nem kérjük környezeti vizsgálat lefolytatását.”

Válasz: A vélemény alapján a 6. ügyben a bányabővítés csak az ökológiai folyosón kívüli telekrészen fog megtörténni, így a módosítás nem lesz hatással a természeti környezetre.

2. **Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság** (természet- és tájvédelemre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
3. **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály** (környezet- és település-egészségügyre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
4. **Kiskunfélegyháza Város jegyzője** (helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően): *nem érkezett vélemény.*
5. **Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság** (súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
6. **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda** (az épített környezet védelmére kiterjedően): *Levelében kérte, hogy a terv leírása kiemelten vizsgálja meg a módosítások hatását az épített környezetre. Válasz: Jelen tervanyag részletes, fotókkal is kiegészített vizsgálatra alapozva ad javaslatot az épített környezet alakítására.*

Továbbiakban írja:

„Mindemellett tájékoztatjuk, hogy **2024. január 1. napján módosultak a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: OTrT) foglalt, új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírások**, mely módosítások jelen eljárásra vonatkozóan is érvényesek. Ennek értelmében felhívjuk a figyelmet az OTrT 12. §-ában foglaltakra”. *Válasz: Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat a Településrendezési eszközök módosítását elindító döntését 2023. augusztusában hozta meg, ettől az időponttól kezdve az eljárás folyamatban lévőknek tekintendő. A folyamatban lévő ügyekre nem terjed ki az említett előírások hatálya.*

7. **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály** (erdővédelemre kiterjedően): *nem érkezett vélemény.*
8. **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály** (termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően) *levelében minden ügyben vizsgálja a helyszíni termőföld-minőségét és a tervezett változás helyez kööttségét. Megállapítja:*

„Tájékoztatásul közöljük, hogy a termőföldek hasznosítására, a földvédelemre, a földminősítésre és a talajvédelemre vonatkozó általános rendelkezéseket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) tartalmazza.

Külterületi termőföldek építési célú esetleges felhasználása ellen, a Tfv. 6/B. § (2) a) pontja alapján, **kifogást abban az esetben nem emelünk**, amennyiben azok többségében nem érintenek átlagosnál jobb minőségű termőföldeket. Egyúttal felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tényleges felhasználást megelőző illetékes ingatlanügyi hatóságnál indított engedélyezési eljárás során, ezen átlagosnál jobb minőségű termőföldek esetében részletes indoklással kell a területfelhasználás elkerülhetetlenségét és szükségességét alátámasztani.

A fentiek alapján a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya földvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.”

9. **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály** (talajvédelemre kiterjedően) *nem érkezett vélemény.*
10. **Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály** (földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően): *nem érkezett vélemény.*
11. **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** (kulturális örökség - műemlékvédelem, régészet - védelmére kiterjedően) *levelében írja:*

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi kikötésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A 4. és a 7. módosítással érintett területek az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyeket érintenek.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike (különösképpen az 1., a 3., a 4.-7. és a 9. módosítások esetében) ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentációkat kell készíteni.** Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában marandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

A Nyilvántartás alapján a 7. tervezési területre az **Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) elkészült** (készítette: Herendi Orsolya, MNM NRI, készült: 2022-ben). **Kérem az ERD-ben foglaltak betartását!**

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, 6000 Kecskemét, Széchenyi krt. 12.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Válasz: Az 1. helyszínen a Koch's Torma Kft. évek alatt, több lépésben, évek alatt fejleszti telephelyét, a beruházás értéke meghaladja az 500 millió Ft-ot, ezért ERD fog készülni. A 3. ügyben várhatóan nem valósul meg nagyberuházás, a Dél-100 Kft. nem létesít épületet, csak parkolót tervez a bővítési területen. A 4. ügyben a kamion tranzitparkolóra, amely kismértékben bővítésre van tervezve, készített ERD-t 2022-ben (keltezés szerint 2022.03.03.) a Magyar Nemzeti Múzeum. A 7. ügyben szereplő útfejlesztéshez az ERD szintén rendelkezésre áll. A 9. ügyben négy db különálló napelempark létesül, melyek egyike sem haladja majd meg a nagyberuházás értékhatárát.

Fentiek alapján Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata, egyetértve a környezet védelméért felelős szervekkel, nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Véleményezés folyamata

Kiskunfélegyháza Város az E-TÉR-ben észrevételeket kapott a feltöltött tervanyagra vonatkozóan, melynek alapján a **zöld szöveggel jelölt változtatások történtek a tervanyagban.**

Albrecht László sk.
önkormányzati főépítész

KISKUNFÉLEGYHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

J/43-7/2023.

K I V O N A T

***Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. augusztus 31-i ülésének jegyzőkönyvéből***

**Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének
180/2023. (VIII.31.) önkormányzati határozata**

**Kiskunfélegyháza településrendezési eszközei részleges
módosítási eljárásának indításáról**

H A T Á R O Z A T :

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete elindítja Kiskunfélegyháza Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítását a következők szerint:

- 1./ Kiskunfélegyháza Város Településrendezési eszközei módosítása elindítandó az előterjesztésben felsorolt ügyekben és helyszíneken, általános eljárással.
- 2./ A módosítás során új beépítésre szánt Kmü jelű különleges, valamint Gksz és Gá jelű gazdasági területek kerülnek kijelölésre gazdaságfejlesztés céljára a következő szempontok mérlegelése alapján:
 - 2.1. A település már beépítésre kijelölt területén belül ezekre a célokra nincs megfelelő terület.
 - 2.2. Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a már kijelölt beépítésre szánt területekhez, vagy szoros összefüggésben van azokkal. A kijelölés szempontja a fejlesztés alatt álló vasútvonal szállítási kapacitásának kihasználásához kapcsolódó és a kereskedelem, valamint a mezőgazdaság fejlesztésével összefüggő gazdasági terület biztosítása.
 - 2.3. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.
 - 2.4. A települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.
- 3./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a határozat 1. mellékletében a Főépítési Nyilatkozat (Feljegyzés) állapítja meg.
- 4./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez a tervmódosításhoz készülő környezetvédelmi fejezet elegendő, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.
- 5./ A Képviselő-testület felhatalmazza Csányi József polgármestert, hogy a tervezési szerződéseket az előterjesztés 1. melléklete szerinti tervezési ajánlat alapján megkösse. A vállalkozások által kezdeményezett ügyekben a kérelmezők viseljék a tervezési költségeket külön szerződések keretében.
- 6./ A Képviselő-testület felhatalmazza továbbá Csányi József polgármestert, hogy az előterjesztés szerinti 8/A – 8/D. ügyeket kezdeményező cégcsoport által tett, a város területén

tervezett fásítást, egyéb zöldterületi beavatkozást, vagy energetikai beruházást támogató összesen 2.000.000.- Ft, azaz kettőmillió forint értékű felajánlására vonatkozó megállapodást kösse meg azzal, hogy annak teljesítéséért kérelmezők egyetemleges felelősséget vállalnak.

Felelős: Csányi József polgármester
Dr. Faragó Zsolt jegyző

Határidő: Módosítási eljárás megindítása tervezési szerződések, 6. pont szerinti megállapodás megkötésével és az E-TÉR-ben való regisztrálással 2023. szeptember 30-ig.

Erről értesül:


Balogh Tünde okl. építészmérnök, Új-Lépték Tervező Iroda Bt.
Albrecht László főépítész
Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya
Képviselő-testület tagjai.

K. m. f.

Csányi József sk.
polgármester

Dr. Faragó Zsolt sk.
jegyző

Kivonat hiteles!
2023.08.31.


Vargáné Rác Judit
jegyzői titkárságvezető



FELJEGYZÉS
- FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT -

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés értelmében.

Kiskunfélegyháza Város Településrendezési eszközeinek a Képviselő-testület **66/2023. (III.30.), 145/2023. (VI.29.) és .../2023. (VIII.31.)** Kt. számú határozataival indított módosításához az 7/2019. (II.6.) Kt. sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv és a 2/2019. (II.7.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat Megalapozó vizsgálatai és Alátámasztó javaslatai aktualizálást nem igényelnek, változatlan formában felhasználhatók.

A módosítási tervhez a tervezési cél és feladat alapján a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 1. és 3. mellékleteinek alábbi tartalmi elemeit kell a tervezési területet érintően kidolgozni.

Eljr. 1. melléklete (A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

I. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)

- 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
- 1.14. Az épített környezet vizsgálata a módosítással érintett helyszínrre
 - 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
 - 1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
 - 1.14.5. Az építmények vizsgálata
 - 1.14.5.1. funkció, kapacitás
 - 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
 - 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái
- 1.15. Közlekedés
- 1.16. Közművesítés
- 1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)

- 2.1. Vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk elemzése a módosítás vonatkozásában

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)

- 3.1. Helyzetelemzés eredményének értékelése

Eljr.3. melléklete (Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

- 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben – a javasolt módosítás és indoklása.

A fenti tartalmat a leíró munkarész **logikai összefüggései szerint lehet társítani** egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban.

Kiskunfélegyháza, 2023. augusztus 18.



Albrecht László
 önkormányzati főépítész

2. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz

Határozat-tervezet

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a melléklet szerint módosítja a 7/2019. (II.6.) önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervet.

Végrehajtásért felelős:

Csányi József polgármester a módosított szerkezeti terv megvalósításáért;

Schulcz Péter önkormányzati főépítész a szerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

Határidő: értelem szerint

Csányi József sk.
polgármester

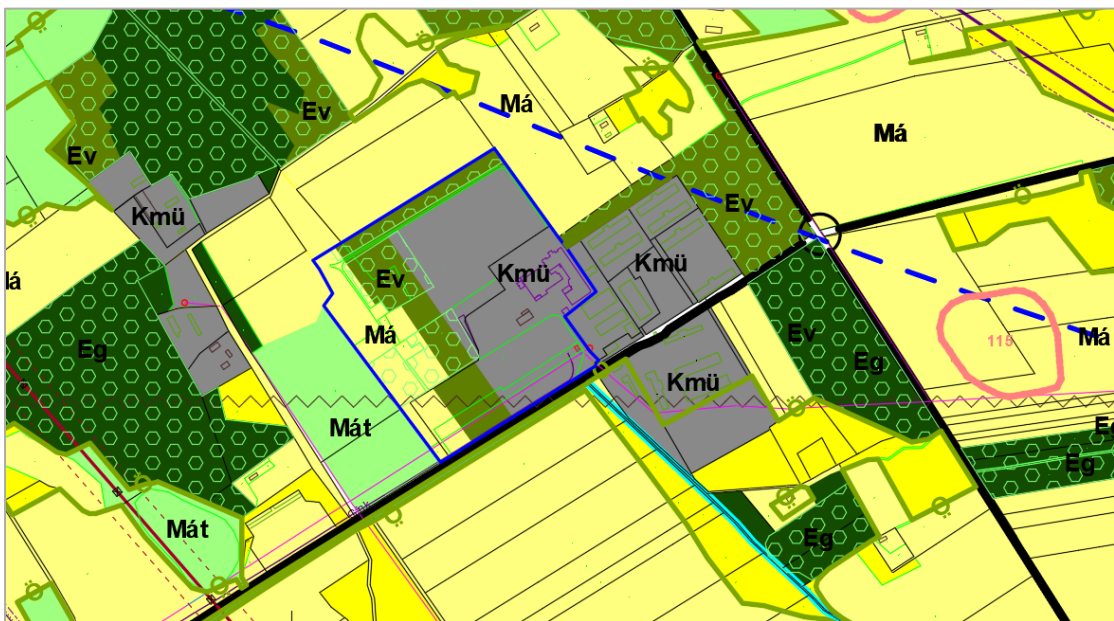
Dr. Faragó Zsolt sk.
jegyző

Településszerkezeti terv módosítás leírása

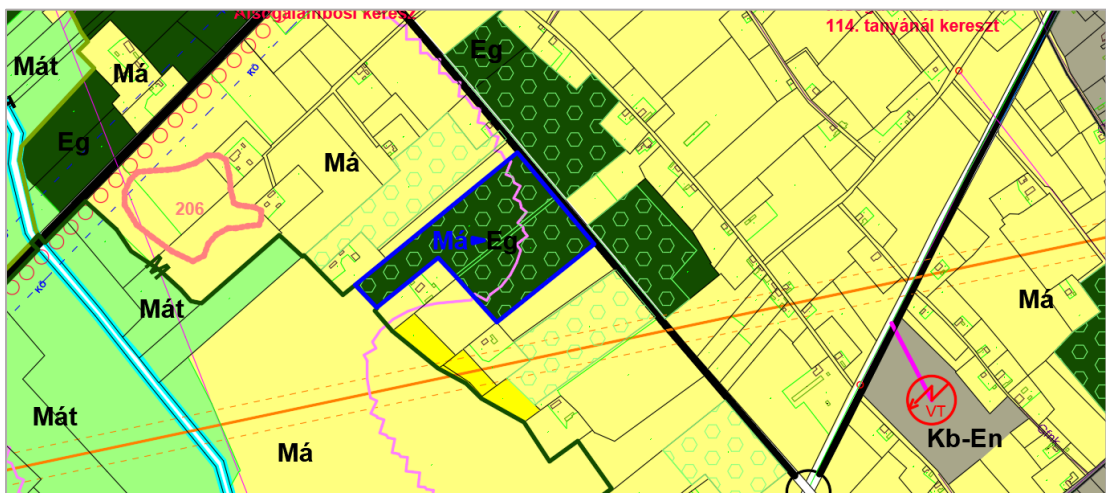
(Megjegyzés: a szerkezeti tervi ábrákon sraffozás és betűjelek mutatják a rendeltetésváltozás helyét és tartalmát. Ezek a jelölések a jóváhagyott egységes szerkezetű tervelapon már nem fognak szerepelni)

1. A Koch's Torma Kft 0293/3,21 helyrajzi számú területén a **Kmü** jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület a mostani 3,34 hektárról 8.67 hektárra **növekszik**. Megszűnik a V jelű vízgazdálkodási terület kijelölés, átrendeződik az Ev jelű erdőterület és az Má jelű általános mezőgazdasági terület határa. A beépítésre szánt különleges terület keletkezéséhez kapcsolódó szabályok miatt Má általános mezőgazdasági terület helyett **Eg gazdasági erdőbe** kerülnek át a 0520/34/b és a 0520/41/a,c alrészletek (80/C,F erdőrészek) Halesz közigazgatási határrészen.

Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) részlete – ÉK-i közigazgatási határrész



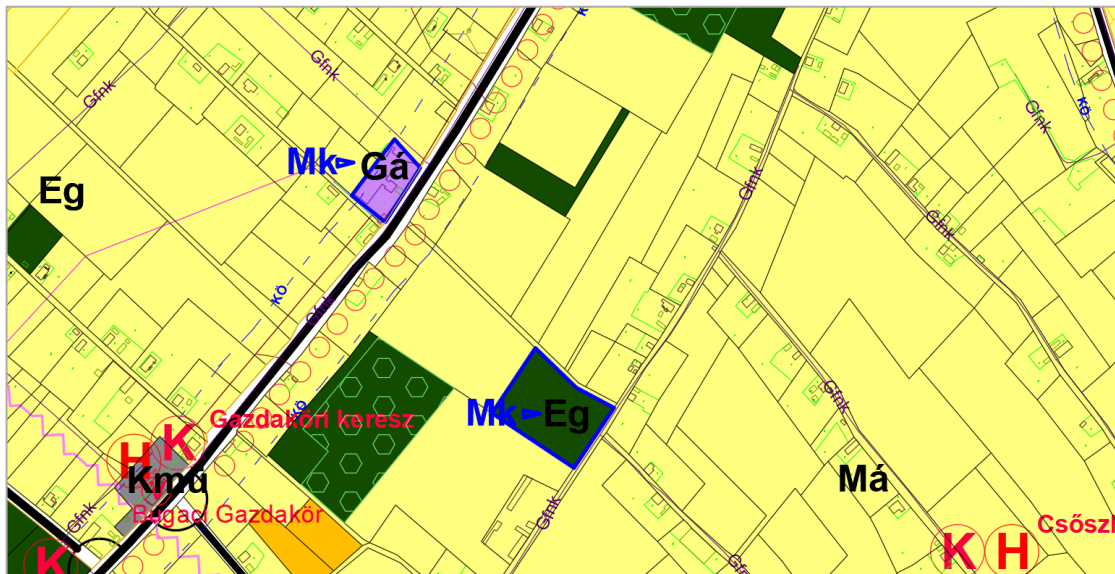
Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) részlete – Halesz közigazgatási határrész



Indoklás: A város gazdaságfejlesztését segíti elő a módosítás, a kapcsolódó erdőterület-kijelölés révén a biológiai aktivitásérték nem csökken.

- Mk jelű kertes mezőgazdasági területből **Gá** jelű általános gazdasági területbe kerül át az ILST Hungary Kft-nek a Bugaci út mentén lévő, „kivett üzem”-ként nyilvántartott 0449/14 helyrajzi számú telke, 0,35 hektár. A beépítésre szánt különleges terület keletkezéséhez kapcsolódó szabályok miatt a közeli 0470/67 helyrajzi számú telek 1,01 hektáros része (80/J erdőrész) Mk kertes mezőgazdasági terület helyett **Eg gazdasági** erdőbe kerül át.

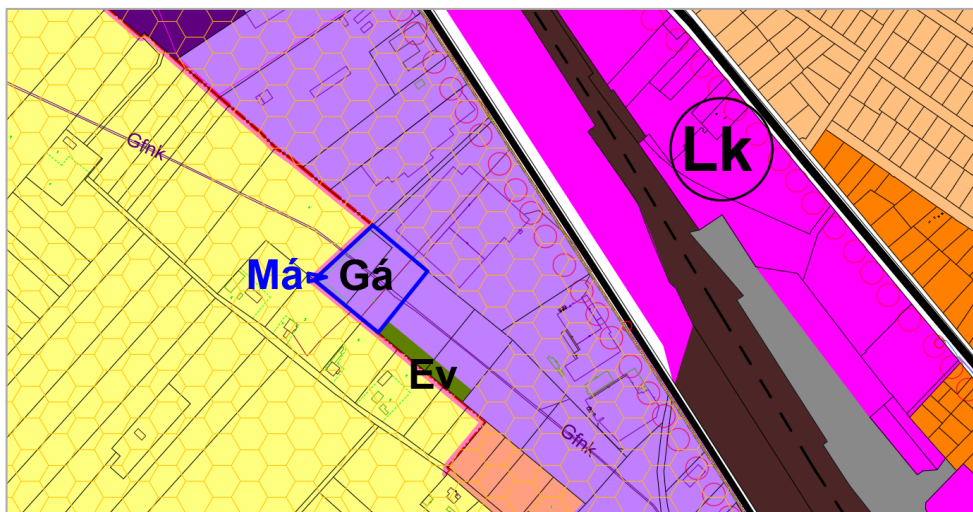
Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-1) részlete – Bugaci út



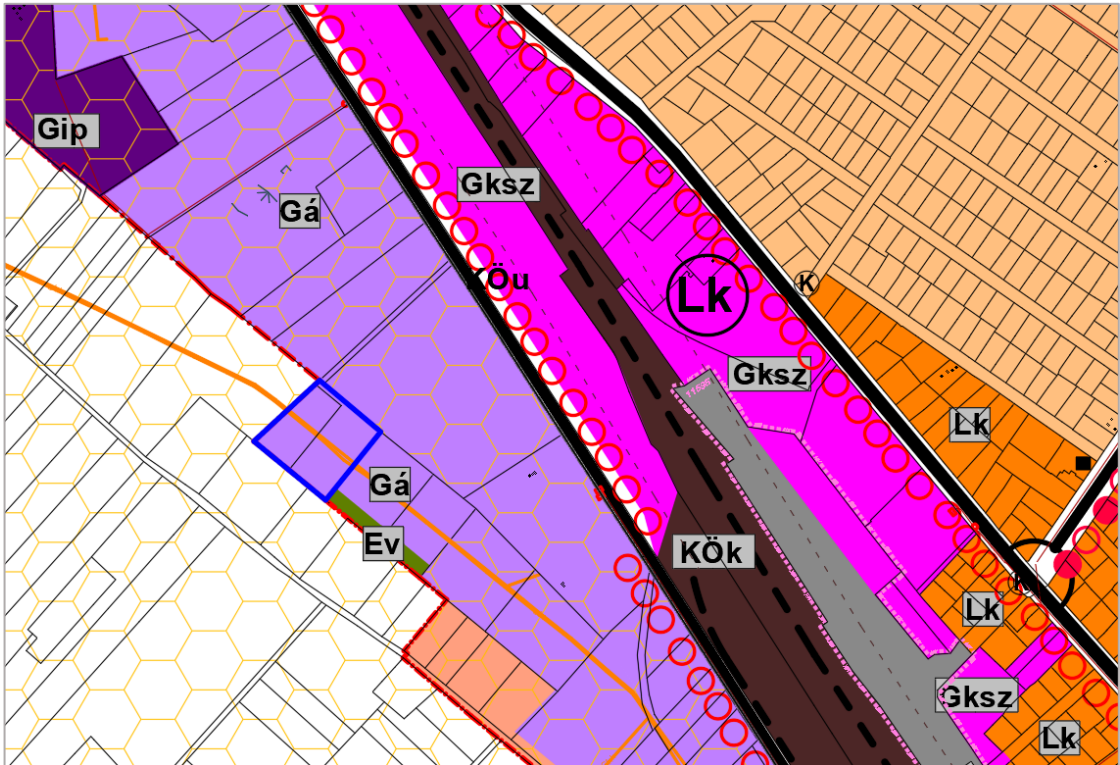
Indoklás: A területen évtizedek óta lakatosüzemi tevékenység folyik, a tervezett besorolás az üzem fennmaradását segíti. A település gazdasági erejének megtartása kiemelten fontos célkitűzés. A közelben tervezett erdőterület-kijelölés révén a biológiai aktivitásérték összességében nem csökken.

- A Dél-100 Kft. 0459/421 helyrajzi szám alatti, **Gá** általános gazdasági területbe tartozó Molnártelapi úti üzeme parkolóval bővül a szomszédos Mk kertes mezőgazdasági terület (0,65 hektár) igénybevételével. A beépítésre szánt különleges terület keletkezéséhez kapcsolódó szabályok miatt Mk kertes mezőgazdasági terület helyett **Eg gazdasági** erdőbe kerül át a 0470/55 helyrajzi számú telekből 1,25 hektár (80/K erdőrész) Halesz közigazgatási határrészen.

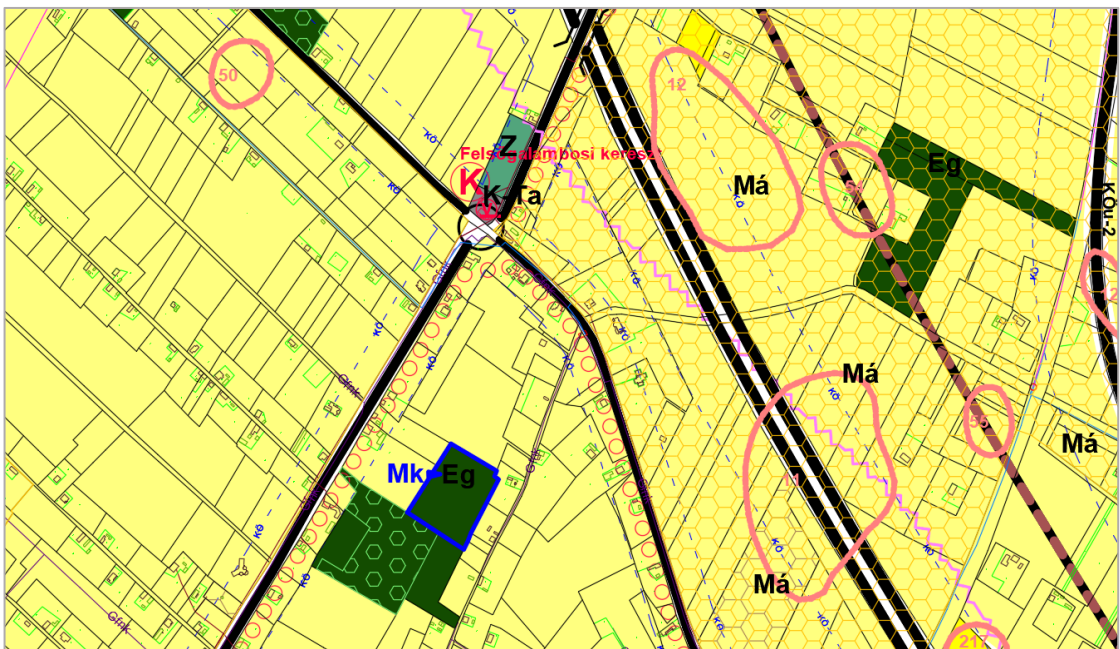
Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-1) részlete – Molnártelep



Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-2) részlete – Molnártelep



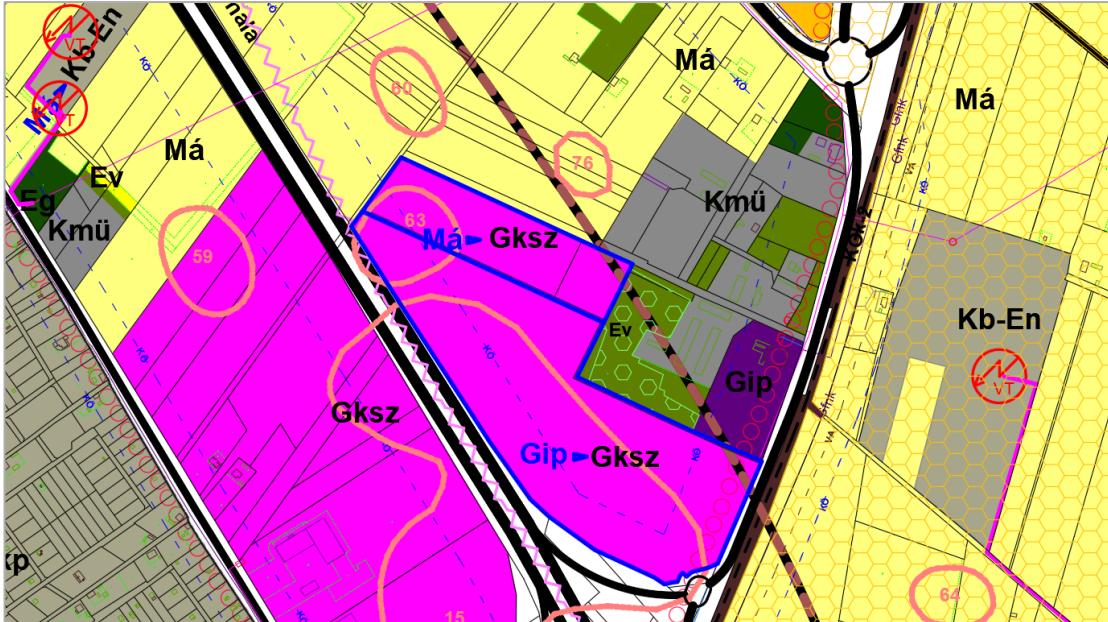
Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-1) részlete – Halesz közigazgatási határrész



Indoklás: A település gazdaságfejlesztése kiemelten fontos célkitűzés. Molnártelepén egybefüggő gazdasági terület van kialakulóban. A közelben tervezett erdőterület-kijelölés révén a biológiai aktivitásérték összességében nem csökken.

4. A Bivak Kft. által létrehozott kamionos parkoló (hrs. 0465/98) területe a jelenlegi Gip ipari terület helyett a kialakult állapotnak megfelelő **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató területté minősül át és raktározás céljából bővül a 0465/73, 0465/74, számú telkeken, 3,59 hektáron.

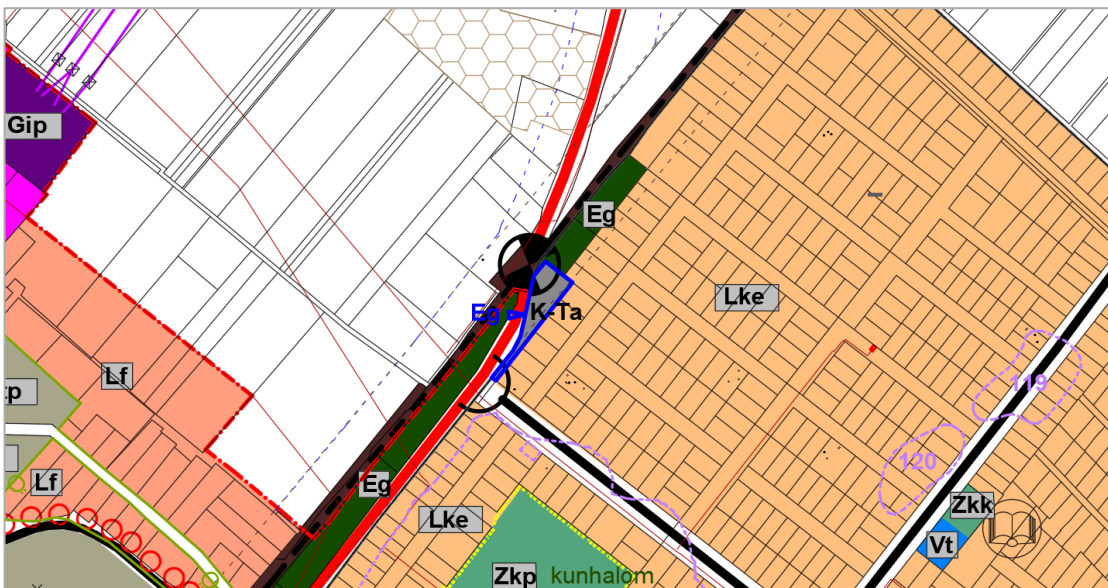
Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-1) részlete – M5 mellett



Indoklás: A parkoló jobb kihasználását eredményezi a raktárkapacitás kialakítása. A logisztikai fejlesztés a város gazdasági potenciálját növeli.

5. Lakossági kérésre **K-Ta** jelű különleges tanyaépítési övezetbe kerül át a Bankfalu szélén lévő, jelenleg Eg gazdasági erdőbe sorolt 5637/293 helyrajzi számú telek gyermekek nyári táboroztatását szolgáló családi vállalkozás fejlesztése érdekében.

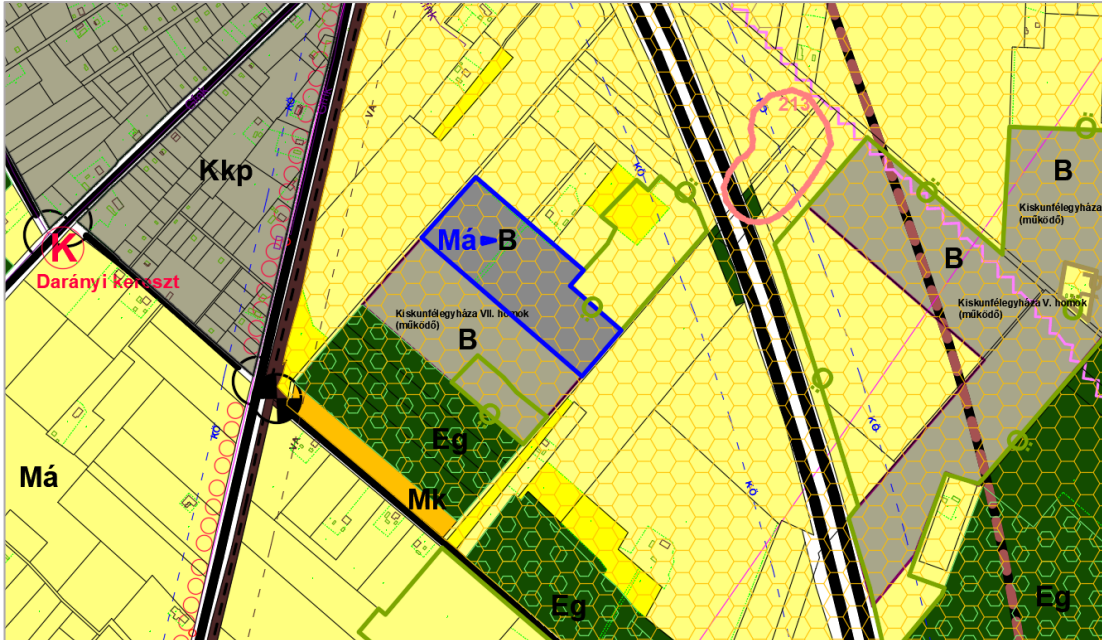
Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-2) részlete – Bankfalu



Indoklás: A megcélzott jóléti funkció összhangban van a helyi adottságokkal.

6. A Vépfu Kft. kérésére bővül a Kiskunfélegyháza-VII. homokbánya B jelű különleges (beépítésre nem szánt) területe 3,66 hektáron, az Má általános mezőgazdasági területbe tartozó 0595/33 helyrajzi számú telek DNy-i részén, amely az országos ökológiai folyosón kívül terül el.

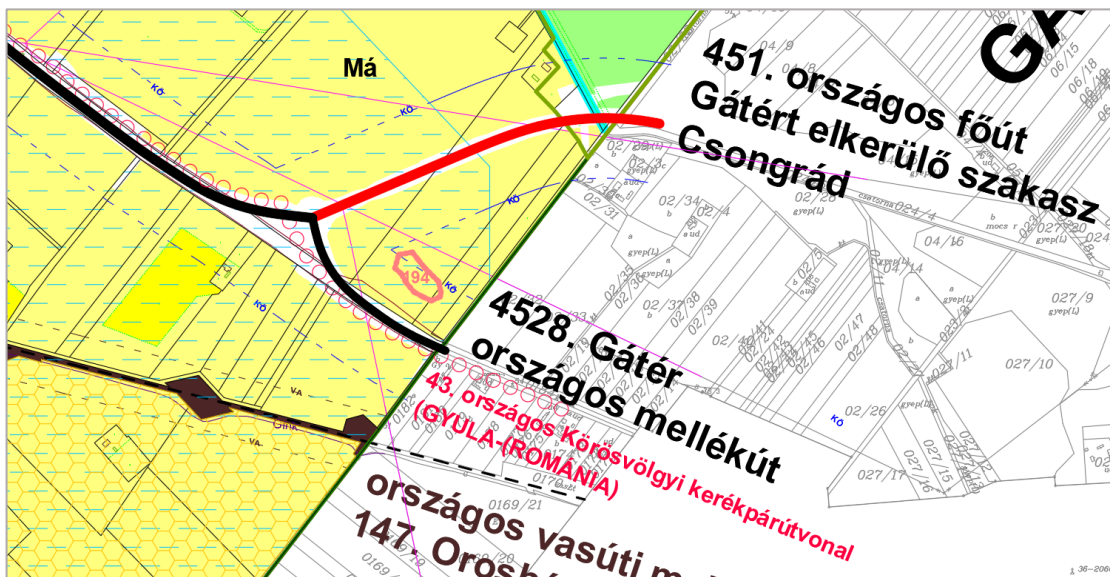
Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-1) részlete – M5 mellett



Indoklás: A bánya kimerülőben van, ám építési homokra szüksége van a városnak.

7. A 451. számú főút megerősítése és kerékpárút kiépítése céljából bővül a KÖu jelű közút területe a részletesebb terveknek megfelelően.

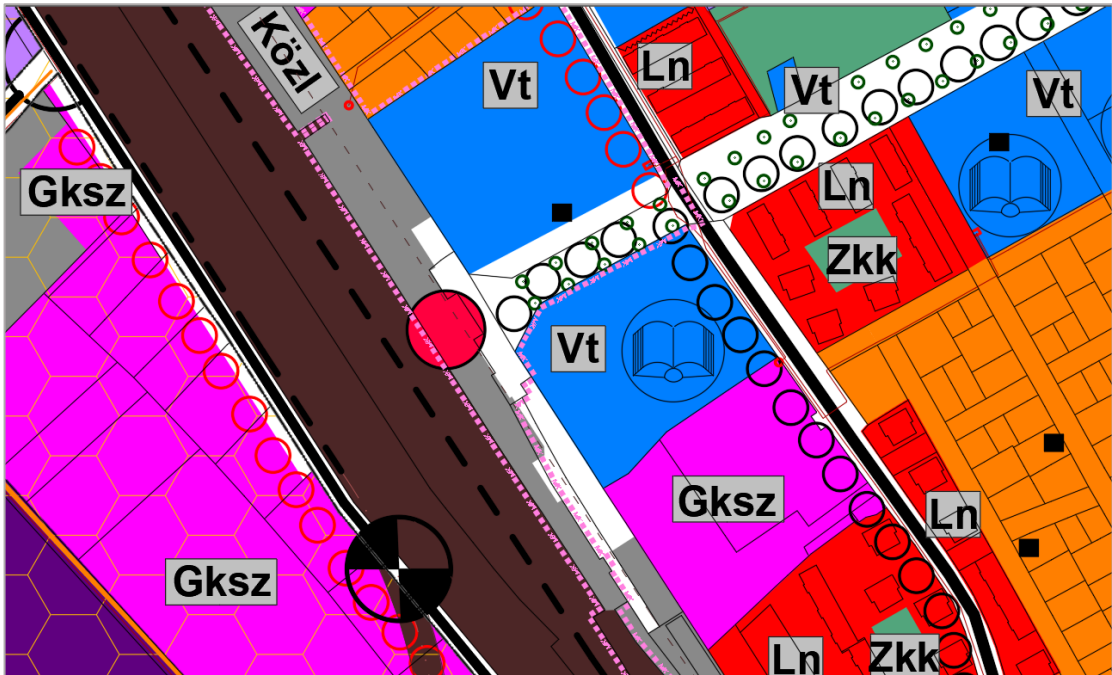
Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-1) részletei – 451 számú főút nyomvonala mentén (Gátér elkerülő szakasz)



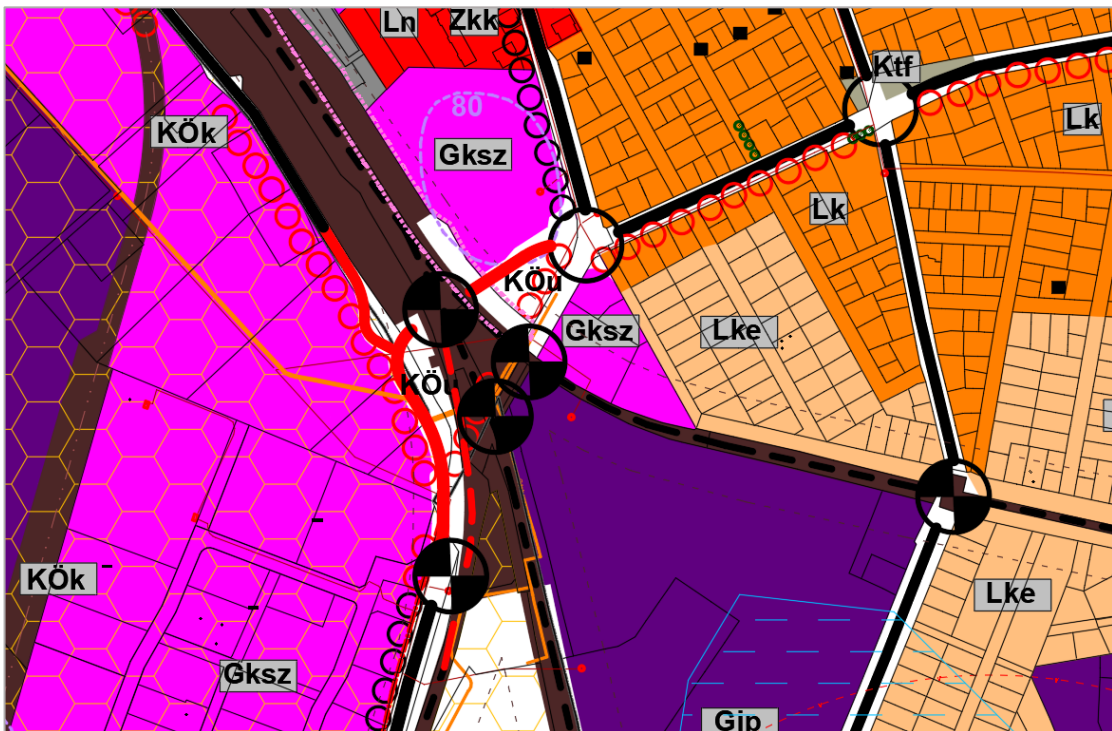
Indoklás: a közút fejlesztése nemzetgazdasági érdek, amely Kiskunfélegyháza megközelítését is javítja.

8. A 140. számú vasútvonal fejlesztéséhez kapcsolódóan a vasútállomás előtti terület a jelenlegi Közl jelű építési övezet helyett **KÖu** jelű közút területbe kerül át. A Majsai úti vasúti átjáró helyén pontosítások történnek a részletesebb terveknek megfelelően.

Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-2) részlete – vasútállomásnál



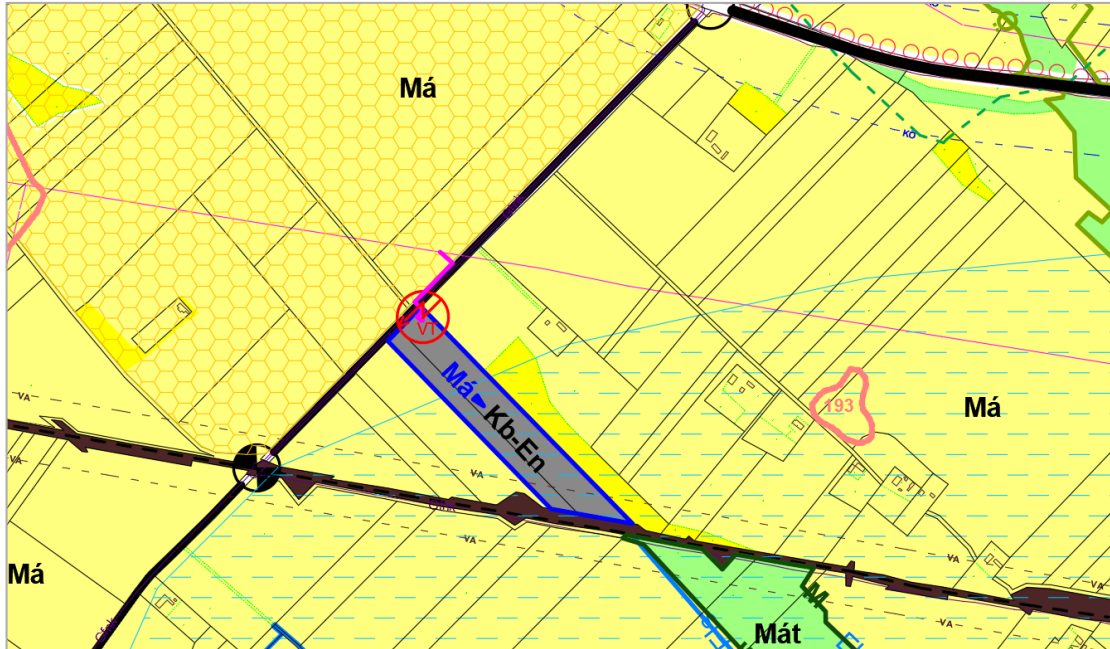
Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-2) részlete – Majsai úti vasúti átjárónál



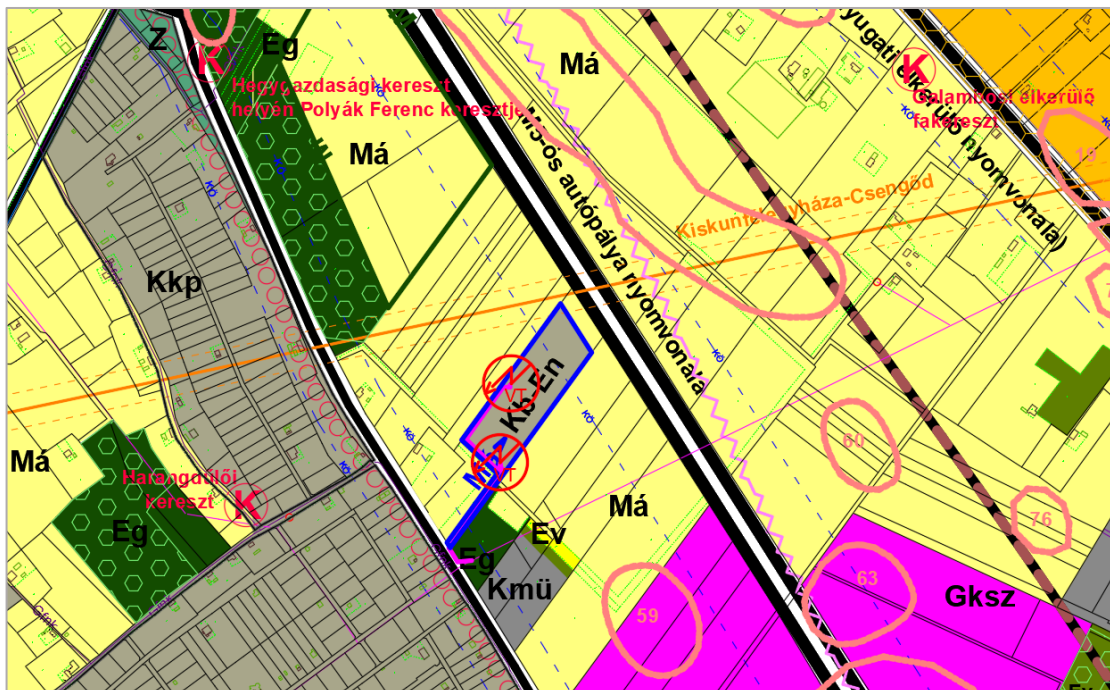
Indoklás: a vasút fejlesztése nemzetgazdasági érdek, amely Kiskunfélegyháza megközelítését is javítja.

9. **Kn-En** jelű beépítésre nem szánt *Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe* kerülnek át a 068/12,13 és a 0467/146,147 helyrajzi számú telkek a jelenlegi Má általános mezőgazdasági terület helyett. A tervezett 22 kV-os vezetékek és a transzformátor-állomások is be lesznek jegyezve a tervlapra.

Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) részlete – Orosházi vasútvonal mellett



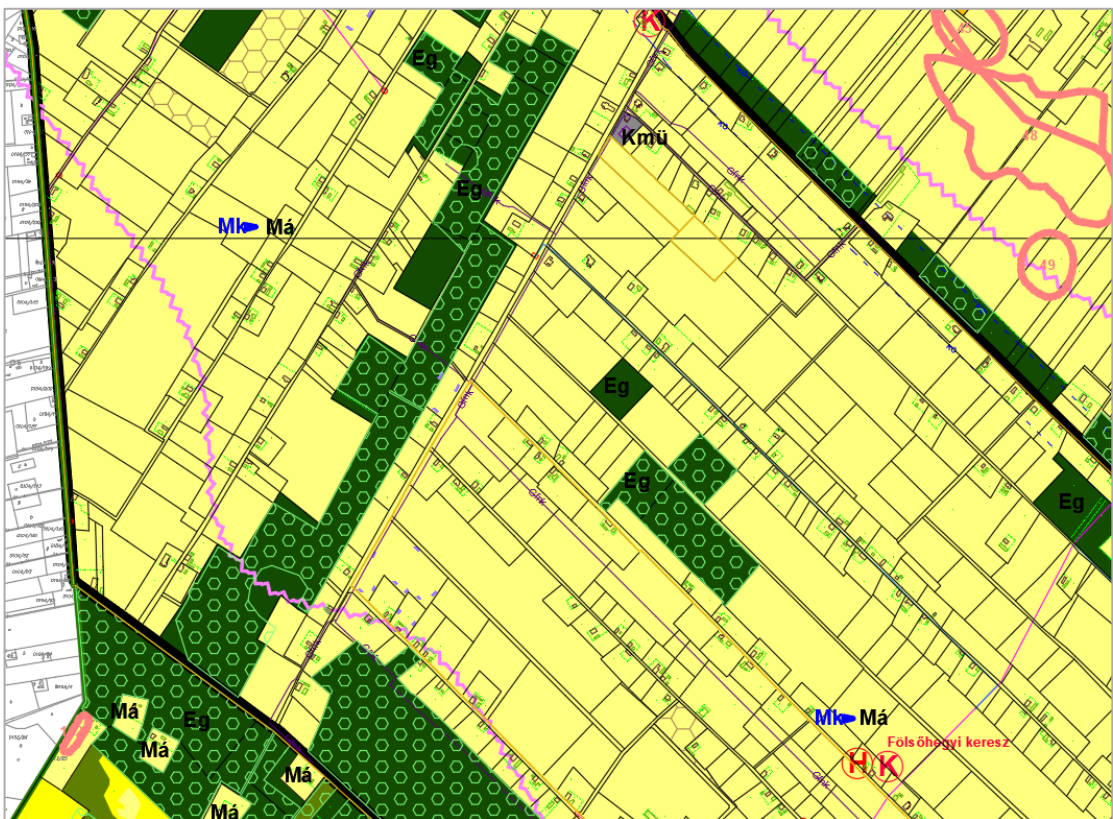
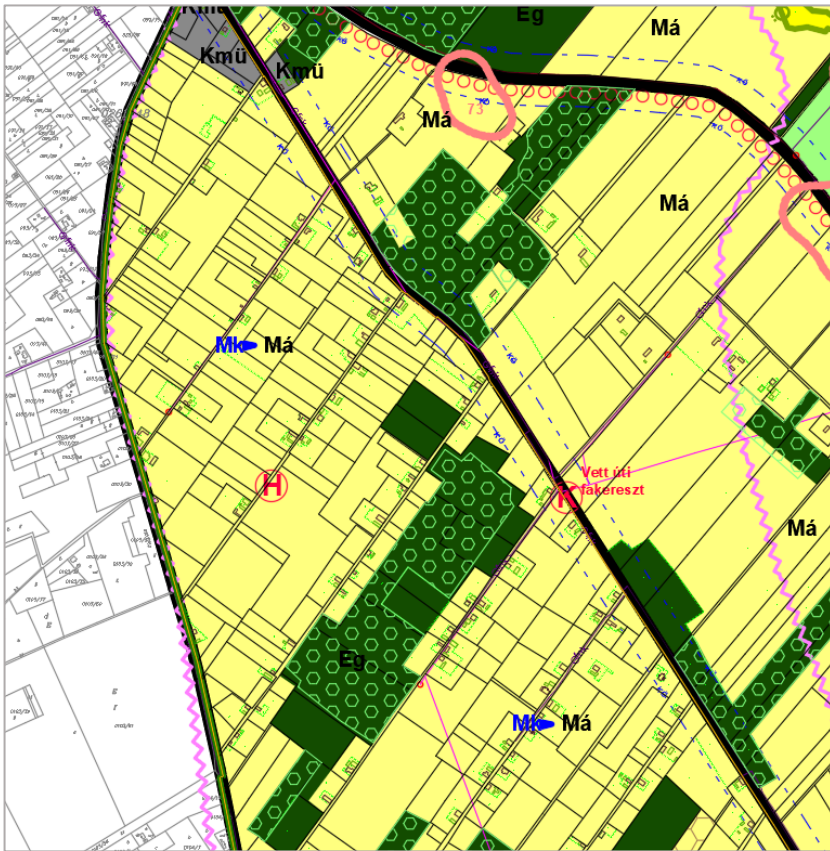
Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) részlete – Halesz mellett

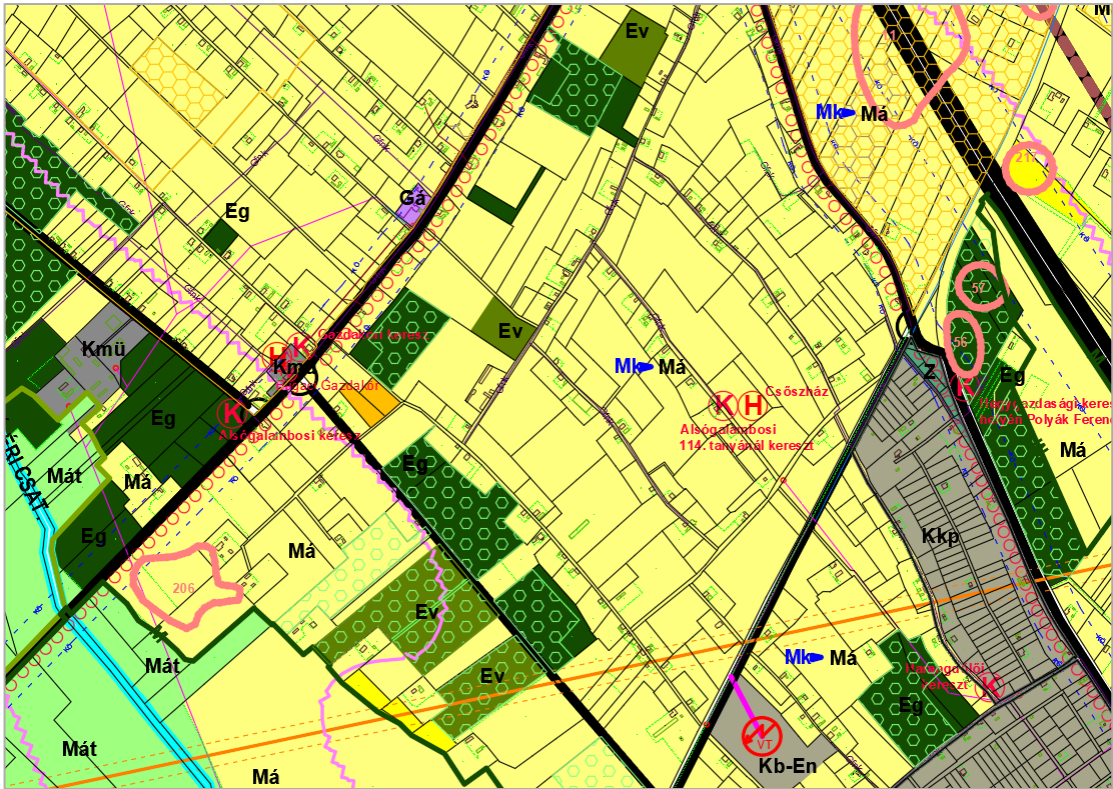


Indoklás: a megújuló energia arányának növelése nemzetgazdasági érdek, amely Kiskunfélegyháza ellátását is javítja.

10. Má általános mezőgazdasági területbe kerülnek át Ring-hegy, Szabó-hegy, Galambos mezőgazdasági területei.

Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-1) részletei

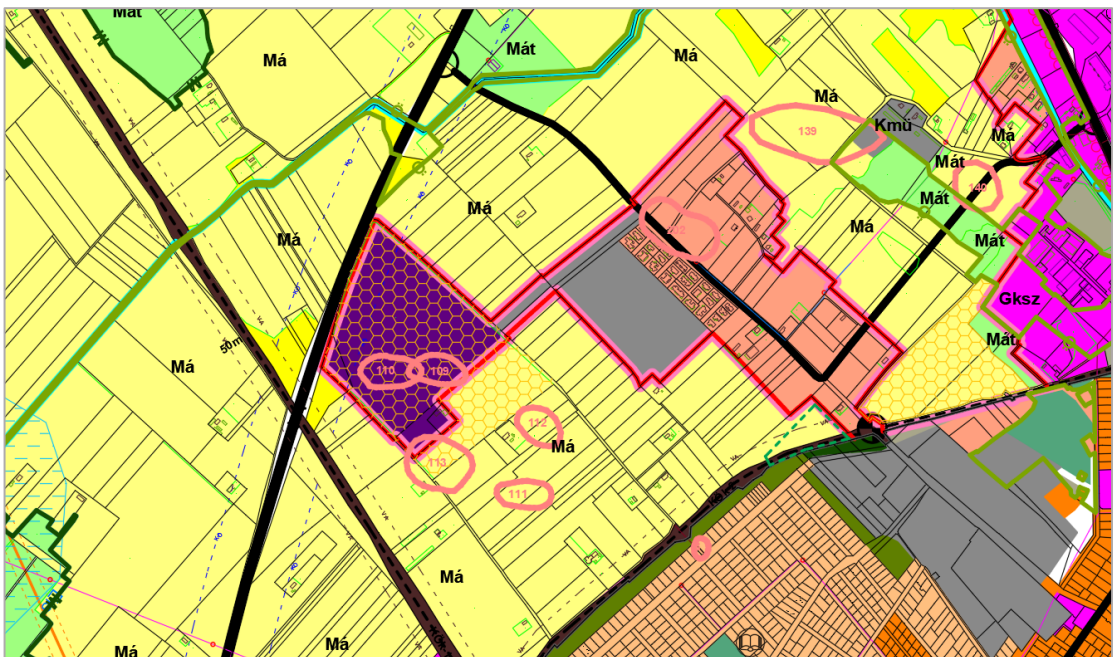




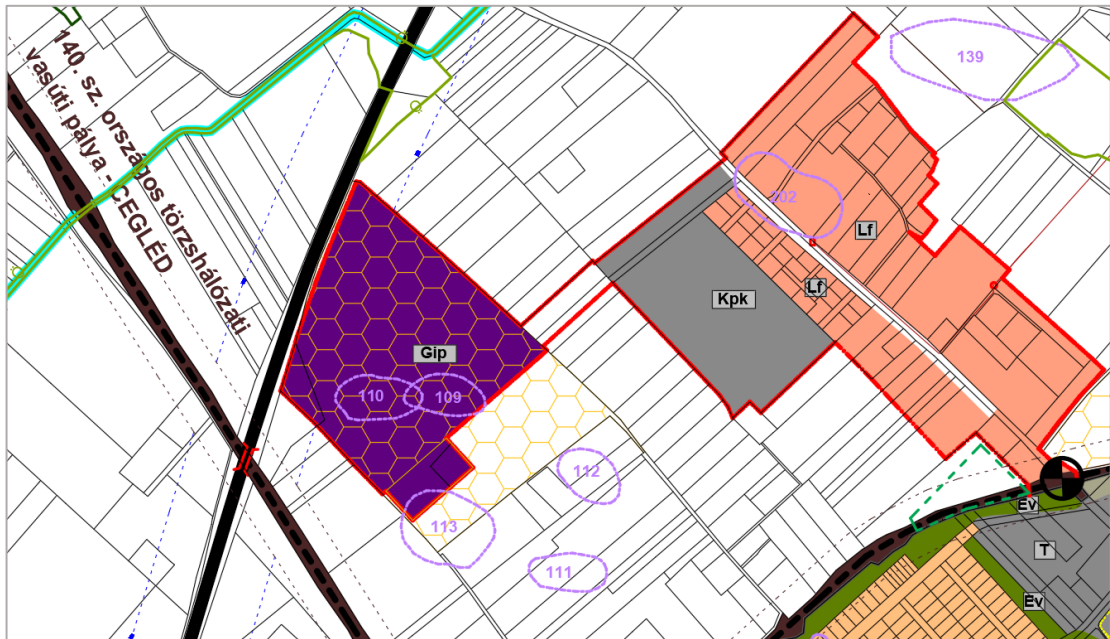
Indoklás: a kertes mezőgazdasági övezetekre vonatkozóan időközben bevezetett országos megszorítások (lakóépület elhelyezés kizárása) miatt ez a kategória a hagyományosan sűrűn lakott külterületrészekben nem alkalmazható.

11. Má általános mezőgazdasági területbe kerül át a városi önkormányzati tulajdonban lévő 0389/144 helyrajzi számú telekből 4,65 hektár Gip jelű ipari gazdasági terület.

Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-1) részlet



Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-2) részlet



Indoklás: A 2-4. módosítási pontokban keletkező új gazdasági területek helyett csereterületet kellett kijelölni a 2018. évi CXXXIX tv. 12. § értelmében.

3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a „*Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték*”. A törvény rögzíti a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében betartandó szabályokat, köztük a BIA-értékre vonatkozó előírást a **7. § (3) bekezdés b) pontban**, mely szerint „újjonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. A törvényi előírás teljesülését igazolják az alábbi kimutatások.

Területfelhasználás változásai összesen 50,57 hektárt érintenek. A módosítások során a beépítésre szánt terület összességében **9,99 hektárral** növekszik (10,22 keletkezik, 0,23 megszűnik).

Jelenlegi szerkezeti tervi állapot szerinti BIA-érték

Helyszín	Terület (ha)	Besorolás	Pont/ha	Pontérték
1. 0293/3,21	3,34	Kmü	0,7	2,33
	5,20	Ev	9,0	46,80
	6,18	Má	3,7	22,80
	1,00	V	7,0	7,00
0520/34/b, 0520/41/a,c	4,58	Má	3,7	16,95
2. 0449/14	0,35	Mk	5,0	1,75
	0470/67	1,01	Mk	5,0
3. 0459/429,430	0,65	Mk	5,0	3,25
	0470/55	1,25	Mk	5,0
4. 0465/4,73	3,59	Má	3,7	13,28
5. 5637/293	0,30	Eg	9,0	2,70
11. 0389/144 (részben)	4,65	Gip	0,4	1,86
Összesen	29,76			130,02

Módosított szerkezeti tervi állapot szerinti BIA-érték

Helyszín	Terület (ha)	Besorolás	Pont/ha	Pontérték
1. 0293/3,21	8,67	Kmü	0,7	6,07
	3,86	Ev	9,0	34,74
	3,19	Má	3,7	11,80
	0520/34/b, 0520/41/a,c	4,58	Eg	9,0
2. 0449/14	0,35	Gá	0,4	0,14
	0470/67	1,01	Eg	9,0
3. 0459/429,430	0,65	Gá	0,4	0,26
	0470/55	1,25	Eg	9,0
4. 0465/4,73	3,59	Gksz	0,4	1,44
5. 5637/293	0,30	K-Ta	1,5	0,45
11. 0389/144 (részben)	4,65	Má	3,7	17,21
Összesen	29,76			133,13

Növekmény: 3,11 pont MEGFELEL

Új beépítésre szánt területek adatai és ábrái

Módosítási helyszín sorszáma, hrsz-a, művelési ága	Módosítás előtti és utáni terület-felhasználási kategória	Terület kiterjedése (hektár)	Új beépítésre szánt terület jelölése a V-2 jelű vizsgálati kartogramon
<p>1. 0293/3 kivont üzem, szikkasztó, fásított terület, legelő, szántó 0293/21 kivont udvar legelő, szántó, erdő</p>	<p>Ev, M4, V >> Kmü különleges mezőgazdasági üzemi</p>	<p>5,33</p>	
<p>2. 0449/14 kivont üzem</p>	<p>Mk >> G4 általános gazdasági</p>	<p>0,35</p>	
<p>3. 0459/429,430 szántó</p>	<p>Mk >> G4 általános gazdasági</p>	<p>0,65</p>	

<p>4. 0465/73,74 szántó</p>	<p>Má >> Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági</p>	<p>3,59</p>	
<p>5. 5637/293 művelésből kivett</p>	<p>Eg >> K-Ta különleges tanyai érték</p>	<p>0,30</p>	

-  Erdő, fásított terület
-  Legelő, rét
-  Szőlő
-  Gyümölcsös, kert
-  Szántó
-  Tó, mocsár, nádas
-  Belterület
-  Kivett területek

V-2 vizsgálati kartogram jelmagyarázata:

Étv. 7. § (3) bekezdés c) pontja teljesülésének igazolása

„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében”

Az **1-5. sorszámú ügyekben** keletkezik új beépítésre szánt terület, melyek elhelyezkedése a következő:

1. ügy: ÉK-i közigazgatási határrészen meglévő Koch's Torma Kft. telephely Kmü jelű beépítésre szánt *Különleges mezőgazdasági üzemi* területének bővítése: külterületen, a belterülettől 7,6 km-re, az Aranyhegy egyéb belterülettől 1,2 km-re, a közigazgatási határtól 2,0 km-re helyezkedik el. A szomszédos majorokkal egy területfelhasználási egységet képez, amelyet mezőgazdasági területekkel és erdőkkel van körülvéve.
2. ügy: az ILST Hungary Kft. Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató* területbe kerülő lakatosüzeme a Ny-i közigazgatási külterületrészen fekszik, a belterülettől 2,6 km-re, a közigazgatási határtól 2,3 km-re helyezkedik el. A környező Mk kertes mezőgazdasági környezetben elszórtan található ilyen és hasonló telephelyek.
3. ügy: a Dél-100 Kft. Gá jelű *általános gazdasági területbe* sorolt Molnártelepíti úti telephelye a belterülethez csatlakozik, a bővítésére a szomszédos Mk mezőgazdasági terület lesz igénybe véve.
4. ügy: az M5 autópálya kamionos pihenőhelye a forgalmi csomópont többi Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató* telephelyével egy tömböt képez, amely mezőgazdasági környezetben fekszik. A telephely Má jelű általános mezőgazdasági területből bővül.
5. A Bankfaluban lévő telek, amely K-Ta jelű *különleges tanyai érték* kategóriába kerül át, a belterülethez tartozik, annak határán található.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Kiskunfélegyháza szerkezeti tervében jelen módosítás keretében javasolt új beépítésre szánt terület-kijelölések **nem okozzák a települések összenövését.**

Étv. 7. § (3) bekezdés d) pontja teljesülésének igazolása

„d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”. **A törvényi előírás az alábbiak szerint teljesül.**

1. ügyben a meglévő tormaüzem bővítése a 0293/21 hrsz-ú telek Sz 2, Sz 3, Sz 4, E 3, L 3 minőségi osztályú területfoltjait fogja érinteni. A ***fejlesztés helyhez kötött.***

A 2. helyszín (Bugaci úti lakatosüzem területe) művelésből kivont.

A 3. ügy kapcsán a 0459/429, 430 hrsz.-ú telek Sz 3 minőségű szántó részei kerülnek kivonásra Dél-100 Kft. telephelybővítése céljából. A ***fejlesztés helyhez kötött.***

A 4. ügyben érintett terület nagyrészt kivonásra került (kamionos pihenő), további Sz 2 és Sz 4 szántókkal bővítését tervezik (Hrsz. 0456/73,74). A ***fejlesztés helyhez kötött.***

Az 5. helyszín **belterületi** fekvésű (Bankfalu széle), művelésből kivett.

Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bek. e) pontja előírja: „e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”. Részlet a döntést tartalmazó 180/2023. (VIII.31.) Képviselő-testületi határozatból:

2./ A módosítás során új beépítésre szánt Kmü jelű különleges, valamint Gksz és Gá jelű gazdasági területek kerülnek kijelölésre gazdaságfejlesztés céljára a következő szempontok mérlegelése alapján:

2.1. A település már beépítésre kijelölt területén belül ezekre a célokra nincs megfelelő terület.

2.2. Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a már kijelölt beépítésre szánt területekhez, vagy szoros összefüggésben van azokkal. A kijelölés szempontja a fejlesztés alatt álló vasútvonal szállítási kapacitásának kihasználásához kapcsolódó és a kereskedelem, valamint a mezőgazdaság fejlesztésével összefüggő gazdasági terület biztosítása.

2.3. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

2.4. A települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.

Az önkormányzat döntése kiegészül a Kmü, Gksz és Gá jelű gazdasági területeken kívül a K-Ta jelű különleges tanyai érték új beépítésre szánt terület létrehozására is.

Az OTrT 12. § (1) bekezdés teljesülésének igazolása

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.” Az **előírás teljesül**, mivel az új beépítésre szánt területek a közigazgatási határtól legalább **2,0 km-re** találhatóak.

Új beépítésre szánt területek elhelyezkedése



Az OTrT 12. § (2)-(4) bekezdés teljesülésének igazolása

Az OTrT 12. § (2)-(4) bekezdése előírja:

„(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.

(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.

(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.”

A fenti előírás az **alábbiak szerint teljesül:**

1. sorszámú ügyben:

5,33 hektár új **Kmü** különleges mezőgazdasági üzemi terület keletkezik a következő területek igénybevételével:

Új beépítésre szánt Kmü területfoltok bemutatása a jelenlegi Településszerkezeti terven

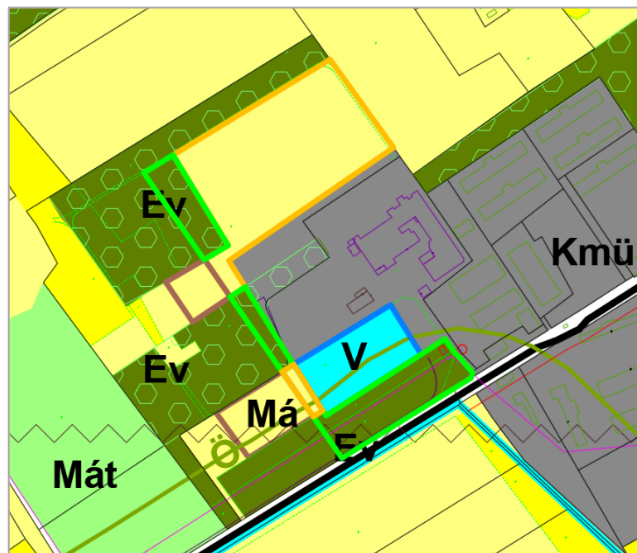
zöld vonal: erdőből 1,45 hektár

kék vonal: vízgazdálkodásból 0,83 hektár

narancs vonal: mezőgazdaságiból 3,05 hektár

(a barna vonal a mezőgazdaságiból erdőbe kerülő területeket jelöli: 0,78 hektár)

A megszűnő **erdőterület** esetében a fenti rendelkezések közül a 12. § (2) bekezdésben szereplőnek kell eleget tenni, azaz $1,76 \times 1,25 = 1,81$ **hektár** új erdőterületet kell kijelölni (előírás).



A **mezőgazdasági és vízgazdálkodási területek** esetében a fenti rendelkezések közül a 12. § (3) bekezdés b) pontjában foglaltakat alkalmazva $3,88 \times 0,25 = 0,97$ **hektár** új erdőterületet kell kijelölni (előírás). *Összes előírás: 1,81 + 0,97 = 2,78 hektár.*

Az előírt erdő egy része helyben keletkezik: a fenti ábrán barna vonallal jelölt terület 0,78 hektár. Az 1. ügghöz kapcsolódóan **Eg gazdasági erdő** keletkezik még 4,58 hektáron a 0520/34/b és az 520/41/a,c, alrészletek átsorolásával (jelenlegi besorolásuk Má mezőgazdasági terület). Az összesen létrejövő új erdők területe $0,78+4,58=5,36$ hektár, amely 2,58 hektárral meghaladja az előírt területnagyságot.

2-4. sorszámú ügyben:

Az Mk kertes és az Má általános mezőgazdasági területből keletkező **gazdasági** terület (Gá, Gksz): $0,35+0,65+3,59=5,33$ hektár, a fenti rendelkezések közül a 12. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltakat alkalmazva legalább ekkora területet kell kivenni beépítésre szánt kategóriából (előírás). A 11. ügyben **4,65 hektár** került át Gip jelű iparterületből Má jelű általános mezőgazdasági területből, **a törvényi előírás teljesül.**

5. sorszámú ügyben:

0,30 hektár új **K-Ta** jelű *különleges tanyai érték* terület keletkezik Eg erdőterület igénybevételeivel. A megszűnő **erdőterület** esetében a fenti rendelkezések közül a 12. § (2) bekezdésben szereplőnek kell eleget tenni, azaz $0,306 \times 1,25=0,38$ hektár új erdőterületet kell kijelölni (előírás). A kijelölés az **1. ügghöz kapcsolódóan jön létre**: 2,58 hektár többlet erdő keletkezett, amely **meghaladja az előírt területnagyságot.**

4. HÉSZ-módosítás tervezete

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (.....) önkormányzati rendelete

Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019. (II. 7.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyeztető partnerek, valamint Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. § A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet a következő 1/A. szakasszal egészül ki:

„**1/A. §** E rendelet alkalmazásában melléképület alatt a telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épületek értendők.”

1. § A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„**5. §** (1) A szabályozási terven lehatárolt Belvízzel erősen vagy közepesen veszélyeztetett területen (ATIVÍZIG-adat) (jelmagyarázat 5.9 pont) az épület huzamos emberi tartózkodásra szolgáló részének földszinti padlószintje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 45 cm-rel magasabban épüljön; e szabályok alól az építéssel érintett ingatlanra készített, talajvízre is kiterjedő talajvizsgálati jelentés javaslata szerint el lehet térni.”

2. § A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 6. § (1a) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„**6. §** (1a) Üres és beépítésre nem tervezett telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számíthatók. A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres telek **vagy beépítésre nem tervezett** telek telekhatárrendezése és telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”

3. § A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 7. § a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A közműellátás módját tekintve bármely építési övezetben egyaránt figyelembe vehető közüzemi ellátás, vagy - az OTÉK 47. § és a 47/A. § szerinti előírások betartása mellett - egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazása. Meglévő épületek bővítése

esetén a közműellátottság követelményei csak azon közművek vonatkozásában teljesítendő, amelyek a bővítményben érintettek.”

4. § (1) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 8. § (6) bekezdése a következő ad) ponttal egészül ki:

[Telken belül kell biztosítani]

„(ad) egy személygépkocsi elhelyezését minden lakás rendeltetési egység után.”

(2) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 8. § (6) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

„Az OTÉK 42. § (11) bekezdést szigorítva, az ott lehetővé tett esetekben, a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól a megközelítési úton mért legfeljebb 50 m-en belül alakíthatók ki más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával”

5. § (1) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdés ec) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[„Zártsorú” beépítési mód helyi előírásai]

„ec) Az északi irányhoz közelebb álló, kedvezőtlenebb tájolású oldalhatáron az adott tömbre jellemző „L” alakú beépítési rendet követve, az eb) szerinti főépülethez oldalszárny, továbbá melléképület és második főépület is létesíthető, melyek a nyíláskialakítás és eresztárlógás tekintetében oldalhatáron álló épületrésznek minősülnek, a másik oldalhatártól pedig legalább 4 m, de minimum az adott homlokzat magasságával megegyező oldalkertet kell tartaniuk.”

(2) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdése d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Elő-, oldal- és hátsókert helyi előírásai]

„d) Oldalkert legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg, „Kialakult” beépítési módú övezetben a telektömbben jellemző méret, de legalább 3,0 m alkalmazása is megengedett. Oldalhatáron álló beépítési módú lakó építési övezetben a rövidebb oldalukkal egymáshoz csatlakozó saroktelkek közös telekhatára mentén az **oldalkert mérete 1,0 m**, ha a telek hossza nem éri el a 35,0 m-t.”

(3) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdése eb) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A hátsókert legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli –]

„eb) a 35,0 méternél nem hosszabb méretű (közterületre merőlegesen felvett hossz méretű) telken 0,0 m, az épület tűzfalal a hátsó telekhatárhoz csatlakoztatható, vagy attól legalább 3,0 méterre építendő, 4,5 m-en belüli elhelyezés esetén tűzfalal kialakítással.”

(4) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 10. § (7) bekezdése c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Megengedett épületmagasság helyi előírásai:]

„A kisvárosias, a kertvárosias és a falusias lakóövezet telkén megvalósuló, fő rendeltetést tartalmazó második és további épület, valamint a melléképületek esetében a legnagyobb megengedett épületmagasság értéke 4,5 m, kivéve a telekhez csatlakozó közút vagy magánút felőli építési határvonalra telepített épületet, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik.”

(5) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 10. § (7) bekezdése e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Megengedett épületmagasság helyi előírásai:]

„*Kialakult*” épületmagassági előírás esetén a közterületre néző és a szomszéd telekkel határos homlokzat magassága a szomszédos 3-3 telken lévő, legalább 3,5 m közterületi homlokzatmagasságú, nem romos állapotú épületek közterületi homlokzatmagasságainak átlagától vagy közülük az értékvédett épületétől felfelé legfeljebb 1 m-rel térhet el. A saját kertre néző homlokzat magassága az egyéb szabályok keretein belül szabadon alakítható.”

6. § A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az övezetekben nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás, önkiszolgáló autómósó, hűsfüstölő, siló. Az Lke-1 építési övezetben egy telken legfeljebb három, a többi Lke építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás létesíthető, egynél több lakás elhelyezése esetén a telek zöldfelülete nem lehet kisebb lakásonként 180 m²-nél.”

7. § A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 15. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. Településközpont övezetek (Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6) részletes előírásai”

8. § (1) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 22. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Közút szabályozásával érintett építési telken, valamint erdő-, és mezőgazdasági övezetek telkén építési munka akkor végezhető, ha a tervezett közterületbe sorolt telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.”

(2) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 22. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Közelszőlő városrész 6408-6488 helyrajzi szám alatt felvett Lke-2 jelű építési övezetében a Javasolt magánút (jelmagyarázat 1.10 pont) határa és a közút telkének meglévő határvonala közötti telekrész távlatban közútszélesítést szolgál, melyen belül a következő szabályok érvényesítendőek:

- a) meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
- b) kerítés csak a javasolt magánút vonalán létesíthető,
- c) új közműbekötés a javasolt magánút vonala, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesítendő.
- d) az építési telek beépítésének feltétele, hogy a **majdani közútszélesítést szolgáló rész** **magánútként** legyen bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban.”

9. § A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet a következő 29/A. alcímmel és 29/A. §-sal egészül ki:

„29/A. Forgalmkorlátozással érintett terület sajátos előírásai

29/A. § A Fadrusz utcáról, a Batthyány utcáról és a József Attila utcáról megközelített lakó- és vegyes építési övezeti besorolású telkeken a jelentős forgalomnövekedés kizárására a következő szabályokat kell betartani:

- a) nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) csak olyan rendeltetési egységek és annyi számban helyezhetők el, amelyekhez a szükséges személygépjármű várakozóhelyek száma összesen nem haladja meg a telekterület minden megkezdett 200 m²-ére számított 1 darabszámot,
- c) a b) pontban foglalt várakozóhelyeket telken belül kell elhelyezni,

d) a nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egységek személygépjármű elhelyezésére szolgáló várakozóhelyek közútról vagy magánútról való korlátlan megközelítését minden napszakban biztosítani kell.”

10. § (1) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

11. § (1) Hatályát veszíti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 17/2023. (VI.29.) önkormányzati rendelet.

(2) Hatályát veszti a Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 10. § (8) bekezdése.

12. § Ezen rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha az építendő számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

13. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. *Melléklet a .../2022. (... ..) önkormányzati rendelethez*

„1. melléklet a 2/2019. (II.7.) önkormányzati rendelethez: SZ-1 Szabályozási terv

Elektronikus elérési út:

http://ujleptekbt.hu/tervanyag/kiskunfelegyhaza/folyamatban/modositas2024/szabalyozas_kulterulet.pdf

2. *Melléklet a .../2022. (... ..) önkormányzati rendelethez*

„2. melléklet a 2/2019. (II.7.) önkormányzati rendelethez: SZ-2 Szabályozási terv

Elektronikus elérési út:

http://ujleptekbt.hu/tervanyag/kiskunfelegyhaza/folyamatban/modositas2024/szabalyozas_belterulet.pdf

3. Melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 2/2019. (II.7.) önkormányzati rendelethez:

Építési övezetek előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettsége [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
2.	Nagyvárosias lakó 1	Ln-1	Telepszerű	1800	30	40	30	min.: 12,5 max.: 30,0
3.	Nagyvárosias lakó 2	Ln-2	Telepszerű	1200	20	40	30	min.: 12,5 max.: 18,5
4.	Kisvárosias lakó 1	Lk-1	Szabadon álló	700	18	40	30	max.: 9,5
5.	Kisvárosias lakó 2	Lk-2	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	350	14	50+	25	max.: 6,5
6.	Kisvárosias lakó 3	Lk-3	Kialakult (illeszkedés szabályaira külön rendelkezés érvényes)	300	10	50+	25	Kialakult
7.	Kisvárosias lakó 4	Lk-4	Telepszerű vagy sorházas	700	25	40	30	max.: 6,5
8.	Kisvárosias lakó 5	Lk-5	Zártsorú (az építési helyen belül beépítési hézag hagyható)	450	10	60	20	min.: 5,0* max.: 9,5
9.	Kertvárosias lakó 1	Lke-1	Szabadon álló	700	18	35	45	max.: 5,0
10.	Kertvárosias lakó 2	Lke-2	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	450	14	35	45	max.: 5,0
11.	Kertvárosias lakó 3	Lke-3	Sorházas (közbenső telken zártsorú beépítés, szélső sorházegység telkén oldalkert elhagyása kötelező)	250	10	35	45	max.: 5,0
12.	Kertvárosias lakó 4	Lke-4	Ikres	350	12	35	45	max.: 5,0
13.	Falusias lakó 1	Lf-1	Szabadon álló	1000	20	30	40	max.: 5,5

14.	Falusias lakó 2	Lf-2	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	700	14	30	40	max.: 5,5
15.	Településközpont 1	Vt-1	Sajátos**	700	nincs előírás	70 (az épülethez tartozó telkek összességére számítandó)	15	Kialakult
16.	Településközpont 2	Vt-2	Kialakult (illeszkedés szabályaira külön rendelkezés érvényes)	250	10	70	15	min.: 5,0 ^K max.: 9,5
17.	Településközpont 3	Vt-3	Kialakult (illeszkedés szabályaira külön rendelkezés érvényes)	500	15	80	10	min.: 7,5 ^K max.: 15,0
18.	Településközpont 4	Vt-4	Kialakult (illeszkedés szabályaira külön rendelkezés érvényes)	300	10	70	15	Kialakult
19.	Településközpont 5	Vt-5	Szabadon álló	700	nincs előírás	50	35	max.: 9,5
20.	Településközpont 6	Vt-6	Szabadon álló	700	nincs előírás	50	35	max.: 7,5
21.	Intézmény 1	Vi-1	Sajátos, az épület önálló telket képez	kialakult, nem növelhető	nincs előírás	az épület önálló telket képez	az épület önálló telket képez	Kialakult
22.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági 1	Gksz-1	Szabadon álló	500	18	60	20	max.: 10,5 ^{***}
23.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági 2	Gksz-2	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	500	18	60	20	max.: 10,5
24.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági 3	Gksz-3	Telepszerű	250	12	60	20	max.: 8,5
25.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági 4	Gksz-4	Szabadon álló	5000	25	60	20	max.: 20,0
26.	Ipari gazdasági 1	Gip-1	Szabadon álló	1000	25	50	25	max.: 10,5 ^{***}
27.	Ipari gazdasági 2	Gip-2	Szabadon álló	500	18	50	25	max.: 7,5
28.	Általános gazdasági	Gá-1	Szabadon álló	1000	25	70	25	max.: 10,5 ^{***}

29.	Általános gazdasági	Gá-2	Oldalhatáron álló	1000	25	70	25	max.: 7,5
30.	Különleges nagykiterjedésű sportolási célú	Sp-1	Szabadon álló	1000	20	25	60	max.: 9,5
31.	Különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú	K-Hon-1	Szabadon álló	500	18	40	40	max.: 10,5***
32.	Különleges hulladékkezelő, -lerakó	Hull-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	500	18	40	40	max.: 5,5
33.	Különleges közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér	Közl-1	Szabadon álló	1000	20	40	40	max.: 9,5
34.	Különleges közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér	Közl-2	Szabadon álló	1000	20	6	75	max.: 9,5
35.	Különleges temető	T-1	Szabadon álló	5000	80	20	40	max.: 5,5
36.	Különleges mezőgazdasági üzemi	Kmű-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	800	20	40	40	max.: 10,5***
37.	Különleges mezőgazdasági üzemi 2	Kmű-2	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	800	20	40	40	max.: 10,5****
38.	Különleges ebmenhely és ebrendészeti telep	Keb-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	2000	35	40	40	max.: 5,5
39.	Különleges egészségügyi-gyógyászati-idegenforgalmi	Keü-1	Szabadon álló	1000	20	40	40	max.: 18,0
40.	Különleges egészségügyi-gyógyászati-idegenforgalmi 2	Keü-2	Szabadon álló	1000	20	40	40	max.: 7,5

41.	Különleges kegyeleti és várostörténeti emlékhely	Kke-1	Szabadon álló	5000	20	15	65	max.: 5,5
42.	Különleges piac és vásár	Kpi-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	500	18	40	40	max.: 7,5
43.	Különleges szabadidő-park	Kpk-1	Szabadon álló	5000	50	40	40	max.: 7,5
44.	Különleges szabadidő-park	Kpk-2	Szabadon álló	2000	20	40	40	max.: 7,5
45.	Különleges szennyvíztisztómű	Kse-1	Szabadon álló	5000	80	40	40	max.: 5,5
46.	Különleges volt települési hulladéktelep	Ksz-1	Szabadon álló	5000	40	40	40	max.: 5,5
47.	Különleges tanyai érték	K-Ta-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	750	20	40	40	max.: 5,5

- * csak a közterület, vagy – annak hiányában – a magánút felőli építési határvonalon álló épület esetében kötelező
- ** egyetlen beépítési módba sem tartozó, sajátos beépítés (közterülettel körbevett, úszótelkes, vagy önálló telket képező épület), bővítés, új építés csak beépítési terv alapján megengedett
- *** funkcionális és technológiai indokoltság esetén 25,0 m-ig növelhető
- + zár sorú beépítésű saroktelken 60 % megengedett
- **** funkcionális és technológiai indokoltság esetén 40,0 m-ig növelhető
- K mosókonyha, nyárkonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület esetén min.: 3,5 m

4. Melléklet a 9/2022. (II.25.) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet a 2/2019. (II.7.) önkormányzati rendelethez

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

1.	A	B	C	D	E	F	G	H
	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
Legkisebb terület [m ²]	Kisebbik átlagszélesség minimum [m]							
2.	Közlekedési és közműterület 1 (M5 autópálya)	KÖu-1	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
3.	Közlekedési és közműterület 2 (5-ös számú főút)	KÖu-2	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
4.	Közlekedési és közműterület 3 (451 és 542 számú főutak)	KÖu-3	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
5.	Közlekedési és közműterület 4 (4 vagy 5 számjegyű országos utak)	KÖu-4	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
6.	Közlekedési és közműterület 5 (települési gyűjtőutak)	KÖu-5	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
7.	Közlekedési és közműterület 6 (vegyesforgalmú közterek, jelentősebb közcélú parkolók, lakótelepi feltáróút és autóbusz-állomás)	KÖu-6	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
8.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (vasúti fővonal)	KÖk-1	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**
9.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (vasúti mellékvonal)	KÖk-2	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**
10.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (vasútállomás beépítésre nem szánt területe és rakodók alövezete)	KÖk-3	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**
11.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (gazdasági terület vasúti pályája, rakodója)	KÖk-4	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**

12.	Közpark 1 (városképi, városszerkezeti jelentőségű közpark)	Zkp-1	Övezethatártól legalább 1,5 m*	100	3	3 (övezet területére)	70 (övezet területére)	max.: 7,5
13.	Közpark 2 (lakóterületi pihenőpark)	Zkp-2	Övezethatártól legalább 1,5 m*	100	3	3 (övezet területére)	70 (övezet területére)	max.: 7,5
14.	Közpark 3 (kondicionáló közpark)	Zkp-3	Övezethatártól legalább 1,5 m*	100	3	3 (övezet területére)	70 (övezet területére)	max.: 7,5
15.	Közpark 1 (lakótelepi pihenő- és játszótér)	Zkk-1	Övezethatártól legalább 1,5 m*	100	3	3 (övezet területére)	60 (övezet területére)	max.: 7,5
16.	Közpark 2 (belterületi közpark)	Zkk-2	Övezethatártól legalább 1,5 m*	100	3	3 (övezet területére)	60 (övezet területére)	max.: 7,5
17.	Közpark 3 (külterület és egyéb belterületek közparkjai)	Zkk-3	Övezethatártól legalább 1,5 m*	100	3	3 (övezet területére)	60 (övezet területére)	max.: 7,5
18.	Erdőövezet – védelmi	Ev	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000	30	0 kivéve: az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek	nincs megkötés	7,5**
19.	Erdőövezet gazdasági	Eg	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000	30	0,5	nincs megkötés	7,5**
20.	Erdőövezet közjóléti	Ek	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000	30	5	nincs megkötés	7,5**
21.	Mezőgazdasági kertes	Mk	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 720	6	10	nincs megkötés	max.: 5,0
22.	Mezőgazdasági – Természetes gyep sajátos felhasználású általános	Mát	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 10000***	épület elhelyezés esetén 20 lakóépület elhelyezés esetén 30	3	nincs megkötés	max.: 6,0
23.	Mezőgazdasági általános 1 (jellemzően szántó)	Má-1	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 1500 lakóépület épület elhelyezés esetén 6000***	épület elhelyezés esetén 10 lakóépület elhelyezés esetén 20	10	nincs megkötés	max.: 7,5**
24.	Mezőgazdasági általános 2 (jellemzően gyep)	Má-2	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 6000	épület elhelyezés esetén 20 lakóépület elhelyezés esetén 30	10	nincs megkötés	max.: 7,5**

				lakóépület épület elhelyezés esetén 10000***				
25.	Vízgazdálkodási 1 (közélmű nyílt csatornák medre és parti sávja)	V-1	Egyéb jogszabályok szerint	20	5	10	nincs megkötés	max.: 7,5**
26.	Vízgazdálkodási 2 (állóvizek, tározók medre és parti sávja)	V-2	Egyéb jogszabályok szerint	20	5	10	nincs megkötés	max.: 7,5**
27.	Természetközeli	Tk	-	-	-	0	-	-
28.	Különleges nyersanyag- kitermelés (bánya), nyersanyagfeldolgoz ás céljára szolgáló	B	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 720	20	1	nincs megkötés	max.: 6,0**
29.	Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	Kb-En	Telekhatártól legalább 1,5 m*	720	20	2	nincs megkötés	max.: 6,0
30.	Különleges fásított közter, sétány	Ktf	Telekhatártól legalább 1,5 m*	10	3	5	20	max.: 4,5
31.	Különleges burkolt közter	Ktb	Telekhatártól legalább 1,5 m*	10	3	5	nincs megkötés	max.: 4,5
32.	Különleges pihenőkert	Kkp	Csurgótávolság: min. 1,5 m Oldalkert: min 3 m Hátsókert: min. 6,0 m Előkert: SZ-1 terv szerint	650	épület elhelyezés esetén 15	10	70	max.: 5,0
33.	Különleges pihenőhely	Ktp	Telekhatártól legalább 1,5 m*	720	15	10	70	max.: 6,0**
34.	Különleges technikai sport	Kts	Telekhatártól legalább 12 m	övezet nem osztható több telekre	25	2	70	max.: 3,5
35.	Különleges turisztikai	Kb-Tu	Szabadon álló	720	15	10	nincs megkötés	max.: 5,0
36.	Különleges vízmű	Kvm	Szabadon álló	720	15	10	nincs megkötés	max.: 6,0**

* részletes előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan:

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre
- egyéb telekhatártól legalább 1,5 méterre
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre

** 25,0 m-ig növelhető:

- mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal
- hitéleti vagy sportéptítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

*** a 2004. január elsején már igazolhatóan fennállott tanyás telekre vonatkozóan 2700 m²

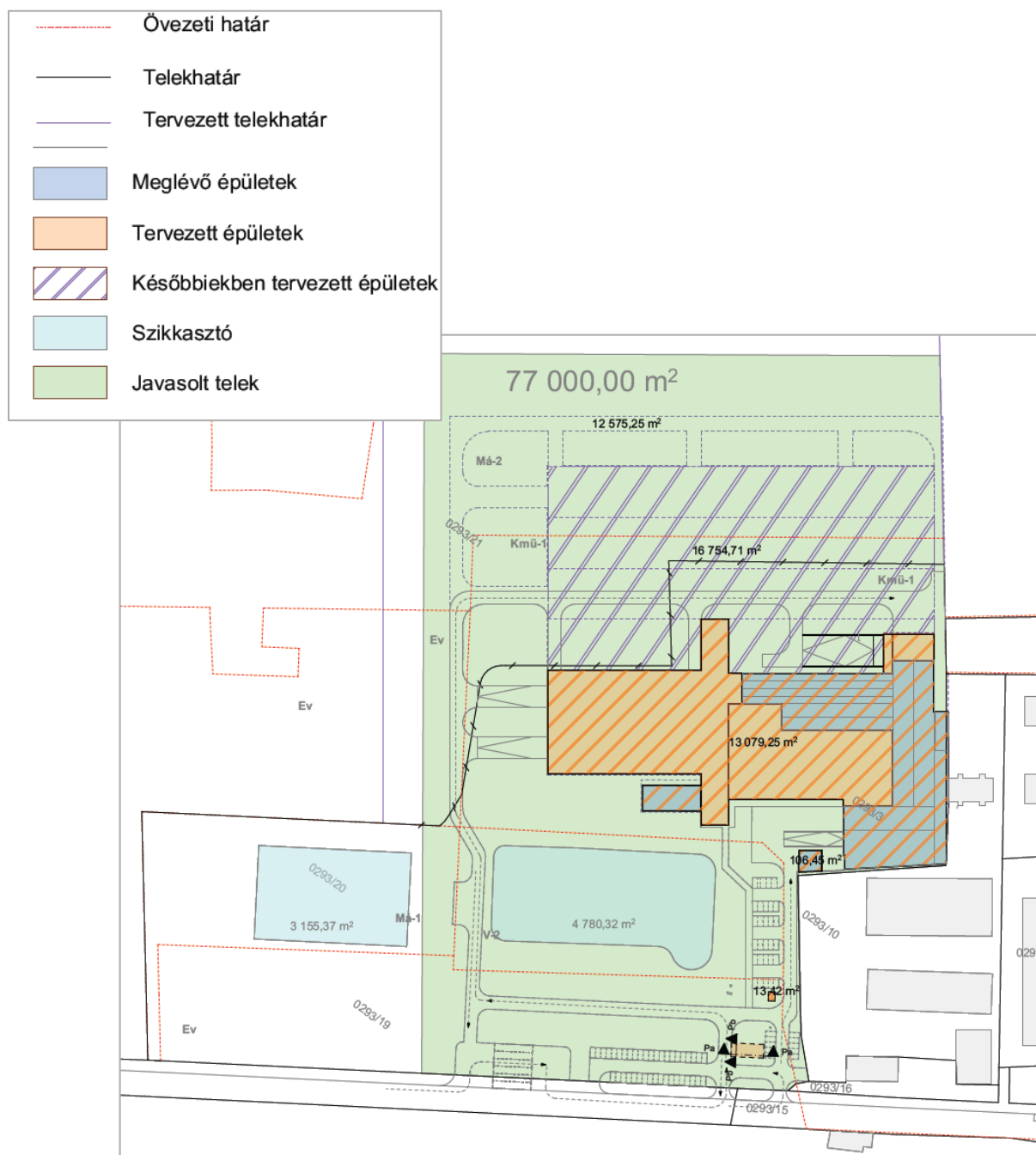
5. Tervezett módosítások leírása

1. ügy: Koch's Torma Kft. telephelyének bővítése

Tervezési előzmények

Az ÉK-i közigazgatási határrészen működő **Koch's Torma Kft.** telephelyét (Hrsz: 0293/3) fejleszteni tervezik. Az épületek egy részét elbontják és új üzemsarnokokat, kamiondokkolót létesítenek, több építési ütemben. Az építész tervek alakulása azt mutatja, hogy a jelenlegi 3,34 hektár helyett legalább kb. 8,67 hektár nagyságú Kmü-1 *Különleges mezőgazdasági üzemi* építési övezetre van szükség annak érdekében, hogy az építési program az övezeti paraméterek betartásával megvalósítható legyen. A bővítés a 0293/21 helyrajzi számú telekből lesz megoldva.

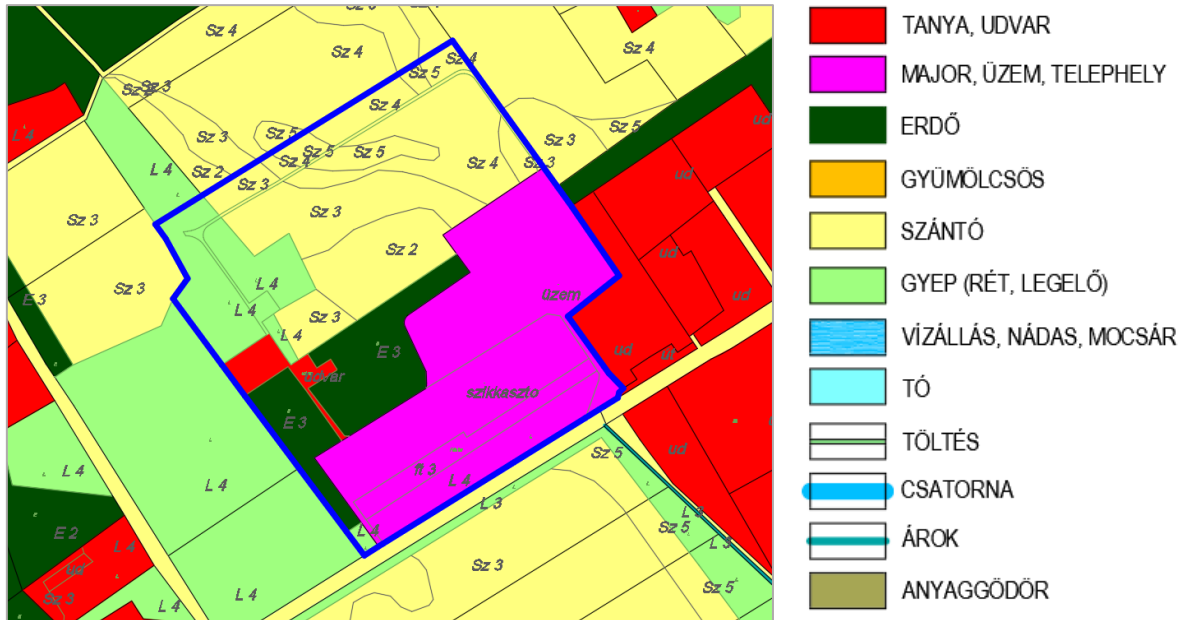
Építészeti terv munkaközi helyszínrajzi javaslat: a rendezett Kmü-1 övezet a zölddel aláfestett területnél valamivel kisebb kiterjedéssel alakul ki (Tervező: Konstruma Kft. Budapest)



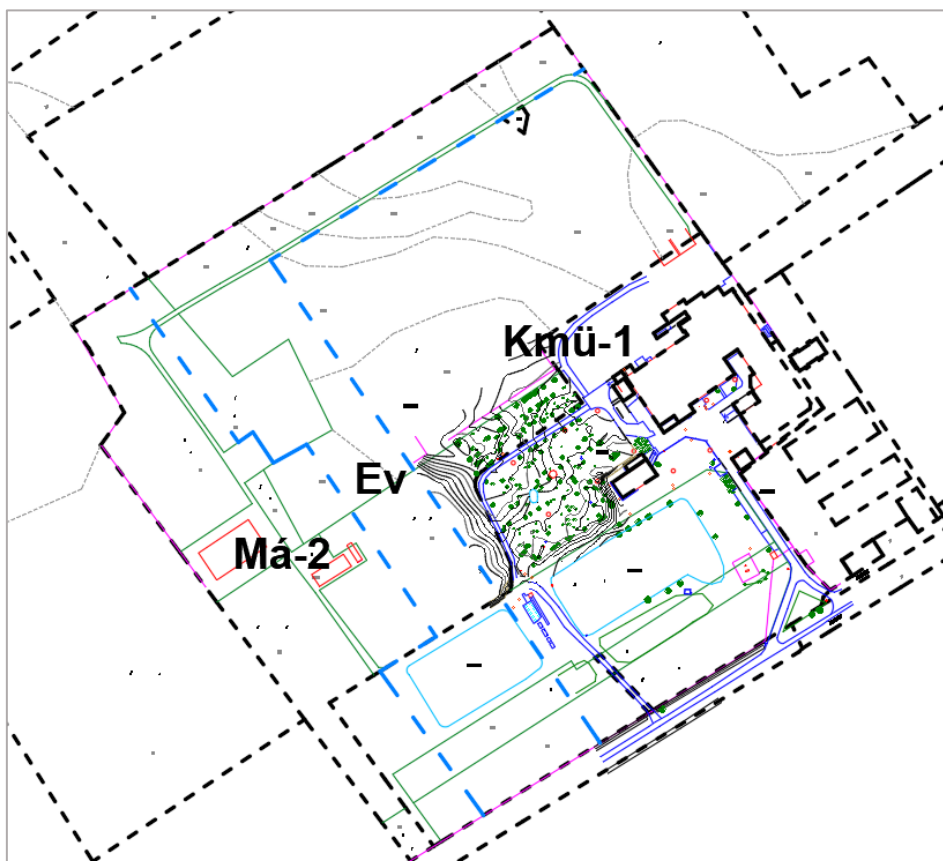
Módosítási terület kialakult használati módja

A 2016. évi vizsgálatok szerint a tervezési terület erdőbe, mezőgazdasági művelésbe és kivett kategóriába tartozik. A szántók minőségi osztálya SZ 2,3,4,5 részben átlagosnál jobb (SZ 2,3). A legelők átlagosnál gyengébb, L 4 minőségűek. E 3 (átlagosnál gyengébb) erdőfoltok is találhatóak a területen. A tormafeldolgozó üzem A két telekre a Koch's Torma Kft. részletes geodéziai bemérést készített, amely a friss használati állapotot feltárja.

Helyszín és környéke használati módja az ingatlanilylvántartás szerint (2016)



Felmérési rajz (2023) a tervezett övezet-batárok és övezeti jelek feltüntetésével



Módosítás tartalma

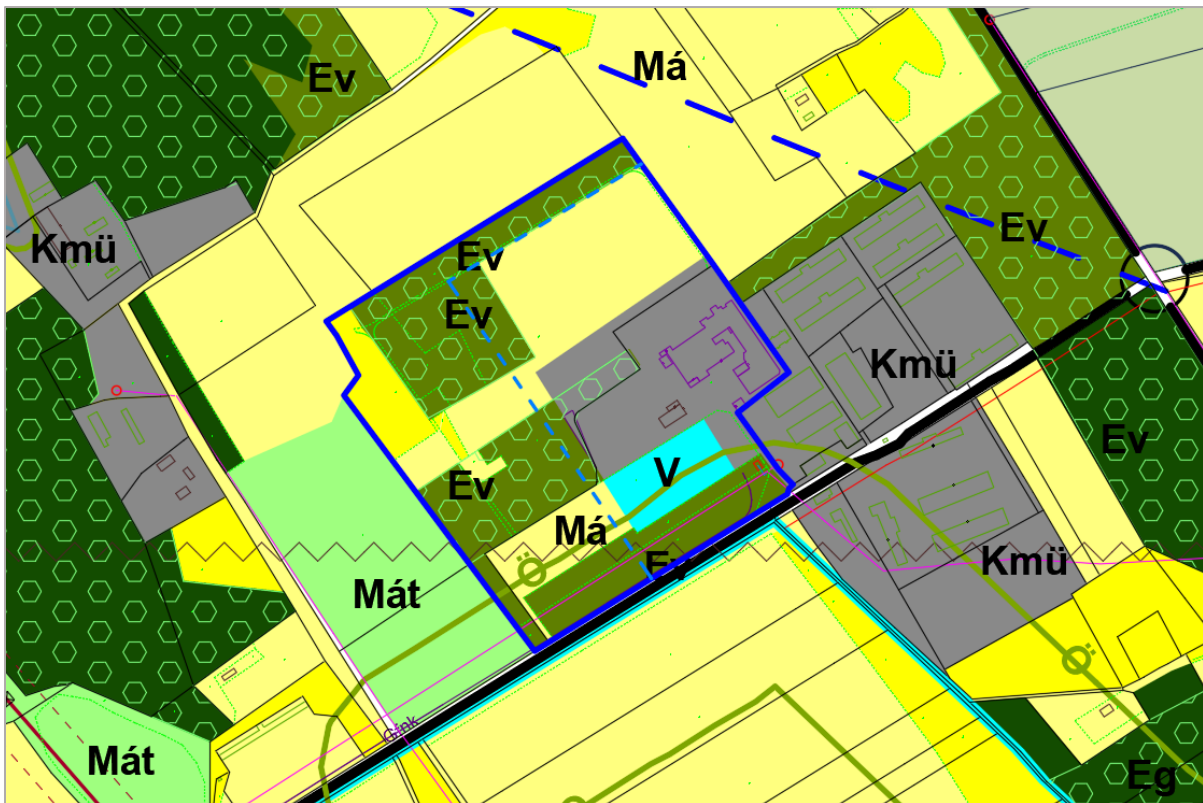
A **telekalakításról** szóló jogszabályok 2023. július 1-től oly módon szigorodtak, hogy az üres és beépítésre később sem kerülő telkek kivételével a szabályozási terven jelölt övezethatárokat telekhatárként ki kell alakítani, és az elkülönülő övezetek, építési övezetek mindegyikének közútról, vagy magánútról megközelíthetőnek kell lennie. Az előírás nagyban befolyásolja az olyan külterületi telkek rendezési lehetőségeit, mint a Koch's Torma Kft. telephelyének bővítésével érintett 0293/21 helyrajzi számú telek, amely sok különböző alrészletből áll össze. A probléma az, hogy egyes alrészleteken mezőgazdasági épületek állnak, ezért ezek mezőgazdasági övezetként kezelendők, míg más alrészletek erdőművelésük miatt erdőövezetbe kellene, hogy tartozzanak, de egyik sem maradhat zárványszerű elrendezésben, hanem úthoz kell csatlakoznia. A kérdéses telket ezért **három részre választva tervezzük** rendezni úgy, hogy mindegyik érintkezik a közúttal.

Légi-fotó (Google) a tervezett övezetekkel: lila: Kmü-1 építési övezet a K-i területrészen, zöld: önálló telekként védelmi erdő jön létre a középső és É-i sávban, sárga: Má mezőgazdasági övezet marad a Ny-i rész.

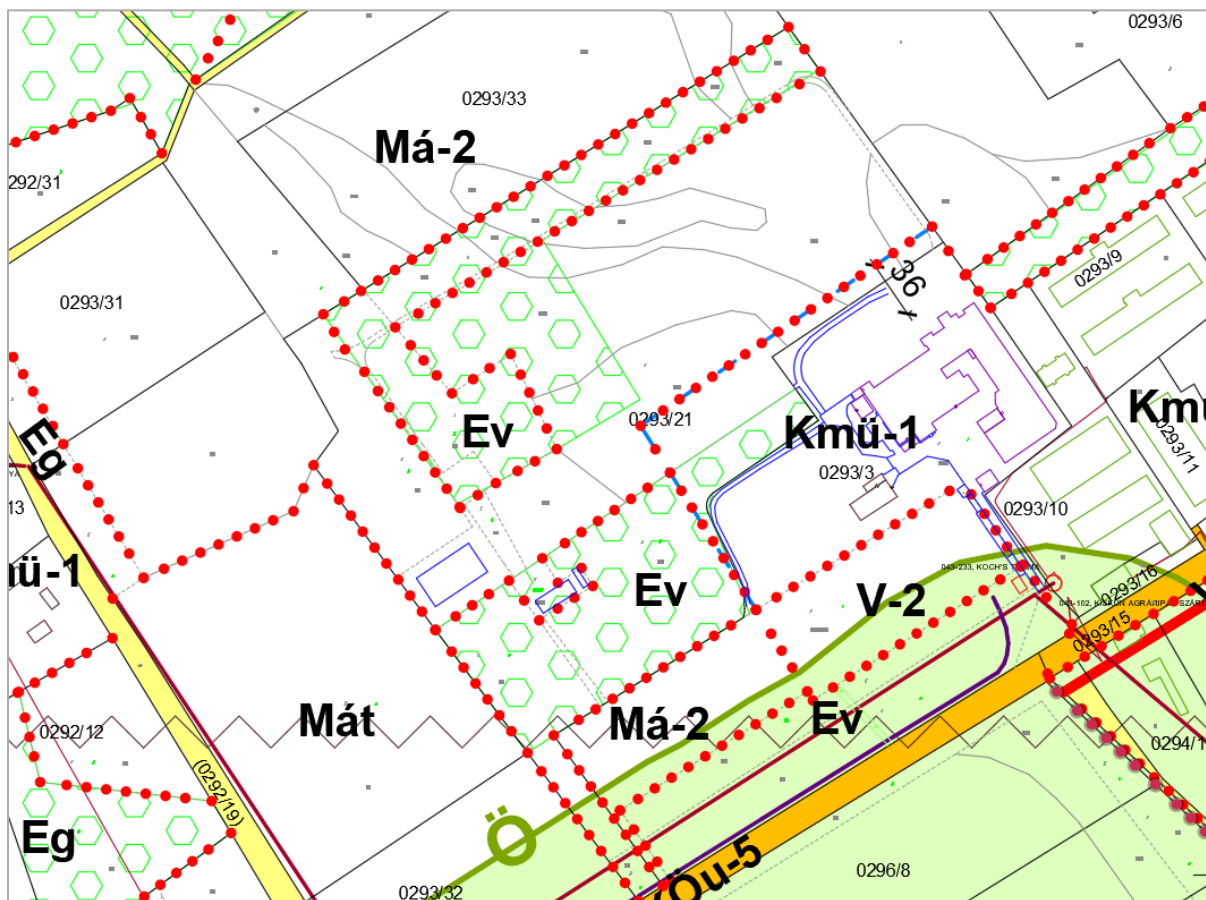


Súlyponti EOY-koordináták: Y: 708440 X:161420

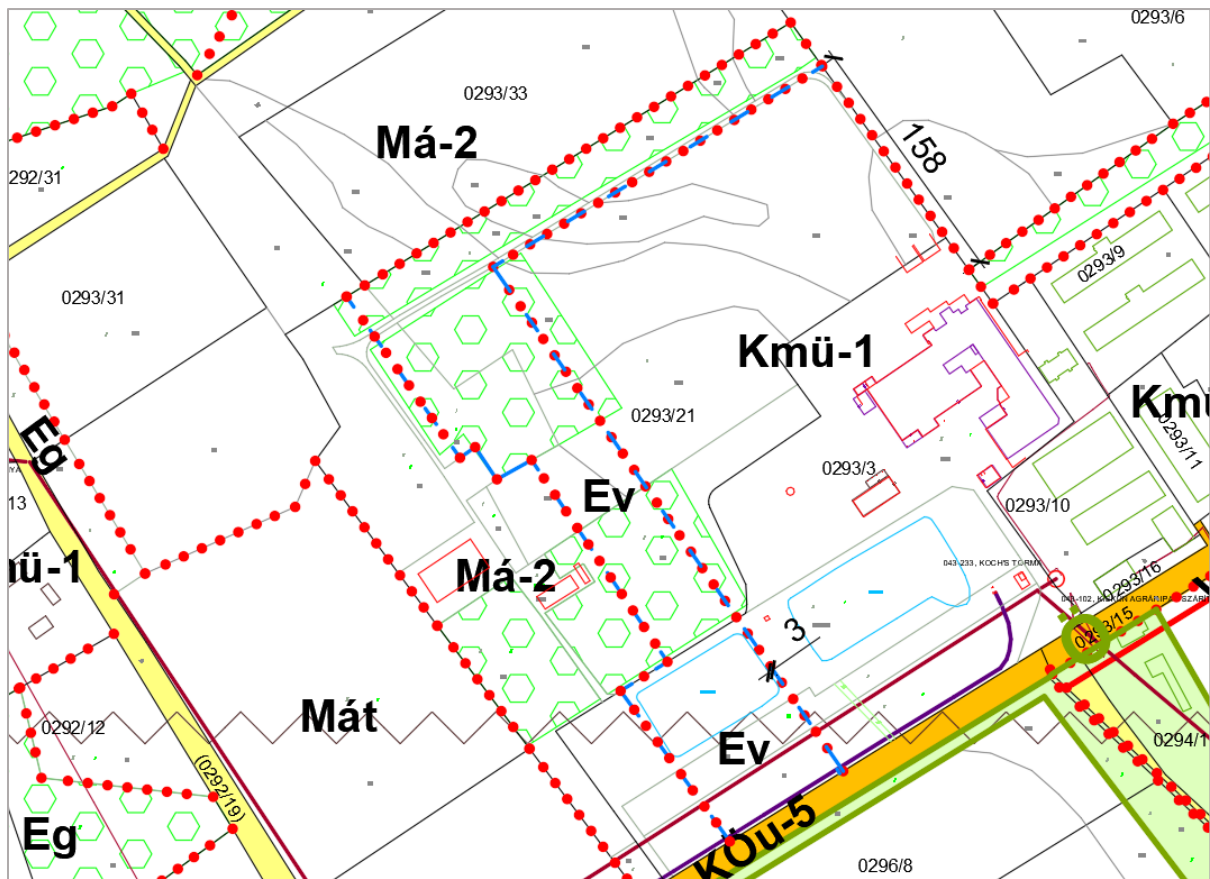
Településszerkezeti terv (Tsz-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot



Fotó a feltáróút felől (Google 2021)



Az **országos ökológiai hálózat** lehatárolása időközben megváltozott, az állomány frissítése a tervlapokon megtörténik.

A beépítésre szánt terület **5,33 hektárral megnövekszik**, de továbbra is **KMü** jelű *különleges mezőgazdasági üzemi építési övezetben* lesz szabályozva, melynek előírásai változatlanok maradnak a HÉSZ-ben:

„20. § (5) A „Kmü-1” jelű *különleges mezőgazdasági üzemi* övezetben a mezőgazdasághoz és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó terményfeldolgozás, tárolás, állattartás, gépjavítás építményei, valamint

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, kereskedelmi, szolgáltató, hulladékgazdálkodási tevékenység építményei,
- b) lovasturizmus építményei,
- c) vendéglátóegység,
- d) szálláshely,
- e) az övezetben dolgozókat kiszolgáló épület,
- f) lakóépület legfeljebb 10 db lakásegységgel helyezhető el.”

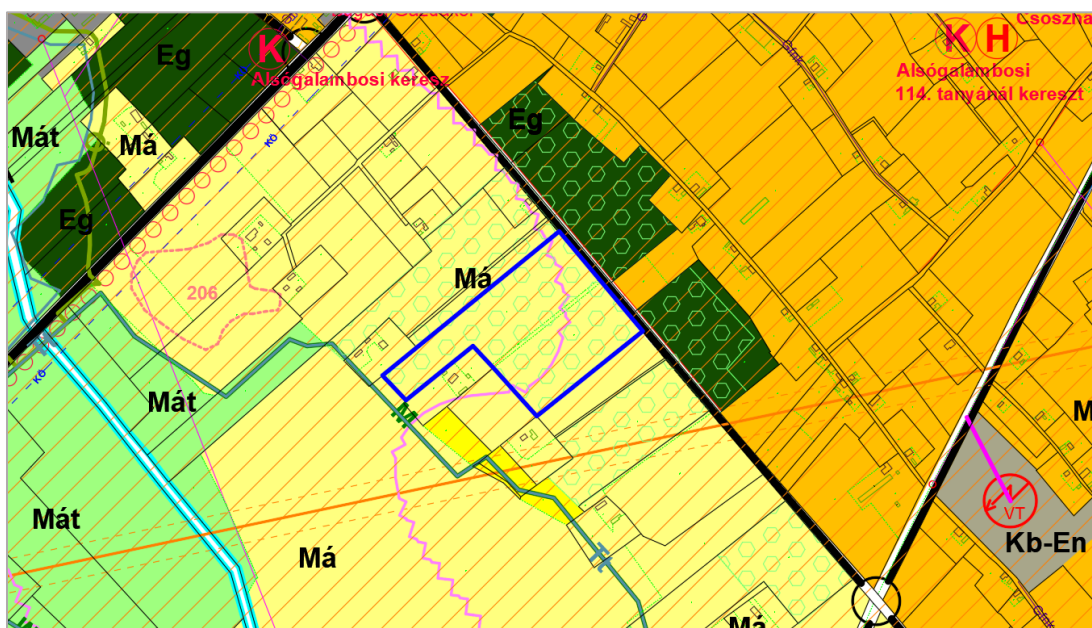
Övezeti paraméterek a HÉSZ 4. mellékletében

1.	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelület [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
35.	Különleges mezőgazdasági üzemi	Kmü-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	800	20	40	40	max.: 10,5***

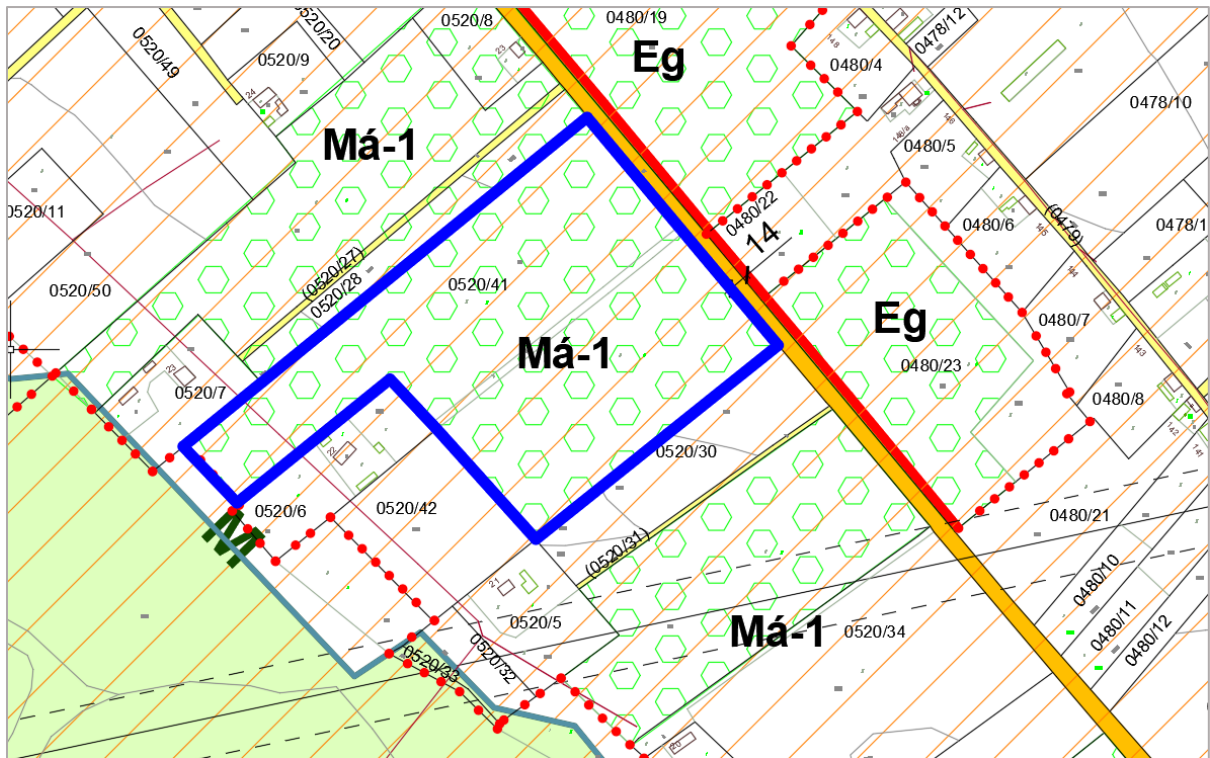
*** funkcionális és technológiai indokoltaság esetén 25,0 m-ig növelhető

Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó törvényi előírások miatt **gazdasági erdő kijelölésre is sor kerül**, azonban a telken belül csak erdőterület átrendeződés történik, új erdőt a közigazgatási terület egy másik pontján, a Haleszben jelöl ki a módosítás. A jelenleg is erdőművelés alatt álló 80/C és 80/F erdőrésszel **Eg gazdasági** erdőövezetbe kerül át. A 0520/34/b és a 0520/41/a,c alrészletek jelenlegi besorolása Má-1 övezet (összesen 4,58 hektár).

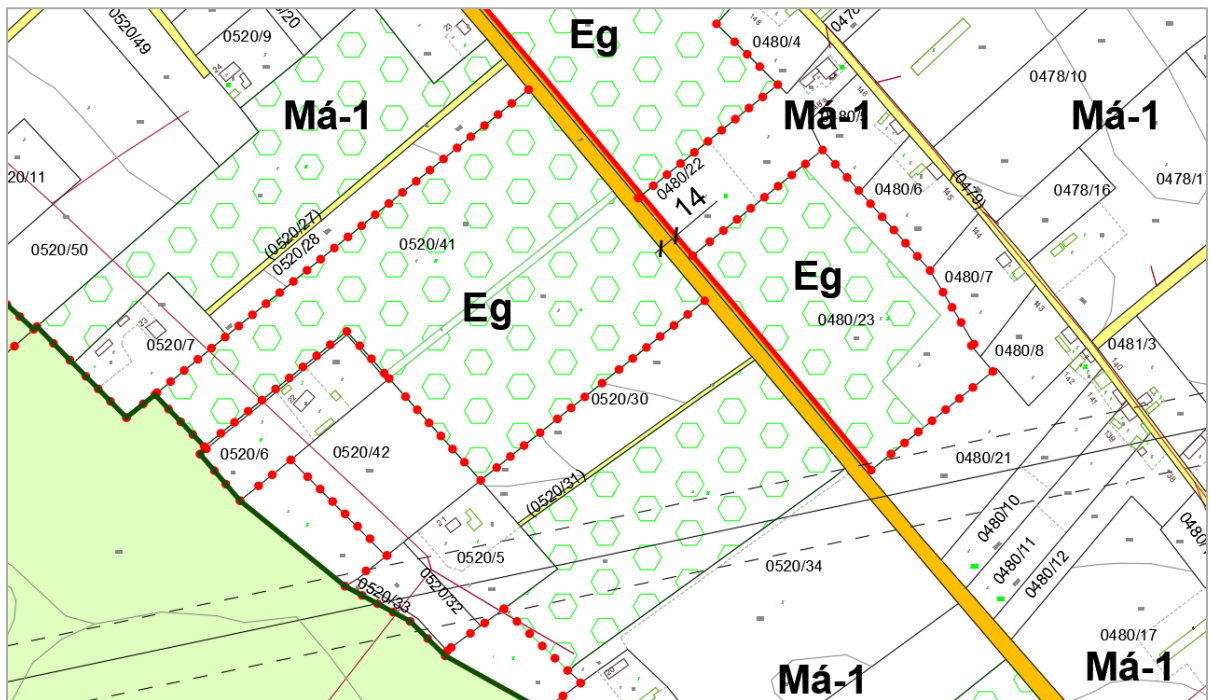
Településszerkezeti terv jelenleg hatályos állapota – Halesz térsége (módosítást ld. 2. fejezetben)



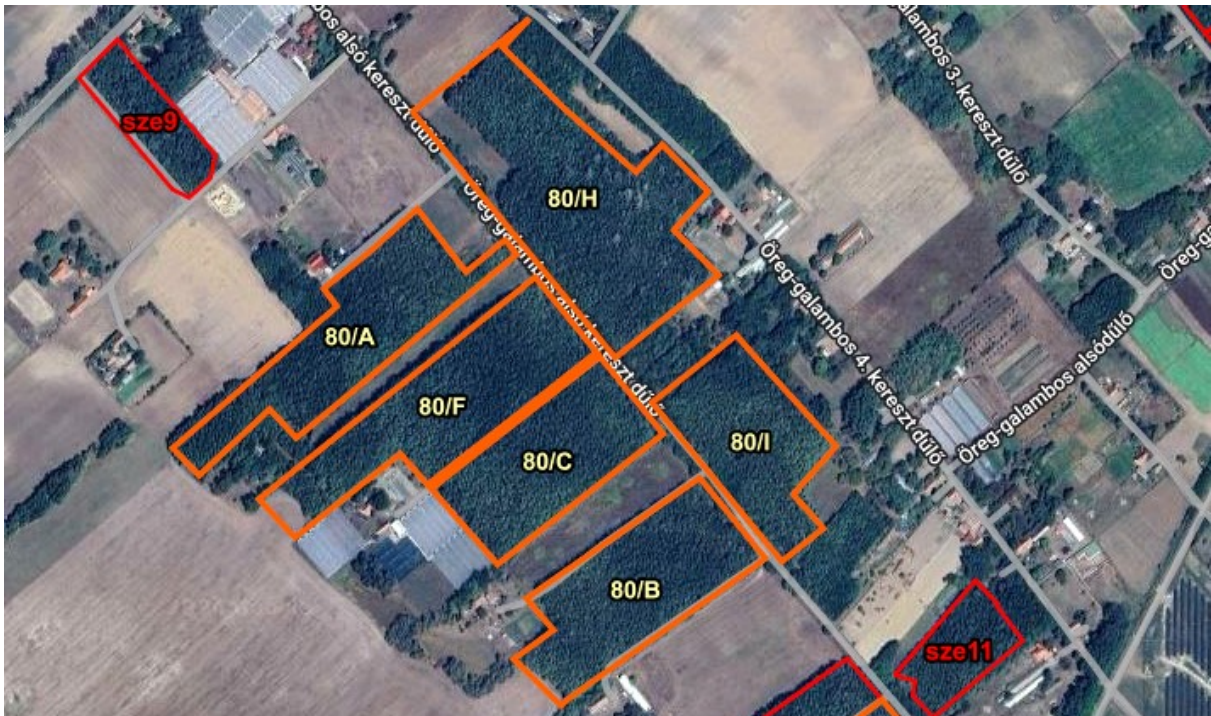
Gazdasági erdőbe kerülő telekrészek (Hrsz. 0520/ 41/a,c, Hrsz. 0520/ 34/b) a szabályozási terven (SZ-1)



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot



NÉBIH Erdőnyilvántartás – a Haleszben lévő 80/C és 80/F jelű erdőtag Má övezetből Ev övezetbe kerül át a Koch's Torma Kft telephely-bővítésének BLA-érték pótlása érdekében (a Kft. telephelyén több erdő nem jelölhető ki, újabb erdősítések azon a környéken nem történtek, ezért a Halesz melletti új erdőket kellett bevonni a BLA-érték pótlásba)



Súlyponti EOY-koordináták: Y: 707030 X:149350

2. ügy: ILST Hungary Kft. telephelyének építési övezeti átsorolása

Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

A Bugaci út mentén lévő 0449/14 helyrajzi számú „kivett üzem” ingatlanon (0,35 hektár), amely jelenleg Mk kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik, korábbi engedélyek alapján lakatos üzem működött. A telket bérbe vevő cég ezt a tevékenységet szeretné folytatni (fém felületkezelés). A meglévő épületek és burkolatok a telek területének tetemes részét elfoglalják, ezért az intenzíven (70 %-ban is) beépíthető Gá jelű általános gazdasági építési övezet a legalkalmasabb a kialakult tevékenységre.

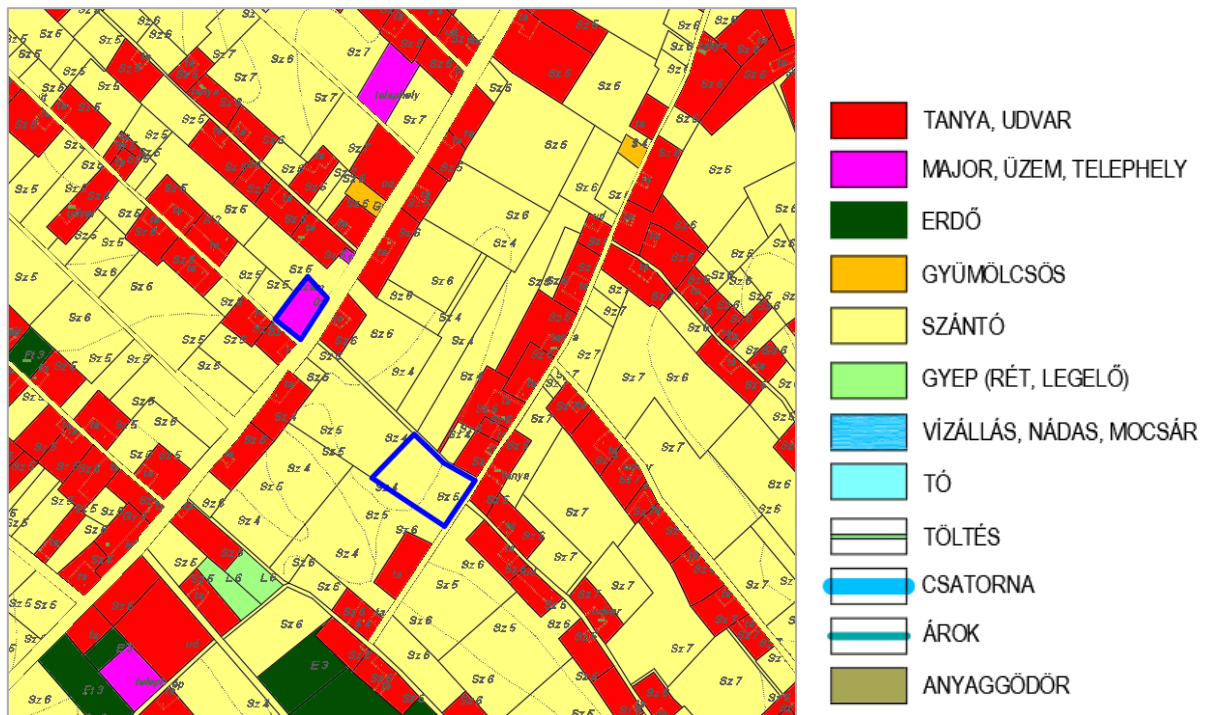
Utcakép (Google 2021)



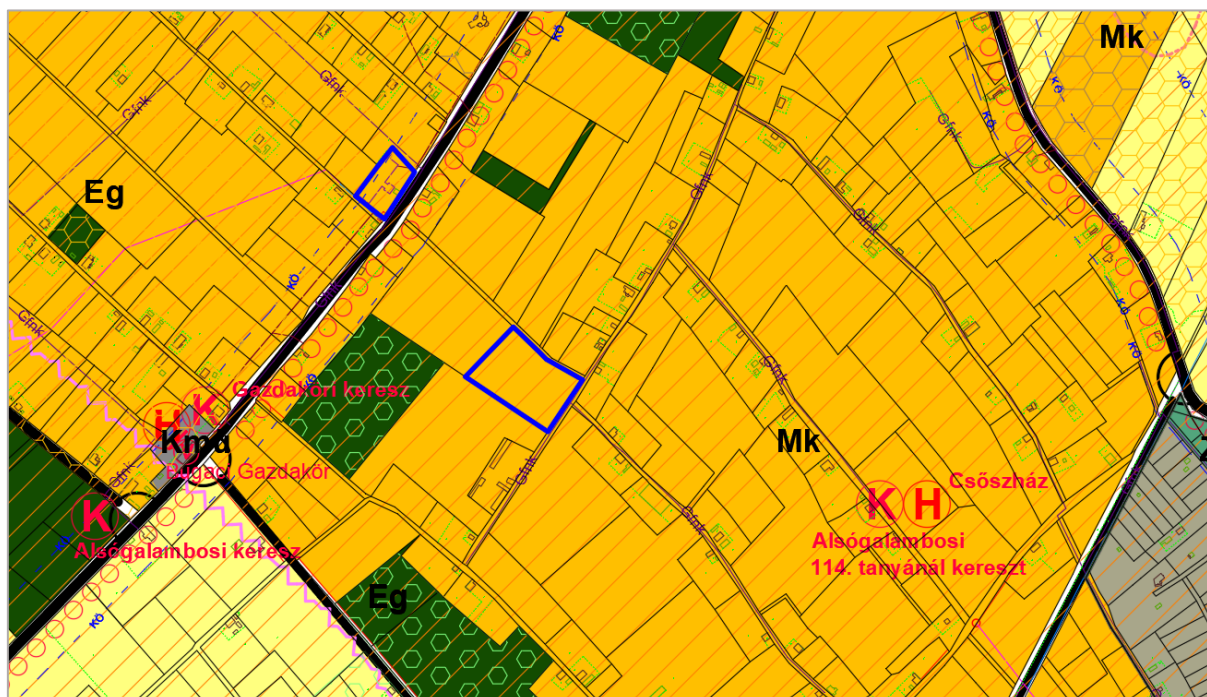
A helyszín már a 2016. évi vizsgálatok szerint is kivett **üzem** kategóriába tartozott. A környező területek tanyákkal sűrűn tagolt szántók, amelyeken üvegházás kertészetek is bőséggel találhatóak. A Bugacra vezető út mentén részben ezért is kialakultak olyan funkciók, amelyek a tanyai gazdálkodás kiszolgálását célozták (Gazdakör, tanyai iskola, üzlet, javító-szerelő telephelyek, kisebb lakatos- és asztalos-üzemek).

Az utóbbi években egyre több erdőültetés történt. Az üzem közelében jelölt másik módosítási helyszín az új beépítésre szánt terület keletkezése miatt erdőterületbe átkerülő 0470/67 helyrajzi számú telek DK-i, erdőként nyilvántartott része, amely 2016-ban még szántó volt.

Helyszín és környéke használati módja az ingatlanilyvántartás szerint (2016)



Településszerkezeti terv (Tszf-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Légifotó (Google) a tervezett gazdasági építési övezethez



Súlyponti EOY-koordináták: Y: 707000 X:150190

NÉBIH Erdőnyilvántartás – a kivágat felső részén középen látható a módosítási helyszín (ILST), tőle DK-re a 80/J jelű erdőtag, amelyek Mk övezetből Eg övezetbe kerül át



Súlyponti EOY-koordináták: Y: 707180 X:149940

Módosítás tartalma

A telken korábban **kialakult rendeltetés és a tervezett használat** megegyezik: lakatosüzemet kívánnak működtetni a meglévő csarnokban. A funkcióhoz és a meglévő adottságokhoz (50 % beépítettség, további burkolt felületek) a Gá jelű *általános gazdasági terület* illeszkedik leginkább, melynek előírásai a HÉSZ-ben a következők, nem változnak:

„19. Általános gazdasági övezet (Gá-1) részletes előírásai

19. § (1) Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesítendő, hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint

- nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött;
- előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(2) Az övezetben nem helyezhetők el bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek építményei.

(3) Parkoló- és rakodóterületet csak saját telken lehet kialakítani.”

Övezeti paraméterek a HÉSZ 4. mellékletében kiegészülnek egy „Gá-2” jelű építési övezettel, tekintettel arra, hogy a kialakult beépítés oldalhatáron álló, és viszonylag alacsony épületmagasságú, ezért a jelenlegi Gá-1 építési övezet nem fedi le a helyzetet. Az alábbi táblázat-részletben mindkét építési övezet szerepel.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
28.	Általános gazdasági	Gá-1	Szabadon álló	1000	25	70	25	max.: 10,5***
29.	Általános gazdasági	Gá-2	Oldalhatáron álló	1000	25	70	25	max.: 7,5

A **0,3 hektár** új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó törvényi előírások miatt **gazdasági erdő kijelölésre is sor kerül**, azonban a telken belül erre nincs mód. A közelben található egy beerdősült korábbi szántó, amely 80/J jellel szerepel az Országos Erdőnyilvántartásban. Az erdőrész **Eg gazdasági erdőövezetbe** kerül át a jelenlegi Mk besorolás helyett (0470/67 helyrajzi számú telek DK-i része, 1,01 hektár). A beépítésre nem szánt övezetek előírásait a HÉSZ 5. melléklet tartalmazza. A jelenlegi és a tervezett övezet előírásai kiegészülnek a következők szerint (kék színnel szedett szöveg, indoklás a 10. pontban szerepel)

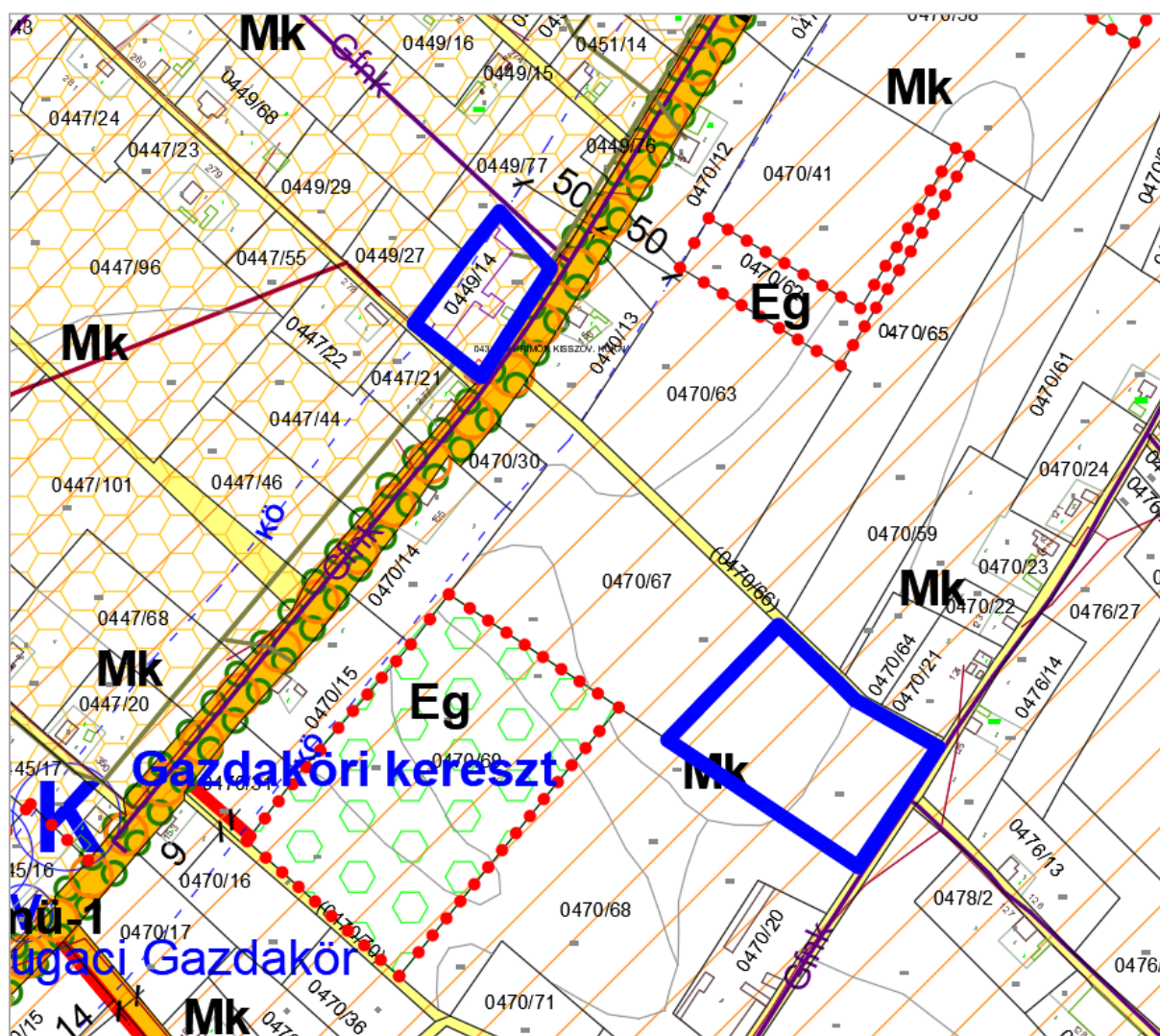
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
17.	Mezőgazdasági kertés	Mk	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 720	6	10	nincs megkötés	max.: 5,0

19.	Erdőövezet gazdasági	Eg	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000	30	0,5	nincs megkötés	7,5**
-----	----------------------	----	-------------------------------	------	----	-----	----------------	-------

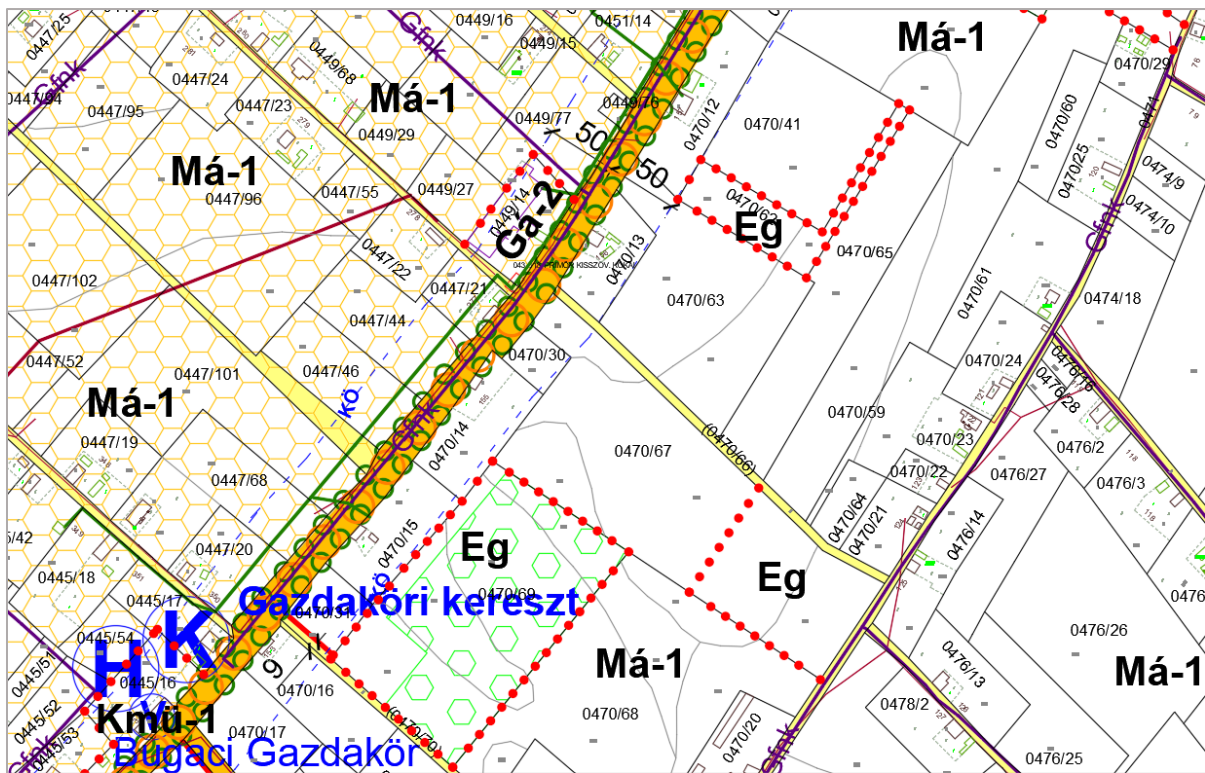
** 25,0 m-ig növelhető:

- mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal
- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot



Fotó az erdőről (Google 2023) – az erdő a kép háttérében látható, még friss telepítés



3. ügy: DÉL-100 Kft. telephelyének bővítése

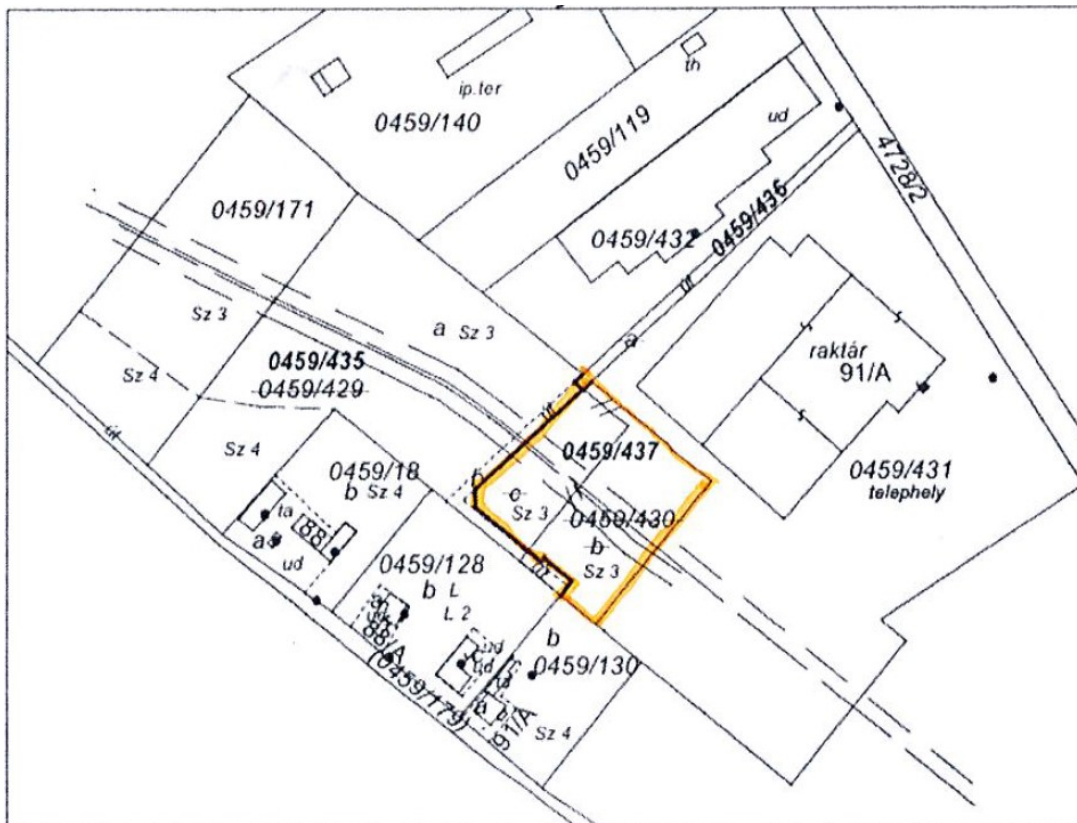
Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

A Molnártelep úton (vasúti pályaudvartól Ny-ra) működő cég korábbi (2021. évi) módosítási ügyében a Gá-1 általános gazdasági építési övezetbe sorolt telephely a tanyák felé (DNy-ra) bővült. Most további 0,65 hektár bővítésre kért lehetőséget Mk kertes mezőgazdasági területből, amelynek a borszóló termőhelyi kataszterből való kivétele folyamatban van. A bővítés a Gá jelű általános gazdasági építési övezet növekedését, azaz **0,65 hektár új beépítésre szánt terület** keletkezését eredményezi.

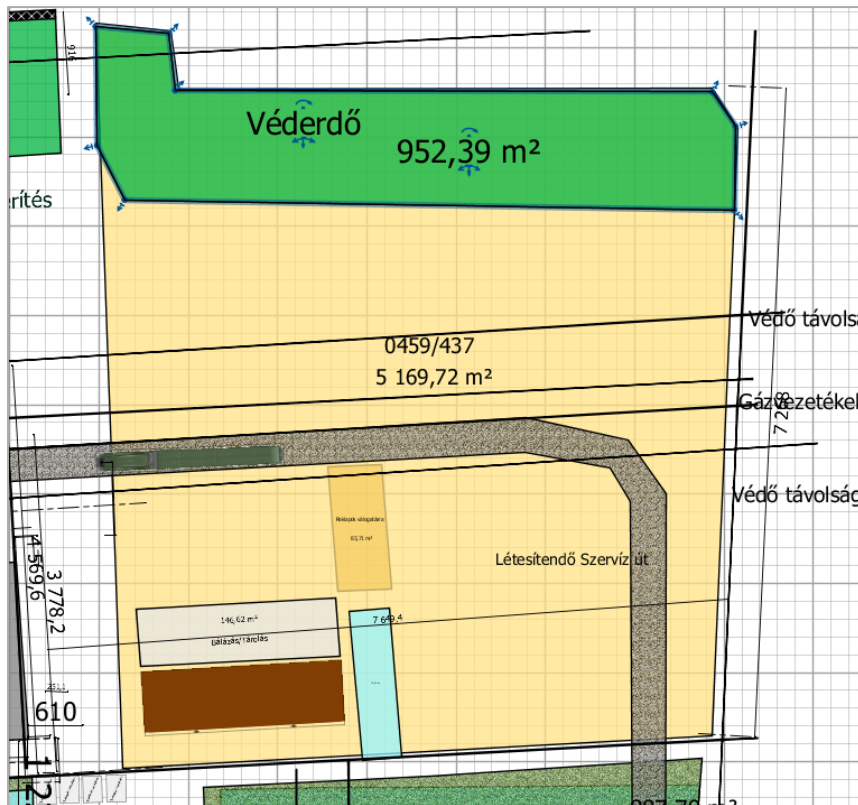
Utcakép 2021-ben – a telep hátrafelé bővül parkolókkal, belső utakkal, tárolóépülettel



Tervezett telekalakítás



Béépítési vázlat (DÉL-100 Kft. adatközlése a bővítési terület felhasználásáról) – a tanyák felől fásítást terveznek, a bővítési terület főként járműmozgásra lesz használva (a rajz nem É felé néz)



Észak

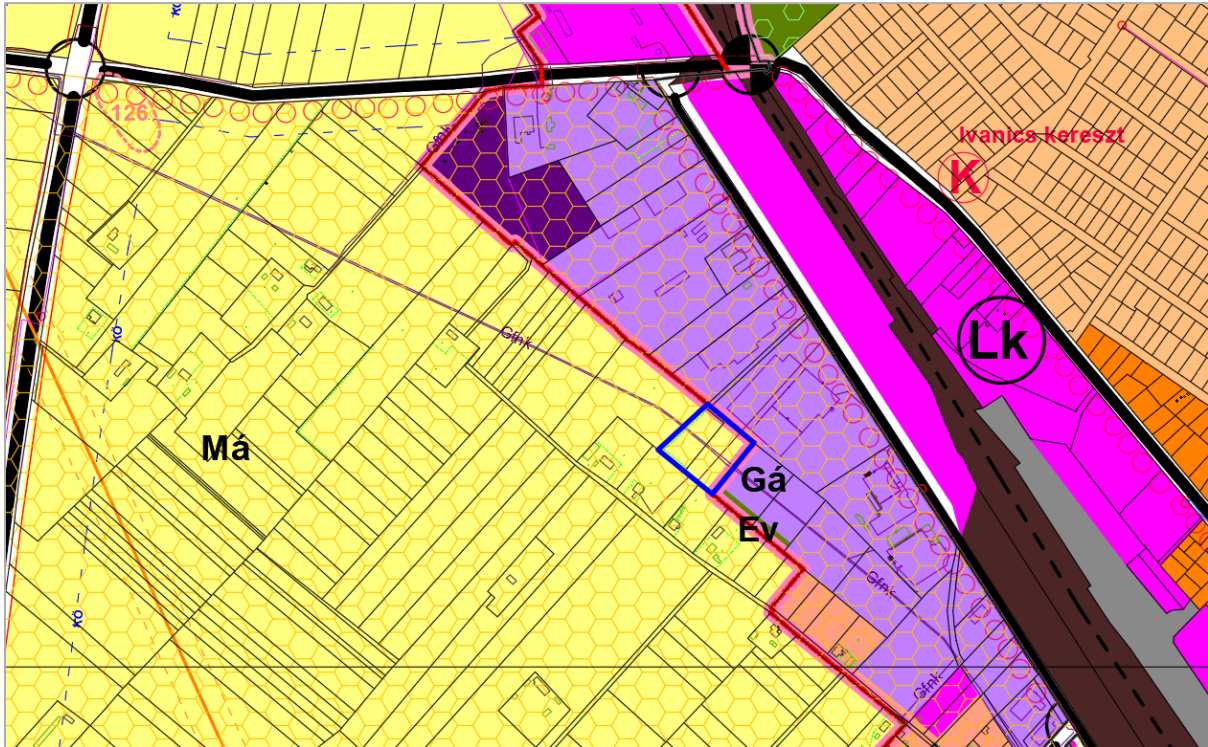
Légifotó (Google) a tervezett Gá építési övezet bővítési területtel

*Súlyponti EOY-koordináták:
Y: 709480 X:152240*

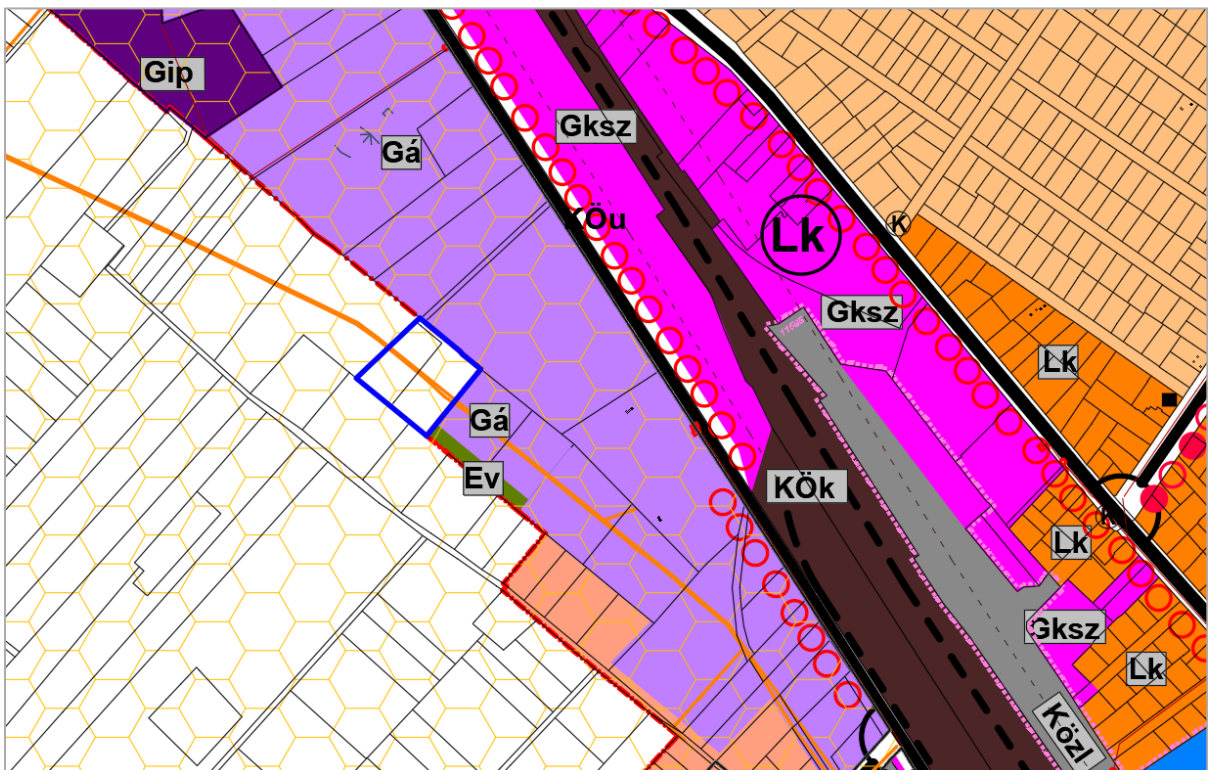


A bővítési területet a telephelytől a belterületi határ is elválasztja, a terület csatolásához további földhivatali engedélyekre lesz szükség. A termőföld szántóföldi művelés alatt áll, minőségi osztálya Sz3, átlag fölötti, a végleges kivonás csak helyhez kötöttség esetén megengedett. Az új beépítésre szánt területbe való átsorolás feltétele továbbá a borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonás.

Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)

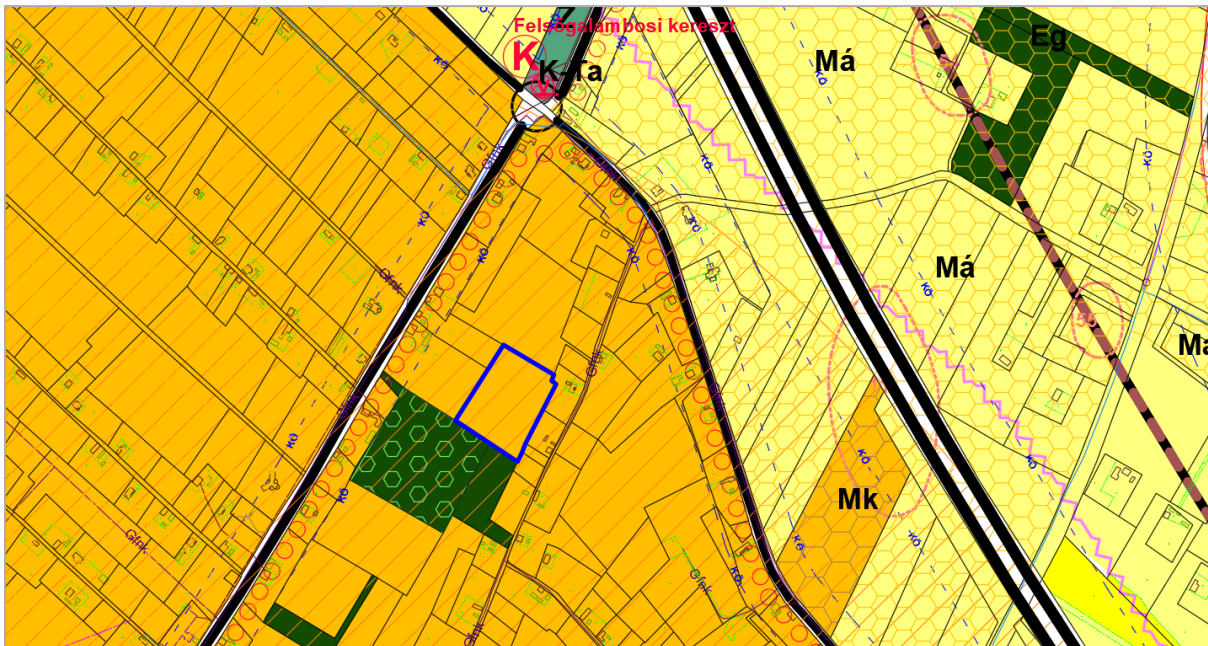


Településszerkezeti terv (Tsz-t-2) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó törvényi előírások teljesítése és a BIA-érték megtartása a Haleszben lévő 80/K erdőrész (Hrsz: 0470/55) **Eg gazdaság erdőövezetbe** való átsorolásával teljesül (jelenlegi besorolása: Mk, 1,25 hektár)

Településszerkezeti terv (Tszf-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



NÉBIH Erdőnyilvántartás – a 80/K jelű erdőtag Mk övezetből Eg övezetbe kerül át



Súlyponti EOY-koordináták: Y: 707460 X:150510

Módosítás tartalma

A Dél-100 Kft. jelenleg kialakult telephelyének építési övezetével megegyezően Gá-1 jelű *általános gazdasági építési övezet* keletkezik a jelenleg Mk kertes mezőgazdasági övezetbe tartozó területen, a meglévő telephely **raktározási, belső közlekedési és parkolási** célú bővítése érdekében. A Gá jelű terület előírásai a HÉSZ-ben a következők, nem változnak:

„19. Általános gazdasági övezet (Gá-1) részletes előírásai

19. § (1) Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesítendő, hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint

- nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött;
- előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(2) Az övezetben nem helyezhetők el bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek építményei.

(3) Parkoló- és rakodóterületet csak saját telken lehet kialakítani.”

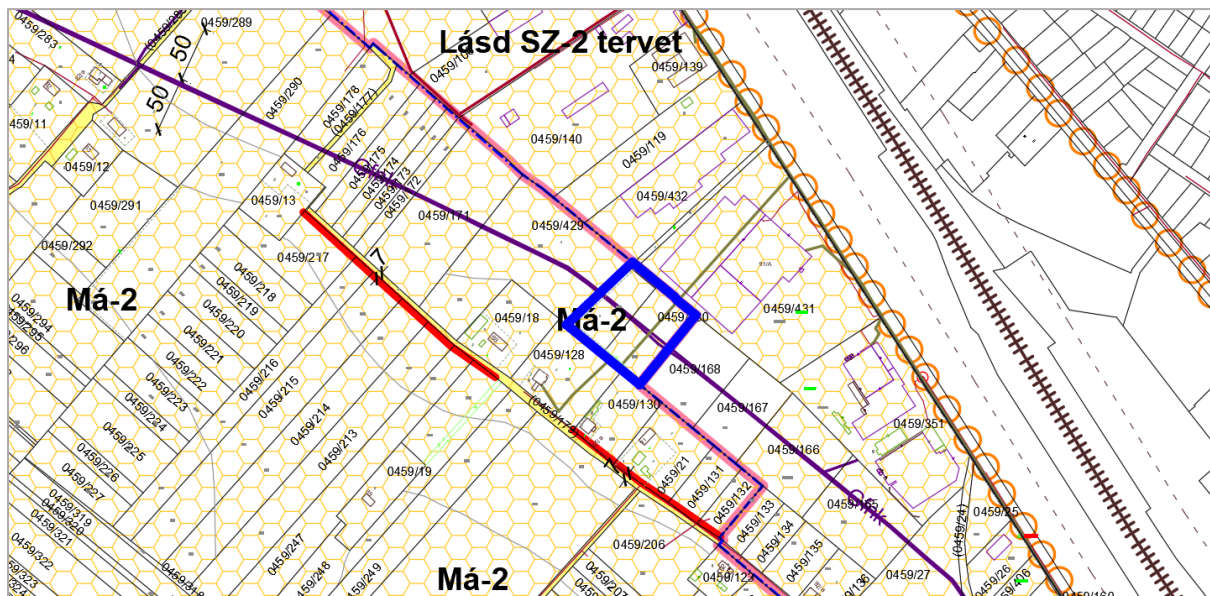
A Gá-1 építési övezeti paraméterek a HÉSZ 4. mellékletében változatlanok maradnak.

1.	A	B	C	D	E	F	G	H
	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]	Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelület [%]	
30.	Általános gazdasági	Gá-1	Szabadon álló	1000	25	70	25	max.: 10,5***

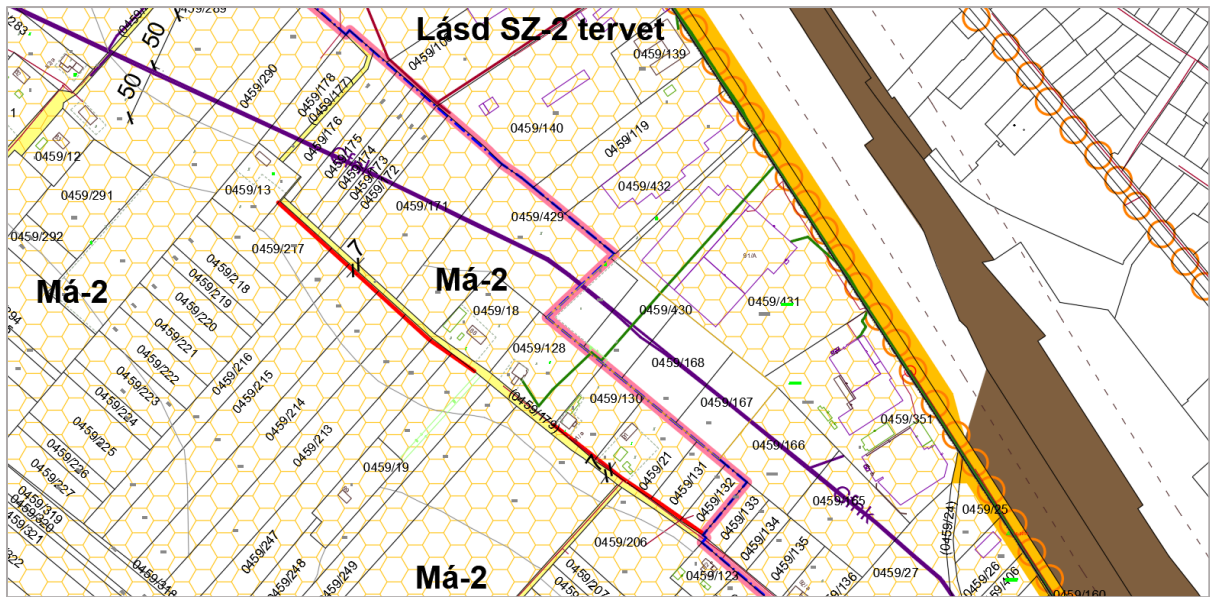
*** funkcionális és technológiai indokolttság esetén 25,0 m-ig növelhető

A tanyák felől **beültetési kötelezettségű sáv** lesz előírva a szabályozási tervben, 15 m szélességben. A változás az SZ-1 és SZ-2 tervlapot egyaránt érinti, mert az utóbbi lapra kerül át az érintett terület szabályozása.

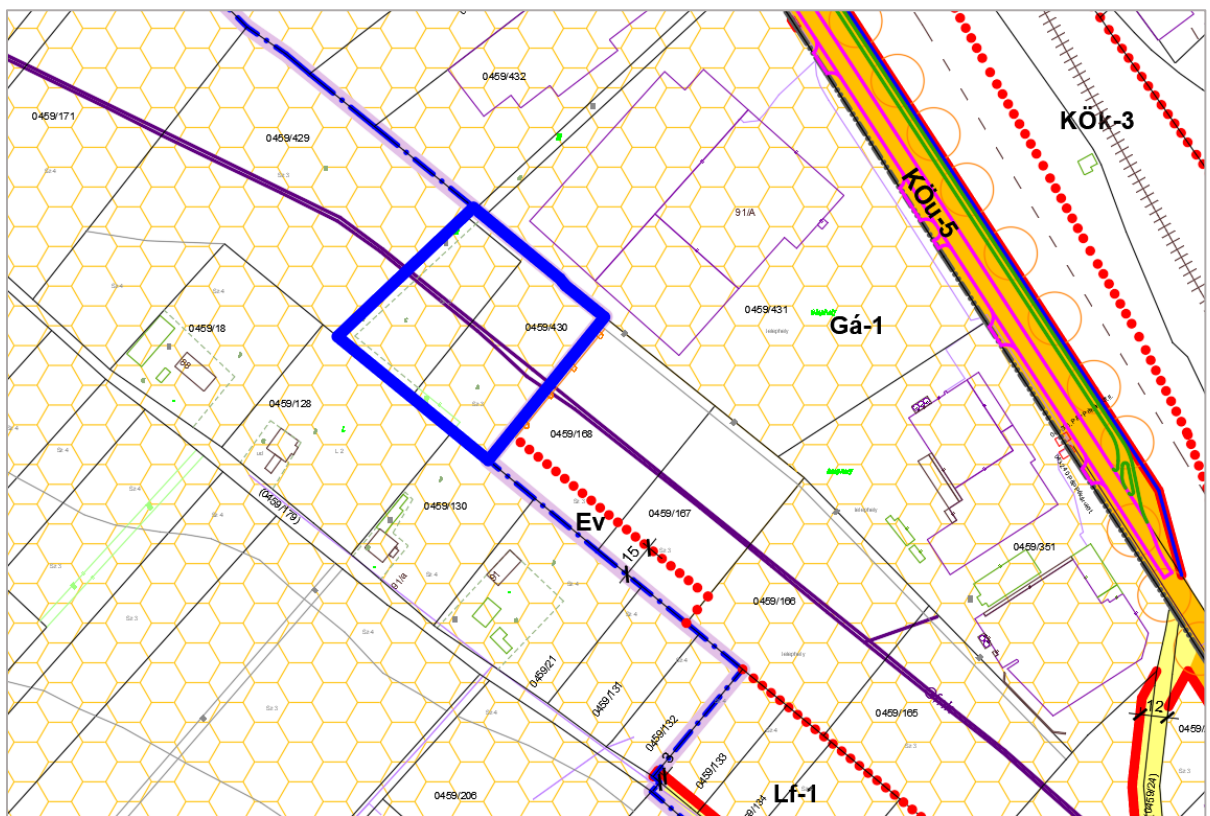
Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot



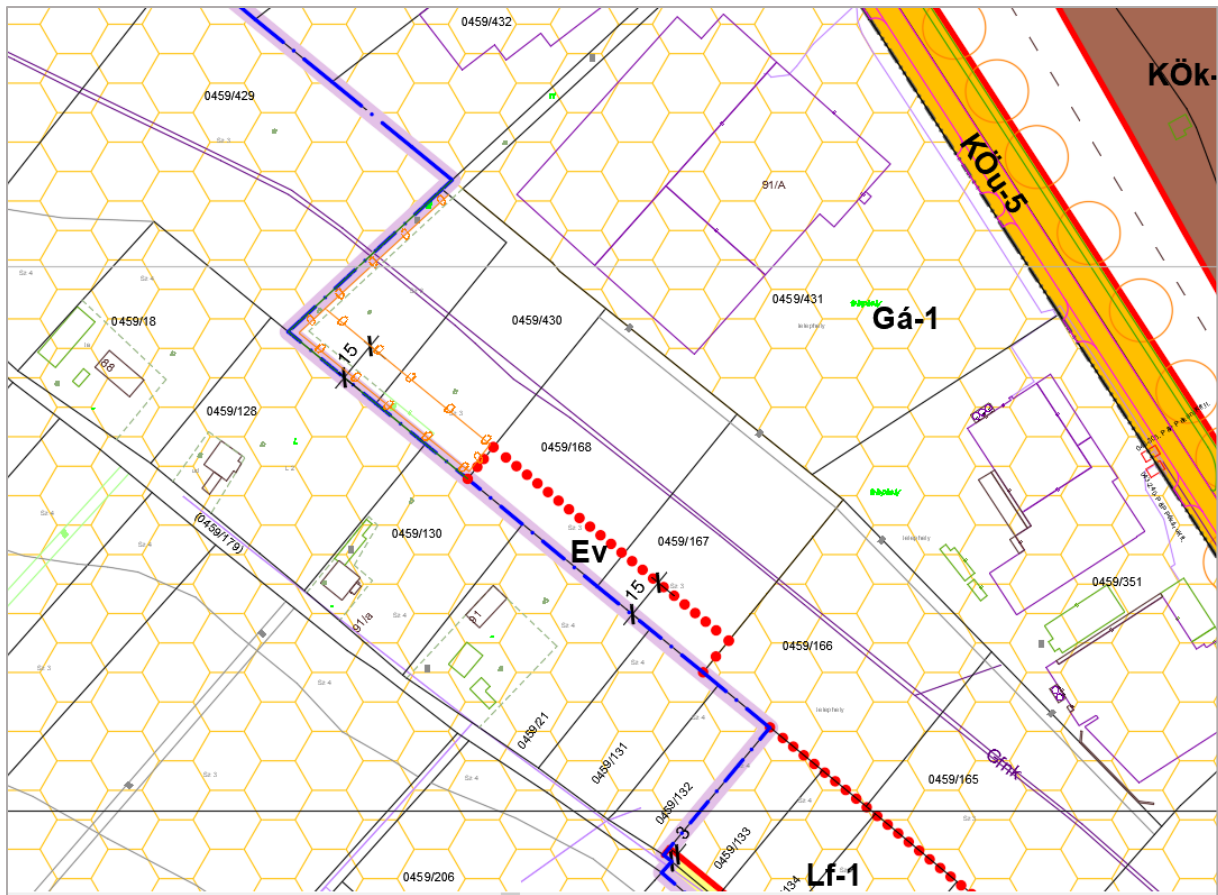
Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot



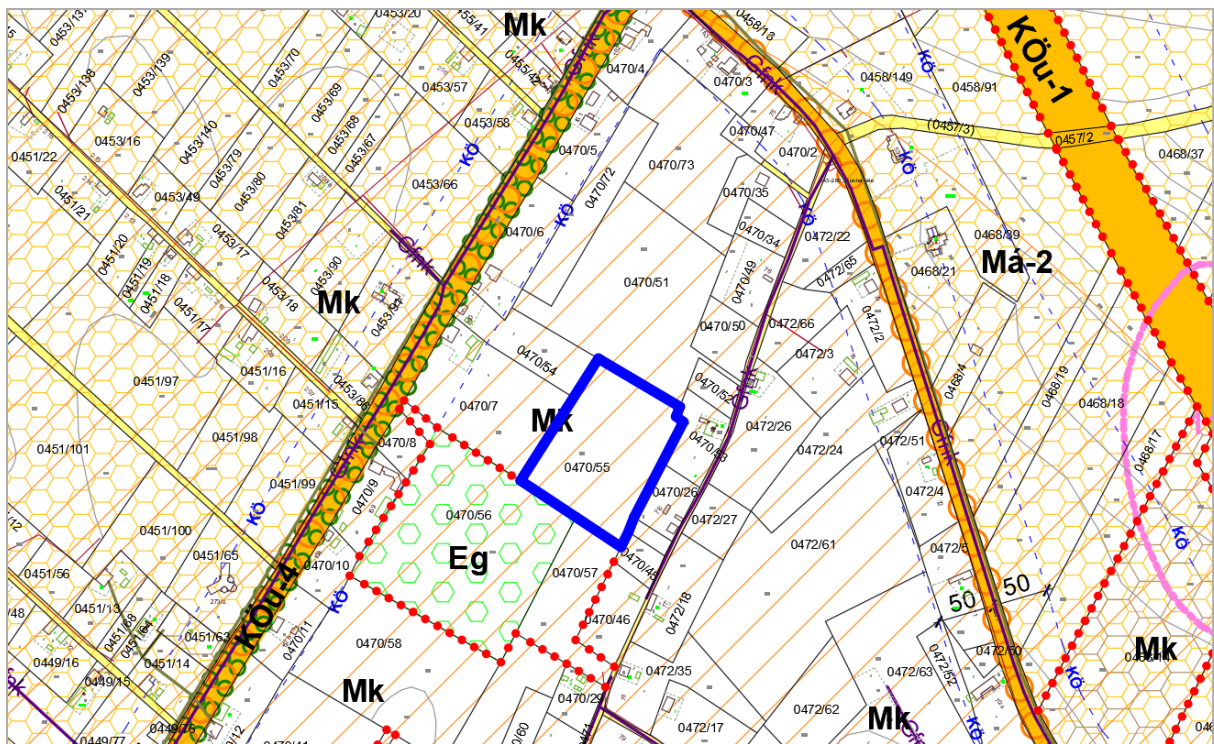
A Haleszben lévő, az Országos Erdőnyilvántartásban 80/K jellel szereplő erdőrészt (Hrsz: 0470/55, 1,25 hektár) a jelenlegi Mk besorolás helyett **Ev** jelű övezetbe kerül át, melynek részletes előírásait a HÉSZ 5. melléklet tartalmazza. Az övezet előírásai kiegészülnek a következők szerint (kék színnel szedett szöveg, indoklás a 10. pontban szerepel))

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
20.	Erdőövezet gazdasági	Eg	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000	30	0,5	nincs megkötés	7,5**

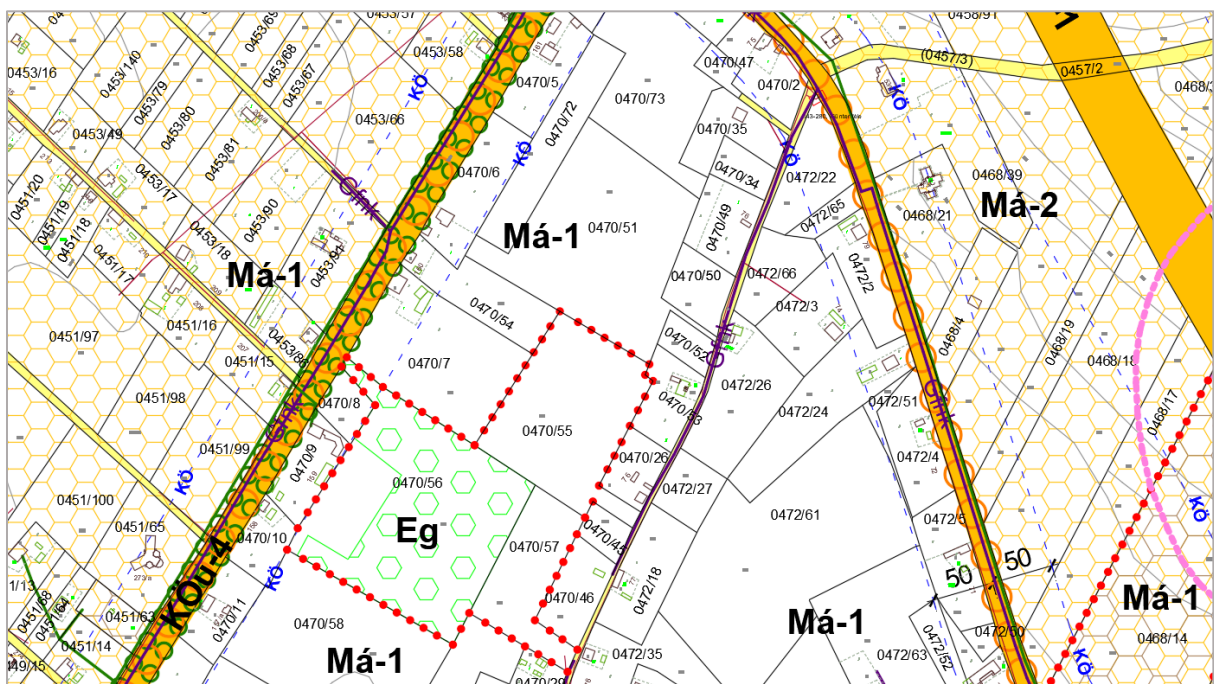
** 25,0 m-ig növelhető:

- mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal
- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot



4. ügy: Bivak Kft. telephelyének Gksz átsorolása és bővítése

Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

Az M5 autópálya Majsai úti csomópontjához kapcsolódóan uniós támogatással megépült kamionparkoló (hrsz. 0465/98) számára a jelenlegi Gip iparterület helyett a cég által kért Gksz kereskedelmi szolgáltató kategória jobban megfelel. Az elkészült körforgalom feltüntetése is szükséges a Településrendezési eszközökben. A létrehozott logisztikai kapacitás jobb kihasználására a Gksz-terület bővítését is kérte a Kft raktárak építése céljából a kapcsolódó 0465/73, 0465/74, helyrajzi számú telkeken, így 3,59 hektár új beépítésre szánt terület keletkezik.

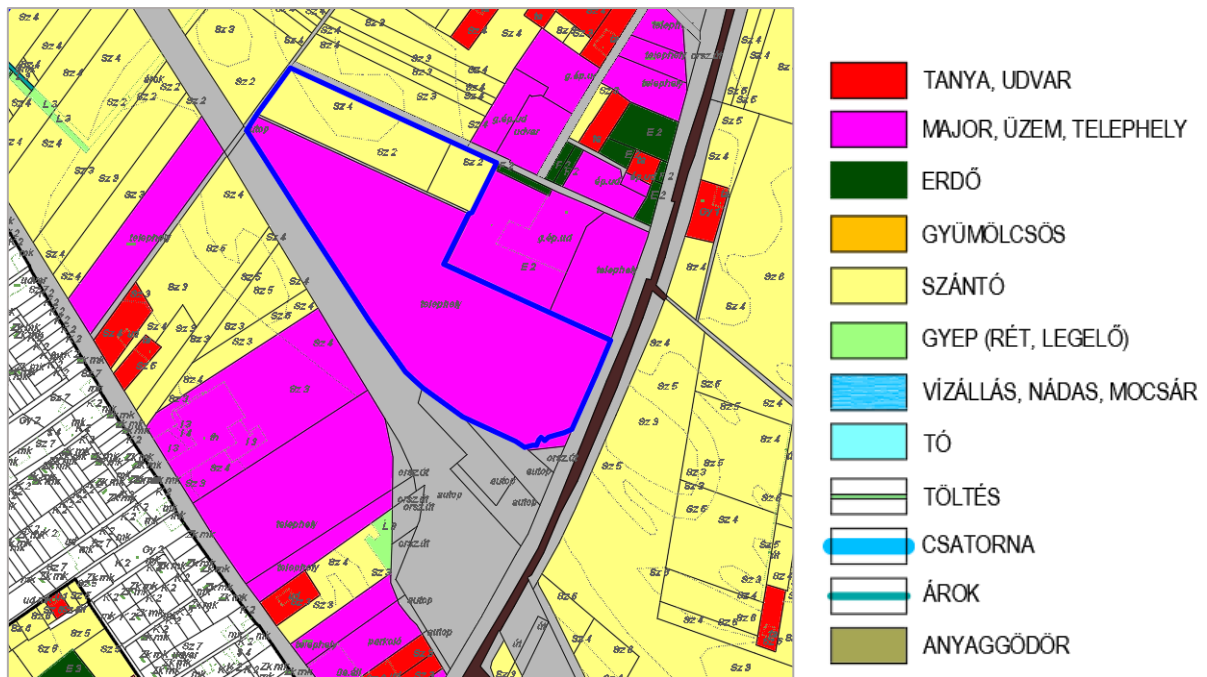
Légi fotó (Google 2023) a megépült kamionparkolóról (kibővített Gksz terület jelölésével)



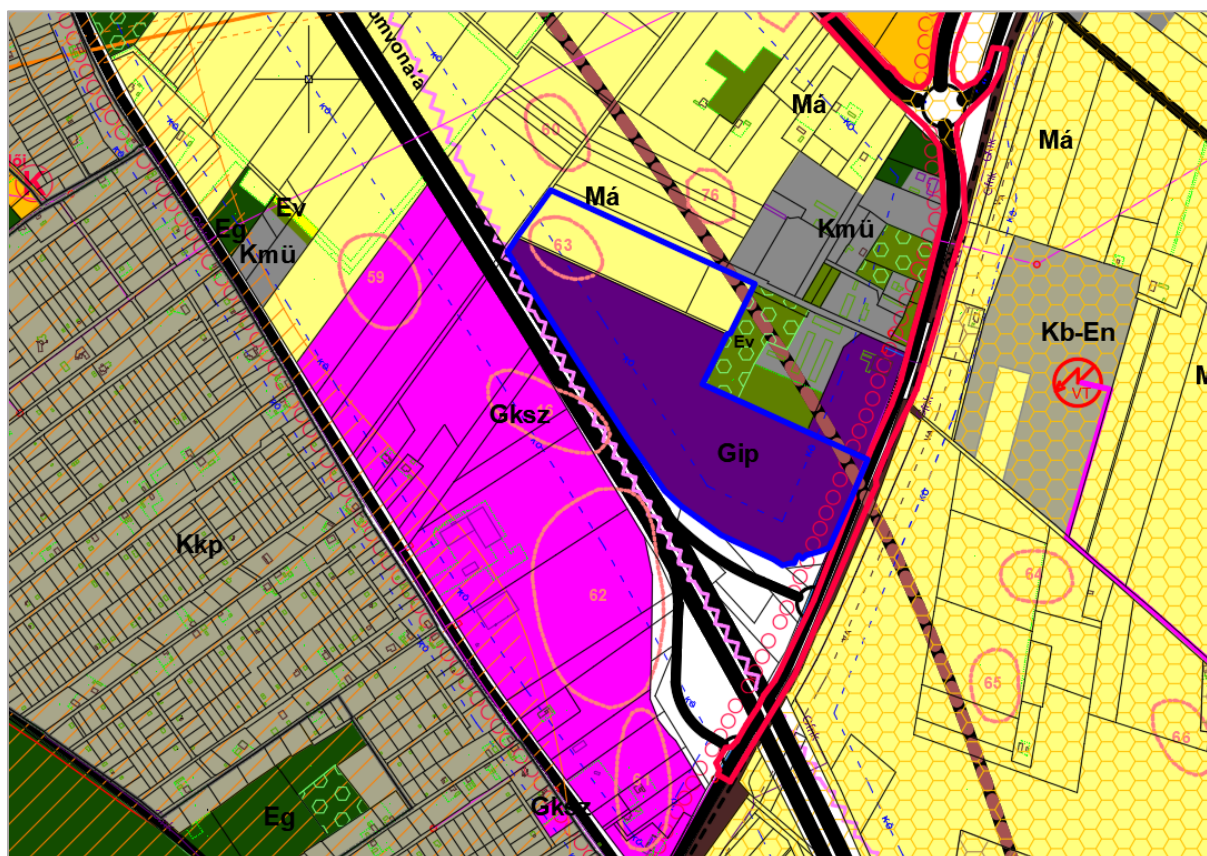
A helyszínnek a jelenleg is építési övezetbe (Gip) sorolt része már a 2016. évi vizsgálatok szerint is kivett **telephely** kategóriába tartozott. Korábbi szándék szerint lakatosipari üzem jött volna itt létre. A jelen eljárásban építési övezetbe kerülő két telek (Hrsz. 0465/4, 0465/73) SZ 2 és SZ 4 minőségi osztályú szántó. Az autópálya csomópont közelében a „telephely” kategória a leggyakoribb használati mód. „Udvar” is előfordul, így például a helyszín szomszédságában lévő kivett terület is „gazdasági épület, udvar”-ként nyilvántartott, melyet korábban termelősövetkezeti major jelleggel hasznosítottak.

Az autópálya építése kapcsán alakultak ki gazdasági területek a csomópont D-i oldalán, ezek a 2019. évi új Településrendezési eszközökben Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató gazdasági* építési övezetben szerepelnek.

Helyszín és környéke használati módja az ingatlanylvántartás szerint (2016)



Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Súlyponti EOY-koordináták: Y: 709290 X:148860

Módosítás tartalma

A kamionos parkoló telephely a jelenlegi egyéb ipari (Gip-1) építési övezet helyett a használatnak megfelelő és az autópálya-csomópont környékén egyébként is jellemző Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet* besorolást kapja. A telephely bővítéseként **raktározási funkciókra** szolgáló csarnokok elhelyezésére veszik igénybe a jelenleg Má általános mezőgazdasági övezetben lévő 0465/4, 0465/73 helyrajzi számú telkeket. A keletkező Gksz jelű terület előírásai a HÉSZ-ben a következők, nem változnak:

„17. Kereskedelmi szolgáltató övezetek (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4) részletes előírásai

17. § (1) Az övezetre az országos előírások érvényesek, de gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatási) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint

a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött;
b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(2) Az övezet telkének lakótelekkel közös határán nyílásmentes épület, vagy zárt kerítés álljon, a telek zöldfelülete legalább 60 %-ban a közös telekhatár mellett legyen biztosítva.

(3) Az előkertben elhelyezett parkoló fásítandó: minden megkezdett 3 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

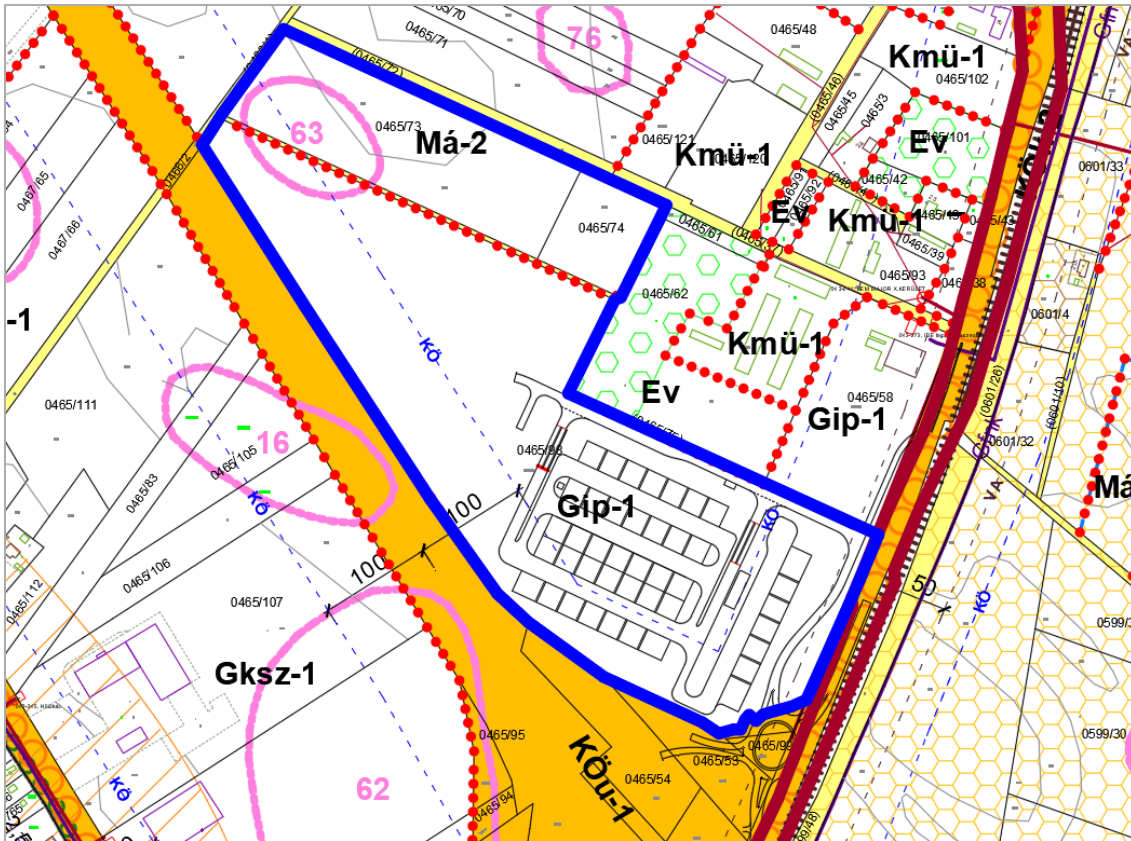
(4) Parkoló- és rakodóterületet csak saját telken lehet kialakítani.”

A korábbi Gip-1 és a módosítás keretében helyette tervezett **Gksz-1** építési övezeti paraméterei a HÉSZ 4. mellékletében változatlanok maradnak.

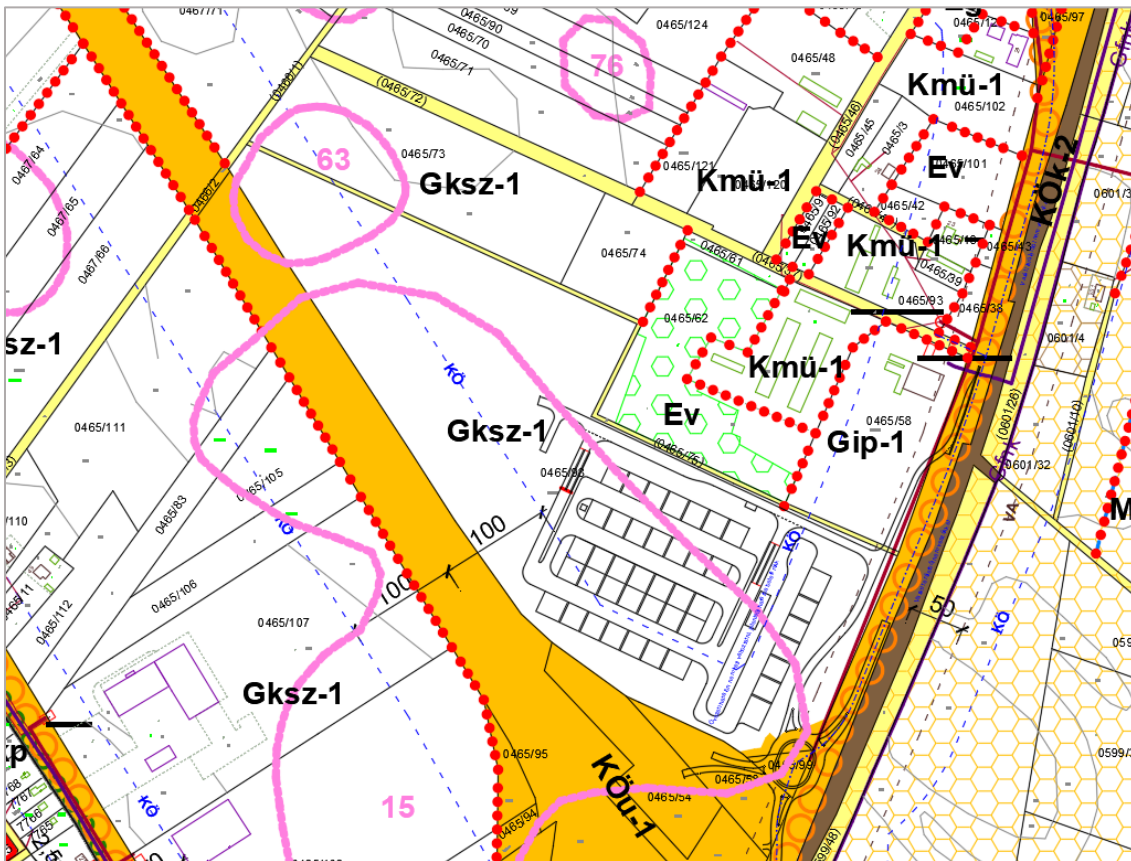
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbik átlagszélesség minimum [m]			
22.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági 1	Gksz-1	Szabadon álló	500	18	60	20	max.: 10,5***
26.	Ipari gazdasági 1	Gip-1	Szabadon álló	1000	25	50	25	max.: 10,5***

*** funkcionális és technológiai indokolttság esetén 25,0 m-ig növelhető

Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot – Gksz terület



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot – Gksz terület



5. ügy: Bankfaluban K-Ta terület kijelölés

Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

A Bankfalu mellett futó (Szolnoki 146-os) vasútvonal átjárójánál található az 5637/293 helyrajzi számú (belterületi fekvésű) telek, melynek tulajdonosa **K-Ta** jelű *különleges tanyai érték* építési övezetben szeretné hasznosítani a területet a jelenlegi Eg gazdasági erdőövezet helyett. A gyermekek nyári táboroztatására alakítanának ki foglalkozóhelyeket egy lakóépületben.

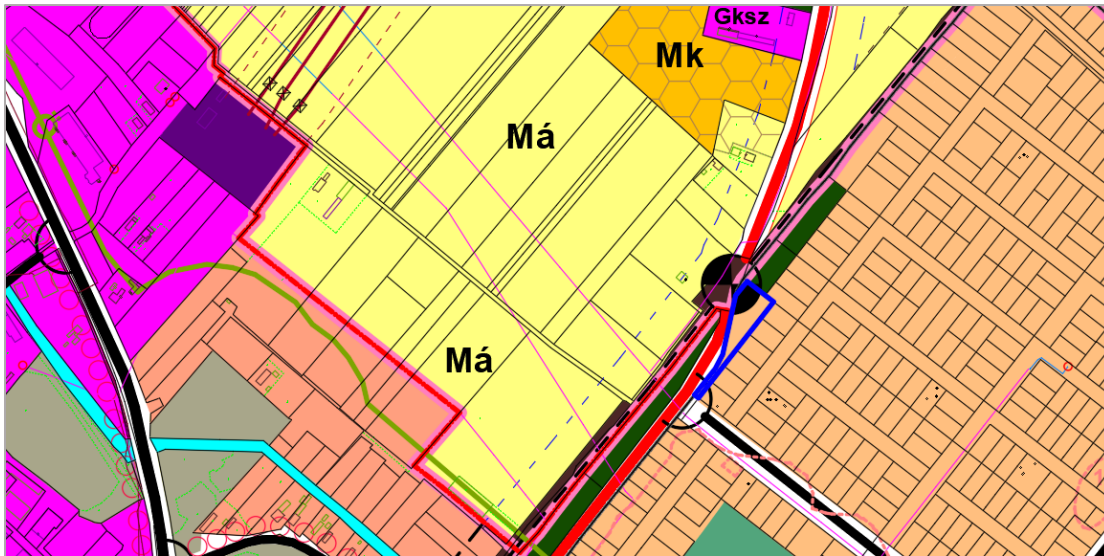
Légi-fotó (Google 2023) a módosítási terület jelölésével



Súlyponti EOv-koordináták: Y: 711770 X:154260

Utcakép DNy-ról a 4614 jelű Nagykőrös-Kiskunfélegyháza összekötő út felől – a telek beépítetlen, értékes növényzet nem alakult ki





Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó törvényi előírások teljesítése az 1. sorszámú ügy keretében van megoldva.

Módosítás tartalma

A kérelmet benyújtó telektulajdonossal egyzetetve alakult úgy a módosítás, hogy a megcélzott tevékenységhez (táboroztatás) K-Ta jelű különleges terület jön létre. A Bankfaluban kialakult Lke kertvárosias lakóterület a vasútvonal közelsége miatt nem volt kijelölhető, azonban az elsősorban a volt tanyai óvodák és iskolák újrahasznoítására szolgáló K-Ta terület nem zavarja a lakóterületet, ugyanakkor lefedi azt a fejlesztési szándékot, amely a családi vállalkozás célja. A gyermekek nyári foglalkoztatására növekszik az igény, a lakóterület közelségében, ugyanakkor a belterület határán, természeti környezet közelében lévő helyszín alkalmas erre a funkcióra.

A K-Ta jelű beépítésre szánt *különleges tanyai érték* építési övezet előírásai a HÉSZ-ben a következők, nem változnak:

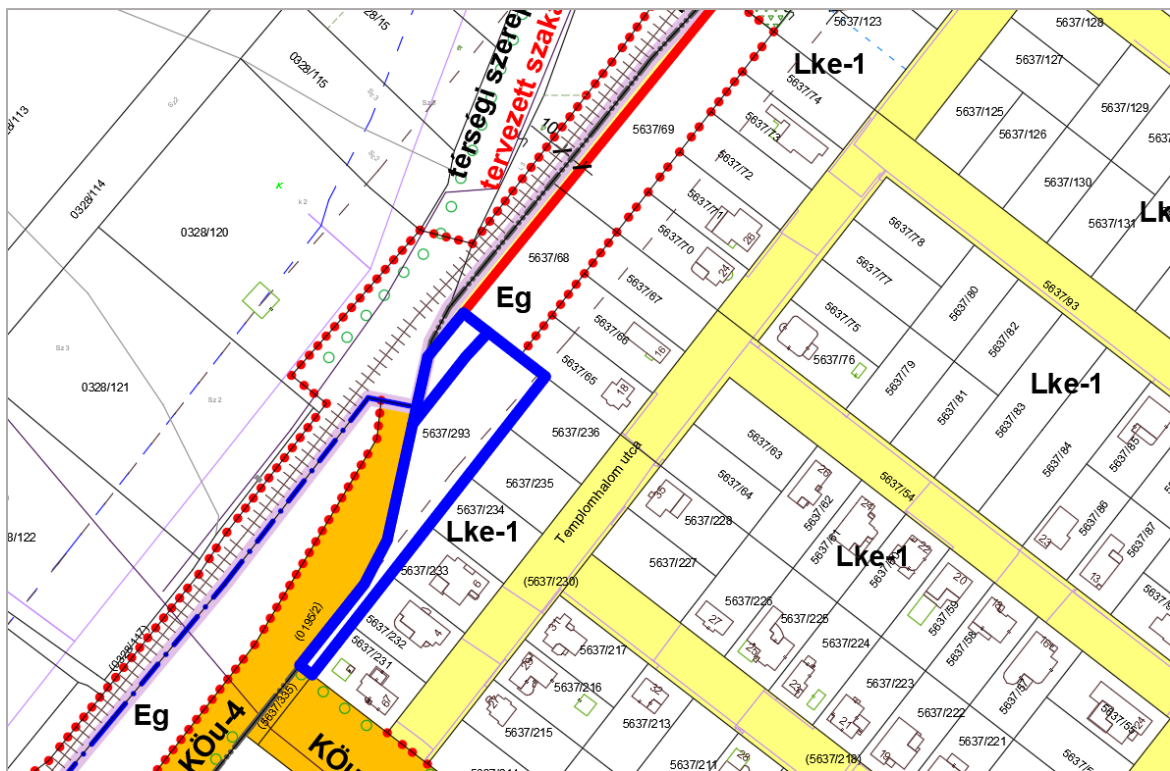
„20. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (Sp-1, Hull-1, K-Hon-1, Közl-1, Közl-2, T-1, Kmü-1, Keb-1, Keü-1, Keü-2, Kke-1, Kpi-1, Kpk-1, Kpk-2, Kse-1, Ksz-1, K-Ta-1) részletes előírásai

20. § (13) A „K-Ta-1” jelű *különleges tanyai érték* övezetben a tanyai kézműipari, mezőgazdasági termékfeldolgozási tevékenység építményei, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, oktatási és egészségügyi tevékenység építményei, szálláshelyek és 1 db lakóépület helyezhető el.”

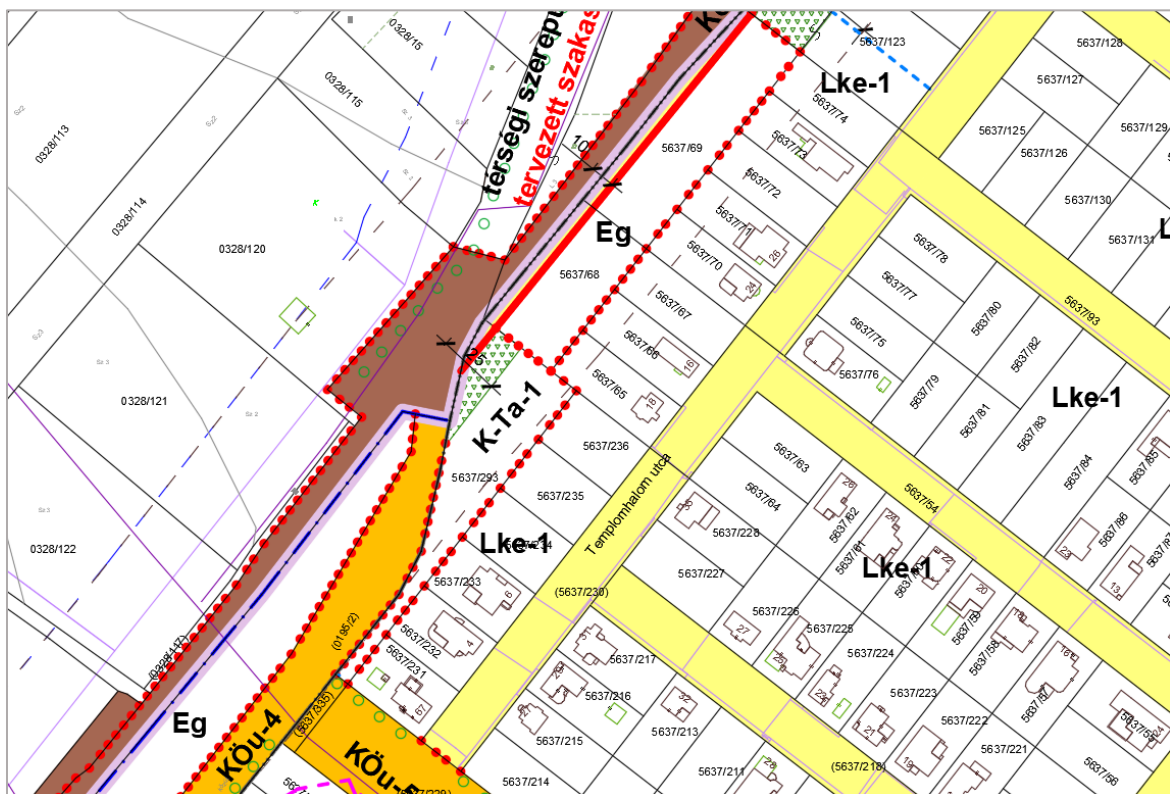
A **Gksz-1** építési övezeti paraméterek a HÉSZ 4. mellékletében változatlanok maradnak.

1.	A	B	C	D	E	F	G	H
	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelület [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbség átlagszélesség minimum [m]			
47.	Különleges tanyai érték	K-Ta-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	750	20	40	40	max.: 5,5

Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot



A vasútvonal felől a telken a sínpálya tengelyétől mért **10,0 m közterületként van le szabályozva**. A tengelytől mért **25,0 m-en belül telken belüli védősáv** van kijelölve, amely a szabályozási terv jelmagyarázata értelmében a „telek be nem építhető része”.

A 146. számú Kiskunfélegyháza-Kunszentmárton vasútvonal vágányától számított 50 m-en belül az épületek elhelyezése korlátozott. Vonatkozó előírás az OTÉK-ban:

„38. § (10) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.”

A hagyományos vasúti rendszerek kölcsönös átjárhatóságáról szóló 103/2003. (XII. 27.) GKM rendelet 4. melléklete rendelkezik a vasúti védősávról. Az 1.3.1 pontban foglal Általános műszaki előírások szerint:

„A nem vasútüzemi célt szolgáló, nem nyomvonalas építményeket, épületeket az országos közforgalmú vasútnál az 1.1.13. pontban meghatározott védősávon kívül a vasút vágánytengelyétől, két- vagy többvágányú pálya esetén a szélső vágány tengelyétől az 1.3.10. pontban meghatározott távolságra lehet elhelyezni, a vasúti átjárókra figyelemmel. A vasúti átjáró környezetében a külön jogszabályban meghatározott rálátást az építmények nem akadályozhatják. Ezen túlmenően nem akadályozhatják a vasúti jelzők láthatóságát sem, és villamosított vasútvonal esetén figyelembe kell venni a vasúti biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat is.”

„1.1.13. Vasúti védősáv (biztonsági sáv)

A vasúti védősáv a vasúti pálya, illetve a vasúti közlekedési terület része.

Új építéseknel az országos közforgalmú vasút védősáv szélessége $v = 160$ km/h sebességhatárig, a szélső vágány tengelyétől mérve 9,0 m, töltésben lévő vasúti pálya esetén a töltés lábától, bevágásban annak szelétől 5,0 m.”

„1.3.10. Vasút megközelítése nem vasútüzemi célt szolgáló, nem nyomvonalas építményekkel

A nem vasútüzemi célt szolgáló, nem nyomvonalas építmények elhelyezési távolságát a következők figyelembevételével kell meghatározni.

a) Az 1.1.13. pontban meghatározott védősáv szélesség (védőtávolság), melyet az 5,0 m-nél magasabb építményeknél az 5,0 m feletti magasság értékével növelni kell.

b) A zajra és/vagy rezgésre érzékeny építményeknél (pl. lakóépület, kórház, szanatórium, szálloda, laboratórium stb.) a vonatkozó előírásokban meghatározott környezetterhelési határértékek alapján megállapítható távolság.”

A K-Ta-1 jelű építési övezetben legfeljebb 5,0 m épületmagasságú építmények helyezhetőek el, ezért az 5,0 m-nél magasabb építményekre vonatkozó korlátozásokkal előre láthatólag nem kell számolni. A zajtól védendő helyiségeket célszerű a vasúttal ellentétes homlokzatok felől elhelyezni. A vasúti védősávra vonatkozó országos előírásokat a telek beépítésének tervezésekor és megvalósításakor be kell tartani.

6. ügy: Vépfu Kft bányatelek bővítése

Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

A **VÉPFU Kft.** kérelmében jelezte, hogy a Kiskunfélegyháza-VII. homokbánya területének kiaknázása és kimerülése miatt a bányaterület növelésére van szükség. A bánya bővítési terület közvetlen szomszédos telken fog történni, melynek tulajdonjogát most szerezték meg. A jelenlegi területük (Hrsz.: 0595/37) mellett található a bővítési terület (Hrsz.: 0595/33 DNy-i része 3,36 hektár), amely jelenleg SZ 6 szántóművelés alatt áll, tervezett helyrajzi száma 0595/45. A bővítési terület a szabályozási tervben jelenleg Má-2 besorolású.

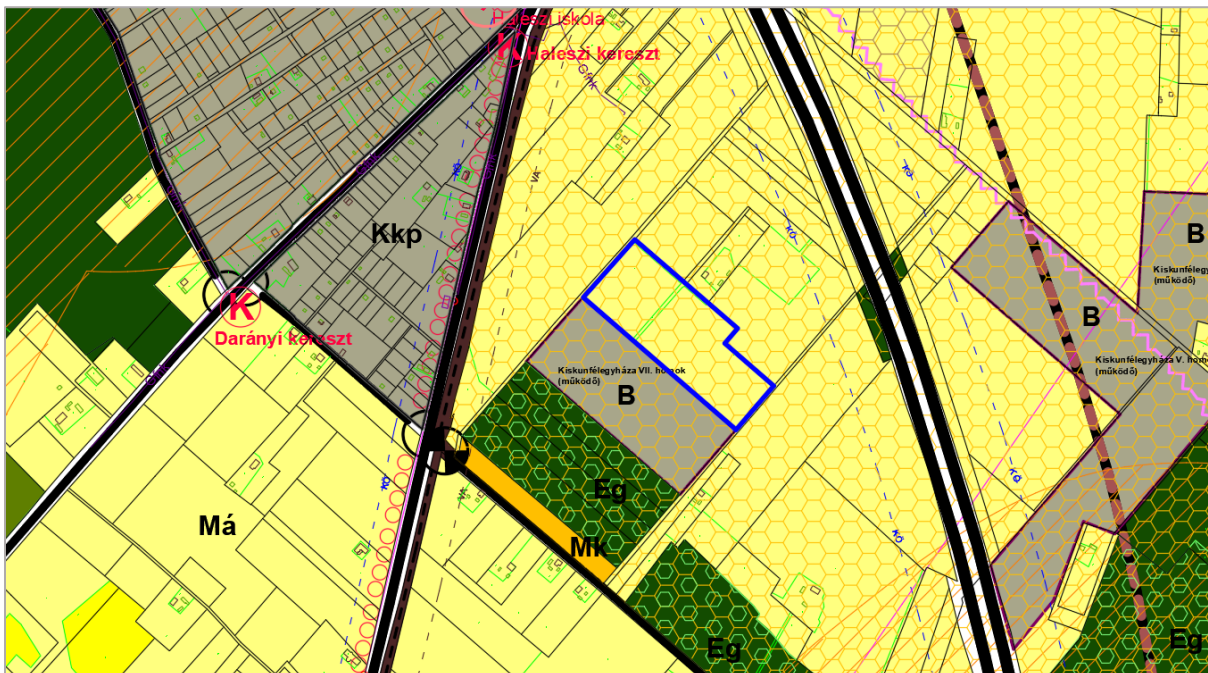
A bányabővítés csak az ökológiai folyosón kívüli telekrészen fog megtörténni, hogy a módosítás nem legyen káros hatással a természeti környezetre.

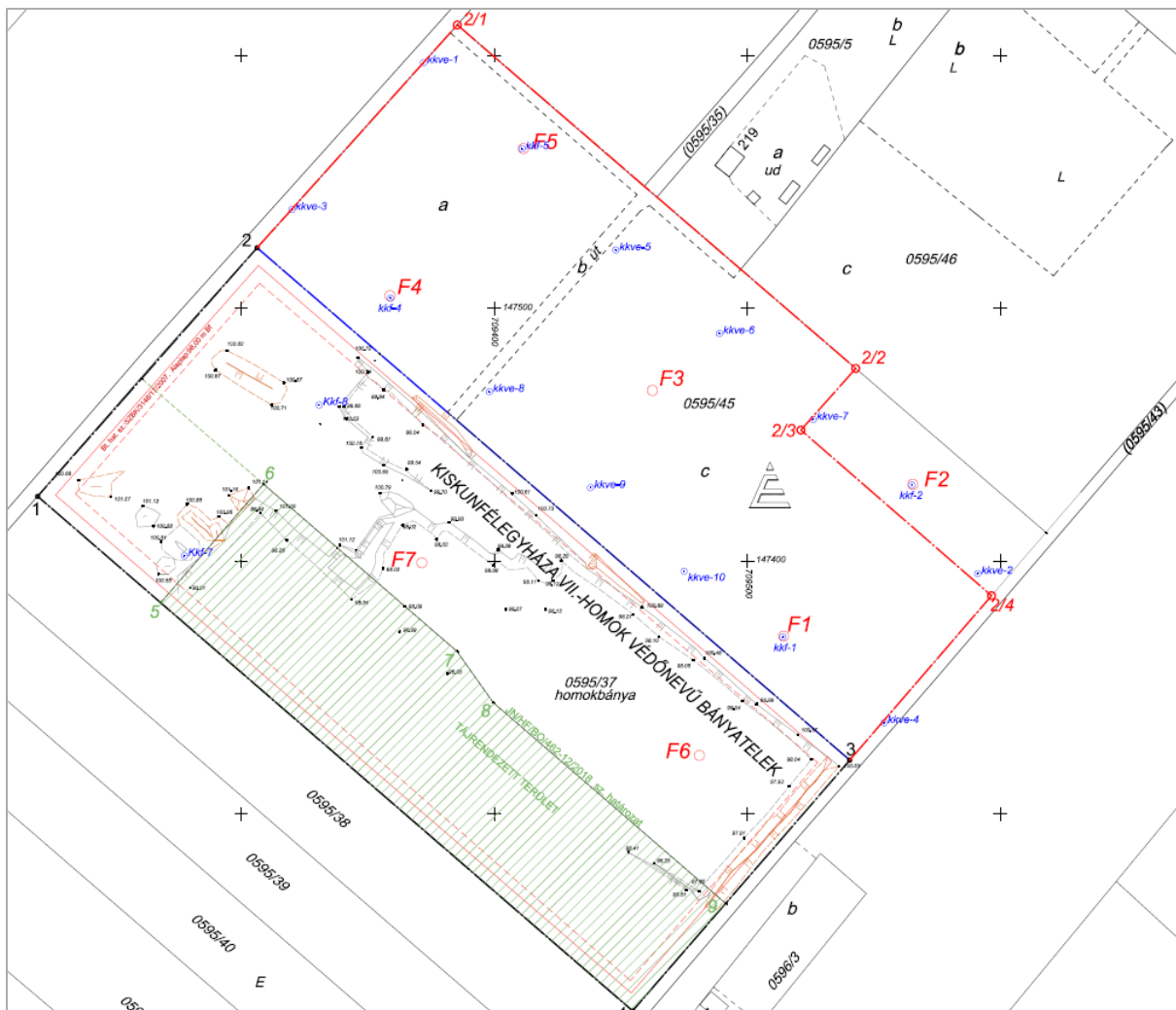
Légifotó (Google 2023) a módosítási terület jelölésével



Súlyponti EOY-koordináták: Y: 709460 X:147470

Településszerkezeti terv (Tsz-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)





Részlet a kérelemből (benyújtotta: Vízházy László, a VÉPFU Kft ügyvezetője)

A VÉPFU Kft. (6100 Kiskunfélegyháza, Jegenye u. 1.) a bányászati jogosultságában lévő Kiskunfélegyháza VII.-homok védnevű bánya kitermelhető ásványvagyon mennyiségének jelentős részét kitermelte. A homok ásványi nyersanyag igények további teljesítéséhez szükséges a bányatelek területének bővítése, ami bányavállalkozó szándékában áll. A bányatelek a 0595/37 hrsz-ú földrészleten helyezkedik el. A bővítés lehetősége a bányatelektől ÉK-i irányba lehetséges a 0595/33 hrsz-ú terület felé. Bányavállalkozó előzetes egyeztetést tartott a bővítésre tervezett terület tulajdonosával, Papp Józseffel, aki támogatja a területi bővítést és ennek érdekében a tervezett bővítés határán megosztja a földrészletet. A bővítésre tervezett terület a megosztás után a 0595/45 hrsz-t kapja, melynek nagysága 3 ha 6576 m², művelési ágát tekintve SZ₆ a kivett út kivételével. A megosztás kérelmezése a mai napon benyújtásra került az illetékes földhivatalhoz.

A megosztási vázrajzot mellékeljük kérelmünkhöz.

Azzal a kérrsel fordulunk Polgármester Úrhoz és Kiskunfélegyháza Város Képviselő Testületéhez, hogy a bányatelek bővítését támogassák és határozatban fogadják el a bővítésre tervezett terület TSZT-ben történő módosítását különleges besorolású bányá területté!

Módosítás tartalma

A kérelmet támogatta Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat a 66/2023. (III.30.) Képviselő-testületi határozatában. A helyszín **B** jelű *különleges nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyagfeldolgozás céljára szolgáló* övezetbe kerül át a jelenlegi Má-2 általános mezőgazdasági övezet helyett. A bányahatóságtól az engedély beszerzése folyamatban van.

A B jelű beépítésre nem szánt különleges övezet előírásai a HÉSZ-ben a következők, nem változnak:

„28. Beépítésre nem szánt különleges terület (B, Kb-En, Ktf, Ktb, Kkp, Ktp, Kts, Kb-Tu, Kvm)

28. § (1) A beépítésre nem szánt különleges övezetekben a sajátos funkcióhoz szükséges lehető legnagyobb telekméret és lehető legkisebb épületmagasság alakítandó ki az 5. melléklet keretein belül.

(2) „B” jelű *különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló* övezetben a működési engedélyben foglalt rendeltetéshez szükséges, valamint a véghasználattal kapcsolatos tevékenység építményei helyezhetők el.”

A **B** építési övezeti paraméterek a HÉSZ 4. mellékletében kiegészülnek (kék színnel jelölt szöveg, magyarázatot ld. 10. módosítás leírásában).

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
24.	Különleges nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyagfeldolgozás céljára szolgáló	B	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 720	20	1	nincs megkötés	max.: 6,0**

KISKUNFÉLEGYHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

J/43-2/2023.

K I V O N A T

*Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. március 30-i ülésének jegyzőkönyvéből*

**Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének
66/2023. (III.30.) önkormányzati határozata
Kiskunfélegyháza város településrendezési eszközeinek
részleges módosításáról**

H A T Á R O Z A T :

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete elindítja Kiskunfélegyháza Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítását a következők szerint:

1./ Kiskunfélegyháza Város Településrendezési eszközei módosítása elindítandó *fejlesztési területen*: a 0595/33 helyrajzi számú telken **B** jelű különleges övezet jelölendő ki, melyen belül bányaművelési tevékenység végezhető.

2./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez a termódosításhoz készülő környezetvédelmi fejezet elegendő, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza Csányi József polgármestert, hogy a módosítás érdekében a szabályozási terv készítőjétől kért árajánlat alapján a háromoldalú szerződést megkötse.

Felelős: Csányi József polgármester
Dr. Faragó Zsolt jegyző

Határidő: Módosítási eljárás megindítása tervezési szerződés megkötésével
2023. április 5.

Erről értesül:

VÉPFU Kft. kérelmező a Fejlesztési Csoport által
Polgármesteri Hivatal Fejlesztési Csoportja, Városi Főépítésze
Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya
Képviselő-testület tagjai.

K. m. f.

Csányi József sk.
polgármester

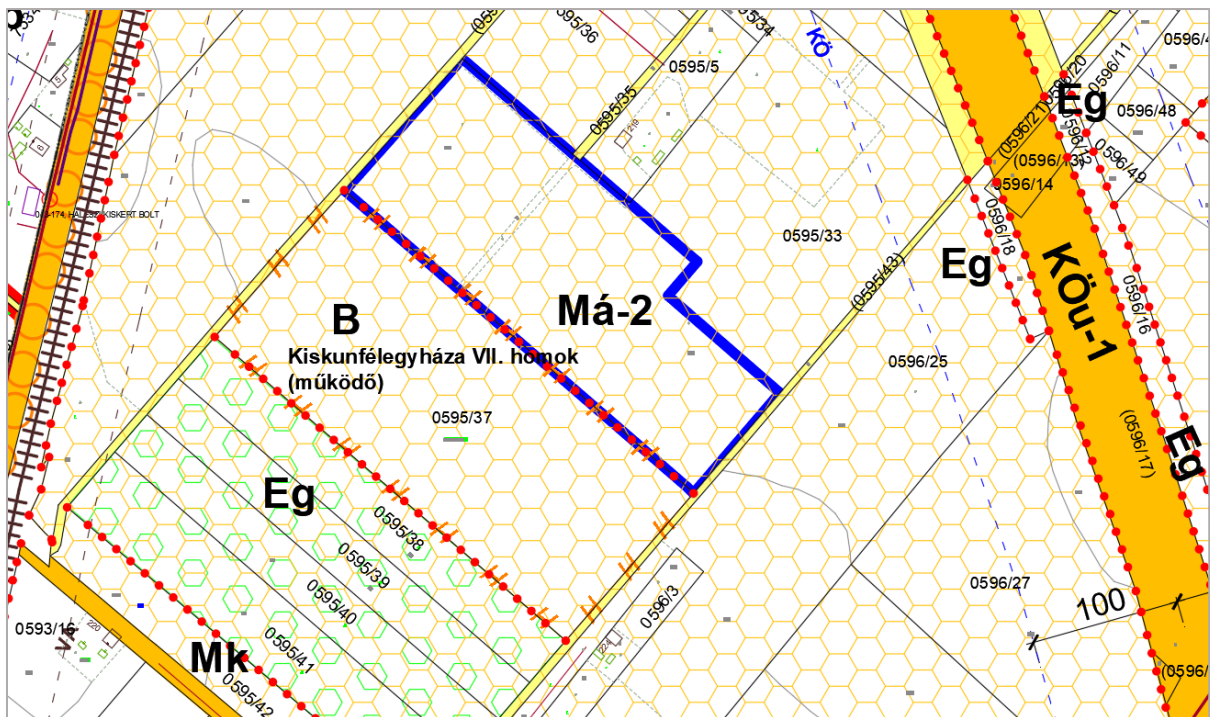
Dr. Faragó Zsolt sk.
jegyző

Kivonat hiteles!
2023.03.31.

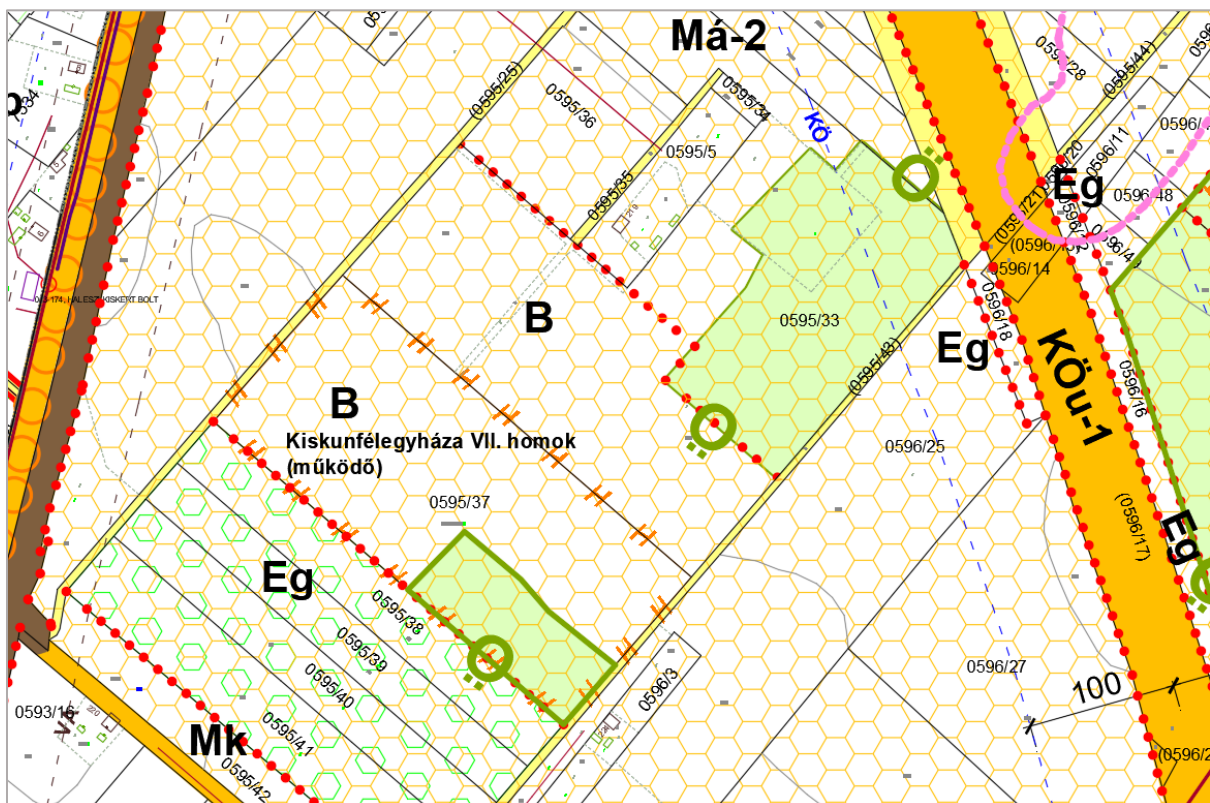
Vargáné Rácz Judit
jegyzői tikárságvezető



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot

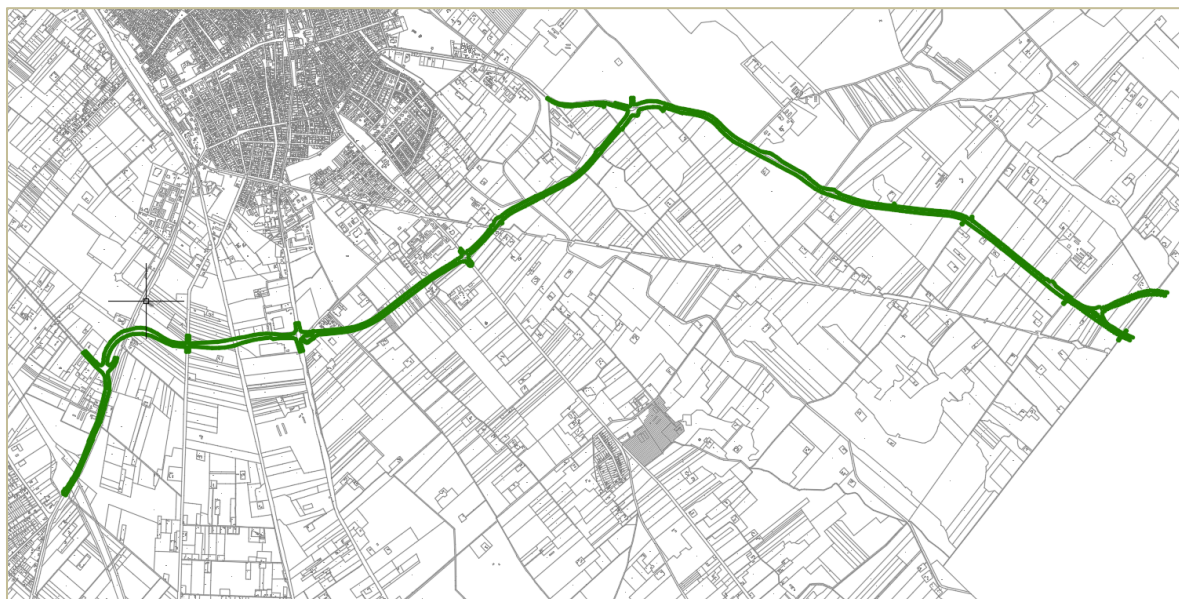


7. ügy: 451-es számú főút fejlesztése

Tervezési előzmények

A NIF Zrt. (jogutód: Építési és Közlekedési Minisztérium) a „11,5 t-ás burkolatmegerősítés tervezés Közép- és Kelet-Magyarországon” [Projekt] tervezési feladatai elvégzése érdekében „**451 sz. főút Kiskunfélegyháza-Szentés közötti szakasz fejlesztése**” tervezésével az UVATERV Zrt.-t bízta meg. A cég az engedélyezési tervdokumentációban az útterület rendezésére kisajátítási javaslatot adott, amelynek megvalósításához a szabályozási terv módosítását kérte Kiskunfélegyháza Várostól.

Kisajátítási vonalak (tervezett szabályozási vonal) áttekintő ábrája (UVATERV-től kapott állomány)



A beruházás célja a jelentős átmenő és helyi forgalmat bonyolító 451. sz. főút 11,5 t tengelyterhelésre történő megerősítése, szükség esetén 12,5 m koronaszélességre történő szélesítése. A főút fejlesztésén túl sor kerül a vele párhuzamosan futó és keresztező kerékpárút szakaszok építésére, felújítására, benne csomópontok körforgalmú csomóponttá történő átépítésére, vasúti keresztezések rekonstrukciójára, hidak felújítására.

Az út megerősítésének és a kerékpárút kiépítésének az engedélyezési tervezése folyamatban van. A tervező UVATERV Zrt. a településtervezéshez minden szükséges munkaközi rajzot és leírást átadott Kiskunfélegyháza városnak.

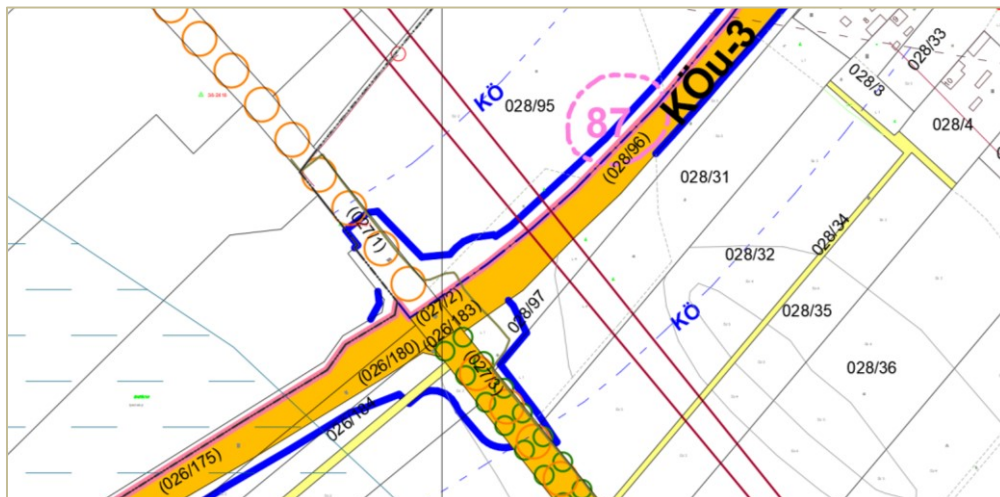
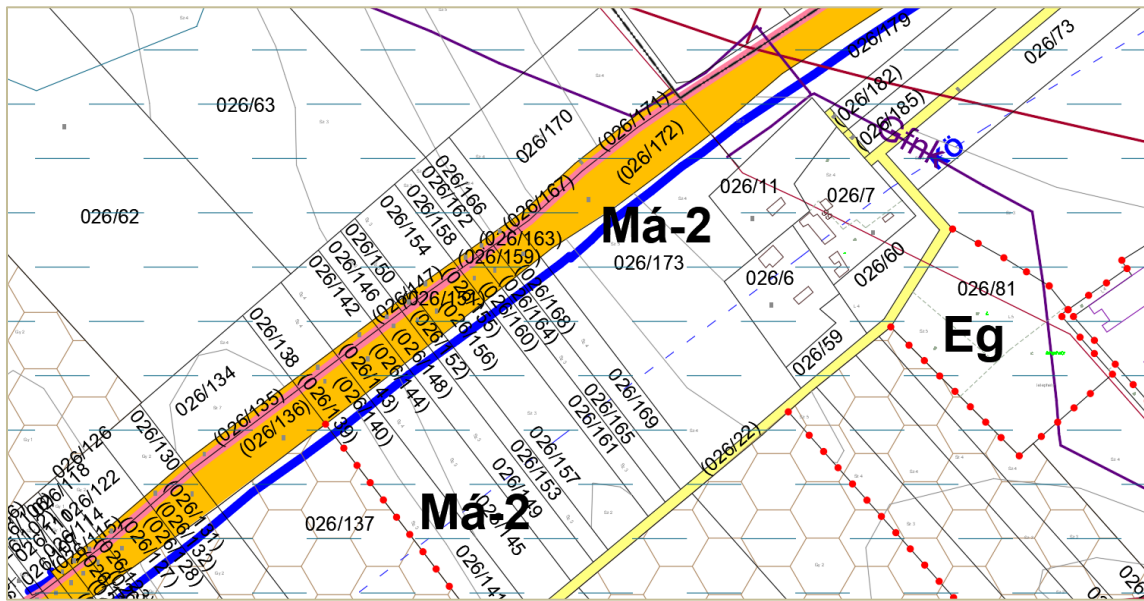
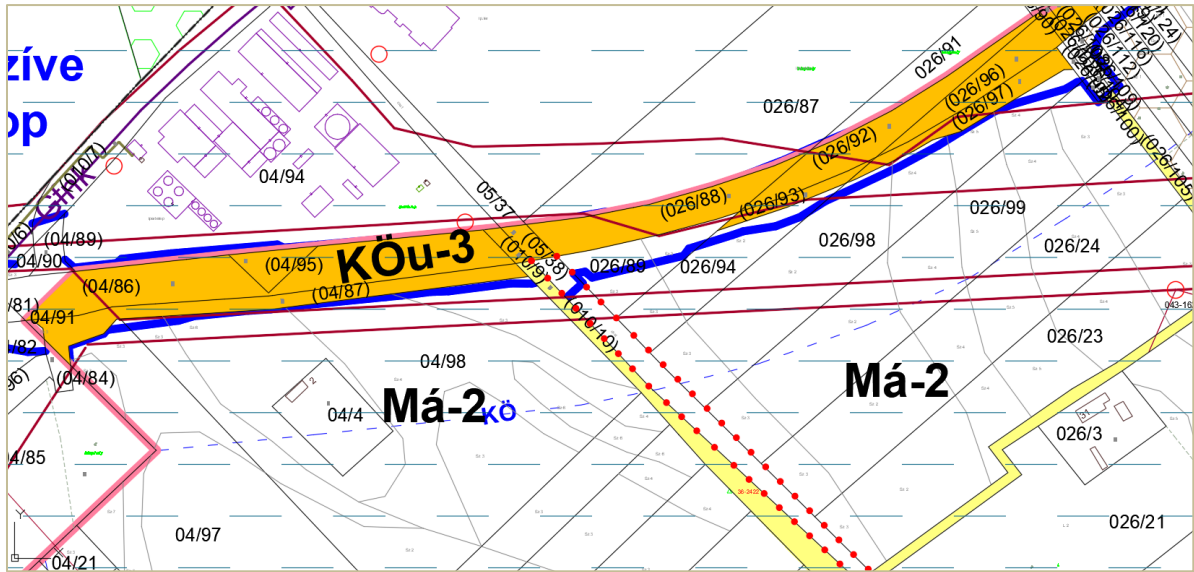
Tervezett változások

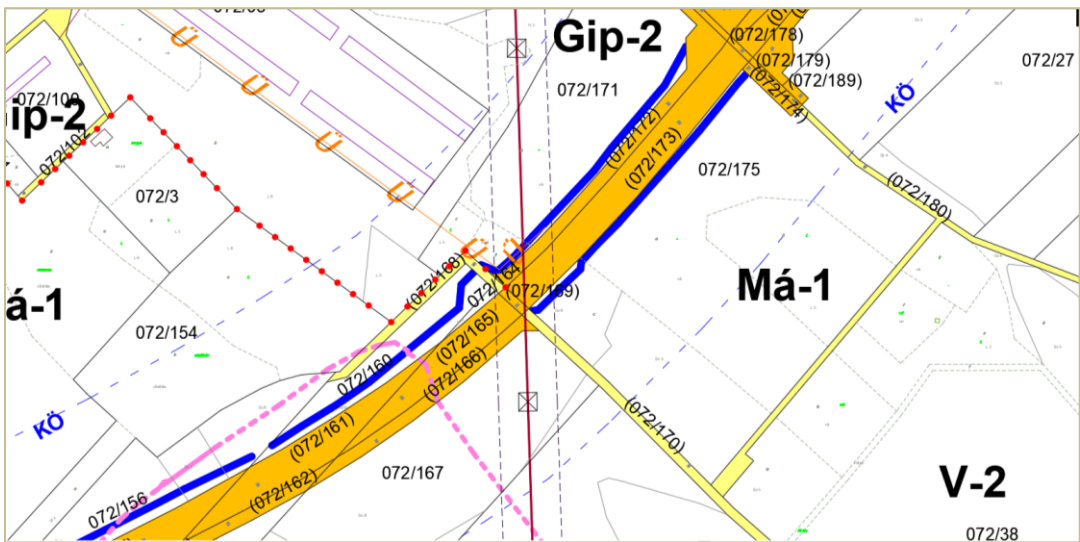
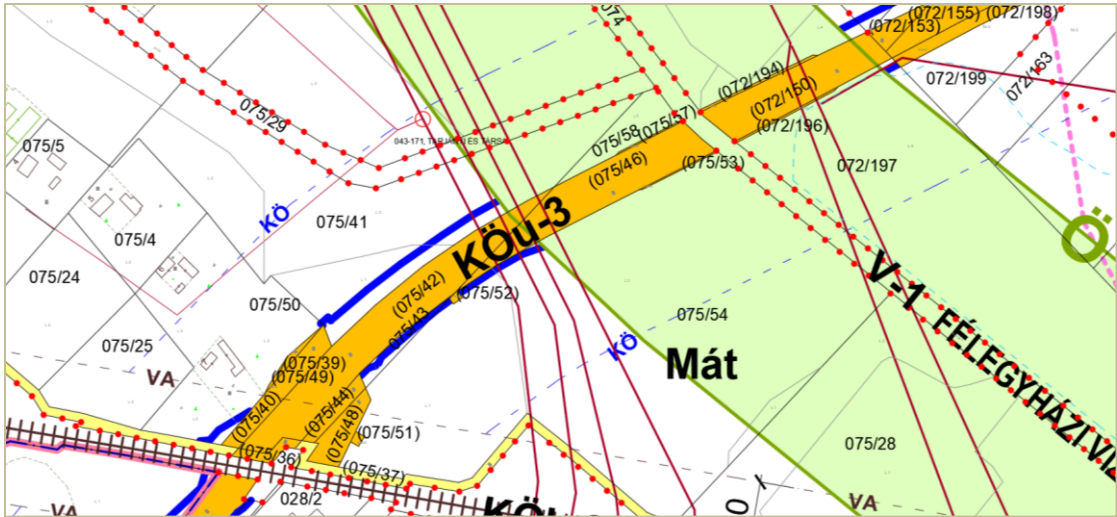
A beavatkozások a **szerkezeti tervben** egy szakasz kivételével nem jelentenek számottevő változást, többnyire csak a kerékpárút nyomvonalának és fasor-telepítésnek a helybiztosítását, valamint a csomópontok és az út építési területének a szükség szerinti bővítését tartalmazzák. A kivételt a közigazgatási terület K-i határánál tervezett Gátér elkerülő útszakasz képezi: itt a főút új nyomvonalra helyeződik, elkerülve Gátér település belterületét, és a községbe bevezető út a **4528 j. Gátér összekötőút** minősítést kapja, amelynek **övezeti jele: KÖu-4**.

Az UVATERV Zrt. által megküldött kisajátítási vonalakat rávezettük a jelenleg hatályos szabályozási tervre, hogy a változás mértékét meg lehessen ítélni (ld. következő oldalakon). Ahol a kisajátításra kerülő útterület bővebb a jelenlegi területnél, ott a kisajátítási vonal **szabályozási vonalként szerepel majd a módosított szabályozásban**, ahol viszont szűkebb, mint a jelenlegi szabályozási tervben színiköltéssel jelölt útterület, ott **továbbra is KÖu-3 jelű másodrendű főút övezet marad a terület**.

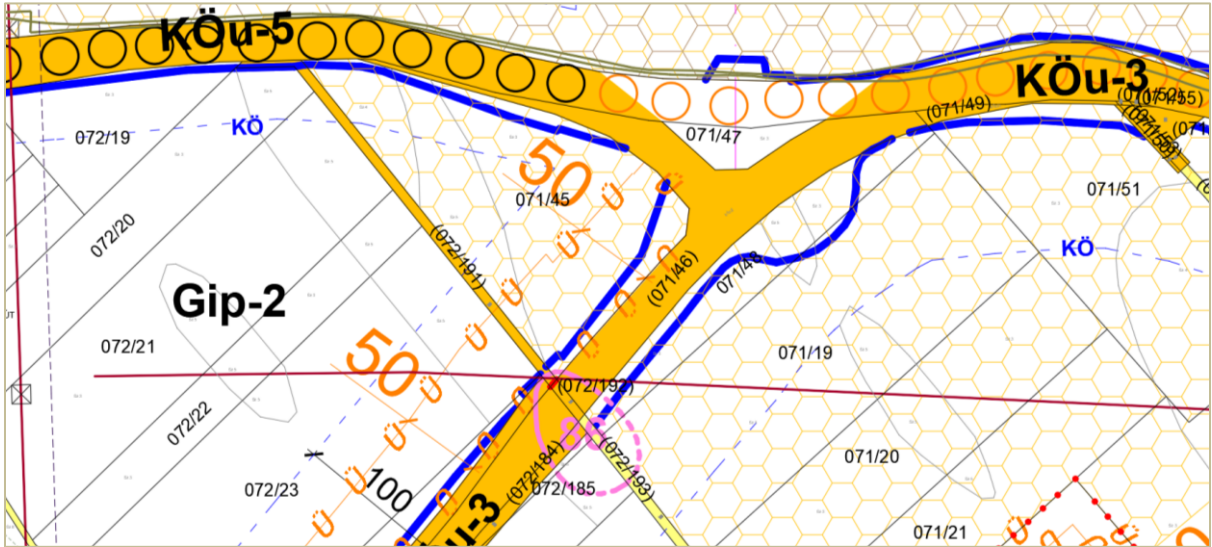
A KÖu-3 (főúti) övezet (színkitöltés) és a főút fejlesztés tervezett kiszajátítási vonalainak (kék vonal) jelölése a szabályozási tervben (Sz-1)

5-ös számú főúttól K-re lévő szakasz

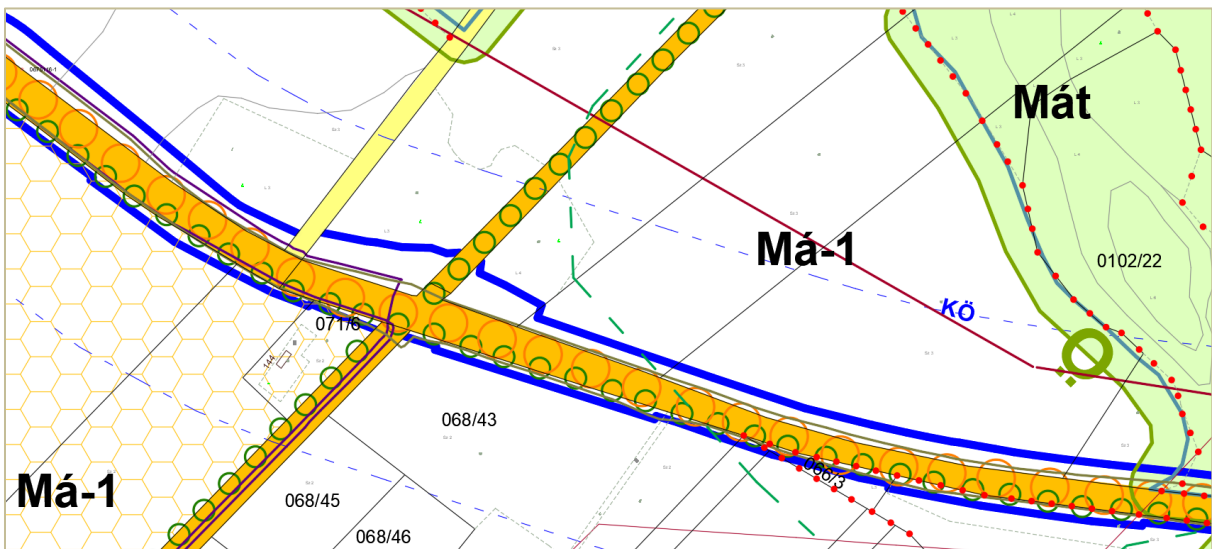
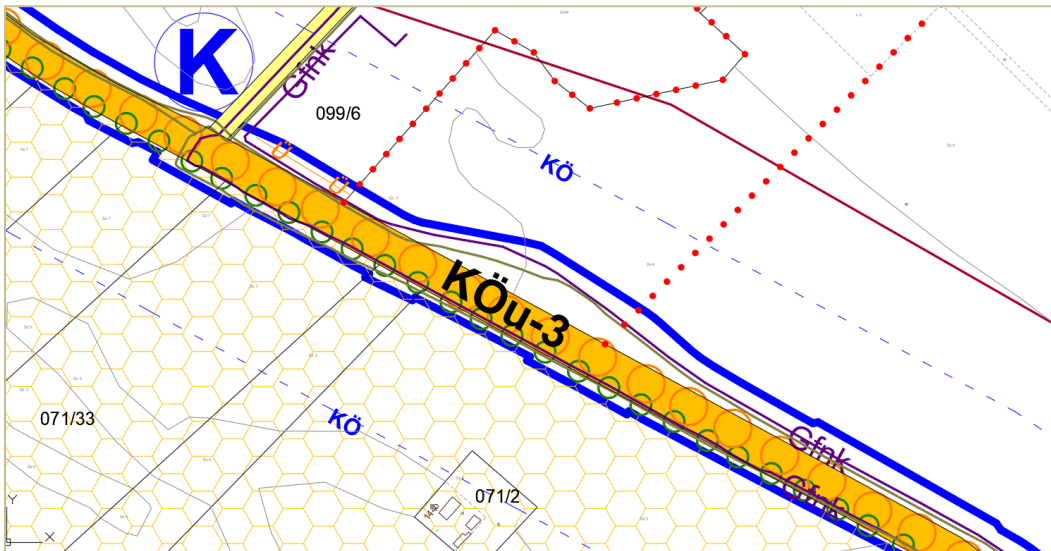
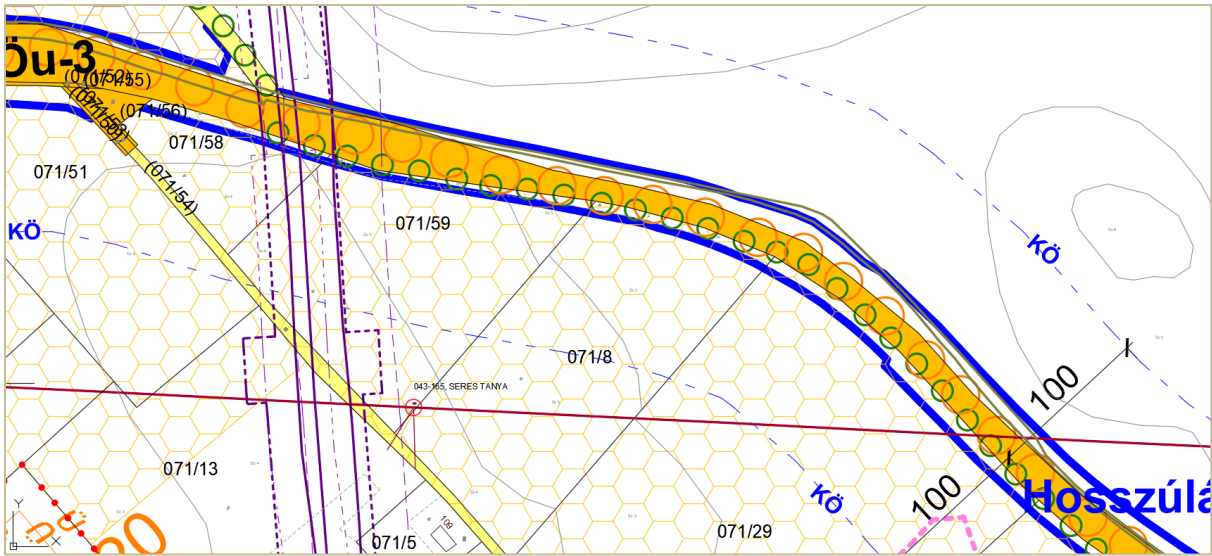


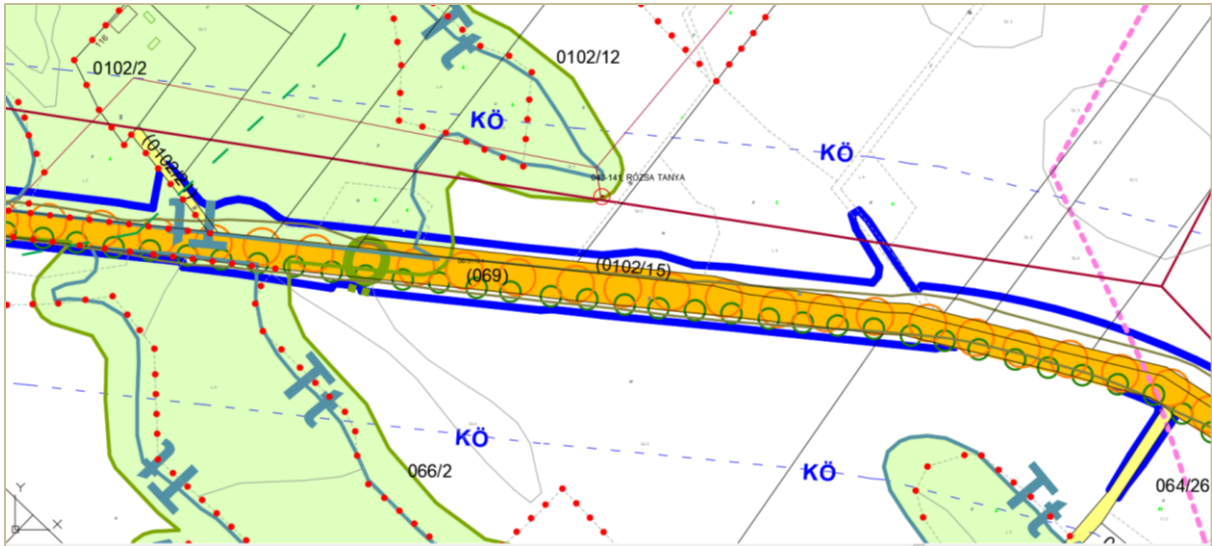


Belterületi Szentesi út csomópontja

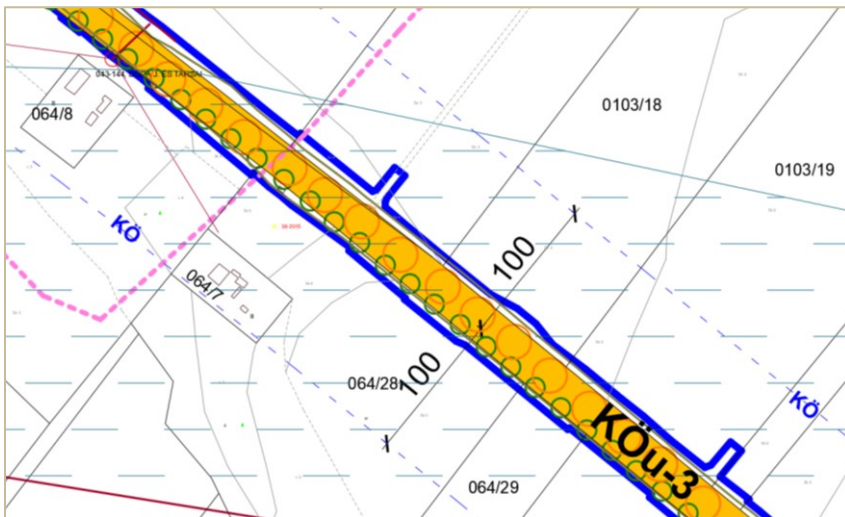


Belterületi Szentesi út folytatásában lévő szakasz

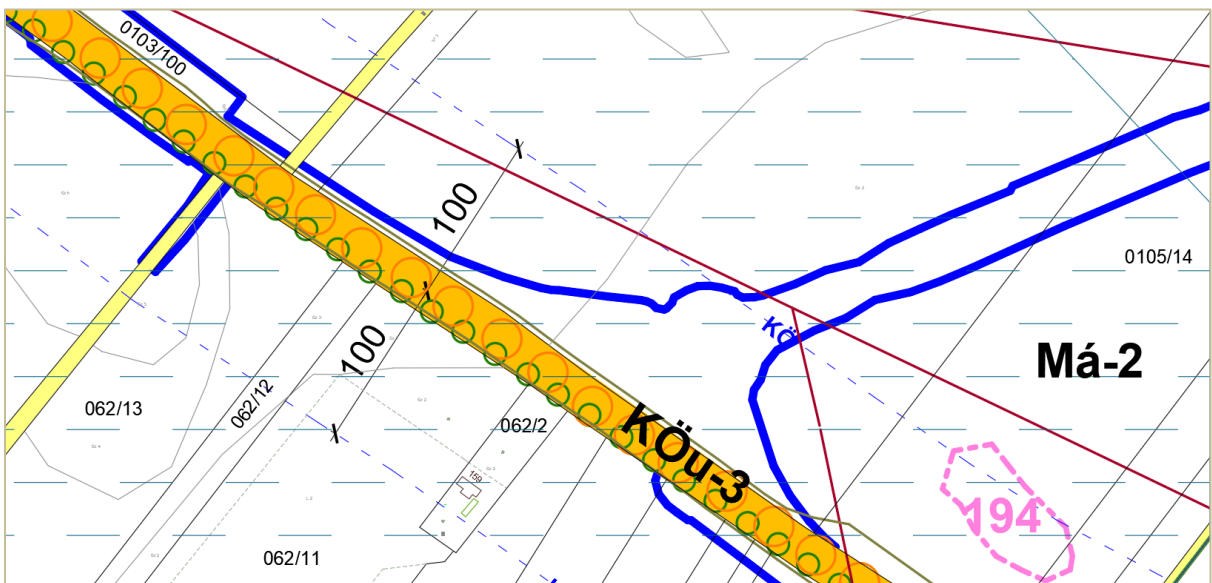


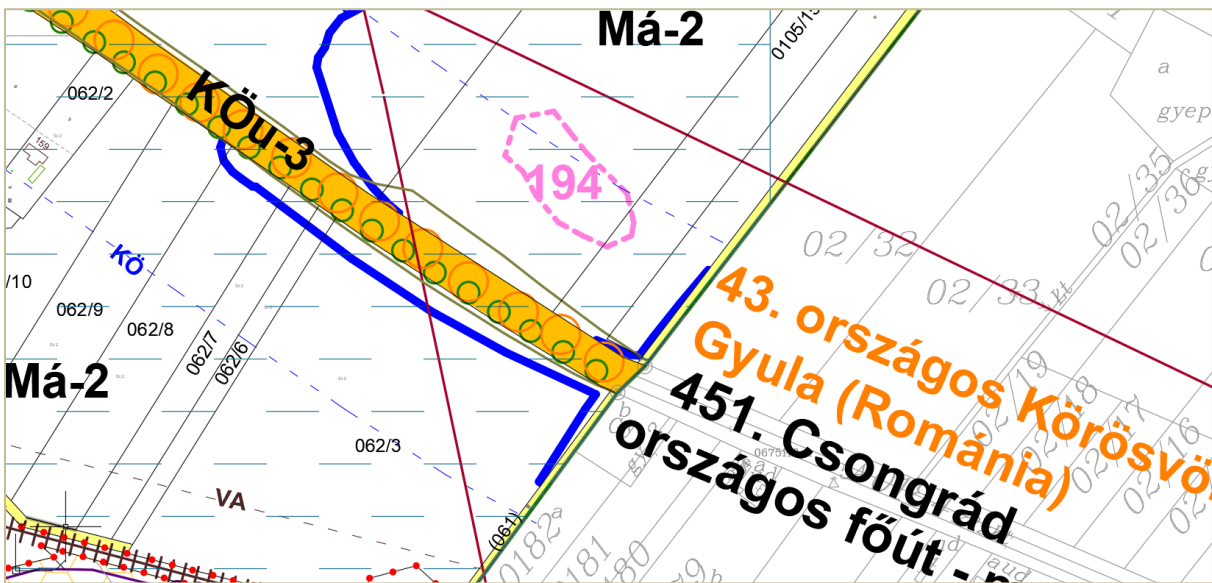
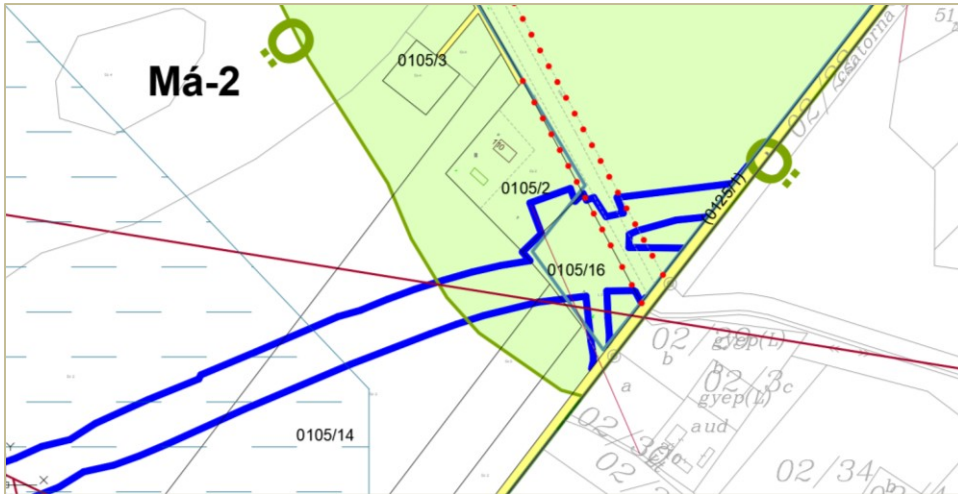


Megjegyzés: az új szabályozási vonalakkal lehatárolt területen belül a szükségtelenné váló övezethatárok törlésre kerülnek.

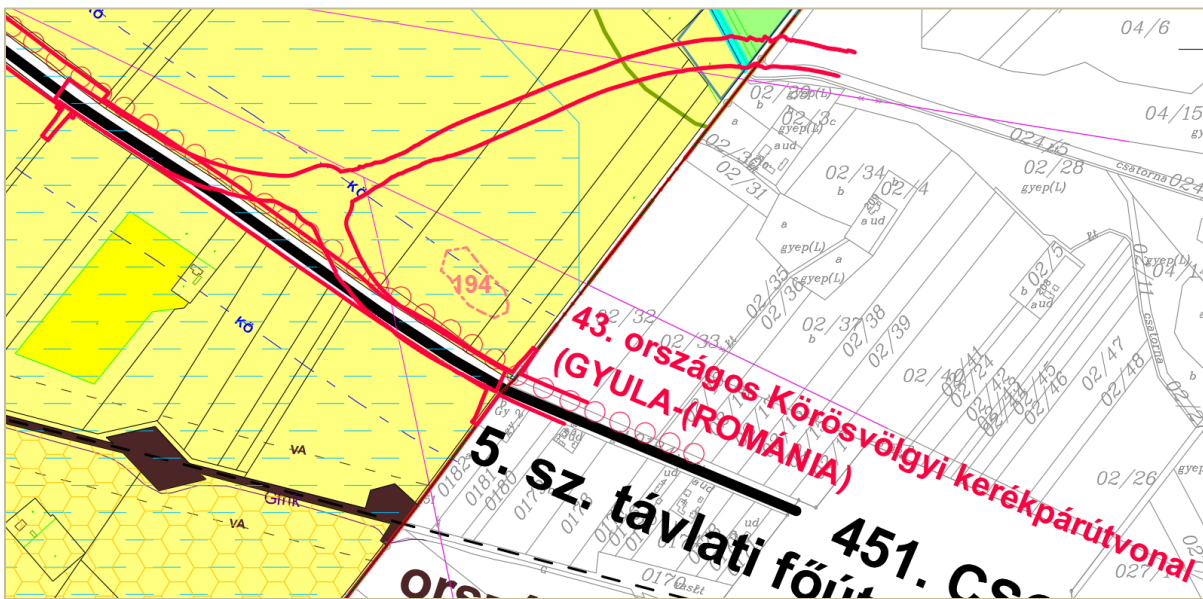


Gátéri elkerülő szakasz





Gátér elkerülő útszakasz megjelenítése a jelenleg hatályos Településszerkezeti terven (Tsz-t-1) (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek szabályai a HÉSZ-ben változatlanok maradnak:

„22. Közlekedési és közműterület (KÖu, KÖk)

22. § (1) Az átmenő forgalmat bonyolító utak területe közúti közlekedési és közműterületnek minősül.

(2) A „KÖu” jelű közúti közlekedési övezet alövezetei:

- „KÖu-1” jelű gyorsforgalmi út alövezet (M5 autópálya),
- „KÖu-2” jelű országos elsőrendű főút alövezet (5-ös számú főút),
- „KÖu-3” jelű országos másodrendű főút alövezet (451 és 542 számú főutak),
- „KÖu-4” jelű országos mellékút, városi forgalmi út alövezet (4 és 5-számjegyű utak),
- „KÖu-5” jelű települési gyűjtőút alövezet,
- „KÖu-6” jelű vegyesforgalmú közterek, jelentősebb közcélú parkolók, lakótelepi feltáróút és autóbusz-állomás alövezet.”

KÖu-3 és KÖu-4 övezetek előírásai a HÉSZ 5. mellékletében (a kék színnel kiemelt változtatások magyarázata a 10. módosítás leírásában szerepel):

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépített-sége [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbik átlagszélesség minimum [m]			
4.	Közlekedési és közműterület 3 (451 és 542 számú főutak)	KÖu-3	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
5.	Közlekedési és közműterület 4 (4 vagy 5 számjegyű országos utak)	KÖu-4	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**

** 25,0 m-ig növelhető:

- mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal
- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

8. üggy: 140-es számú vasútvonal fejlesztése

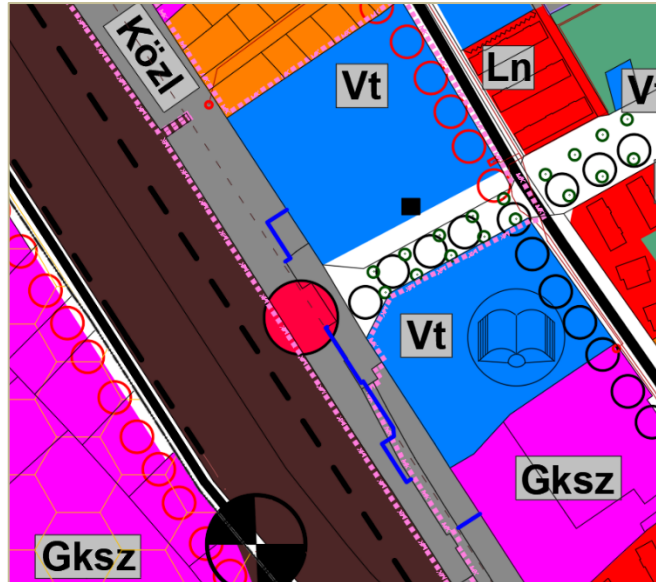
Tervezési előzmények

A 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet **országos jelentőségű kiemelt fejlesztési területnek** minősítette a „2.1.86. A 140. számú vasútvonal, Cegléd-Kiskunfélegyháza-Szeged szakasz fejlesztése” című projektben érintett területeket. Ennek kapcsán már lezajlott egy módosítás Kiskunfélegyháza vasúti átjárók és a Molnártelpei út leszabályozása ügyében, 2021-ben, melyhez a „V140.02 Kiskunfélegyháza – Szeged-Rendező vasúti vonalszakasz kivitelezéséhez szükséges engedélyezési-, tendertervek és tenderdokumentáció elkészítése” projekt keretében készülő tervekről a budapesti Kontúr Csoport Kft. adott át tervállományokat. Jelen eljárásban néhány helyszínen a szabályozás további pontosítása szükséges, ehhez szintén a Kontúr Csoport biztosította a tervezési adatokat. A változások a vasútállomás térségében, a Majsai úti átjárónál és a közlekedési felületeit és a Szeged felé vezető nyílt pályának a 451-es számú főúttól D-re eső szakaszát érintik.

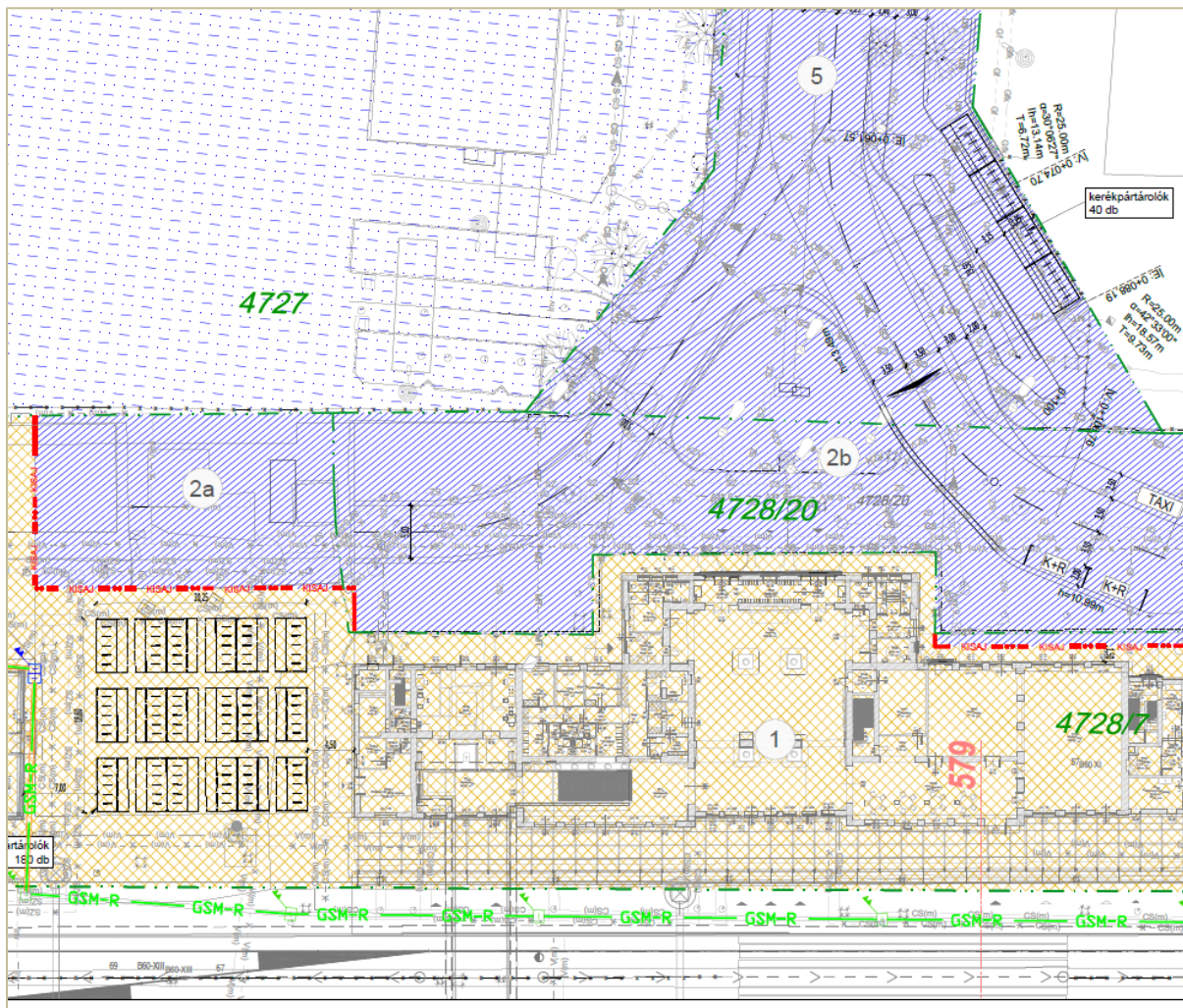
Tervezett változások

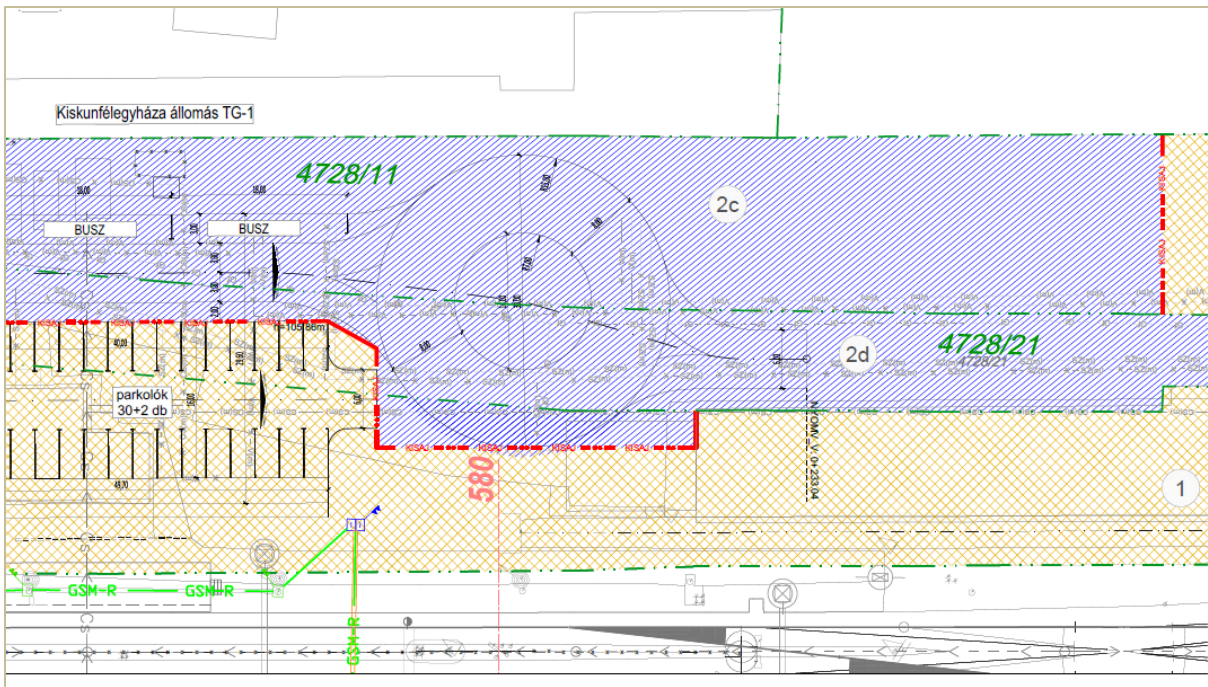
A **vasútállomás környékén** forgalmi változások várhatók. Többszöri egyeztetés után lezárult a tervezése a vasútállomás előtti térképezésnek, kertépítésnek és a közlekedési felületek kialakításának, tisztázódott a városi közlekedés kapcsolódása a vasúthoz. Az állomás előtti tér, valamint a parkolók és a buszforduló elhelyezését szolgáló területek önkormányzati tulajdonba és kezelésbe kerülnek.

Kisajátítási vonalak (kék vonal) ábrázolása a jelenleg hatályos szerkezeti terven a vasútállomásnál (Tsz-2) (módosított részletet ld. a 2. fejezetben) – az állomás előtti tér és környéke a városi közlekedéshez tartozó területként lesz a tervlapon jelölve

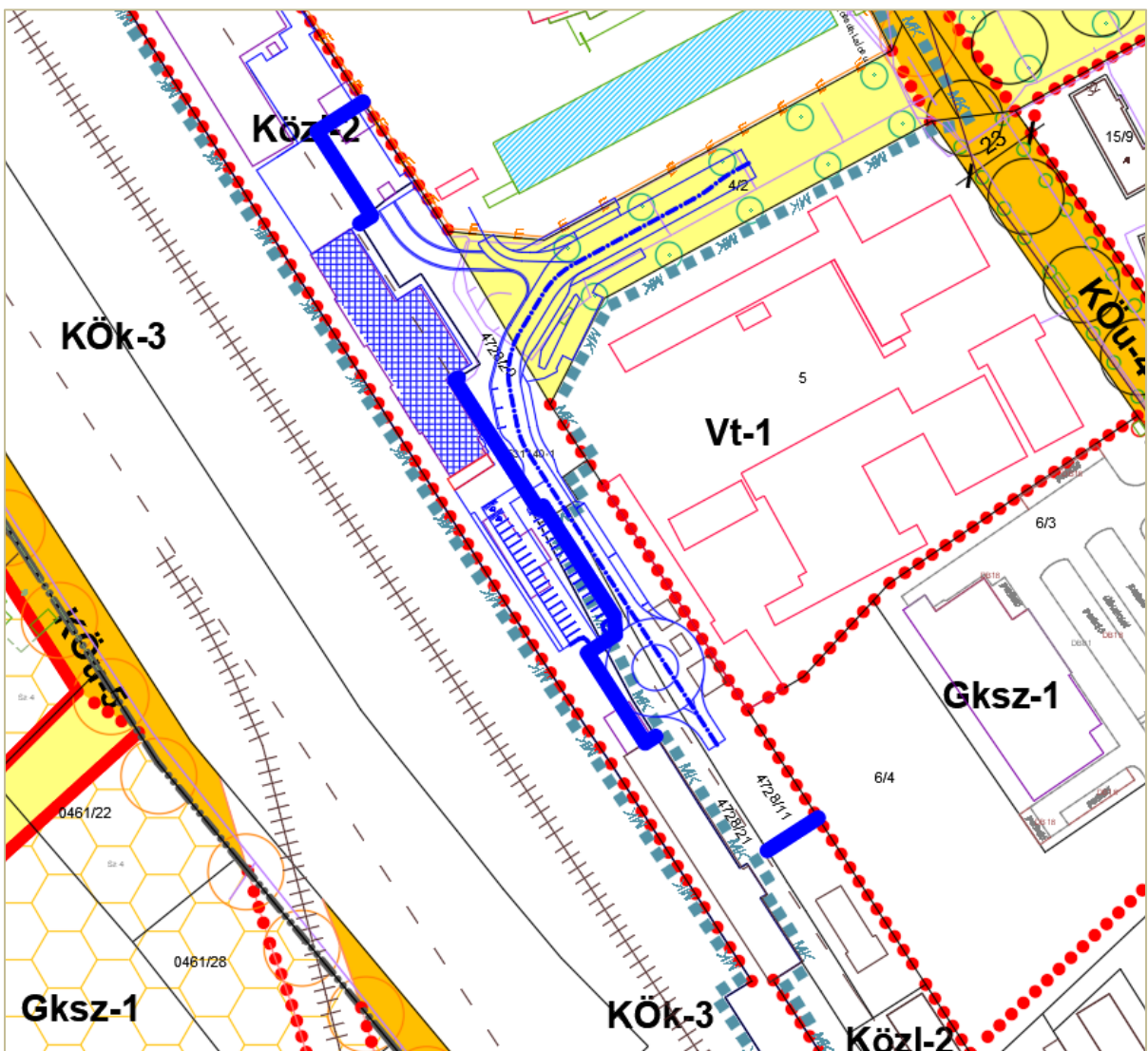


Közlekedési terv részlet (adatszolgáltató: Kontúr Csoport) (kék szín: Kiskunfélegyháza Város tulajdona)

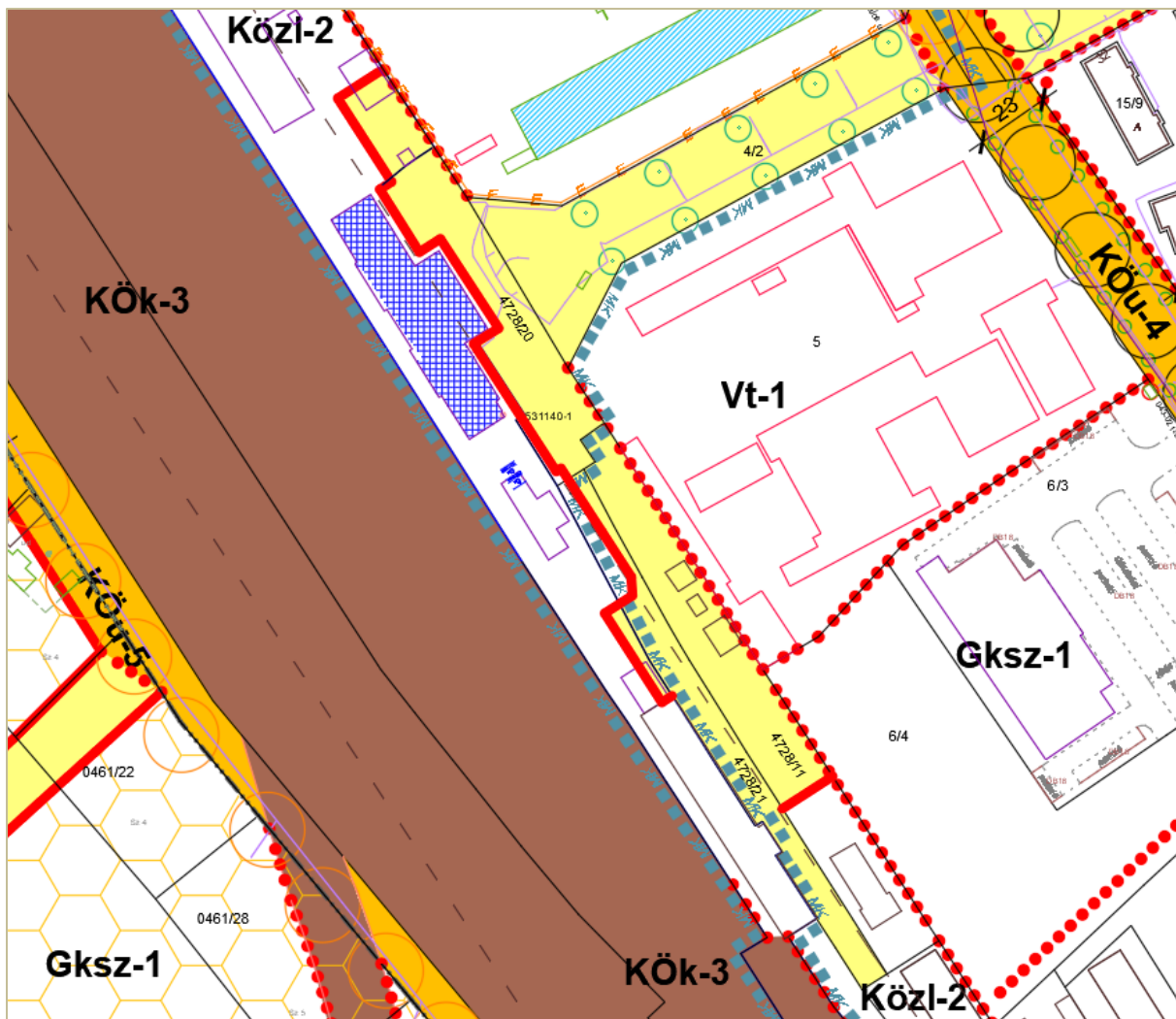




Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot

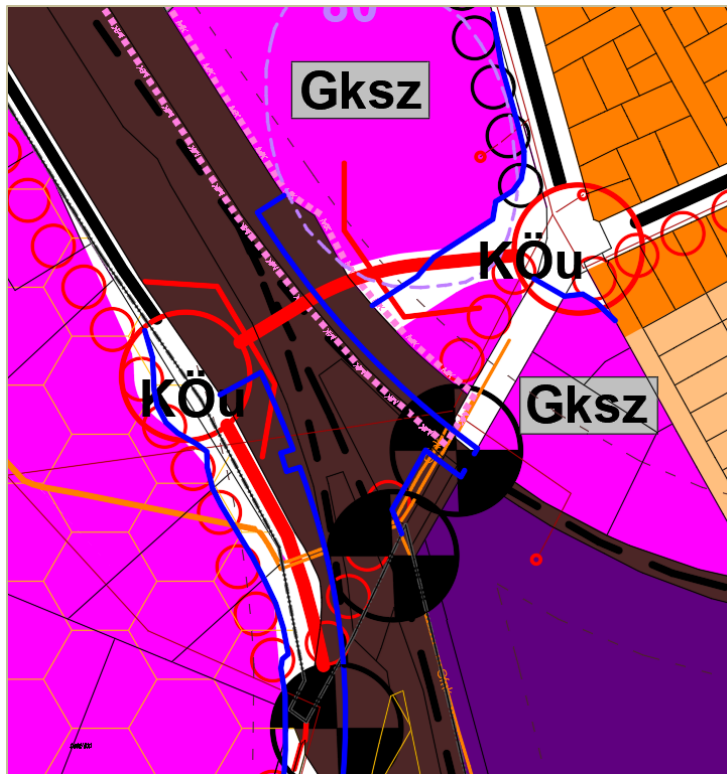


A Halasi út – Majsai út vasúti átjáró fejlesztését a Településrendezési eszközökben előírányzott közúti vasúti aluljáró a jelenlegi átjárótól elhúzott szintbeni kereszteződéssel javasolta fejleszteni a tervező cég, ami szükségessé tette a szerkezeti terv és a szabályozási terv módosítását 2021-ben.

Három vasútvonalat átszelő szintbeni közúti átjáró (Google 2022) – az áldatlan állapot megszűnik



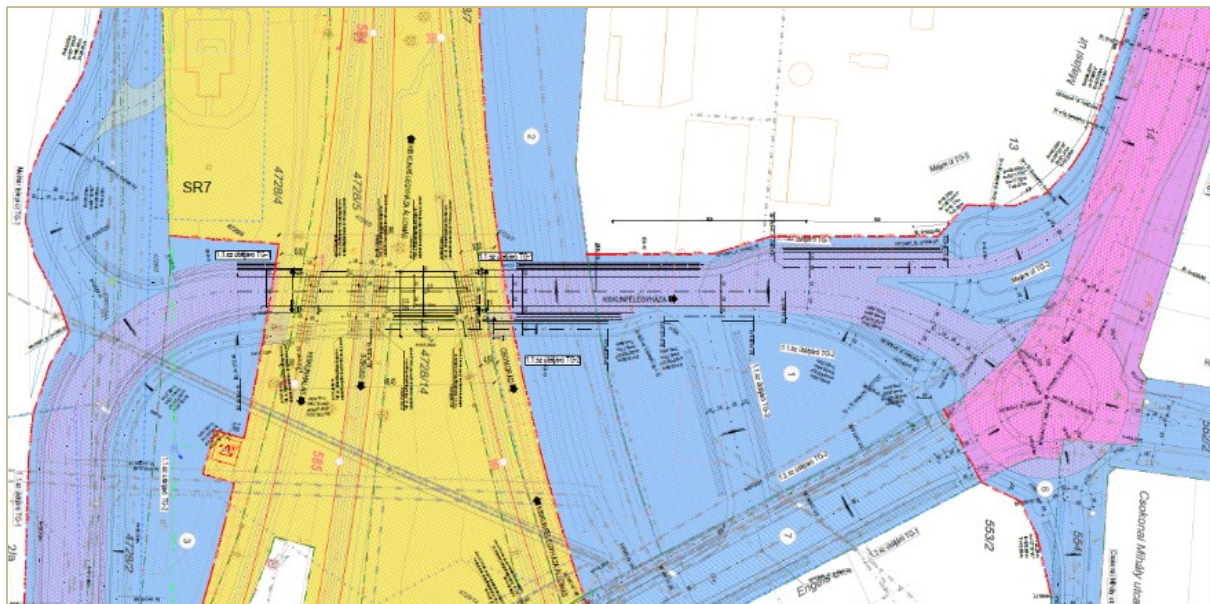
Az átjáró rendezése érdekében a szerkezeti és a szabályozási terv 2021-ben módosult, azonban a további közlekedési tervezés során 2022-ben átalakult a műszaki megoldás a vasútvonalak között kialakult telephelyek megközelítési módjára vonatkozóan, ennek következményeként a vasútvonalak közötti „zárvány”-ban korábban biztosított Gksz építési övezet megszűnik.



Pontosításra került az átjáró geometriája és a vasúti terület végleges lehatárolása is, amelyet a szerkezeti és a szabályozási tervlap most átvesz.

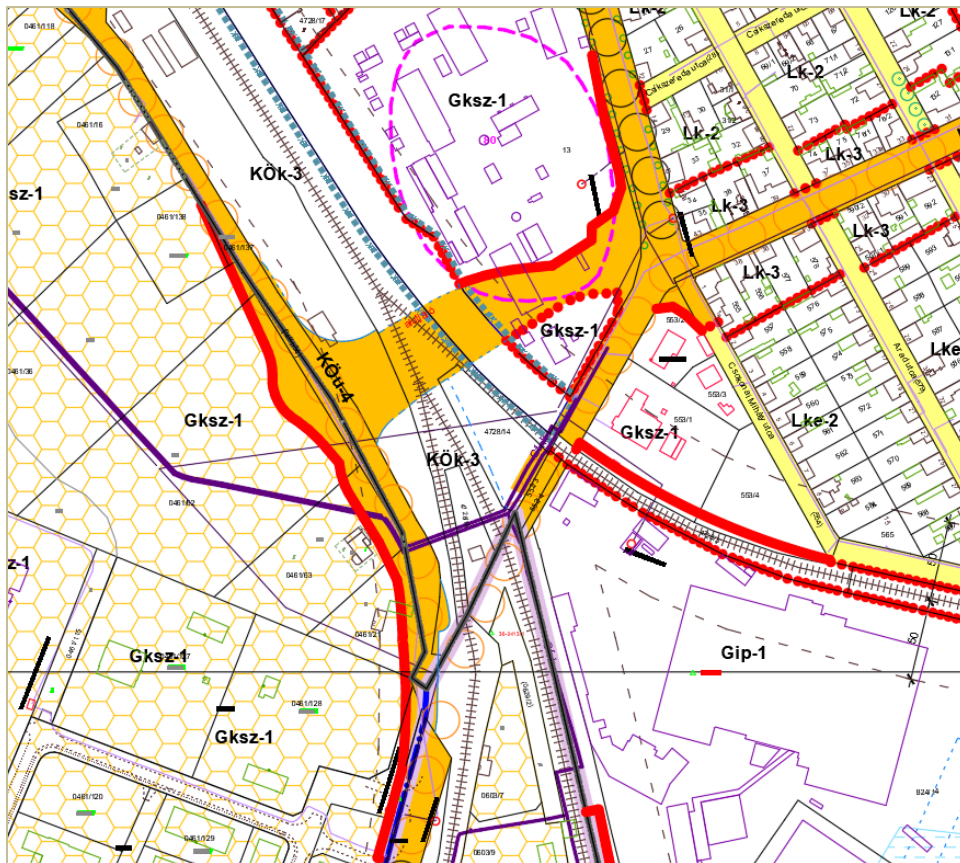
Kisajátítási vonalak (kék vonal) ábrázolása a jelenleg hatályos szerkezeti terven a Majsai úti vasúti átjárónál (Tsz-2) (módosított részletet ld. a 2. fejezetben) – a tervezett útátjáró-nyomvonal a felszíni átkelés tervéhez fog igazodni, a vasúti terület csökken, az utak közé beékelődő Gksz terület megszűnik.

A közlekedési terv részletén a sárga színnel jelölt területek maradnak vasúti övezetben.

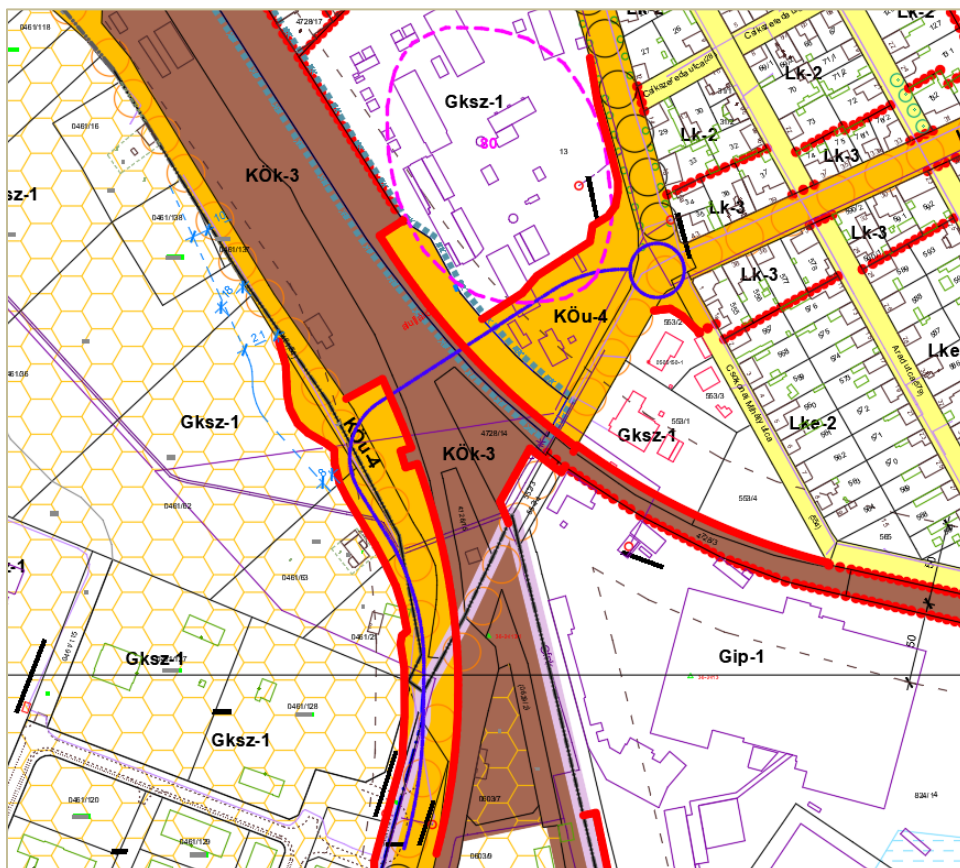


A jelenleg hatályos szerkezeti terv és szabályozási terv nyitva hagyja a vasúti aluljáró kiépítésének a lehetőségét. A felszíni átjáró megvalósulása esetén viszont az aluljáró **túl nagy időtávlatra toldódik ki**, ezért a tervlapokon a területbiztosítás megszűnik. A Molnártelpei út mentén viszont az előkert vonalát úgy jelöli a módosított szabályozási terv, hogy a nagy távlatú megoldás helye szabadon maradjon, a majdani megvalósítás ne járjon épület-bontással.

Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot

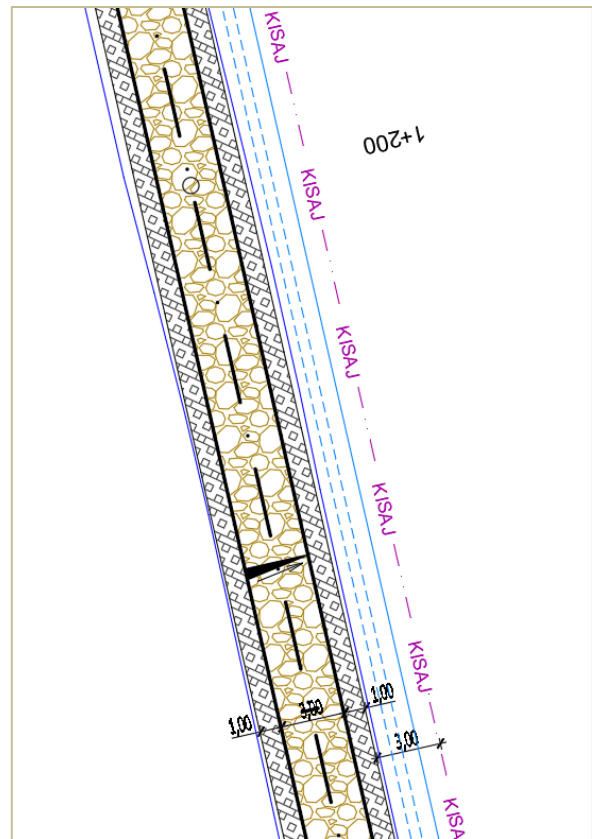


Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot



A 451-es főúttól D-re eső vasúti pályaszakasz mentén **mezőgazdasági földút létrehozása** érdekében indítványoz kisajátítást a Kontúr Csoport tervanyaga. A vasút mentén húzódó mezőgazdasági parcellák jelenleg nem közelíthetők meg közterületről. A fejlesztés keretében ezt pótolni tervezik. A tervek szerint 8 m széles sávot sajátítanak ki. A szerkezeti tervben nem jelenik meg ez a változás. A szabályozási tervben a kisajátítási vonalon szabályozási vonal lesz ábrázolva.

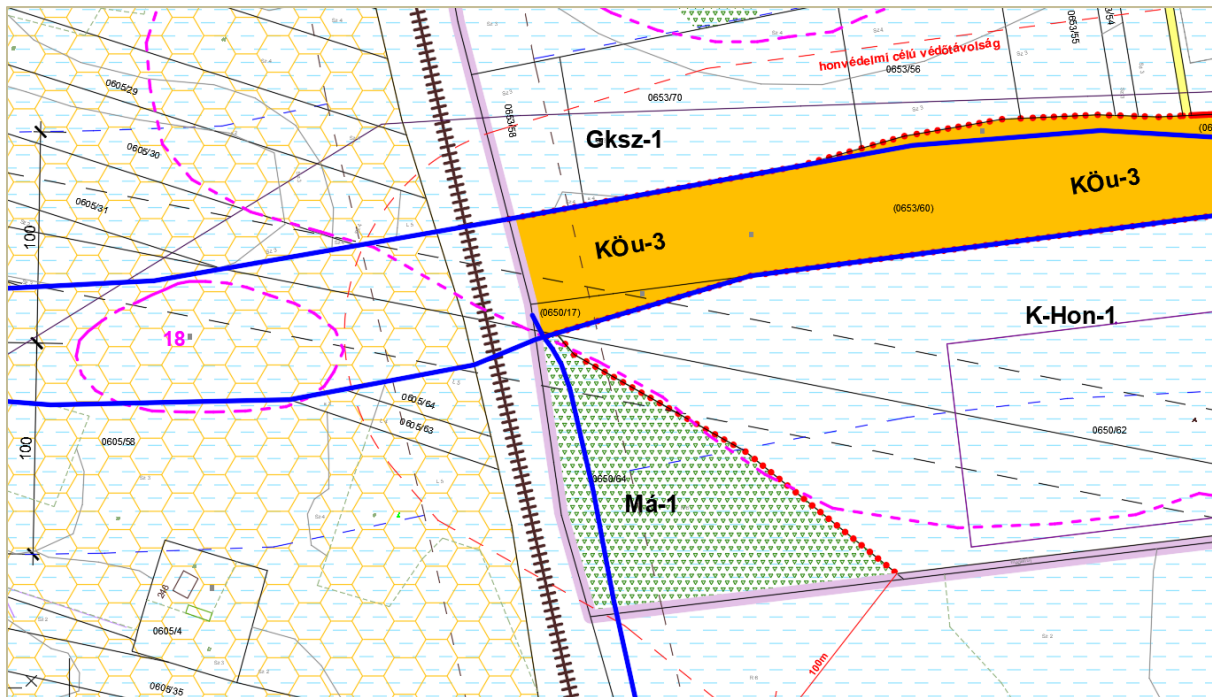
Részlet a mezőgazdasági feltáróút kialakítására vonatkozó közlekedési tervből:



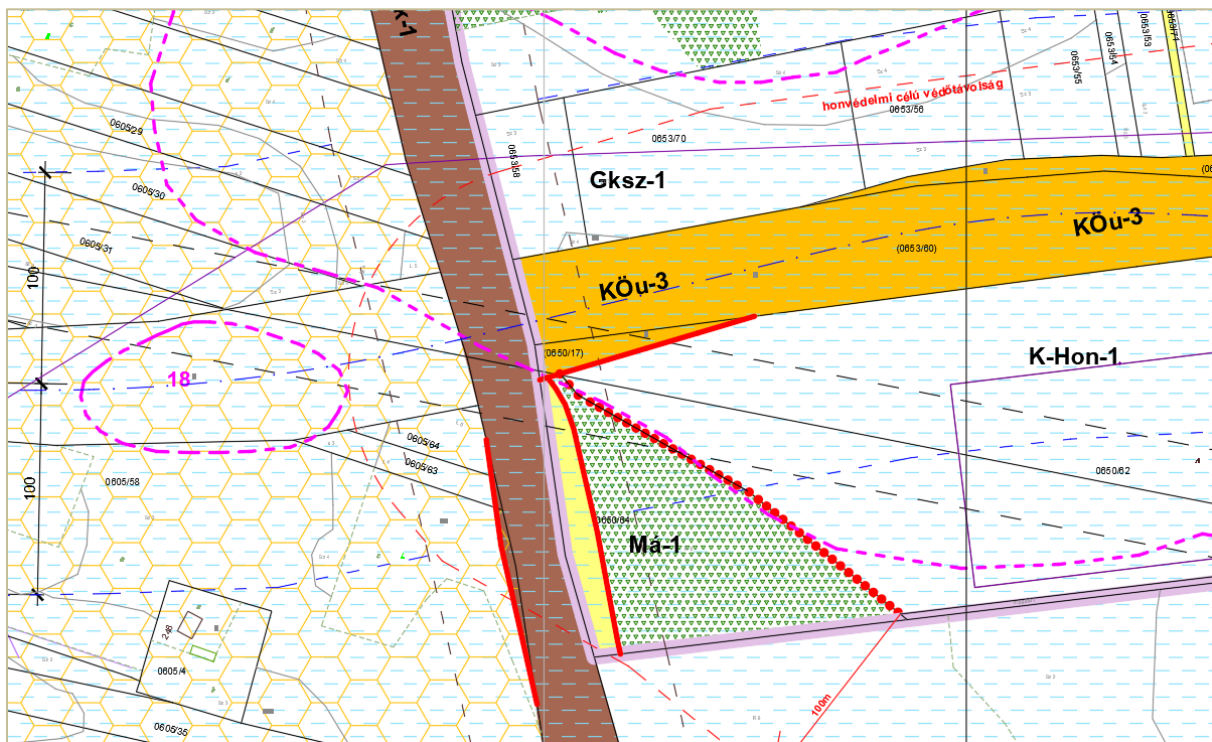
A 140-es vasúti fővonal látványa a 451-es számú főút irányából – a vasút K-i oldalán (a képen a vágánypártól balra) mezőgazdasági feltáróút jön létre (Google 2023).



Jelenleg hatályos szabályozási terv (SZ-2) – 451-es út mellett

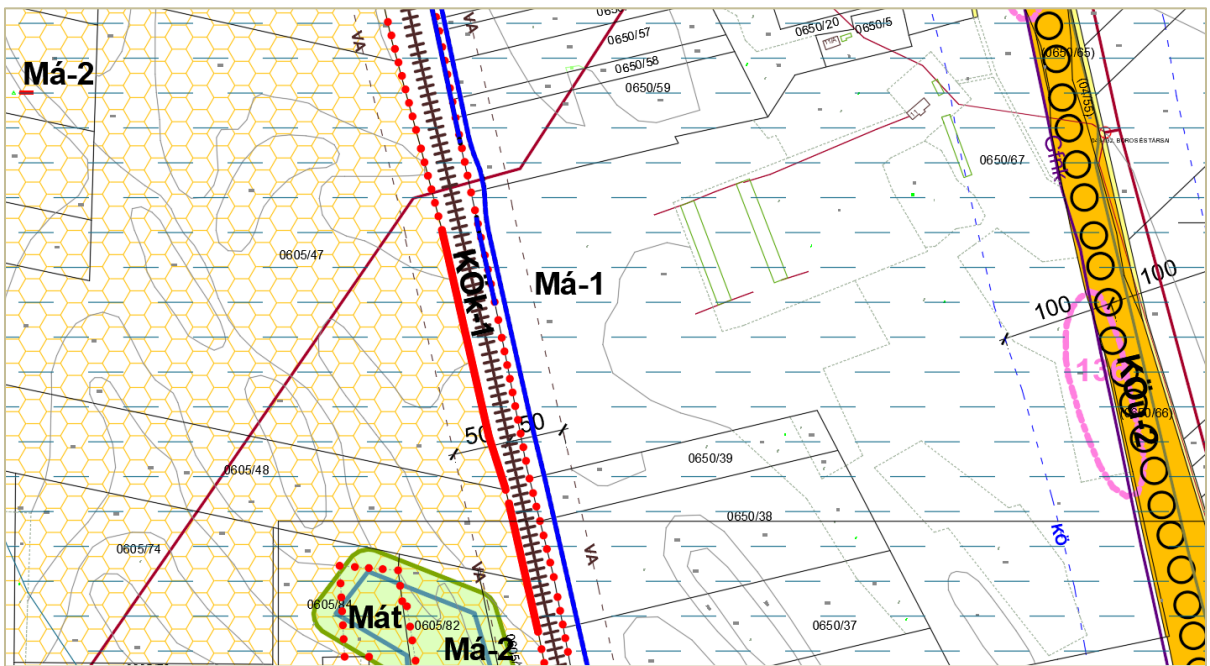
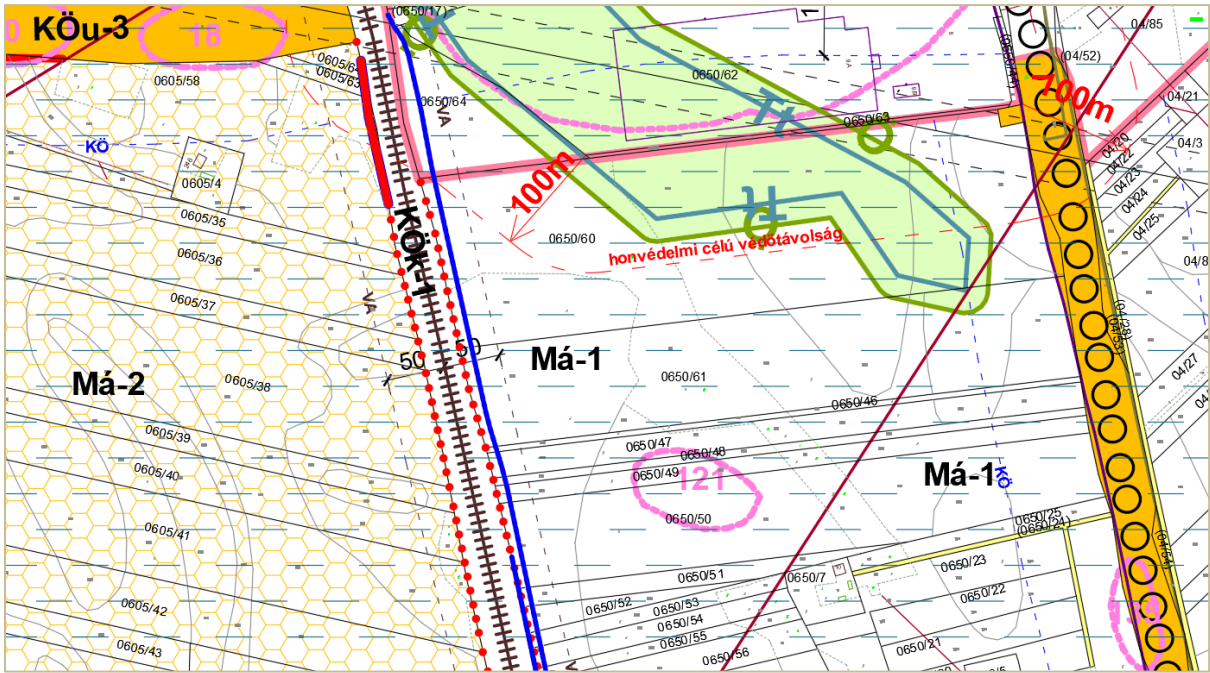


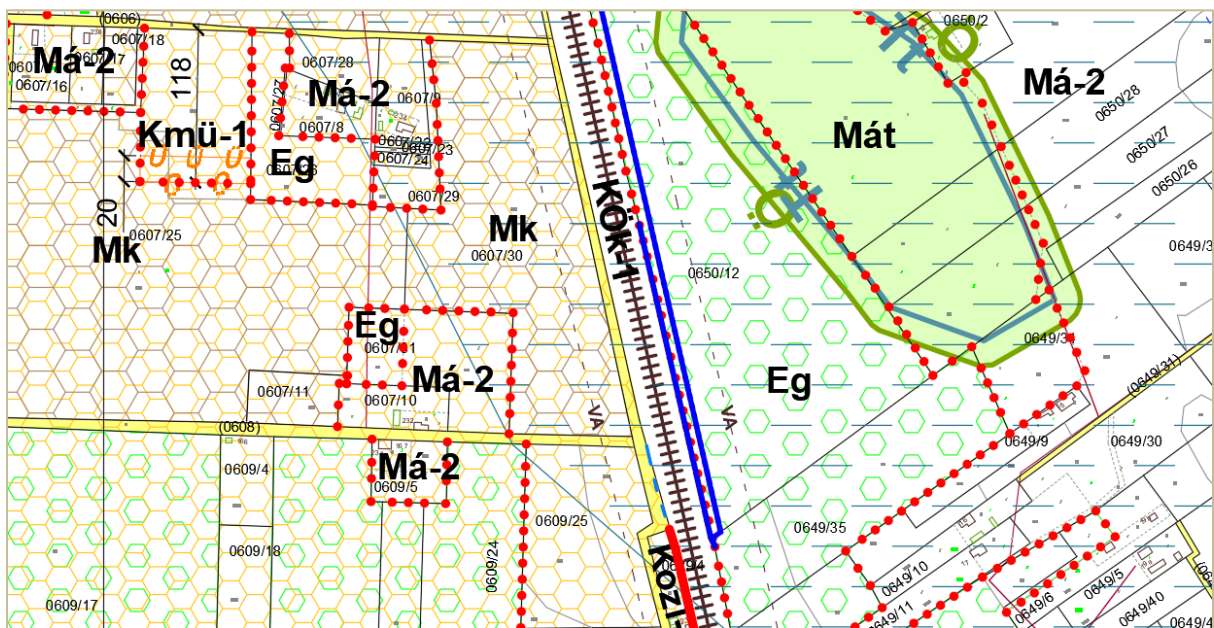
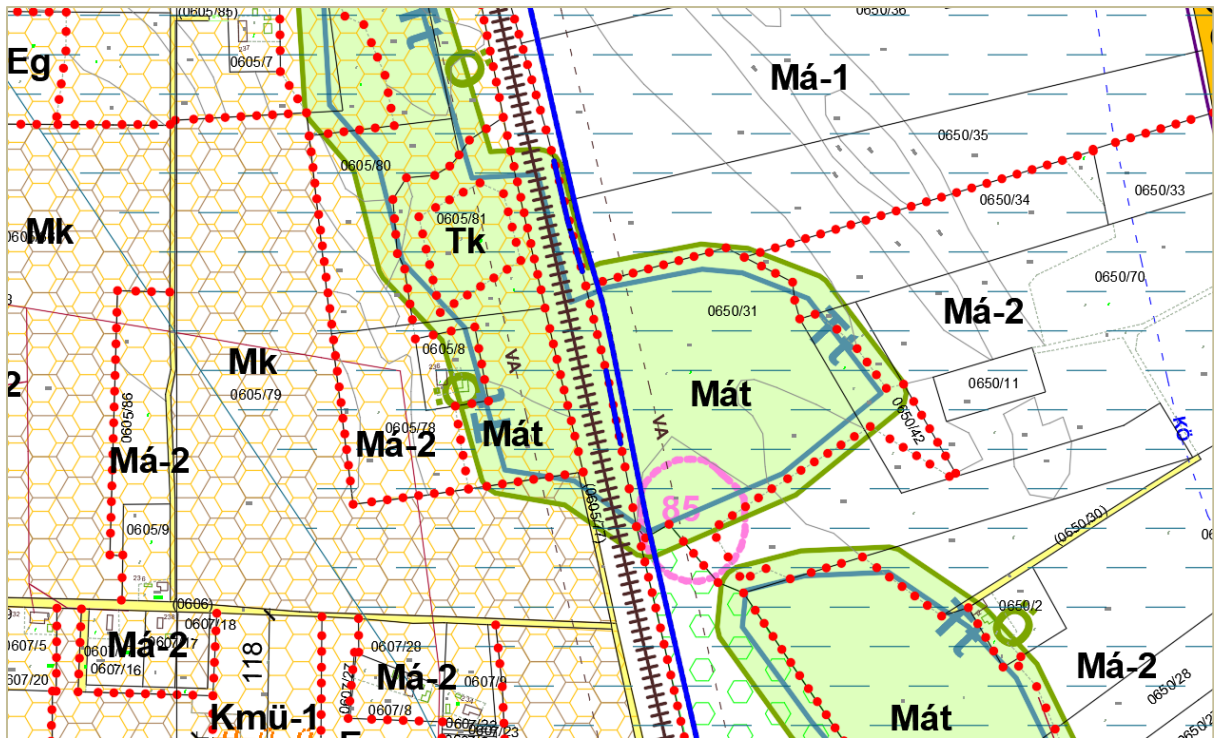
Módosított szabályozási terv (SZ-2) – 451 út mellett



A módosítás keretében a KÖk vasúti övezetek barna aláfestést kapnak a könnyebb érthetőség érdekében.

Jelenleg hatályos szabályozási terv (SZ-1) részletei a kisajátítási vonalakkal (kék vonalak Kontúr Csoport adatszolgáltatása szerint) – a kisajátításra kerülő terviletsáv a szabályozási tervben sárga alászínezést kap, a kisajátítási vonal szabályozási vonalként lesz jelölve





A KÖk jelű kötőpályás közlekedési terület előírásai a HÉSZ 22. §-ban nem változnak meg:

„22. Közlekedési és közműterület (KÖu, KÖk)

(14) A „KÖk” jelű kötőpályás közlekedési és közműövezetre a vasúti közlekedési terület országos előírásai érvényesek. Az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, amely az adott övezet területére értendő. Alövezetei a következők:

- KÖk-1: vasúti fővonal alövezet,
- KÖk-2: vasúti mellékvonal alövezet,
- KÖk-3: vasútállomás beépítésre nem szánt területe és rakodók alövezete,
- KÖk-4: gazdasági terület vasúti pályája, rakodója.”

A HÉSZ 5. melléklete a vasúti közlekedési övezetek tekintetében hiányos, a részletes övezeti előírások pótlása szükséges az alábbiak szerint:

	A	B	C	D	E	F	G	H
2.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbik átlagszélesség minimum [m]			
8.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (vasúti fővonal)	KÖk-1	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**
9.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (vasúti mellékvonal)	KÖk-2	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**
10.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (vasútállomás beépítésre nem szánt területe és rakodók alövezete)	KÖk-3	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**
11.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (gazdasági terület vasúti pályája, rakodója)	KÖk-4	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**

** 25,0 m-ig növelhető: mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan kilátó esetében

9. ügy: napelemparkok létrehozása

Tervezési előzmények, terület állapota

Két telekcsoport, összesen 4,87 hektár kerül Kb-En jelű *különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetbe* a következők szerint:

A **Salix Alfa Solar Kft.** a Kiskunfélegyháza 068/12 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Má-2 jelű övezeti besorolását kéri Kb-En övezetre változtatni. Az Orosházi vasútvonal mellett fekvő terület SZ 4 minőségű szántó.

A **Salix Beta Solar Kft.** a Kiskunfélegyháza 068/13 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Má-2 jelű övezeti besorolását kéri Kb-En övezetre változtatni. Az Orosházi vasútvonal mellett fekvő terület SZ 4 minőségű szántó.

A **Salix Green Beta Solar Kft.** a Kiskunfélegyháza 0467/147 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Má-2 jelű övezeti besorolását kéri Kb-En övezetre változtatni. Az M5 autópálya és a Halesz között fekvő terület SZ 4 és SZ 5 minőségű szántóművelés alatt áll.

A **Salix Energy Epsilon Kft.** a Kiskunfélegyháza 0467/146 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Má-2 jelű övezeti besorolását kéri Kb-En övezetre változtatni. Az M5 autópálya és a Halesz között fekvő terület SZ 4 és SZ 5 minőségű szántóművelés alatt áll.

Légifotó (Google) a terület lehatárolásával – Orosházi vasútvonal mellett, 3,02 hektár



Légifotó (Google) a terület lehatárolásával – Halesz mellett, 1,85 hektár



Telekalakítási vázrajz az Orosházi vasútvonal melletti helyszínekről



Tervezett változások

A Helionergy Kft. tervezésével elő van készítve a két-két napelempark engedélyezése. A helyszínek elfogadott csatlakozási tervvel és hálózatsatlakozási szerződéssel is rendelkeznek az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft.-nél. Az Orosházi vasútvonal melletti helyszínről a telekalakítási vázrajzot is mellékeltek a kérelemhez. A létesítmények mindegyike 0,5 MW alatti teljesítményű, amely az OTÉK 32. § (3) bekezdése értelmében a mezőgazdasági övezetekben (is) elhelyezhető:

„32. § (3) A 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű – a szélerőmű és a szélerőmű park kivételével – a helyi építési szabályzat rendeltetést, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető

a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari, egyéb ipari és általános gazdasági terület, – temető területét kivéve – különleges terület építési övezetben, továbbá

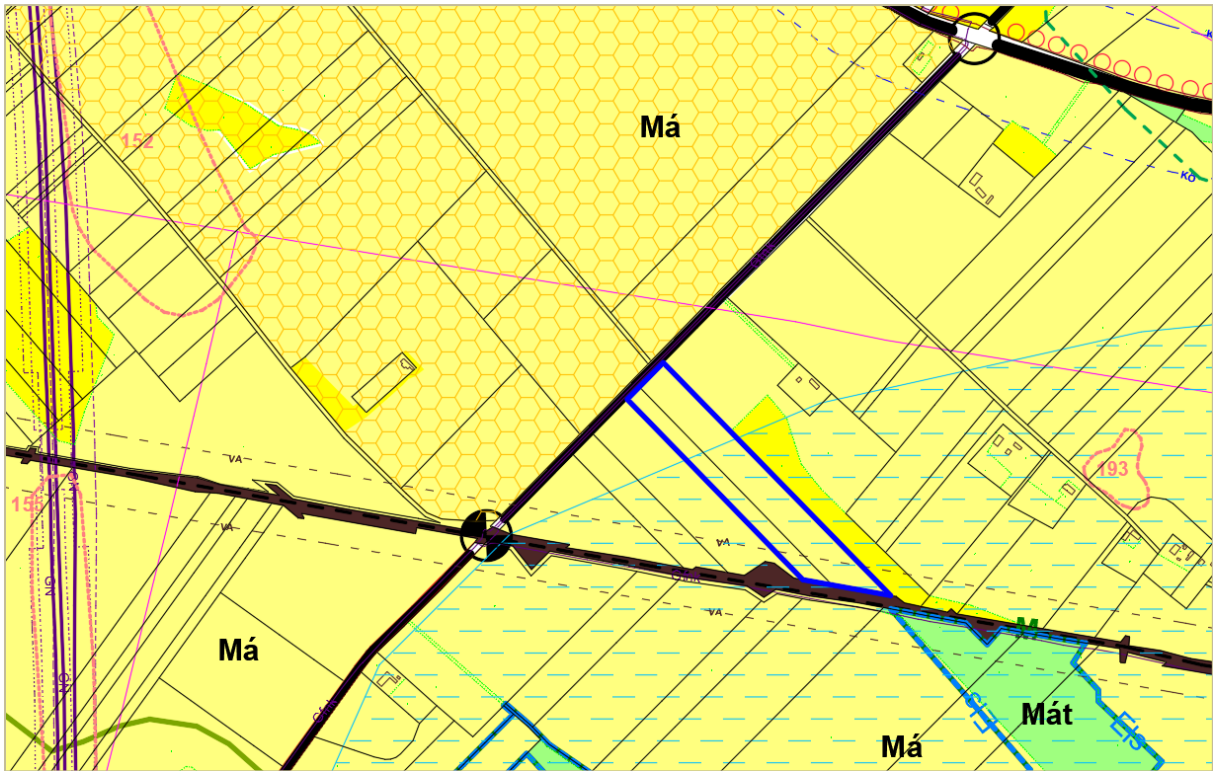
b) közúti és kötőpályás közlekedési terület, közmuéllhelyezési terület, hírközlési terület, egyéb erdő terület, **általános mezőgazdasági terület övezetben**, – temető területét, burkolt vagy fásított köztér és sétány területét kivéve – különleges beépítésre nem szánt terület övezetben.”

A HÉSZ-ben azonban az önkormányzat élt a lehetőséggel, hogy szigorítsa ezt az országos előírást:

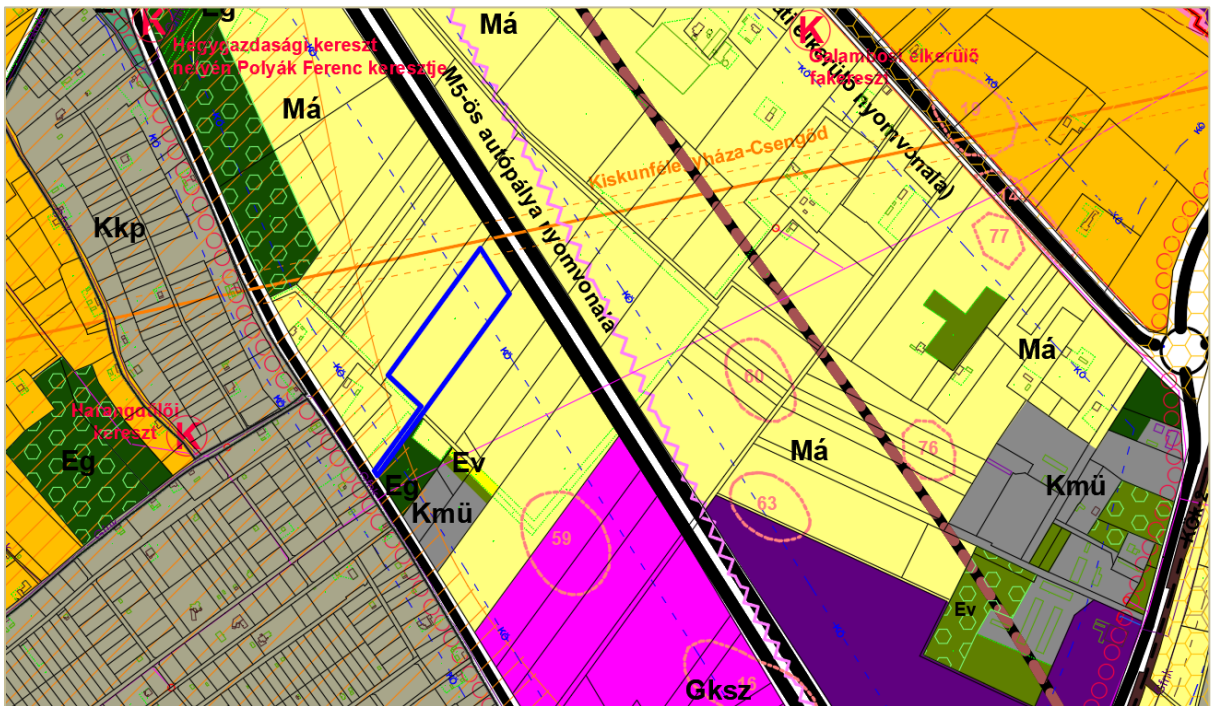
„7. § (8) Az egyenkénti 0,5 MW teljesítményt meg nem haladó napelemparkok, egyéb jogszabály szerinti létesítési engedély birtokában, elhelyezhetők a gazdasági építési övezetekben, az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetben és a Hull-1, Kmü-1, Kpi-1, Kse-1, valamint Ksz-1 jelű különleges övezetekben.”

A kérelemben szereplő területek Má-2 övezetben vannak, ezért a jelenlegi helyi szabályok értelmében nem volnának elhelyezhetők a tervezett erőművek. A napelemparkok elhelyezésére a legalkalmasabb a Kb-En jelű övezet, amelybe a létesítést követően egyébként is minden erőművet fél éven belül át kellene sorolni, ezért a módosítás is erre irányul.

Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) az Orosházi vasútvonal melletti helyszínről – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)

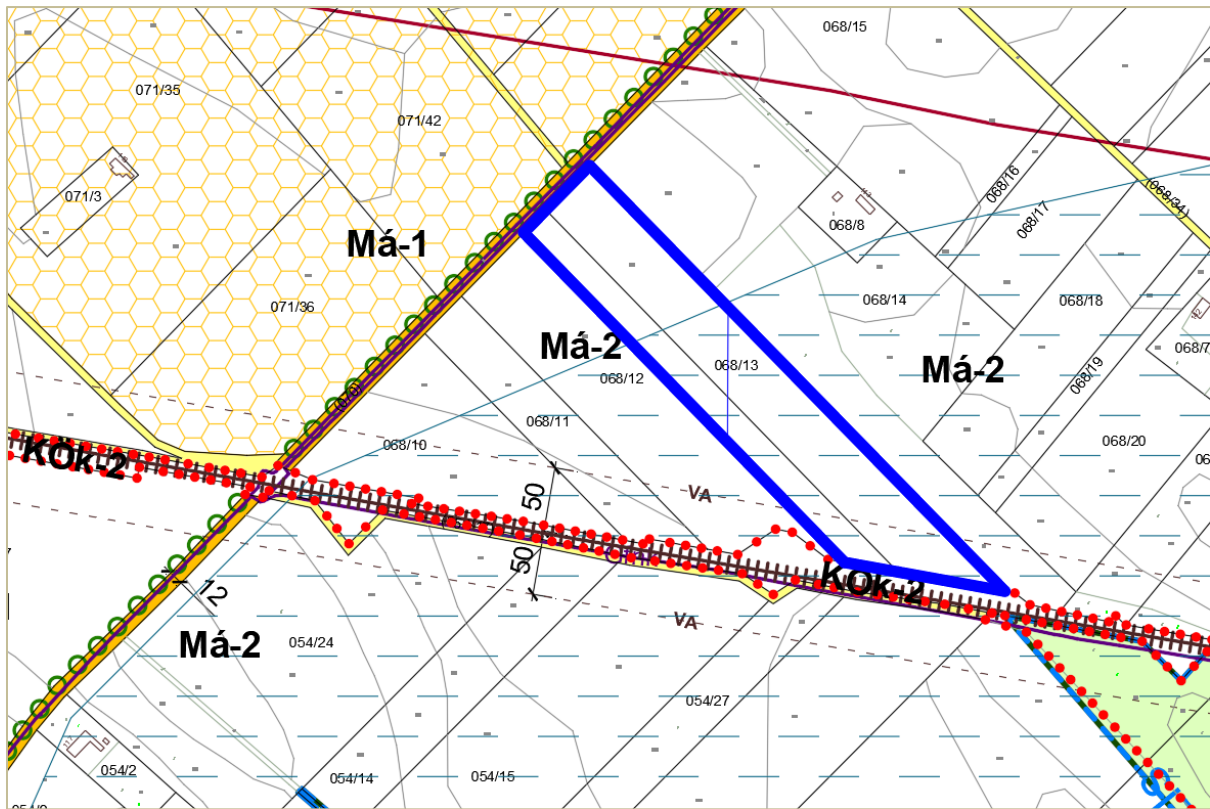


Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) a Halesz melletti helyszínről – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)

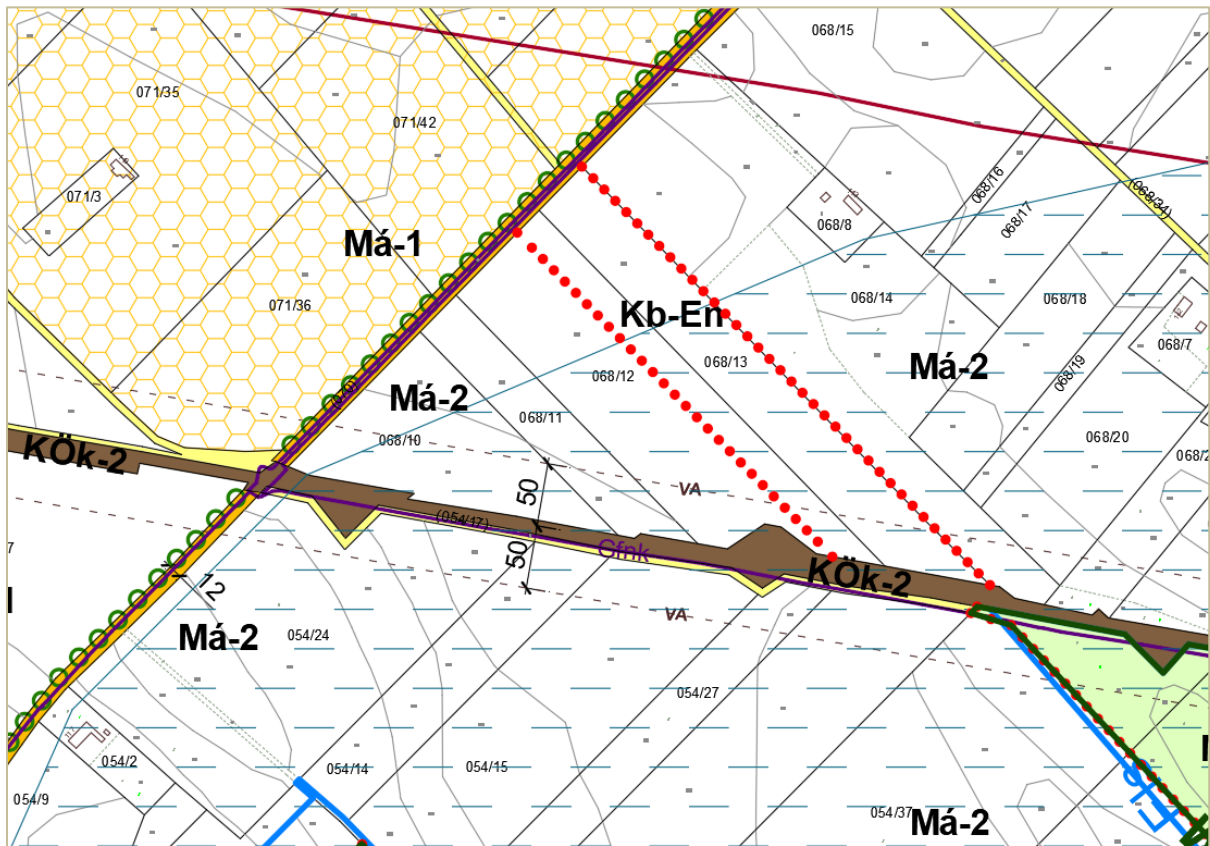


A szerkezeti tervlapon mindkét helyszíne esetén jelölve lesznek a tervezett transzformátor-állomások és 22 kV-os vezetékek.

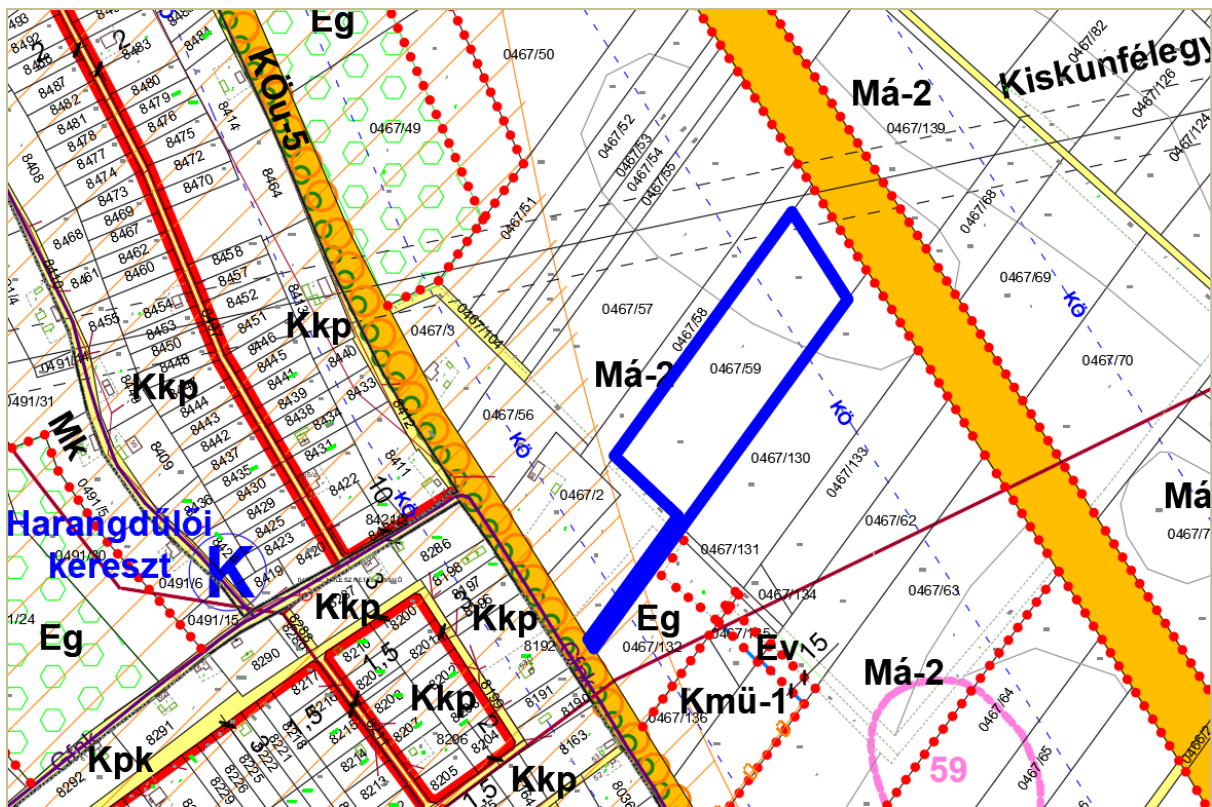
Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot (Orosházi vasútvonal melletti beháyzín)



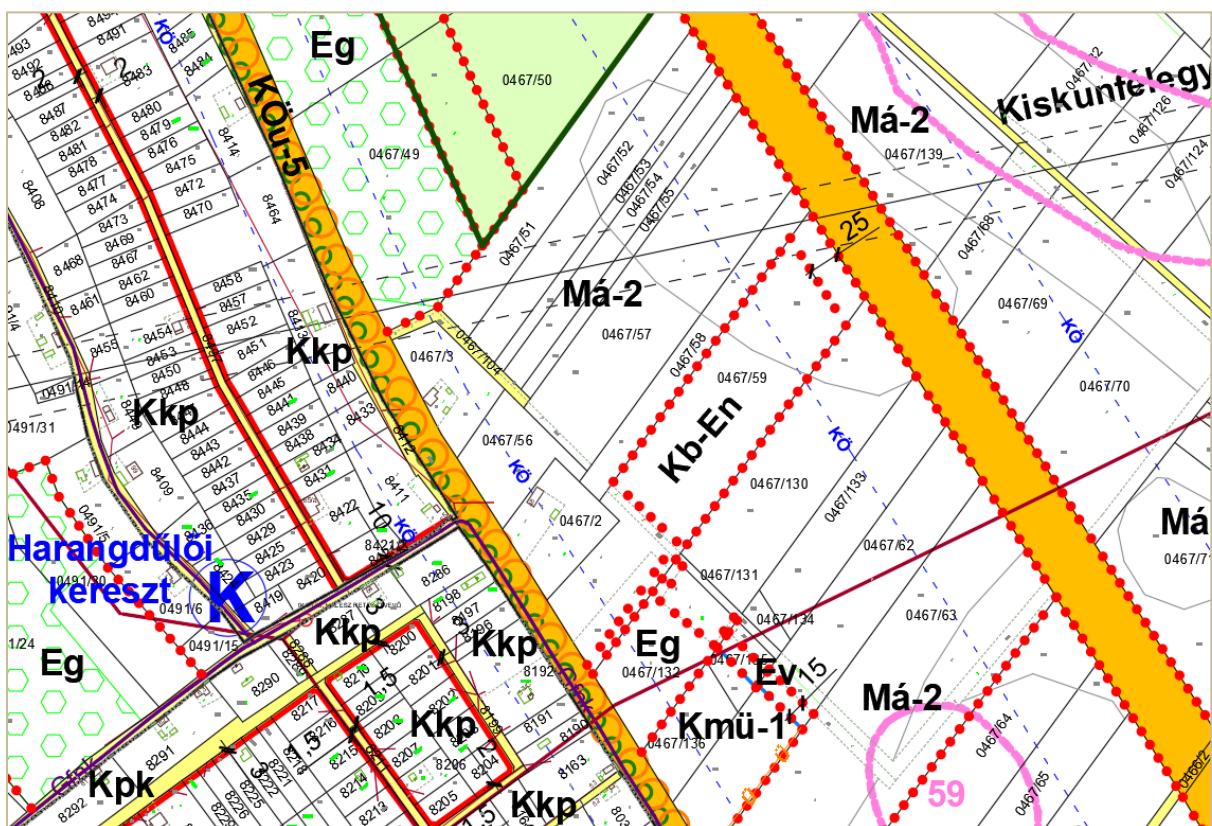
Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot (Orosházi vasútvonal melletti beháyzín)



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot (Halesz melletti helyszín)



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot (Halesz melletti helyszín)



A Kb-En jelű *különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület* előírásai a HÉSZ 22. §-ban nem változnak meg:

„28. Beépítésre nem szánt különleges terület (B, Kb-En, Ktf, Ktb, Kkp, Ktp, Kts, Kb-Tu, Kvm)

28. § (1) A beépítésre nem szánt különleges övezetekben a sajátos funkcióhoz szükséges lehető legnagyobb telekméret és lehető legkisebb épületmagasság alakítandó ki az 5. melléklet keretein belül.

(3) A Kb-En jelű *különleges beépítésre nem szánt, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló* övezet a rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezését szolgálja. A telekhatár mentén 2 m magasságú örökzöld sövény telepítendő.”

A HÉSZ 5. mellékletében az övezeti előírások kiegészülnek az alábbiak szerint (kékkel szedett szöveg, a módosítás magyarázata a 10. ügy leírásában szerepel):

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbit átlagszélesség minimum [m]			
29.	Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	Kb-En	Telekhatártól legalább 1,5 m*	720	20	2	nincs megkötés	max.: 6,0

* részletes előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan:

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre
- egyéb telekhatártól legalább 1,5 méterre
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre

10. HÉSZ módosításai

Normaszöveg változásai

Az építési hatóság javaslatai és a lakossági kérelmek alapján változtatások történnek a HÉSZ normaszövegében.

1. Az Lke kertvárosias lakó építési övezetekben az elhelyezhető lakásszám korlátozva lesz. Bankfalu lakosai részéről a következő kérelem érkezett:

Bankfalu városrész lakóközössége kezdeményezni a településrész kertvárosias lakóövezetek, ezen belül az Lke-2-es besorolású övezet beépítési lehetőségeinek módosítását.

Szeretnénk, ha a szabályzatban feltüntetésre kerülne, hogy a fent megjelölt területek esetében telkenként maximum 1db lakást tartalmazó ház elhelyezése történhessen. Amennyiben ez Önök részéről kifejezetten nem támogatható, úgy kérjük a lakásszámot maximum 2 db/telekben meghatározni.

Indoklás

Bankfalu városrész létrejöttének célja nagy zöldfelületekkel ellátott családirházas övezet kialakítása volt. A beépült területek ezt a településképet tükrözik, a terület legnagyobb részén új építésű, nagy százalékban egyszintes, egy lakást tartalmazó családirházak kerültek felépítésre. Minden megépült ház tulajdonosa abban a reményben költözött ide, hogy egy ilyen környezetben szeretne élni, gyermekeit felnevelni. Fenti szabályozás módosítás célja, hogy a város biztonsága érdekében is, hogy a továbbiakban is fennmaradjon a kialakult építési rend.

Mivel a telkek kiosztása keskeny, a szomszédok így is egymás közvetlen közelében élnek, ezeket figyelembe véve megállapítható, hogy egy telekre történő több lakás építése a környező telkeket és az utcákat is zsúfoltabbá, terheltebbé tenné, ezzel rontva a településrész megítélését, annak kedveltségét. Illetve sajnos a gyakorlatban tapasztalható, hogy több lakásos társasház építésénél a beépítési maximumok és a zöldfelület minimumok csak az átadás/használatbavételi engedély kézhezvételéig állnak fent, ezek után a szűkös területek és a családonkénti minimum 2 gépjármű elhelyezése telken belül felszámolja a zöldfelületek nagyságát.

Az Lke-2-es besorolás ad otthont több költőtelepnek is, ahol évről évre gyurgyalag párok és nagy számú partifecske nyári fészkel, így számukra is fontos a túlzúsúfoltság elkerülése és a nyugodt, nagy zöldfelületekkel ellátott parkos kertek megléte. A költőtelep biztonságának megővését is tovább szolgálná a fenti kérelem. Hiszen a természet értékeinek és érdekeinek védelme talán sosem volt olyan fontos, mint napjainkban. Az ember a természetnek nem ura, hanem ő is csak része.

Összefoglalva a zsúfolt 3-4-5, stb. lakásos lakóépületek kialakítása a lakók számára életminőség romlást eredményez, illetve ingatlanjaik értékét is jelentős mértékben csökkenti.

A Bankfalun kívül Istvánvárosban és a belterület D-i részén is található Lke építési övezetek. Míg az Lke-1 jelű építési övezetben 700 m² a megengedett legkisebb kialakítható telekterület, addig az Lke-2 jelű építési övezetben ez az érték csak 450 m², amely telekmérethez az előírt **45 %** zöldfelület mindössze 202,5 m². További két Lke övezet is van a városban (ld. a HÉSZ 4. mellékletében szereplő táblázatot), amelyekben még kisebb az előírt telekterület és az arra számított zöldfelületi fedettség, ami érthető, hiszen az ikerházas és a sorházas beépítési módnál az egyik, vagy mindkét oldalkert hiányzik.

A kérelemből kiderül, hogy a kertvárosias lakóterületek további sűrűsödése nem kívánatos az ott élők számára. A lakásszám korlátozása a kertes jelleg fenntartásához szükséges, ezért legcélszerűbb a második és további lakás elhelyezését az egy lakásra eső megfelelő nagyságú zöldfelülethez kötni. Ez az érték a 180 m²/lakás lesz, amely a gyakorlatban azt jelenti, hogy két lakás elhelyezése csak a 800 m² nagyságot elérő telkeknél jöhet szóba. Az **Lke-1** jelű övezetben ez **nagy gyakorisággal** fordul elő, az **Lke-3 és Lke-4** építési övezetekben viszont **szinte alig van** és lesz ilyen telek. A következő oldali ábrák az Lke-2 építési övezetben mutatják ki az új előírás bevezetésének a várható hatását.

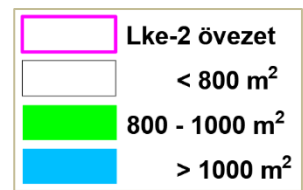
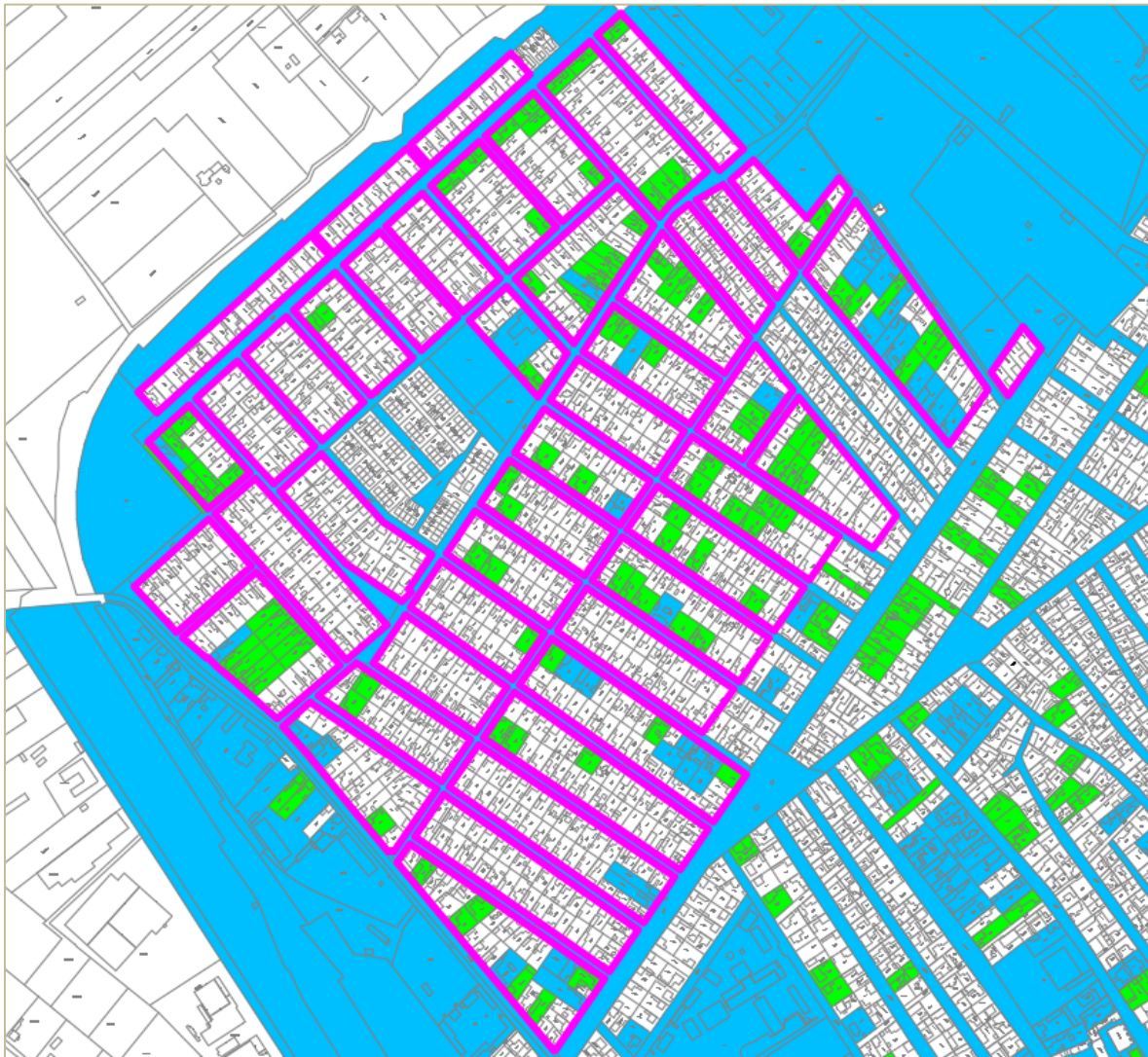
Lke kertvárosias lakóövezetek előírt paraméterei a HÉSZ 4. mellékletében – nem változik

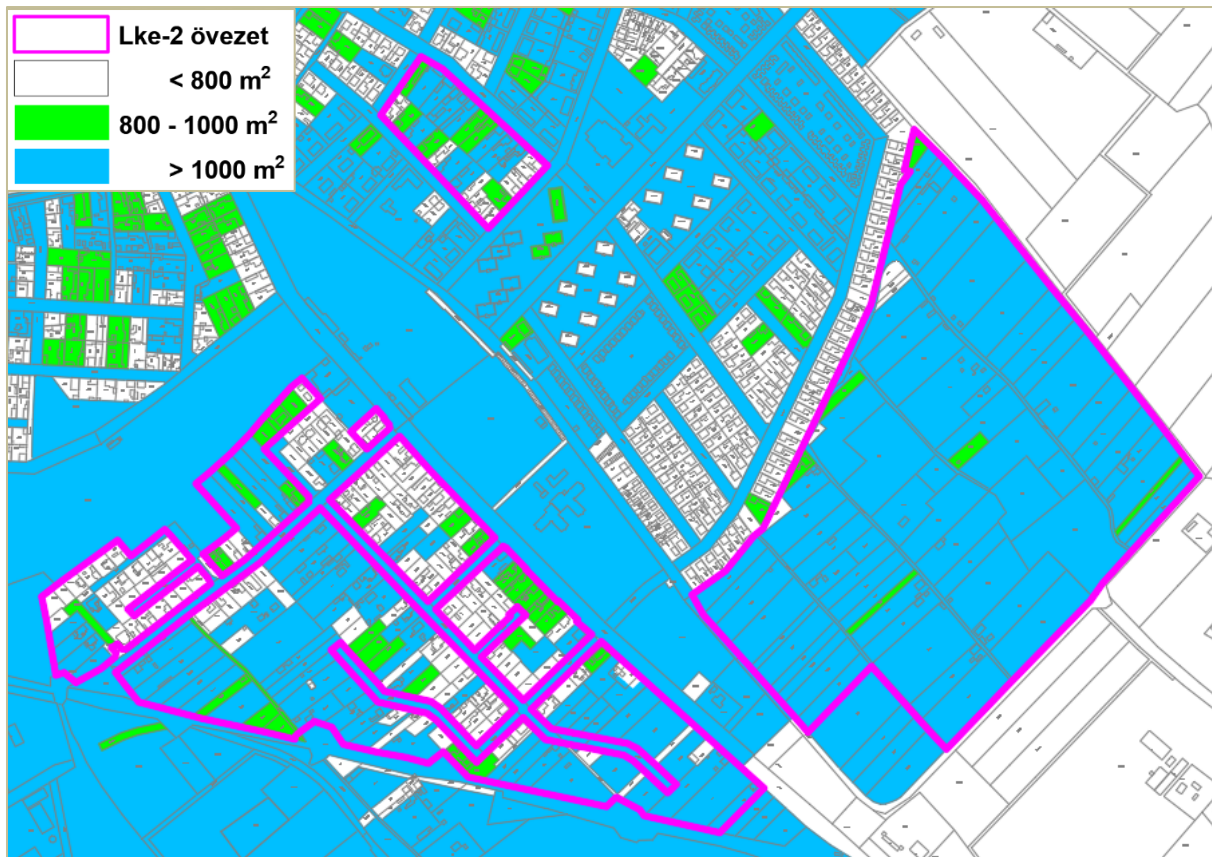
1.	A	B	C	Építési telek				Megengedett épületmagasság [m]
	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
9.	Kertvárosias lakó 1	Lke-1	Szabadon álló	700	18	35	45	max.: 5,0
10.	Kertvárosias lakó 2	Lke-2	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	450	14	35	45	max.: 5,0
11.	Kertvárosias lakó 3	Lke-3	Sorházaz (közbenő telken zárt sorú beépítés, szélső sorházegység telken oldalkert elhagyása kötelező)	250	10	35	45	max.: 5,0
12.	Kertvárosias lakó 4	Lke-4	Ikres	350	12	35	45	max.: 5,0

Lke-2 kertvárosias lakóövezet többlakásos beépítési lehetőségének vizsgálata Bankfaluban a bevezetendő új szabályozás szerint – a fehéren maradó telkeken csak 1 lakás építhető



Lke-2 kertvárosias lakóövezet többalakásos beépítési lehetőségének vizsgálata Istvánvárosban és a D-i városrészekben a bevezetendő új szabályozás szerint – a fehéren maradó telkeken csak 1 lakás építhető





A HÉSZ normaszövegében a következő változás történik (új szöveg kékkel jelölve)

„13. Kertvárosias lakóövezetek (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4) részletes előírásai

13. § (1) Az övezetekben nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás, önkiszolgáló autómóserő, hűsüstölő, siló. Az Lke-1 építési övezetben egy telken legfeljebb három, a többi Lke építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás létesíthető, egynél több lakás elhelyezése esetén a telek zöldfelülete nem lehet kisebb lakásonként 180 m²-nél.”

2. Változtatási tilalommal terhelt területeken a HÉSZ korlátozza a **telkeken elhelyezhető rendeltetési egységek számát**. A változtatási tilalom elrendeléséről a Képviselő-testület 17/2023. (VI. 29.) rendelete szól. Az érintett Batthyány utca, Fadrusz János utca, József Attila utcák túlterheltek, mert nagyforgalmú intézmények (óvoda, iskola, kórház) megközelítését és állóforgalmát (parkolás) biztosítják. A forgalom az ott lakók életminőségét kritikusan befolyásolja.

A Batthyány utca terheltségét a Kossuth Lajos utca melletti soklakásos lakóépületek járműforgalma és az utcában elhelyezkedő általános iskola okozza.

Utcakép (Google 2023)



A Fadrusz János utcában a Városi Kórház, a Termálfürdő és a Kossuth Lajos utca melletti szakaszon működő óvoda és iskola miatt a közterület járműforgalma jelenleg is kritikus, további terhelését el kell kerülni.

Utcakép (Google 2023)



A József Attila utca a frekventált fekvés, a társasházak beépítés, intézmények jelenléte és a keskeny közterület miatt nem viseli el a jelentős forgalomnövekedést.

Utcakép (Google 2023)



Változtatási tilalom alá vont telekcsoportok



A változtatási tilalom elrendelésekor a döntés indoklásában a következő megállapítások is szerepeltek (részlet a Képviselő-testületi előterjesztésből):

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzatának Képviselő-testületének jogosultsága, hogy rendeletben változtatási tilalmat rendeljen el a település egyes lakóterületeire. A változtatási tilalom csak ideiglenes korlátozás, amit azzal a céllal vezetnek be, hogy ne álljon elő olyan visszafordíthatatlan helyzet, ami megghiúsítaná a területen elvégezhető későbbi beruházásokat, tevékenységeket meghatározó szabályozás tervezését.

A városközpont jelenlegi közterületi infrastruktúra hálózata (belterületi utak, járdák, parkolók stb.) a folyamatosan növekvő gépjárműforgalom miatt, főleg a közintézményeknek (pl. óvoda, iskola, kórház) helyet adó utcákban tovább nem terhelhető, mert az veszélyeztetné az adott területen lakók életminőségét, illetve a közintézmény megközelíthetőségét. Időnként ezekben az utcákban torlódás, illetve forgalmi akadályok nehezítik a közlekedést, a parkolás nehezen megoldható, így ezen területek közlekedési helyzete az érintett lakosság közéleti vitáinak rendszeresen tárgya.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 20. § (1) bekezdésének a) pontja, 20. § (2) – (2a), (5), bekezdése, 21. §- a, 22. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy lehetőség van önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat elrendelni a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítás elkészítésének időszakára annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 3 évig.

A tilalom nem terjed ki az Étv.) 20. § (7) bekezdésében szabályozott építési munkák körére.

A lakó- és vegyes építési telkeken elhelyezhető **funkciók és kapacitások korlátozása szükséges** tehát annak érdekében, hogy használatuk **ne váltson ki jelentős forgalomművekedést** a közterületen. A HÉSZ-ben egy önálló szakasz beiktatása javasolt a következők szerint:

„29/A. Forgalmkorlátozással érintett terület sajátos előírásai

29/A. § A Fadrusz utcáról, a Batthyány utcáról és a József Attila utcáról megközelített lakó- és vegyes építési övezeti besorolású telkeken a jelentős forgalomművekedés kizárására a következő szabályokat kell betartani:

- a) nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) csak olyan rendeltetési egységek és annyi számban helyezhetők el, amelyekhez a szükséges személygépjármű várakozóhelyek száma összesen nem haladja meg a telekterület minden megkezdett 200 m²-ére számított 1 darabszámot,
- c) a b) pontban foglalt várakozóhelyeket telken belül kell elhelyezni,
- d) a nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egységek személygépjármű elhelyezésére szolgáló várakozóhelyek közútról vagy magánútról való korlátlan megközelítését minden napszakban biztosítani kell.”

A fenti előírások hatályba lépésével egyidejűleg a változtatási tilalom megszüntetendő.

3. Mk jelű mezőgazdasági övezet helyett Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe kell besorolni azokat a sűrűn lakott külterületrészeket (Ring-hegy, Szabó-hegy, Galambos), amelyek az OTÉK 2021. július 16-tól bevezetett 29. § 2/b pontja értelmében meg lettek fosztva a lakóépület elhelyezésének lehetőségétől. Az Mk kertes mezőgazdasági terület kijelölésekor még nem volt ilyen korlátozás érvényben, Kiskunfélegyháza Településrendezési eszközeik 2019. évi készítése során az önkormányzatnak, mint joglakotónak nem is állt szándékában a kinn lakás korlátozása.

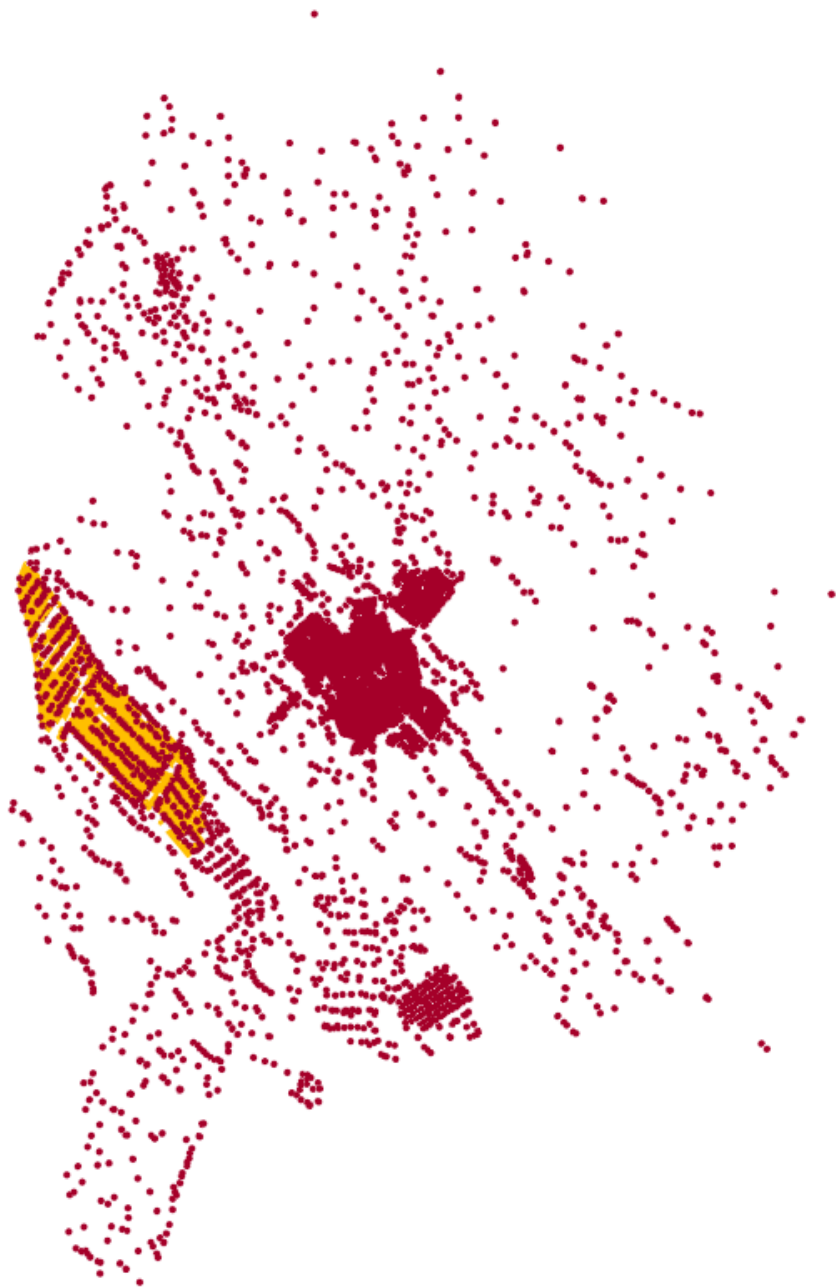
A Településszerkezeti tervet is érinti a változás (ld. 2. fejezetben).

Összesen **617,42** hektár Mk *kertes mező-gazdasági* területből lesz **Má** *általános mezőgazdasági* terület. A helyszínen 500-nál is több lakóépület szerepel az ingatlanyilvántartásban.

Mk helyett Má-1 mezőgazdasági övezetbe kerülő terület áttekintő térképe



Kiskunfélegyháza területén lévő lakóépületek eloszlása (sárga alászínezéssel az Mk-ból Má jelű mezőgazdasági övezetbe átkerülő területen 500-nál is több lakóépület van)



4. HÉSZ 5. mellékletében található a Beépítésre nem szánt övezetek előírásai. Az erdőövezetekben rögzíteni szükséges a kialakítható telek paramétereit, hogy ne csak az illeszkedés szabálya legyen alkalmazható a telekalakítások során. Ezzel együtt a többi hasonlóan alulszabályozott övezetre vonatkozóan is érdemes kiegészíteni a helyi előírásokat. A közlekedési övezetekben, a vízgazdálkodási területen és a különleges köztereken egészen kis alapterületű épületek elhelyezésére is szükséges lehet, ezért a kialakítható telekterület is kisméretű. Az értékek megadása a rugalmas ügykezelést szolgálja. [A HÉSZ módosított 5. melléklete a 4. fejezetben szerepel.](#)

5. 10. § (4) bekezdés d) pontban az **oldalkert méretére** vonatkozóan kiegészül a rendelkezés. Oldalhatáros beépítés esetén két szomszédos saroktelek között **1,0 m** lesz az oldalkert mérete annak érdekében, hogy kedvezőbben lehessen kihasználni a telkeket. Ez abban az esetben lesz érvényes, ha a telek hossza nem haladja meg a 35,0 m-t. Az érintett d) pont kiegészítve a következő lesz:

„10. § (4) d) *Oldalkert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg, „*Kialakult*” beépítési módú övezetben a telektömbben jellemző méret, de legalább 3,0 m alkalmazása is megengedett. *Oldalhatáron álló beépítési módú lakó építési övezetben a rövidebb oldalukkal egymáshoz csatlakozó saroktelkek közös telekhatára mentén az oldalkert mérete 1,0 m, ha a telek hossza nem éri el a 35,0 m-t.*”

Példa a fenti rendelkezés alkalmazási helyére (SZ-2 terv részlet)



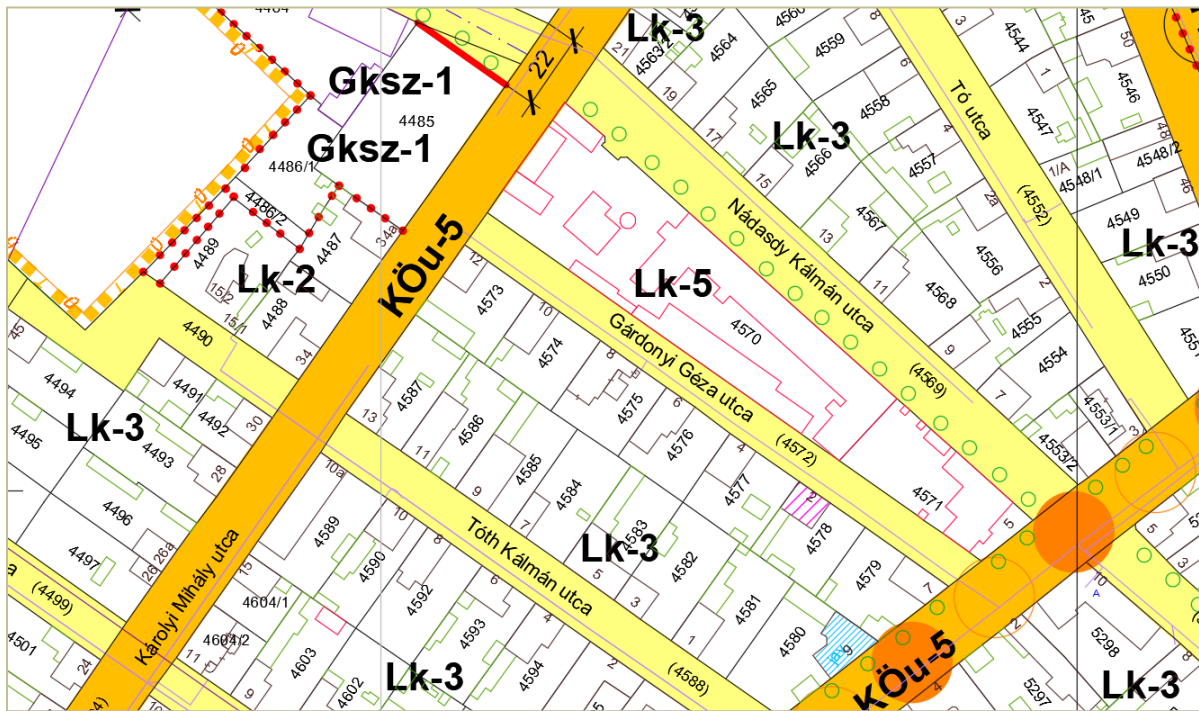
6. Vt-6 övezet törlésre kerül a HÉSZ 4. mellékletéből, mivel a 2019. évi új terv készítése során ez az övezet megszűnt.

7. Az épületek közterület fölé való kinyúlásának rugalmasabb szabályozására merült fel igény a Bercsényi utcai Óvoda tervezése kapcsán. Az országos szabályozás megfelelőbbnek látszik. Az országos rendelkezések ebben a tárgykörben részletesek. Az OTÉK 35. § (8) bekezdése és (9) bekezdése b) pontja, továbbá a 40. § előírásai nem szorulnak kiegészítésre és magyarázatra, ezért a **HÉSZ 10. § (8) bekezdés törölhető**. Az óvoda engedélyezése során az országos tervtanács magastetős kialakítást javasolt, ezért az Lk-3 helyett az Lk-5 lakóövezetbe kerül át a telek:

Lke kertvárosias lakóövezetek előírt paramétereit a HÉSZ 4. mellékletében – nem változik

1.	A	B	C	Építési telek				H
	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbik átlagszélesség minimum [m]			
6.	Kisvárosias lakó 3	Lk-3	Kialakult (illeszkedés szabályaira külön rendelkezés érvényes)	300	10	50+	25	Kialakult
8.	Kisvárosias lakó 5	Lk-5	Zárt sorú (az építési helyen belül beépítési hézag hagyható)	450	10	60	20	min.: 5,0* max.: 9,5

Módosított szabályozási terv (SZ-2) részlet – Bercsényi utcai óvoda telkét tartalmazó tömb besorolása Lk-3 helyett Lk-5-re változik



8. A telekalakításra vonatkozó országos előírások (384/2016. Korm. rend.) 2023. július 1-i módosításával Kiskunfélegyháza HÉSZ egyes előírásai ezekkel ellentétesekké váltak, ezért harmonizációt szükséges végrehajtani. A HÉSZ 6. § (1a) bekezdésében a következő javítások történnek (megszűnés jelölése áthúzással, új szövegé kék színnel):

„**6. § (1a)** Egy telek vagy építési **Üres és beépítésre nem tervezett** telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tarthat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. ~~Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő, és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg.~~ A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó **üres** telek vagy építési **beépítésre nem tervezett** telek telekalakítása **telekhatárrendezése és telekösszevonása** nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”

9. 22. § (5) bekezdés szerint „**Közút szabályozásával érintett építési telken** építési munka akkor végezhető, ha a tervezett közterületbe sorolt telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban”. Az előírás kibővül a beépítésre nem szánt övezet telkeire is mezőgazdasági és erdőövezetekben. A közlekedési, vízgazdálkodási és egyéb, nem említett övezetekben nem volna életszerű minden tervezett szabályozást egyszerre elvégezni (pl. az út vagy vasút mentén). A következő javítások történnek (megszűnés jelölése áthúzással, új szövegé kék színnel):

„**22. § (5)** Közút szabályozásával érintett építési telken, **valamint erdő-, és mezőgazdasági övezetek telkén** építési munka akkor végezhető, ha a tervezett közterületbe sorolt telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.”

10. 22. § (9) bekezdésben a **Móráváros D-i irányú lakóövezet-bővítésére** előirányozott terület szabályozása pontatlan hivatkozást tartalmaz, ezért pontosításra kerül a következők szerint (megszűnés jelölése áthúzással, új szövegé kék színnel):

„**22. § (9)** Közelszülő városrész **6408-6488 helyrajzi szám alatt felvett Lke-2** jelű építési **övezetében** telkein (telkek) a Javasolt magánút (jelmagyarázat 1.10 pont) határa és a közút telkének **meglévő** határvonala közötti telekrész távlatban közútszélesítést szolgál, melyen

belül a 2. § (2) bekezdésben szereplő, a tervezett közterületként szabályozott telekrészre előírt a következő szabályok érvényesítendőek: továbbá fa nem ültethető.

- a) meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
- b) kerítés csak a javasolt magánút vonalán létesíthető,
- c) új közműbekötés a javasolt magánút vonala, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesítendő.
- d) az építési telek beépítésének feltétele, hogy a **majdani** közútszélesítést szolgáló része **közútként vagy** magánútként legyen bejegyezve az ingatlannyilvántartásban.

11. 7. § (9) bekezdéssel bővülnek a közművek előírásai, lehetővé téve az alternatív ellátási módok alkalmazását és megengedőbben kezelve a bővítések esetét:

„7. § (9) A közműellátás módját tekintve bármely építési övezetben egyaránt figyelembe vehető közüzemi ellátás, vagy - az OTÉK 47. § és a 47/A. § szerinti előírások betartása mellett - egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazása. Meglévő épületek bővítése esetén a közműellátottság követelményei csak azon közművek vonatkozásában teljesítendőek, amelyek a bővítésben érintettek.”

12. 8. § (6) bekezdése ad) ponttal bővül a lakásokhoz szükséges parkolók helyi szabályozásának pótlására, az OTÉK 42.§. (2a) értelmében:

„[Telken belül kell biztosítani]

ad) egy személygépkocsi elhelyezését minden lakás rendeltetési egység után.”

13. HÉSZ 8. § (6) bekezdés d) pont felülvizsgálata („A központi belterület Lk, Lke, valamint Vt övezeteiben, ha egyéb útügyi előírásba nem ütközik, a telekre történő beközeledéshez az útburkolat és a telekhatár közötti közterületből maximum a telekhatárral párhuzamosan mért 6 m széles sáv vehető igénybe”).

14. 5. § (1) bekezdés belvízveszélyes területre vonatkozó szabályai az eltérés lehetőségének szakmai alátámasztottságának esetére vonatkozóan módosulnak a következők szerint (megszűnés jelölése áthúzással, új szövegé kék színnel):

„5. § (1) A szabályozási terven lehatárolt Belvízzel erősen vagy közepesen veszélyeztetett területen (ATIVÍZIG-adat) (jelmagyarázat 5.9 pont) az épület huzamos emberi tartózkodásra szolgáló részének földszinti padlószintje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 45 cm-rel magasabban épüljön; e szabályok alól az építéssel érintett ingatlanra készített, talajvízre is kiterjedő talajvizsgálati jelentés javaslata szerint el lehet térni. Terepszint alatti épületszint nem építhető, a talajvíz-szigetelések víznyomás ellen méretezendők, ha geotechnikai jelentés ekként javasolja.

15. 10. § (3) bekezdés ec) pontja a zárt sorú beépítési mód előírásai vonatkozásában kiegészül (új szövegrész jelölése kék színnel):

„ec) Az északi irányhoz közelebb álló, kedvezőtlenebb tájolású oldalhatáron az adott tömbre jellemző „L” alakú beépítési rendet követve, az eb) szerinti főépülethez oldalszárny, továbbá melléképület és második főépület is létesíthető, melyek a nyíláskialakítás és eresztárlógás tekintetében oldalhatáron álló épületrésznek minősülnek, a másik oldalhatártól pedig legalább 4 m, de minimum az adott homlokzat magasságával megegyező oldalkertet kell tartaniuk.”

16. 10. § (4) bek. eb) pontja a hátsó kert méretére vonatkozóan kiegészül (új szövegrész jelölése kék színnel):

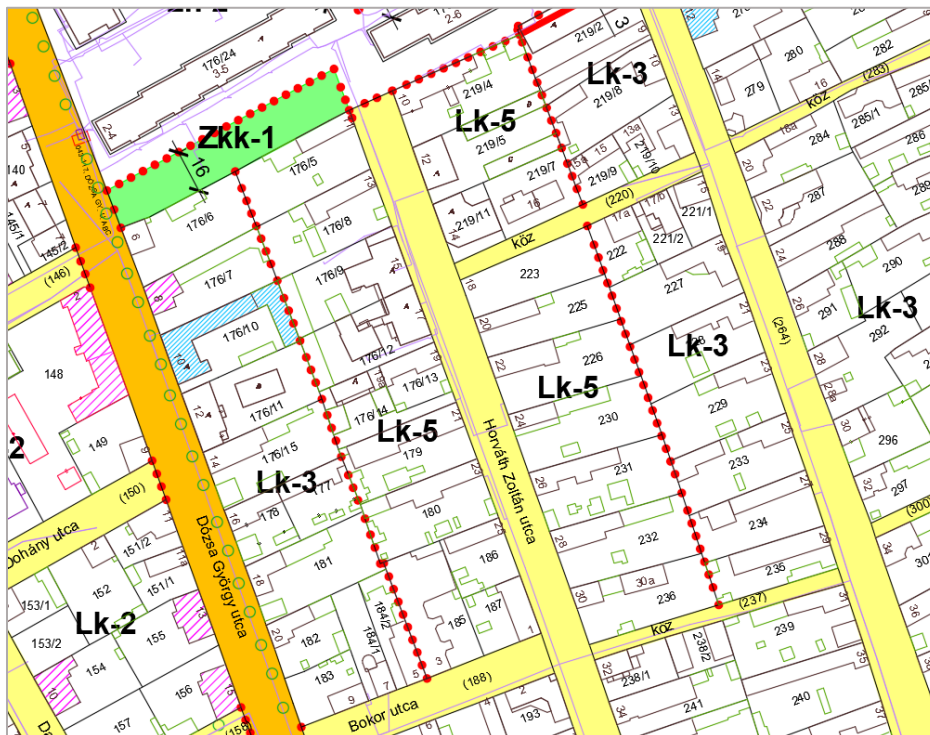
„eb) a 35,0 méternél nem hosszabb méretű (közterületre merőlegesen felvett hossz méretű) telken 0,0 m, az épület tűzfalal a hátsó telekhatárhoz csatlakoztatható, vagy attól legalább 3,0 méterre építendő, 4,5 m-en belüli elhelyezés esetén tűzfal kialakítással;”

17. A Horváth Zoltán utcában az Lk-5 jelű övezet megszüntetése és a környező terület Lk-3 építési övezetbe való beolvasztása javasolt. A kialakult állapothoz való illeszkedés vált elfogadottabb szabályozási elvvé, az intenzívebb, magasabb átépítés szakmailag és az ott élők által nem támogatott.

Lk-5 és a helyébe lépő Lk-3 lakó építési övezetek előírásainak összevetése a HÉSZ 4. mellékletében:

1.	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelület [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbsik átlagszélesség minimum [m]			
6.	Kisvárosias lakó 3	Lk-3	Kialakult (illeszkedés szabályaira külön rendelkezés érvényes)	300	10	50+	25	Kialakult
8.	Kisvárosias lakó 5	Lk-5	Zárt sorú (az építési helyen belül beépítési hézag hagyható)	450	10	60	20	min.: 5,0* max.: 9,5

Szabályozási terv (SZ-2) jelenleg hatályos állapota a Horváth Zoltán utcában – a jelenleg kijelölt Lk-5 építési övezet megszűnik, beolvad az Lk-3 építési övezetbe:



Utcakép (Google 2023) a ritkábban beépült délebbi szakasról (Bokor utcánál)





18. 10. § (7) bekezdés c) pontban szereplő **alacsonyabb épületmagassági előírás** melléképületekre való kiterjesztése indokolt a következők szerint (kiegészítő szöveg kékkel szerepel):

„**10. § (7) c):** A kisvárosias, a kertvárosias és a falusias lakóövezet telkén megvalósuló, fő rendeltetést tartalmazó második és további épület, **valamint a melléképületek** esetében a legnagyobb megengedett épületmagasság értéke 4,5 m, kivéve a telekhez csatlakozó közút vagy magánút felőli építési határvonalra telepített épületet, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik.”

19. 10. § (7) bekezdés e) pontban szereplő **épületmagassági előírásban** a helyi védett épület épületmagasságához való utcaképi illeszkedés pontosítása vált szükségessé a következők szerint (megszűnés jelölése áthúzással, új szövegé kék színnel):

„**10. § (7) e)** „*Kialakult*” épületmagassági előírás esetén a közterületre néző és a szomszéd telekkel határos homlokzat magassága a szomszédos 3-3 telken lévő, legalább 3,5 m közterületi homlokzatmagasságú, nem romos állapotú épületek közterületi homlokzatmagasságainak átlagától **vagy közülük az értékvédett épületétől** felfelé legfeljebb 1 m-rel térhet el, **vagy közülük az értékvédett épületével megegyezően (+/- 30 cm hibahatáron belül) alakítandó ki.** A saját kertre néző homlokzat magassága az egyéb szabályok keretein belül szabadon alakítható.”

20. A parkolóhely elhelyezési távolságok OTÉK-ban szereplő előírásait a HÉSZ szigoríthatja a 111. § (1) bekezdése értelmében. Az OTÉK 42. § (11) bekezdése szerint, ha az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek egyes esetekben „a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók”. Az előírást szigorítani szükséges, mert a fél kilométeres gyaloglási távolság Kiskunfélegyházán nem életszerű alternatíva. Szakmai javaslat alapján a következő új ponttal bővül a HÉSZ **8. § (6) bekezdés:**

„**8. § (6) f)** Az OTÉK 42. § (11) bekezdést szigorítva, az ott lehetővé tett esetekben, a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól a megközelítési úton mért legfeljebb 50 m-en belül alakíthatók ki más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával.”

6. Környezetalakítási, közlekedési és közműellátási alátámasztás a módosításhoz

A város egészére vonatkozó **alátámasztó javaslatok** a 2019 évi településrendezési tervezéshez elkészültek, a tervező <http://ujleptekbt.hu/> honlapján megtekinthetők (szöveges részek és rajzi javaslatok). Jelen leírás csak a módosításokból eredő változásokat vizsgálja, elemzi és értékeli.

Környezetalakítás

Az **1. ügy** kapcsán bővülő Koch's Torma üzem építési engedélyezési tervezése zajlik, a tervező a Konstruma Mérnöki Iroda Kft (Budapest). A telken jelenleg egy kb. 6200 m²-es élelmiszeripari torma gyártó csarnok található, hozzáépített raktárakkal, valamint egy különálló 2 szintes kb. 300 m²-es irodaépület, és egy kb. 80 m²-es porta épület. A tervek szerint épül egy szószüzem gyártóüzemmel és raktárral, két építési ütemben, a termelés folyamatos fenntartásával. A fejlesztés két ütemben tervezett. Az I. ütemben az üzem nyugat felé bővül. A bővítés során egy 16 méter széles (földszint, félemelet és emelet) épületrész hivatott összekapcsolni a meglévő gyártó csarnokot, és a meglévő irodaházat. A bővítés további része egy logisztikai raktár nyugati oldali kamiondokkolókkal. A létesítmény jelenleg is rendezett képet nyújt. Más majorokkal egy tömbben az ÉK-i közigazgatási határrészen alakult ki a viszonylag nagytáblás mezőgazdasági tájban. A fejlesztés révén rendezettebbé válik a telephely. A körülötte lévő erdők, szántók és gyepek is közvetve a céghez tartoznak, így a szomszédsági viszonyok konfliktus-mentesek.

Tájkép, a háttérben már az üzem bújjik meg – rendezett körülményekről tanúskodik



Látványkép a tervezett üzemről (Konstruma Kft.)



A **2. ügy**a meglévő lakatosüzem tényleges használat szerinti besorolására irányul, nem von magával új építést, a telephely Bugaci úti látványát tekintve a módosítás nem fog változást hozni. Az irodaépület és az üzem kb. 30-40 éve létesült és működik. A 2019. évi rendezési tervben nem kérelmezték az építési övezetbe sorolást, ezért mezőgazdasági övezetben maradt. A mostani eljárásban kezelve lesz a meglévő helyzet szerint.

Bugaci úti látvány – a háttérben az ILST üzeme látható, nem bővíül



A környező táj intenzíven művelt, fóliakertes jellegű



A **3. ügy** a Molnártelep vasút melletti üzeleinek egyikét érinti: a raktáráruház jellegű DÉL-100 Kft. telephely hátrafelé bővül, a tájban rejtve marad, mivel a másik oldalán tanyák hátsó kertjével szomszédos. A telephely jelenleg is rendezett, a bővítési terület a járművek parkolását, belső közlekedését oldja meg és raktárépület is létesül rajta.

Módosítási területre bevezető út (fotó a Molnártelepi útról) – balra helyezkedik el a meglévő üzem



A **4. ügy** a nemrégiben létesült M5 kamionparkolót érinti, a logisztikai lehetőség kiaknázására raktározó telephely létesül. A fejlesztés zöldmezős jellegű, de a környéken a kamion parkolón kívül is vannak gazdasági telephelyek és egy volt major, ebbe a környezetbe beilleszkedik a tervezett telephely.

Légi fotó (Google 2023) – a tervezett raktártelep közlekedési csomópontok és gazdasági területek között épül meg



Az **5. ügy** helyszíne a belterület szélén, Bankfaluban található. A lakókörnyezet és a külterület között átmeneti funkciót képezhet a gyermekek iskolaszüneti foglalkoztatására szolgáló, különleges tanyá jelleggel tervezett fejlesztés.

Bankfalu Templombalom utca képe: a módosítási terület a kép háttérében húzódik – az előtérben még lakóépületek fognak épülni



A **6. ügy** a Kiskunfélegyháza-VII. homokbánya területének bővítését célozza. A bánya a Majsai úti M5 autópálya-csomóponttól D-re, mezőgazdasági környezetben jött létre, bővítését a meglévő bánya kimerülése indokolja.

Homokbánya (háttérben) és bővítési terület (balról a háttérben) Majsai út felőli feltárulása – a tájképben a bánya rejtve marad



A **7-8. ügy** vonalmenti közlekedési infrastruktúra (vasút és főút) fejlesztéséhez kapcsolódik, mindkettő nemzetgazdaságilag kiemelt projekt részét képezi. A részletesen megtervezett létesítmények szabályozási tervi átvezetése nem befolyásolja a kialakítást, csak a kisajátítás jogi háttéréül szolgál. A vasútfejlesztés legnagyobb volumenű változása a Majsai úti háromas vasúti átkelő teljes átalakulása és két körforgalmú végpontjának megépülése lesz. A 451-es úton a Gátérit elkerülő új útszakasz jelent nagyobb beavatkozást, de megváltozik az út képe a tervezett kerékpárút és fasorok telepítése miatt is.

A Halasi út vége teljesen átalakul majd az új vasúti átjáró miatt



451-es út Gátérhoz közeli szakasza: itt nyílik meg balra az elkerülő útszakasz



A **9. ügy** napelempark telepítését célozza külterületen, az orosházi vasútvonal mellett és a Haleszi út közelében (M5 autópálya mellett). A tájképbe való beavatkozás hatását enyhíti a HÉSZ 28. § (3) bekezdésének előírása, mely szerint „A telekhatár mentén 2 m magasságú örökzöld sövény telepítendő”.

Közlekedési hálózatok

Az **1. ügy** (Koch's Torma telephely-bővítés) helyszíne az 5-ös számú főútról Aranyhegynél nyíló külterületi burkolt út felől jól megközelíthető. A fejlesztés egyebek között a telephely parkolási gondjainak a megoldását is célozza, továbbá a belső teherforgalmat és rakodást is racionalizálja a cég a tervek szerint.

Koch's Torma üzemhez vezető út becsatlakozása az 5-ös számú főútba



A **2. ügy** helyszíne a Bugaci összekötőút mentén lévő lakatosüzem telke. A módosítás a meglévő állapot fennmaradását szolgálja, közlekedési következmény nem várható.

54102 jelű összekötőút képe az ILST lakatosüzemnél



A **3. ügy** a Molnártelpepi úton kiépült Dél-100 Kft. raktáráruháza telephely bővítésére irányul. A telephely hátrafelé bővül, egyebek között a belső közlekedés, parkolás helyzetének javítására. A változás nem érinti a telephelynek a jelenleg kialakított Molnártelpepi úti kapubehajtóját.

A **4. ügy** az M5 autópálya kamionos pihenőhelyével szomszédos telkeken biztosít raktárbázis elhelyezéséhez gazdasági építési övezetet. Az autópálya felhajtóág és a Majsai út érintett szakasza is átépült a pihenő kialakítása kapcsán. A módosítási helyszínhez egy meglévő, megmaradó külterületi (majorhoz épület) úton lehet behajtani a Majsai út felől.

Külterületi út becsatlakozása a Majsai útba (5402 jelű Kiskunfélegyháza-Kiskunhalas összekötő út) – ezen a képen még folyamatban van az útszakasz és az autópálya felhajtó átépítése, a helyszínt megközelítő út a kép jobb oldalán látható



Az **5. ügy** a Bankfalu szélén lévő vasúti átjáróban található a telek, amelyen egy kb. 150 m² nagyságú tanya jellegű épületet húznak fel gyermeke nyári táboroztatására családi vállalkozás keretében. A 4614 jelű Nagykörös-Kiskunfélegyháza összekötő út nincs végig kiépítve, a kiépített szakaszok is keskeny burkolatúak. A módosítási helyszín még belterületi szakaszon van, közvetlenül a vasúti átjáró előtt. A telek hosszan az út mellett fekszik, így kapubehajtó kialakítható lesz az átjáró szabályainak betartása mellett is.

Nagykörös-Kiskunfélegyháza összekötő út a vasúti átjáró után már nincs kellő szélességben kiépítve, a K-i közigazgatási határrészen földútba megy át (fotó a külterületi szakaszon 2017)



A **6. ügy** homokbánya-bővítésére irányul, amelynek megközelítése jelenleg is megoldott a Majsai út felől (5402 jelű út), a IX. külterületi úton.

A **7. ügyben** a 451-es számú főút megerősítése és kerékpárút kiépítése kapcsán a közterület bővítésére van szükség a részletesebb közlekedési terveknek megfelelően (tervező: Uvaterv Zrt.). Az ügy részletesebb leírása az 5. fejezetben szerepel. Az út engedélyezési tervének készítése még nem zárult le, „finomhangolás” alatt van az utat kísérő kerékpárút és fásítás tervezése.

A kisajátítási terv is párhuzamosan készül, a módosított SZ-1 szabályozási tervben a legfrissebb megoldás van átvéve.

Gátéri elkerülő út Kiskunfélegyházi szakasza légifotón



Egyebek között a következő fejlesztések szerepelnek a közlekedési tervben (részlet a feladat leírásból)

- 451. számú főút teljes - a 0+000 km szelvényben lévő körforgalmú csomóponttal kezdődően a 42+457 km szelvényben lévő 45. sz. főúti csatlakozásig tartó – szakaszának 11,5 t burkolatmegerősítése, szükség szerinti 12,5m koronaszélességre történő szélesítése. A közelmúltban épült elkerülő szakaszokon (Kiskunfélegyháza elkerülő 0+000 – 3+640; Csongrád elkerülő 22+305 -26+960; Szentes elkerülő 34+500 – 42+457) várhatóan megerősítés, szélesítés nem, csak kopóréteg csere szükséges. A 451-45. sz. főutak csomópontja a 45. sz. főút 11,5t megerősítés projekthez tartozik, nem része ennek a tervezési feladatnak.
- 5. számú főúti kezdőszelvénytől az M5 autópályával kapcsolatot biztosító 542-5402 utak ~2,5km hosszú szakaszának kopóréteg felújítása. A későbbiekben ez az útszakasz a 451. főút része lesz. A tervek már átszámozással együtt készüljenek.
- főút Gátért északról elkerülő szakaszának megtervezése, új nyomvonalon ~4km hosszban, a 451. sz. főút jelenleg meglévő két vasúti keresztezését kikerülve. Két végén egy-egy új körforgalmú csomóponttal.
- 4502 j. út és Csongrád elkerülő kezdete közötti kb. 1,5 km hosszú párhuzamos kerékpárút felújítása
- Újonnan létesülő kerékpárutak a főút kezdőszelvényétől Gátér belterületi határáig ~9,0km, Gátér külterülettől a 4502 j. útig ~11km, valamint a Tisza-híd környezetében a meglévő, töltésen vezetett kerékpárúthoz kapcsolódóan ~0,5km a 451 főút alatti átvezetéssel a Tisza folyó árvízvédelmi töltése mellett (2 helyen)
- 0+000 km sz. 5-451 utak meglévő körforgalmú csomópontjának felújítása
- új körforgalmak a 1+605 km sz. 451-Csanyi út meglévő négyágú csomópont, a 3+700 km sz., 451-4625 utak csomópontja, a 20+712 km sz., 451-4502 utak csomópontjának áttervezésével
- Csukás-éri főcsatorna feletti meglévő híd, a Szentesi belvíz-átemelőcső feletti meglévő híd felújítása
- a Tisza folyó feletti közúti híd, a Szentesi Kurca-ér-híd és a Szentesi (Szolnok-Makó) vasút feletti híd teljes felújítása
- Csukás-éri főcsatorna feletti kerékpáros átvezetés
- szintbeni vasúti keresztezések a 2+078, 9+351, 12+252, 23+100 km szelvényeknél keresztező Kiskunfélegyháza-Orosháza vasútvonalnál
- főút Csongrád elkerülő szakaszának vége és a Tisza-híd közötti szakaszon mindkét irányból használható

Tervkorszerűségi szempontok és további előírások:

Magassági vonalvezetés felülvizsgálata, az útkategóriának megfelelő ÚME előírások szerinti: hossz-szelvény korrekciója szükség/lehetőség szerint.

Autóbusz megállóhelyek szabványos buszöblökbe való helyezése, peronnal, buszváróval, (hálózatos vagy szigetszerű) közvilágítással.

Földútcsatlakozások, sárrázók kialakítása: 50 m = 25 m burkolt + 25 m rázást biztosító felület, utána földút

Pályaszerkezet méretezés minimum 20 évre (a pályaszerkezetre, nem a kopórétegre vonatkozóan). Szerkezeti, alépitményi elégtelenségből származó hibák koncepcionális javításának technológiai tervezése.

Teljes forgalomtechnikai felülvizsgálat, teljes táblacsere (KRESZ, útirányjelző, stb).

Tartós burkolati jelek, fényvisszaverő elemek, széljelző oszlopok, fénytörő hálók stb. megtervezése.

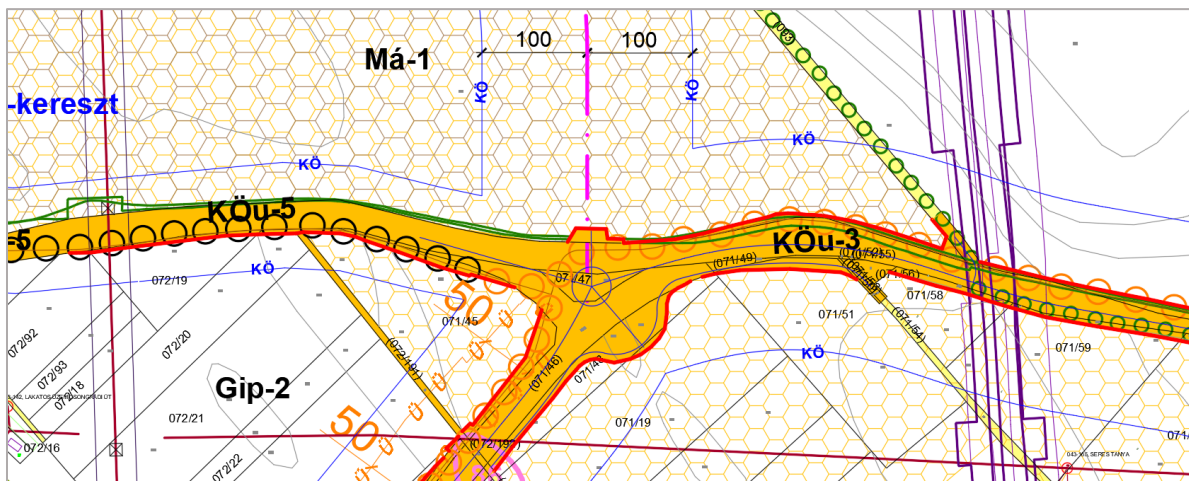
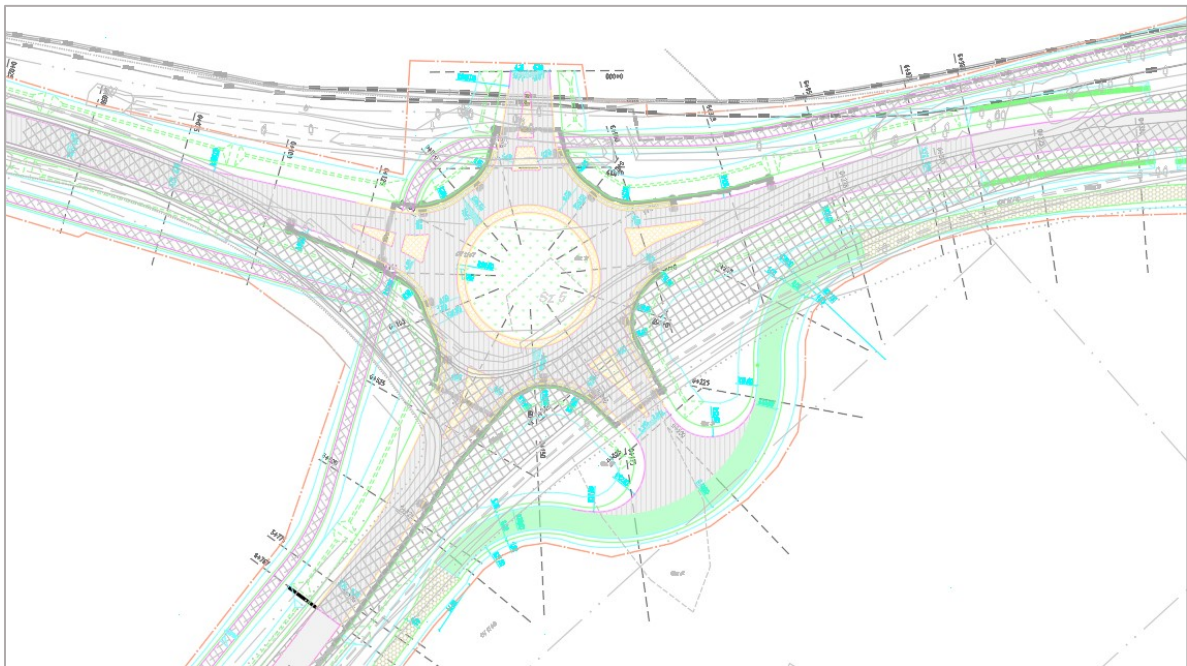
Passzív védelmi berendezések (korlátok) kihelyezése.

A terveket úgy kell elkészíteni, hogy a kerékpárút adott esetben önállóan is megvalósítható legyen.

Jelentősebb beavatkozási helyszín a Szentesi út becsatlakozásában – körforgalom épül ezen a helyen

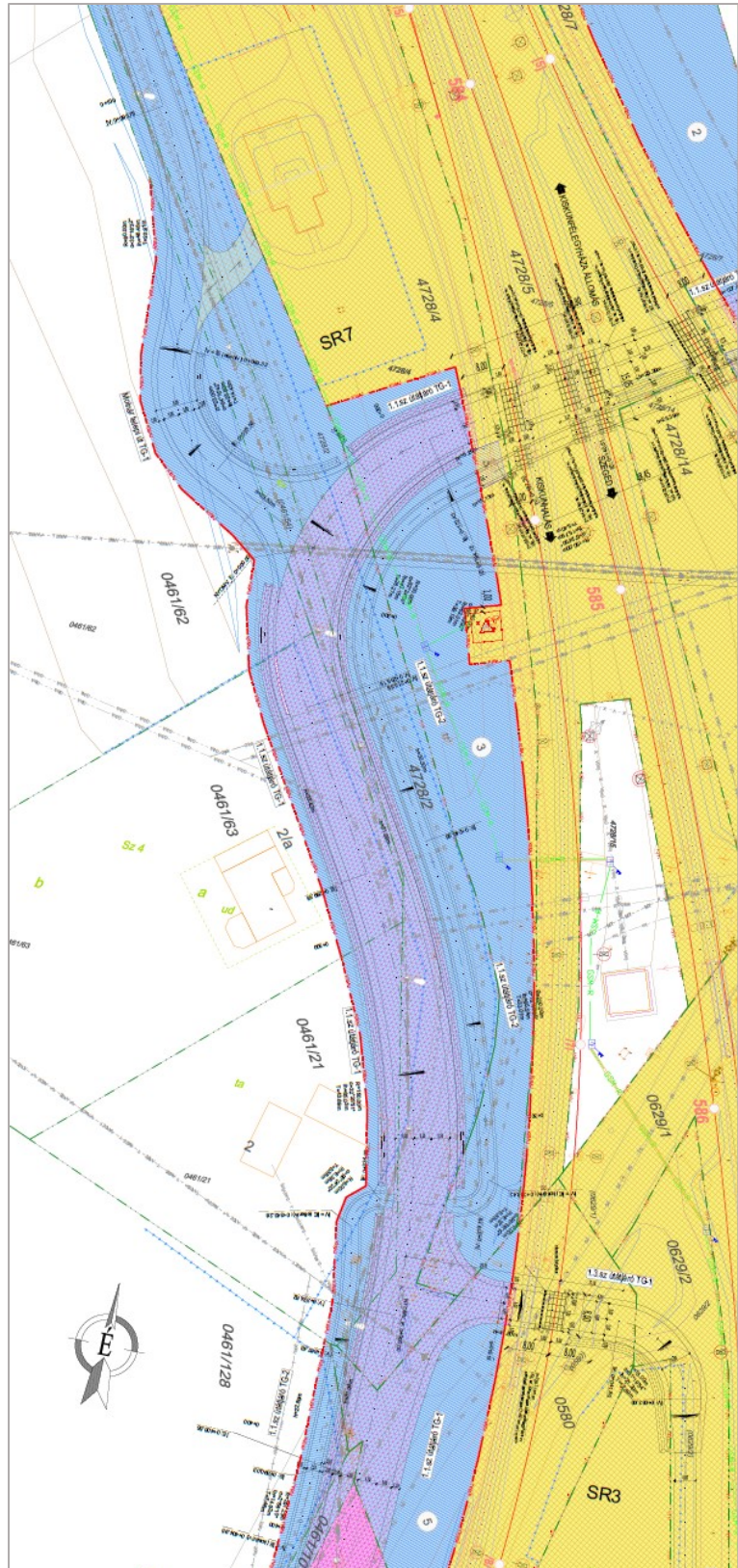


Körforgalmú csomópont munkaközi terve (Uvaterv Zrt.) – A körforgalom negyedik ága É felé a várost K-ról elkerülő tervezett nyomvonalként folytatódik a szabályozási tervben

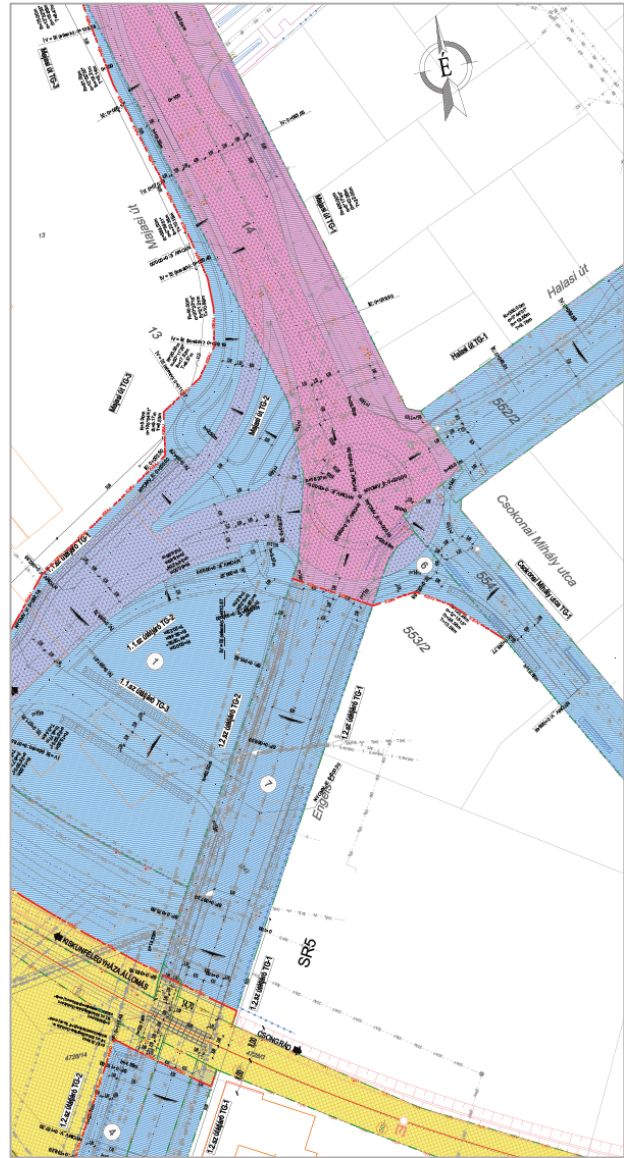


A **8. ügyben** a 140 számú vasút részletesebb közlekedési terveinek megfelelően (tervező: Kontúr Csoport Kft.) korrekciókat kell végrehajtani a szerkezeti tervben és a szabályozási tervekben. Az ügy részletesebb leírása az 5. fejezetben szerepel. Pontosítani kellett a vasútállomás környékének közterületeit a vasútfejlesztési terv egyeztetésének végső eredményei alapján. A Majsai úti vasúti átjárónál sok tervváltozat után született meg a legcélszerűbb megoldás, amelyet az önkormányzat is támogat. A megoldás hosszú időre szól, ezért a szabályozási és szerkezeti tervben a közúti vasúti aluljáró jelölése megszűnik.

Molnártelepi út átalakítása, vasúti átjáró (Kontúr Csoport Kft. terve)



Halasi-Izsáki úti körforgalom kialakítása (Kontúr Csoport Kft. terve)



Jelenlegi átjáró képe az Izsáki út felől (É-ről)



A **9. ügy** két helyszínen napelempark számára jelöl ki övezetet. A helyszínek megközelíthetők külterületi földútról, illetve a Haleszi burkolt útról. A létesítményeknek nincs számottevő forgalmuk.

Geológia, vízrajz, földtani adottságok

A módosítás csak kis kiterjedésű helyszíneket érint, ezért nincs kimutatható hatással a város geológiai, vízrajzi, földtani helyzetére, melynek szakági leírása a 2018. évi tervben szerepel. Földtani veszélyforrás a város igazgatási területén nem ismert.

A módosítási területek közül a 6. sorszám alatti ügyben szerepel a **Kiskunfélegyháza-VII. homokbánya**. Területének kiaknázása és kimerülése miatt a B jelű *bányaterület* bővül a 0595/33 helyrajzi számú telek DNy-i, az **országos ökológiai hálózattal nem érintett** részén.

Az egyéb nyilvántartott bányatelkek és kutatási területek a hatályos tervben a 2020. évi országos adatok szerint fel vannak tüntetve, kivéve a Kiskunfélegyháza VI.-homok bányatelek területet, amely időközben bővült, de a változás átvezetésére a jelenleg folyó eljárásban nincs lehetőség (nem nyújtottak be kérelmet). A bányatelekre is vonatkozó módosítási eljárásban a változás kezelhető lesz.

Közművek helyzete és kiépítési javaslata a módosítási helyszíneken

Az **1. ügyben** bővülő Koch's Tomra Kft. telephely nagy vízigényét Aranyhegy felől egy KM-PVC 100 ivóvízvezeték látja el. A szennyvízelhelyezés zárt tárolóban gyűjtve, befogadó telepre való elszállítással lehetséges. A terület 6 baros 110 KPE gázvezetékkel kapcsolódik a földgázellátó hálózatra. A villamosenergia tekintetében a 043-233 KOCH'S TORMA jelű transzformátor állomás biztosít ellátást, amely a telken található. Az elektronikus hírközlés vezeték nélküli hálózatokon megoldott. A telekre lehulló csapadékvíz a telken lévő szikkasztó tavakban gyűlik össze és párolog el.

A **2. ügy** egy meglévő lakatosüzem fennmaradását kezeli. A telek előtt halad el a Bugaci út mentén kiépített KPE 160 ivóvízvezeték. A szennyvízelhelyezés zárt tárolóban gyűjtve, befogadó telepre való elszállítással lehetséges. A terület 6 baros 63 KPE gázvezetékkel kapcsolódik a földgázellátó hálózatra. A villamosenergia tekintetében a 043-013, PRIMŐR KISSZÖV. KÓKAI jelű transzformátor állomás biztosít ellátást, amely a telken található. Az elektronikus hírközlés a Bugaci úton kiépített Magyar-Telekom optikai kábelen megoldott. A telekre lehulló csapadékvizet a homokos talaj felissza.

A **3. ügyben** a Dél-100 Kft. kérelme alapján a Molnártelpei út mentén lévő telephely hátrafelé (mezőgazdasági területen) bővül. A telek előtt halad el a KM-PVC 100 ivóvízvezeték, amelyre a telephely rácsatlakozott. Ugyancsak városi hálózaton van megoldva a szennyvízelvezetés. A jelenleg telephely mögött, a bővítési területet keresztezve húzódik a Fülöpjakab felé menő 6 baros 110 KPE földgázvezeték, amelynek biztonsági sávját figyelembe kell venni. A Molnártelpei úti üzemek villamosenergia közép feszültségű ellátása két irányból is biztosított. A közelben két transzformátor-állomás található: P&P Pékárú és 043-062, KUNÉP Molnár telep jelű állomások. Az elektronikus hírközlés a Molnártelpei úton kiépített Magyar-Telekom telefonhálózaton és mobil hálózatokon megoldott. A telekre lehulló csapadékvizet a telken belül visszatartva és elöntözve, elpárologtatva lehet hasznosítani.

A **4. ügy** az M5 autópálya új kamionos pihenője mellett, a logisztikai lehetőségre támaszkodva raktárkapacitás jöhet létre. A városi ivóvízvezeték-hálózat nincs kiépítve, a raktárak csekély ivóvízigénye egyedi megoldással is kielégíthető. A szennyvízelhelyezés zárt tárolóban gyűjtve, befogadó telepre való elszállítással lehetséges. A terület a földgáz-szolgáltatóval egyeztetve ellátható a területtől 300 m-re, a Majsai úton húzódó 63 KPE 6 baros vezetékről. A villamosenergia tekintetében a 043-041, BEM MAJOR X. KERÜLET jelű transzformátor állomásról biztosít ellátást, amely a bekötő út elején, a Majsai út mellett található a területtől 300 m-re. Az elektronikus hírközlés a Majsai úton kiépített optikai kábelen megoldott. A telekre lehulló csapadékvizet a telken belül elsikkasztani tervezik.

Az **5. ügy** egy Bankfalú szélén lévő telek építési övezetbe sorolását eredményezi. A városrészben teljes közműhálózat biztosított, melyekhez csatlakozó szakaszokat lehet kiépíteni, vagy egyedi, megújuló energiákban, esetleg autonóm házban is lehet gondolkodni. Az elektronikus hírközlést mobil hálózatokon célszerű megoldani. A telekre lehulló csapadékvizet a telken belül elszikkasztani tervezik.

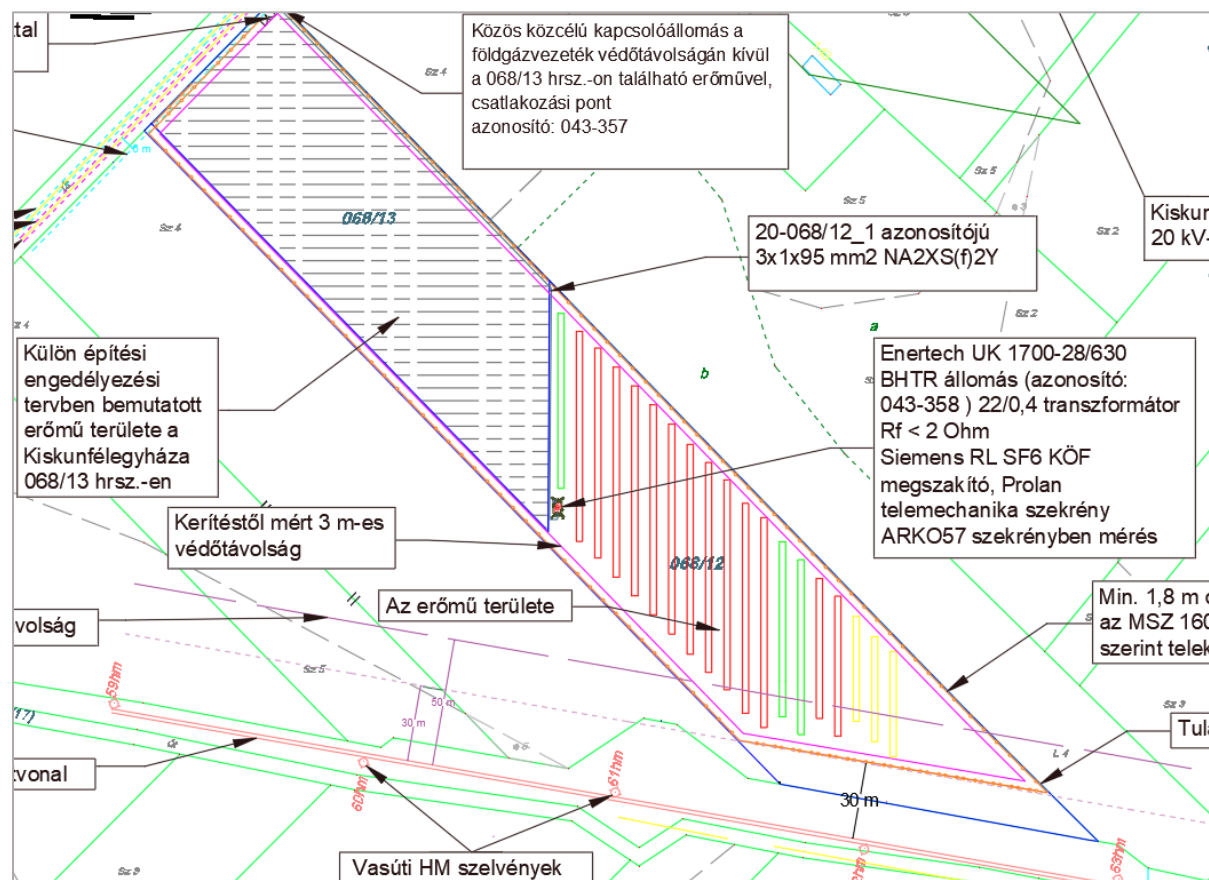
A **6. ügy** a meglévő homokbánya bővítését célozza. A bányához kiépített infrastruktúra a fejlesztési területet is ellátja.

A **7. ügy** a 451-es számú főút fejlesztését célozza. Az engedélyezési tervben az Uvaterv Zrt. minden szükséges létesítményt betervez és egyeztet a közműszolgáltatókkal. A településrendezési tervhez nem jeleztek ezzel kapcsolatban feladatokat.

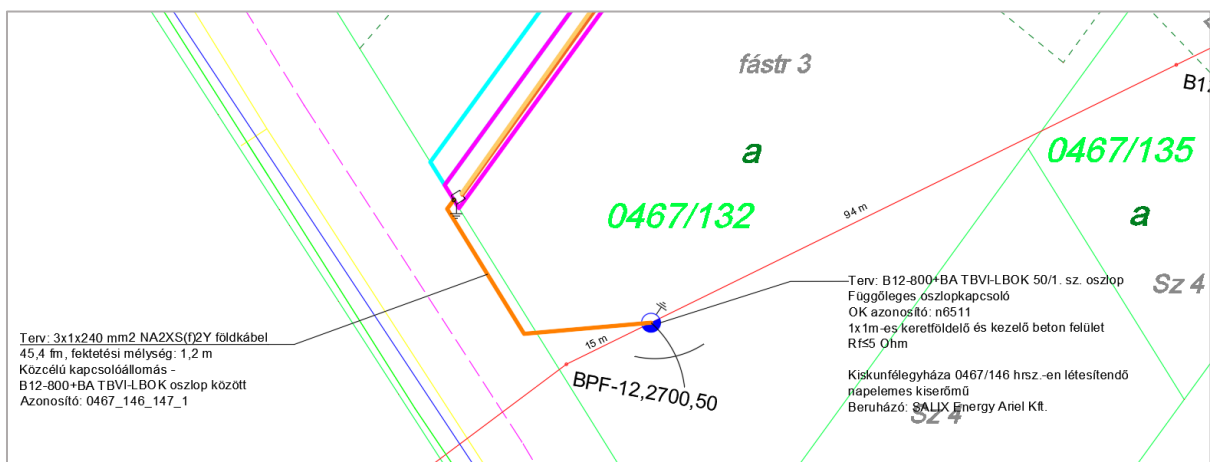
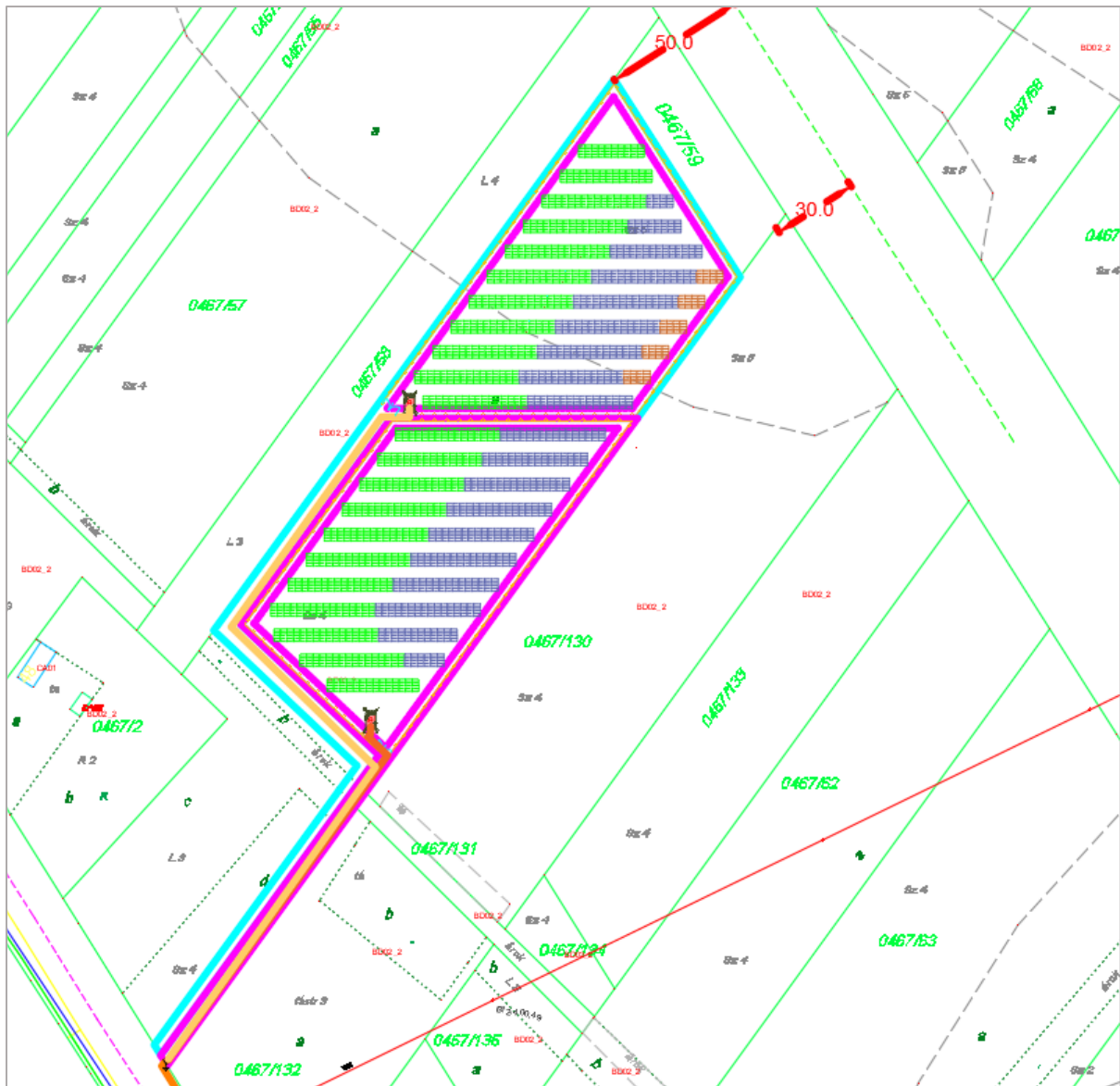
A **8. ügy** a 140. vasútvonal fejlesztéséhez kapcsolódó kisebb szerkezeti tervi és szabályozási tervi beavatkozásokat (pontosításokat) irányozza elő. A vasútüzemi létesítmények, ehhez a közművek is szerepelnek a Kontúr Csoport vasútépítési és szakági engedélyezési terveiben. A településrendezési tervhez nem jeleztek ezzel kapcsolatban feladatokat.

A **9. ügy** napelemparkok telepítését célozza, melyekhez közműellátásra csak részlegesen van szükség. Az erőmű engedélyezése magában foglalja az összes szakág szükség szerinti megtervezését és egyeztetését is. A napelempark kapcsán beépítés nem történik, a jelenleg kialakult csapadékvíz-gazdálkodásban jelentős változás a projekt miatt nem várható.

Az Orosházi vasútvonal mellett tervezett 2x496 kVA teljesítményű erőműpár elrendezése a következő lesz (Helionergy Kft. adatszolgáltatása):



A Halesz mellett tervezett 2x496 kVA teljesítményű erőműpár elrendezése a következő lesz (Helionergy Kft. adatszolgáltatása):



7. Környezetvédelem

Ebben a fejezetben Kiskunfélegyháza város jelenleg hatályos Településrendezési eszközeinek jelen dokumentációban részletezett módosításait vizsgáljuk arra vonatkozóan, hogy a tervezett állapotban a környezet várható terhelése mennyiben fog eltérni a jelenleg hatályos tervben prognosztizáltakhoz képest. Az értékelést a 2024. évben hatályos környezetvédelmi jogszabályok és előírások figyelembevételével végeztük el.

Levegőtisztaság-védelem

A települések légszennyezettségének ellenőrzését 2002-től az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) keretében végzik. Az OLM automata működésű on-line monitorhálózatból, valamint napi mintavételen és laboratóriumi analízisen alapuló manuális mérőhálózatból áll. A levegő minőségének alakulását Kiskunfélegyházán a manuális mérőhálózat (RIV) részeként, csak a levegő nitrogén-dioxid szennyezőanyag koncentrációjára vizsgálják. Az OLM éves értékelése szerint Kiskunfélegyháza rendelkezésre álló légszennyezettségi index adatai 2016-2020-ig:

Légszennyező anyag	Kiskunfélegyháza légszennyezettségi indexe				
	2017	2018	2019	2020	2022
Nitrogén-dioxid koncentráció ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	kiváló	jó	jó	jó	jó
	n.a.	16,53	24,09	24,00	21,60

A fenti táblázat adatai alapján látható, hogy a nitrogén-dioxid légszennyező anyag éves átlagkoncentrációja 2016 óta csaknem négyszeresére növekedett, de még így sem érte el a határértéket.

Kiskunfélegyháza levegőminősége a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet besorolása alapján:

Légszennyező anyag	Zónacsoport jele	Légszennyezettségi tartomány ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
SO ₂	F	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ alatt
NO ₂	F	26 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ alatt
CO	F	2500 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ alatt
Szilárd (PM ₁₀)	E	10-14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

E csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

Kiskunfélegyháza nem tartozik a szennyezett levegőjű városok és agglomerációk közé, levegőminősége megfelelő, és minden légszennyező anyagra nézve még terhelhető.

A 4/2011. (I. 14.) VM rendelet szerinti levegőminőségi követelményeket a következő táblázat szemlélteti:

Légszennyező anyag	Levegőterheltségi szint egészségügyi határértékei ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)			Veszélyességi fokozat
	órás	24 órás	éves	
Szén-monoxid	10.000	5.000*	3.000	II.
Nitrogén-dioxid	100	85	40	II.
Szálló por (PM ₁₀)	-	50	40	III.
Kén-dioxid	250	125	50	III.
Ózon	-	120*	-	I.
Benzol	-	10	5	I.

* napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma

A tervezett módosításoknak a település levegőminőségére gyakorolt hatása

A módosítások fő témája a **gazdaság- és közlekedésfejlesztés**. Az egyes ügyekben a tényleges igényeknek és bővítési szándékoknak megfelelően lesz kijelölve az érintett területek felhasználási módja és építési szabályai, figyelembe véve az időközben megváltozott országos szabályokat is.

A fejlesztési szándékok aktuálisak, ezért várhatóan a közeljövőben (5 éven belül) meg is történik a módosítási területek hasznosítása. A beépítésre szánt területek együttes nagysága 9,99 hektárral növekszik.

Mezőgazdasági **üzem és gazdasági terület** bővül az 1-4. sorszámú ügyekben. A tormaüzem (1. ügy), a lakatosüzem (2. ügy), a raktározási telephelyek (3-4. ügy) egyike sem potenciális levegőszennyező tevékenység.

Az 5. ügyben lakóépület méretű **jóléti** funkció települ Bankfaluba, a 6. ügyben homokbánya bővül, e tevékenységek szintén nem okozzák a levegő állapotromlását.

A 7-8. ügy a levegő minőségére nézve kedvező irányú változást hoz, a **közüti és vasúti infrastruktúra** modernizálása csökkentheti a károsanyag-kibocsátást.

A 9. ügyben kijelölt napelempark-területeken nem várható szennyező hatás. A beépítésre nem szánt kategóriába átkerülő napelempark területek az OTÉK erre a célra szolgáló **Kb-En** jelű különleges övezetében lesz szabályozva.

Figyelembe véve a módosítások irányultságát és a módosítással érintett területek méretét – a település levegőminőségében értékelhető változást nem fognak okozni.

Hulladékgazdálkodás

Kiskunfélegyházán a települési szilárd hulladékok rendszeres begyűjtése közszolgáltatás keretében biztosított. A lomtalanításra évente egy alkalommal kerül sor.

Kiskunfélegyházán házhoz menő szelektív hulladékgyűjtést végeznek.

A lakosság a veszélyes hulladékokat a szintén rendelkezésre álló hulladékudvarban adhatja le.

A Kiskunfélegyházán begyűjtött települési szilárd hulladékok a Kiskunhalasi Regionális Hulladéklerakóra kerülnek beszállításra.

A gazdasági társaságok a keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékaikat engedéllyel rendelkező hulladékkezelőknek adják át.

Az állati eredetű veszélyes hulladékokat az ATEV Zrt. gyűjti be és szállítja a feldolgozó üzemébe.

A tervezett módosítások a település hulladékgazdálkodásának szerkezetében és volumenében érdemi változást nem fognak eredményezni.

Vízellátás, szennyvízelhelyezés

Kiskunfélegyháza víziközműveit a BÁCSVÍZ Zrt. (üzemelteti).

Kiskunfélegyháza ivóvíz ellátását a 2 db helyi vízmű 9 db mélyfúrású kútjából biztosítják. A két vízmű napi összes kapacitása 12144 m³/d.

A „Kék-víz” ivóvízminőség-javító program vízminőség-javító fejlesztésének megvalósításával a szolgáltatott ivóvíz minősége jelenleg megfelel a vonatkozó hatályos jogszabályi előírásoknak.

A közüzemi csatornahálózaton elvezetett szennyvíz a 6100 m³/d kapacitású Kiskunfélegyházi szennyvíztisztítóra kerül. A szennyvíztisztító jelenlegi átlagos kapacitása 4000-5000 m³/d (46 000-58 000 LEÉ).

A szennyvíztisztító kétfokozatú biológiai (csepegtetőtest és eleveniszapos) tisztítás, nitrifikációval, denitrifikációval, vegyszeres foszfor eltávolítási technológiával rendelkezik.

A tisztított szennyvíz befogadója az Félegyházi-vízfolyás.

Kiskunfélegyháza területét a felszín alatti vizek állapota szempontjából a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, figyelembe véve a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, az „érzékeny” területek közé sorolja.

A szennyezettségi határértékek tekintetében a 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet az irányadó.

Jelentős többlet vízigénnyel egyik helyszínen sem kell számolni. A bővülő gazdasági területeken tervezett tevékenységek jórészt raktározási jellegűek, nem tartoznak ipari kategóriába, illetve nincs jelentős szennyvízkibocsátásuk.

Amennyiben a létesítmények engedélyezésekor az országos érvényű előírások következetesen érvényesítésre kerülnek a felszíni- és a felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi állapota nem kerül veszélybe.

A tervezett módosítások a település vízigényében és a keletkező szennyvizek minőségében érdemi változást nem fognak okozni.

Termőföld védelme

Az új beépítésre szánt területek összesen nem érik el a 10 hektárt. A 8. ügykapcsán egy kisebb beépítésre szánt terület közúti övezetbe kerül át. Termőföld végleges más célú hasznosítására a következők szerint kerül sor:

1. ügyben a meglévő tormaüzem bővítése a 0293/21 hrsz-ú telek Sz 2, Sz 3, Sz 4, E 3, L 3 minőségi osztályú területfoltjait fogja érinteni.

A 2. helyszín (Bugaci úti lakatosüzem területe) művelésből kivont.

A 3. ügy kapcsán a 0459/429, 430 hrsz.-ú telek Sz 3 minőségű szántó részei kerülnek kivonásra helyhez kötött bővítés (Dél-100 telephely) céljából.

A 4. ügyben érintett terület nagyrészt kivonásra került (kamionos pihenő), további Sz 2 és Sz 4 szántókkal bővítését tervezik (Hrsz. 0456/73,74).

Az 5. helyszín belterületi fekvésű (Bankfalu széle).

A 6. helyszín bányabővítési területe Sz 6 osztályú szántó (Hrsz. 0595/33).

A 7-8. sorszám alatti közlekedés-fejlesztés projektek kapcsán a beruházó elkészítette a megosztási vázrajzokat.

A 9. ügyben (napelemparkok) szintén megtörtént a beruházás-előkészítés.

A tervezett módosítások a település termőföldjeire nem jelentenek számottevő hatást.

Zajvédelem

Jelen zajvédelmi vizsgálat idejében ugyanazok a zajvédelmi előírások érvényesek, mint a településrendezési eszközök legutóbbi felülvizsgálata idején.

A környezetbe kibocsátható zaj és rezgésterhelési határértékekről a 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet intézkedik.

A módosítással érintett terület-felhasználási és a zajvédelmi kategóriák összevetése

Településrendezési kategória:		Zajvédelmi kategória:
Vt	településközponti vegyes terület	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület
Gá	Ipari gazdasági terület	Gazdasági terület
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	Gazdasági terület
Kmü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	Gazdasági terület
Ev, Eg	Védelmi és Gazdasági erdőterület,	Gazdasági terület
Mk, Má	Kertes és Általános mezőgazdasági terület,	Gazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület	Gazdasági terület
K-Ta	Különleges tanyai érték terület	Gazdasági terület
Kb-En	Különleges megújuló energiatermelő	Gazdasági terület

A jelenleg kijelölt és a módosítás során keletkező területfelhasználási kategóriák mindegyike Gazdasági területként kezelt, ezért zajvédelem tekintetében a változások nem jelentősek.

A településrendezési eszközök módosításainak környezetvédelmi vizsgálata

Azok a módosításokkal kapcsolatos beavatkozások, amelyek során az építés, vagy területhasználati mód változás miatt a talaj (a földtani közeg felső része) letermelésre kerül, a talajfelszínt visszafordíthatatlanul megváltoztatják.

Az egyes ügyek értékelésénél alapvetően feltételeztük, hogy a tevékenységek engedélyezésénél a hatóságok a mindenkor hatályos környezetvédelmi jogszabályokban foglalt **előírásoknak** érvényt szereznek.

A biológiai aktivitás érték (BIA) vizsgálata az új beépítésre szánt terület keletkezése kapcsán vizsgálatra került, a **BIA-érték kismértékben** (0,70 ponttal) **növekedett**. A város **beépítésre szánt területe** összességében **9,99 hektárral nőtt**, ennek nagyjából felét a tormaüzem telephelybővítése teszi ki. Az eljárás során az **erdőkijelölés is gyarapodik 7,54 hektárral**.

Amennyiben a területen tervezett létesítmények a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartoznak, akkor az építés hatósági ill. egyéb hatósági eljárás csak a hivatkozott rendeletben előírt környezetvédelmi hatósági eljárás lefolytatása után indítható el.

1. helyszín

Koch's Torma Kft. kérelme alapján a Kmü jelű beépítésre szánt *Különleges mezőgazdasági üzemi* terület bővül az ott működő üzem fejlesztése érdekében (hrs.: 0293/3). Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások miatt új erdőterület is lesz kijelölve. A módosítás növeli a beépítésre szánt területet, amelyet az erdő kijelölése ellensúlyoz. Az üzem fejlesztése során a technológia javulni fog. Kert- és tájépítészeti tervezés és parkosítás is kíséri a telephely fejlesztését. A környezeti elemek minőségében összességében nem lesz számottevő változás.

2. helyszín

ILST Hungary Kft. kérelme alapján a Bugaci út mentén lévő 0449/14 helyrajzi számú „kivett üzem” ingatlan Gá jelű *általános gazdasági területbe* kerül át az ott kialakult használatnak megfelelően. Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások miatt új erdőterület is lesz kijelölve.

A lakatosüzem gazdasági területbe sorolása új beépítésre szánt területet eredményez, amelyet a védelmi erdő kijelölése ellensúlyoz. A környezeti hatások tekintetében az a döntő körülmény, hogy a helyszínen jelenleg is, és már régóta lakatosipari tevékenység folyik, tehát ténylegesen semmilyen változásra nem kell számítani.

3. helyszín

Dél-100 Kft. kérelme alapján a Molnártlepi út mentén lévő telephelyük bővítésére szolgáló, 0459/437 hrsz.-on kialakítandó ingatlan Gá jelű *általános gazdasági területbe* kerül át. Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások miatt új erdőterület is lesz kijelölve.

A raktározási tevékenység bővítése új beépítésre szánt területet eredményez, amelyet a védelmi erdő kijelölése ellensúlyoz. A jelenlegi szántó helyett faültetési sáv is keletkezik a tanyák felőli teleksávban. Az építési övezeti átsorolás zajvédelmi szempontból semleges hatású. A módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem okoz.

4. helyszín

Bivak Kft. kérelme alapján az M5 autópálya mentén kialakított kamion-parkoló és a bővítésére szolgáló, 0465/4, 0465/73 hrsz.-ú telkek egységesen Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe* kerülnek át. **Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások miatti új erdőterület a 2-3. ügyeknél van biztosítva.** A módosított (Gksz) felhasználási mód kevésbé van hatással a környezeti elemek állapotára, mint az eredetileg tervezett iparterület. A módosítási

környezet kevésbé érzékeny, az autópálya csomópont és az elkerülő főútszakasz között fekszik. A módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem okoz.

5. helyszín

Lakossági kérelem alapján a Bankfalu szélén lévő 5637/293 helyrajzi számú (belterületi fekvésű) telek K-Ta jelű *különleges tanyai értéke* építési övezetbe kerül át. *Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások miatti új erdőterület az 1. ügynél van biztosítva.* A tervezett funkció teljesen illeszkedik a lakókörnyezetbe, ezért a módosításnak nincs érzékelhető hatása a környezeti elemekre.

6. helyszín

VÉPFU Kft. kérelme alapján a Kiskunfélegyháza-VII. homokbánya területének kiaknázása és kimerülése miatt a B jelű *bányaterület* bővül a 0595/33 helyrajzi számú telek DNy-i, az országos ökológiai hálózattal nem érintett részén. A bányaművelés eddigi területének véghasználatba kerülése és a bővítési terület igénybe vétele összességében a környezeti elemek minőségében jelentős változást nem okoz.

7-8. helyszín

A közlekedési vonalak (451-es út és 140. vasútvonal) fejlesztése javítja a környezeti elemek állapotát a megújuló, korszerűbb anyaghasználat és műszaki megoldások révén.

9. helyszín

Tervezett napelemparkok elhelyezésére két telekcsoport Kb-En jelű *különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület* övezetbe kerül (helyrajzi számok: 068/12,13, 0467/146,147). A művelt terület csökken, ugyanakkor megújuló energia válthatja ki a szénalapú energiát ezzel összességében a környezeti elemek helyzetében jelentős változás nem történik.

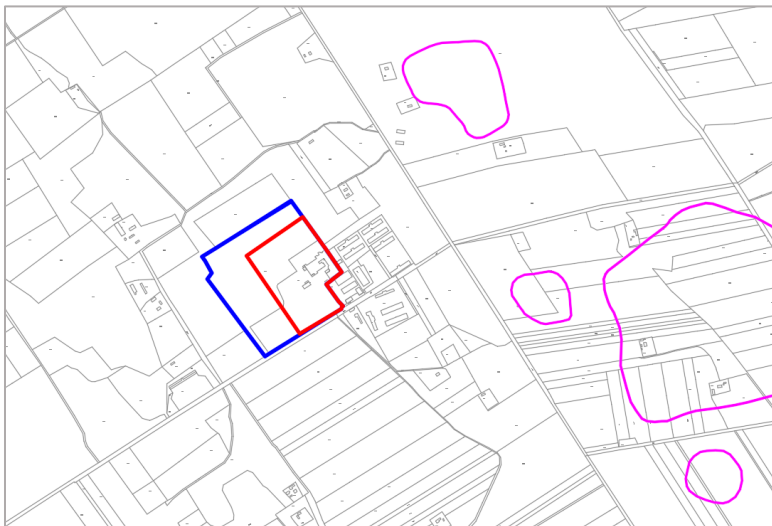
A környezetvédelmi szabályozás tekintetében a mindenkor aktuális országos jogszabályi előírásokat és a hatályos Településrendezési eszközök előírásait kell alkalmazni.

8. Örökségvédelem

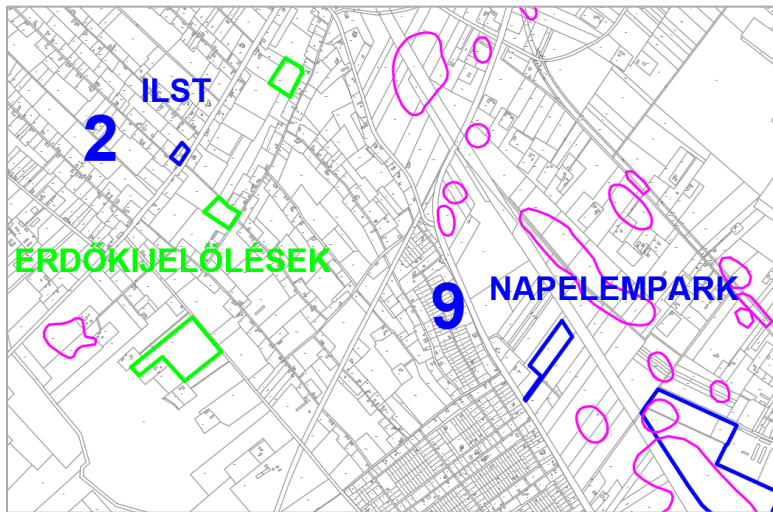
Az országos örökségvédelmi nyilvántartás adatait 2023. novemberében vette át a város az E-TÉR elektronikus egyeztető felületről. Az adatok szerint a módosítási helyszínek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek viszonya a következő:

Régészeti lelőhelyek

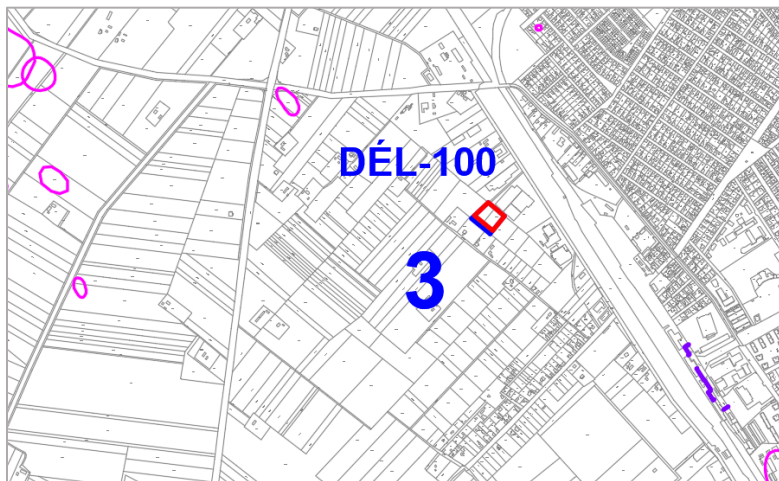
1. helyszín (Koch's Torma Kft telephely, Aranyhegy mellett): nem érintett, a nyilvántartott lelőhelyek legalább 500 m-re találhatók.



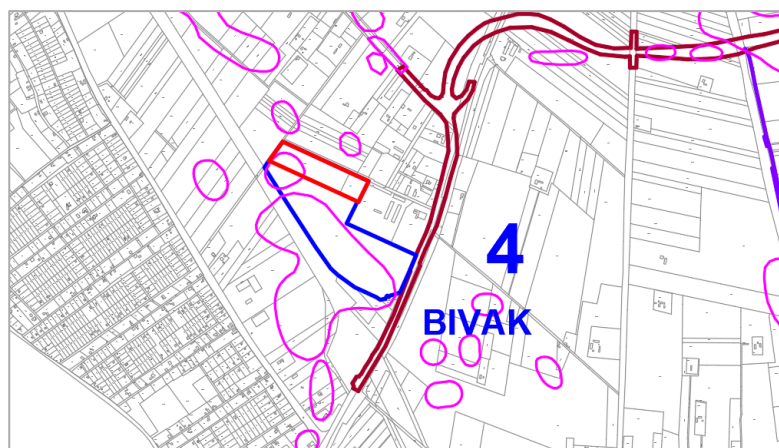
2. helyszín és a 9. ügy (napelempark) Halesz és M5 közötti helyszíne, valamint az erdőkielölések (meglévő erdőművelés): nem érintettek



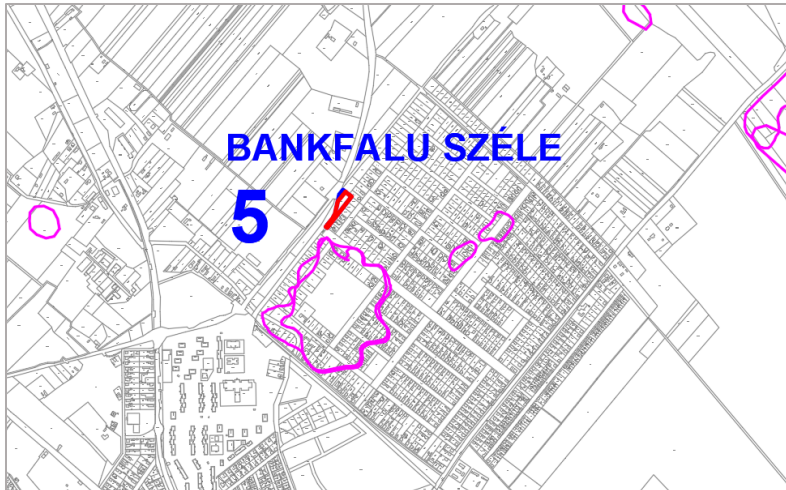
3. helyszín: nem érintett, a közelben sem található nyilvántartott lelőhely.



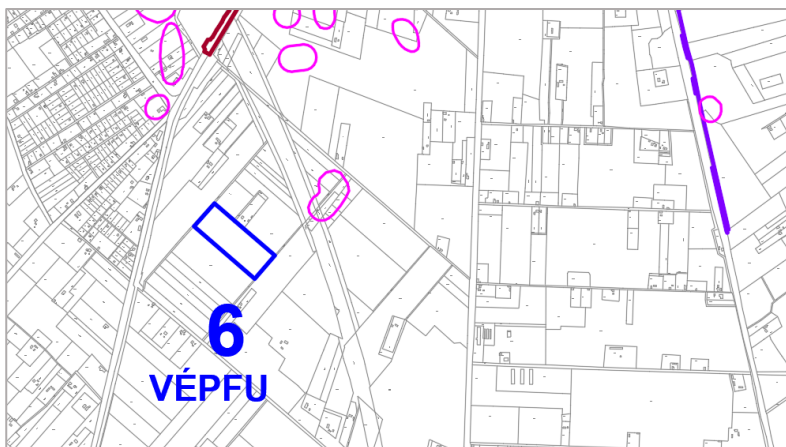
4. helyszín: az M5 autópálya Kiskunmajsai úti csomópontjában megépült kamionparkoló területén található régészeti lelőhely, amelyről a beruházás kapcsán készült **Előzetes Régészeti Dokumentáció beszámoló**. A módosítás során az alábbi ábrán pirossal jelölt (új beépítésre szánt) területtel bővül a parkoló, melyre a közelség miatt az ERD következtetései érvényesek.



4. helyszín: a Bankfalva szélén lévő telek a Templomhalom közelében található, lelőhellyel nem érintett.

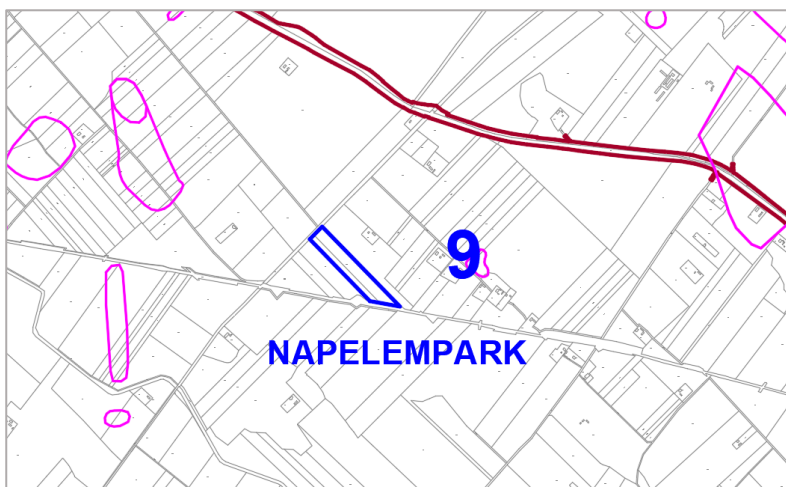


6. helyszín: a VÉPFU Kft. bányatelkének bővítését szolgáló telek nem érintett lelőhellyel.



A 7-8. ügy a 451-es számú főút illetve a 140-es számú országos vasútvonal fejlesztésére készült engedélyezési és telekalakítási terveket követi le szabályozással. Mindkét kiemelt projekthez készült ERD (Előzetes Régészeti Dokumentáció).

9. ügyben az Orosházára vezető vasútvonal mellett fekvő helyszín az ismert régészeti lelőhelyekkel nem érintett.



A jelenleg hatályos tervlapok a 2020. évi örökségvédelmi nyilvántartás szerint rögzítik a lelőhelyeket, a módosított tervlapokon a 2023. novemberi adatok szerint lesznek feltüntetve a

lelőhelyek.

Kiskunfélegyháza régészeti lelőhelyeinek listája (2022. májusi nyilvántartás)

	A	B	C	D
1.	Azonosító	Lelőhely neve	száma	helyrajzi számai
2.	31288	Külső-Galambos	1	0590/36, 0590/37
3.	31291	Határdomb	2	0406/16, 086/1, 087, 085, 0259, 0261/44, 0258
4.	31293	Radnóti M. u. 48.	3	3454, 3453, 3455, 3456, 3480
5.	31294	Kántor-domb	4	0145/22
6.	31296	Dózsa Tsz	6	0142/21, 0142/54, 0142/55
7.	31297	Zöldmező Tsz	7	0103/30, 0103/4, 0103/31
8.	31299	Kővágóéri-dűlő	8	0569/24, 0569/25
9.	31300	Bense-tanya	9	0361/13, 0364/74, 0361/10, 0361/2, 0364/75, 0360/1, 0364/77, 0354/54, 0358/17, 0360/2, 0359, 0363, 0362/28, 0361/11, 0361/9, 0361/3, 0362/26, 0361/4, 0361/15
10.	31301	Határút-Patyi-tanya, Betonkeverő	10	0372/126, 0372/127, 0372/9
11.	31302	Belsőgalambos-M5 út 131. lelőhely	11	0468/14, 0468/8, 0468/31, 0468/30, 0468/28, 0468/27, 0468/13, 0468/15, 0468/17, 0468/18, 0468/36
12.	31303	Bugaci út-M5 út 130. lelőhely	12	0458/19, 0458/101, 0458/98, 0458/99, 0458/8, 0458/73, 0458/100, 0458/7
13.	31304	Izsáki út-M5 út 122. lelőhely	13	0408/112, 0408/121, 0408/18, 0408/24
14.	31305	Déli összekötő út-Amler-bánya-M5 út 229. lelőhely	14	0603/38, 0603/39, 0603/54, 0603/55, 0603/58, 0603/62
15.	31306	Kővágóér-M5 út 146., 147. és 147/B lelőhely	15	0592/33, 0592/54, 0592/58, 0592/38, 0592/59, 0592/37, 0592/36, 0592/35, 0592/2
16.	31307	Haleszi csomópont-M5 út 219. lelőhely	16	0465/83, 0465/105, 0465/106, 0465/107, 0465/108, 0465/111, 0465/56, 0465/95, 0465/109, 0465/94, 0465/23, 0465/114, 0465/25, 0465/53, 0465/54, 0465/55, 0465/98, 0465/99
17.	31309	Déli elkerülőút 2. lelőhely	18	0605/58, 0605/59
18.	31310	Déli elkerülőút 3. lelőhely	19	0463/178, 0463/182, 0463/176, 0463/177, 0463/180, 0463/181
19.	31311	Déli elkerülőút 4. lelőhely	20	0605/58, 0605/59, 0605/57, 0605/60
20.	31312	Déli elkerülőút 5. lelőhely	21	0650/19, 0653/39, 0653/69, 0653/70, 0653/71, 0653/72, 0653/60, 0653/53, 0653/54, 0653/55, 0653/56, 0653/58, 0650/17, 0650/64, 0650/62, 0653/82
21.	31313	Izsáki út-Dobos-tanya-M5 út 120. lelőhely	22	0408/110, 0408/111, 0408/18, 0408/100
22.	31314	Autóspihenő-M5 út 125. lelőhely	23	0417/60, 0417/11, 0417/24, 0417/25, 0417/56, 0418/57, 0417/22, 0417/23, 0417/26, 0417/57
23.	31316	Páka-Dósa-tanya	24	0362/13, 0370/106, 0361/5, 0370/95, 0370/46, 0370/97, 0360/1, 0361/11, 0358/12, 0358/10, 0358/7, 0358/11, 0358/4, 0370/96, 0370/32, 0361/6, 0370/111, 0370/112, 0370/116
24.	31318	Kőrösi út 341. tanya	25	0246/13, 0246/25, 0246/15, 0246/11, 0246/16
25.	31319	M5 út 102/a lelőhely	26	0372/110, 0372/116, 0372/111

26.	31320	M5 út 103. lelőhely	27	0372/111, 0372/115
27.	31321	M5 út 105. lelőhely	28	0372/115, 0372/124, 0372/59
28.	31323	M5 út 168. lelőhely	30	0404/16, 0404/15, 0404/14, 0406/75, 0406/76, 0406/77, 0406/78, 0406/79, 0408/81, 0408/84
29.	31324	Harmati-tanya-M5 út 118. és 118/a lelőhely	31	0402/3, 0402/2, 0402/20
30.	31325	Páka-M5 út 169. lelőhely	32	0406/63
31.	31326	M5 út 170. lelőhely	33	0406/53, 0406/54
32.	31327	M5 út 171. lelőhely	34	0406/66
33.	31328	M5 út 172. lelőhely	35	0406/44, 0406/41, 0406/43, 0406/42
34.	31329	M5 út 173. lelőhely	36	0406/45, 0406/65, 0406/89
35.	31330	M5 út 175. lelőhely	37	0406/84, 0408/88, 0408/104
36.	31331	M5 út 176. lelőhely	38	0406/92
37.	31332	M5 út 177. lelőhely	39	0408/148
38.	31333	M5 út 119. lelőhely	40	0408/111, 0408/60, 0408/18
39.	31334	M5 út 184. lelőhely	41	0408/28, 0408/39, 0408/65, 0408/99
40.	31335	M5 út 123. és 123/a lelőhely	42	0407/6, 0411/32, 0411/30, 0411/31, 0411/33, 0411/34, 0411/35, 0411/36, 0408/93, 0408/94, 0408/96, 0411/38, 0411/40, 0411/37, 0411/39, 0408/92, 0411/28, 0411/29, 0411/45, 0409/49, 0410, 0408/97
41.	31336	Izsáki út-Petőfi Tsz-M5 út 124. lelőhely	43	0415/25, 0417/22, 0417/23, 0416/3, 0415/15, 0415/14, 0415/12
42.	31337	M5 út 128. lelőhely	44	0417/52, 0417/56, 0417/5
43.	31338	M5 út 128/a lelőhely	45	0417/52, 0417/56, 0417/44, 0417/5, 0417/30, 0417/43, 0417/48, 0417/49, 0417/32
44.	31339	M5 út 179. lelőhely	46	0417/60, 0418/55, 0418/49, 0418/50
45.	31340	M5 út 180. lelőhely	47	0418/46, 0418/52, 0418/53, 0418/60
46.	31341	M5 út 127. lelőhely	48	0417/52, 0417/44, 0419/88, 0419/86, 0417/5, 0417/48, 0417/49, 0419/28, 0419/4, 0417/62, 0419/100, 0419/103
47.	31342	M5 út 127/a lelőhely	49	0419/86, 0419/85, 0419/103
48.	31343	M5 út 129. lelőhely	50	0455/49, 0455/79, 0455/78, 0455/36, 0455/37
49.	31344	Belsőgalambos-M5 út 181. lelőhely	51	0418/46, 0419/57, 0419/30, 0418/5
50.	31345	M5 út 183. lelőhely	52	0458/165, 0458/166
51.	31346	Belsőgalambos-M5 út 126. lelőhely	53	0419/46, 0419/30, 0419/39
52.	31347	M5 út 130/a lelőhely	54	0458/101, 0458/5, 0458/14, 0458/71, 0458/72, 0458/6, 0458/103, 0458/4, 0458/102
53.	31348	M5 út 131/a lelőhely	55	0468/23, 0468/24, 0468/33, 0468/34, 0468/35
54.	31349	M5 út 132. lelőhely	56	0467/45, 0394/3
55.	31350	M5 út 133. lelőhely	57	0467/45, 0467/47, 0467/46
56.	31351	M5 út 134. lelőhely	58	0467/12, 0467/94, 0467/121, 0467/95, 0467/123, 0467/11
57.	31352	M5 út 136. lelőhely	59	0467/64, 0467/63, 0467/65, 0467/66
58.	31353	M5 út 137. lelőhely	60	0467/75, 0467/74, 0467/73, 0467/141, 0467/142, 0467/71, 0466/1, 0465/90, 0465/70, 0465/71
59.	31354	M5 út 138. lelőhely	61	0465/28, 0465/115, 0465/65, 0465/66, 0465/67, 0465/68, 0465/127, 0465/128
60.	31356	M5 út 220. lelőhely	63	0465/73, 0465/75, 0465/56, 0465/98
61.	31357	M5 út 140. lelőhely	64	0599/30, 0599/47

62.	31358	M5 út 140/a leelőhely	65	0599/29, 0599/28
63.	31359	M5 út 141. leelőhely	66	0599/49, 0599/11, 0599/51
64.	31360	M5 út 142. leelőhely	67	0592/10, 0592/66
65.	31361	M5 út 143. leelőhely	68	0592/66, 0592/11, 0592/64, 0592/77
66.	31362	M5 út 144. leelőhely	69	0592/22, 0592/64, 0592/65, 0592/76
67.	31363	M5 út 145. leelőhely	70	0592/22, 0592/65, 0592/38, 0592/3, 0592/67
68.	31366	M5 út 174. leelőhely	73	0409/51, 0407/6, 0406/89, 0409/33, 0409/15, 0409/34
69.	31367	M5 út 178. leelőhely	74	0418/37, 0418/38, 0418/35, 0418/36
70.	31368	M5 út 182. leelőhely	75	0418/18
71.	31369	M5 út 221. leelőhely	76	0465/90, 0465/70, 0465/89, 0465/124
72.	31370	M5 út 222. leelőhely	77	0465/9
73.	31381	Halasi út	78	0346/38, 0388/83, 0388/75, 0388/103, 0388/81, 0388/16, 0343/3, 0388/82, 0388/69, 0346/49, 0388/70, 0388/80, 0388/84, 0388/104, 0388/105, 0387
74.	31388	Borsihalom II.	79	0173, 0233/9, 0174, 0148, 0169/5, 0234, 0155/1, 0162/28, 0155/3, 0155/2, 0168, 0169/11, 0169/3, 0169/35, 0169/32, 0169/2, 0169/34, 0169/28, 0233/14
75.	31393	Vásártér	80	13
76.	31399	Templomhalom	81	5828, 5792, 5793, 5794, 5638, 5637/323, 5637/324, 5637/326, 2598/2, 5637/208, 5637/210, 5637/229, 2606/1, 5637/24, 5816/10, 5816/9, 5806, 5805, 5791, 5795, 5796, 5803, 5804, 5797, 5785, 5786, 5787, 5788, 5798, 5799, 5789, 5790, 5776, 2601/10, 2607, 2603, 2604, 2602/2, 2602/1, 2602/3, 2601/7, 2601/3, 2602/4, 2598/1, 2600, 2601/1, 5762, 5770, 5777, 2601/5, 5769, 5763, 5764, 5765, 5766, 5767, 5768, 2601/11, 2601/9, 5780, 5635, 5772, 5774, 5775, 5771, 2606/2, 2611/2, 2609, 2610/2, 2610/1, 2611/1, 2610/3, 2597/2, 5784, 5800, 5773, 2599, 5807, 2595/5, 5779, 2595/2, 2597/1, 5783, 5811, 5816/4, 5816/5, 5816/6, 5810, 5809, 5808, 5816/7, 5816/8, 2608, 2595/3, 2596/1, 2598/3, 2596/2, 5778, 5637/294, 5637/295, 5637/296, 5637/297, 5637/298, 5637/299, 5637/300, 5637/301, 5637/302, 5637/303, 5637/304, 5637/305, 5637/306, 5637/307, 5637/308, 5637/309, 5637/310, 5637/311, 5637/312, 5637/313, 5637/314, 5637/315, 5637/316, 5637/317, 5637/318, 5637/319, 5637/320, 5637/321, 5637/322, 5637/325, 5637/327, 5637/328, 5637/329, 5637/330, 5637/331, 2605/1, 2605/2, 2605/3, 2611/4, 2611/5, 5637/334, 5637/338, 5637/339, 5637/332, 5637/333
77.	31400	Csányi-tanya D	82	0145/50, 0145/49, 0145/51, 0145/3, 0145/48, 0145/45, 0145/44, 0145/56, 0145/39, 0145/36, 0145/37, 0145/69
78.	31404	Halasi úti iskola	83	7601, 0394/3, 7602

79.	31423	Kőkereszt	84	041/5, 041/22, 0174/39, 041/6, 042/1, 041/27, 041/36, 0174/54, 0174/55, 0174/56, 0174/57
80.	31483	Rákóczi-major	85	0650/12, 0650/31
81.	34087	Csongrádi út	86	072/183, 071/46, 072/191, 072/192, 072/193, 071/48, 071/19, 072/182, 072/184, 072/185, 072/188
82.	34088	Csanyi út	87	028/96, 028/95
83.	34103	Pap-dűlő	88	072/160, 072/161, 072/162, 072/163, 072/156, 072/157, 072/158, 072/198, 072/199, 072/165, 072/166, 072/167, 072/168, 072/66, 072/65, 072/64, 072/63, 072/67, 072/62, 072/57, 072/58, 072/56, 072/147, 072/61, 072/60
84.	34389	Félegyházi tanyák A/6	89	0145/50, 0145/66, 0145/61, 0145/62, 0145/31, 0145/60, 0145/63, 098/11, 0113
85.	34391	Félegyházi tanyák A5	90	0145/50, 0145/66
86.	34392	Félegyházi tanyák A4	91	0145/50
87.	34393	Félegyházi tanyák A3	92	0145/50
88.	34394	Félegyházi tanyák A2	93	0147/82, 0147/83
89.	34395	Félegyházi tanyák A1	94	0147/51, 0147/52, 0147/53, 0147/54, 0147/50, 0147/55
90.	34445	Páka-dűlő D/1	95	0252/5
91.	34446	Páka-dűlő D/2/A	96	0250/22
92.	34447	Páka-dűlő D/2/B	97	0250/22
93.	34448	Páka-dűlő D/3	98	0252/22
94.	34450	Páka-dűlő D/4	99	0250/22, 0250/19, 0252/22
95.	34451	Homoki-dűlő D/5	100	0252/5
96.	34452	Homoki-dűlő D/6	101	0252/5
97.	34453	Homoki-dűlő D/7	102	0252/5
98.	34454	Homoki-dűlő D/8	103	0252/5
99.	34455	Madarasi-rész D/9	104	0224/6, 0224/10
100.	34456	Madarasi-rész D/10	105	0221/7, 0221/4, 0223, 0181/24, 0181/21, 0181/22, 0181/23, 0221/6
101.	34457	Madarasi-rész D/11	106	0224/10, 0221/3, 0180, 0224/9
102.	34458	Jászládányi-rész D/12	107	0241/22, 0244/6
103.	34459	Kecskeméti úti-dűlő C/1	108	0256/8, 0256/10, 0256/11, 0280/45, 088, 087, 0279, 089/4, 091, 0278
104.	34460	Mindszenti úti-dűlő C/2	109	0389/144
105.	34461	Mindszenti úti-dűlő C/3	110	0389/144
106.	34462	Mindszenti úti-dűlő C/4	111	0389/150, 0389/132, 0389/59, 0389/60
107.	34463	Mindszenti úti-dűlő C/5	112	0389/150, 0389/132, 0389/184, 0389/185
108.	34464	Mindszenti úti-dűlő C/6	113	0389/144, 0389/143, 0389/149, 0389/146, 0389/186, 0389/187
109.	34465	Hatöles úti-dűlő C/7	114	0275/9, 0275/10, 0275/15, 0275/14, 0275/13, 0275/23, 0275/20, 0275/6, 0275/2, 0275/22, 0275/3, 0275/11, 0275/8, 0261, 0277, 0260/41, 0260/104, 0260/42, 0260/43, 0260/131, 0260/114, 0260/34, 0260/40, 0260/97, 0260/48, 0260/47, 0260/46, 0260/112, 0260/37, 0260/36, 0275/17, 0260/115, 0260/132, 0260/133, 0275/27, 0275/28, 0275/29, 0275/30, 0275/31, 0275/32, 0275/36, 0275/37, 0275/38,

				0275/39, 0275/40, 0275/45, 0275/46, 0275/47, 0275/48
110.	34466	Hatöles úti-dűlő C/8	115	0275/16, 0275/45, 0275/48
111.	34468	Nagy-Páka C/9	116	0274/16, 0274/17, 0274/18, 0274/19
112.	34469	Nagy-Páka C/10	117	0274/22
113.	34470	Nagy-Páka C/11	118	0274/7, 0268
114.	34473	Bankfalu B1	119	5637/2, 5637/38, 5637/39, 5637/94, 5637/95, 5637/96, 5637/97, 5637/146, 5637/163, 5637/164, 5637/165, 5637/166, 5637/186, 5637/237, 5637/238, 5637/98
115.	34474	Bankfalu B2	120	5637/2, 5637/35, 5637/53, 5637/112, 5637/113, 5637/116, 5637/239, 5637/240, 5637/169, 5637/170, 5637/264, 5637/265
116.	41670	Felföldi-tanya	121	0650/47, 0650/48, 0650/50, 0650/49
117.	49856	Belsőgalambos I.	122	0418/59, 0418/61
118.	50460	Külsőgalambos II.	123	0590/39, 0590/40, 0590/41
119.	53992	LIDL Logisztikai Központ	124	0418/35, 0418/55, 0418/52, 0418/49, 0418/50, 0418/53, 0418/56
120.	56787	ÉNy-i elkerülő I. lh.	125	0459/386, 0459/387, 0459/388, 0459/389, 0459/390, 0459/377, 0459/383, 0459/404, 0459/384
121.	56788	ÉNy-i elkerülő - Izsáki úti csomópont	126	0393, 0459/366, 0459/367, 0459/369
122.	31290	Külsőgalambos-Pintér-tanya	127	0551/24, 0551/5, 0551/33, 0551/25, 0551/3, 0551/4, 0551/18, 0579/2, 0551/31
123.	56818	Darányi-tanya	128	0240/10
124.	56819	Borsihalom III.	129	0173
125.	56820	Szemerédi-tanya	130	0109/21, 0109/23, 0110, 0100/28, 0100/29, 0100/27, 0100/26, 0100/25, 0100/24, 0101, 0119/7, 0100/32, 0109/17, 0109/18, 0109/22, 0111/26, 0111/14, 0108/8, 0109/20
126.	56821	Lengyel-tanya	131	0102/27
127.	56822	Félegyházi-tanyák-Gátéri- csatorna	132	0103/29, 0102/27, 0109/23, 0107/2, 0102/28, 0102/29, 0102/31, 0102/32, 0102/30, 0103/14, 0102/16, 0102/17, 0102/18, 0103/27, 0103/2, 0103/28
128.	56824	Félegyházi-tanyák 7.	133	0102/27, 0102/26
129.	59139	Zöldmező telep	134	0103/25, 0103/101
130.	60157	Felföldi tanya II.	135	02/4, 0650/67
131.	60158	Görög tanya	136	02/4, 0650/67, 0650/66
132.	60161	Rákosi tanya	137	0650/28, 02/4, 0650/69, 0650/70, 0650/71, 0650/72
133.	60171	Rigó tanya	138	0649/26, 0649/25, 0649/24, 02/4
134.	61844	Oláh-tanya É.	139	0337/58, 0337/36, 0337/35, 0337/27, 0336/51
135.	61846	Mezőgazdasági áruház mögött	140	0336/35, 0337/26
136.	63920	Izsák út, Szabó-tanya Dél	141	0408/106, 0408/105, 0408/32, 0405, 0396/9, 0395/85
137.	66917	Felsőgalambos, M5-autópálya Kiskunfélegyháza É csomópont	142	0418/46, 0418/35, 0417/52, 0417/11, 0417/24, 0417/25, 0417/56, 0417/44, 0419/88, 0418/57, 0419/86, 0418/55, 0418/52, 0417/26, 0417/57, 0418/53, 0418/36, 0419/30, 0417/5, 0417/30, 0417/42, 0417/43, 0417/48, 0417/49, 0419/28, 0419/85, 0417/32, 0418/5, 0418/9, 0419/72,

				0419/74, 0418/44, 0419/71, 0418/6, 0419/11, 0419/10, 0418/26, 0418/25, 0418/24, 0418/23, 0418/42, 0417/2, 0419/80, 0419/83, 0419/84, 0417/58, 0417/59, 0417/27, 0417/28, 0417/29, 0419/7, 0419/5, 0419/6, 0419/8, 0419/3, 0417/3, 0419/2, 0419/73, 0419/89, 0419/4, 0419/9, 0418/60, 0417/62, 0419/100, 0419/103, 0418/59, 0418/61, 0418/56, 0418/58, 0419/105, 0419/106
138.	67023	Kiskunfélegyháza ÉNy-i elkerülő, 222. lh.	144	0463/182, 0463/180, 0463/181, 0463/184, 0463/183, 0463/210, 0463/211, 0463/24, 0464
139.	67025	Kiskunfélegyháza ÉNy-i elkerülő 134. lh.	145	0467/12, 0467/94, 0467/123, 0463/142, 0463/143, 0463/146, 0463/145, 0464
140.	69953	Ferencszállási-tanyák, Jusztin-tanya	146	014/17, 014/13, 014/24, 014/12
141.	69959	Cakó-tanya	149	0300/15
142.	69961	Félegyházi tanyák, Ény	150	098/11, 098/4
143.	69963	Ferencszállás, Fábrián-tanya	151	034/20, 034/19
144.	69965	Póth Sándor-tanya	152	072/193, 071/37, 071/27, 071/28, 071/26, 072/72, 072/74, 072/73, 071/38, 071/40, 072/76, 072/77, 072/75, 072/78, 072/71, 072/79, 071/60, 071/61, 071/62, 071/63
145.	70011	Félegyházi tanyák Észak	153	0149/73, 0149/74, 0149/75
146.	70019	Városföldi határút	154	0279, 085/9, 0302/9
147.	70021	Ferencszállás	155	033/4, 033/5, 033/10, 033/11, 033/12, 033/13, 033/14
148.	70041	Galambosi-dűlő	156	0323/3
149.	70077	Csányi-tanya Nyugat	157	0145/31, 0145/44, 0145/39, 0145/36, 0145/37, 0145/35, 0145/69
150.	70105	Félegyházi tanyák vasútvonal É (KKF MOL 5. lh)	158	0192/14, 0192/26, 0192/36, 0192/22, 0192/23, 0192/25, 0192/24
151.	70107	Miklósi tanya	159	0196, 0192/47, 0197/3, 0197/2, 0192/17, 0197/4
152.	70109	Galambosi-dűlő, Pintér-tanya	160	0328/131, 0327/94, 0327/8, 0327/93, 0327/7, 0328/130, 0328/129, 0327/63
153.	72803	Kecskeméti úti-dűlő, Mindszenti út	161	0256/8, 089/4, 091, 0256/7
154.	74485	Karsai J.-tanyától É-ra I.	162	0165/7, 0165/5, 0165/6
155.	74487	Karsai J.-tanyától É-ra II.	163	0165/7, 0165/8
156.	74489	Fazekas-tanya	164	0165/8
157.	74491	Toldi-tanya I.	165	0132, 0158/20, 0158/21, 0158/23
158.	74493	Toldi-tanya II.	166	0158/20, 0158/21
159.	74495	Félegyházi-tanyák, Csukás-éri főcsatornától D-re	167	0181/27, 0181/28, 0181/29
160.	74497	Dózsa Tsz II.	168	0210, 0220/23, 0219, 0214/14, 0214/11, 0214/15, 0214/17, 0214/16, 0214/22
161.	74499	Fürj-tanya	169	0214/11, 0215/11, 0214/9, 0215/14
162.	74501	Iványi-tanya	170	0216, 0215/13, 0215/12, 0215/5, 0262/11, 0262/6, 0262/7, 0215/14, 0215/15, 0262/27
163.	74503	Nánási-tanya	171	0262/31, 0262/23, 0262/24
164.	74505	Tóth-tanyától K-re	172	0262/30
165.	74507	Szijjártó-tanya	173	0276/13
166.	74907	E 75 út körforgalom	174	0341/43, 0341/38, 0341/37

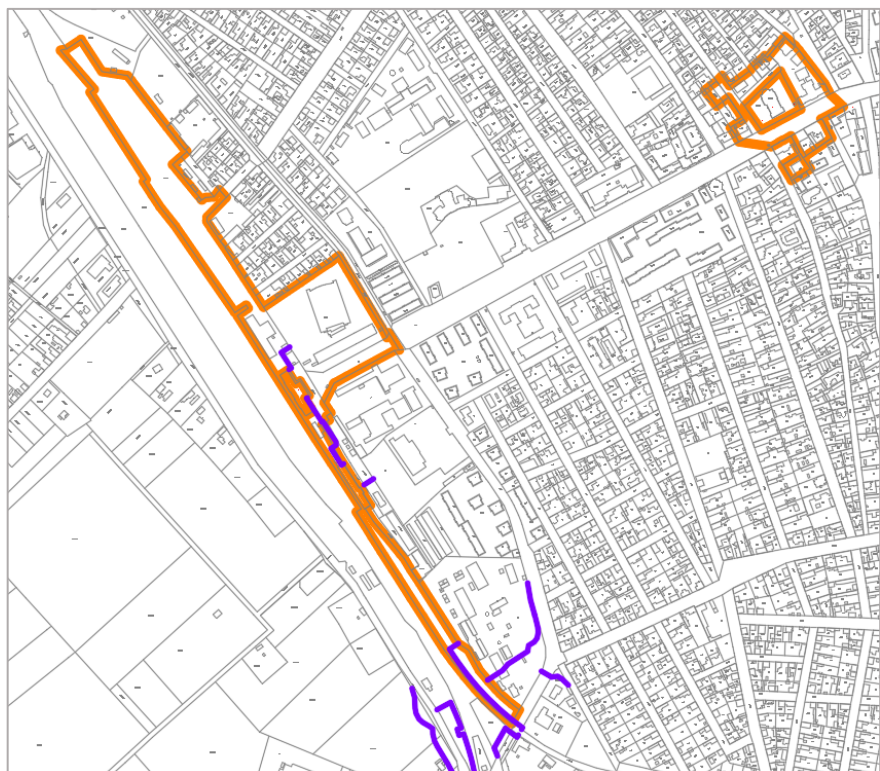
167.	74909	Rácz tanya	175	0344/6, 0344/8, 0344/7, 0351, 0352/5, 0352/6, 0352/7
168.	74911	Rádi tanya	176	0354/68, 0354/67
169.	74913	Aranyhegyi Iskolától délkeletre	177	0352/13
170.	74915	Aranyhegyi Iskola	178	0352/13, 0353, 0354/73
171.	74917	Hürkec tanyától délre	179	0344/5, 0344/4, 0335/1
172.	75651	Félegyházi-tanyák, Szóti-tanya ÉNy	180	0154/41, 0154/45
173.	82291	Körtösi-tanya Észak	181	0280/45, 0280/43
174.	83575	N. Varga-tanya	182	0523/6
175.	83879	Póth S. tanya Ny	183	072/39, 072/180, 072/35, 072/34, 072/33, 072/38
176.	83881	Palatinus-tanya ÉK	184	0163, 0162/36, 0236/14, 0236/3, 0235/14
177.	83883	Móczár-tanya ÉK II.	185	0118/22, 0118/23, 0118/24, 0118/5
178.	83885	Móczár-tanya ÉK I.	186	0118/22, 0118/23, 0118/24
179.	83887	Hármashatár-halom DNY	187	0163, 0236/3, 0236/12, 0236/8
180.	83889	Hármashatár - Csukás-éri-főcsat. É	188	0128/19, 0128/18, 0128/20, 0128/17, 0128/11, 0128/12, 0128/4, 0128/3, 0128/15, 0128/16, 0128/13, 0128/14
181.	83891	Szemerédi-tanya Ny II.	189	0109/21, 0119/7
182.	83893	Félegyházi tanyák, Kis-tanya	190	0103/14, 0102/16, 0102/17, 0102/18, 0103/16, 0103/15, 069, 064/26, 0102/15, 064/27, 064/8, 0102/13, 0103/17
183.	83945	Tapodi-tanya	191	0415/27, 0415/26, 0415/28, 0415/47, 0415/48
184.	85169	451. út 4km DK	192	071/29, 071/30
185.	85171	Csongrádi úti-tanyák vm ÉNy	193	068/33, 068/35, 068/32
186.	85173	Csongrádi úti-tanyák vm ÉNy	194	0105/14, 0105/15
187.	86935	Hevér I.-tanya	197	058/3, 0168/10, 0168/9, 0165/7, 0168/11, 0168/13, 059/1, 058/22, 058/16, 058/17, 058/21
188.	86939	Kocsis-tanya II.	199	0364/74, 0361/10, 0363, 0364/73, 0364/5
189.	86941	Kocsis-tanya III.	200	0361/10, 0363, 0362/11, 0362/28, 0364/64, 0364/63, 0362/12, 0361/11, 0361/9
190.	86943	Vidéki-tanya	201	0387, 0346/39, 0346/65, 0386/39, 0386/40, 0386/38, 0346/71, 0346/72, 0346/73, 0346/74, 0346/75, 0346/76
191.	86945	Gyémánt lakópark	202	0389/116, 0389/174, 0389/178, 0337/40, 0337/55, 0337/54, 0389/171, 0337/38, 0338/22, 0389/177, 0390, 0389/170
192.	87105	Dinnyés-tanya	203	0461/61, 0461/98
193.	87527	Csányi út, Tarjányi tanya	204	017, 016/20, 018/35, 018/38
194.	88669	Galambosi-dűlő, Török-tanya	205	0191, 0198/6, 0198/5, 0198/8, 0195/1, 0198/9, 0198/7, 0321
195.	88671	Monostori út, Kővágó-éri-csatorna Kelet	206	0520/12, 0520/51, 0520/52
196.	88673	Páka, határút Észak	207	0216, 0203/1, 0267/17
197.	88675	Páka, Hatóles-dűlő	208	0274/12, 0262/30, 0264, 0274/6, 0274/22
198.	89341	Bajza utca 64.	209	3639, 3637, 3638
199.	95067	Bugac - Kis-tanya ÉNy	210	
200.	95697	Majsai út, Ipari park 1.	211	0463/22, 0463/224, 0463/229, 0463/231, 0463/236, 0463/237, 0463/38, 0463/39, 0579/1
201.	97487	Belső-Ferencszállás I.	213	0595/26, 0595/27, 0595/28, 0595/44, 0595/7, 0595/8, 0596/11, 0596/12, 0596/13, 0596/16,

				0596/20, 0596/21, 0596/45, 0596/46, 0596/47, 0596/48, 0596/49
202.	97489	Belső-Ferencszállás II.	214	0599/49
203.	97491	Belső-Ferencszállás III.	215	0599/29, 0599/49, 0599/28
204.	97493	Dóc-dűlő	216	0467/76, 0467/124, 0467/126, 0467/137, 0467/138, 0467/139, 0467/140, 0467/68, 0467/69, 0467/79, 0467/80, 0467/81, 0467/82, 0467/85
205.	97495	Piti-tanya	217	0467/102, 0467/107, 0467/77
206.	97681	Belső-Ferencszállás IV.	218	
207.	97683	Csolyosi út	219	
208.	98123	Béke tér	220	3152/2, 3152/6, 3149
209.	31274	Kunszállás: M5 út 104. lelőhely	1	0301/5, 0301/14, 0372/115, 0375/1, 0372/124, 0372/59
210.	69957	Petőfiszállás: Csanyi úti rész, Tímár-tanya	62	0172/81, 0172/82
211.	27152	Tiszaalpár: Tóth Mátyás-dűő - Határút	75	0237/1, 0239, 0240/9, 0149/26, 0149/18
212.	27176	Tiszaalpár: Hármashatár-halom	99	0239, 0236/4, 0149/35, 0163, 0162/59
213.	72801	Városföld: Félegyházi határ- dűlő, Öntözött terület	78	0280/45, 087, 0279, 0280/43, 0280/41, 0280/42, 0280/44
214.	72807	Városföld: Homoki-dűlő, Félegyházi határszél I.	80	094/3, 094/5, 095/13, 095/12, 095/14, 095/20, 095/15, 095/16
215.	72811	Városföld: Nyárlőrinci határ, Csongrádi út	81	0252/5, 0253, 0138/2, 096, 094/1, 094/2, 094/6, 0147/9

Építészeti örökségvédelem

A 8. (vasútfejlesztési) ügyben a vasútállomás környezetében lévő helyszín a 19142 azonosítási számú műemléki környezettel érintett (vasútállomás felvételi épülete és annak környezete), azonban a változtatás csak technikai jellegű, a meglévő közutak városhoz, vagy vasúthoz való tartozását pontosítja, nincs az értékvédelemre hatással.

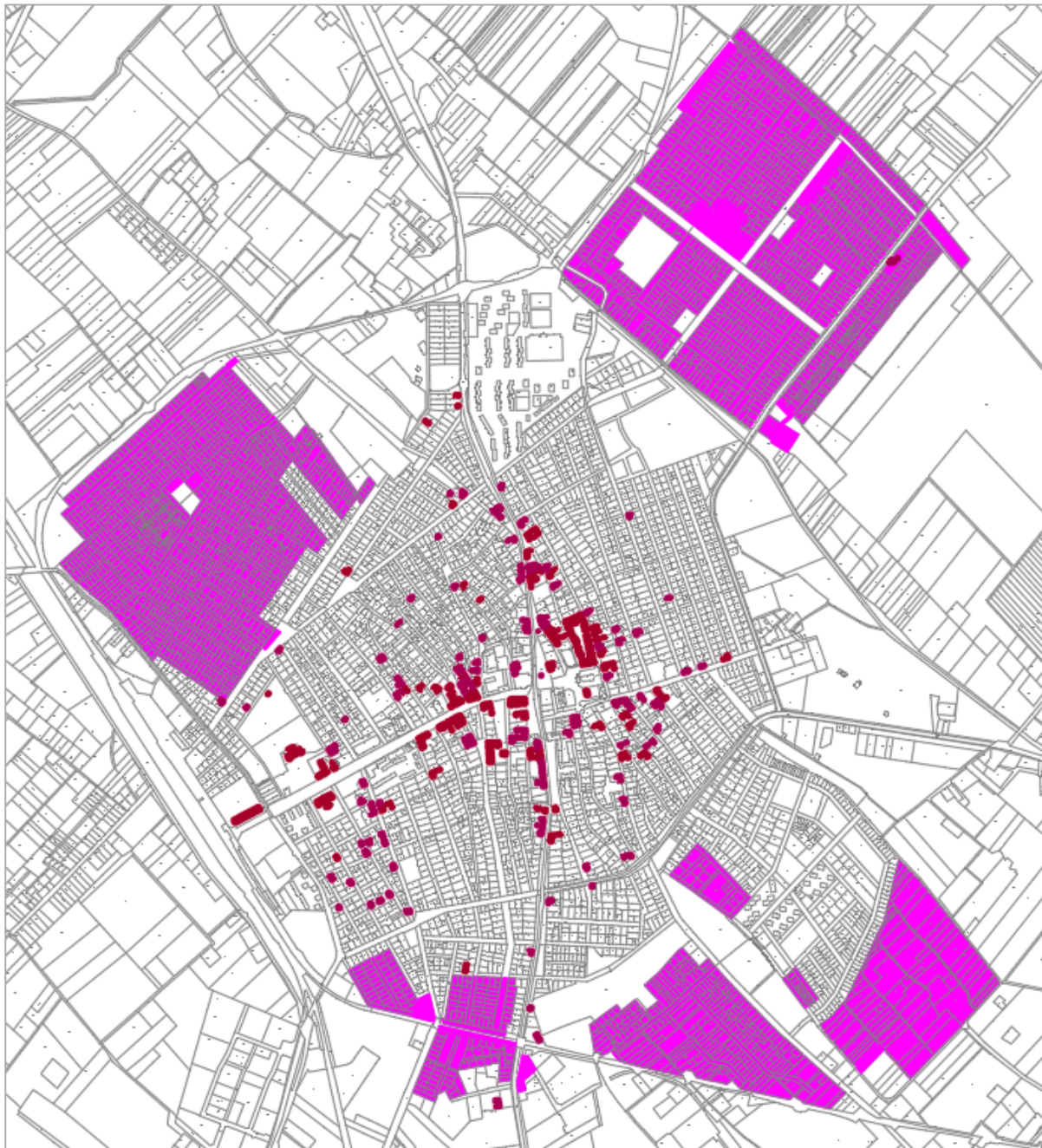
A vasútfejlesztési módosítási terület (8. ügy) vasútállomás környéki helyszíne és a műemléki környezetek áttekintő térképe



A helyi értékvédelem alatt álló épületeket *Kiskunfélegyháza város településképezének védelméről szóló 12/2018. (IV.27.) helyi rendelet* jelöli ki. Az időközben bekövetkezett változtatások a módosított terülapokon átvezetésre kerülnek.

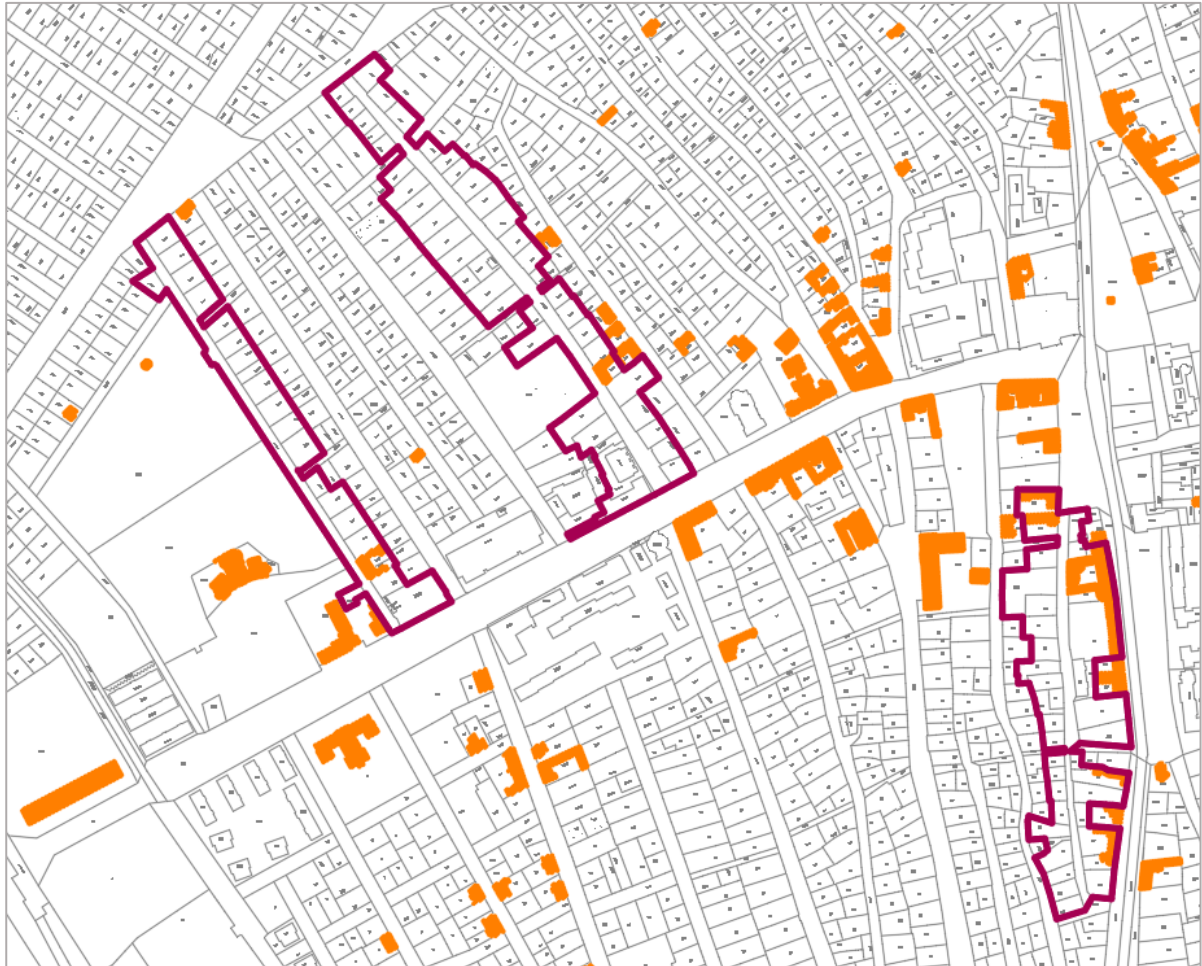
A **10.1.** sorszámú ügyben a kertvárosias lakóterületen korlátozva lesz az elhelyezhető lakások száma. Az alábbi ábra az Lke terület egységeket és a helyi védelem alatt álló épületeket mutatja be. Egyetlen épület található kertvárosias területen Bankfaluban, az Alpári utca 61. szám alatt. Az épület egy általános iskola, melyet nem érint hátrányosan a korlátozás.

A 10.1. ügyben vizsgált kertvárosias lakóterületi egységeken lévő helyi építészeti értékek



A **10.2.** ügyben a városközpont és környékének három utcájában (Batthyány utca, Fadrusz János utca, József Attila utca) a telkeken elhelyezhető rendeltetési egységek járműelhelyezési darabszáma maximálva lesz, mivel az itt lévő közintézmények miatt a közterület parkolással túlterhelt. A területen lévő helyi védelmet élvező épületeket **nem érinti hátrányosan** az új építések korlátozása.

A 10.2. ügyben elrendelt változtatási tilalom területén lévő helyi építészeti értékek



A jelenleg hatályos tervlapokon a 2020. évi módosítási eljárás keretében frissítésre kerültek a műemlékek és műemléki környezetek ábrázolása (két telek került bevonásra a műemléki környezetbe, helyrajzi számaik: 3092, 3093). A 2023. novemberi E-TÉR adatszolgáltatás nem mutatott változást a 2020. évihez képest.

Kiskunfélegyháza műemlékeinek és műemléki környezeteinek listája (2022. májusi nyilvántartás, megegyezik a 2023. novemberi E-TÉR-adatokkal)

	A	B	C	D
1.	Törzsszám	Azonosító	Név	helyrajzi számai
2.	11433	13189	Római katolikus templom	5060/1
3.	11433	13190	Római katolikus templom kertje	5060/2
4.	589	13191	kerti szobrok	5060/2
5.	588	13524	kálváriakápolna (Hétfájdalmú Szűz)	1714

6.	11433	13689	Szent István király tiszteletére szentelt templom, kertje és kerti szobrainak műemléki környezete	327, 328/1, 329, 5001/1, 5004, 5038, 5056, 5057, 5061, 5059, 4/1, 5005, 5039
7.	588	17000	Stációoszlopok	1714
8.	595	17004	Régi városi börtön	3186
9.	595	17005	Volt kiskunkapitány-ház, ma tanácsház	3186
10.	11595	19142	Vasútállomás felvételi épülete műemléki környezete	4728/7, 4/2, 4727, 4728/20
11.	595	20710	Kiskunkapitány-ház és tömlőc (Kiskun Múzeum) ex-lege műemléki környezete	3193, 3207, 3205, 3204, 3364/6, 3364/3, 3364/5, 5409, 5418, 5419, 5406, 3187
12.	588	20711	Kálvária ex-lege műemléki környezete	1716, 1713, 1507, 1696, 1695, 1693/2, 1692, 1688, 1686, 1687, 1715, 1519, 1518, 1517, 1516, 1520
13.	591	20712	Holló-ház ex-lege műemléki környezete	1, 3364/3, 3364/5, 5434, 5428/4, 5428/3, 5427, 3166/2, 3166/1, 1751/2
14.	593	20968	Volt Hattyú vendégfogadó ex-lege műemléki környezete	3, 4/1, 3152/2, 3166/2, 3166/1, 1751/2, 3162, 3161, 3153, 1752/3, 3160, 3155/2, 3159, 3152/6, 3165/2, 3165/1, 473, 474
15.	594	20969	Szabó kúria ex-lege műemléki környezete	475, 1751/2, 3153, 1752/3, 3165/2, 3165/1, 472, 403, 478, 477
16.	10442	20970	Volt Korona Szálló ex-lege műemléki környezete	5433, 3, 3167, 5434, 5428/4, 3166/2, 3166/1, 1751/2, 2, 5430/2, 3169, 3168/3
17.	592	20971	Kisvárosháza (Görögház) ex-lege műemléki környezete	3151, 3, 1, 3152/2, 3166/2, 3166/1, 1751/2, 3159, 3152/6, 3168/3, 3154, 3175/5, 3168/4, 3174
18.	9948	20972	Móra Ferenc szülőháza, népi lakóház ex-lege műemléki környezete	2054, 2050, 2049, 2048, 2081, 2103, 2102, 2053/1
19.	590	20973	Lakóház, ún. Klazsik ház ex-lege műemléki környezete	4/1, 394/1, 394/2, 396/1, 396/2, 392, 397, 5156, 5157
20.	589	20974	Szenháromság szobor ex-lege műemléki környezete	5060/1, 328/1, 329, 5004, 5038, 5056, 5057, 5061, 5059, 4/1, 5005, 5039, 326, 5001/2
21.	10067	20975	Városháza ex-lege műemléki környezete	3151, 3167, 1, 4/1, 3152/2, 3166/2, 3166/1, 1751/2, 3152/6, 3165/1, 473, 2, 5454, 5482/1, 5489/2, 5496/1
22.	596	20976	Pajkos Szabó-féle szélmalom ex-lege műemléki környezete	3193, 3207, 3205, 3204, 3364/6, 3364/3, 3364/5, 5409, 5418, 5419, 5406, 3187, 3185/1, 3185/2
23.	585	20979	Ótemplom (Sarlós boldogasszony) ex-lege műemléki környezete	3150/2, 3, 3167, 3164, 4/1, 3152/2, 3193, 3166/2, 1751/2, 3161, 3160, 3159, 3152/6, 3165/1, 3154, 3175/5, 3174, 3194/1, 3150/3, 3149, 3093, 3092, 3150/4, 3194/2, 3175/1, 3175/6, 3175/3
24.	585	2280	Ótemplom (Sarlós boldogasszony)	3151
25.	587	2281	Fájdalmas Krisztus-szobor	3152/2

26.	588	2285	Kálvária	1714
27.	589	2288	Szentháromság szobor	5060/2
28.	590	2289	Lakóház, ún. Klazsik ház	395
29.	591	2286	Holló-ház	5433
30.	592	2291	Kisvárosháza (Görögház)	3167
31.	593	2293	Volt Hattyú vendégfogadó	3164
32.	594	2294	Szabó kúria	476
33.	595	2283	Kiskunkapitány-ház és tömlöc (Kiskun Múzeum)	3186
34.	596	2284	Pajkos Szabó-féle szélmalom	3186
35.	9948	2290	Móra Ferenc szülőháza, népi lakóház	2051
36.	10067	2287	Városháza	3
37.	10442	2292	Volt Korona Szálló	1
38.	11433	11809	Szent István király tiszteletére szentelt templom, kertje és kerti szobrai	5060/2, 5060/1
39.	11595	18774	Vasútállomás felvételi épülete	4728/7

9. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6/2019. (II.6.) számú határozatával fogadta el a város *Hosszútávlatú Településfejlesztési Koncepcióját (HTK)*, amely több módosítási ügghöz kapcsolódik.

Az 1. ügyben a mezőgazdasági feldolgozóiparhoz, a 2-4. ügyekben az iparhoz és kereskedelemhez, az 5. ügyben és a turizmushoz kapcsolódó módosítások történnek. A koncepció leszögezi, hogy a város dinamizmusa szempontjából a mezőgazdaság, a feldolgozóipar és a turizmus stratégiai kérdés. „A gazdaságon belül a mezőgazdaság fejlődése átfogó érdek”, mivel „Kiskunfélegyháza gazdasága alapvetően a mezőgazdaságon nyugszik”, továbbá a „gazdasági prosperitás minden ágazatban kulcskérdés, hiszen a jövedelem és az adóbevételek jelentik a fejlődés motorját” – fogalmaz a HTK.

A Koncepció célként tűzi ki: „A településfejlesztés során kiemelten fontos a *fenntarthatóság elvének követése*, környezeti, gazdasági és társadalmi szempontból egyaránt. A környezeti fenntarthatóság elsősorban az épületek energiahatékonyságának javítását, megújuló energiák használatát és az ésszerű hulladék- és vízgazdálkodást foglalja magában.”. A 9. módosítási ügy napelempark-telepítést támogat, a megfogalmazott célokkal összhangban. A tervezett változások révén ezek a célok kedvezőbb feltételekkel teljesíthetők.

A 7-8. ügyben tervezett változások a koncepcióval összhangban a közlekedési infrastruktúrára nézve pozitív hatásúak.

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata előzetes támogatásáról biztosította a módosítást a 66/2023. (III.30.), a 145/2023.(VI.29.) és a 180/2023. (VIII.31.) számú Képviselő-testületi határozatban.

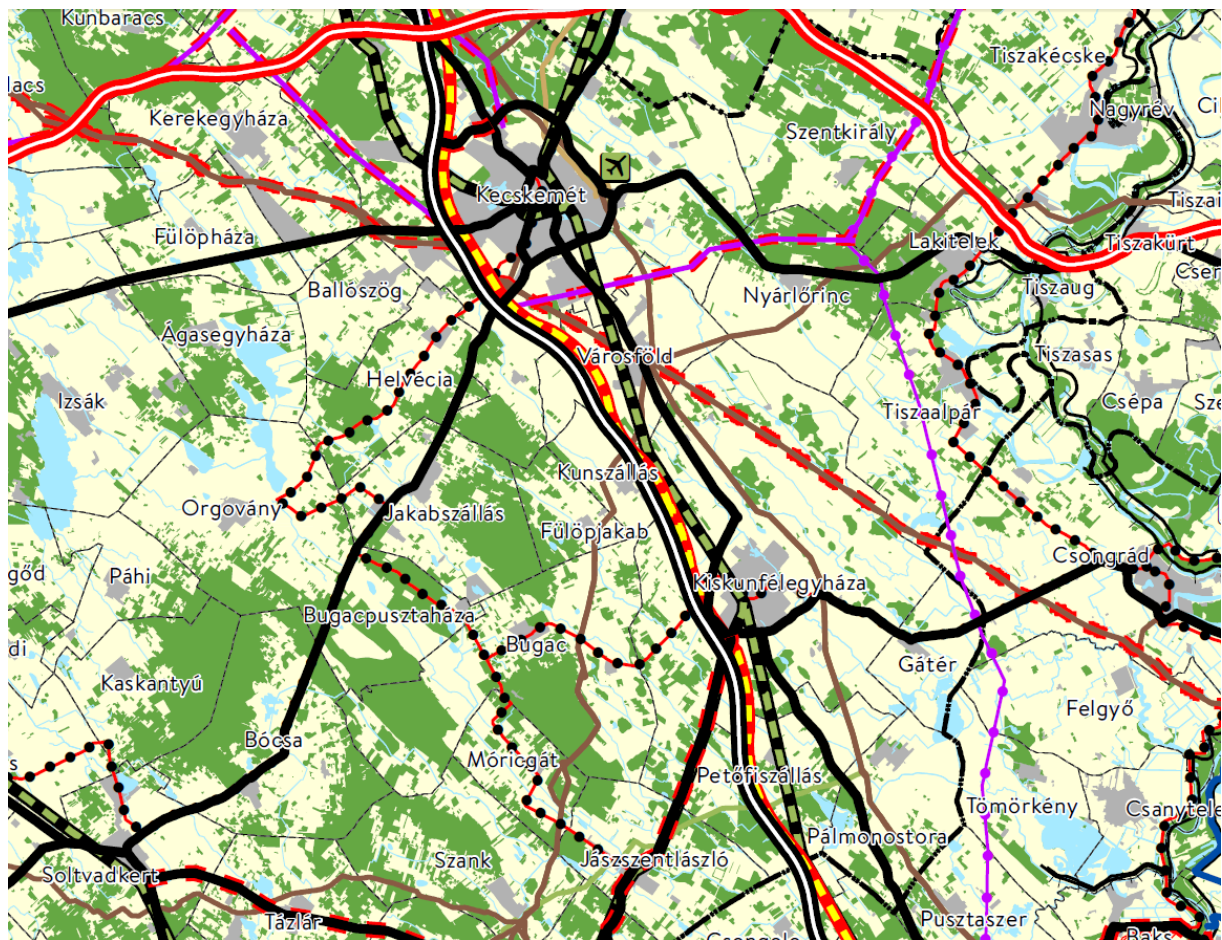
10. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban településfejlesztési rendelet) 3. melléklet 1.2.2. pontja a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei között előírja a „területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép” „és leírás (számítás)” készítését. Jelen fejezet ennek az előírásnak tesz eleget.

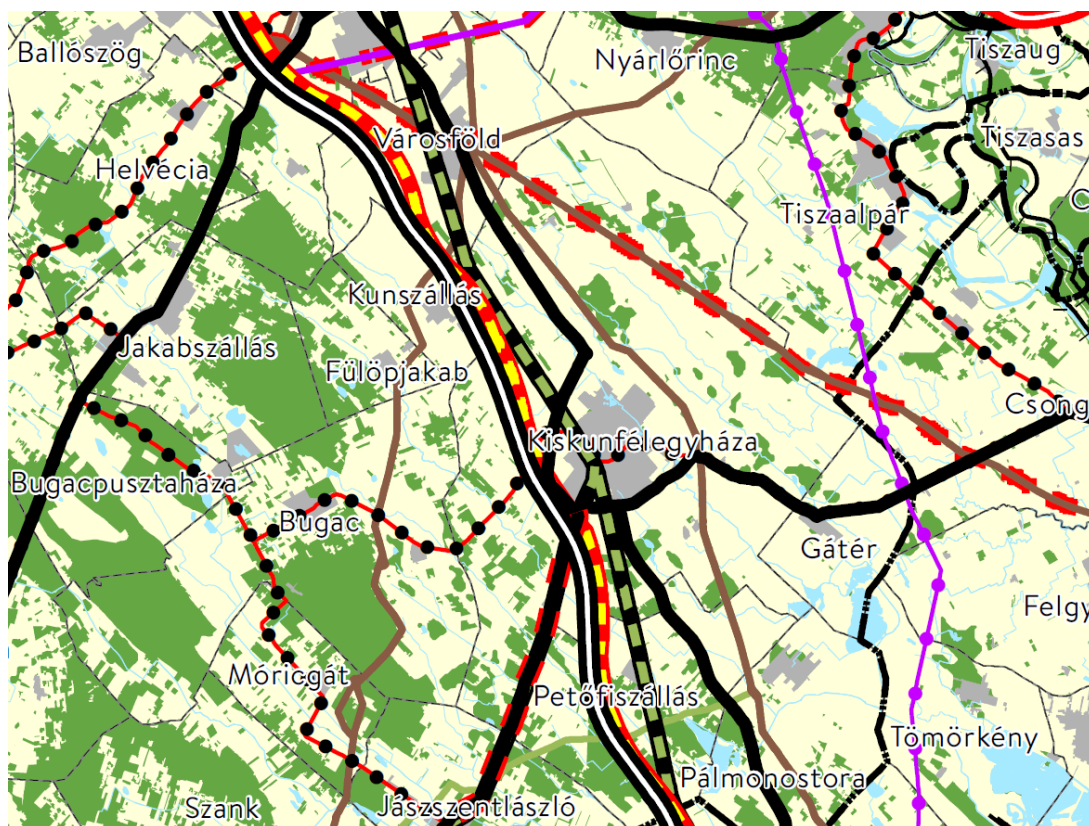
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTrT) rendelkezik az ország területeinek használati módjáról és szabályairól. Egyes kapcsolódó előírások a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben vannak rögzítve.

Magyarország területrendezési tervével (OTrT) való összhang vizsgálata

Kiskunfélegyháza Magyarország Szerkezeti Tervében – részlet







Kiskunfélegyháza Magyarország Szerkezeti Tervében – nagyított részlet















Jelmagyarázat kivonata:

Országos területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Gyorsforgalmi út (tervezett)
-  Főút (meglévő)
-  Főút (tervezett)
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)

	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázz szállító vezeték (meglévő)
	Földgázz szállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok

Az OTfT által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a településszerkezeti terv módosítása **nem változtatja meg**. Pontosítások érintik az alábbiakban **3.** és **6.** sorszámom jelzett elemeket.

Kiskunfélegyháza Településszerkezeti terve az OTfT jelenleg érvényes szerkezeti elemeit a következők szerint jeleníti meg:

1. **M5 távlati gyorsforgalmi út – meglévő szakasz:** Budapest - Kecskemét - Kiskunfélegyháza - Szeged - Röszke - (Szerbia) – a nyomvonalat a szerkezeti terv tartalmazza.
2. **5. számú távlati főút - Meglévő szakasz:** Budapest - Dabas - Kecskemét - Kiskunfélegyháza - Szeged - Röszke - (Szerbia)/ az OTfT-ben a Ny-i tehermentesítő úton (jelenleg 542. sz. főút) kerüli el a belterületet. A belterületi átkelési szakaszt jelenleg főútként tartja számon a közlekedési hatóság, ezért a város szerkezeti terve a belterületi átkelési szakaszt és az elkerülő szakaszt egyaránt elsőrendű főútként kezeli. A Településszerkezeti terv feltünteti a várost K-ról elkerülő útszakaszt is, a nyomvonalat a szabályozási terv is szabadon tartja. A 7. módosítási ügy keretében tervezett változások az Uvaterv Zrt. engedélyezési tervén alapulnak, amelyek előirányozzák a K-i főúti elkerülő szakasz indítását a Szentesi úti körforgalom É-i ágaként.
3. **451. számú távlati főút – Meglévő szakasz:** Kiskunfélegyháza (5. sz. főút) - Csongrád - Szentes (45. sz. főút) – a nyomvonalat a szerkezeti terv tartalmazza. A 7. számú módosítási ügy keretében az Uvaterv Zrt. által tervezett Gátér elkerülő főútszakasz ábrázolásra kerül a tervlapokon.
4. **Távlati főutak – Tervezett szakasz:** Kiskunfélegyháza (5. sz. főút) - Kiskunhalas - Mélykút - Kunbaja - (Szerbia) – a nyomvonal egybeesik az 5402 jelű országos mellékút meglévő szakaszával. A 8. módosítási ügy keretében pontosításra kerül a tervlapokon az útvonalnak a 140. számú vasútvonalat keresztező átjárója a Kontúr Csoport Kft. engedélyezési terveinek megfelelően.
5. **Országos törzshálózati vasúti pálya – Tervezett nagysebességű vasútvonal:** (Ausztria és Szlovákia) - Hegyeshalom térsége és Rajka térsége - Budapest [XI. kerület, Kelenföld] - Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] - Röszke és Kübekháza - (Szerbia és Románia). A nyomvonal Kiskunfélegyháza térségében a 140. számú vasúti pálya vonalában halad az ország szerkezeti terve szerint. A településszerkezeti terv jelöli a nyomvonalat.
6. **140. számú országos törzshálózati vasúti pálya – Meglévő szakasz:** Cegléd - Szeged vasútvonal. A vonalat és 50-50 m védőtávolságát feltünteti a szerkezeti terv. A 8. módosítási ügy keretében pontosításra kerül a tervlapokon a vasútállomás előtti tér szabályozása és a vasútvonal Majsai úti átjárójának a feltüntetése a Kontúr Csoport Kft. engedélyezési terveinek megfelelően.
7. **155. számú országos törzshálózati vasúti pálya – Meglévő szakasz:** Kiskunhalas - Kiskunfélegyháza vasútvonal. 50-50 m védőtávolságával együtt feltünteti a szerkezeti terv.
8. **43. országos kerékpárút törzshálózat Körösvölgyi kerékpárútvonal:** (Románia) - Gyula - Békéscsaba - Békés - Mezőberény - Gyomaendrőd - Szarvas - Öcsöd - Csongrád - Kiskunfélegyháza - Bugacpusztaháza. Az országos jelentőségű kerékpárút a 451 számú főúton éri el Kiskunfélegyháza igazgatási területét, a Csongrádi út mentén érkezik a belterületre, majd a Liget utca – Tanyasori út – Kőrösi utca – Bercsényi utca – Izsáki út – 54102 jelű országos összekötő út nyomvonalon halad Bugacpusztaháza felé. A településszerkezeti terv tartalmazza a nyomvonal meglévő és tervezett szakaszait. A 7. számú módosítási ügy keretében az Uvaterv Zrt. által tervezett kerékpárút ábrázolásra kerül a tervlapokon.
9. **303, 304, 305, 331 jelű nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezeték - meglévő földgázszállító vezeték:** 303 Algyő - Ópusztaszer - Kiskunfélegyháza - Városföld - Kecskemét - Lajosmizse - Újhartyán – Vecsés, 304 Városföld - Kiskunfélegyháza - Ópusztaszer - Szatymaz - Szeged [Kiskundorozsma], 305 Kardoskút - Szentes - Csongrád - Kiskunfélegyháza - Városföld, 331 Városföld - Kiskunfélegyháza - Ópusztaszer - Szatymaz - Szeged [Kiskundorozsma]. A Tiszt-1 szerkezeti tervlap közli a vezetékek neveit és kapacitását is.
10. **Nabucco nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezeték - tervezett földgázszállító vezeték:** (Románia) - Nagylak - Hódmezővásárhely - Kecskemét - Adony - Székesfehérvár - Mór -

Tét - Rajka - (Ausztria). Nem szerepel a településszerkezeti terven, a Településrendezési eszközök ezután sorra kerülő, a területrendezési tervekkel való összhangot biztosító módosítása során a nyomvonal beszerzendő és ábrázolandó. A módosítási terület nincs érintve.

11. **Barátság II. nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezeték - meglévő kőolajszállító vezeték:** Algyő - Pálmonostora - Kecskemét - Pusztavacs - Százhalombatta. Nem szerepel a településszerkezeti terven, a Településrendezési eszközök ezután sorra kerülő, a területrendezési tervekkel való összhangot biztosító módosítása során a nyomvonal beszerzendő és ábrázolandó. A módosítási terület nincs érintve.

Országos területfelhasználási térségek

Az ország szerkezeti terve Kiskunfélegyháza területének túlnyomó többségét mezőgazdasági térségbe sorolja be. Az igazgatási terület 13,4 %-át fedi le az erdőtérség, vízgazdálkodási térségbe elenyésző nagyságú terület tartozik. Az erdőtérség mozaikos jellegű, a tényleges művelést követi le. A módosítás a mezőgazdasági terület 13,3 hektáros csökkenését eredményezi. *A Településszerkezeti terv és az OTrT területfelhasználási adatainak alábbi összevetése csak tájékoztató jellegű, a megfeleltetést az erre vonatkozó előírások hiányában nem lehet elvégezni*

OTrT Területfelhasználási térségek kiterjedése Kiskunfélegyházán (az ország szerkezeti tervének .pdf kiterjesztésű állományából szerkesztett lehatárolások alapján)	
Erdőgazdálkodási térség:	3463,6 ha
Mezőgazdasági térség:	20322,6 ha
Vízgazdálkodási térség:	149,3 ha
Települési térség:	1691,1 ha
Közigazgatási terület	25626,6 ha

Településszerkezeti terv módosított területi mérlegéből a releváns adatok:

Kertes mezőgazdasági terület (Mk):	307,3 ha	
Általános mezőgazdasági terület (Má):	16956,1 ha	
<u>Általános mezőgazdasági terület (Mát: gyp):</u>	<u>3023,9 ha</u>	
<i>Mezőgazdaság összesen:</i>	20287,3 ha	99,8 %
Gazdasági erdőterület:	2038,1 ha	
Védelmi erdőterület:	356,2 ha	
<u>Közjóléti erdőterület:</u>	<u>38,3 ha</u>	
<i>Erdőterület összesen:</i>	2432,6 ha	70,3 %
Vízgazdálkodási terület:	213,9 ha	143,3 %
Belterület és csatlakozó beépítésre szánt területek <i>összevetése az OTrT települési térséggel</i>	1408,4 ha	89,2 %





Országos övezetekkel való összhang vizsgálata

Az OTrT 19. § (1) bekezdés szerint az országos övezetek a következők (a Kiskunfélegyházát is érintő övezetek kiemelve):

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffertérületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,

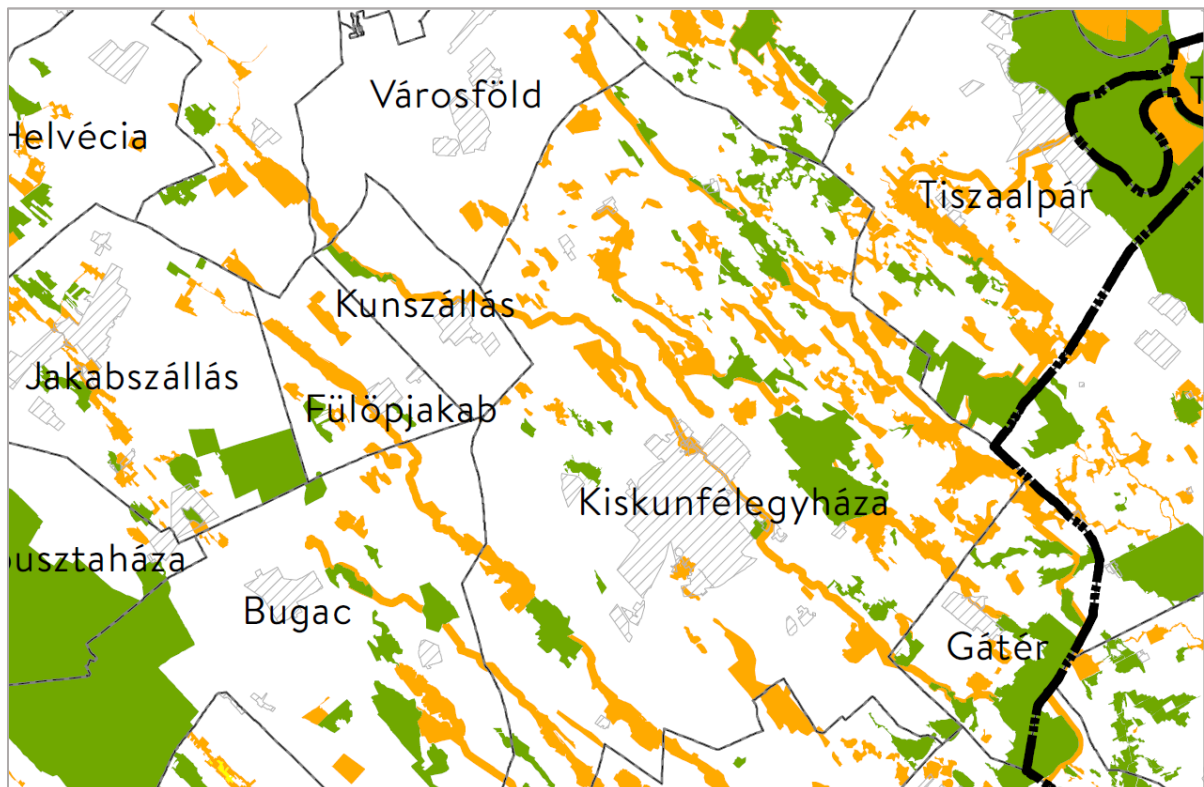
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTI-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Az alábbiakban szereplő térképeken a módosítási területek a következő jelmagyarázattal szerepelnek:

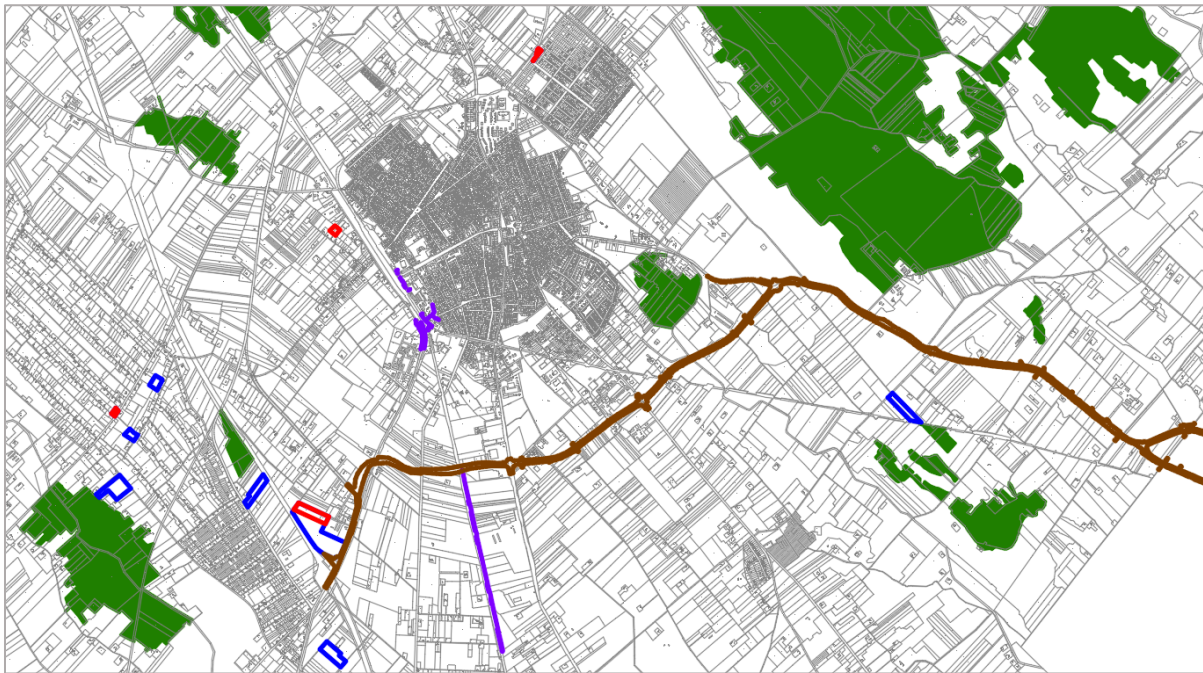
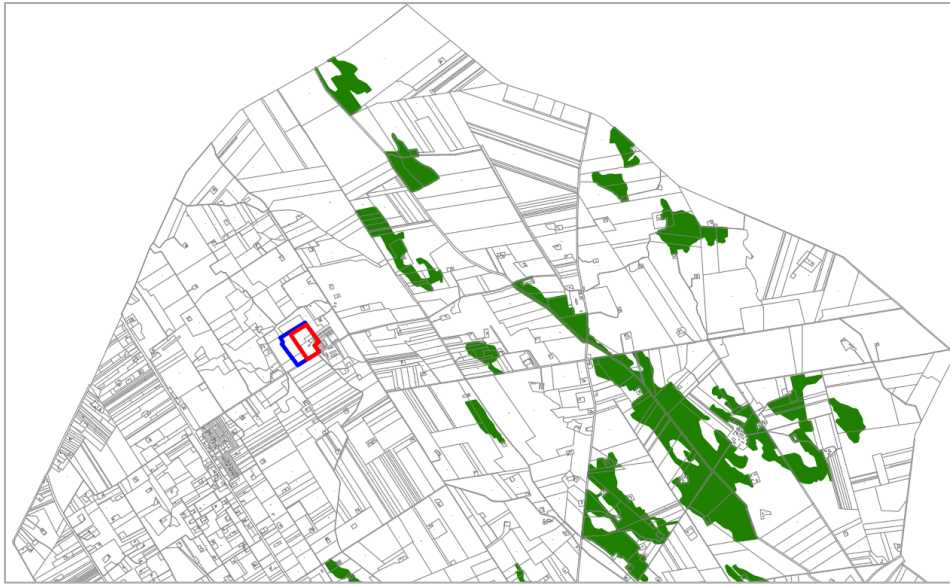
Módosítási területek	
	Új beépítésre szánt terület
	Nem keletkezik új építési övezet
	451-es útfejlesztés területe
	140. vasútvonal fejlesztés

Ökológiai hálózat – a jelen módosítás tervezésekor hatályos terülapok a hálózat lehatárolását a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (KNPI) 2018. évi adatszolgáltatása alapján tartalmazzák. A módosítás kapcsán a **2023. novemberi E-TÉR-adatok** kerülnek rá a terülapokra.

OTrT 3/1. melléklet: Országos ökológiai hálózat Kiskunfélegyháza térségében



Ökológiai hálózat magterülete – olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak az övezetbe, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Kiskunfélegyházán szétszórtnan elhelyezkedő területfoltok alkotják az övezetet. A magterület a településszerkezeti tervben általában Mát jelű általános (sajátos gyepes) mezőgazdasági területbe tartozik, a besorolás összhangban van az országos övezettel. A módosítási területek az övezeten **kívül esnek**.



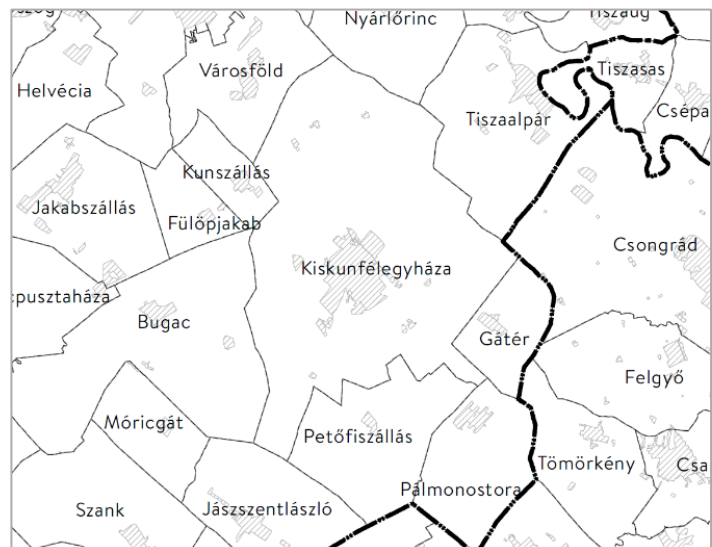
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe – többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhely-sávok, élőhelymozaikok, élőhely-töredékek, élőhelyláncolatok – tartoznak az övezetbe, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. A módosítási területek **nem érintettek az övezetben.**

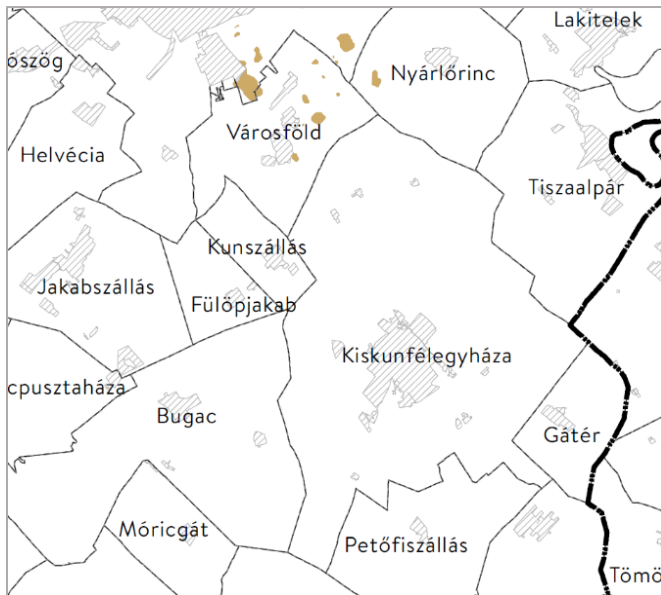


Ökológiai hálózat pufferterület Kiskunfélegyházán nincs kijelölve (ld. fentebb az OTrT 3/1. melléklet ábráját).

Kiskunfélegyháza területe a jobb oldali ábra szerint nem tartozik bele a **kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe**.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete az OTrT 3/2 mellékletében – Kiskunfélegyháza térsége





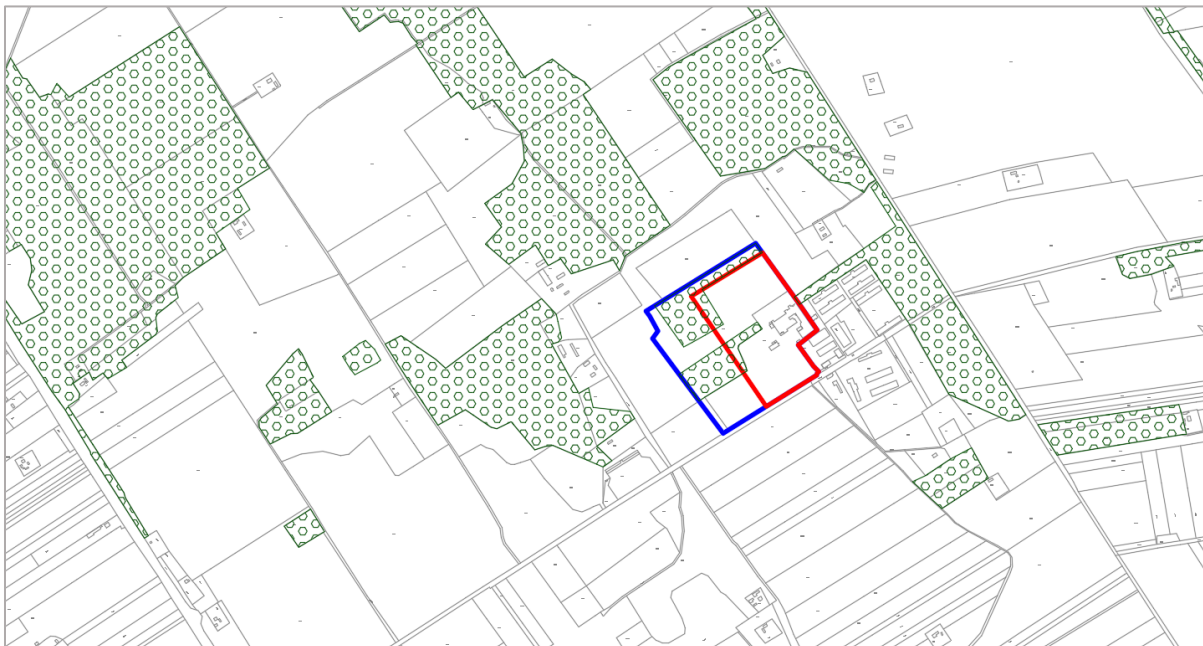
Kiskunfélegyháza területe a bal oldali ábra szerint nem tartozik bele a **jó termőhelyi adottságú szántók övezetébe**.

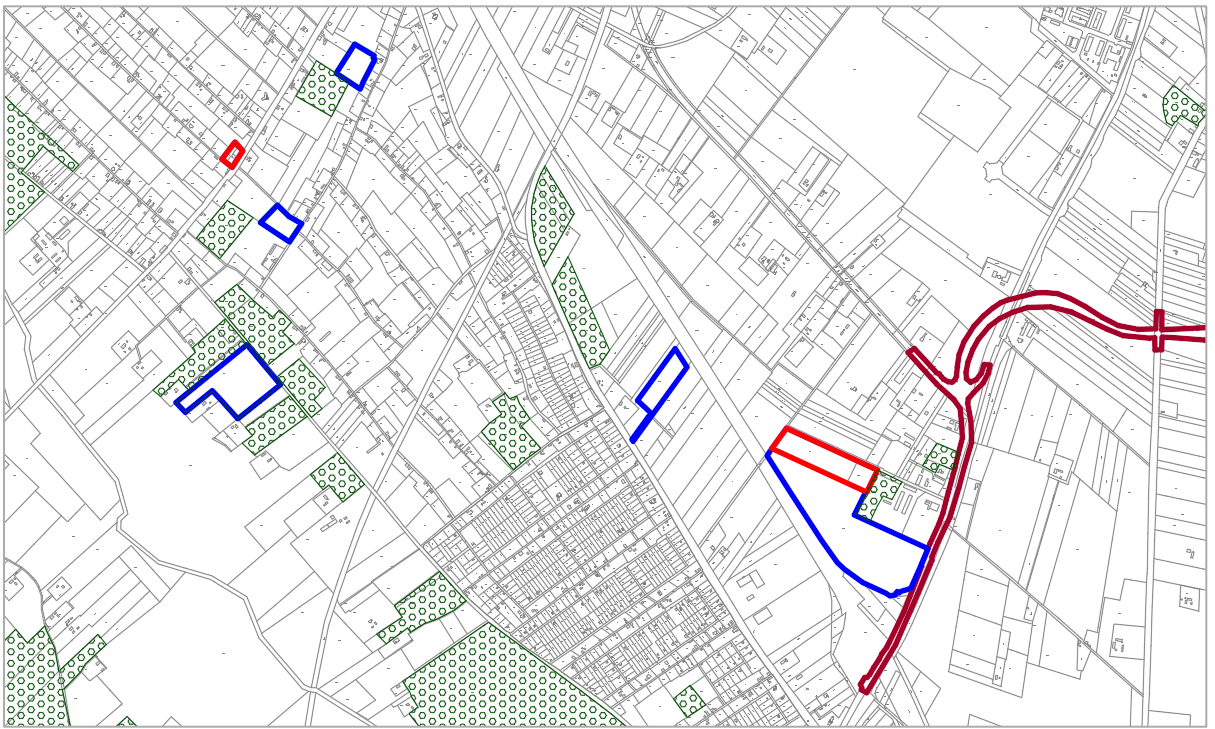
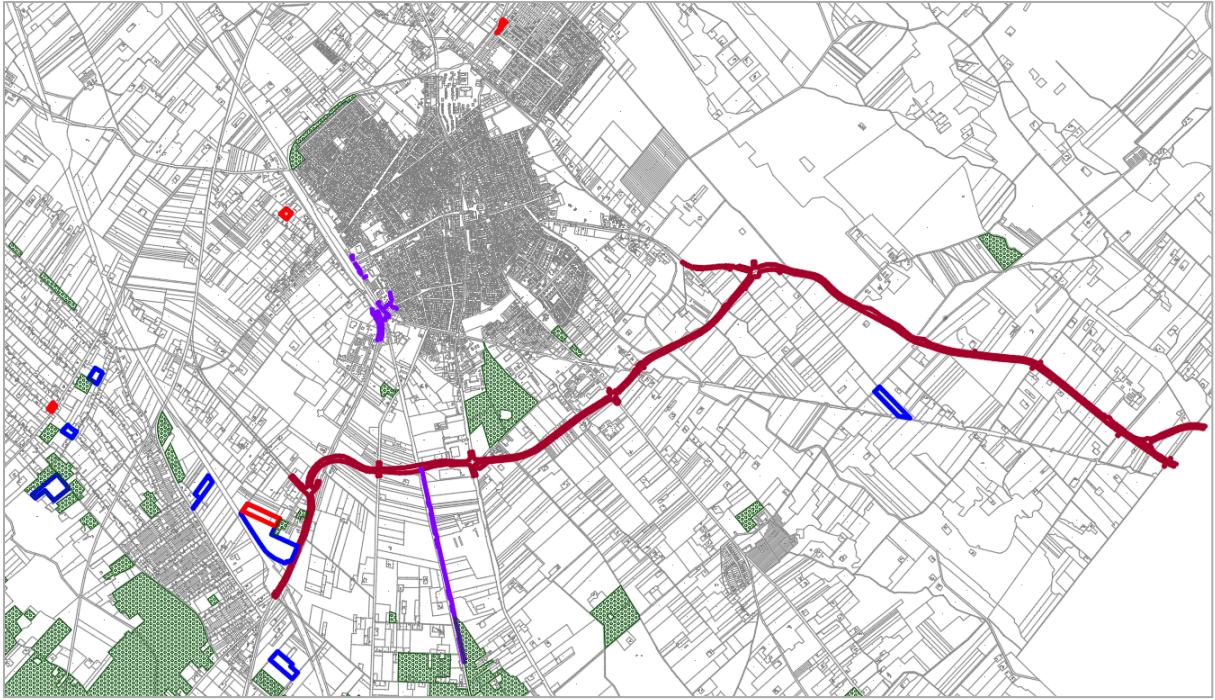
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 1. mellékletében – Kiskunfélegyháza térsége

Országos erdők övezete – az OTrT-ben megállapított övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az övezet lehatárolását EOv-helyes digitális állományként az E-TÉR adattárából lehetett letölteni.

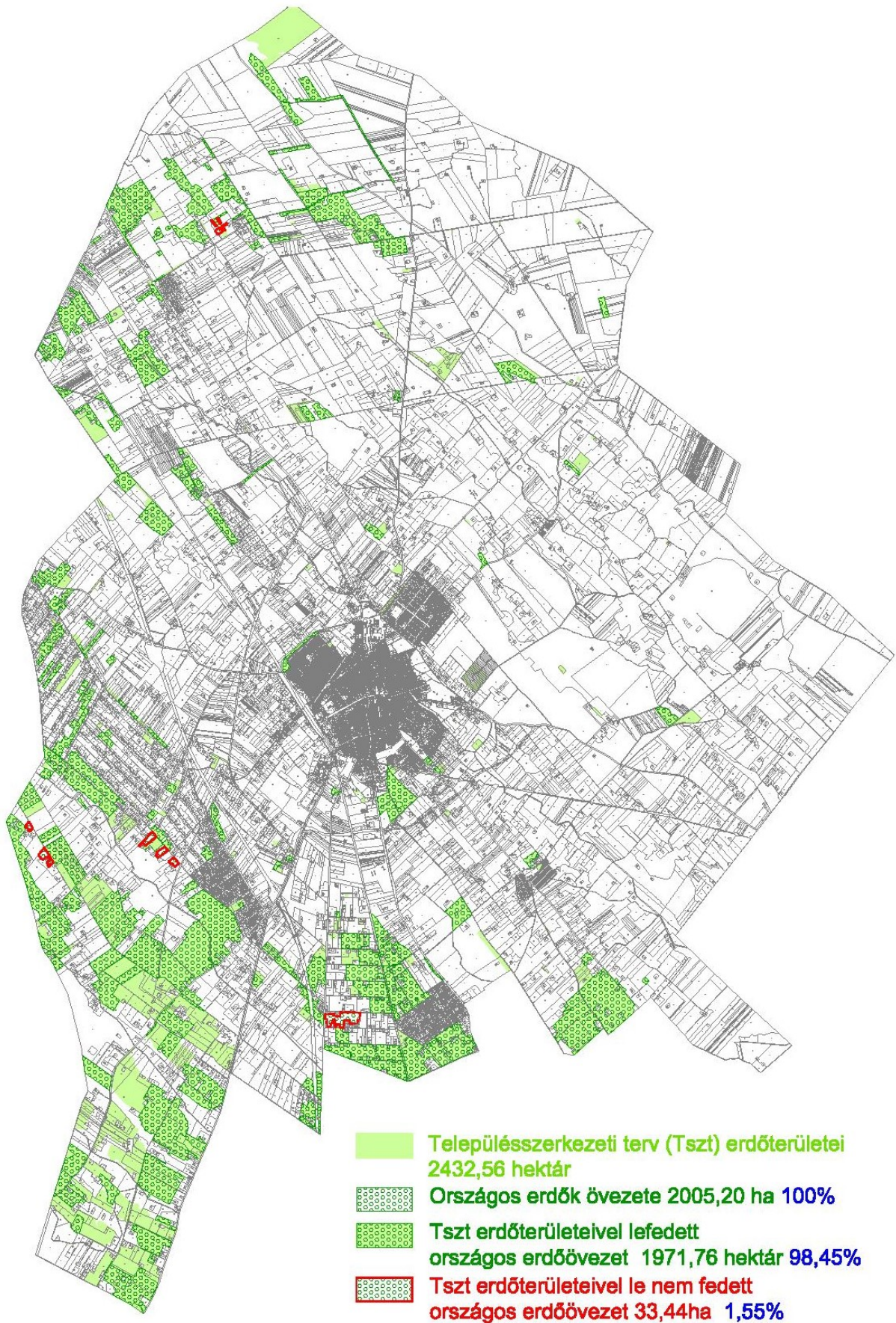
Az OTrT előírja: „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia”, néhány területet, pl. a törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területeket, valamint a települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. A **módosítási területek közül az 1. ügyben csekély mértékben csökken az erdőövezet lefedettsége.**

Országos erdők övezete és módosítási területek viszonya



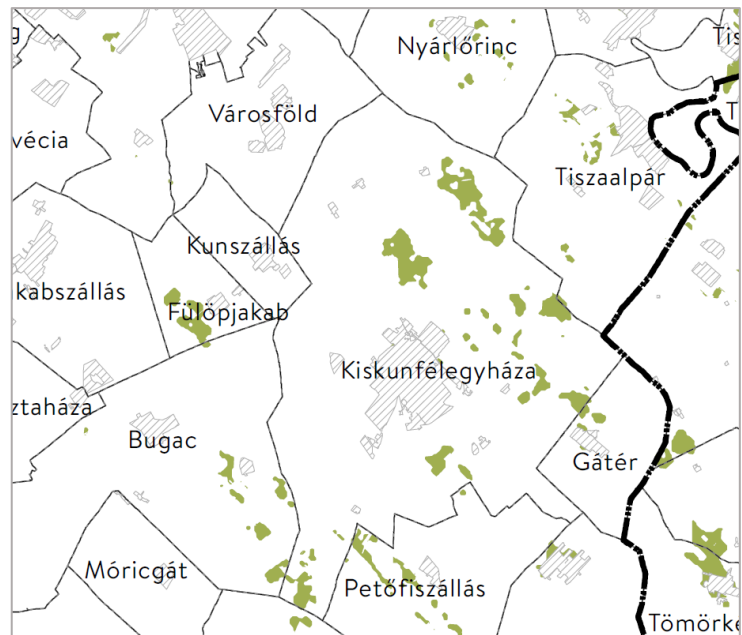


Országos erdők övezete lefedtségének igazoló ábrája – a lefedettség 98,45 %, **MEGFELEL**

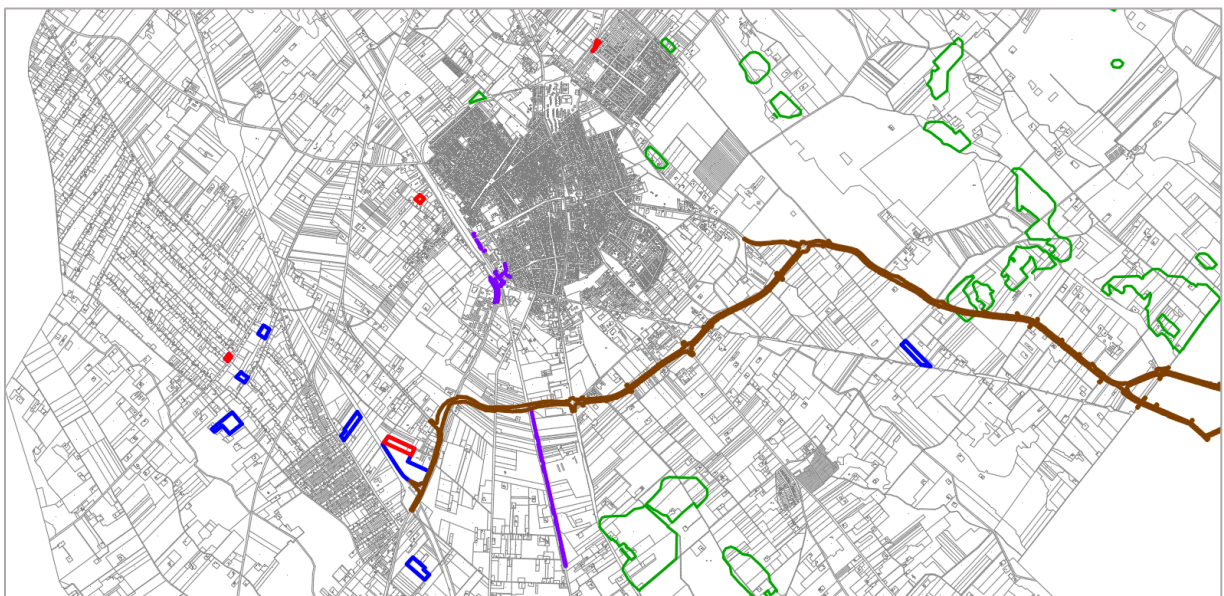
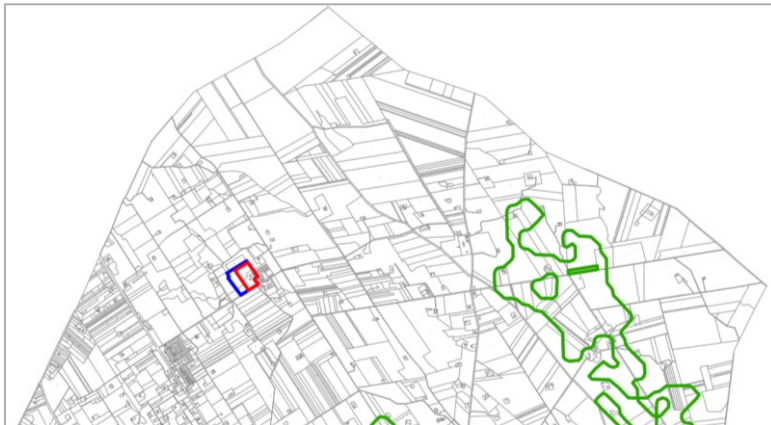


Erdőtelepítésre javasolt terület övezete – miniszteri rendeletben megállapított övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt. A **módosítási területeket nem érinti az övezet.**

MvM rendelet 2. melléklet: Országos erdőtelepítésre javasolt terület övezete

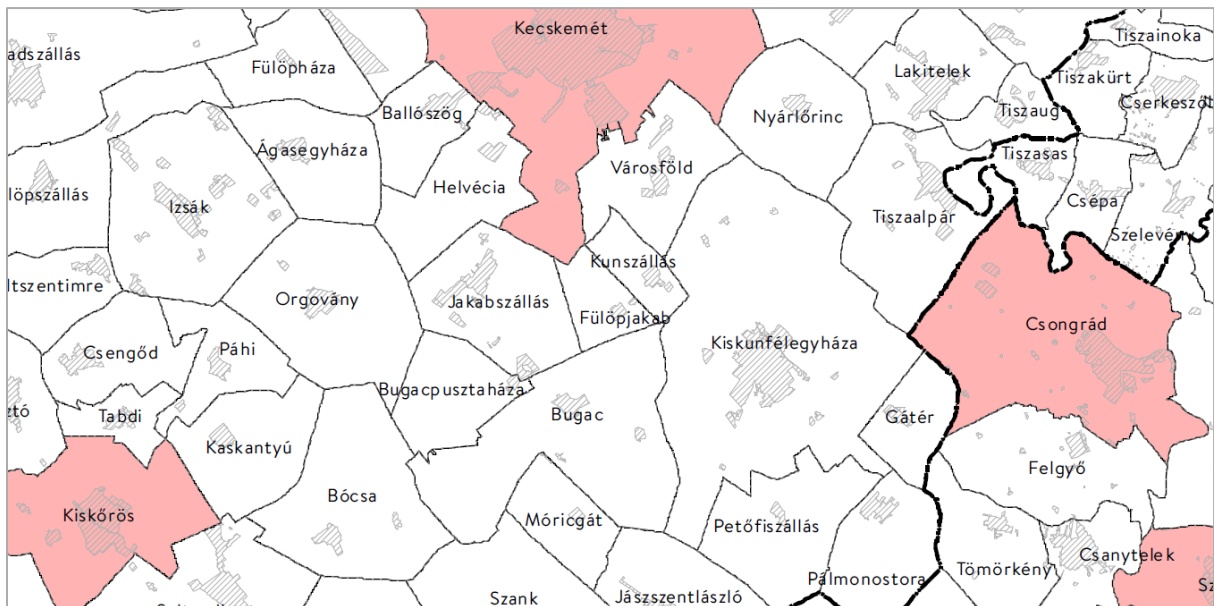


Országos erdőtelepítésre javasolt terület övezete és módosítási területek viszonya



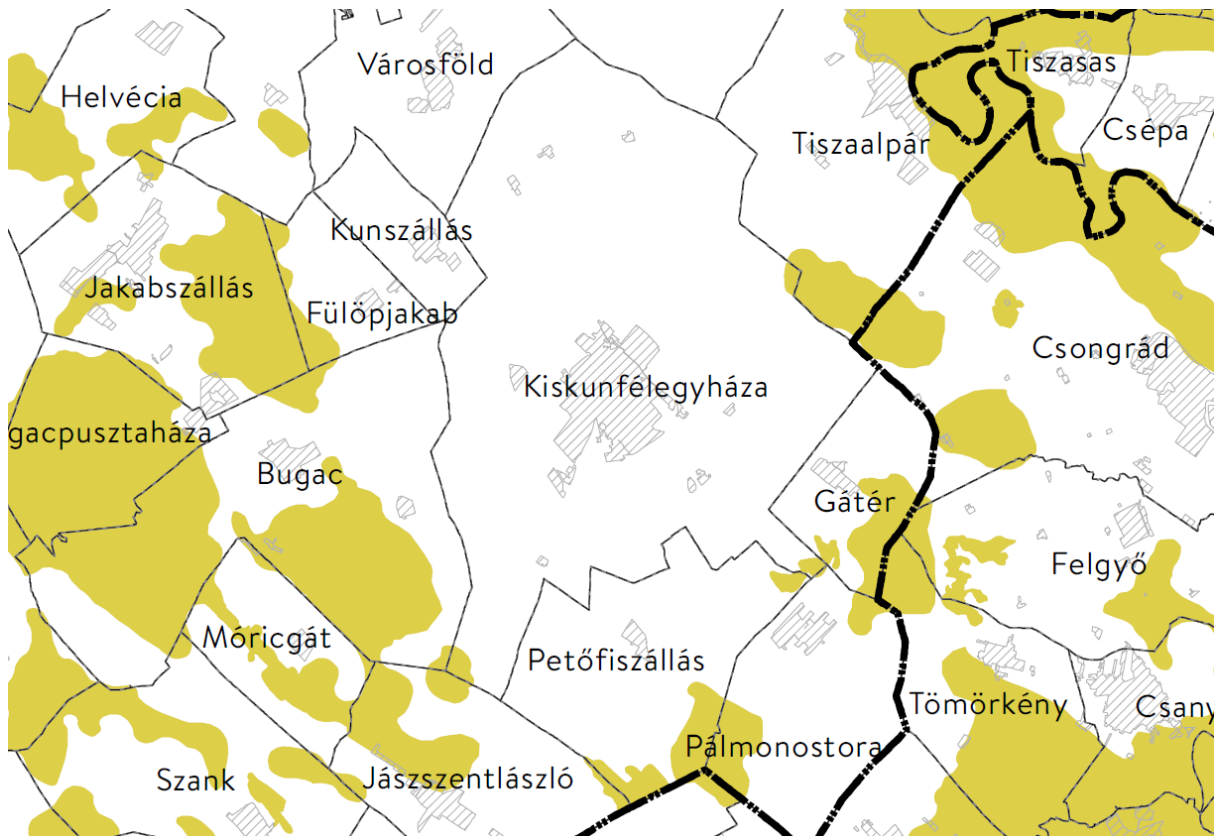
Kiskunfélegyháza a következő ábra szerint nem érintett a **világörökségi és világörökségi várományos területek övezetében**.

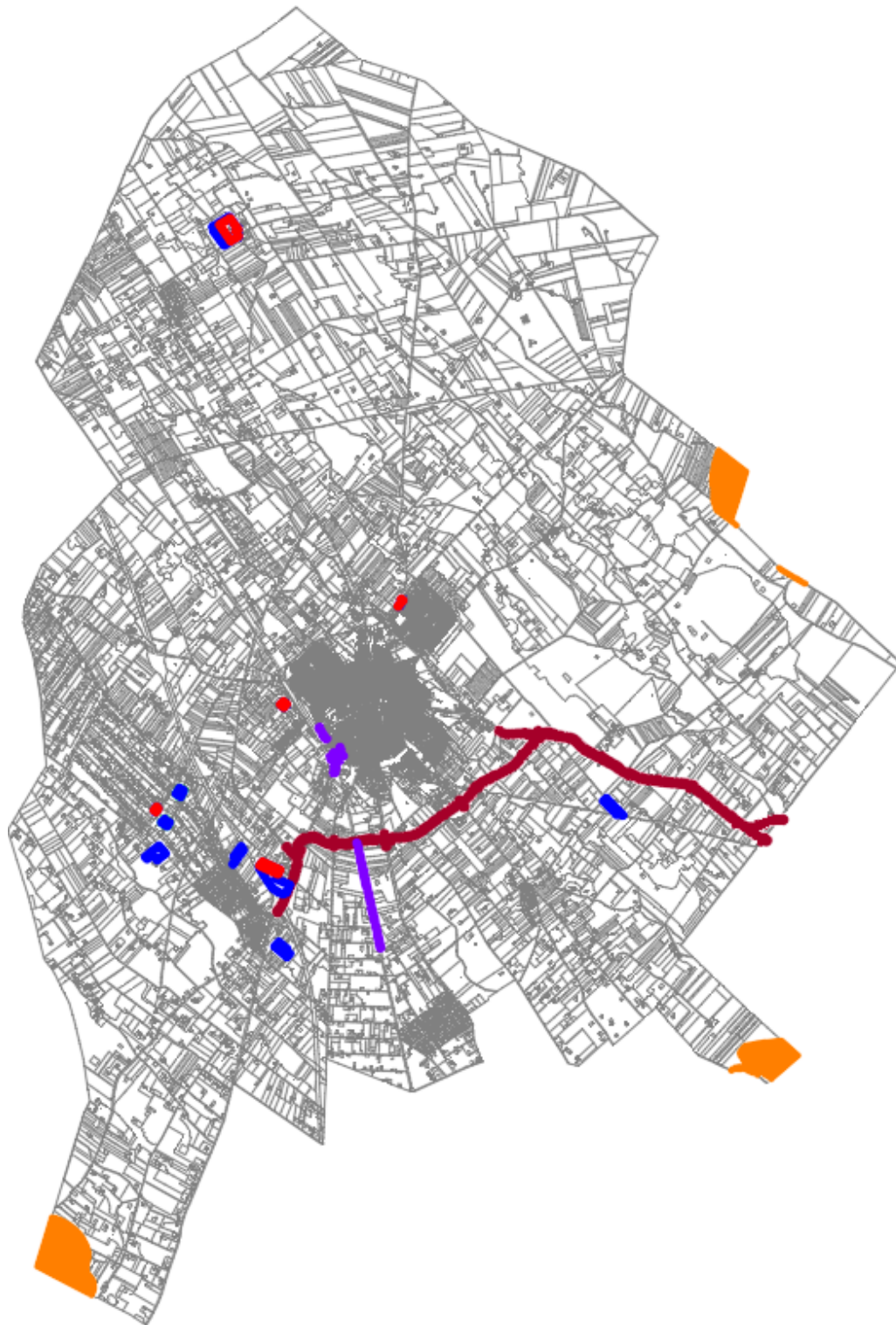
Országos világörökségi és világörökségi várományos területek övezete az OTrT 3/4 mellékletében – Kiskunfélegyháza térsége



Országos tájképvédelmi terület övezete – miniszteri rendeletben megállapított, a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. A módosítási helyszínek **nem érintettek** az övezetben.

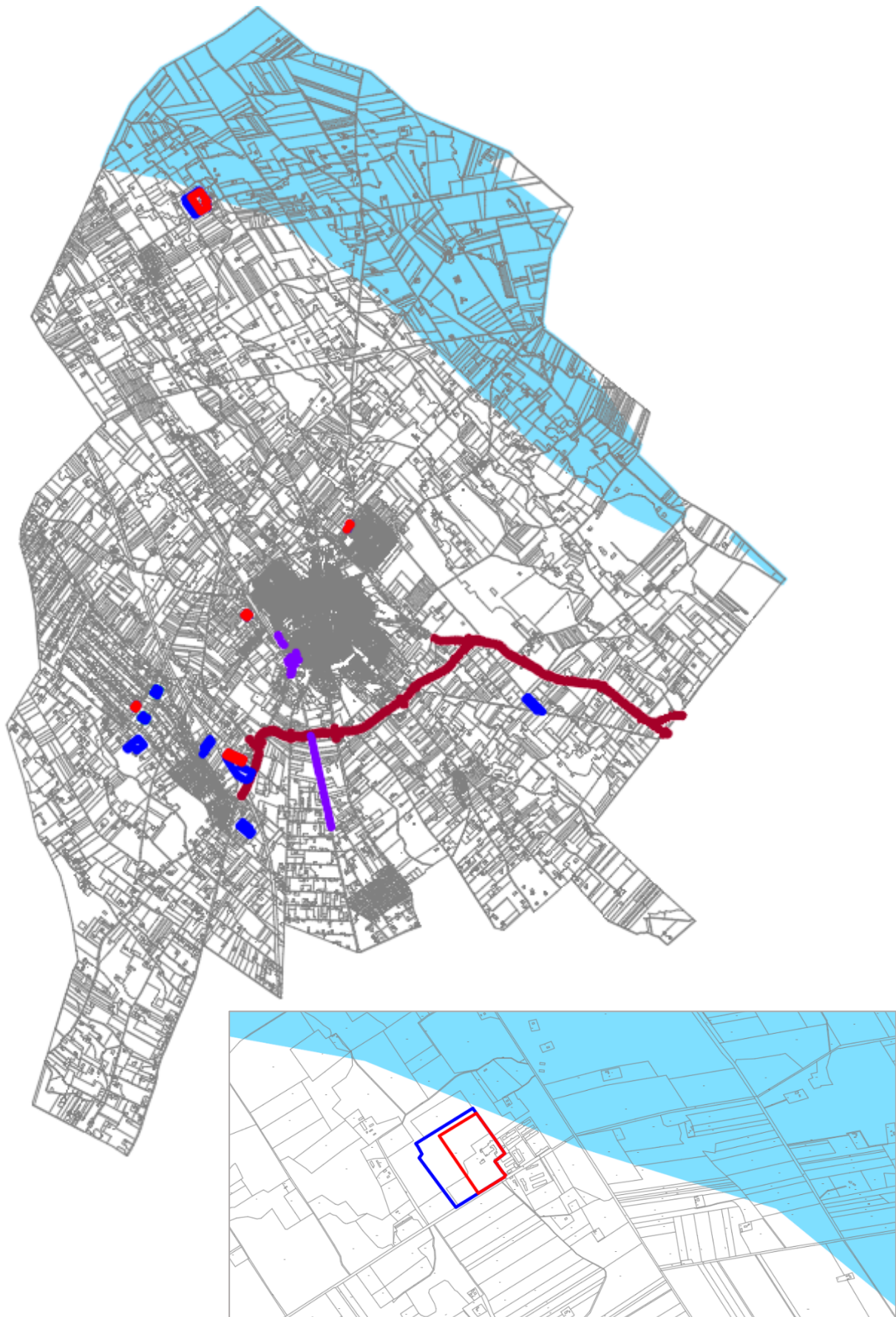
OTrT 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete Kiskunfélegyháza térségében





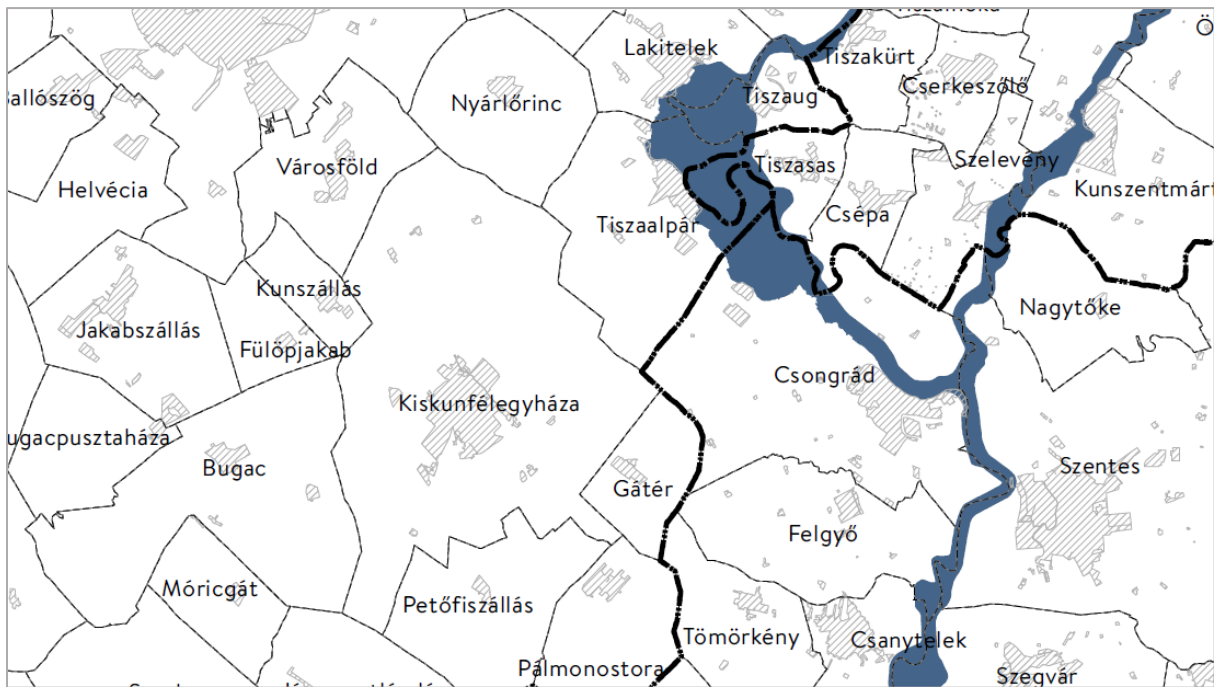
Országos vízminőségvédelmi terület övezete – miniszteri rendeletben megállapított, a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak. Kiskunfélegyházán az igazgatási terület északkeleti része tartozik az övezetbe. A módosítási területek **nincsenek érintve**.

Országos vízminőségvédelmi terület övezete és a módosítási területek viszonya



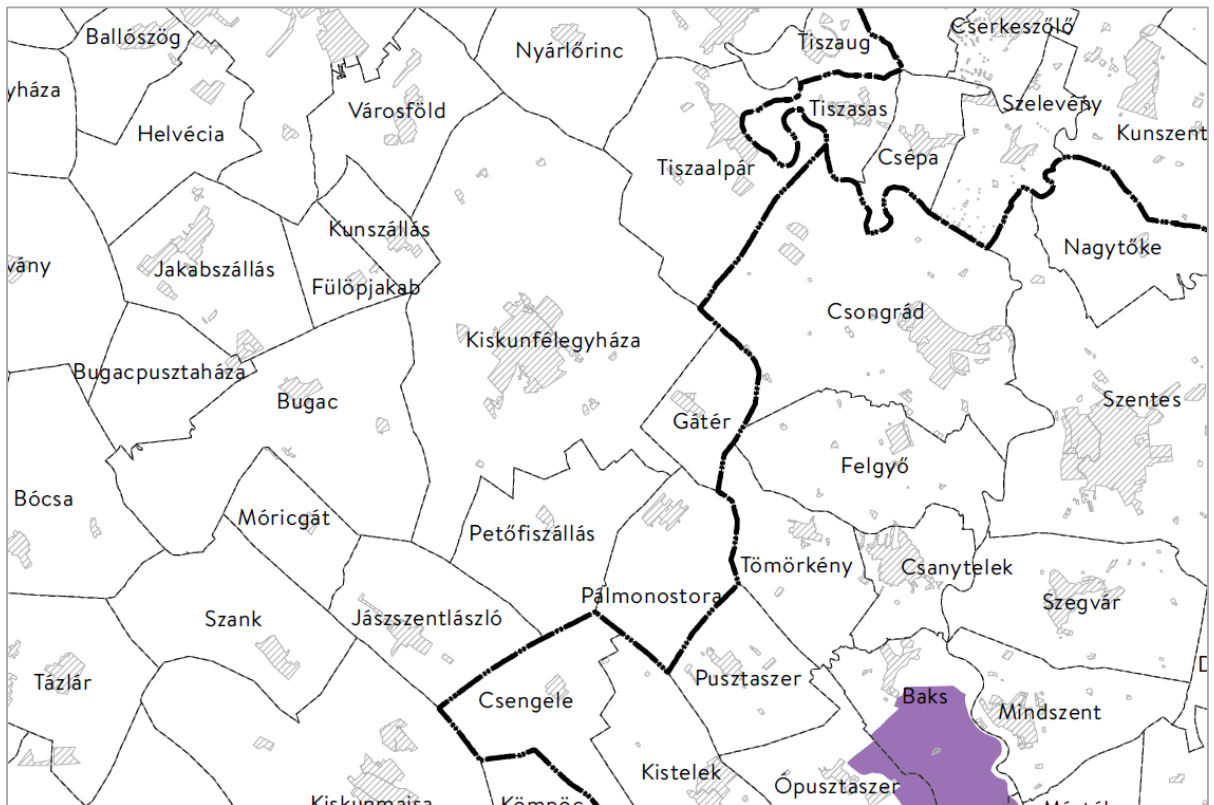
Kiskunfélegyháza területe az alábbi ábra szerint nem tartozik bele a **nagyvízi meder övezetébe**.

Nagyvízi meder övezete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. mellékletében – Kiskunfélegyháza térsége



Kiskunfélegyháza területe az alábbi ábra szerint nem tartozik bele a **VTT tározók övezetébe**.

VTT tározók övezete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 6. mellékletében – Kiskunfélegyháza térsége



Honvédelmi és katonai célú terület övezete az OTvT törvény szerint „a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló” területeket tartalmazza. A törvény rögzíti:

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

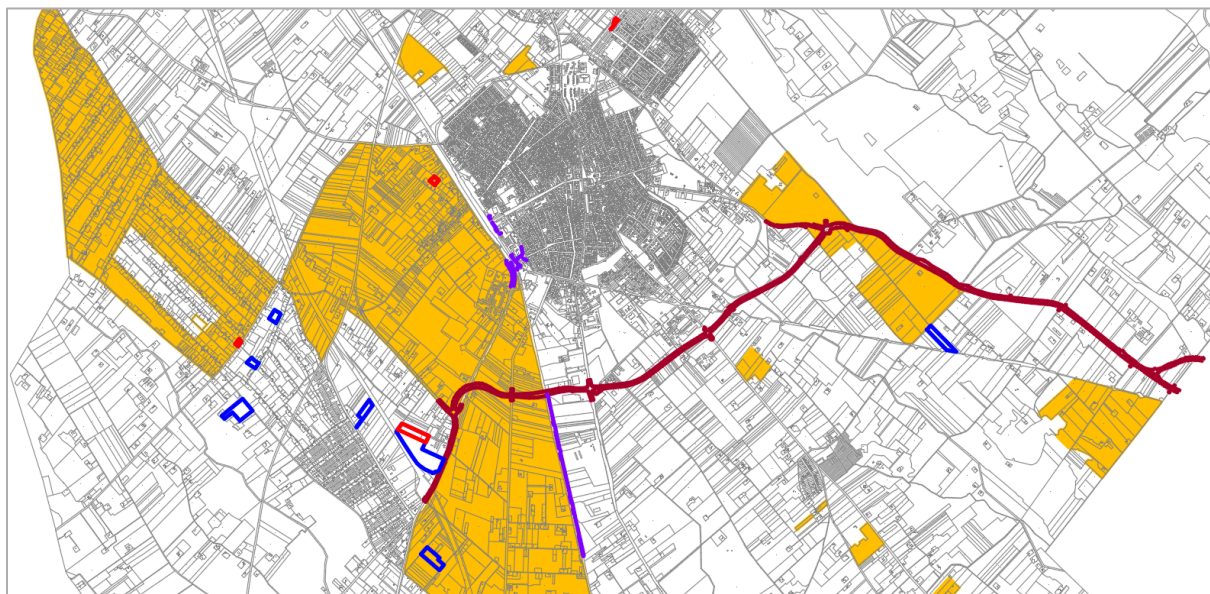
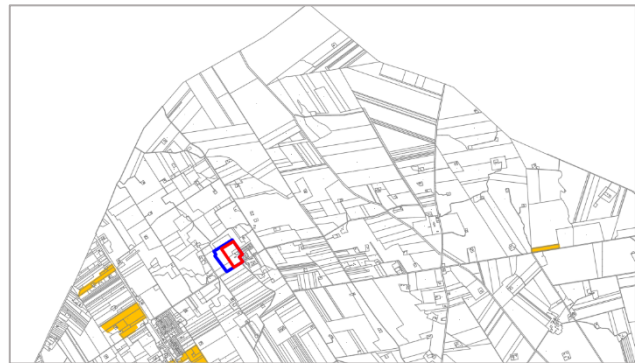
(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

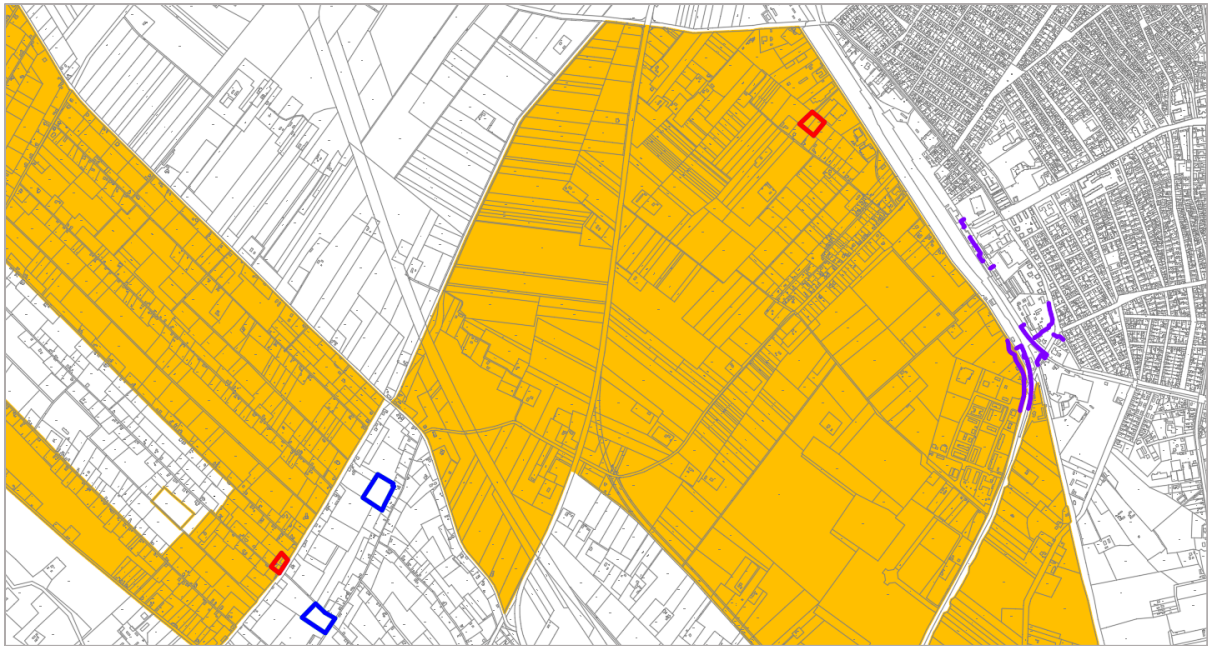
A jelenleg hatályos tervek és HÉSZ a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala 2020. évi adatszolgáltatása szerint rendelkeznek a honvédelmi területekről, ezeket a módosítás nem érinti.

Egyéb törvényi előírásoknak való megfelelés vizsgálata

Kiskunfélegyháza a Kunsági borvidékbe tartozó település, ezért az Önkormányzat megkérte a város borszőlő termőhelyi kataszteri területeinek kimutatását a Nemzeti Földügyi Központtól. A lehatárolásokat EOV-helyes digitális állományban, ingyenesen szolgáltatotta a szervezet. Az övezetet a jelenleg hatályos tervek jelölik.

Országos borszőlő termőhelyi kataszteri terület és a módosítási területek összetétele





Az **OTrT 13. § (1)** bekezdés értelmében a Településszerkezeti tervnek összhangban kell lennie a **borszőlő termőhelyi kataszteri területek** kijelölésével: „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté”. A módosítási területek közül a **2. ügy** és a **3. ügy** helyszíne borszőlő termőhelyből kivonásra kell, hogy kerüljön. **A Kecskeméti Matthiász János Hegyközség mindkét ügyre vonatkozóan hozzájárulást adott a kivonásra, a levelek a jelen dokumentáció végén, mellékletként szerepelnek.**

A módosítások a **törvényi előírással összhangban vannak.**

Az **OTrT 13. § (2)** bekezdés értelmében a „Az **Országos Gyümölcs Termőhelyi Katazster** I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté”. Az övezetet a jelenleg hatályos tervlapok jelölik. Kiskunfélegyházán számos kisebb-nagyobb területfoltból áll az övezet, melyek **egyikét sem érintik a módosítás alá vont helyszínek.**

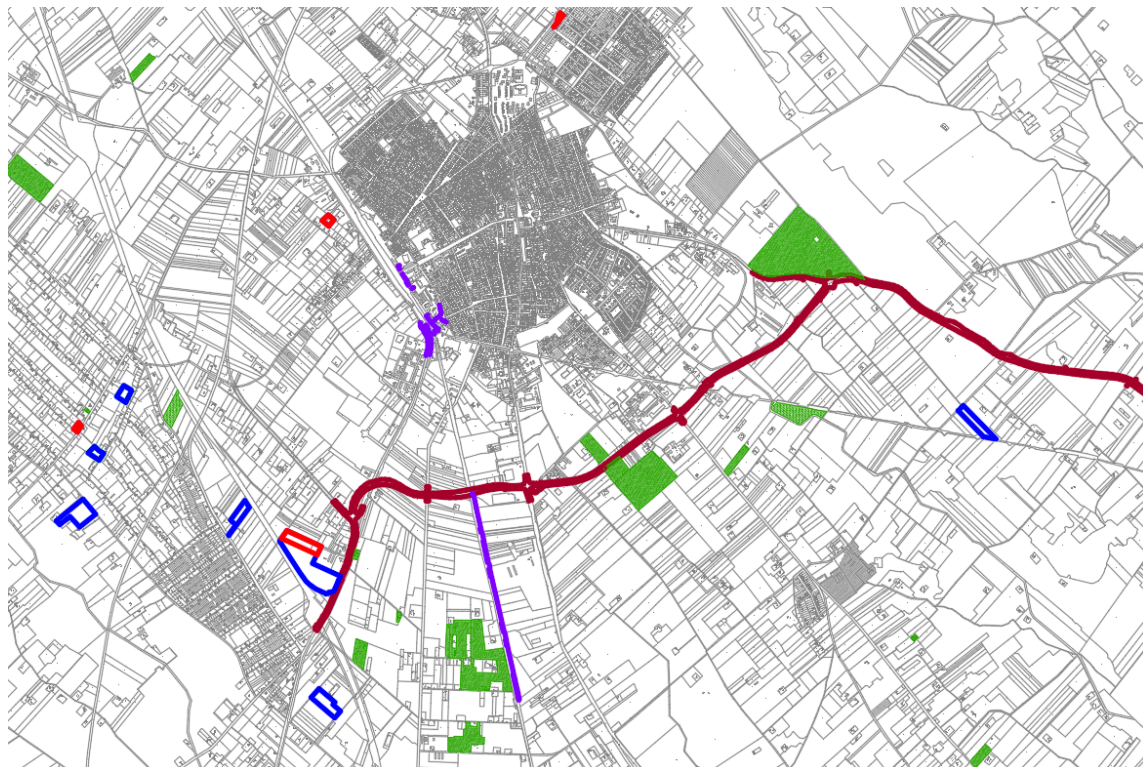
Gyümölcs termőhelyi kataszteri adatok a NÉBIH nyilvántartása szerint

Helyrajzi szám	Terület (ha)	Fajta
026/1/01	40	ŐSZIBARACK
026/110,113,117,121,125,129,133,137	3,37	ŐSZIBARACK
0341/27	3	BODZA
0366/26,60,61	3,24	BODZA
0366/73	0,77	MEGGY
0372/7,117	10,05	MEGGY
0463/1/01	48	MEGGY
0599/1	60	ŐSZIBARACK
0599/38	2,8	DIÓ
0603/1/01	30	ŐSZIBARACK
0603/1/02	15	KÖRTE
0605/1	25	ŐSZIBARACK
0607/11,18,25	11,2	ALMA
0846/236	1,02	SZILVA

0220/8	4,5	ALMA, DIÓ
026/61	3	ŐSZIBARACK, KAJSZI
0308/1	30	MEGGY, SZILVA
0310/1	22	MEGGY, SZILVA
036/6	2,7	ŐSZIBARACK, SZILVA
0415/1	15	KAJSZI, ŐSZIBARACK
0431/1	6	MEGGY, ŐSZIBARACK
0433/22	7	MEGGY, ŐSZIBARACK
0451/49	40	MEGGY, SZILVA
0601/1	46	ŐSZIBARACK, KÖRTE
0276/15	3	MEGGY, SZILVA, KAJSZI
028/44-B	1,7	ALMA, MEGGY, SZILVA
0308/41,42	5,85	CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA
0339/12-5	3,5	MEGGY, SZILVA, KAJSZI
0346/1	8	CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA
0372/124/01	1,7	MEGGY, SZILVA, ŐSZIBARACK
0388/1	10	CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA
0435/42	1,3	MEGGY, SZILVA, DIÓ
0435/50	0,9	MEGGY, SZILVA, DIÓ
0435/59	7,1	MEGGY, SZILVA, DIÓ
0605/66, 0607/21,70	8,4	ALMA, MEGGY, SZILVA
0605/79, 0607/30	10,4	ALMA, MEGGY, SZILVA
092/1	39	CSERESZNYE, MEGGY, ŐSZIBARACK
031	5,6	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, ŐSZIBARACK
094	16	SZILVA, CSERESZNYE, MEGGY, ŐSZIBARACK
097	9	SZILVA, CSERESZNYE, MEGGY, ŐSZIBARACK
0220/9	1,3	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA
0262/10	0,5	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA
0372/124/02	2,5	MEGGY, SZILVA, ŐSZIBARACK, KAJSZI
0372/59	5,8	ALMA, MEGGY, SZILVA, KAJSZI
04/106/01	7,3	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA
0447/40	25	ŐSZIBARACK, MEGGY, SZILVA, ALMA
0468/14	2,8	MEGGY, SZILVA, ALMA, BODZA
026/35-41	18	ALMA, MEGGY, ŐSZIBARACK, SZILVA, KAJSZI
028/44-A	2,9	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, ŐSZIBARACK, SZILVA
038/15	1,9	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, ŐSZIBARACK, SZILVA
0396/9	2,1	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA, BODZA
04/106/02	3	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA, KAJSZI
0417/27-30/01	4,5	MEGGY, SZILVA, BODZA, ALMA, CSERESZNYE
0417/27-30/02	4,5	MEGGY, SZILVA, BODZA, ALMA, CSERESZNYE, ŐSZIBARACK, BIRS
0366/73/a	0,4242	MEGGY
0372/7	0,6129	MEGGY
0372/117	0,4386	MEGGY
0341/27a	2,7760	BODZA

0611/90611/21	5,0478	DIÓ
0611/90611/21	5,0478	BODZA
0417/31	0,8141	KAJSZI, MEGGY, CSERESZNYE, SZILVA, BIRS
0328/33c	0,3750	KAJSZI
0328/123	2,7226	KAJSZI
0328/33c	0,3750	SZILVA, BIRS
0328/123	2,7226	SZILVA, BIRS

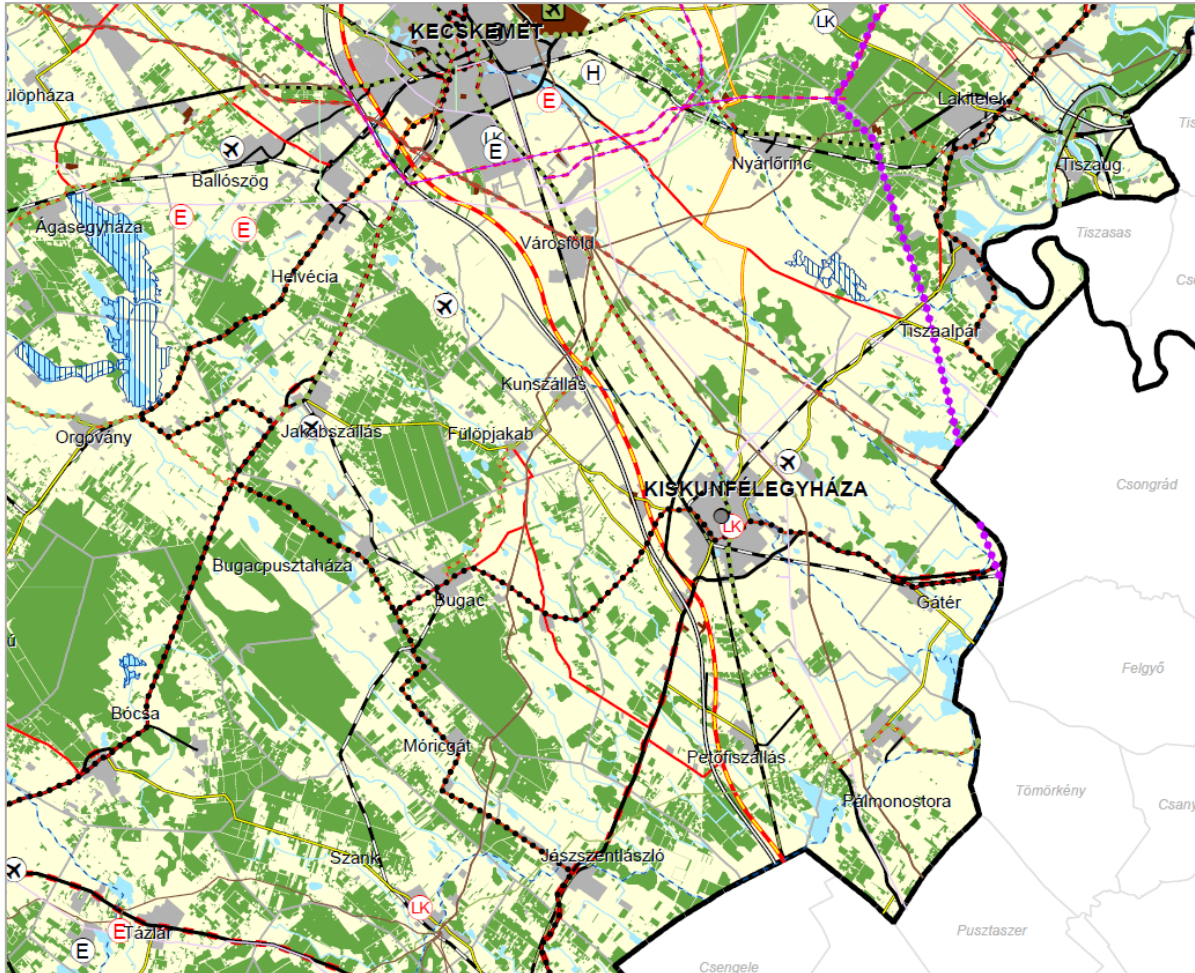
Gyümölcs termőhelyi kataszteri terület és a módosítási területek összevetése



Bács-Kiskun Megye Területrendezési tervével való összhang vizsgálata

A megyei terv tekintetében a Bács-Kiskun Vármegye Közgyűlésének 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendeletével hatályba léptetett, majd a 2/2024.(II.26.) rendelettel módosított területrendezési tervet vesszük alapul.

Kiskunfélegyháza és környéke Bács-Kiskun Megye Szerkezeti Tervében – részlet






BKMTvT szerkezeti terv jelmagyarázat

Országos jelentőségű elemek






- Meglévő gyorsforgalmi út
- Tervezett gyorsforgalmi út
- Meglévő főút
- Tervezett főút
- Tervezett főúti elkerülő
- Tervezett nagysebességű vasútvonal
- Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Tervezett egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Tervezett országos kerékpárút törzshálózati vonal
- Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Meglévő 200 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő földgázszállító vezeték
- Tervezett földgázszállító vezeték
- Meglévő köolajszállító vezeték
- Meglévő termékvezeték
- Meglévő országos jelentőségű csatorna
- Meglévő elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszhető repülőtér
- Meglévő országos kikötő
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény



Alaptérképi elemek

-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa












Térségi területfelhasználási kategóriák


-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség


A települési rendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térségi térszervező központ

Térségi jelentőségű elemek

-  Meglévő térségi szerepkörű összekötő út
-  Tervezett térségi szerepkörű összekötő út
-  Meglévő mellékút
-  Tervezett mellékút
-  Meglévő országos vasúti mellékvonal
-  Tervezett országos vasúti mellékvonal
-  Meglévő térségi kerékpárútvonal
-  Tervezett térségi kerékpárútvonal
-  Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték
-  Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték
-  Meglévő térségi csatorna

 Meglévő másodrendű árvízvédelmi fővédvonal

 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Meglévő térségi kikötő
-  Tervezett térségi kikötő
-  Meglévő kompátkelőhely
-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ
-  Meglévő 5-50 MW közötti névleges teljesítő-képességű erőmű
-  Tervezett 5-50 MW közötti névleges teljesítő-képességű erőmű
-  Meglévő térségi hulladékkezelő

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

A térségi elemeket a módosítás **nem változtatja meg**. Ezek az elemek a következők (amely elem mellett nem szerepel eltérő megjegyzés, azt a településszerkezeti terv jól tartalmazza):

1. **Térségi szerepű összekötő utak - Meglévő szakasz:** A belterületről Bankfalun lép ki kelet felé haladva a **4625 jelű** Szolnok - Kiskunfélegyháza országos összekötőút.
2. **Térségi szerepű összekötő utak - Meglévő szakasz:** A belterületről az Izsáki úton lép ki északnyugat felé haladva az **5302 jelű** Izsák - Kiskunfélegyháza országos összekötőút.
3. **Térségi szerepű összekötő utak - Meglévő szakasz:** Az 542 főúttól belterületről délkelet irányba halad az **5402 jelű** Kiskunfélegyháza - Kiskunhalas országos összekötőút, amely távlatban országos főúttá lesz fejlesztve.
4. **Térségi szerepű összekötő utak - Meglévő szakasz:** A 5302 j. és 542 sz. utakat köti össze a belterületről a Majsai úton délnyugat felé kilépő **5403 jelű** Kiskunfélegyháza összekötőút.
5. **Térségi szerepű összekötő utak - Tervezett szakasz:** A belterületről a Tanyasori úton lép ki északkelet felé haladva a **4614 jelű** Nagykőrös - Kiskunfélegyháza országos összekötőút.
6. **Térségi kerékpárútvonal - Tervezett „egyéb” szakasz:** Kiskunfélegyháza (43 számú országos kerékpárútvonal) - Petőfiszállás - Pálmonostora - Tömörkény nyomvonal.
7. **146. számú országos vasúti mellékvonal - Meglévő szakasz:** Kiskunfélegyháza - Kunszentmárton elágazás.
8. **147. számú országos vasúti mellékvonal - Meglévő szakasz:** Kiskunfélegyháza - Szentes - Orosháza.
9. **Térségi logisztikai központ - Meglévő:** A településszerkezeti tervben a vasútállomástól északra van jelölve.
10. **Térségi jelentőségű 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - Meglévő:** A településszerkezeti tervben **pótlólag ábrázolásra kerül** a jelölés a Petőfi lakótelep fűtőművénel.
11. **Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték - meglévő szakasz:** Kecskemét - Kiskunfélegyháza (MÁV) nyomvonal.
12. **Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték - meglévő szakasz:** Kiskunfélegyháza (DÉMÁSZ) - Kiskunfélegyháza (MÁV) nyomvonal.
13. **Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték - meglévő szakasz:** Kiskunfélegyháza (DÉMÁSZ) - Kistelek nyomvonal.
14. **Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték - meglévő szakasz:** Kiskunfélegyháza (MÁV) - Csongrád I. nyomvonal.
15. **Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték - meglévő szakasz:** Kiskunfélegyháza (MÁV) - Csongrád II. nyomvonal.
16. **Térségi belvíz- és öntözőcsatorna - Félegyházi-vízfolyás** nyomvonala.
17. **Térségi belvíz- és öntözőcsatorna – Csukás-éri főcsatorna** nyomvonala

BKMTrT területfelhasználási térségei

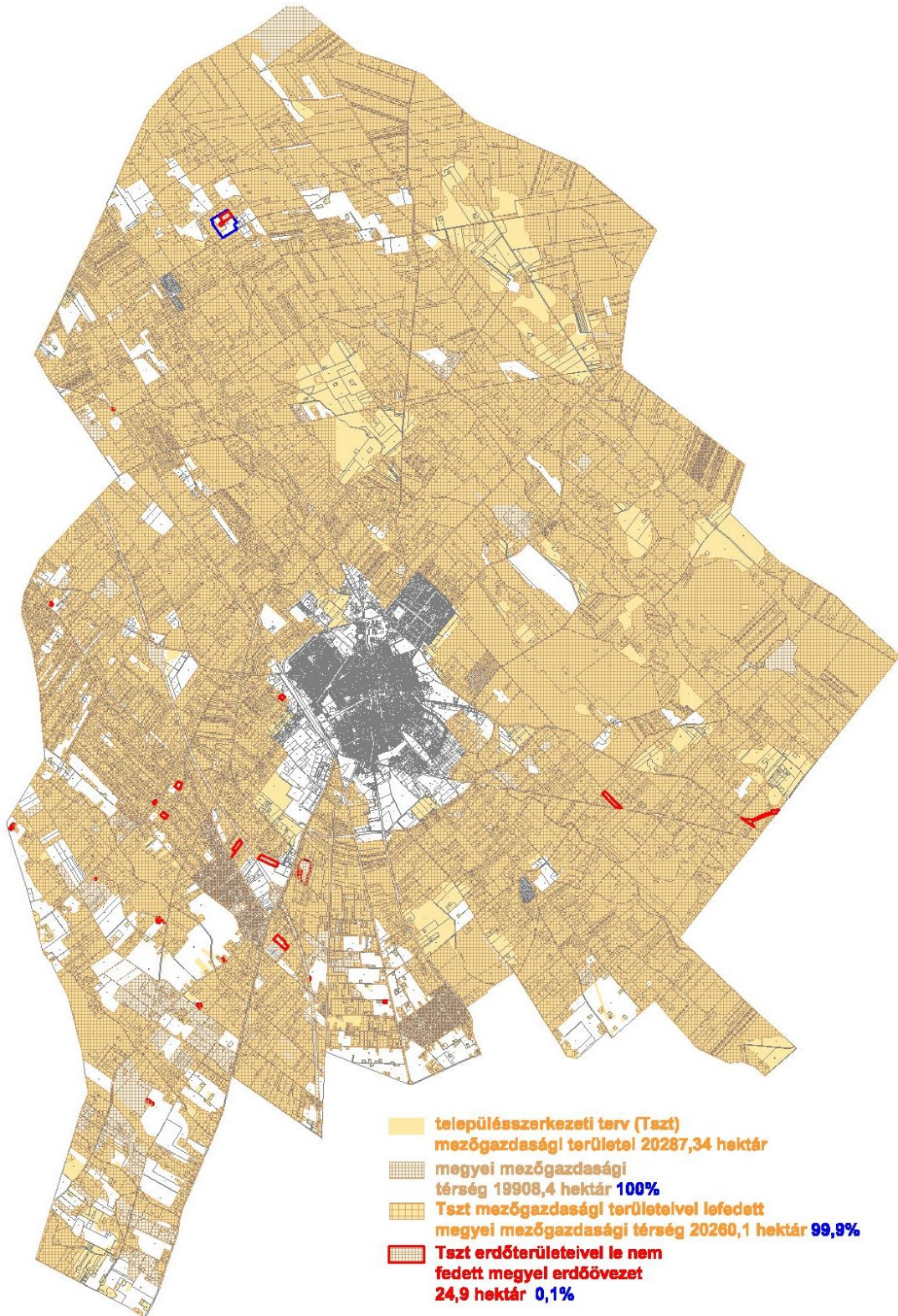
BKMTrT Területfelhasználási térségek kiterjedése Kiskunfélegyházán (igazgatási terület: 25630 ha)

Mezőgazdasági térség:	19908,44 ha	77,69 %
Erdőgazdálkodási térség:	3427,71 ha	13,38 %
Vízgazdálkodási térség:	154,02 ha	0,60 %
Települési térség:	1801,28 ha	7,03 %
Sajátos térség:	335,19 ha	1,31 %

Kiskunfélegyháza településszerkezeti terv területfelhasználási adatai (2024. évi módosítással együtt)

Mezőgazdasági terület:	20287,3 ha	79,2 %
Erdőterület:	2432,6 ha	9,5 %
Vízgazdálkodási terület:	213,9 ha	0,8 %

Kiskunfélegyháza módosított Településszerkezeti terv mezőgazdasági területeinek összehasonlítása a megyei mezőgazdasági térséggel



Az OTrT 11. § b) pont előírja: „a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.” Az előző oldali ábra kimutatása szerint Kiskunfélegyháza Tsz-t-ben 99,9 %-ban van lefedve a térség területe, **a törvényi előírásnak megfelel.**

Az OTrT 11. § a) pont előírja: „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”. A 29. § rögzíti: „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia.” Az **országos erdőövezet** előírásainak teljesülését bemutató korábbi ábra kimutatása szerint **az előírás** Kiskunfélegyháza Tsz-t-ben **teljesül, az erdőövezet lefedettsége 98,45 %-os.**

BKMTrT övezetei

A *Bács-Kiskun Megyei Közgyűlésének Bács-Kiskun Megye Területrendezési Tervéről* szóló 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: megyei területrendezési szabályzat) a következő megyei övezeteket állapítja meg (a Kiskunfélegyházát érintő övezetek kiemelve):

„5. § (2) Az OTrT-ben és az MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül

- a) az **ásványi nyersanyagvagyon** övezetét a 3/9. melléklet,
- b) a **rendszeresen belvízjárta terület** övezetét a 3/10. melléklet,
- c) a **tanyás területek** övezetéhez tartozó települések területét a 3/11. melléklet, és
- d) a földtani veszélyforrás terület övezetét a 3/12. melléklet tartalmazza.

(3) Az OTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül

- a) a **városkörnyéki településegységek** övezetéhez tartozó városkörnyékeket a 3/13. melléklet,
- b) a különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezetét a 3/14. melléklet,
- c) a **gépjárműgyártási beszállítói terület** övezetét a 3/15. melléklet,
- d) a híd gazdaságfejlesztési térség övezetét a 3/16. melléklet,
- e) az **együtt élő négy város térségének** övezetét a 3/17. melléklet,
- f) a **kötött pályás gazdasági terület** övezetét a 3/18. melléklet,
- g) az **általános turisztikai fejlesztés** övezetét a 3/19. melléklet,
- h) a pusztai turizmusfejlesztés övezetét a 3/20. melléklet,
- i) a pincefalvak övezetét a 3/21. melléklet,
- j) a **gyógyhelyek és gyógyfürdők** övezetét a 3/22. melléklet,
- k) a Duna menti térség övezetét a 3/23. melléklet,
- l) a naturpark terület övezetét a 3/24. melléklet,
- m) a **napelempark elhelyezésére szolgáló különleges** övezetet a 3/25. melléklet,
- n) a geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezetet a 3/26. melléklet, és
- o) a **klimaváltozással fokozottan érintett térség** övezetét a 3/27. melléklet tartalmazza.”

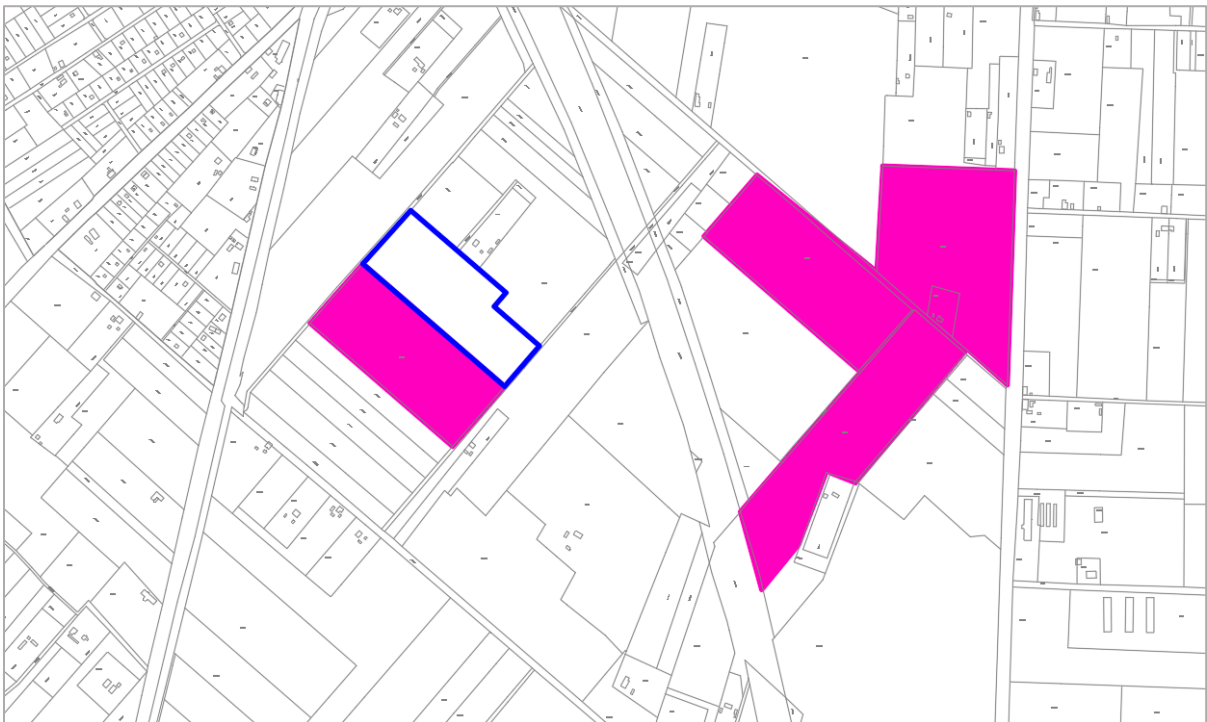
Az **ásványi nyersanyagvagyon övezete** az OTrT fogalommagyarázata értelmében „a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók”.

Kiskunfélegyháza Város közigazgatási területén belül az alábbi szilárdásvány bányatelek valamint szénhidrogén kutatási engedély és koncessziós szerződéses terület található.

- Kiskunfélegyháza V. - homok
- Kiskunfélegyháza VI. - homok
- Kiskunfélegyháza VII. – homok
- Nagykőrös 170. - szénhidrogén
- Pusztaszer - szénhidrogén

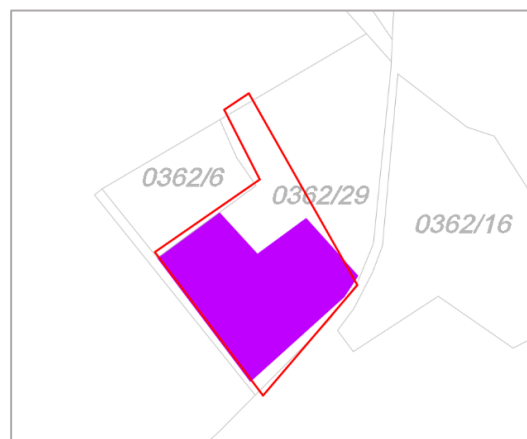
A **módosítási helyszínek** között szerepel a **„Kiskunfélegyháza VII-homok”** megnevezésű szilárdásványbánya: a terület a Vépfu Kft. kérelme szerint **ÉK-i irányban bővül**, ügyleírása az 5. fejezetben (6. pont alatt) szerepel.

Kiskunfélegyháza VII-homokbánya és bővítési területe (kék vonal), valamint a Kiskunfélegyháza V-homokbánya



A jelenleg hatályos Településszerkezeti terv a **„Kiskunfélegyháza VI-homok”** megnevezésű szilárdásványbányát a korábban érvényes, némileg eltérő határvonalakkal ábrázolja, a módosításhoz a tulajdonosnak kérelmet szükséges benyújtania az önkormányzathoz.

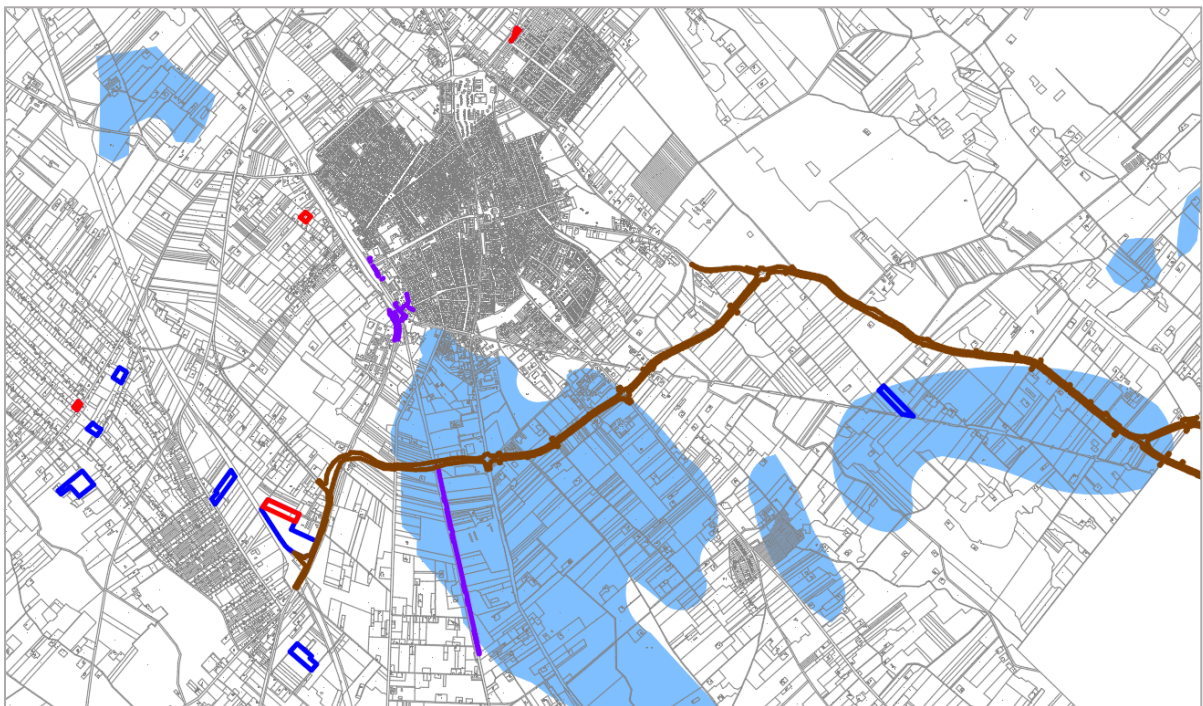
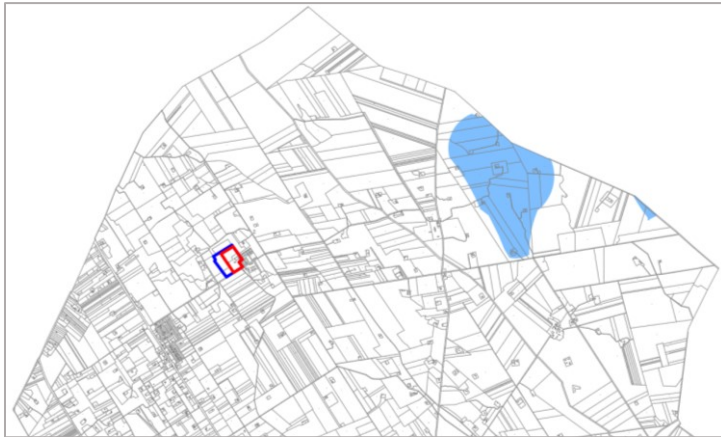
Részlet: Kiskunfélegyháza VI-homokbánya lehatárolásának változása



A **rendszeresen belvízjárta terület övezetébe** az OTrT szerint „a síkvidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik”.

A jelenleg hatályos szerkezeti tervben szereplő belvízjárta terület jelölése megegyezik a megyei tervi övezettel.

Rendszeresen belvízjárta terület megyei övezete és a módosítási területek viszonya – az új beépítésre szánt módosítási területek (piros lehatárolás) nem érintettek az övezetben



Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében „rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.” A mostani eljárásban szereplő új beépítésre szánt területek az övezeten kívül fekszenek a **területrendezési tervi előírás teljesül**.

Tanyás területek övezetébe az OTrT szerint a jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi és ökoturizmus céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, térbelileg hozzá kapcsolódó, jellemzően 1 ha területű föld együttese tartoznak. BKMTTrT övezeti tervlapja alapján **Kiskunfélegyháza egész igazgatási területe az övezetbe tartozik.**

Az MvM rendelet 10. § (2) bekezdése értelmében:

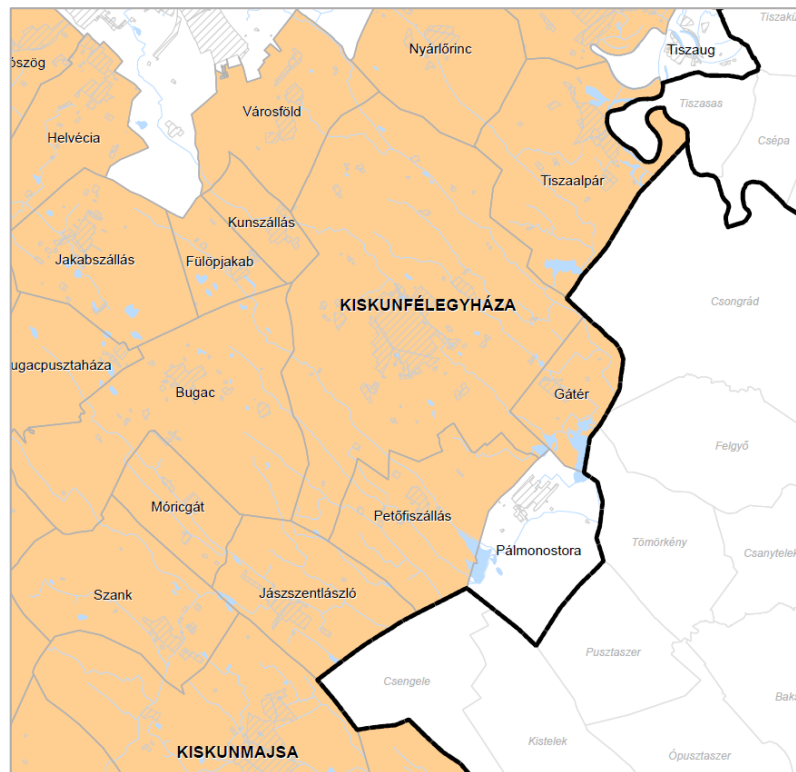
„A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

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

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.”

A megyei terv alátámasztó munkarésében **nem szerepel a tanyás térséghez kapcsolódó megállapítás**. Az övezeti tervlap magyarázata közli: „A tanyás területek övezete az OTrT-nek és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek megfelelően azokat a 3%-ot meghaladó külterületi lakónépességű járásokban lévő településeket foglalja magában, ahol a település lakónépességének legalább az 5%-a külterületen él.”.

*BKMT rT övezeti tervlap részlete:
tanyás területek*



Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 18/2020. (VI. 26.) számú határozata a Bács-Kiskun Megye Területrendezési Tervével összefüggő intézkedésekről rögzíti:

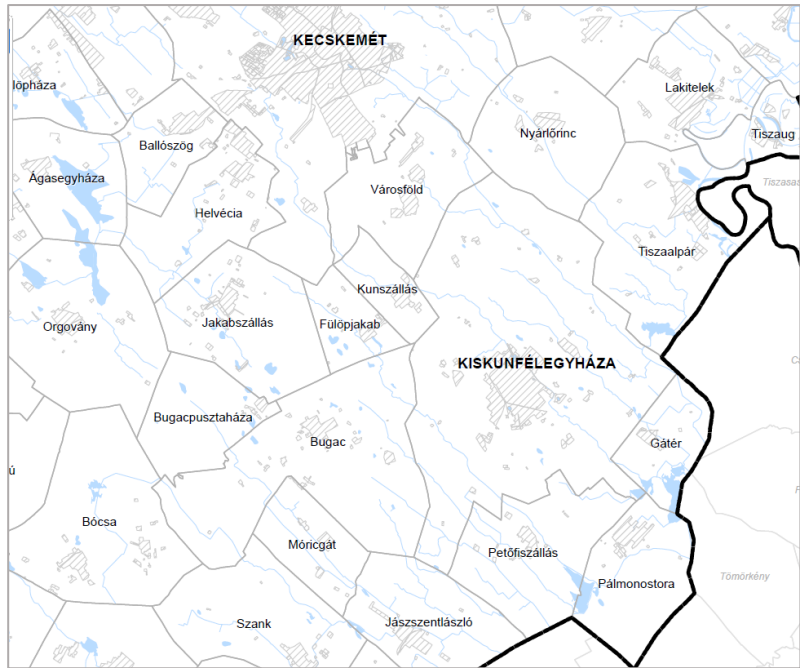
„V.2. a tanyás térségek vidékies arculatának megőrzése érdekében, a tanyák fenntartható, a környezeti értékeket megőrző, innovatív gazdasági hasznosításához kapcsolódó jó példák gyűjtésére és széles körű bemutatására az Önkormányzat szemléletformáló programokat szervez.”

Kiskunfélegyháza HÉSZ a mezőgazdálkodási adottságok fenntarthatósága érdekében a mezőgazdasági birtokközpontra országosan előírt 1 hektár minimális telekterület csökkentését (2700 m²) tartalmazza OTÉK alóli felmentés alapján, azért, hogy a **meglévő tanyás telkek**, valamint a kertes mezőgazdasági terület telkei is betölthessék ezt a funkciót. Lakóépület a tanya művelési ágától függetlenül létesíthető.

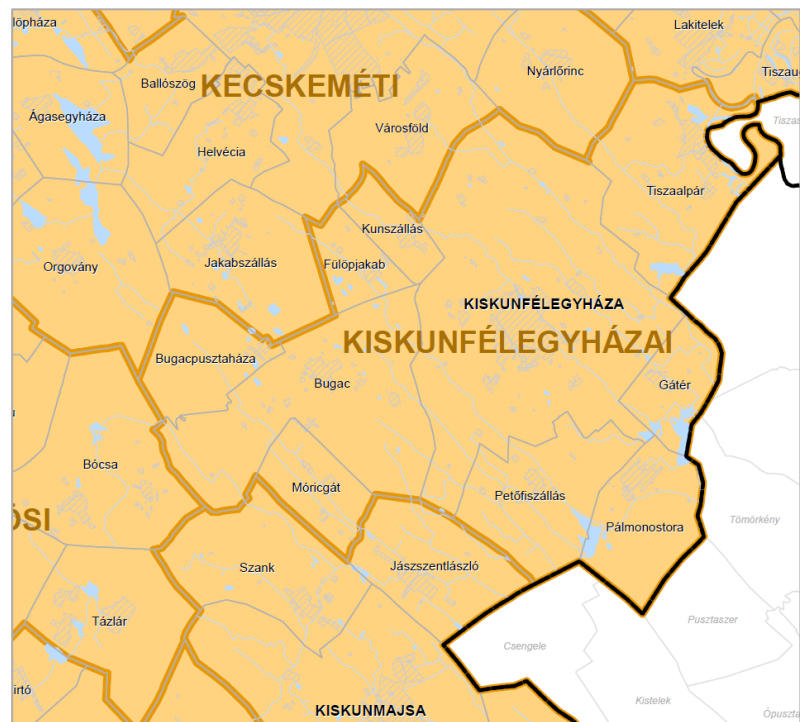
A módosítás keretében Mk kertes helyett Má általános mezőgazdasági területbe kerülnek át sűrűn lakott külterületrészek (leírást ld. 10. ügy 3. pontban). A módosítás a tanyák fennmaradását és fejleszthetőségét biztosítja a megyei rendelettel összhangban.

Kiskunfélegyháza igazgatási területe az ábra szerint nem érintett a Földtani veszélyforrás övezetében.

BKMT rT 3/12 övezeti tervlap részlete: Földtani veszélyforrás – Kiskunfélegyháza térsége



Kiskunfélegyháza a városkörnyéki település-együttesek övezete tekintetében a következő községeket tartja vonzásában: Bugac, Bugacpusztaháza, Fülöpjakab, Gátér, Móricgát, Pálmonostora, Petőfiszállás, Tiszaalpár, Városföld.



BKMT rT övezeti tervlap részlete: városkörnyéki település-együttesek

A megyei területrendezési szabályzat értelmében: „*városkörnyéki település-együttesek*: a megye városainak és a város térségéhez tartozó olyan településeknek az együttese, amely központi városának, esetenként a település-együttes más településeinek intézményeit, közlekedési és közműhálózatait, valamint kereskedelmi és szolgáltató létesítményeit, munkahelyeit más, a település-együtteshez tartozó település lakossága is használja.”

Az övezeti tervlap magyarázata közli: „a megye egyes városkörnyékeihez tartozó területeket a terv a járási beosztás szem előtt tartásával úgy alakítja ki, hogy azok a lehető legteljesebben a városok tényleges szomszédságait fedjék le, teljes körűen, de átfedések nélkül.

A beosztás nem kizárólagos érvényű az egyes intézmények ellátási körzetét tekintve, azokat az érintett önkormányzatok az adott szakterület sajátosságainak megfelelően eltérő módon is

megállapíthatják”. Kiskunfélegyháza Településszerkezeti terve elsősorban a funkcionális városközpont biztosításával, valamint a közúti közlekedési nyomvonalak kijelölésével vonja szorosabbra a kapcsolatot a vele vonzásban élő községekkel. Kiskunfélegyháza Településrendezési eszközeinek ezután sorra kerülő, a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését célzó módosítása során vizsgálni kell a térségi övezetre vonatkozó szabályok teljesülését.

Gazdasági, innovációs fejlesztési térségek

A vármegyei területrendezési szabályzat 7. § **gazdasági, innovációs fejlesztési területeket** jelöl ki, melyek „vármegyei övezeteihez sorolt települések településrendezési eszközeiben, településtervében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használatú területen ... olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környék lakosságának, intézményeinek zavarása nélkül ... az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, az építési telek legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet.

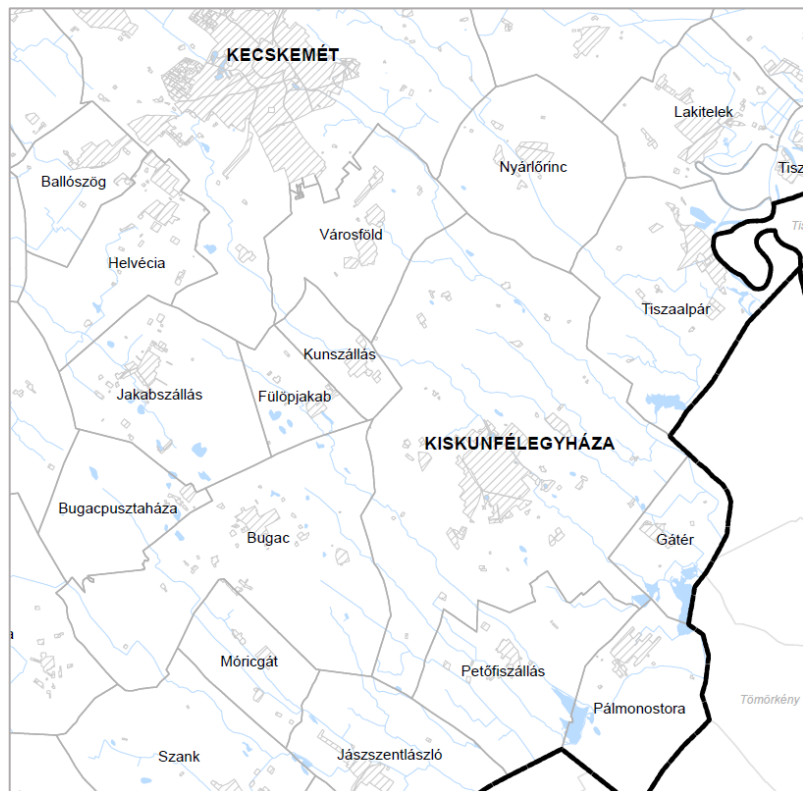
Jelen módosítás nem módosítja a Gksz építési övezetek jelenleg érvényes előírásait.

Egyebekben élni lehet majd ezzel a lehetőséggel a Településrendezési eszközök célzott módosítása során a **következő esetekben:**

A *Különleges eszközökkel fejlesztendő terület* övezetében „gazdaságfejlesztést és munkahelyteremtést szolgáló területrészeket alkalmazhatók, amelyek lehetőleg csatlakoznak a település beépített területéhez, és amelyek a település és a szomszéd települések lakói számára közösségi közlekedési eszközökkel is jól elérhetők”.

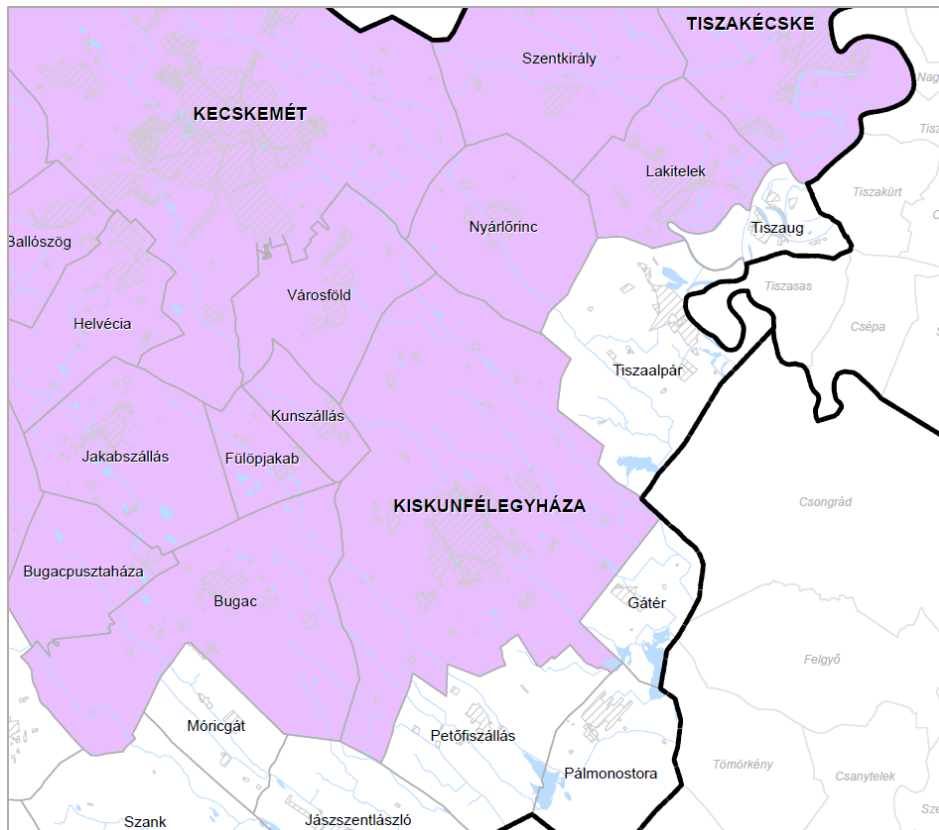
Kiskunfélegyháza igazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a Különleges eszközökkel fejlesztendő terület övezetében.

BKMT rT 3/14 övezeti tervlap részlete: Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete – Kiskunfélegyháza térsége



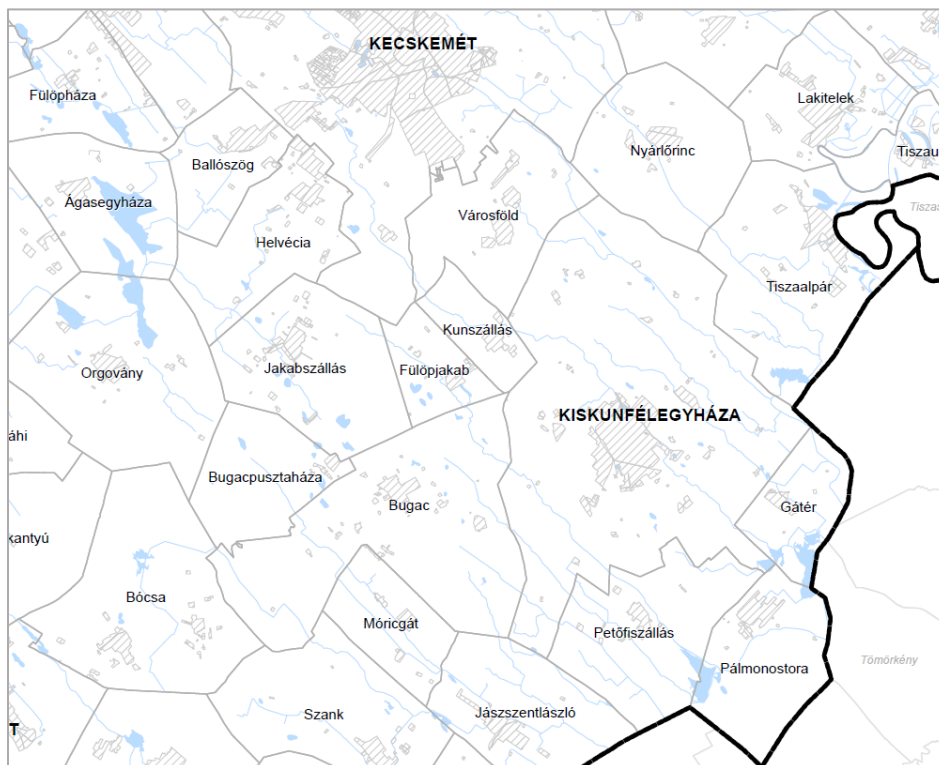
Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetén belül: a kedvező lehetőség a „gépjárműgyártási beszállítást szolgáló létesítmények számára alkalmazható, olyan, lehetőség szerint barnamezős területeken, amelyek nem terhelik a település lakókörnyezetét, és a környék településeiről közösségi közlekedéssel is jól elérhetők”. Kiskunfélegyháza Településrendezési eszközeinek ezután sorra kerülő, a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését célzó módosítása során vizsgálni kell a térségi övezetre vonatkozó szabályok teljesülését.

BKMT rT 3/15 övezeti tervlap részlete: gépjárműgyártási beszállítói terület övezete



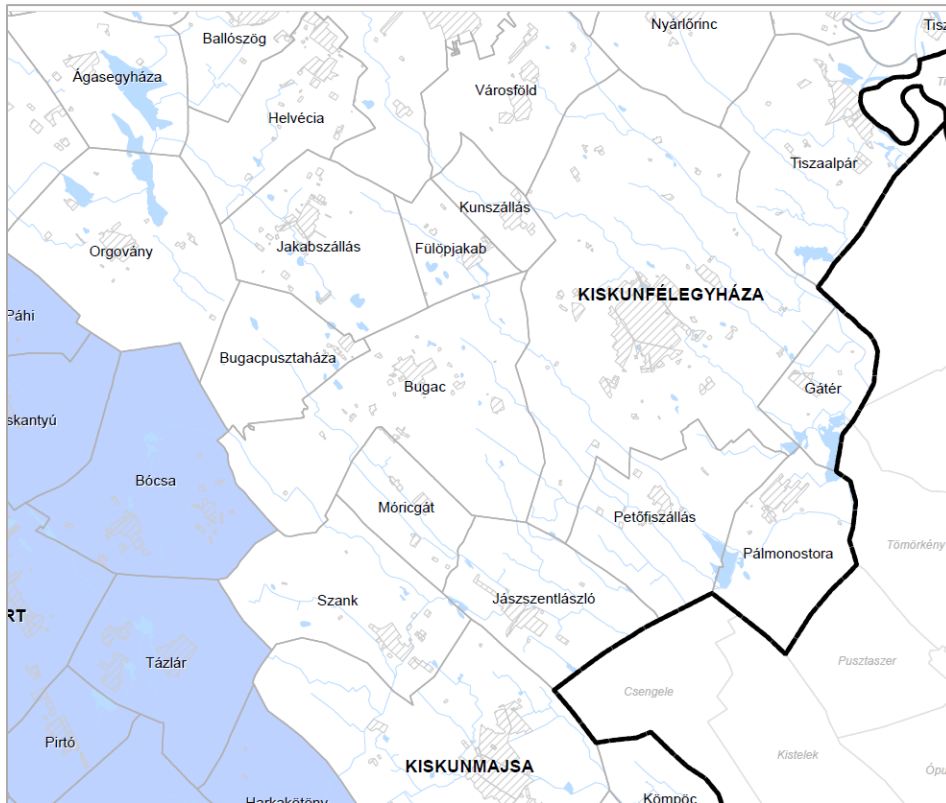
Kiskunfélegyháza igazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a Híd gazdaságfejlesztési körzet övezetében.

BKMT rT 3/16 övezeti tervlap részlete: Híd gazdaságfejlesztési körzet övezete – Kiskunfélegyháza térsége



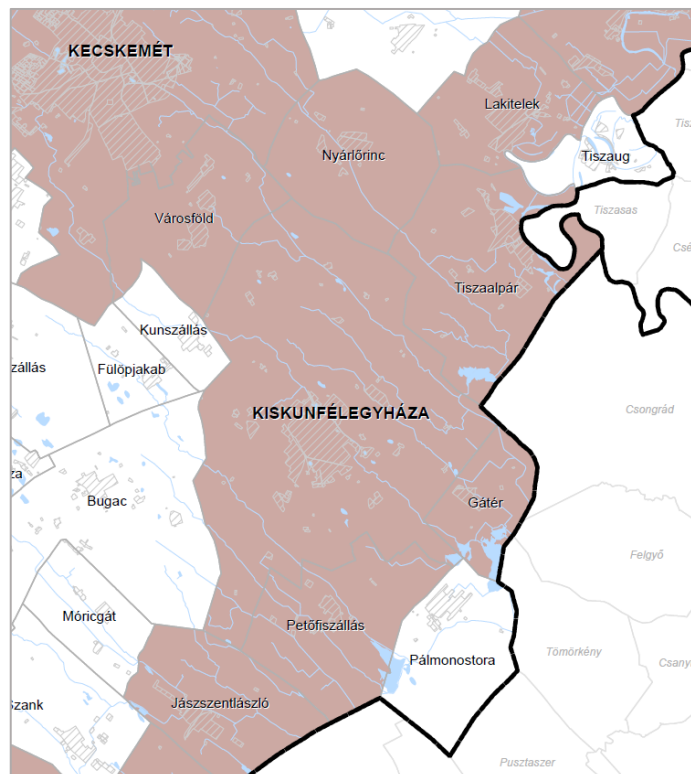
Kiskunfélegyháza igazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett az **Együtt élő négy város övezetében.**

BKMTTrT 3/17 övezeti tervlap részlete: Együtt élő négy város övezete – Kiskunfélegyháza térsége



Kötött pályás gazdasági terület övezetén belül: barnamezős, vagy a település beépített területéhez csatlakozó területrészen, a működő vasútállomás felvételi épületének kijáratától a telek bejáratáig a legrövidebb gyalogos megközelítési úton mérve legfeljebb 500 m-es távolságon belül alkalmazható a sajátos Gksz övezet.

Kiskunfélegyháza Településrendezési eszközeinek ezután sorra kerülő, a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését célzó módosítása során vizsgálni kell a térségi övezetre vonatkozó szabályok teljesülését.



BKMTTrT 3/18 övezeti tervlap részlete: Kötött pályás gazdasági terület övezete – Kiskunfélegyháza térsége

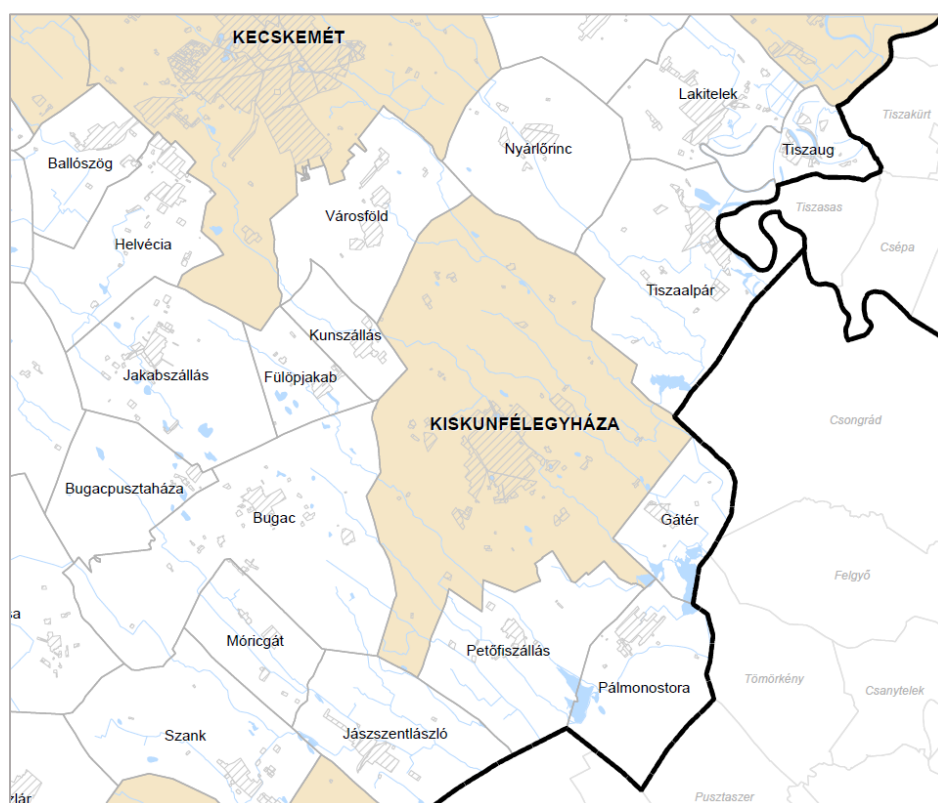
Turisztikai fejlesztési térségek

A megyei területrendezési szabályzat 8. § **turisztikai fejlesztési térségeket** jelöl ki. Az egyes vármegyei övezetekhez sorolt települések településrendezési eszközeiben, településtervében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használatú területen, egyes esetekben olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környék lakosságainak, intézményeinek zavarása nélkül az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet, ha azokon a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev.2 rendszerének létrehozásáról és a 3037/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendeletek módosításáról szóló, 2006. december 20-i 1893/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelete által létrehozott TEÁOR '08 rendszerében az „5510 Szállodai szolgáltatás” kategóriájába tartozó tevékenység céljára szolgáló, illetve a vendéglátást és gyógyturizmust, a turisztikai infrastruktúra fejlesztését szolgáló más kereskedelmi, vagy szolgáltató építmény kerül elhelyezésre.

Élni lehet majd ezzel a lehetőséggel a Településrendezési eszközök célzott módosítása során a **következő esetekben:**

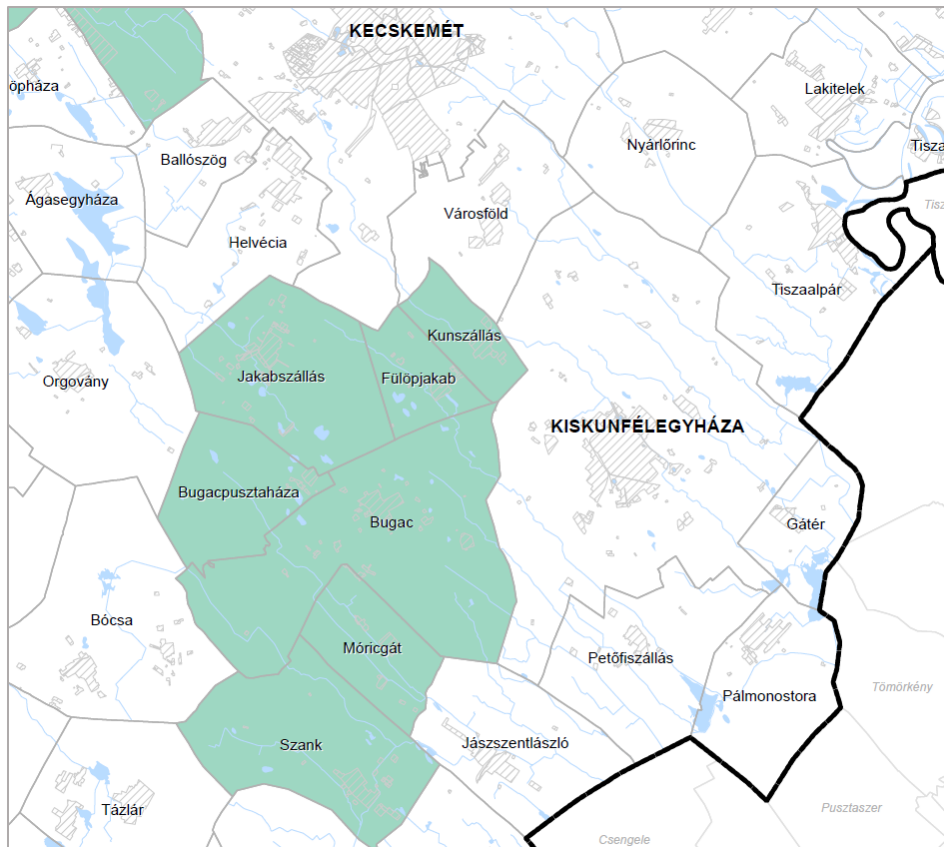
Általános turisztikai fejlesztés övezete területén fekvő barnamezős területén belül alkalmazható.

BKMT rT 3/19 övezeti terulap részlete: Általános turisztikai fejlesztés övezete – Kiskunfélegyháza térsége



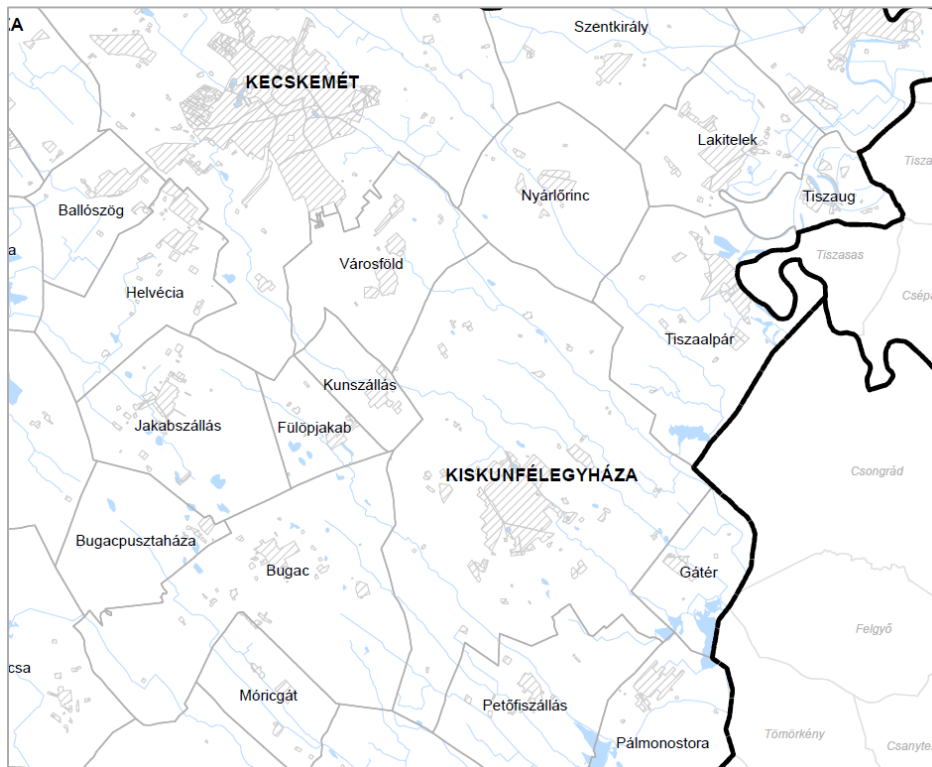
Kiskunfélegyháza igazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a Pusztai turizmus-fejlesztés övezetében.

BKMTTrT 3/20 övezeti tervlap részlete: A pusztai turizmus-fejlesztés övezete – Kiskunfélegyháza térsége



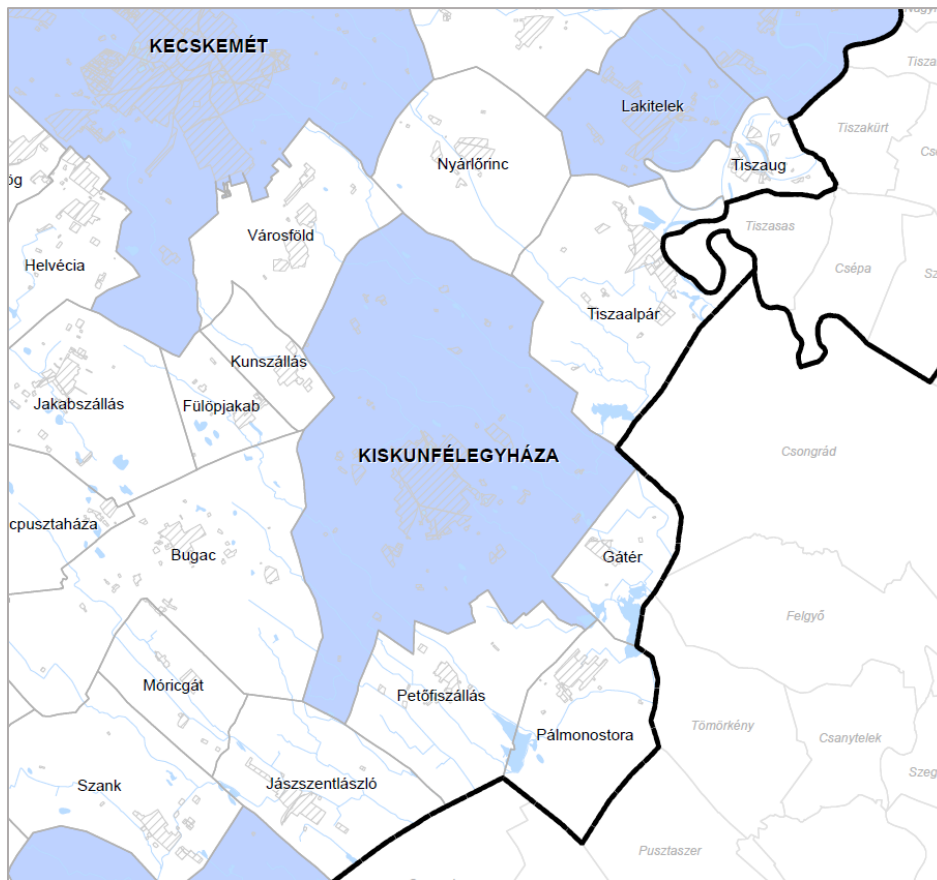
Kiskunfélegyháza igazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a **Pincefalvak övezetében.**

BKMTTrT 3/21 övezeti tervlap részlete: Pincefalvak övezete – Kiskunfélegyháza térsége



Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete területén fekvő barnamezős helyszíneken, a gyógyturizmust szolgáló létesítmény számára.

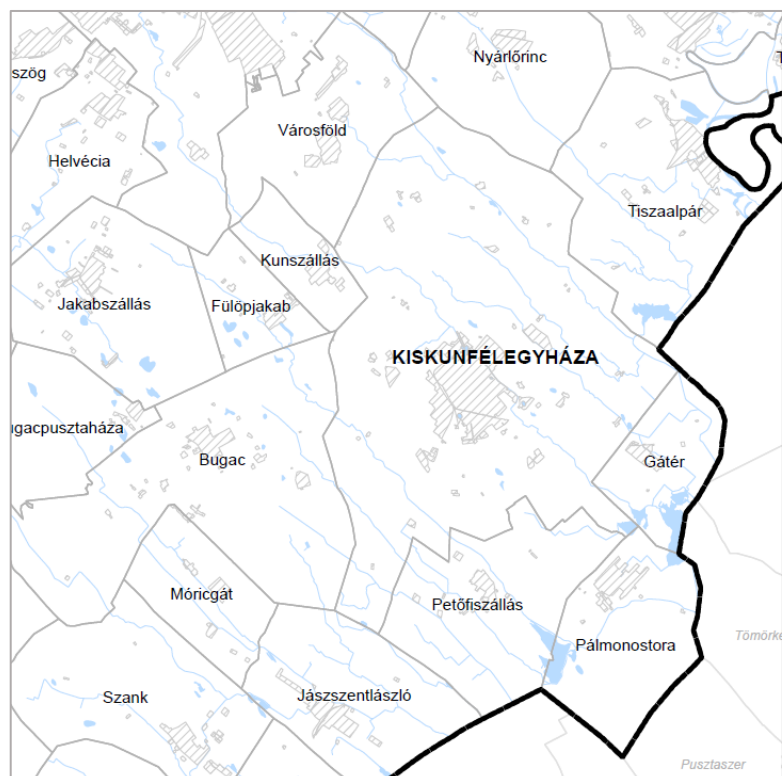
BKMT rT 3/22 övezeti tervlap részlete: Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete



További különleges térségi övezetek

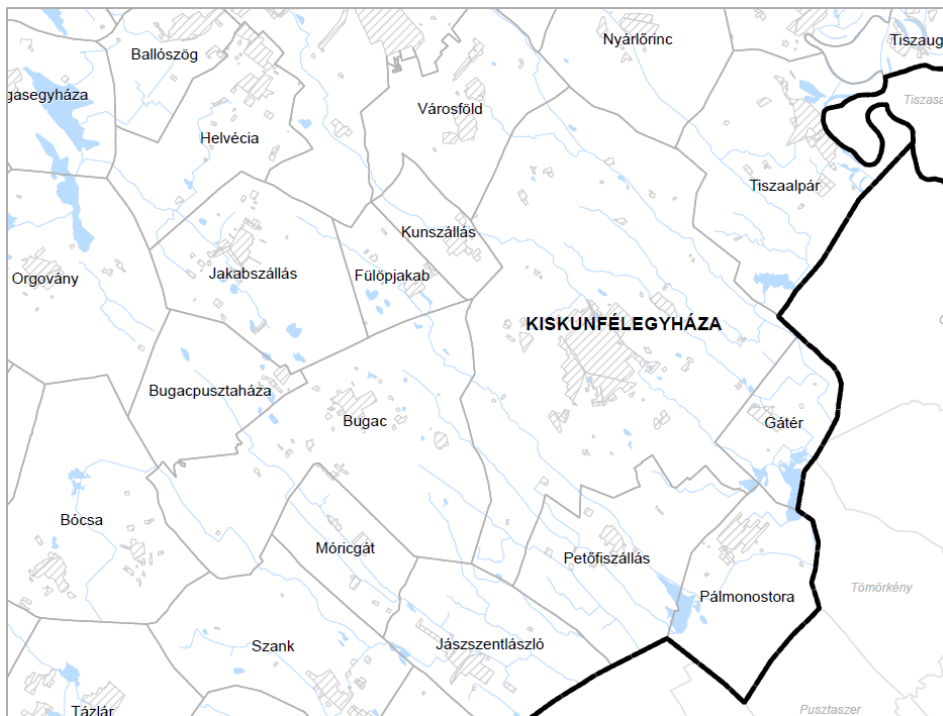
Kiskunfélegyháza igazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a **Duna-menti térség övezetében.**

BKMT rT 3/23 övezeti tervlap részlete: Duna-menti térség övezete – Kiskunfélegyháza térsége



Kiskunfélegyháza igazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a **Natúrpark övezetében.**

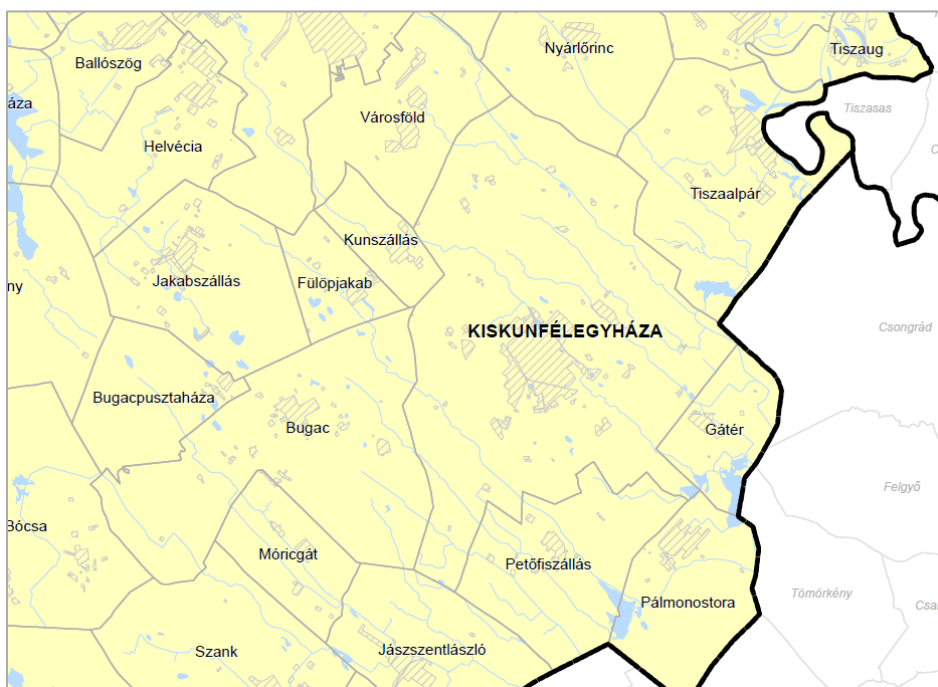
BKMTTrT 3/24 övezeti tervlap részlete: Natúrpark övezete – Kiskunfélegyháza térsége



A **napelempark elhelyezésére szolgáló különleges** övezet a vármegye minden településére kiterjed. Bármely településen lehetőség van egybefüggően 0,5-50,0 MW közötti beépített teljesítményű napelemparkok létesítésére.

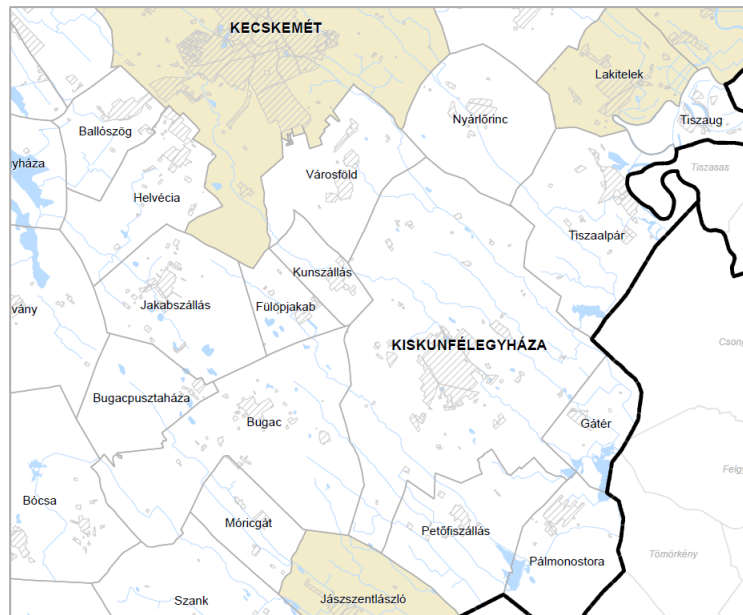
Jelen módosítás **9. ügye** egyenként 0,5 MW alatti beépített teljesítményű napelempark telepítésére irányul, **a megyei előírás teljesül.**

BKMTTrT övezeti tervlap részlete: napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet



Kiskunfélegyháza igazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezetben.

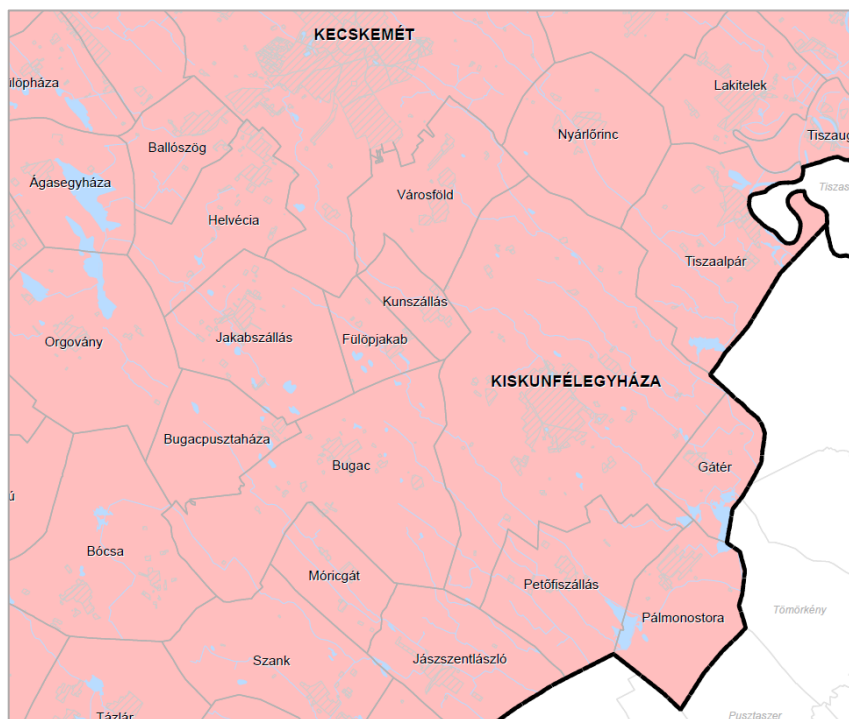
BKMT rT 3/26 övezeti tervlap részlete: Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezete – Kiskunfélegyháza térsége



A **klímaváltozással fokozottan érintett térség** övezetébe tartozó településeken, így Kiskunfélegyháza Városban is, a településeken a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése kimagaslóan fontos cél. A településfejlesztési koncepcióban és integrált településfejlesztési stratégiában szerepeltetni kell a kapcsolódó intézkedéseket.

Nagyrészt a Homokhátság területén érvényes ez az előírás, ahol a sajátos talajszerkezet és a klímaviszonyok miatt az aszályosság jelensége a Pálfai-féle aszályossági indexszel kimutathatóan a sokéves országos átlagnál lényegesen nagyobb mértékben jelentkezik. Kiskunfélegyháza Településfejlesztési dokumentumainak ezután sorra kerülő módosítása során vizsgálni kell a térségi övezetre vonatkozó célok teljesülését.

BKMT rT 3/27 övezeti tervlap részlete: Klímaváltozással érintett térség övezete – Kiskunfélegyháza térsége



Kecskeméti Mathiasz János Hegyközség

6000 Kecskemét, Szövetség tér 1.
e-mail: kecskemethegykozseg@gmail.com
telefon: 20/390-0011

Iktatószám: Hk/26-3/2024

Ügyintéző: Sörös Gábor

Tárgy: Termőhelyi kataszterből történő törlésre vonatkozó döntés

Ügyfél neve: Fekete Tamás György

Ügyfél címe: 6211 Kaskantyú, I. körzet tanya 46.

A 2024. 02. 15. napján benyújtott Hk/26-1/2024 iktatószámú a termőhelyi kataszterből történő törlés iránti kérelem tárgyában, a szőlő-bor ágazatban folytatott hatósági eljárásokról és teljesítendő adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 435/2021. (VII. 16.) Kormányrendelet 3.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében, mint a földterület fekvése szerint illetékes hegyközség képviselőjére jogosult személy

HOZZÁJÁRULOK

az alább felsorolt ingatlan(ok) termőhelyi kataszterből történő törléséhez:

1. Település: Kiskunfélegyháza, hrsz.: 0459/437, területnagyság: 5611 m²

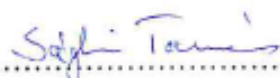
A döntés indoklása: -

A hegyközség elnökének a hatáskörét és illetékességét a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 7.§ (3) bekezdése, valamint a Kecskeméti hegyközség alapszabálya határozza meg.

Kelt: Kecskemét, 2024. 02. 21.

P.H.

KECSKEMÉTI MATHIASZ JÁNOS
HEGYKÖZSÉG
6000 Kecskemét, Szövetség tér 1.
Tel.: 20/390-0011
Adószám: 18347353-1-03



Sági Tamás
elnök

Kapják:

- 1.: Ügyfél
- 2.: Hegyközség irattár
- 3.: Hegybíró

Kecskeméti Mathiász János Hegyközség
6000 Kecskemét, Szövetség tér 1.
Tel.: +36/20-3900011

Iktatószám: Hk/ 38-2/2024

Ügyintéző: Sági Tamás

Tárgy: Hozzájárulás

Ügyfél neve: ILST Hungary Kft.

Ügyfél címe: 6100 Kiskunfélegyháza, Arany János u. 27.

A 2024.03.14. napján benyújtott Hk/38-1/2024 iktatószámú hegyközségi hozzájárulás iránti kérelem tárgyában, a szőlészetéről és borászatáról szóló 2020. évi CLXIII. törvény (továbbiakban: Bor tv.) 2. § (4) bekezdés a) pontja értelmében, mint a földterület fekvése szerint illetékes hegyközség képviselőjére jogosult személy az alább felsorolt ingatlan(ok) tekintetében

HOZZÁJÁRULOK

a termőföld más célú hasznosításához és a szőlő termőhelyi kataszterből történő törléséhez.

1. Kiskunfélegyháza hrsz.: 0449/14 3417 m2

A döntés indoklása: -

A hegyközség elnökének a hatáskörét és illetékességét a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 7.§ (3) bekezdése, valamint a Kecskeméti Mathiász János hegyközség alapszabálya határozza meg.

Kelt: Kecskemét, 2024.03.18.

KECSKEMÉTI MATHIÁSZ JÁNOS
HEGYKÖZSÉG
6000 Kecskemét, Szövetség tér 1.
Tel.: 20/390-0011
Adószám: 18347353-1-03

Sági Tamás
elnök

Kapják:

- 1) Ügyfél
- 2) Hegyközség irattár
- 3) Hegybíró