

KISKUNHALAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZÉSE 2019. – VÁLTOZÁSOK ÖSSZEFOGLALÓJA

A Településrendezési eszközök fogalma két különböző, de egymással szorosan összefüggő részből áll: a **szerkezeti terv** a fő infrastruktúrák nyomvonalait és a területek felhasználási módját (az elhelyezhető tevékenységek, építmények funkcióját, „rendeltetési kategóriáját”) határozza meg (szó szerint határozathozatal történik róla), a **Helyi Építési Szabályzat** (továbbiakban: **HÉSZ**) az elhelyezés módját (az építési övezet paramétereit, építészeti, közműellátási és egyéb előírásait) rendelet formájában állapítja meg. A rendelet rajzos mellékletei a szabályozási tervek (külsőterület, belsőterület és környéke, valamint a belsőterület körüli kertes zóna tervlapjai).

I. Általános változtatások az építési jog módosulásaihoz való igazodás, egyebek között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: **OTÉK**) jelenleg hatályos előírásaira való áttérés miatt, és a szabályozás racionalizálása érdekében**

1. A szerkezeti és a szabályozási **tervek jelkulcsa 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.**) 6. melléklete szerint készül. Egyebek között a területfelhasználás betűjelei is az általános előírások szerint változnak. Az egyes jelek sorszámmal rendelkeznek, ezért a HÉSZ-ben könnyen hivatkozhatók.
2. Kiskunhalas jelenleg érvényes Településrendezési eszközei az **OTÉK** 2012. augusztus 6-án hatályos előírásain alapulnak. A készülő új Településrendezési eszközökben már az aktuális jogállapotot kell figyelembe venni, a **rendeltetési kategóriák** ehhez igazodnak. A KV jelű központi vegyes kategória megszűnt, helyette – az esetek többségében – a **Vi** jelű *intézmény terület* kategóriát alkalmazza az új terv, amely a lakások elhelyezését korlátozza. Az eddig szabályok szerint nem lehetett iparterületen kereskedelmi funkciót telepíteni, az OTÉK viszonylag új kategóriája, a **Gá** jelű *általános gazdasági terület* viszont megengedi a funkciók keveredését, ezért a jelenleg **GI*** jelöléssel megkülönböztetett területek (volt Ganz üzemi terület néhány telephelye), amelyek eddig csak OTÉK alóli felmentéssel tudták kezelni a kialakult vegyes használati módot, most átkerülnek **Gá** kategóriába. A jelenlegi közpark és közkert zöldterületi kategóriába tartozó területek némelyikén nem biztosított az OTÉK szerinti 60-70 %-os zöldfelületi fedettség, ezért ezek a területek a **Ktf** jelű *fásított köztér, sétány*, vagy a **Ktb** jelű *burkolt köztér* különleges rendeltetésbe kerülnek át. Az **Étv.** 30. § (3) bekezdése értelmében megszűnik két olyan *különleges* rendeltetési mód, amely legalább 10 éve konkrét fejlesztési elképzelésekre lett bevezetve városunk rendezési tervébe, de megvalósításuk azóta sem kezdődött meg: **KS** jelű *kereskedelmi és szabadidőpark* terület (Jánoshalmi út elején és a városi sportpályánál), valamint a **KI** jelű *idegenforgalmi* terület (Sóstótól D-re). Területeik a tényleges használat szerinti rendeltetési kategóriába kerülnek át. A honvédelem, határőrizet és rendvédelem feladatainak átalakulása miatt (az érintett szervek nyilatkozatai alapján) megszűnik a *határőrségi* (**HŐ**), *honvédségi* (**HT**), *honvédségi gyakorló* (**HO**) területi kategória: a **HT** és **HŐ** jelűek helyébe a **Kr** jelű *különleges rendvédelmi terület*, vagy **Ig** jelű *ipari terület* besorolás lép, a **HO** jelű gyakorlótér egyes részei pedig a tényleges használatuk szerinti (erdő- és mezőgazdasági) rendeltetési kategóriában szerepelnek.

A jelenleg hatályos OTÉK szerint a *beépítésre nem szánt különleges* kategóriákban az eddigi 2 % helyett akár 10 % beépíthetőség is megengedhető, ezért *beépítésre szánt* helyett *beépítésre nem szánt* kategória lesz a **T** jelű *különleges temető terület*.

Az erdőterületeknek három elsődleges rendeltetése lehet, ezek közül a korábban *egészségügyi-szociális, turisztikai* besorolás helyébe a **Ek** jelű *közjóléti erdőterület* megnevezés lépett az országos jogszabályokban, melyet a HÉSZ is lekövet.

A rendeltetési kategóriák új listája a következő:

Beépítésre szánt területek:

- Ln** jelű nagyvárosias lakóterület (jelenlegi tervben: NL)
- Lk** jelű kisvárosias lakóterület (jelenlegi tervben: KL)
- Lf** jelű falusias lakóterület (jelenlegi tervben: FL)
- Vt** jelű településközpont terület (jelenlegi tervben: TV)
- Vi** jelű intézményterület (jelenlegi tervben: KV)
- Gks** jelű kereskedelmi szolgáltató terület (jelenlegi tervben: KG)
- Gip** jelű ipari gazdasági terület (jelenlegi tervben: IG)
- Gá** jelű általános gazdasági terület (jelenlegi tervben: IG*)
- Üh** jelű hétféle ház terület (jelenlegi tervben: HÜ)

Különleges területek

- Eü** jelű egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló különleges terület (jelenlegi tervben: GY jelű gyógyászati terület)
- Sp** jelű nagy kiterjedésű sportolási célú különleges terület (jelenlegi tervben: SP)
- Hull** jelű hulladékkezelő, -lerakó különleges terület (jelenlegi tervben: HK)
- Közl** jelű közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér (jelenlegi tervben: KK) – az OTÉK megnevezésben szerepel a repülőtér, de Kiskunhalason csakis közúti jellegű ez az építési övezet
- Km** jelű mezőgazdasági üzemi különleges terület (jelenlegi tervben: KM)
- Fü** jelű fürdő és strand különleges terület (jelenlegi tervben: FÜ) (sajátos helyi övezet)
- Kt** jelű tanyai turizmus és intézmény különleges terület (jelenlegi tervben: KT) (sajátos helyi övezet)
- Me** jelű állatmenhely különleges terület (jelenlegi tervben: ME) (sajátos helyi övezet)
- Kr** jelű rendvédelmi különleges terület (sajátos helyi övezet)
- Sz** jelű szociális célú különleges terület (jelenlegi tervben: SZ) (sajátos helyi övezet)
- Vm** jelű vízmű és szennyvíztisztítómű különleges terület (jelenlegi tervben: VM) (sajátos helyi övezet)

Beépítésre nem szánt területek:**Közlekedési terület**

- KÖu** jelű közúti közlekedési terület (jelenlegi tervben: KÖ)
- KÖk** jelű kötöttpályás közlekedési terület (jelenlegi tervben: VA)

Zöldterület

- Zkp** jelű közpark (jelenlegi tervben: KP)

Erdőterület

- Ev** jelű védelmi erdőterület (jelenlegi tervben: EV)
- Eg** jelű gazdasági erdőterület (jelenlegi tervben: EG)
- Ek** jelű közjóléti erdőterület (jelenlegi tervben: EE)

Mezőgazdasági terület

- Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület – kert, szőlő, gyümölcsös jellegű
- Mz** jelű kertes mezőgazdasági terület – belterület körüli kertek (jelenlegi tervben: MZ)
- Má** jelű általános mezőgazdasági terület,
- Már** jelű általános mezőgazdasági terület – természetes gyepek jellegű, repülőtérként használható (jelenlegi tervben: RE)
- Mát** jelű általános mezőgazdasági terület – természetes gyepek jellegű (jelenlegi tervben: MV)
- Mátv** jelű általános mezőgazdasági terület – Pirtói-homokbuckás természetvédelmi területen belüli természetes gyepek (jelenlegi tervben: MV)
- V** jelű vízgazdálkodási terület – állóvizek és nyílt csatornák medre és parti sávja (jelenlegi tervben: VT)
- Tk** jelű természetközeli terület (mocsár, nádas)

Különleges területek

En a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges terület

T jelű különleges temető terület (jelenlegi tervben: TE)

B jelű különleges nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület (jelenlegi tervben: KB)

Ktb jelű burkolt köztér különleges terület

Ktf jelű fásított köztér, sétány különleges terület

Kh jelű különleges horgásztanya terület (sajátos helyi övezet)

Kgk jelű különleges gazdasági és pihenőkert (sajátos helyi övezet)

Vr jelű különleges vásártér terület (jelenlegi tervben: VR) (sajátos helyi övezet)

3. Az **építési övezeti kódjelek** a rendeltetés előbbieken felsorolt betűjelén kívül továbbra is négy számjelet tartalmaznak az övezeti paraméterek megállapítására, ez a módszer bevált, egyszerű megoldás arra, hogy a környezet beépítési-építészeti karakteréhez rugalmasan alkalmazkodjon a szabályozás. Az egyes kódszámok magyarázata alig változik, az alábbiakban a felülvizsgált kódkifejtést közöljük.

Első számjel: beépítési módja

A beépítési módhoz kapcsolódó kódjelek kifejtése:

- 1 szabadonálló építési hely
- 2 oldalhatáron álló építési hely
- 3 ikres építési hely
- 4 zárt sorú
- 9 telek egésze építési helynek minősül
- 0 zárt sorú, sajátos hézag, a kötelező beépítési hézagokat a szabályozási terv állapítja meg

A szabályozásban továbbra is a „0” kódjel lesz a leggyakoribb. Az épületelhelyezés és a kerthasználat területe a szabályozási tervben egyértelműen lehatárolt, mind az építető, mind az építési hatóság könnyen kiigazodik. A szomszédos telkekre bejelölt építési helyhez kell illeszkedni oly módon, hogy fel kell tételezni annak beépülését: ahol az építési helyek a közös telkehatáron találkoznak, ott tűzfalas épületlezárás szükséges, ha az építési helyek között kertet ír elő a terv, ott a telepítési távolságra vonatkozó országos szabályok szerint lehet a homokzati nyílásokat tervezni. Jobbiztonságot jelent az építési hely telkenkénti ábrázolása a kerthasználat tervezése szempontjából is: pontosan tudható, hogy a szomszédos telkeken hol várható építés a jövőben. Főként a történeti településrész szabálytalan telekrendszere szabályozásában indokolt a telkenkénti ábrázolás, mivel a közterületek organikus jellegűek, az építési jogalkalmazásban megszokott telekhasználati sémák (oldalkert, hátsókert) nem rajzolódnak ki, de a szabályosabb telekszerkezet esetében is többlet tartalmat jelent, mivel segíti a kialakult beépítési szisztémák (pl. „kifelé hajlított”, „befelé hajlított” beépítési alakzatok) átörökítését. A szabályozási tervre rátekintve a berajzolt építési helyek rendszerében megmutatkozik a város átszellőztetésének szándéka is. Az új OTÉK alkalmazása lehetővé teszi, hogy a hátsókertbe garázs és egyéb kisebb melléképület épüljön, ezt a lehetőséget csak nyomós okból korlátozza a szabályozási terv („kötelező hátsókert” jelkulcsi elem).

Az „1”, a „3” és a „4” kódjel a szabadon álló, az ikres és a zárt sorú beépítési mód egyszerű eseteit rögzíti. Az eddigi „5” kódjel („szabadon vagy oldalhatáron álló építési hely”) megszűnik, helyette is a „2” kódjel kerül alkalmazásra, amely oldalhatáron álló építési helyet ír elő. Amíg a *településképző védelméről* szóló helyi rendelet (TKR) nem tesz külön megkötést, az építési helyen belül az épületelhelyezés megválasztható (egyéb előírások betartása mellett). Szintén a TKR van feljogosítva arra, hogy megszabja az egyes telkeken elhelyezhető épületek számát, a HÉSZ erről nem rendelkezhet. A beépítési mód „6” kódjele (szabadon álló és ikres beépítés vegyesen) kevés helyen szerepel a jelenlegi szabályozásban, az érintett telekcsoportokat a kialakult állapot szerint átsorolja az új terv az „1” vagy a „3” kategóriába. Megmarad viszont a „9” kódjel, amely a telek

egészét építési helynek nyilvánítja: ebben az esetben a telepítési távolságra vonatkozó országos előírások és az esetleg rögzített kötelező építési vonal jelentik a döntő elhelyezési feltételt. A HÉSZ a szabályozási terven bejegyzett kötelező építési vonal hiányában az előkert vonalát tekinti kötelező építési vonalnak. Az új HÉSZ zömmel átveszi a kötelező építési vonalra és az előkertre vonatkozó jelenleg hatályos előírásokat.

A szomszédos épületektől tartandó távolság tekintetében általában mindenütt a telepítési távolság országos előírásai lesznek a mértékadók a szomszédos telkeken álló épületek viszonyában, mivel a minimális oldalkert a meglehetősen rugalmas OTÉK előírásokat fogja követni (kialakult állapot, vagy minimum 4 m).

Második számjel: A megengedett legnagyobb beépítettség

A lista a jelenleg hatályostól eltérően alakul az új tervben: a 10 % alatti értékek megszűntek (ezek az övezetek a beépítésre nem szánt kateógríába), a 70 és 80 %-os értékek belekerültek (az OTÉK 2. számú mellékletéhez igazodva), a „0” kódjel magyarázata lekorlátozódott a közterületen álló, önálló telekkel nem rendelkező, vagy úszótelken álló épületekre. A beépítettség mértékéhez kapcsolódó kódjelek kifejtése:

- 1 10 %
- 2 20 %
- 3 30 %
- 4 40 % (a két vagy több oldalról közterülettel határolt telken az OTÉK 2. számú melléklet szerinti maximális érték)
- 5 50 % (a két vagy több oldalról közterülettel határolt telken az OTÉK 2. számú melléklet szerinti maximális érték)
- 6 60 % (a két vagy több oldalról közterülettel határolt telken az OTÉK 2. számú melléklet szerinti maximális érték)
- 7 70 %
- 8 80 %
- 0 egyedi: a kialakult beépítettség csak közterületalakítási terv alapján növelhető

Harmadik számjel: Építménymagasság helyett – a megújult OTÉK-nak megfelelően – „Ém” **épületmagassági előírás** van az új tervben. Ez az érték (akárcsak a korábbi „H” építménymagasság) egy átlagmagasságot takar, melynek számítását az OTÉK alapján kell elvégezni. A minimum értékek az alacsony beépítésű kategóriákban törölődnek. A gazdasági és különleges övezetekben a minimum értékek nem kötelezők, a maximumérték pedig a helyi szabályzatban meghatározott esetekben az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges mértékig, de legfeljebb 25,00 méterig (a beépíthető telekrész maximum 30 %-án) illetve 15,00 méterig (a beépíthető telekrész további 20 %-án) emelhető. Megszűnnek a szomszéd épülethez viszonyított eltérési korlátozások. Az előírt épületmagassági értéket nem teljesítő kialakult állapot esetén a bővítés, átalakítás során a magasság csak az előírt érték irányába változhat. A lista a következőképpen alakul:

- 1 max. 3,50 m
- 2 max. 5,00 m
- 3 3,50 – 6,80 m
- 4 4,50 – 7,80 m
- 5 5,50 – 8,80 m
- 6 6,50 – 10,00 m
- 7 8,00 – 12,50 m
- 8 12,50 – 17,50 m
- 9 max. 32,00 m
- 0 egyedi: környezetbe való illeszkedést biztosító magasság

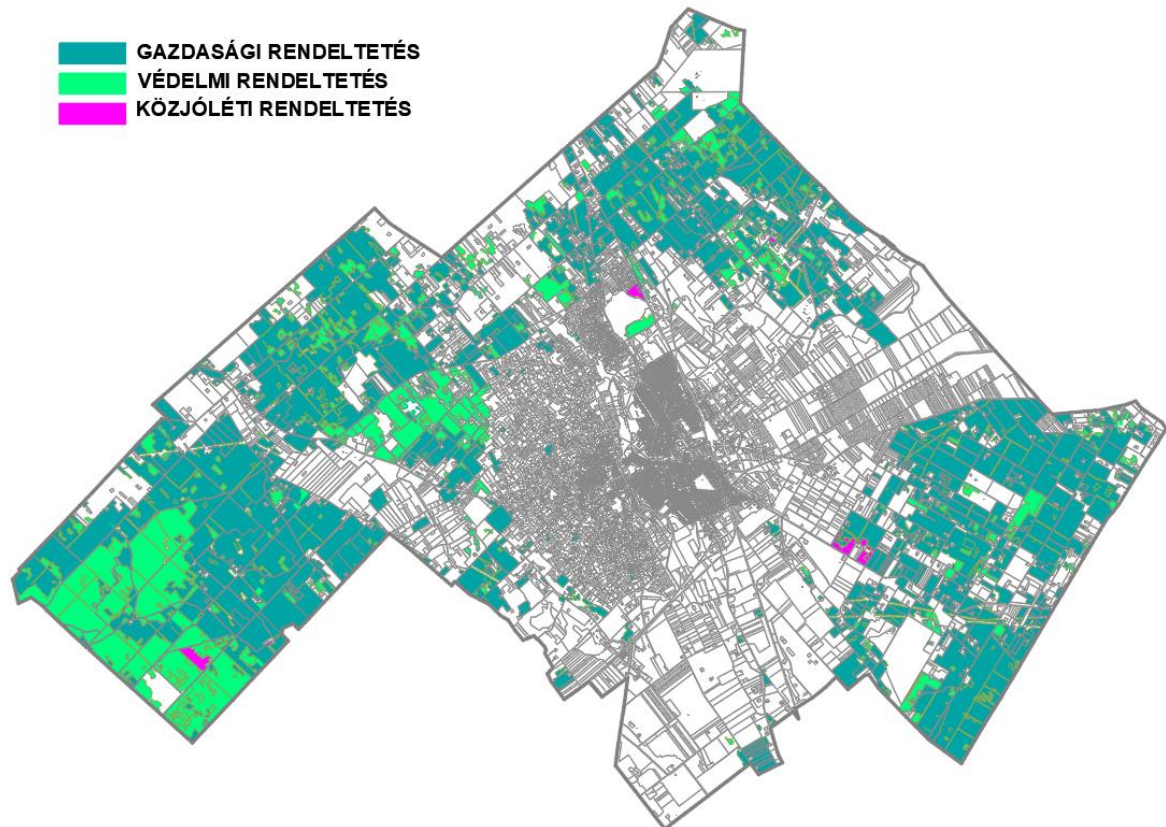
Negyedik számjel: a **kialakítható telek legkisebb / legnagyobb területe** változatlan lista alapján van szabályozva az új tervben is, a meglévő telkek beépíthetőségének azonban nem lesz telekterületi feltétele (az építési tilalommal nem terhelt építési telek beépíthető). A város

beépítésre alkalmas, infrastruktúrával rendelkező területeivel való takarékos bánásmód érdekében a legnagyobb kialakítható telekterület is elő lesz írva. Telekhatár-rende­zés során a zárójelben szereplő minimális telekterületek biztosítandók, de ha a kisebbik telek területe kevesebb, mint a telekalakításra előírt minimumérték, akkor a területe nem csökkenhet:

- 1 350 / 1100 (200) m²
- 2 450 / 1400 (250) m²
- 3 550 / 1800 (300) m²
- 4 620 / 2000 (400) m²
- 5 720 / 2400 (500) m²
- 6 900 / 3000 (600) m²
- 7 1200 / nincs felső korlát (750) m²
- 8 2000 / nincs felső korlát (1200) m²
- 9 3000 / nincs felső korlát (1500) m²
- 0 szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint

4. Az **Országos Erdőállomány Adattár** szerinti erdőket a terv a fő rendeltetésüknek megfelelő kategóriában szerepelteti, kivéve a Kunfehértóval közös határon lévő 0223/15 hrsz.-ú erdőt, amelynek kivonása a tulajdonos kérésére folyamatban van (19,2 ha).

Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők az új tervben



5. Az illetékes bányakapitány adatszolgáltatása szerinti **szénhidrogén bányatelkek** az új tervben a határvonalaikkal szerepelnek:

Balotaszállás IX. – szénhidrogén, nem hagyományos (Delcuadra Kft.)
Harkakötöny I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
Harkakötöny II. – földgáz (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
Kelebia. – szénhidrogén (RAG Kiha Kft.)
Kiskunhalas – szénhidrogén (RAG Kiha Kft.) (kutatási terület)
Kiskunhalas I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)

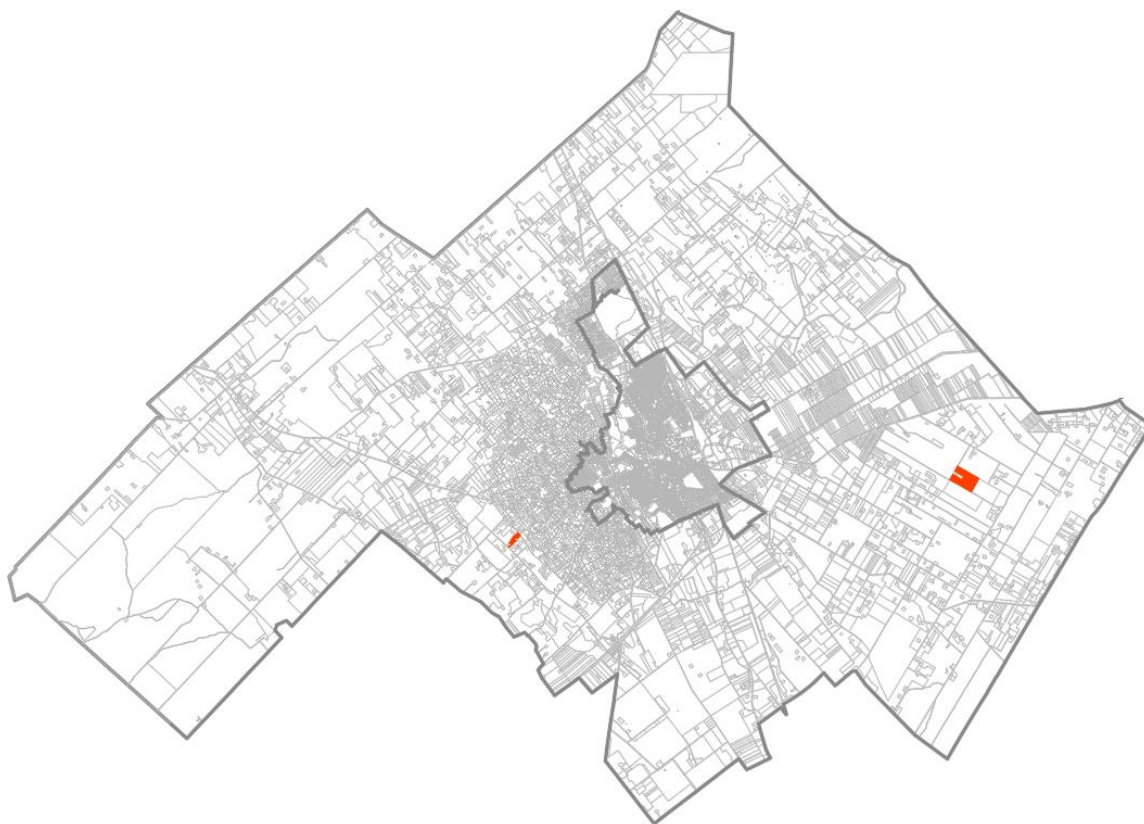
Kiskunhalas II. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
Kiskunhalas III. – földgáz (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
Kiskunhalas IV. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
Kiskunhalas V. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
Kiskunhalas VI. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
Kiskunmajsa II. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
Kiskunmajsa IV. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
Szank I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)

A **külfejtéses bányatelkek** területét (a terv **B** jelű beépítésre nem szánt különleges, a *nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület* kategóriában kezeli.

Kiskunhalas I. – homok (Halas-Bagger Kft.) – a Településrendezési eszközök 2019. évi módosítása alapján *változott a lehatárolás*

Kiskunhalas II. – homok (Halas Homoknánya Szállítási Kft.)

Külfejtéses bányatelkek az új tervben



6. A bányakapitány JN/HF/BO/4333-2/2018, JN/HF/BO/3347-3/2018 és JN/HF/BO/3348-3/2018 számú megkeresései alapján a 0298/25 és 0298/31 hrsz.. (Keceli út külső szakasza mellett), valamint a 0153/23 hrsz. (Inokai részen) telkeken lévő kóolaj- és földgázbányászati célú kutak körül a védőterület a fúrásponthoz számított 10 m sugarú körrel lesz jelölve.

10 m sugarú védőterület kijelölésével érintett fúrásponatok átnézei térképen



7. Az OTÉK szerinti **Tk jelű természetközeli terület**be az igazgatási terület „mocsár” és „nádas” földrészei tartoznak.

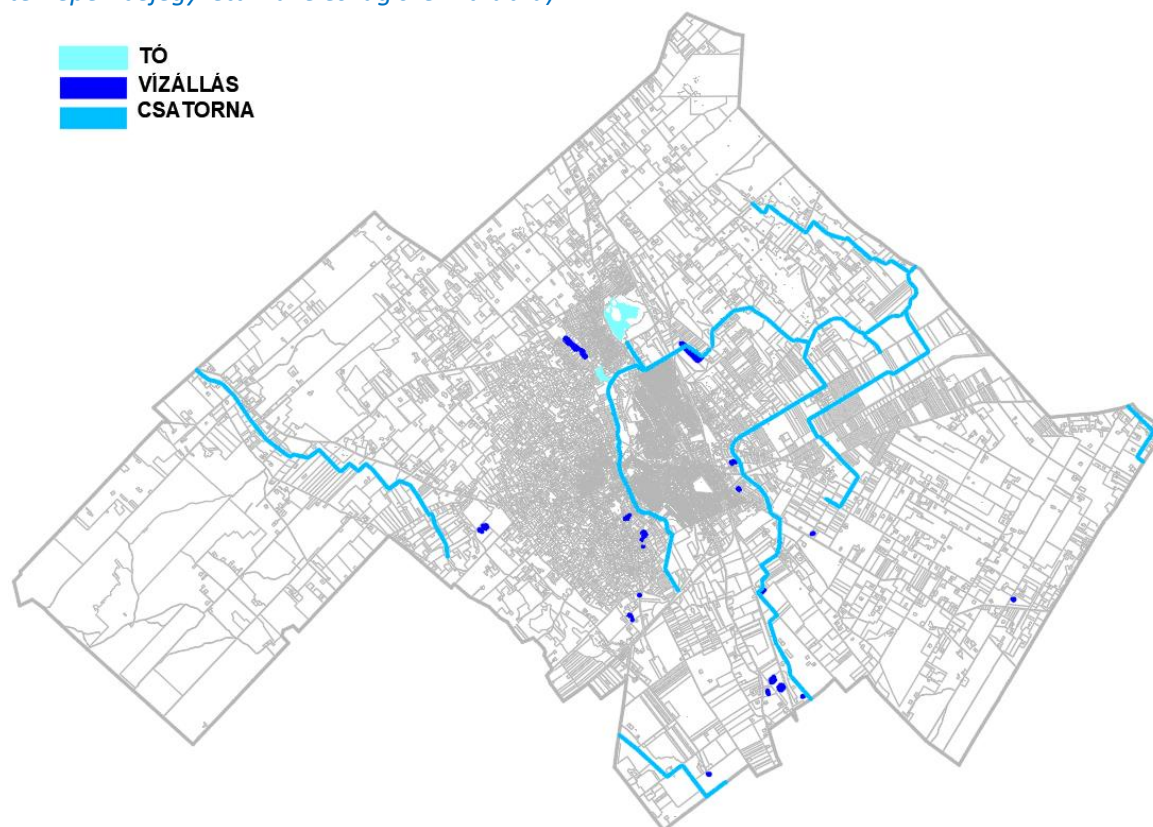
Tk jelű természetközeli területbe sorolt mocsarak és nádasok (állami nyilvántartási térképen bejegyzett művelési ág szerinti ábra)

Tk kategóriába teszi az új terv a „Fejeték mocsár” természetvédelmi területet, valamint a Jókai utcai volt kommunális hulladéklerakó tóként rekultivált területét a művelési ág besorolástól függetlenül (az ábra nem tartalmazza).



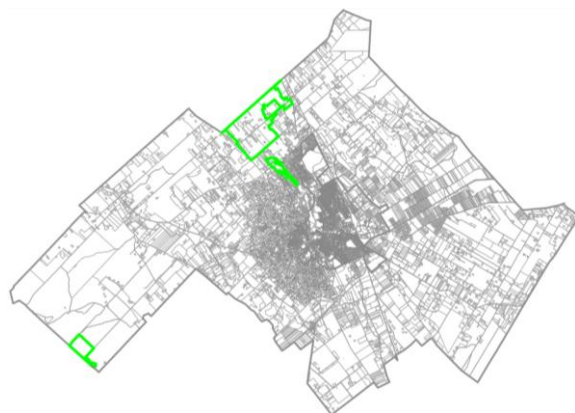
8. A **V jelű vízgazdálkodási terület**be az OTÉK alapján Kiskunhalas állóvizeinek és közcélú nyílt csatornáinak medre, valamint parti sávja tartozik, azonban a partvonalat az állami térkép nem tünteti fel, ezért a területfelhasználás és az övezet határáként a telek, vagy alrészlet határát veszi alapul a terv. A csapadékvízvezető hálózat meglévő és tervezett záportavai is részei lesznek a területnek.

V jelű vízgazdálkodási területbe sorolt tavak, vízállások és közcélú csatornák (állami nyilvántartási térképen bejegyzett művelési ág szerinti ábra)



9. A **természetvédelmi határvonalak** a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság 2019. évi adatainak megfelelően, a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MTrT**) tartalmával összhangban szerepelnek a tervlapokon. Kiskunhalas igazgatási területét érintő védettségi kategóriák: *országos természetvédelmi terület, tervezett természetvédelmi terület, Natura 2000 EU közösségi természetvédelmi terület, tájképvédelmi terület, ex lege védett láp, ex lege védett szikes tó, ex lege védett kunhalom*. Az alábbiakban kivonatosan közöljük a különböző védettségi kategóriákban érintett területek térképi átnézetét.

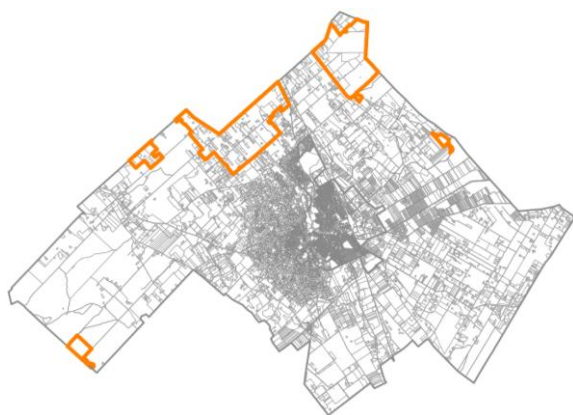
Természetvédelmi területek



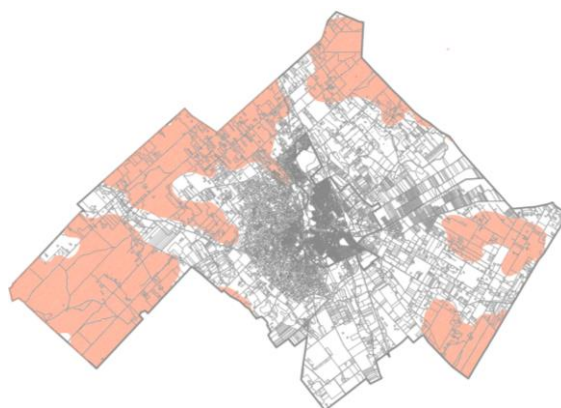
Tervezett természetvédelmi terület



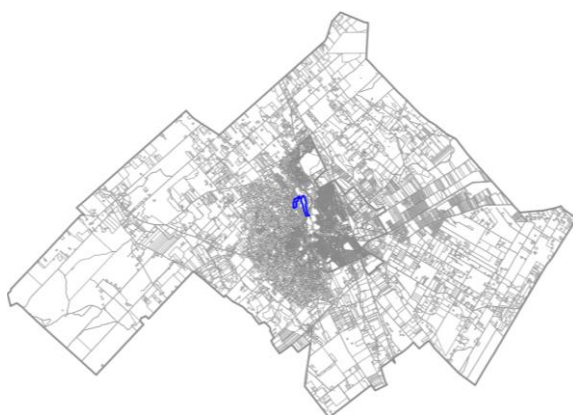
Natura 2000 védett területek



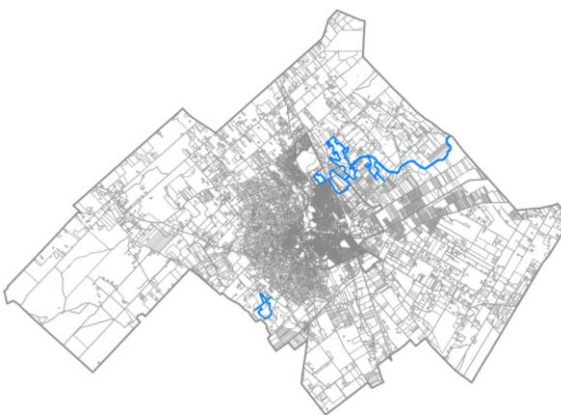
Tájképvédelmi terület



Ex lege védett láp



Ex lege védett szikes tó

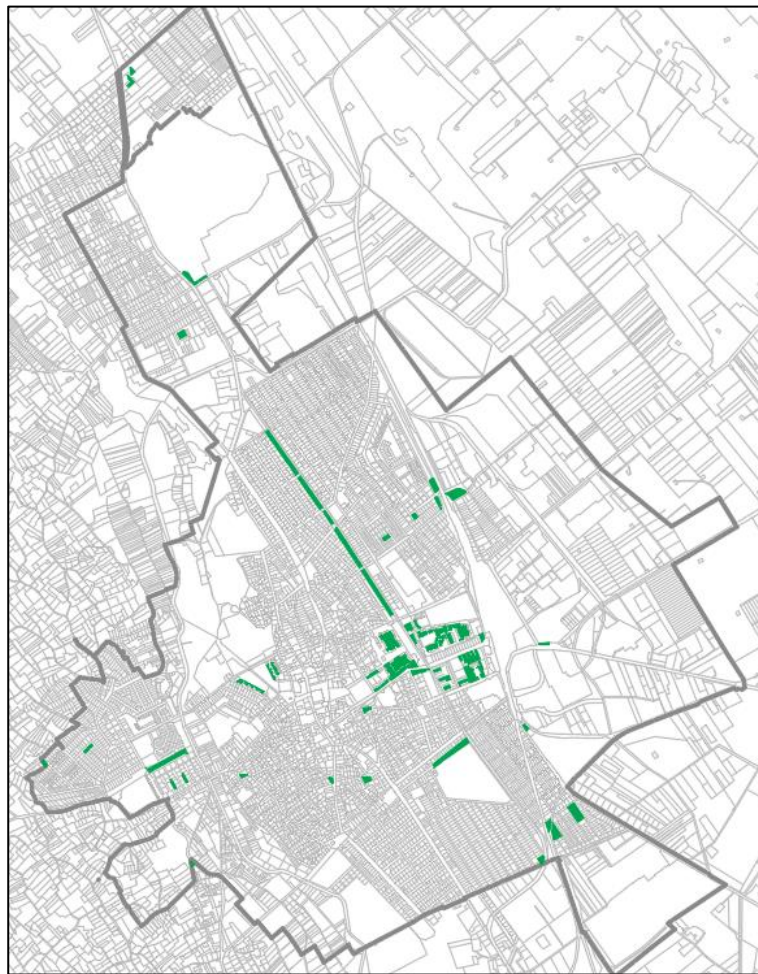


Ex lege védett kunhalom (Harkakötöny felőli igazgatási határszálen)



10. Az Eljr. 6. melléklete alapján alkalmazott kötelező jelkulcs értelmében a tervlapokon fel kell tüntetni a **műemlékeket és műemléki környezetet, a régészeti lelőhelyeket**, valamint a **helyi egyedi védelem alatt álló épületeket**. Ehhez az országos örökségvédelmi nyilvántartási adatok, valamint Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 22/2018. (IX.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **TKR**) szolgált alapul. A védett elemek a mindenkorin országos nyilvántartás és a vonatkozó helyi rendelet szerint veendő figyelembe, a szerkezeti tervben és a szabályozási tervekben történő ábrázolás a tervezés idején hatályos állapotot mutatja. Az alapul vett jogszabályok a Településrendezési eszközöktől függetlenül módosulhatnak.

11. A jelenleg hatályos terv még nem alkalmazhatta az OTÉK 2013-tól bevezetett különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriáit: a „**burkolt köztér**” és a „**fásított köztér, sétány**” rendeltetést. Utóbbi övezetbe bekerülnek azok a közterületi zöldfoltok, amelyek a jelenlegi tervben „**pihenő zónaként** hasznosítandó zöldfelület” jelmagyarazattal szerepelnek.



Ktf jelű különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány területfoltok az új tervben

12. Az OTÉK a **fotovoltaikus erőművek** számára külön területfelhasználási kategóriát tartalmaz: az **En** jelű beépítésre nem szánt, a kutatás-fejlesztés, a **megújuló energiaforrások** hasznosításának céljára szolgáló különleges területet. Kiskunhalason a következő erőművek esetén alkalmazza a terv ezt a besorolást:

Harangos tónál: 3270/23 hrsz.

Szennyvíztisztítóműnél: 0811/61 hrsz.

Olajbányász utcában: 6410/8 hrsz.

Majsai út mellett: 0935/9 hrsz.

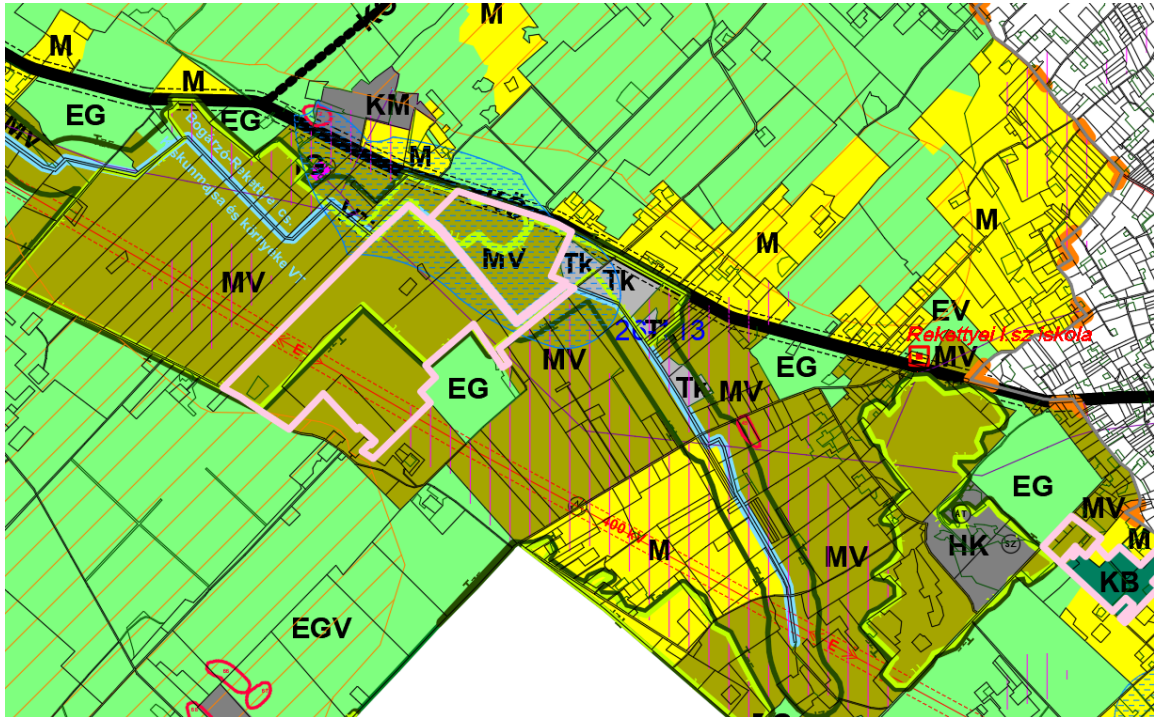
Hatöles út közelében: 42527 hrsz.

Különleges övezetbe sorolt En jelű napelemparkok elhelyezkedése:



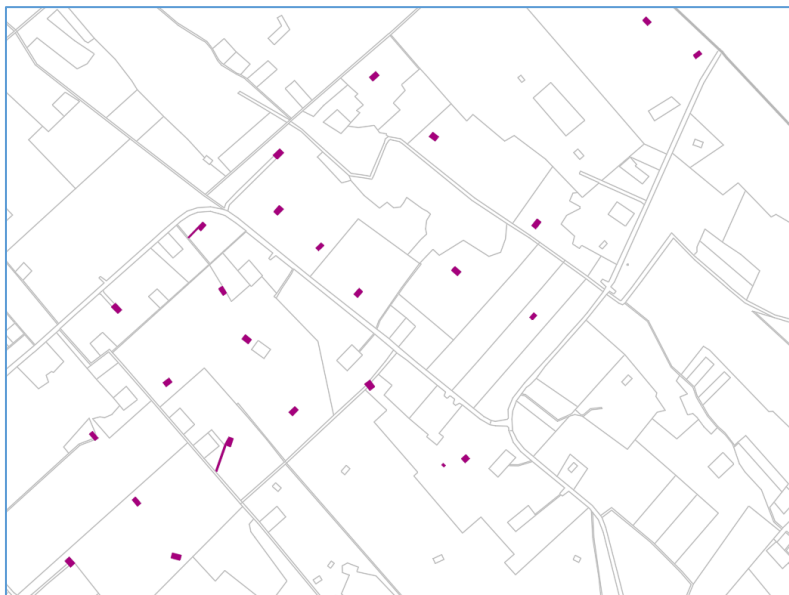
Külön rendezési terv módosítási eljárásban lett kijelölve a Keceli út mentén tervezett közel 50 MW teljesítményű erőmű En jelű területe, amely területrendezési eljárás keretében az ország szerkezeti tervébe is bekerült. A 10 hektárnyi gyepterület a Rekettye-Bogárzói csatorna mentén található.

Külön módosítási eljárás keretében En különleges övezetbe kerülő fotovoltaikus erőmű elhelyezkedésének bemutatása a 2019. júliusban hatályos településszerkezeti tervlapon:



- 13.** Kiskunhalas külterületén 44 db olajkút található, melyek általában 250 m² körüli nagyságú bekerített telken találhatók. A kutak telkeit a terv nem veszi ki abból a rendeltetési kategóriából, amelyen belül elhelyezkednek, mert általában nincs külön megközelítő útjuk és a használati mód az állami térképre „olajkút” szöveggel rá van jegyezve. Az OTÉK 32. § (1) bekezdés értelmében minden övezetben elhelyezhetők a „nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között”.

Olajkút területek az igazgatási terület ÉK-i részén:



14. A meglévő, lakóépülettel, tanyaépülettel rendelkező tanyák esetén OTÉK alóli felmentés szükséges a birtokközpont előírt minimális telekterülete csökkentésére és a 3000-6000 m² közötti művelési ág szerinti lakóépület-építési korlátozás megszüntetésére a mezőgazdálkodási adottságok fenntarthatósága érdekében.

Az **országos előírásoknál megengedőbb helyi előírás** célja az, hogy Kiskunhalas meglévő tanyás telkei alkalmasak legyenek birtokközpont befogadására, akkor is, ha területük nem éri el a 10000 m²-t, hanem csak a helyben jellemző átlagos tanyatelek-területet, továbbá lakóépület akkor is elhelyezhető legyen a 3000 m² vagy nagyobb területű meglévő tanyás telkeken, ha művelési áruk szántó, gyepterület, vagy kivett kategóriában van. Az érintett OTÉK-előírások a következők (kiemelt szöveg aláhúzással):

„Mezőgazdasági terület

29. §(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület:

a) kertes,

b) általános

mezőgazdasági terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdésben foglalt telek kivételével –

1. a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

2. a 720-1500 m² közötti terület nagyságú telken – a nádas, a gyepterület és a szántó művelési ágakban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

3. az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdés kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

(7) Indokolt esetben a birtokközpontához tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(8) Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.”

Indoklás: Kiskunhalas 2015-ben elfogadott **Településfejlesztési Konceptiója** kihívásként kezeli a tanyák sorsát. A helyzetképpen megállapítja: „A tanyavilág sorsa (...) fontos és számos kérdést fölvető téma a város életében. A tanyák kultúrtörténeti értékei, ugyanakkor a városból kiszorult szegények tanyákba való beköltözésével teljesen lepusztulnak. Az oda költözők pedig egyre rosszabb körülmények között élnek.” A 2030-ig kitekintő Gazdasági jövőkép rögzíti, hogy a „mezőgazdaság hagyományos szerepe megerősödik, amihez tanyasi-, a vadász- és horgászturizmus is kapcsolódik”. A Kiskunhalas épített környezetét érintő jövőkép része, hogy a „külterületeken élők életminősége javul, a tanyavilág megújul”. A **versenyképes és innovatív gazdaság** átfogó céljának eléréséhez, ezen belül is az élelmiszergazdaság fejlesztéséhez az egyik feltétel a „korábbi mezőgazdasági majorok és tanyák újrahaznosítása (megközelítésük lehetőségei és infrastrukturális ellátottságuk javításával)”.

Kiskunhalas kiterjedt határában a XX. század közepe táján voltak jelen a legnagyobb számban a tanyagazdaságok. Az elmúlt 70 évben jelentős mértékben megfogytak ez a családi jellegű vállalkozási és életforma.

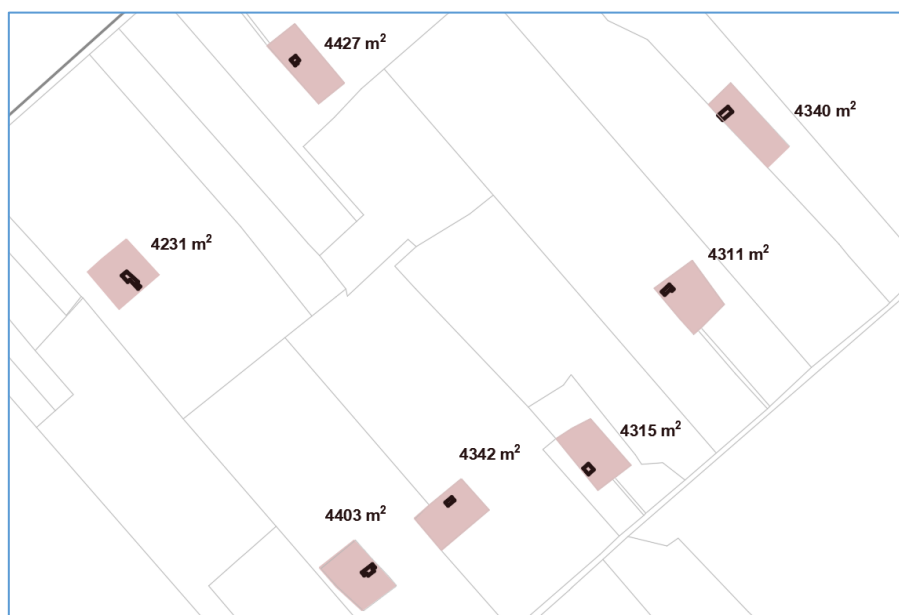
Tanyasi lakóépületek Kiskunhalas határában – 2018. évi állami térkép szerint



Az állami térkép tanúsága szerint 2018-ban kb. 769 lakóépület állt tanyaudvaron. Az ÉNy-i és ÉK-i határrészen 237 illetve 227 db, DNy-on és DK-en 141 illetve 164 db.

A hagyományos gazdálkodási ismeretek kihalását és a fenntartható gazdálkodás esélyeinek jelentős romlását hozná magával, ha a még megmaradt tanyák is eltűnnének a város térképéről. Fennmaradásuk egyik legbiztosabb lehetősége, hogy birtokközpontként legyenek hasznosíthatók. Ehhez viszont az OTÉK előírások szerint 10000 m² telekterület szükséges, a tanyák ezzel szemben túlnyomórészt egy kataszteri hold (5755 m²) alatti területűre lettek kurtítva a mezőgazdaság kényszerből végrehajtott termelőszövetkezeti átszervezése során. A telekterület általában eléri a **3000 m²**-t.

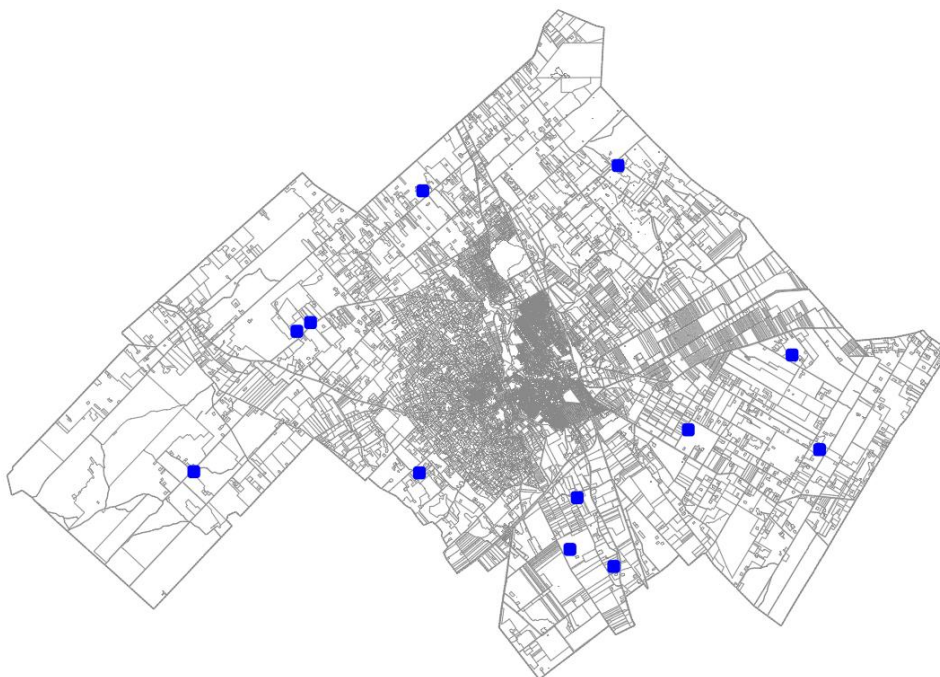
Pirtói igazgatási határvonal közelében lévő tanyacsoport területi adatai és légifotója (Google 2017)





Az OTÉK a művelési ág szerint tesz megkülönböztetést a lakóépület építéséhez szükséges telekterület esetén. A tanya komplex művelésű, kert és gyümölcsös mellett gyeper és szántó is előfordul a ház körül, a telek alrészletein, az udvar pedig jellemzően művelésből kivett jogállású az ingatlannyilvántartásban. A jogalkotó szándéka nyilvánvalóan az intenzívebb, termelékenyebb formákat kívánta kezdeményezni, melyekhez a kinlakás elengedhetetlen. A ház körüli gyeper és szántó viszont eleget tesz ennek az elvárásnak, mert leggyakrabban az állattartáshoz (gyeper) vagy fóliázáshoz (szántó) kapcsolódik. A kiskunhalasi tanyatelkek változatos művelési viszonyait a következő ábrák mutatják be.

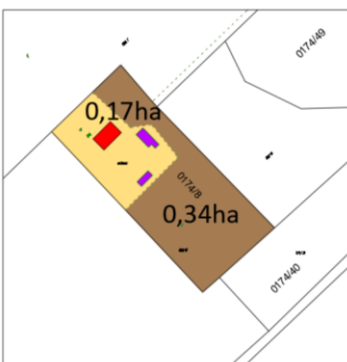
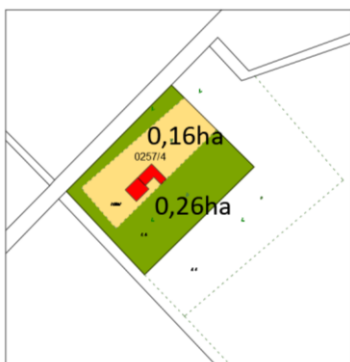
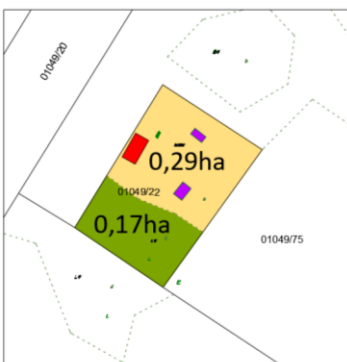
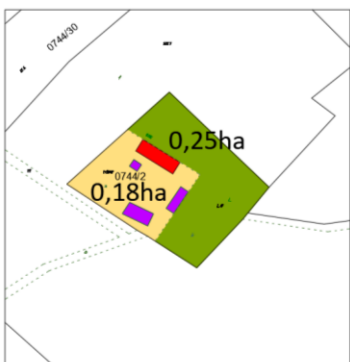
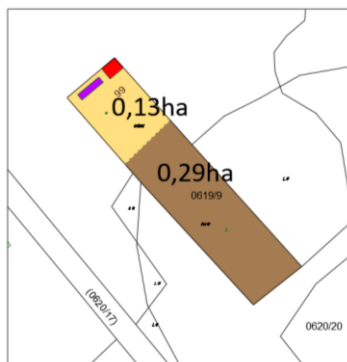
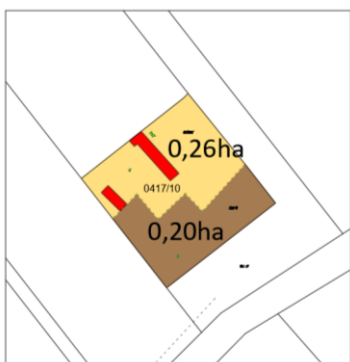
Mintavételi helyek a kiskunhalasi tanyatelkek művelési viszonyainak bemutatásához

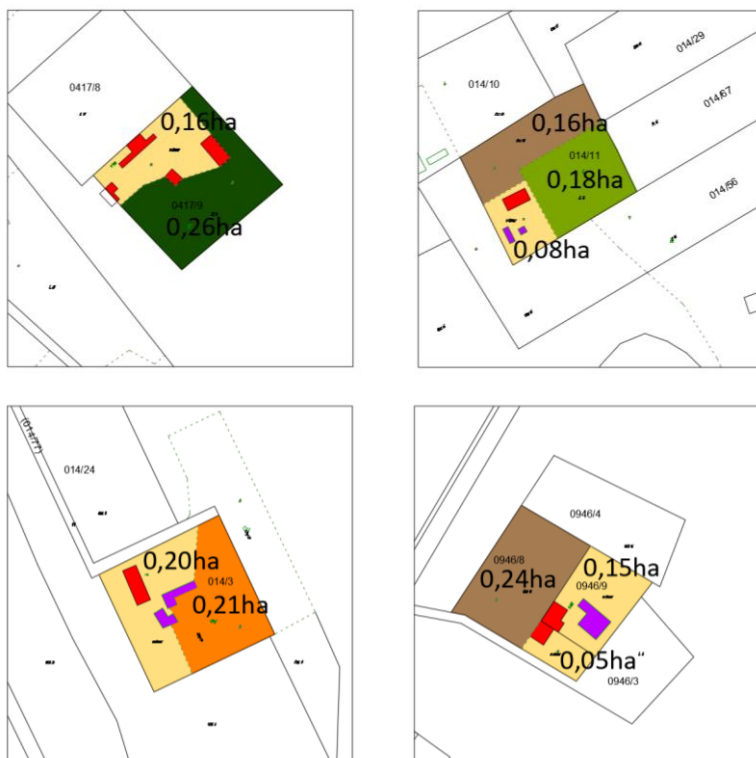


Kiskunhalasi tanyatelkek művelési viszonyainak bemutatása az igazgatási terület 10 különböző helyszínén felvett mintákkal



- Tanyaudvar
- Lakóépület
- Gazdasági épület
- Szántó
- Legelő
- Gyümölcsös
- Erdő





A készülő tervben a tényleges helyszíni állapotot és az ingatlan-nyilvántartást kiértékelve a lakóházas tanyatelkek Mk kertes mezőgazdasági terület besorolással lettek megkülönböztetve a környező Má jelű általános (szántó jellegű) vagy Mát jelű általános (természetes gyepek jellegű) mezőgazdasági területtől az SZ-1 jelű szabályozási tervben. Ezekhez a terület egységekhez köthető az OTÉK alóli eltérési javaslat.

A HÉSZ-ben az **Mk övezetre** vonatkozó következő előírás beiktatása javasolt:

„Az állami főépítész jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozóan 2019 ...-én kelt, ügyiratszámú jóváhagyó véleménye alapján az Mk mezőgazdasági övezetben lévő, 3000 m² területi nagyságot elérő telken *birtokközpont* kialakítható, és szántó, gyepek művelési ág, vagy művelésből kivett ingatlan-nyilvántartási besorolás esetén is elhelyezhető *lakóépület*, ha már 2019. január 1-jén igazolhatóan állt rajta lakóépület vagy tanyaépület.”

Az **OTÉK alóli felmentés feltételeinek teljesülése** biztosított a következők szerint.

A **kialakult helyzet szerint indokolt** az országostól eltérő szabályozás, mivel Kiskunhalas (a Duna-Tisza-közi Homokhátság részeként) **tanyás település**, ennél fogva sajátos helyzetet mondhat magáénak, különbözve gazdálkodási hagyományaiban az ország átlagos adottságú területeitől. Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió értelmében a speciális vidékfejlesztési feladatot jelentő térségek, így a tanyás térségek fejlesztése érdekében a következő feladatokat kell célul tűzni:

- Tanyafejlesztési Program kiterjesztése.
- A tanyás térségek átfogó fejlesztési programjának és cselekvési tervének megvalósítása.
- A tanyás térségek, tanyás külterülettel rendelkező önkormányzatok, illetve a tanyai gazdálkodók, lakosok számára érdemi és közvetlen fejlesztési forrás biztosítása, a meglévő tanyák megőrzése, a gazdasági termelésbe való visszaintegrálása.
- Hosszú távú tanyaprogram keretében a tanyákra vonatkozó jogi szabályozás alakítása, melynek szempontjai: a tanyai lakosság önkormányzati képviselője, a tanyás külterületre vonatkozó településfejlesztési és -rendezési tervezés, szabályozás

megújítása, a közbiztonság javítása, a szolgáltatások elérhetőségének javítása (pl. tanyabusz szolgáltatás), az infrastrukturális fejlesztés (a környezeti szempontok figyelembevételével), a tanyai birtokrendezés.

- A tanyák tevékenység diverzifikációjának segítése: az önellátást szolgáló termelés mellett a termékek és szolgáltatások piacán való megjelenésének támogatása, a „több lábon állás” ösztönzése.

Közérdek szerint szintén indokolt a tanyákat támogató szabályozás: az önellátásra módot adó tanyai életmód esélyeinek javítása, a környezetre nézve kímélő fenntartható gazdálkodási mód helyzetbe hozása egyformán nemzeti és helyi települési érdek.

Az OTÉK 31. § (1) bekezdése szerinti felmentési feltétel a város területén teljesül. Az előírás rögzíti: „31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

Településrendezési, településképi, illeszkedési követelmények szempontjából a felmentéssel érintett telkek mezőgazdasági övezetbe tartozása garantálja, hogy a településszerkezetben és a településképből az eddig megszokott állapot marad fenn. A tanyák hagyományosan a viszonylag jól megközelíthető, beépülésre alkalmas helyeken jöttek létre, ezért a birtoktest üzemközponti funkcióit be tudják fogadni.

Környezet-, táj-, természet- és műemlékvédelem szempontjából a birtokközpont tanyákban való elhelyezése és az összetett művelési viszonyok fenntartása előnyös. A szabályozás a már eddig is beépített telkekre irányítja az építési tevékenységet, ezzel kiválthat zöldmezős beruházásokat: a birtokközpont a széttagolt mezőgazdasági parcellák közös építési helye, az építési lehetőséget koncentráltan, egyetlen helyszínen fogadja be, amely már eleve rendelkezik művelésből kivont udvarral és beépítési előzményekkel. A sajátos szabályozással, az építésjogi lehetőség megnyílásával a tanya gondozottsága növekedhet, értéke növekszik. A tanyák hagyományos mezőgazdálkodási módszerei, egyedi táji és természeti értékei nagyobb eséllyel maradhatnak fenn, mivel a gazdasági és egyéb funkciók befogadási lehetősége nő. Műemlékvédelem alá tartozó egyedi vagy területi érték nem található a felmentéssel érintett telkeken, de vannak egykori iskolák és értékes tanyaépületek, amelyekre pozitív hatással lehet a megengedőbb előírás.

Rendeltetési, egészség-, tűz-, köz- és más biztonsági, valamint akadálymentességi követelmények szempontjából a tanya telken megvalósuló birtokközpont általánosságban előnyösebb, mint a zöldmezős elhelyezés. A tanya telken többnyire gazdálkodási épület-csoport és lakóház áll, kerttel, kisebb szántóval övezve. Ezen a használati módon a felmentés nem változtat, a rendeltetés továbbra is a környező területek megművelését és a termények feldolgozását, az állattenyésztést és az ezekhez kapcsolódó kinnlakást foglalja magába. Az országos jogszabály keretein belül ez kiegészülhet a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó *szállás jellegű épület, vendéglátó épület* elhelyezésével, ami szintén nem idegen a tanya területén, hiszen hagyományosan voltak ilyen (sőt, ennél bővebb) funkciói. Ezzel fejlesztési lehetőségek nyílhatnak meg a tanya tulajdonosok számára.

Az egészségvédelem szempontjából veszélyeztető tényezővel nem kell számolni a tanya telkek esetleges birtokközponttá válása miatt. A felmentéssel érintett telkeken az egészséges ivóvíz biztosításának, a keletkező csapadékvíz és szennyvíz ártalommentes elhelyezésének általános követelménye az engedélyezési eljárások során érvényesül.

A fűtési igény általában földgázzal megoldott, máshol alkalmazhatók a megújuló energiaforrások (napelem, napkollektor, szélkerék), ami a fejlesztési projektek esetében általában a támogatás feltételei között szerepel, vagy a támogatás esélyeinek javítása érdekében döntenek mellette az építtetők. A hulladékszállítás az igazgatási területen a törvényi előírásnak megfelelően biztosított. A dűlőutak a szélsőséges időjárási viszonyoktól eltekintve járművel járhatók. A tanyás telkeken a felmentés révén esetleg megtelepedő vállalkozások berendezkednek az állandó felügyeletre, ami javíthatja a környéken kinn élők biztonságérzetét is.

Katasztrófavédelmi közvetlen veszélyeztetettség (pl. Seveso, árvíz, belvíz) nem jelentősebb a felmentés helyszínein, mint az esetleges zöldmezős elhelyezkedésű birtokközpontban volna. A közterületek lejtési viszonyai ismereteink szerint nem haladják meg az akadálymentesen járható mértéket (5%). A mezőgazdasági terület esetében elvárt akadálymentesség biztosított.

Geológiai, éghajlati és terepadottságok, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai jellemzői szempontjából az országostól megengedőbb szabályok alá vont tanyás telkek nem jelentenek kedvezőtlen helyszínt a birtokközpont számára. Geológiai veszélyeztetettség a felmentési területen (Kiskunhalas egész területén) nem ismert. Az éghajlat és terep adottságai az alföldi viszonyokra jellemzőek, nem mutatnak jelentős eltérést az átlagos körülményektől. A felszíni-felszínközeli talajadottságok a mezőgazdasági műveléshez alkalmasak. A csapadékvizek a csatornahálózaton keresztül általában a Dong-érbe és jellemzően a Tisza-folyóba jutnak. Magas talajvízszint és időszakonként belvizek előfordulnak, de ezek általános problémaként jelentkeznek és jellemzően nem is a tanyás telkeken idéznek elő súlyosabb eseteket, mivel a tanyákat a magasabb terepvonulatokra volt szokás telepíteni.

TARTALOMJEGYZÉK

Szerkezeti tervet is érintő ügyek – külterület (szelvényezés szerint É-D irányba haladva)

1. **Magyar Zsolt** (0709/2 hrsz.) **V/551-3/2017 ügy** – teljesített
2. **Bíró Brigitta** (0709/3 hrsz.) **V/181-7/2018 ügy** – teljesített
3. **Német Tímea** (0604/23 hrsz.) **V/551-2/2017 ügy** – jogszabályi korlátok között teljesített
4. **Kozák Gellért** (0641/2,3,21,31,37,38,46,48,49,51,52,53 hrsz.) **V/551-7/2017 ügy** – jogszabályi korlátok között teljesített
5. **Tóth Ferenc** (0639/2,3,5,7,8 hrsz.) **V/551-10/2017 ügy** – jogszabályi korlátok között teljesített
6. **Szeitz Gábor** (0579/7 hrsz.) **V/551/2017 ügy** – jogszabályi korlátok között teljesített
7. **Reichel Angéla** (0787/28 hrsz.) **V/181-19/2018 ügy** – jogszabályi korlátok között teljesített
8. **Vígh Sándor** (0555/128 hrsz.) **V/181-9/2018 ügy** – teljesített
9. **Halas-Agromark Kft.** (0156/27 hrsz.) **V/551/2017 ügy** – jogszabályi korlátok között teljesített
10. **Felelős településtervező indítványa** (072/17,76,78 hrsz.) – teljesített

Szerkezeti tervet is érintő ügyek – belterület környéki kertek (szelvényezés szerint É-D irányba haladva)

11. **Haldorádó Team Kft.** (42096, 42097 hrsz.) **V/181-4/2018** – teljesített, a helyszín környezetében is változások tervezői javaslatra
12. **Ifj. Szenerédi Tibor** (41958/1 hrsz.) **V/181-17/2018 ügy** – új OTÉK alkalmazásával automatikusan teljesül
13. **Városi főépítész indítványa** (41488, 41489 hrsz.) – teljesített
14. **Barta Nikolett** (41022, 41024, 41030/8 hrsz.) **V/181-2/2018 ügy** – jogszabályi korlátok között teljesített
15. **Ifj. Zelei László** (40478/4 hrsz.) **V/181-8/2018 ügy** – teljesített
16. **Városi főépítész indítványa** (Kopolyai út, Váci-bolt 10135 hrsz.) – teljesített

Szerkezeti tervet is érintő ügyek – belterület és beépítésre szánt környéke (szelvényezés szerint É-D irányba haladva)

17. **Horváth Ferenc** (43348/1,4,5,6,7,8,9,10,11; 43212 hrsz.) – jogszabályi korlátok között teljesített
18. **Magyar Zoltán** (6327/1,2 hrsz.) **V/181-35/2018 ügy** – nem teljesíthető, közösségi érdekebe ütközik
19. **Felelős településtervező indítványa** (6395/6,8,11,12,13; 6396/8,11,12,13,14,15; 6397 hrsz.) – teljesített
20. **BÁCSFA Kft.** (1831/1 hrsz.) **V/181-27/2018 ügy** – teljesített, szabályozási feltétellel
21. **Felelős településtervező indítványa** (2385/4 hrsz.) – teljesített
22. **Ván Barna** (1037/1,2,3,4; 1038/1 hrsz.) **V/181/2018 ügy** – teljesített
- 22/A. **Városi főépítész indítványa** (Radnóti utca mögött, Kassa utcában) – teljesített
23. **Pázsit István és társai** (6092; 6094/1; 6905/1; 6906/1,2; 6907 hrsz.) **V/181-24/2018 ügy** – részben teljesített
24. **Hegyesi László** (41859/11,12 hrsz.) **V/181-5/2018 ügy** – teljesített a többi hasonló helyzetű telken is
25. **Mészáros Gézané és társai** (Tormássy utca folytatása 41871/4 hrsz.) – teljesített, a helyszín környezetében is változások tervezői javaslatra
26. **Bognár Koppány** (2639/3 hrsz.) – nem teljesíthető, törvénybe ütközik
27. **Városi főépítész indítványa** (ref. újtemető 6216 hrsz.) – teljesített

Szerkezeti tervet nem érintő szabályozási ügyek – belterület és beépítésre szánt környéke (szelvényezés szerint É-D irányba haladva)

28. **Sindely László és társai** (965 hrsz.) **V/181-37/2018 ügy** – teljesített
29. **Juhász Lajos** (2111 hrsz.) **V/181-18/2018 ügy** – teljesített a többi hasonló helyzetű telken is

30. **Harkai Tamás** (788/1 hrsz.) **V/181-13/2018 ügy** – teljesített a többi hasonló helyzetű telken is
31. **Kalló János** (350; 351 hrsz.) **V/181-31/2018 ügy** – teljesített
32. **Bartucz Kálmán Péter** (90 hrsz.) **V/181-32/2018 ügy** – teljesített, a többi hasonló helyzetű telken is
33. **Nagy József Attila** (2240/1,2; 2241; 2242 hrsz.) **V/551-6/2017 ügy** – szabályozás törlése az utcanyitással érintett összes telken
34. **Badinszki Róbert** (163 hrsz.) **V/181-12/2018 ügy** – részben teljesített, a többi hasonló helyzetű telken is
35. **Városi főépítész indítványa** (Képtár 4802/2; 4816 hrsz.) – teljesített
36. **Csomor István** (4784; 4785 hrsz.) **V/181-33/2018 ügy** – teljesített, a többi hasonló helyzetű telken is
37. **Szalay János** (4877 hrsz.) **V/551-5/2017 ügy** – kérelem tárgytalan, a hatályos szabályozás a kérésnek megfelelő
38. **Kis Tibor** (41833/2,3,4,9 hrsz.) **V/32-3/2019 ügy** – teljesített, a többi hasonló helyzetű telken is
39. **Berta Sándor és neje** (2554 hrsz.) **V/181-14/2018 ügy** – teljesített a többi hasonló helyzetű telken is
40. **Deák Róbert** (7645 hrsz.) **V/181/2018 ügy** – teljesített
41. **Sós Dezső** (6225/3 hrsz.) **V/181-23/2018 ügy** – 27. ügy kapcsán teljesített
42. **Városi főépítész indítványa** (volt Szegedi úti laktanya rendezése) – teljesített
43. **Kiss Béla** (3222/2 hrsz.) **V/181-20/2018 ügy** – teljesített
44. **Balog Ödön** (0936 hrsz.) – nem teljesíthető, közösségi érdeke ütközik

Hatályos Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása iránti kérelmekhez és indítványokhoz kapcsolódó változtatások leírása az előzetes tájékoztatási sorrend megőrzésével

1. Kérelmező neve:	Magyar Zsolt	Településszerkezeti terv – hatályos	Településszerkezeti terv – módosított
Módosítás:	Tanya ingatlan rendeltetés-váltása: EG >> Mk A helyszín környezetében lévő hasonló tanyák: Eg >> Mk		
Kérelem: A kérelmező a tanya használatához szükséges építményeket szeretne építeni (kutyakennel, garázs). A jelenlegi tervben Eg jelű gazdasági erdőterületben szerepel ez a Felsőszállás határrészen lévő telek és a többi hasonló tanya is a környéken. A tanya telke részben művelésből kivett, részben Sz 7 minőségű szántóművelés alatt áll. A 2000. évben készült terv a nagyobb egybefüggő erdőterületekbe ékelődő tanyákat nem különítette el mezőgazdasági rendeltetésben, mivel a HÉSZ normaszövegébe olyan előírás szerepelt, amely a tanyás tájhasználat fennmaradását általánosságban biztosította (az erdőterületen belüli tanyákat automatikusan mezőgazdasági területként kezelte). Az új terv a kérelemben szereplő tanyát csakúgy, mint a többi hasonló, az ingatlannyilvántartásban „tanya”-ként bejegyzett és ténylegesen lakóépületet tartalmazó telket, Mk jelű kertes mezőgazdasági területként kezel és ezt a tervlapokon meg is jeleníti. Az új (2013. január 1. óta hatályos) országos településrendezési követelmények (OTÉK) értelmében a mezőgazdasági területeken 3 % helyett 10 % beépítettség van megengedve. Értékelés: A kérés teljesül az új OTÉK alkalmazása és a tanyák Mk kertes mezőgazdasági övezetbe való átsorolása révén. Légifotó (Google) az erdőkkel övezett tanyákról és a kérelemben szereplő tanyaingatlanról (2017)			
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Mk kertes mezőgazdasági kategóriára		

2. Kérelmező neve:	Bíró Brigitta
Módosítás:	Tanya ingatlan rendeltetés-váltása: EG >> Kt

Kérelem: A Felsőszállás határrészen lévő tanyában (hrsz.: 0709/3) kutyapanziót szeretne elhelyezni a tulajdonos. A terület jelenleg a jellemző tájhasználatnak megfelelően EG (gazdasági erdő) besorolású részben művelésből kivett, részben L 5 minőségű legelőművelés alatt áll. A meglévő tanyák általában Mk jelű mezőgazdasági terület átsorolást nyernek az új tervben, ahol az országos településrendezési követelmények (OTÉK) értelmében „a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el” (29. § 1. bekezdés), a kutyapanzió viszont inkább a turizmus és vendéglátás körébe tartozik.

Kiskunhalas HÉSZ jelenleg is tartalmaz hasonló célú övezetet: a KT jelű *különleges tanyasi turizmus és intézmény*-területet. Az új HÉSZ Kt jellel átveszi ezt a kategóriát és az elhelyezhető építmények körét a következőképpen szabályozza: „a külterületen élők ellátásához szorosan kapcsolódó, vagy turisztikai célú kulturális, művelődési, sport-, oktatási, egészségügyi, szociális, egyházi, vendéglátó és kereskedelmi tevékenység építményei, szállás jellegű épület, kutyapanzió, valamint egy db, 300 m²-nél nem nagyobb lakás és kiszolgáló építményei helyezhetők el.”

Értékelés: A fejlesztési szándék sajátos funkciót jelent, amelynek elhelyezésére alkalmas a városban már létező Kt jelű *különleges tanyasi turizmus és intézmény* övezet.

Légifotó (Google) az erdőkkel övezett tanyákról és a kérelemben szereplő tanyaingatlanról (2017)



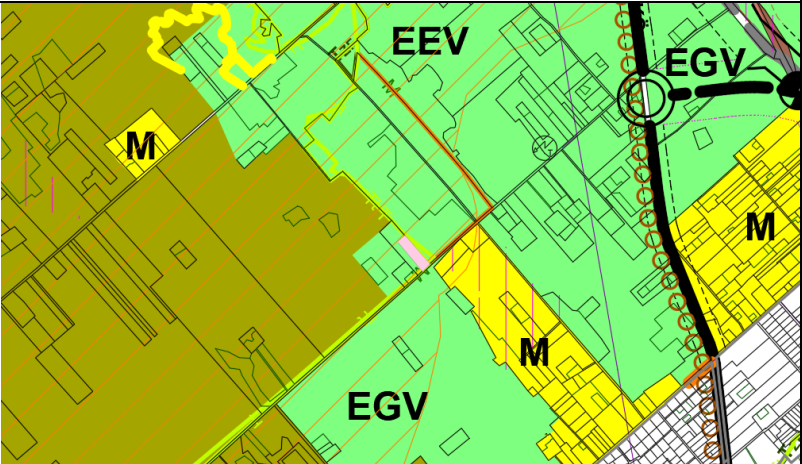
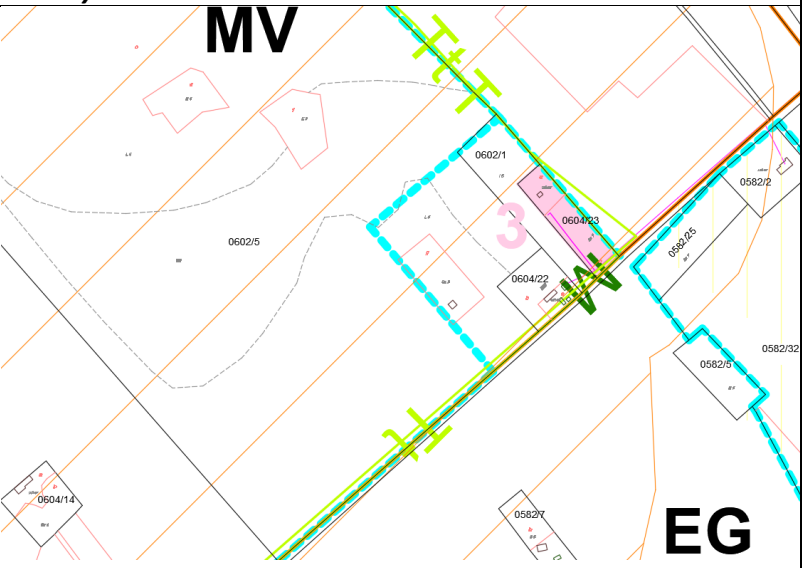
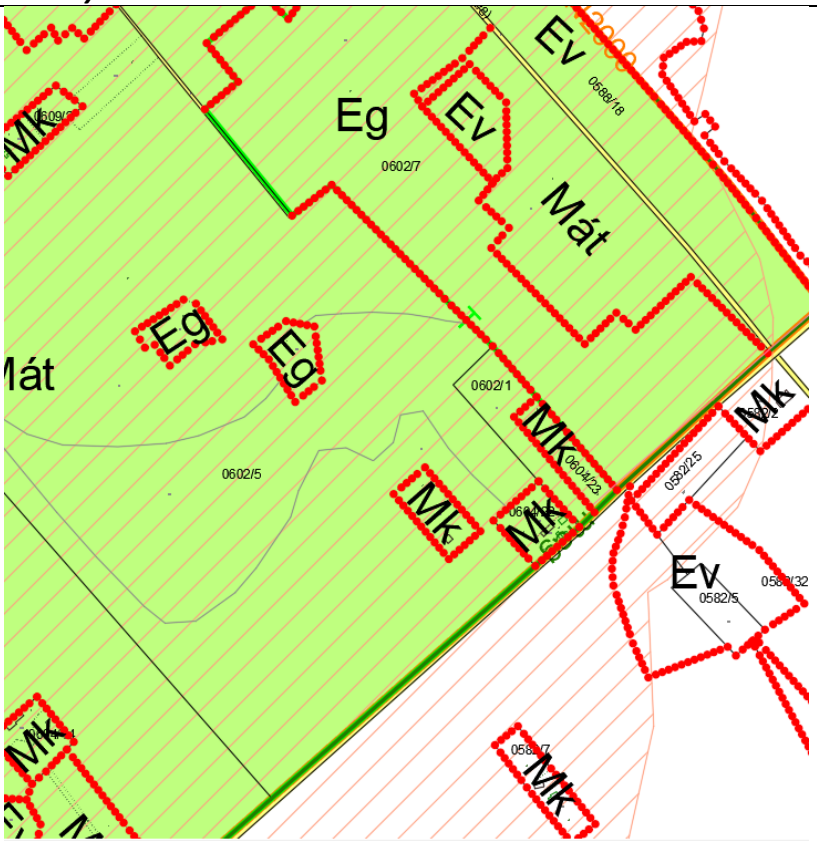
A tanya a szénhidrogén kutakhoz kiépített utak közelében található, jól megközelíthető.

Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, beépítésre szánt kategórián belül Kt jelű különleges tanyasi turizmus és intézmény kategóriára
--	--

Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)
Szabályozási terv - részlet	Szabályozási terv – módosított

3. Kérelmező neve:	Németh Tímea
Módosítás:	Tanya ingatlan rendeltetés-váltása: EG >> Mk

Kérelem: A tulajdonos a Felsőkistelek pusztán lévő tanyás telken falusi vendégházat szeretne építeni, majd szálláshelyszolgáltatást végezni. A terület jelenleg a környéken jellemző tájhasználatnak megfelelően EG (gazdasági erdő) besorolású, az ingatlannyilvántartás szerint részben művelésből kivett, részben Sz 7 minőségű szántóművelés alatt áll. A telek a <i>Pirtói homokbuckák</i> néven védett természeti területen, egyben az országos ökológiai hálózat magterületén belül fekszik, ahol új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A meglévő tanyákhoz hasonló Mk jelű mezőgazdasági terület átsorolás lehet a megoldás a kérelmező számára, ahol viszont az országos településrendezési követelmények (OTÉK) értelmében csak „a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el” (29. § 1. bekezdés) és lakóépület létesíthető a kinnlakás érdekében. A turizmus és vendéglátás tehát a lakóépületen belül lehetséges majd. Értékelés: A fejlesztési szándék a természetvédelmi érintettség miatt csak korlátozottan támogatható, az Mk jelű kertes mezőgazdasági területbe való átsorolással. Légifotó (Google) a kérelemben szereplő tanyaingatlanról (2017)  Az 53 számú főút közelében, jól járható dűlőút mentén található a telek. <table><tr><td>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</td><td>Igen, Mk jelű kertes mezőgazdasági kategóriára</td></tr></table>		Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Mk jelű kertes mezőgazdasági kategóriára
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Mk jelű kertes mezőgazdasági kategóriára		

Településszerkezeti terv - részlet 	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is) 
Szabályozási terv - részlet  A tanya megközelítésére szolgáló külterületi földút csatlakozása az 53-as főútra (Google kép 2019) 	Szabályozási terv – módosított 

4. Kérelmező neve:	Kozák Gellért
Módosítás:	Új beépítésre szánt terület létrehozása szállítmányozási célból, védelmi erdő biztosítása MV >> Közl, Ev

Kérelem: A Kozák Trans szállítmányozási cég a térségben több településen is jelen van a tevékenységével, amely illeszkedik Kiskunhalas fejlesztési irányvonalába. Az 53-as számú főút mentén lévő helyszínen már jelenleg is parkoltatnak kamionokat. A terület zömmel Sz 7 minőségű szántóművelés alatt van nyilvántartva. A jelenlegi MV általános mezőgazdasági besorolás helyett IG* jelű kategóriába kéri a tulajdonos áttenni a telkeket.

Az IG* speciális kategóriába a vegyes ipari-kereskedelmi jelleggel kifejlődött egykori Ganz-telephely tartozik Kiskunhalas K-i iparterületén, OTÉK alóli felmentés vonatkozik a vegyes tevékenység gyakorlására. Ez a kategória megszűnik az új tervben. A szállítmányozási tevékenységhez a legjobban a Közl (*jelenlegi tervben: KK*) jelű beépítésre szánt különleges, közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre című OTÉK-kategória illeszkedik, amely az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (építési törvény) 7. § (3) bekezdés d) pontjában foglalt előírás megsértése nélkül létrehozható: a Közl rendeltetésű terület nem áll üresen, az IG kategóriában viszont jelentős szabad területek állnak rendelkezésre, ezért újabban nem jelölhetők ki.

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MTrT) 12. § (3) bekezdés értelmében és a város biológiai aktivitásértékének megtartása érdekében az 5,1 hektárnyi területből 1,8 hektár védelmi erdőterületbe lesz besorolva. A létrejövő Közl övezetben a beépítettség mértéke maximum 10 % lesz.

Értékelés: A telekcsoport szállítmányozási célú felhasználását a Közl jelű különleges kategória teszi lehetővé. A Magyar Közút Nzrt. jelezte, hogy a kamionparkoló miatt megnövekedett forgalomra az **építettőnek kell a csomópontot kialakítania** előre egyeztetett módon.

Légifotó (Google) a kérelemben szereplő telekcsoportról (2017)



Szerkezeti terv módosítás szükség-e:	Igen, Közl jelű beépítésre szánt különleges terület és Ev védelmi erdőterület lesz kijelölve.
--------------------------------------	---

Településszerkezeti terv - részlet	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)
Szabályozási terv - részlet	Szabályozási terv – módosított
A terület képe az 53-as számú főút felől (Google 2019)	

5. Kérelmező neve:	Tóth Ferenc
Módosítás:	Új beépítésre szánt általános gazdasági terület kijelölése kialakult funkció alapján és védelmi erdő biztosítása MV >> Gá, Ev, Kgk

Kérelem: A tulajdonos az 53-as számú főút mellett lévő telekcsoportot IG* jelű rendeltetési kategóriába kéri átsorolni gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása céljából. Az egyik telken egy korábban acélvázak gyártására használt csarnok áll. Az épületet bővítené a tulajdonos és fém-, vagy műanyagipari, esetleg kereskedelmi, vagy autószerelési tevékenységet alakítana ki.

Az IG* speciális kategóriába a vegyes ipari-kereskedelmi jelleggel kifejlődött egykori Ganz-telephely tartozik Kiskunhalas K-i iparterületén, OTÉK alóli felmentés vonatkozik a vegyes tevékenység gyakorlására. Ez a kategória megszűnik az új tervben. A kialakult ipari jelleg és a megcélzott szolgáltatási, kereskedelmi tevékenységhez a legjobban a Gá jelű beépítésre szánt *általános gazdasági terület* című OTÉK-kategória illeszkedik, amely az építési törvény 7. § (3) bekezdés d) pontjában foglalt előírás megsértése nélkül létrehozható: erre a területfelhasználásra még nincs kijelölve szabad terület.

A 2018. évi CXXXIX. törvény (MTrT) 12. § (3) bekezdés értelmében és a város biológiai aktivitásértékének megtartása érdekében az 1,5 hektárnyi területből csak a már beépített telket magába foglaló 0,5 hektáros rész kerül Gá övezetbe, 0,3 hektár pedig védelmi erdőterületbe lesz besorolva. A létrejövő Gá övezetben a beépítettség mértéke maximum 30 % lesz. Az erdő és a Gá terület közötti udvar földrészlet Kgk jelű új, sajátos, beépítésre nem szánt különleges gazdasági és pihenőkert besorolást nyer (leírást ld. 6. ügynél).

Értékelés: A telekcsoport gazdaságfejlesztési célú felhasználását a Gá jelű általános gazdasági kategória teszi lehetővé. A Magyar Közút Nzt. jelezte, hogy a **terület továbbra is csak a mellékútról nyitható meg**, az 53-as számú főútra kapubejáró/útcsatlakozás nem létesíthető.

Légifotó (Google) a kérelemben szereplő telekcsoportról (2017)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Részen igen, Gá általános gazdasági területbe kerül át a helyszín egy része, a főút mellett Ev védelmi erdő lesz kijelölve.
--	---

Településszerkezeti terv - részlet	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)
Szabályozási terv - részlet	Szabályozási terv – módosított

6. Kérelmező neve:	Szeitz Gábor
Módosítás:	Művelt ingatlan egy részének rendeltetés-váltása: EG >> Kgk

Kérelem: A tulajdonos kéri telkének Má általános mezőgazdasági területbe történő átsorolását. A megcélzott tevékenység azonban részben akadályozott lehet a mezőgazdasági övezetben, például a használt mezőgazdasági gépek kereskedelme.

A telek L 2 minőségi osztályú legelőként van nyilvántartva, a valóságban a Ny-i részén fás növényállomány található, a K-i része sarjnövényzettel fedett.

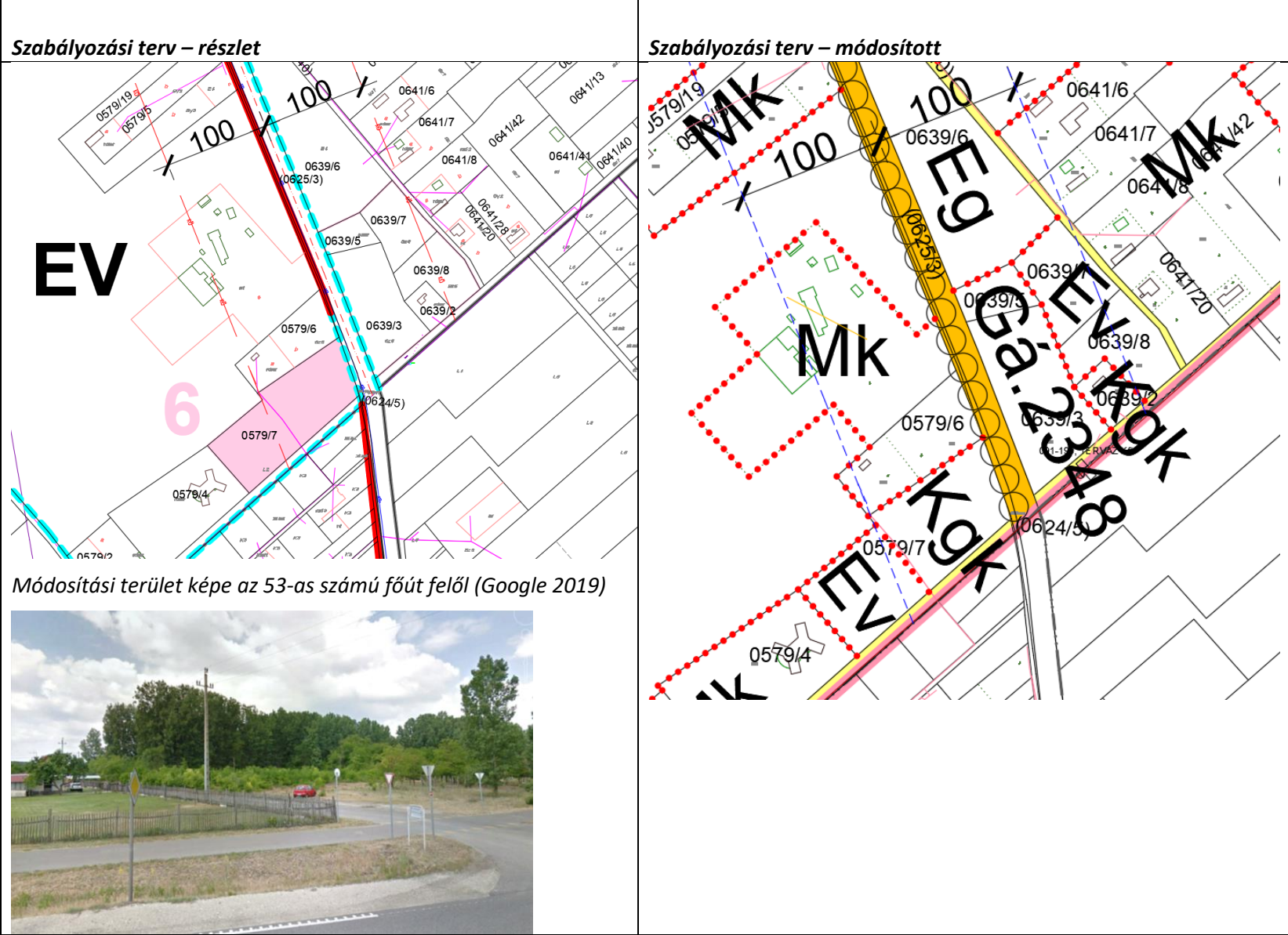
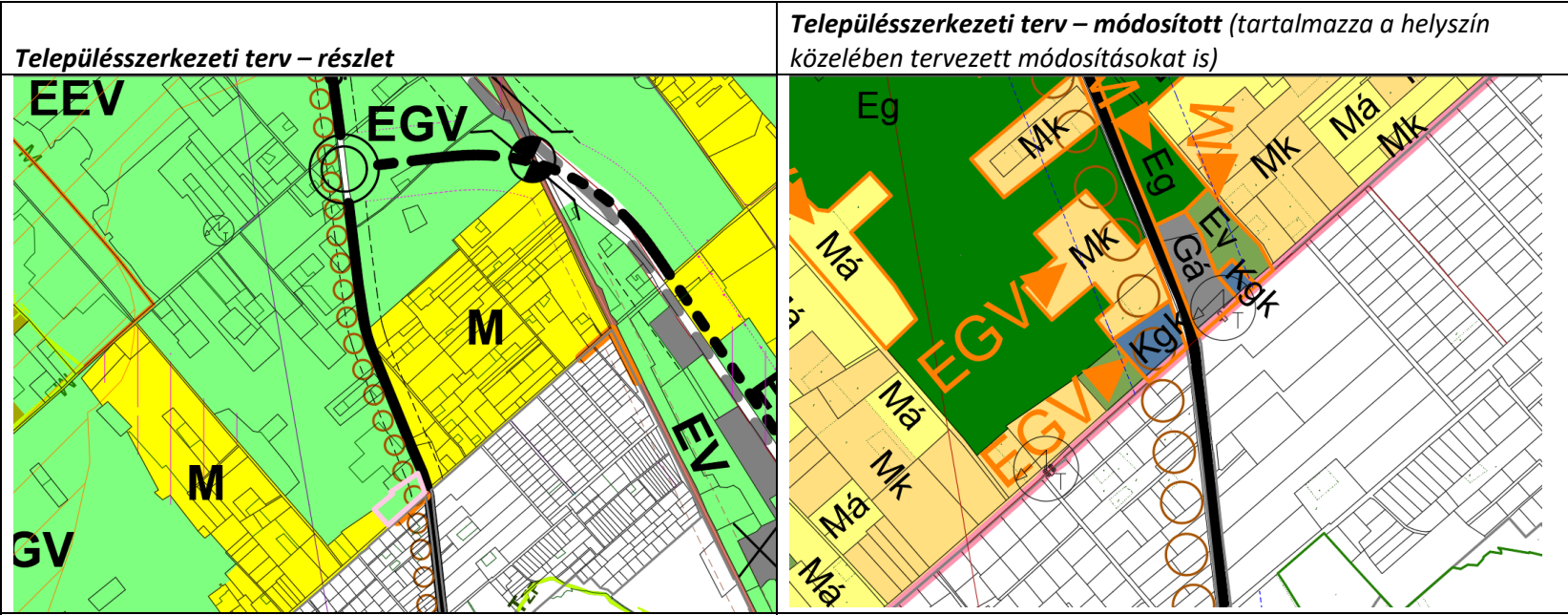
Értékelés: A kérés részben teljesül. A faállománnyal benőtt Ny-i rész (0,4 hektár) Eg erdőterületben marad a város BIA (biológiai aktivitás)-értékének megtartása érdekében, a telek K-i részére a Kgk jelű új, sajátos, beépítésre nem szánt különleges gazdasági és pihenőkert besorolás alkalmazható. Ebben az övezetben a telek 65 %-a zöldfelülettel fedett, a beépítettség megengedett mértéke 10 %, az elhelyezhető építmények és a végezhető tevékenységek a kinlakást és a nem jelentős környezeti hatású gazdasági funkciót is magukban foglalják. A Magyar Közút Nrt. jelezte, hogy a **terület továbbra is csak a mellékútról nyitható meg**, az 53-as számú főútra kapubejáró/útcsatlakozás nem létesíthető.

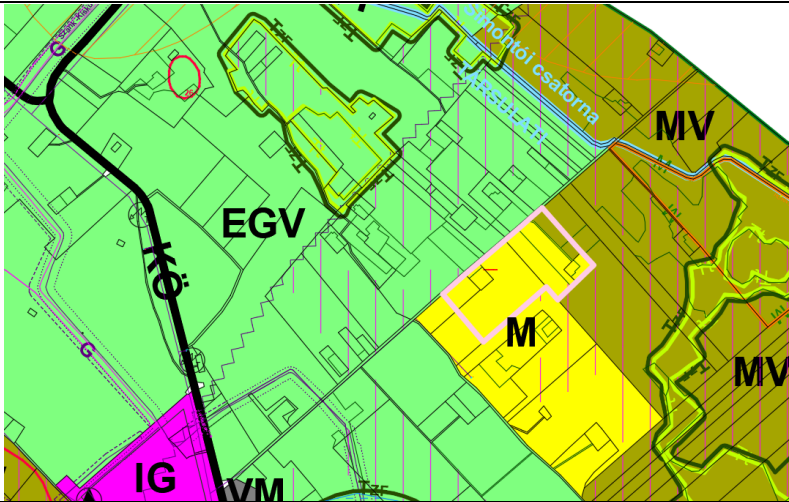
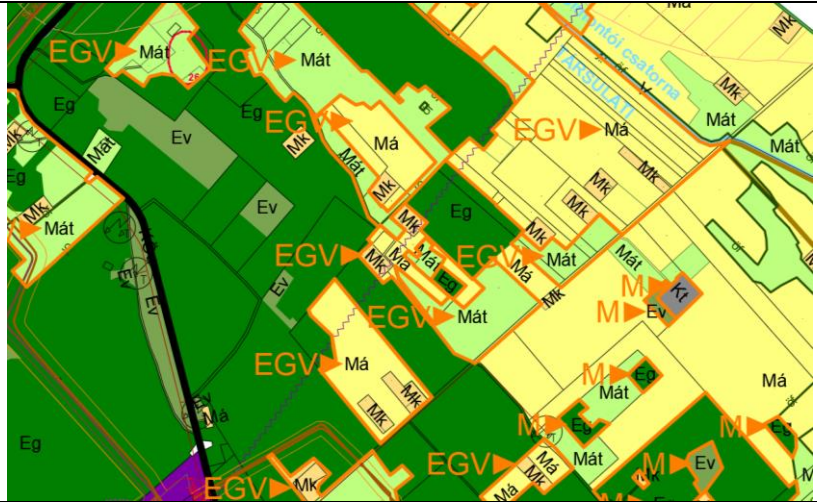
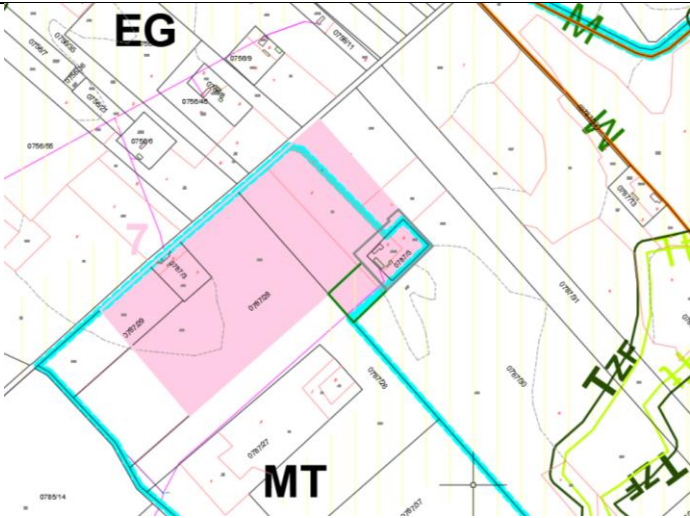
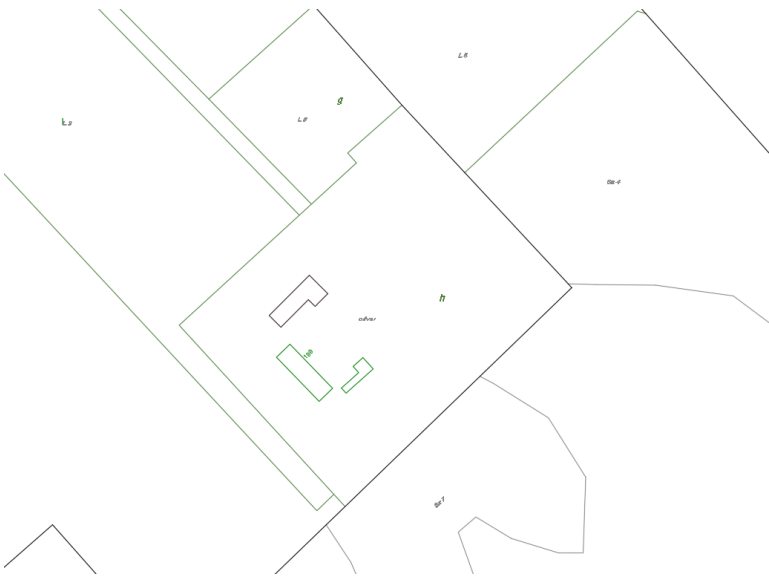
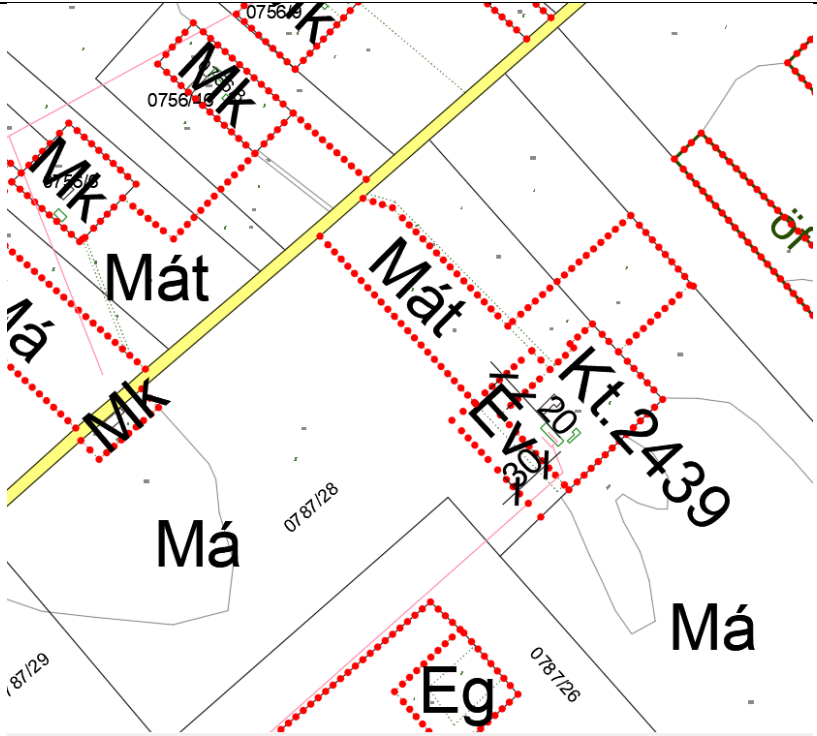
Légifotó (Google) az erdővel övezett tanyákról és a kérelemben szereplő tanyaingatlanról (2017)



A területet D felől határoló dűlőút egyben fekvéshatár: az út déli oldala már a beépített és beépítésre szánt várostesthez tartozik, üdülőtérületi besorolású.

Szerkezeti terv módosítás szüksége-e:	Igen, a telek K-i része Kgk különleges gazdasági és pihenőkert kategóriára
--	--



7. Kérelmező neve:	Reichel Angéla	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)
Módosítás:	Tanya ingatlan rendeltetés-váltása: M >> Kt, Ev védelmi erdő létesítése törvényi előírás miatt		
Kérelem: A tulajdonos a nyugati határrészen lévő, a Felsőszállás puszta 199 tanyát is magába foglaló telken olyan övezeti besorolást kér, amely lehetővé teszi vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás, illetve tanyasi turizmus tevékenység folytatását. A telek határa jelentős mértékben átrendeződött a 2000. évi terv készítése óta, egybevonásokkal és telekhatár-rendezésekkel 11 hektárra nőtt, amelyből csak 0,8 hektárt tesz ki a Tanya 199 című, udvarként nyilvántartott „h” alrészlet. A kérelem erre a telekrészre értelmezhető. A meglévő tanyák általában Mk jelű mezőgazdasági terület átsorolást nyernek az új tervben, ahol az országos településrendezési követelmények (OTÉK) értelmében „a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el” (29. § 1. bekezdés), a turizmus és vendéglátás viszont nem megengedett. Kiskunhalas HÉSZ viszont jelenleg is tartalmaz hasonló célú külterületi övezetet: a KT jelű <i>különleges tanyasi turizmus és intézmény</i>-területet. Az új HÉSZ Kt jellel átveszi ezt a kategóriát és az elhelyezhető építmények körét a következőképpen szabályozza: „a külterületen élők ellátásához szorosan kapcsolódó, vagy turisztikai célú kulturális, művelődési, sport-, oktatási, egészségügyi, szociális, egyházi, vendéglátó és kereskedelmi tevékenység építményei, szállás jellegű épület, kutyapanzió, valamint egy db, 300 m²-nél nem nagyobb lakás és kiszolgáló építményei helyezhetők el.” A létrejövő Kt övezetben a beépítettség mértéke maximum 30 %. A 2018. évi CXXXIX. törvény (MTrT) 12. § (3) bekezdés értelmében és a város biológiai aktivitásértékének megtartása érdekében a Kt területhez közvetlenül kapcsolódó szántóból 0,4 hektár védelmi erdőterületbe lesz besorolva. A telepítés a Kt övezet beépítésének a feltétele. Értékelés: A fejlesztési szándék sajátos funkciót jelent, amelynek elhelyezésére alkalmas a városban már létező Kt jelű <i>különleges tanyasi turizmus és intézmény</i> övezet. Ebbe az övezetbe kerülhet a 0787/28 hrsz.-ú telek „h” alrészlete. <i>Légifotó (Google) a kérelemben szereplő telekről (2017) – a változás csak a terület K-i sarkában lévő, bekerített tanyaudvart érinti</i> 		Szabályozási terv – részlet  Módosítással érintett „h” alrészlet a 2018 évi alaptérképen 	Szabályozási terv – módosított 
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a telek „udvar” alrészlete beépítésre szánt kategórián belül Kt jelű különleges tanyasi turizmus és intézmény kategóriára, továbbá Ev terület keletkezik		

8. Kérelmező neve:	Vígh Sándor
Módosítás:	Gyűjtőútszakasz leszabályozásának módosítása Kőu >> Mk

Kérelem: Az ún. „hatöles” út mentén lévő kertművelésű telekből egy 3 méter széles sávot az úthoz szabályoz a jelenleg hatályos terv. A tulajdonos a leszabályozás törlését kéri, mivel még 2000. előtt nagyértékű téglakerítést létesített a telekhatáron.

A telek a zártkerti és külterületi fekvésű területek határán található, a szerkezeti tervi ábra a külterületet mutatja.

A telek előtt futó út gyűjtőút kategóriában szerepel a jelenlegi tervben és az új tervben is gyűjtőút marad, mivel kiépített, és a Sóstói lakóterületet (Jókai utca) átköti a Keceli út külterületi szakaszához. A nevének megfelelően 6 öl, azaz átalagosan kb. 11,4 m széles az út telke. Egyes szakaszokon csak 10 m, a Ny-i szakaszon a 16 m-t is eléri a szélesség. A módosítással érintett telek előtt a közterület kialakult szélessége 13,1 és 15,3 m közötti.

Értékelés: A kérelem a nagyértékű kerítés megmaradását célozza. Az út kiépült, a közterület szélessége a D-i oldalon megmaradó szabályozás révén 3 m-rel bővíülhet, a legkeskenyebb pontján is eléri a 16,0 m-t, amely a kialakult külterületi gyűjtőút esetén elegendőnek ítéltető. A kérés teljesítése indokolt. Művelési ága (kert) alapján a telek Mk jelű kertes mezőgazdasági területbe kerül át az új terv szerint.

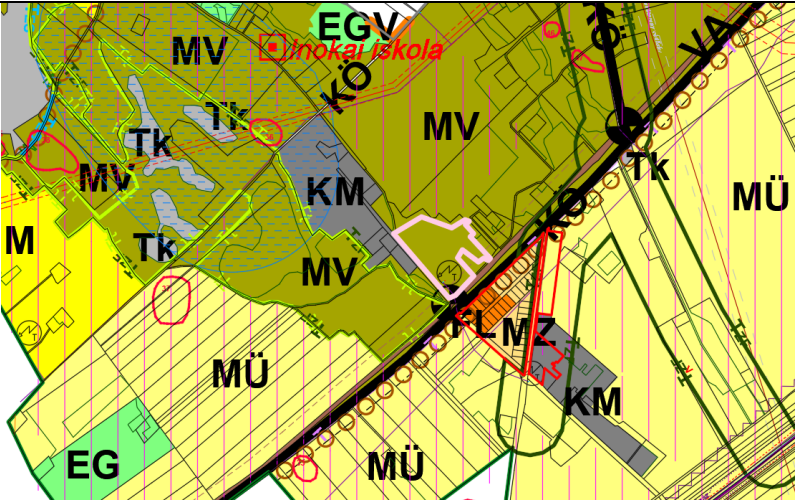
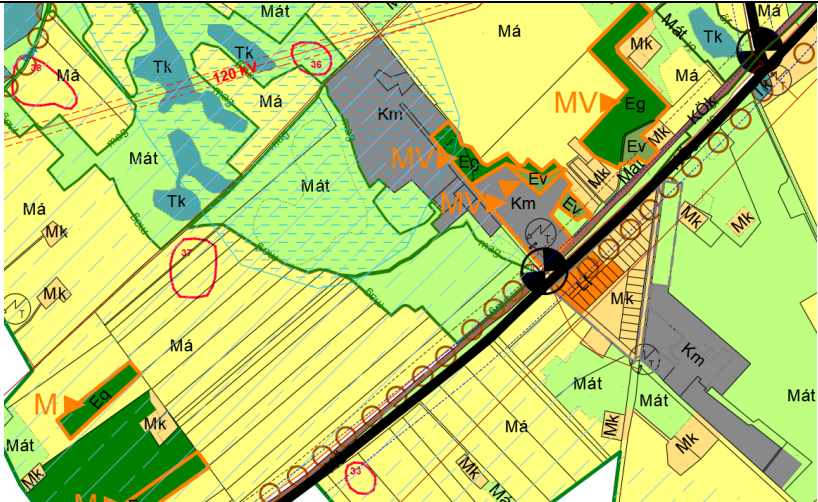
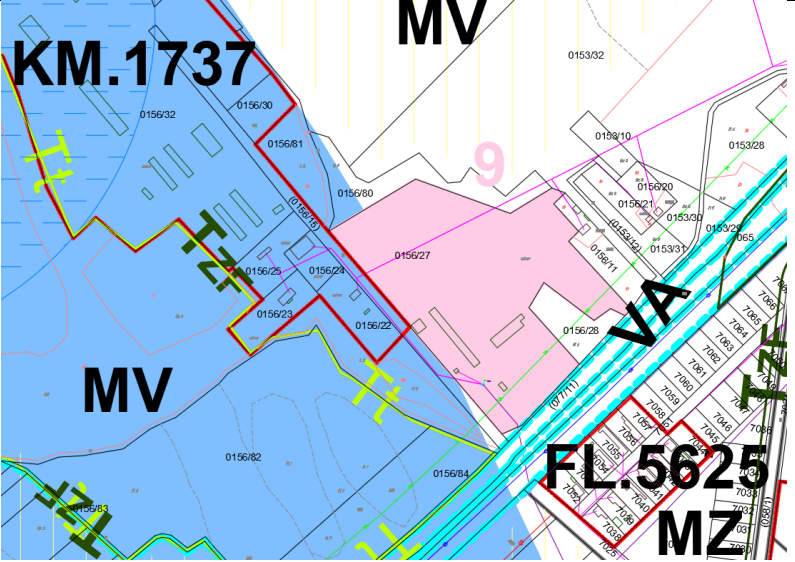
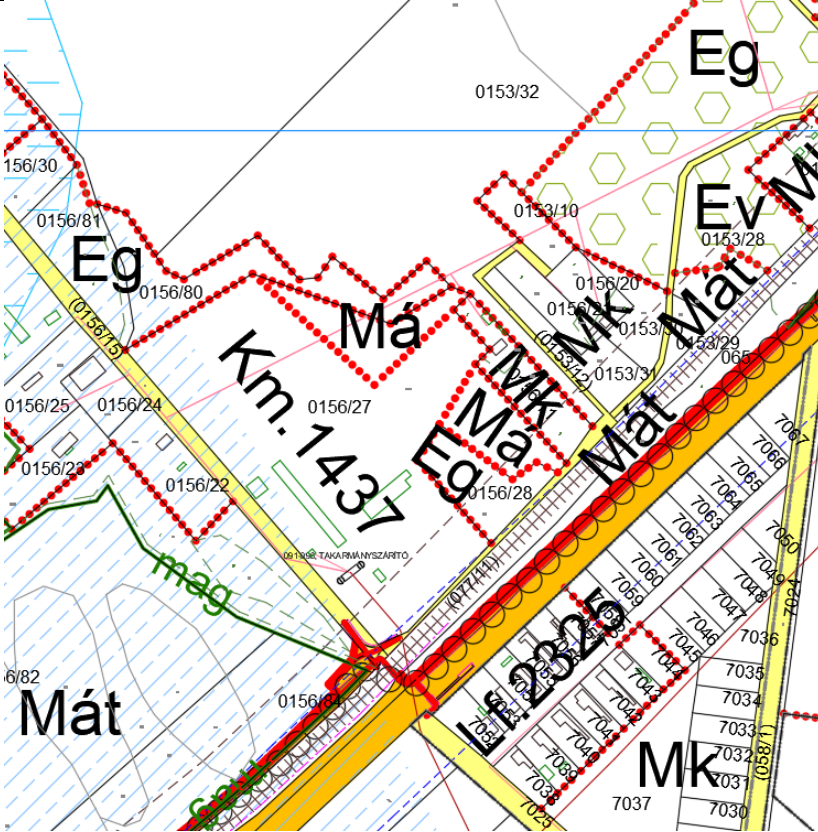
Módosítással érintett telek légifotón (Google 2017) – déli határán húzódik az ún. „hatöles” út, amely aszfaltozott



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a telek meglévő D-i közterületi határvonala lesz a Kőu közlekedési terület határa ezen az útszakaszon. Besorolása Mk kertes mezőgazdasági terület lesz.
--	--

Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)
Szabályozási terv – részlet <i>Nagyértékű kerítés képe (Google utcakép 2019)</i>	Szabályozási terv – módosított

9. Kérelmező neve:	Halas Agromark Kft.
Módosítás:	Általános mezőgazdaság helyett beépítésre szánt terület kijelölés: MV >> Km, védelmi erdő kijelölés törvényi előírás miatt: MV >> Ev
Kérelem: A cég a jelenlegi 3 % helyett 30 % beépítettséget kér a Jánoshalmi út (5412 jelű országos út) mentén lévő telkén. A meglévő gabonatarló, szalmatarló kapacitását növelni szeretné és állattartó épületeket is elhelyezne itt. A telek „udvar”-ként szerepel az ingatlannyilvántartásban, mezőgazdasági üzemi épületek állnak rajta. A kérelemben üzemi művelésű mezőgazdasági terület a megcélzott rendeltetés, de ez nyilvánvalóan tévedés, a kérelmező a KM jelű területre gondolt, amelynek megnevezése: beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület és az új tervben „Km” jelet kap. Kiskunhalas új Településrendezési eszközeiben az összes meglévő mezőgazdasági major a Km jelű rendeltetésbe kerül. A 2018. évi CXXXIX. törvény (MTrT) 12. § (3) bekezdés értelmében és a város biológiai aktivitásértékének megtartása érdekében a 4,9 hektárnyi területből csak 4,0 hektáros rész kerül Km övezetbe, a K-i oldalon és É-i oldalon a meglévő erdőfoltokhoz kapcsolódóan 0,4 + 0,5 hektár Má mezőgazdasági övezetbe lesz besorolva. A meglévő erdőrész Eg övezetbe kerül át. A létrejövő Km övezetben a beépítettség mértéke maximum 40 % lesz. Javaslat: A kialakult állapot alapján a telek nagyrészt a cég igényeinek megfelelő Km övezetbe kerülhet. A telek K-i részén erdőtelepítés lesz előírva 0,4 hektáron. A Magyar Közút Nzt. jelezte, hogy a terület az 5412 jelű országos útról továbbra sem közelíthető meg közvetlenül. Helyszín légifotón (Google 2017) 	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a helyszín nagyrészt Km jelű beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területbe, kisebb részben Ev védelmi erdő kategóriába kerül.

Településszerkezeti terv – részlet 	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is) 
Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv – módosított 
Helyszín látképe az 5412 jelű (Kunfehértóra vezető) út felől 	

10. Indítványozó:	Felelős településtervező
Módosítás:	Beépítésre szánt terület kijelölés törlése megghiúsulás miatt: KS >> Má, Mát

Indítvány: A város területeivel takarékosan kell bánni, egyes területek beépítésre szánt kategóriában való szabályozása indokolatlan, ha a felhasználás terve nyilvánvalóan megghiúsult, mivel más, realisabb fejlesztések elől veszi el a jogi lehetőséget. Az építési törvény 30. § (3) bekezdés egyértelműsíti, hogy a jogok megvonása általában nem von magával kártalanítást: „Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, (...) építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.”

Az 53-as számú főút és az 5412 jelű országos út találkozásában már 16 éve van kijelölve a KS jelű „kereskedelmi és szabadidőpark” beépítésre szánt terület. Építés nem történt és a telkeket most is művelés alatt tartják.

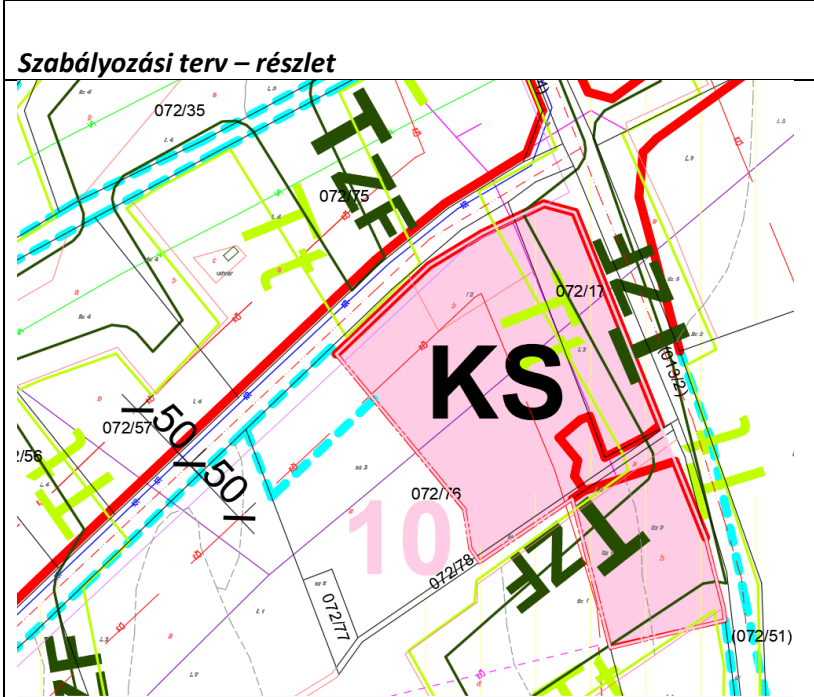
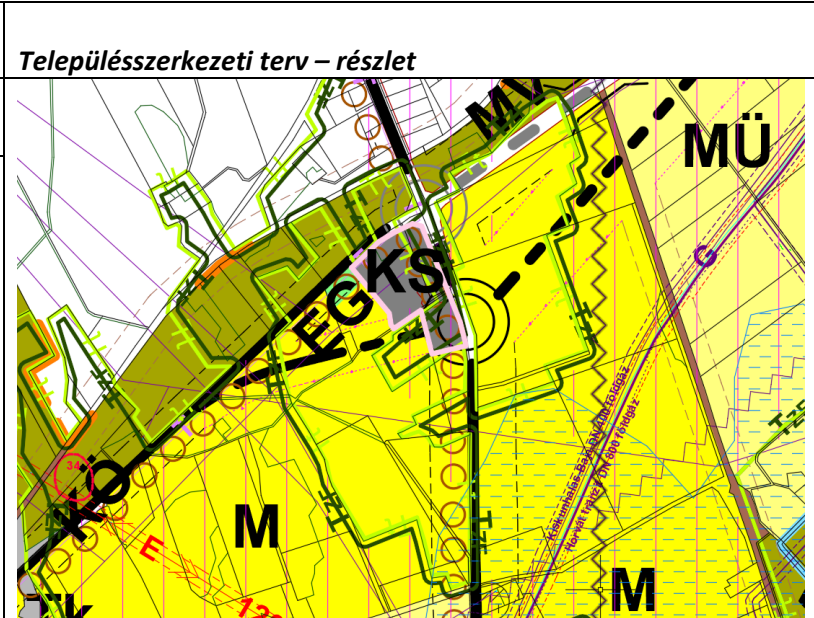
A 2018. évi CXXXIX. törvény (MTrT) 12. § (3) bekezdés értelmében és a város biológiai aktivitásértékét meg kell tartani. A gazdaságfejlesztés, a tanyák építészeti támogatása és egyéb közösségi okokból ebben az eljárásban tervezett, indokolt változtatások sok esetben BIA-pont veszteséggel járnak. A KS terület kijelölés megszüntetésével és a tényleges használati (művelési) mód szerinti átsorolásával BIA-pontok takaríthatók meg: ez újabb érv a takarékos bánásmód és a szükségtelen építési jogok visszavonása mellett.

Javaslat: A beépítetlen állapot alapján a KS terület helyébe mezőgazdasági rendeltetés lép 4,0 hektáron.

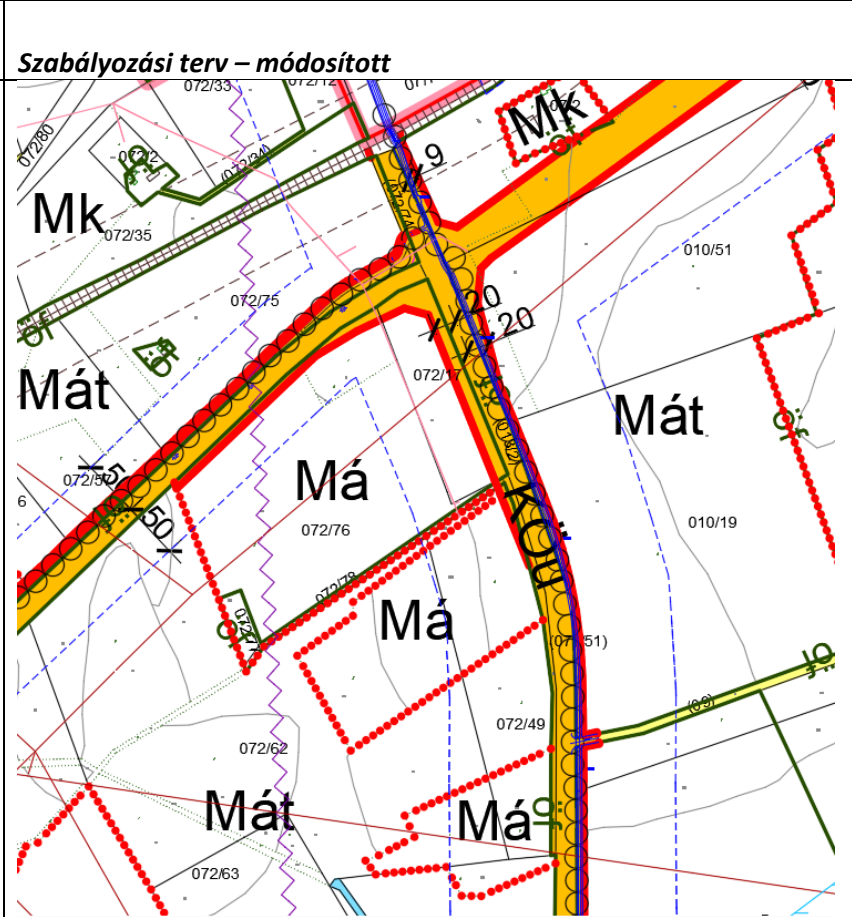
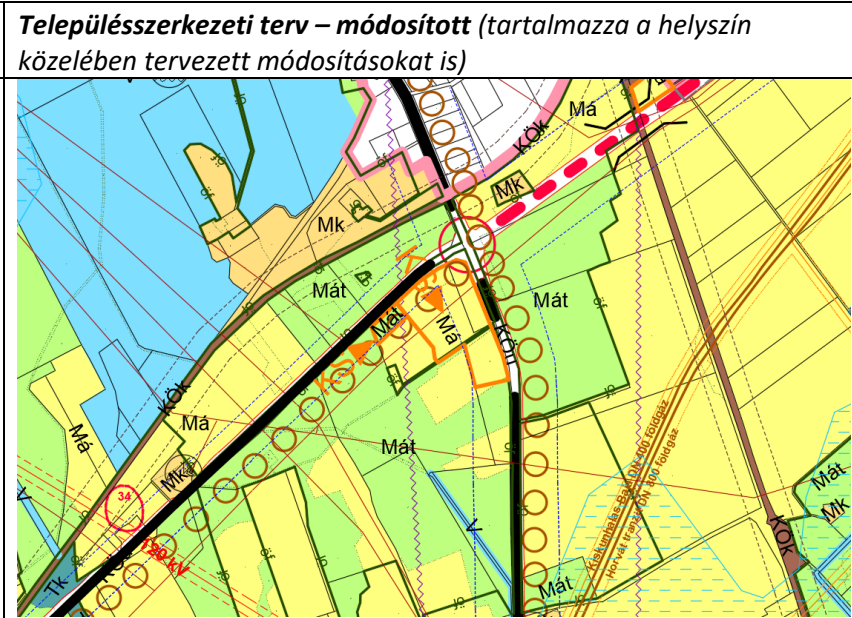
Helyszín légifotón (Google 2019)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a helyszín nagyrészt beépítésre szánt különleges területből mezőgazdasági rendeltetésbe kerül át a tényleges használatnak megfelelően.
--	--

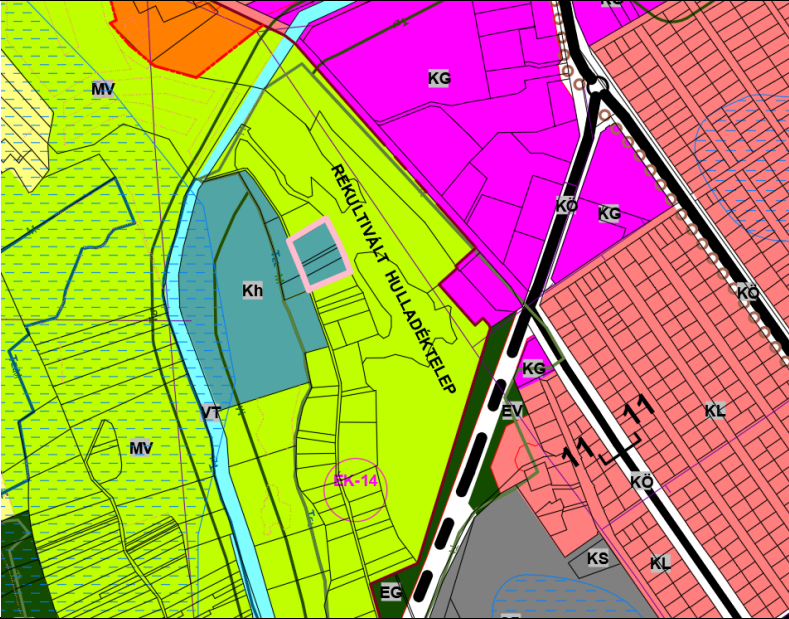
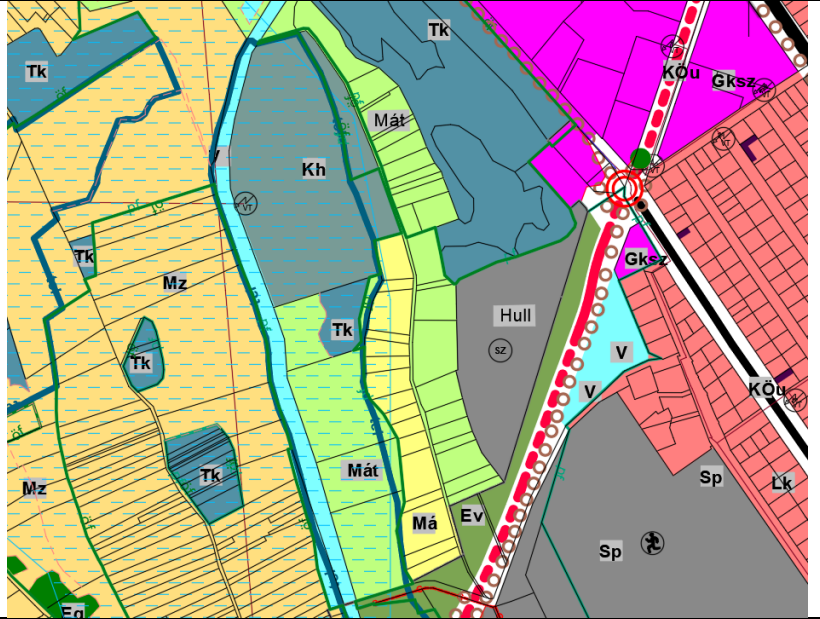
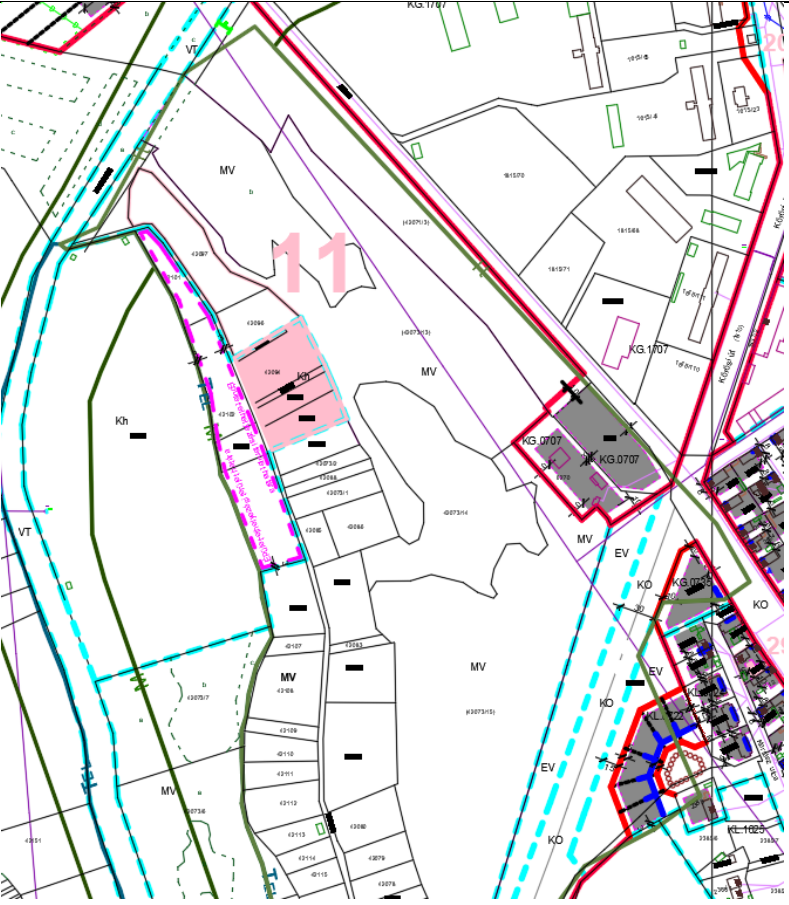
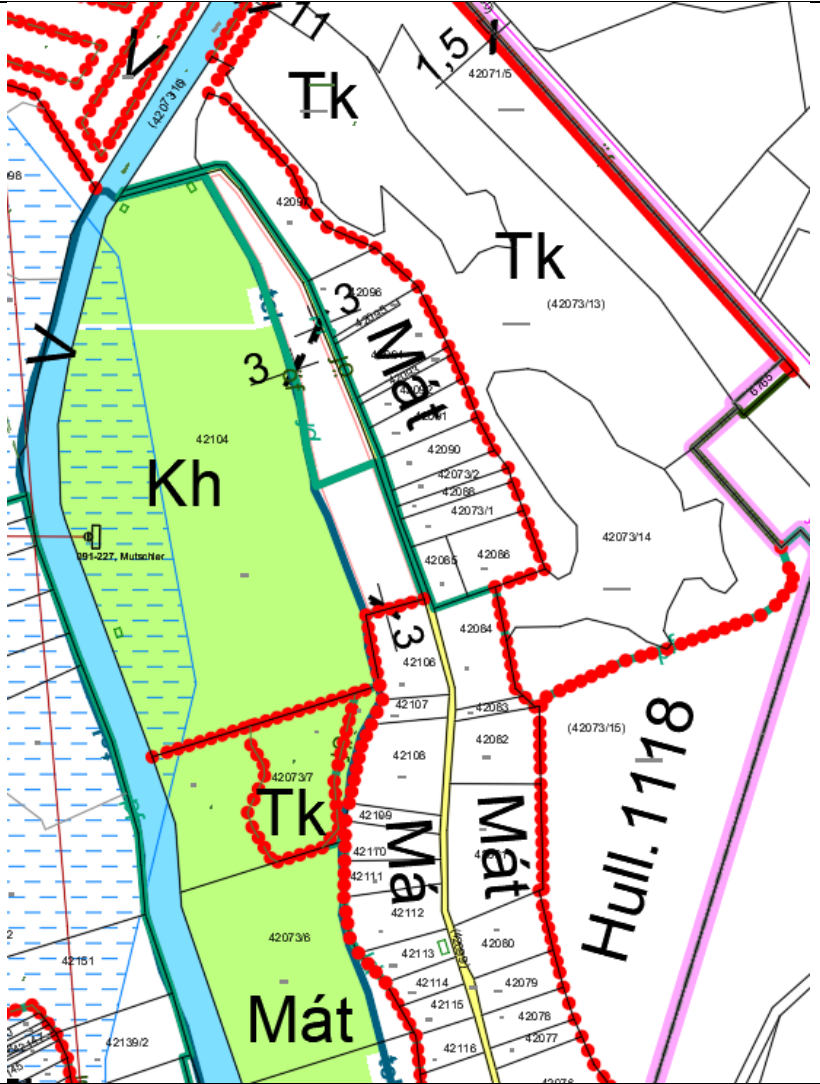


Helyszín látképe (Google) az 53 számú főút felől



11. Kérelmező neve:	Pintér Zoltán Haldorádó Kft.
Módosítás:	Horgásztó különleges övezet csökkentése: Kh >> Mát, a rekultivált hulladéklerakó természetközeli (Tk) és különleges területi (Hull) átsorolása, Kertész utcai tó helyén tervezett lakóterület megszüntetése: Lk >> V

Kérelem: A tulajdonos horgásztavat alakított ki és rekreációs jellegű tevékenységet végez a helyszín szomszédságában, Kh jelű beépítésre nem szánt, különleges horgásztó övezetben. A kérelem tárgyát képező gyepművelésű telken nem lehet a Kh övezethez tartozó épületeket elhelyezni, ezért inkább a mezőgazdasági területi besorolást kéri visszaállítani a tényleges használatnak megfelelően. A volt kommunális hulladéklerakó rekultivációja lezajlott, a helyszínnel szomszédos részén tavat alakítottak ki, amely a kérelemben érintett telekkel együtt országos ökológiai folyosóba tartozik, az új tervben Tk természetközeli területbe kerül. Értékelés: A kérés jó irányba jelent változást, teljesíthető. A volt hulladéktelep területén a különböző véghasználatoknak megfelelő rendeltetési besorolás szükséges. A Kertész utca mögött kialakult tómederben a lakóterület létrehozása nem volna célszerű, a Dong-ér völgyi út közelsége miatt sem szerencsés, törlése indokolt. <i>Légifotó (Google) a helyszínről (2017) és változással érintett környékéről</i> 	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Mát mezőgazdasági kategóriára, volt hulladéktelep Tk, Hull, lakóterület V vízgazdálkodási területre

Településszerkezeti terv – részlet 	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is) 
Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv – módosított 

12. Kérelmező neve:	ifj. Szemerédi Tibor
Módosítás:	Művelt ingatlan beépíthetősége: MV >> Mz

Kérelem: A tulajdonos kérése az MV általános mezőgazdasági területbe tartozó telkének beépíthetőségére vonatkozik. A telek a Kertvárostól É-ra található, a beépítésre szánt területhez közel. Művelési ága: K 2 minőségű kert, területe kb. 860 m².

A 2000. évben készült tervben ez a telek és a hasonló helyzetű környéke is MV jelű, „külsőterjes művelésű” általános mezőgazdasági területként szerepel, az új tervben azonban a jellemzően kert-, szőlő-, gyümölcsös művelésű városközleli földrészetek, amilyen ez a telekcsoport is, átkerülnek Mz jelű kertes mezőgazdasági kategóriába.

A kérelem szempontjából azonban nem ez a döntő változás, hanem az OTÉK 29. § (8) bekezdés előírása, amely szerint „Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el”. A tulajdonos élni tud ezzel a lehetőséggel, ha a telket kivonatja művelés alól. A lakóház építésének korlátot szab a HÉSZ a városközleli kertekben, 120 m² alapterületnél nem lehet nagyobb a lakás, a gépjárműtárolót nem számítva.

Értékelés: A kérés azáltal teljesül, hogy Kiskunhalas új Településrendezési eszközeiben a jelenleg hatályos, a mezőgazdasági területekre, különösen a volt zártkertekre vonatkozóan igen kedvező országos településrendezési követelmények lépnek érvényre.

Légifotó (Google) a helyszínről (2017)



A területet megközelítő földút kedvező adottságú: megfelelő szélességű és jól járható talajú.

Szerkezeti terv módosítás szükségese-e:	Igen, Mz kertes mezőgazdasági kategóriára
---	---

Településszerkezeti terv – részlet 	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)
Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv – módosított

13. Indítványozó:	Városi főépítész
Módosítás:	Kertváros Ny-i határán lévő terület rendezése: MZ >> V, MZ >> Lf

Indítvány: A város beépített területének határain érdemes „elvarrni a szálakat”, hogy rendezett kép és célszerű területhasználat alakuljon ki. Legyen világosan érzékelhető, hogy a belterületből átlépünk a kertes mezőgazdálkodás övezetébe. A Kertváros Ny-i szélén, a Keceli út közelében az önkormányzati tulajdonú telkek (sárga színnel) kezelése, a Boróka utcának a külterületi úthálózathoz és a Keceli úthoz való kapcsolása, valamint a tervezett záportó elhelyezése is a feladatokhoz társult. A beépítési javaslat a terepalakulathoz is igazodik.



Beépítési javaslat:

Helyszín topográfiája és légifotója (Google 2017)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a helyszín nagyrészt beépítésre szánt különleges területből mezőgazdasági rendeltetésbe kerül át a tényleges használatnak megfelelően.
--	--

Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)
Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
Helyszín látképe a Vári Szabó István utca felől	

14. Kérelmező neve:	Barta Nikolett
Módosítás:	Új beépítésre szánt iparterület kijelölése kialakult funkció alapján és védelmi erdő biztosítása MV >> Gá, Ev

Kérelem: A tulajdonos Keceli út külterületi szakasza mellett lévő telekcsoportot (volt TŰZÉP-telep) IG* jelű rendeltetési kategóriába kéri átsorolni gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása céljából. A telkek termőföld kivonása megtörtént.

Az IG* speciális kategóriába a vegyes ipari-kereskedelmi jelleggel kifejlődött egykori Ganz-telephely tartozik Kiskunhalas K-i iparterületén, OTÉK alóli felmentés vonatkozik a vegyes tevékenység gyakorlására. Ez a kategória megszűnik az új tervben. A kialakult kereskedelmi jelleg és a megcélzott ipari tevékenységhez a legjobban a Gá jelű beépítésre szánt *általános gazdasági terület* című OTÉK-kategória illeszkedik, amely az építési törvény 7. § (3) bekezdés d) pontjában foglalt előírás megsértése nélkül létrehozható: erre a területfelhasználásra még nincs kijelölve szabad terület.

A 2018. évi CXXXIX. törvény (MTrT) 12. § (3) bekezdés értelmében és a város biológiai aktivitásértékének megtartása érdekében az 1,2 hektárnyi területből csak a már beépített telkeket magába foglaló 0,5 hektáros É-i rész kerül Gá övezetbe, 0,7 hektár pedig védelmi erdőterületbe lesz besorolva (41022 hrsz.). A létrejövő Gá övezetben a beépítettség mértéke maximum 30 % lesz.

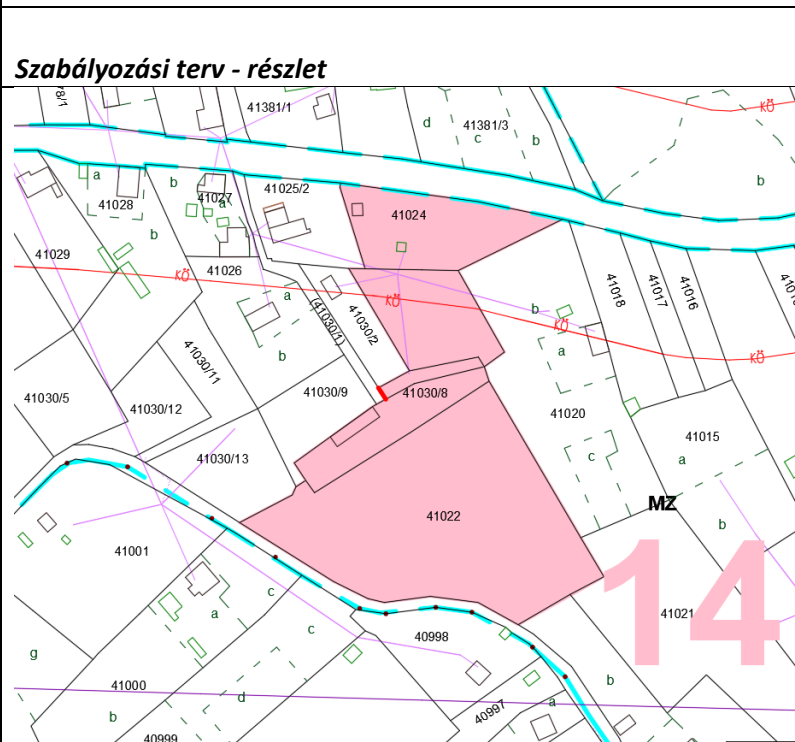
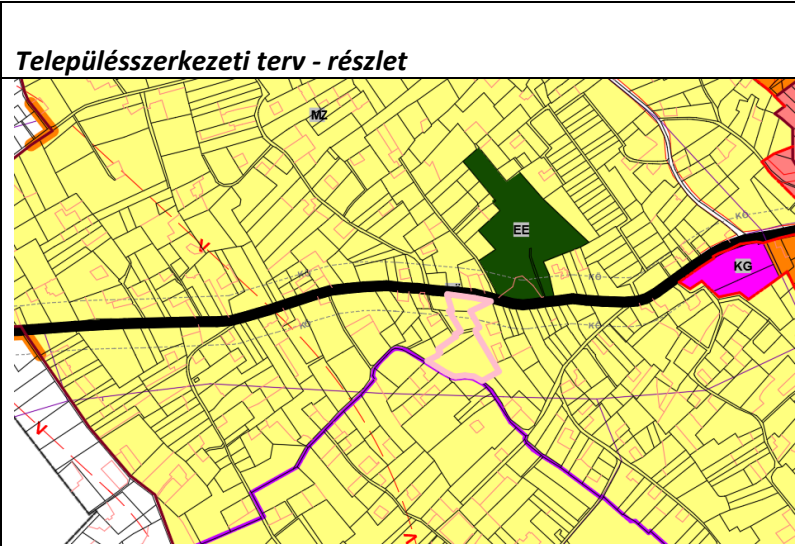
Értékelés: A telekcsoport gazdaságfejlesztési célú felhasználását a Gá jelű általános gazdasági kategória teszi lehetővé.

A Magyar Közút Nrt. jelezte, hogy a gazdaságfejlesztés miatt megnövekedő forgalomra az **építetőnek kell az 5309-es úti csomópontot kialakítania**, előre egyeztetett módon.

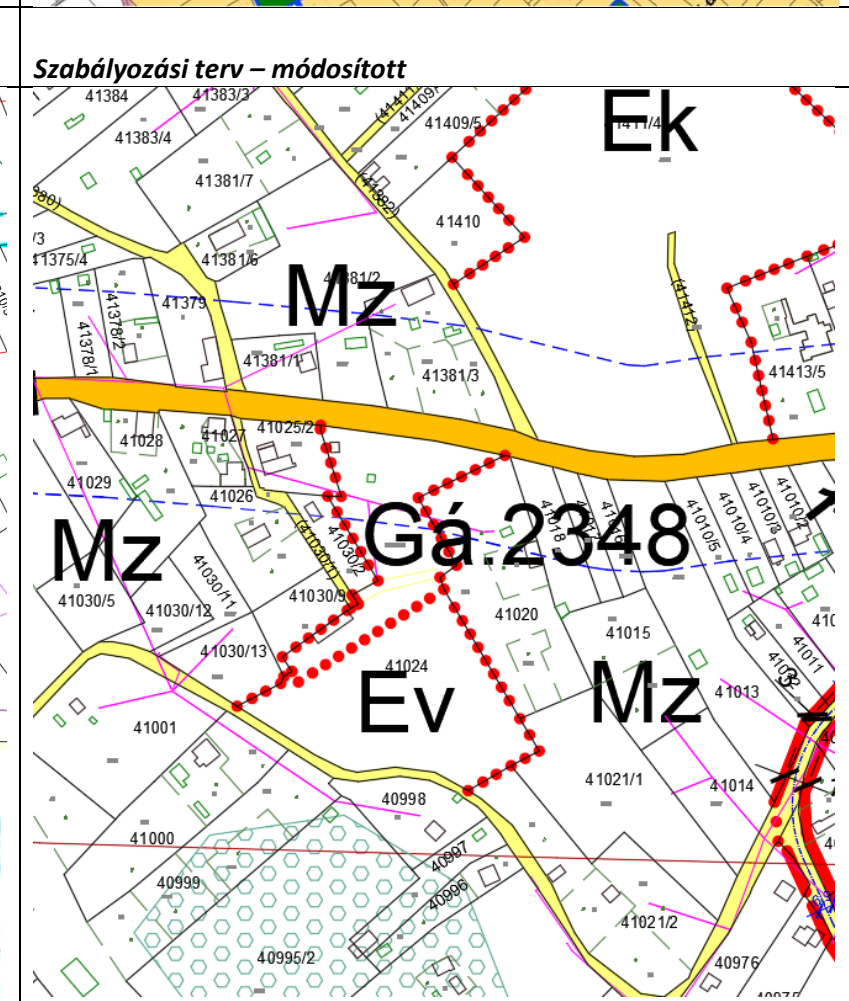
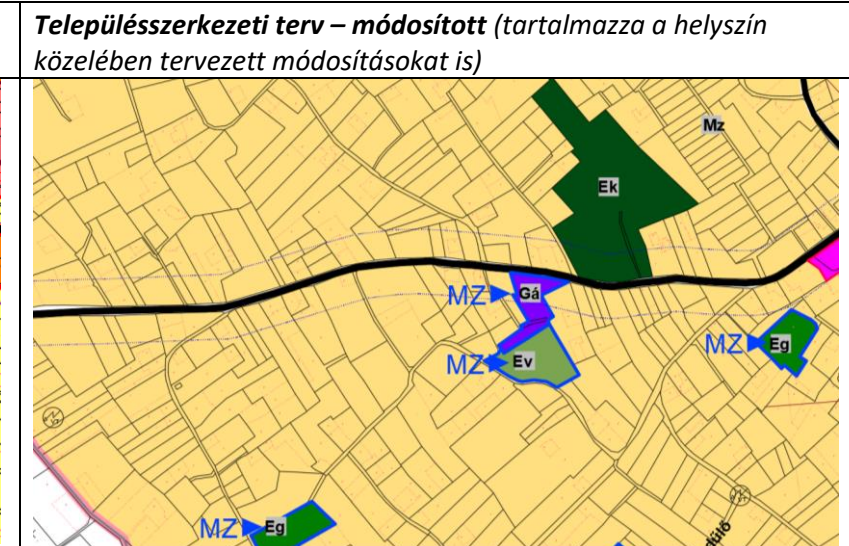
Légifotó (Google) a kérelemben szereplő telekcsoportról (2017)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Részben igen, Gá általános gazdasági területbe kerül át a helyszín egy része, a D-i részen Ev védelmi erdő lesz kijelölve.
--	--



Helyszín lát képe a Keceli út felől (2019)



15. Kérelmező neve:	ifj. Zelei László
Módosítás:	Zártkerti fekvésű ingatlan gazdasági telephely céljára történő felhasználása: MZ >> Kgk

Kérelem: A tulajdonos lakóhelye és vállalkozása is a zártkerti fekvésű, „udvar”-ként nyilvántartott telken található. A vállalkozás keretében építőanyag-kereskedést szeretne nyitni és szállítójárműveit a telken parkoltatni. Az MZ kertes mezőgazdasági területben nem végezhető ez a tevékenység.

A kérelmező jelezte, hogy elegendő a 10 % beépíthetőség és a teleknek csak kis részét kell burkolattal fednie.

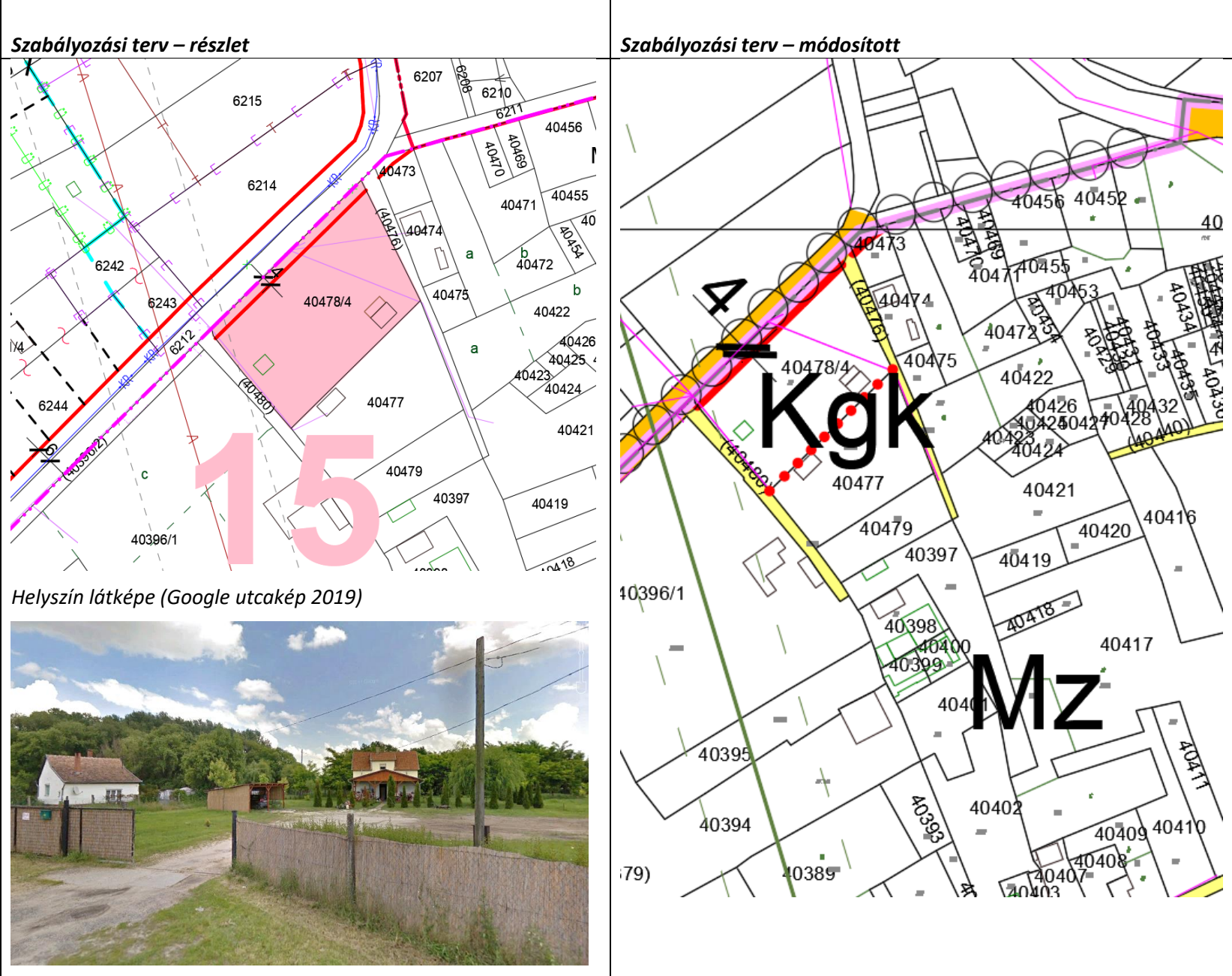
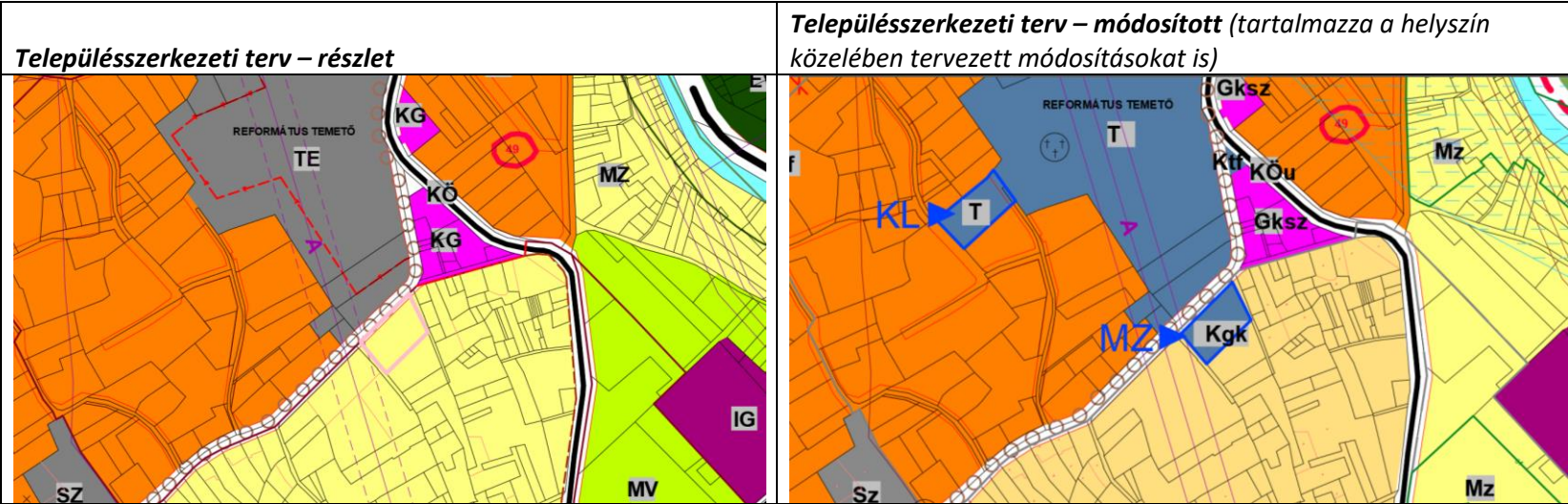
Értékelés: A város BIA (biológiai aktivitás)-értékének megtartását is szem előtt tartva a kérelem teljesítésére a Kgk jelű sajátos, beépítésre nem szánt különleges gazdasági és pihenőkert besorolás alkalmazható. Ebben az övezetben a telek 65 %-a zöldfelülettel fedett, a beépítettség megengedett mértéke 10 %, az elhelyezhető építmények és a végezhető tevékenységek a kinlakást és a nem jelentős környezeti hatású gazdasági funkciót is magukban foglalják.

Légifotó (Google) a helyszínről (2017)

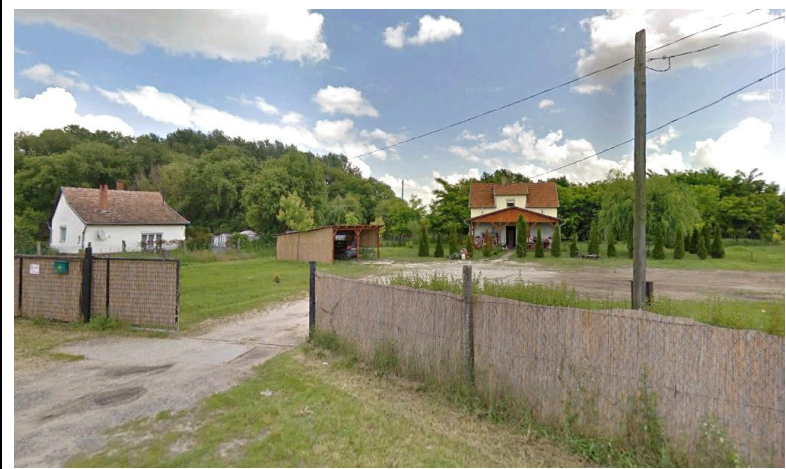


A területet megközelítő Ván Benjámin utca burkolattal ellátott, alkalmas a szállítások lebonyolítására.

Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Mk kertes mezőgazdasági kategóriára helyett Kgk jelű, helyi sajátosságok alapján létrehozott különleges (beépítésre nem szánt) kategóriára
--	--



Helyszín látképe (Google utcakép 2019)



16. Indítványozó:	Városi főépítész
Módosítás:	Kopolyai út leszabályozásának módosítása, a telek és D-i bővítője Gksz övezetbe sorolása kialakult állapot szerint: Mk >> Gksz, Köu >> Gksz

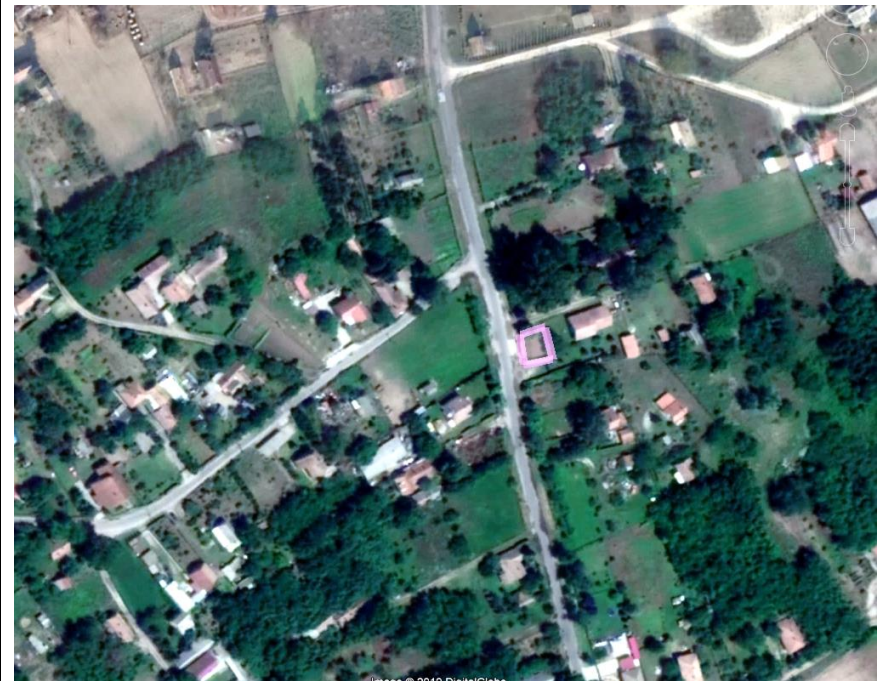
Indítvány: Az ún. „Kopolyai” út nem minősül országos közútnak, de szerkezeti jelentőségű: a Keceli út és a Jánoshalmi út között teremt a zártkerti fekvésű területen át kapcsolatot. Az út közterületét a hatályos rendezési terv kb. 20 m szélességűre bővíti a keleti oldalán lévő telkek 6 m széles sávjának leszabályozásával. A szabályozási vonal egy helyen (egy külterületen működő üzletnél) épületet is átmetsz.

A telek előtt futó út jövőbeni rendeltetése a jelenlegi tervben és az új tervben is országos közút (külterületi szakasz), amely zártkerti fekvésű, beépítésre nem szánt területen halad át. A jelenleg kialakult állapot szerint átlagosan kb. 15,0 m széles az út telke, rövid szakaszokon 10,0 méterre beszűkül. Ezt bővíti fel a hatályos szabályozási vonal 6,0 méterrel. A kérdéses külterületi boltnál a telek homlokvonala (javasolt új szabályozási vonal) 16,0 méterre van az út Ny-i (túlsó) telekhatárától.

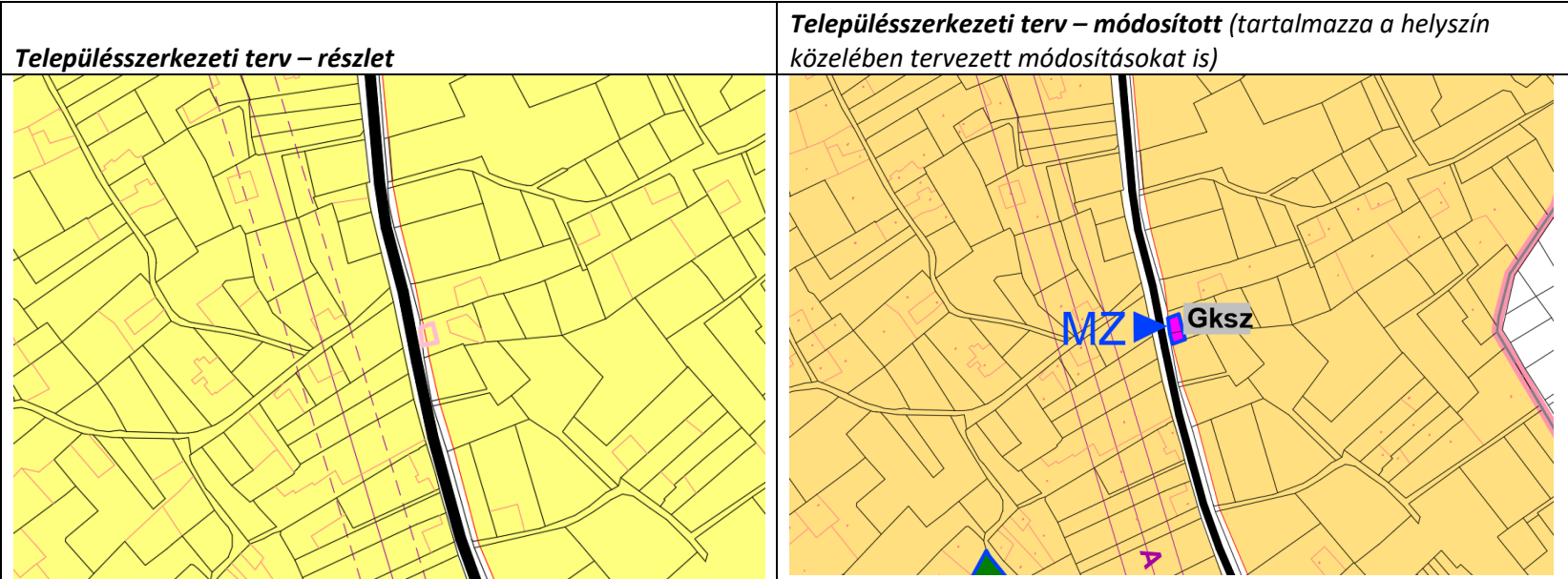
Javaslat: Az épület kisajátítása nem reális, és a bontása nem érdeke a közösségnek, ezért kizárólag ezen a szakaszon a szabályozási vonalat az épület út felőli homlokzati vonalára kell helyezni. A tervezett közterület a módosítás után is eléri a 16,0 m-t a legkeskenyebb pontján, a többi szakaszon pedig megvalósul a minimum 20,0 méteres szélesség, amely a kialakult nyomvonalra való tekintettel elegendőnek ítéltető.

A kérés teljesítése indokolt. A kialakult területhasználat lekövetésére a telket és D-i bővítőjét Gksz kereskedelmi szolgáltató területbe célszerű áttenni.

Módosítással érintett telek légifotón (Google 2017) – déli határán húzódik az ún. „hatöles” út, amely aszfaltozott

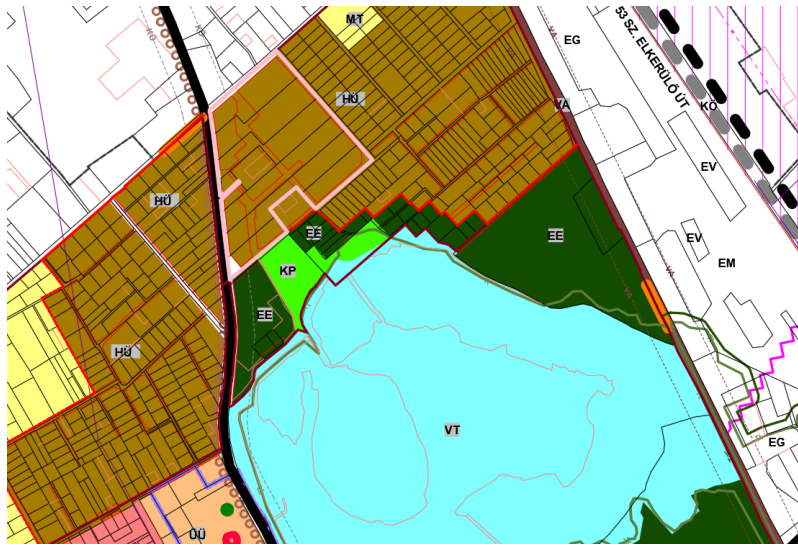
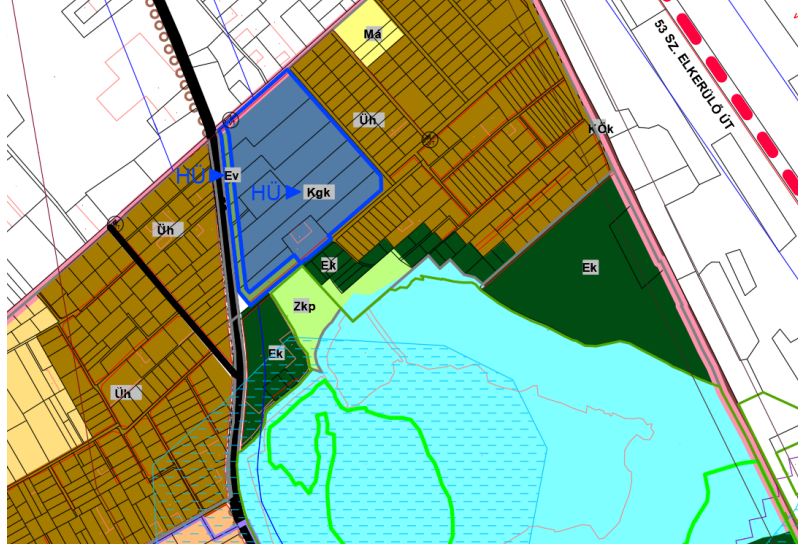
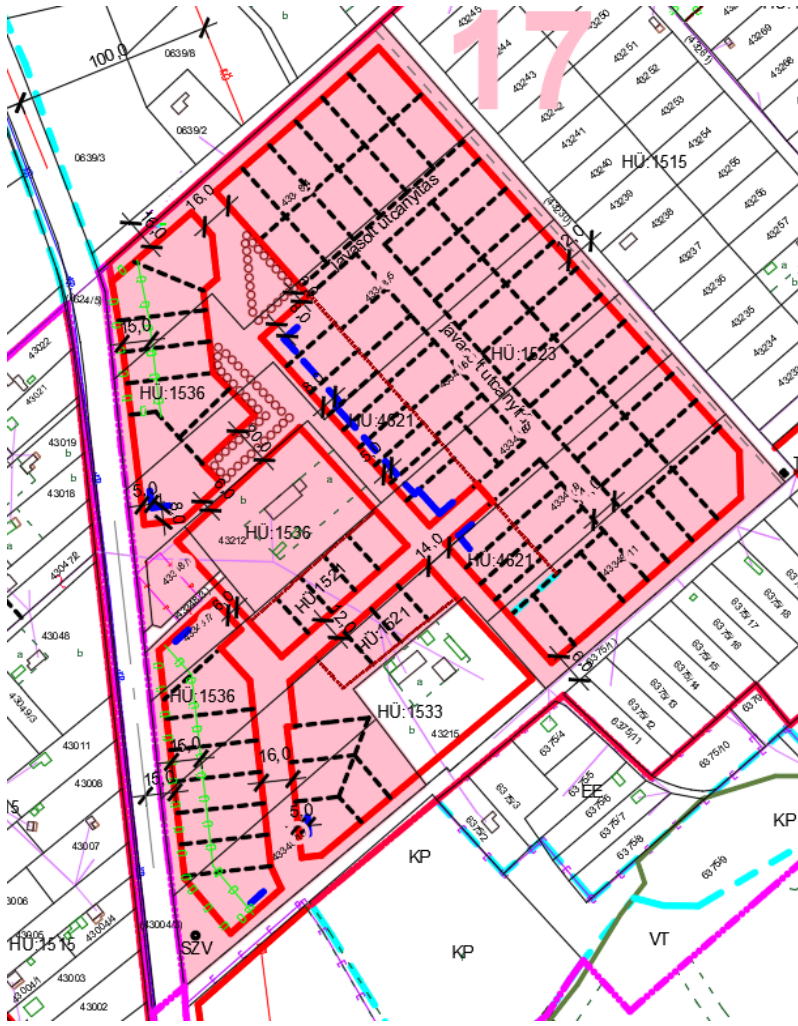
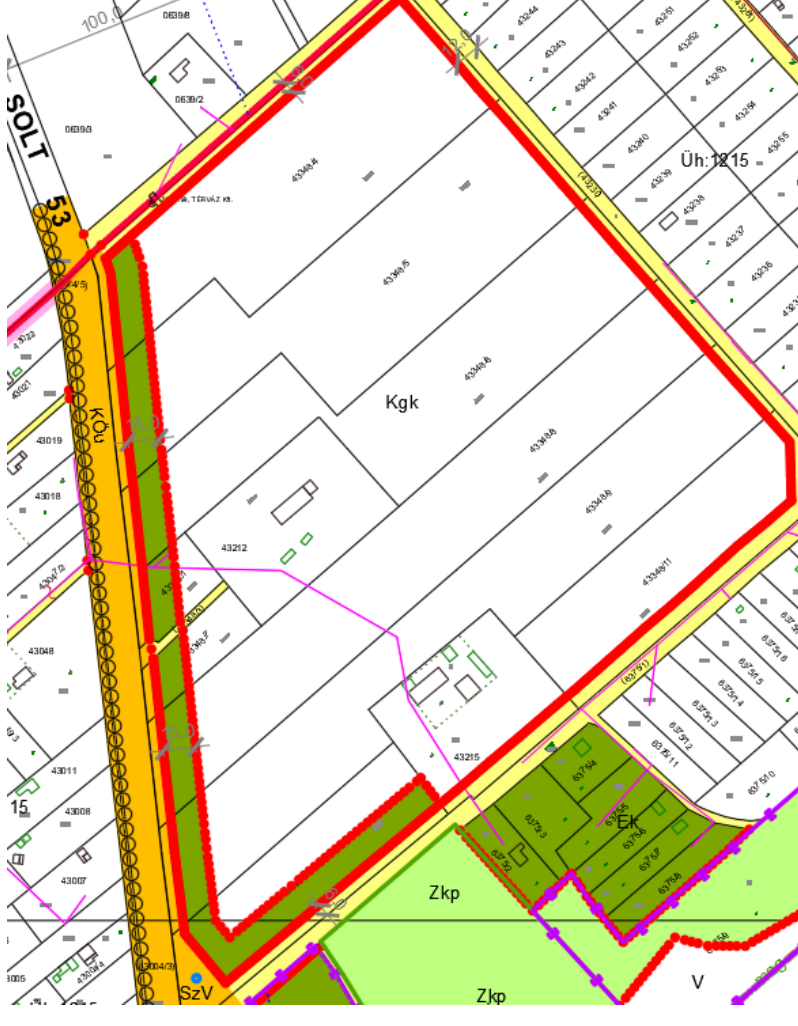


Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, az épület meglévő Ny-i homlokzati vonala lesz a Köu közlekedési terület határa ezen az útszakaszon, az üzlet telke Gksz átsorolást nyer
--	---



Helyszín látképe (2019)



17. Kérelmező neve:	Horváth Ferenc	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)
Módosítás:	Hétvégiházas üdülőterület átsorolása: HÜ >> Kgk, a területtel azonos helyzetben lévő 43215 hrsz.-ú telken is, 53-as út mentén védőerdő-sáv kijelölése: HÜ >> Ev		
Kérelem: A tulajdonos nem alakította ki az üdülőtelkeket, jelezte, hogy nagyobb földrészekre felosztva képzeli el a terület felhasználását. A rendeltetés tekintetében lakó- és kereskedelmi célú kategóriákat kér. A város területeivel takarékosan kell bánni, egyes területek beépítésre szánt kategóriában való szabályozása indokolatlan, ha a felhasználás terve nyilvánvalóan megghiúsult, mivel más, realisabb fejlesztések elől veszi el a jogi lehetőséget. Az építési törvény 30. § (3) bekezdés egyértelműsíti, hogy a jogok megvonása általában nem von magával kártalanítást: „Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, (...) építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti.” A kérelemben szereplő terület már 16 éve van kijelölve üdülők építésére. Épület nem létesült és a telkeket sem alakították ki. A terület visszaminősíthető volna mezőgazdasági övezetbe, de a tulajdonos épp most akar hozzákezdeni a terület fejlesztéséhez, ami, ha ténylegesen megvalósul, városi érdekekkel összhangban lehet. A kérelmezett lakó-, vagy kereskedelmi szolgáltató célra azonban már jelentős szabad területek állnak rendelkezésre a város különböző részein, amelyek tulajdonosainak éppúgy esélyt kell adni terveik megvalósítására. Másrészt a jelenlegi besoroláshoz tartozó biológiai aktivitás (BIA)-érték magasabb, mint a kért kategóriákban, a város BIA-értéke azonban a változások során nem csökkenhet. A Magyar Közút Nrt. is jelezte, hogy nem járulna hozzá lakóterület kialakításához az 53-as számú főút nagy forgalma és az ebből eredő káros hatások miatt. Értékelés: A törvények kereteit betartva, de a tulajdonosi igényeket figyelembe véve a kérelem teljesítésére a Kgp jelű sajátos, beépítésre nem szánt különleges gazdasági és pihenőkert besorolás adhat módot. Ebben az övezetben a telek 65 %-a zöldfelülettel fedett, a beépítettség megengedett mértéke 10 %, az elhelyezhető építmények és a végezhető tevékenységek a kinnlakást és a nem jelentős környezeti hatású gazdasági funkciót is magukban foglalják. A 15 m széles ültetési kötelezettségű terület kijelölés helyett Ev védőerdőt kell létesíteni.		Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
			
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Kgp jelű, helyi sajátosságok alapján létrehozott különleges (beépítésre nem szánt) kategóriára és Ev-re		

18. Kérelmező neve:	Magyar Zoltán
Módosítás:	Közterületből lakóterület: a kérelem nem teljesíthető, közösségi érdekekkel ütközik

Kérelem: A kérelmező szeretné közterületből kiegészíteni a „kivett út”-ként nyilvántartott 6327/1 hrsz.-ú telkét és összevonás után lakótelekként beépíteni.

A 6327/1 hrsz.-ú út és a mellette lévő városi közút a Mályva utca és az Izabella utca közötti átközelkedéshez és a közművek kiépítéséhez szükséges, nem építhető be.

A kérelmező 6327/2 hrsz.-ú telke is csak azzal a feltétellel volt beépíthető, hogy megközelítés céljából leválasztotta az eredeti telekből a 6327/1 földrészletet.

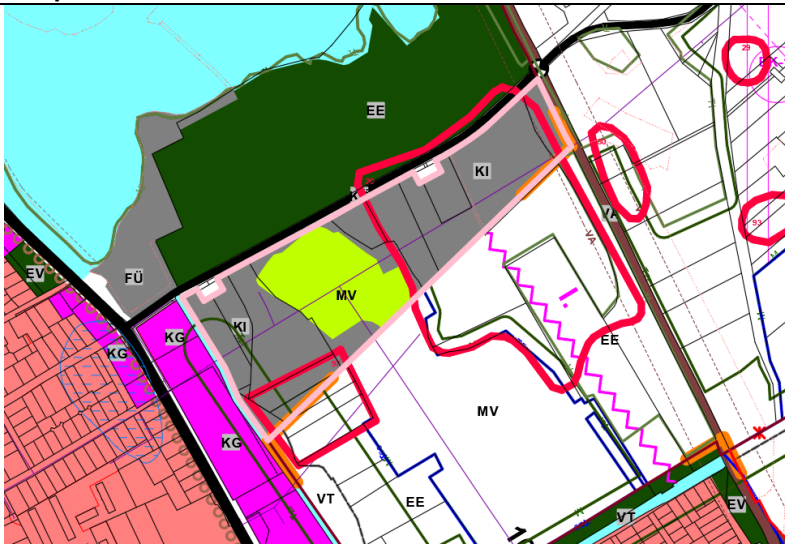
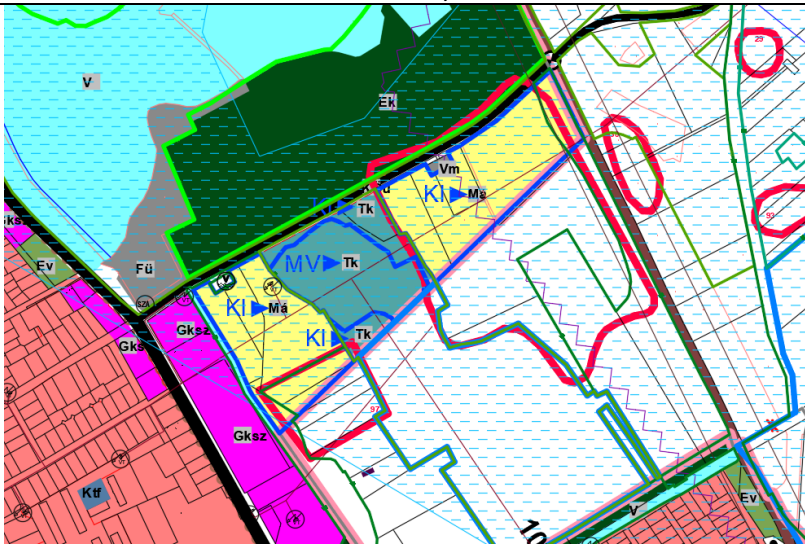
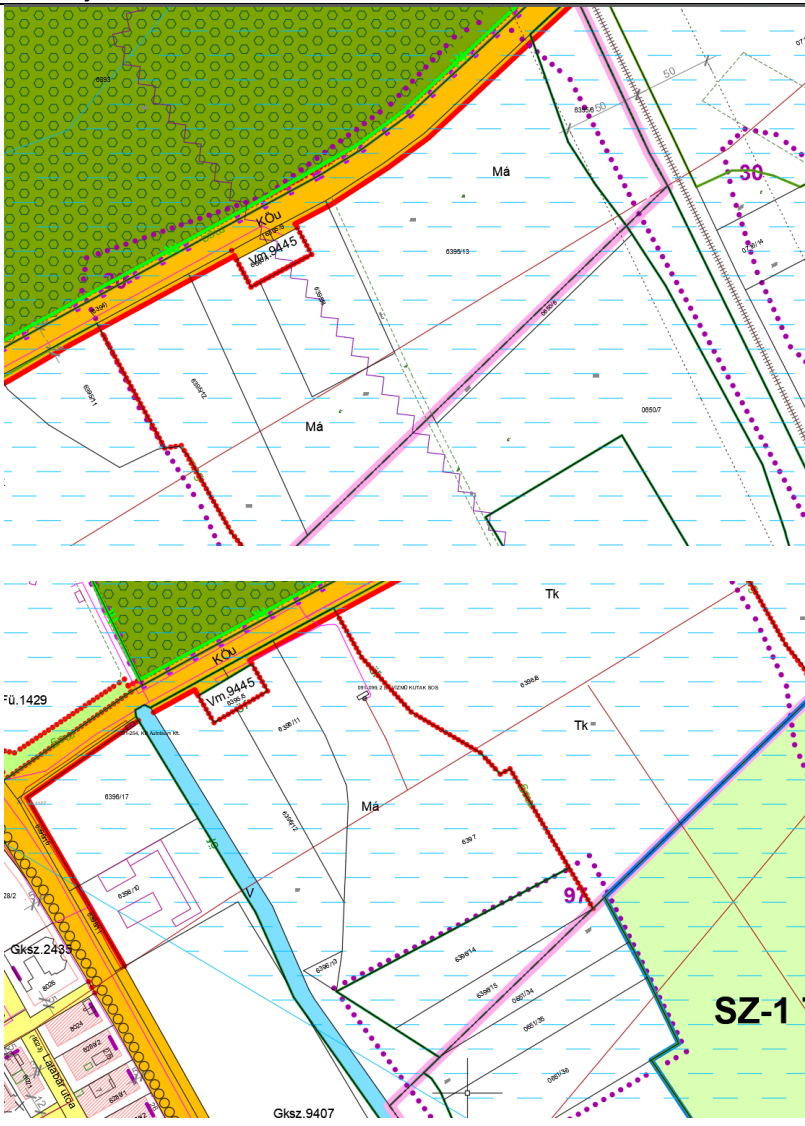
Légifotó (Google) a helyszínről (2018)



A képen látszik, hogy az Izabella utcai közút és közművek kiépítését keresztezi a helyszín.

Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem
--	-----

Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)
Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított

19. Indítványozó:	Felelős településtervező	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)
Módosítás:	Beépítésre szánt terület kijelölés törlése meghiúsulás miatt: KI >> Tk, Má		
Indítvány: A város területeivel takarékosan kell bánni, egyes területek beépítésre szánt kategóriában való szabályozása indokolatlan, ha a felhasználás terve nyilvánvalóan meghiúsult, mivel más, realisabb fejlesztések elől veszi el a jogi lehetőséget. Az építési törvény 30. § (3) bekezdés egyértelműsíti, hogy a jogok megvonása általában nem von magával kártalanítást: „Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, (...) építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti.” A Sóstótól D-re már 10 éve van kijelölve a KI jelű „különleges idegenforgalmi” beépítésre szánt terület. Építés nem történt. A telkek egy része művelésből kivont, más része Sz 6 szántóművelésű. A terület kb. fele (zömmel éppen a művelésből kivett földrészletek) országos ökológiai hálózat magterületének és összevont folyosójának övezetébe tartozik, ahol a 2018. évi CXXXIX. törvény (MTrT) 26-27 § értelmében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Javaslat: A beépítetlen állapot és az ökológiai érintettség alapján a KI terület helyébe a magterületen Tk természetközeli, a többi területen Má általános mezőgazdasági rendeltetés lép. Utóbbiban 10 % erejéig elhelyezhetők a mezőgazdálkodáshoz szükséges építmények. <i>Helyszín légifotón (Google 2018)</i> 		Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:		<i>Helyszín érintettsége az országos ökológiai hálózattal</i> 	

20. Kérelmező neve:	Bácsfa Kft.
Módosítás:	Közüti közlekedési terület helyett kereskedelmi szolgáltató terület kijelölés: KÖ >> Gksz

Kérelem: A cég üzemanyagtöltőt és autómosót szeretne építeni az 53-as számú főút belterületi szakaszán, a Körösi úti körforgalmú csomópont létrejötte után.

A tevékenységhez és a beépítés tervezett mutatóihoz legjobban a Gksz kereskedelmi szolgáltató OTÉK-kategória illeszkedik. A létrejövő Gksz övezetben a beépítettség mértéke maximum 30 %, a zöldfelületi fedettség minimum 25 % lesz. A telket Ny felől a transzformátor-állomás, K felől a kerékpárút helybiztosítása miatt 5-5 m-rel le kell szabályozni.

Javaslat: A vázlatos útterv és a beépítési vázlat alapján Gksz jelű területbe való átsorolás.

Helyszín légifotón és utcakép É felől (Google 2017))



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, a körforgalom kialakításához szükséges területen kívüli telekrész Gksz kereskedelmi szolgáltató terület lehet
--	---

Településszerkezeti terv – részlet 	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)
Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv – módosított
Tervezett helyszínrajz (Rompetrol terv) 	

22. Kérelmező neve:	Ván Barna
Módosítás:	Lakóterület helyett kereskedelmi szolgáltató terület kijelölés kialakult állapotot követve: KL >> Gksz, telekkiegészítés közterületből: KÖ >> Gksz

Kérelem: A Vadkerti úton (városi gyűjtőút) működő üzemanyagtöltőt és autómosót korszerűsíteni és bővíteni szeretné a tulajdonos, ezért megvásárolná a szomszédos lakótelket, az önkormányzati közterület egy darabját, és az így kibővített területet Gksz besorolásba kéri áttenni.

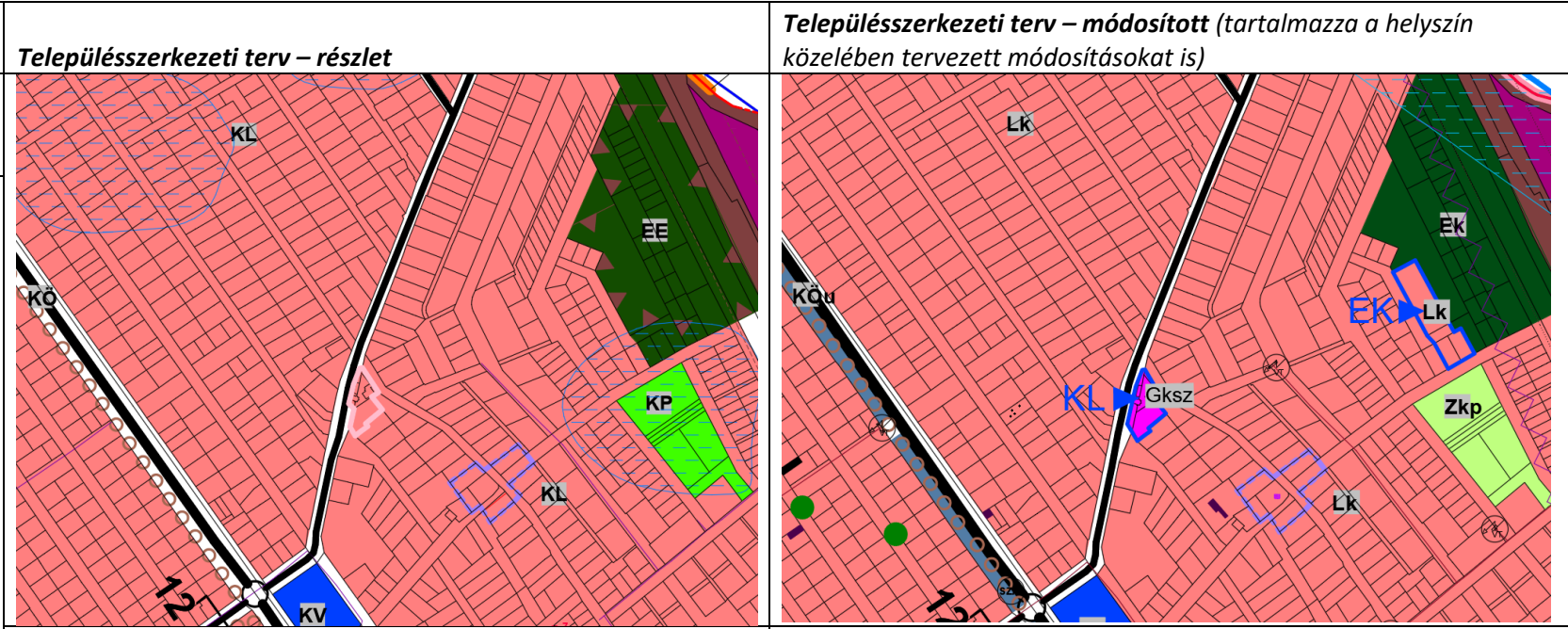
A meglévő tevékenységhez alkalmas a kereskedelmi szolgáltató területfelhasználási kategória. A létrejövő Gksz övezetben a beépítettség mértéke maximum 60 % lesz. A terület formája a kiegészítést követően is tagolt marad, a közművek nyomvonalait is figyelembe kell venni a beépítéskor, ezért a beépítési mód kódjele „9” lesz, az egész telek építési helynek minősül. Az építmények elhelyezését az általános előírások kötöttségei fogják megszabni, egyebek között a telepítési távolság.

Javaslat: A Gksz jelű különleges területbe való átsorolás és a telek kiegészítése indokolt a meglévő használati mód továbbfejlesztése érdekében.

Helyszín légifotón (Google 2017))



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató kategóriára
--	--



Utcakép (Google 2013)



22/A. Indítványozó:	Városi főépítész
Módosítás:	Egészségügyi szociális turisztikai erdő helyett lakóterület: EE >> Lk

Indítvány: Az önkormányzat tulajdonában lévő, bozotos-fás területből egy 30 m széles sáv leválasztható lakótelkek céljára. A meglévő utca közművekkel ellátott, kiépített. A változással a közművek kihasználtsága javul, a város a lakhatást és az építőipari vállalkozásokat egyaránt támogatja a beavatkozással. Az Lk kisvárosias lakóterületbe tartozik az egész városrész, ezért az új beépítésre szánt terület is ebbe a besorolásba kerülhet.

A terület vizsgálata a Kassa utca mentén nem tárt fel jelentős értékű növényzetet, de néhány nyárfacsoport megőrzésre érdemes addig is, amíg a közjóléti erdő telepítése, alakítása meg nem történik. (Megjegyzés: a Radnóti utca mentén ellenben már vannak értékes facsoportok, ott a hasonló lakóterület-fejlesztés a zöldfelület megőrzése érdekében nem támogatható.)

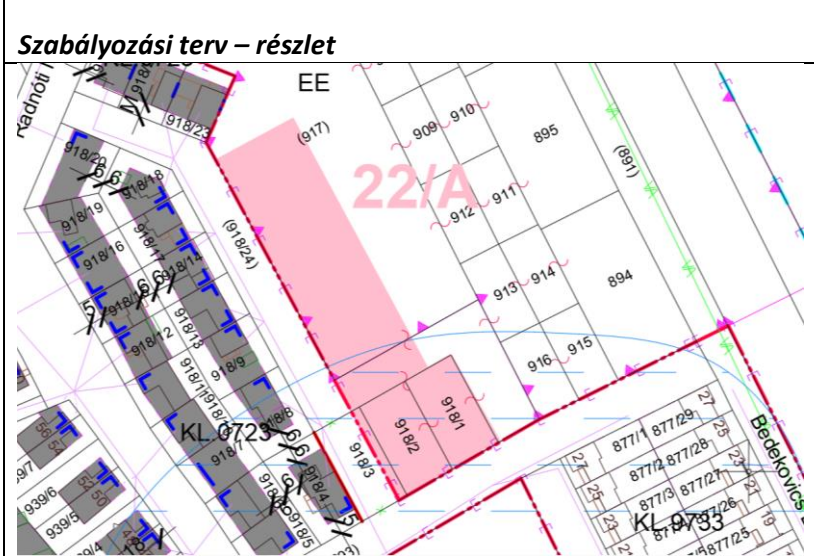
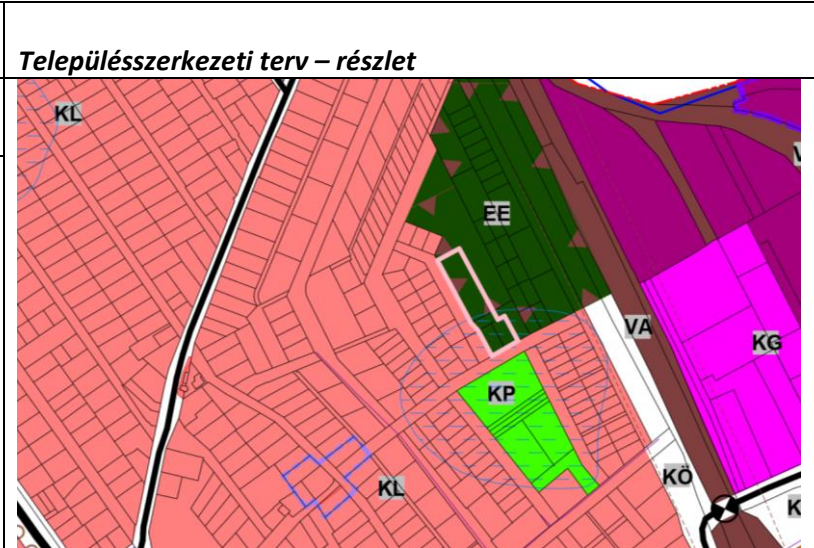
A Kassa utcának a helyszínhez csatlakozó lakótelkein hangulatos beépítés valósult meg, az „L” alakú épületek az utca felől kis lakóudvart vesznek körül. Ezt a jellegzetességet célszerű tovább vinni az új területen.

Javaslat: A kisvárosias lakóterületbe való átsorolás támogatható, mivel a parkerdőben ezen a részen nem alakult ki értékes növényzet, ugyanakkor az út és a közművek rendelkezésre állnak. A vasútvonal távolsága a legközelebbi ponton is kb. 140 m.

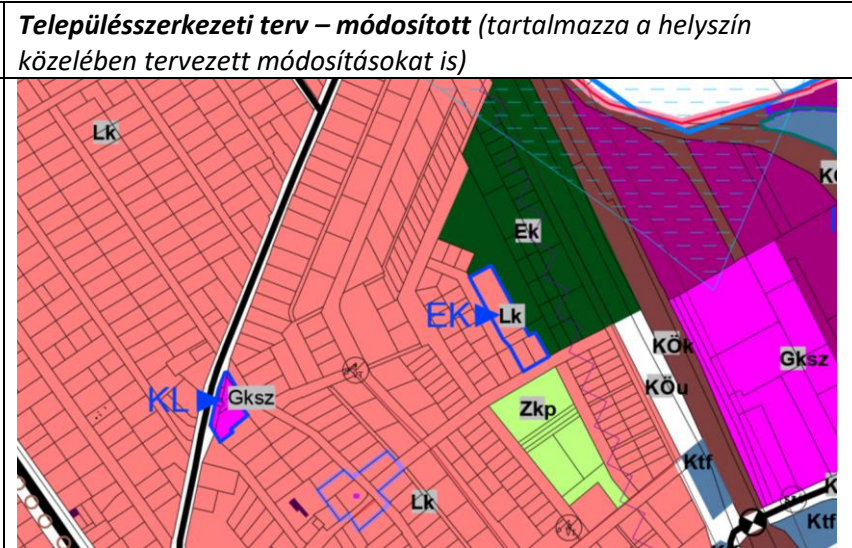
Helyszín légifotón (Google 2018))



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Lk jelű kisvárosias lakóterület kategóriára
--	---



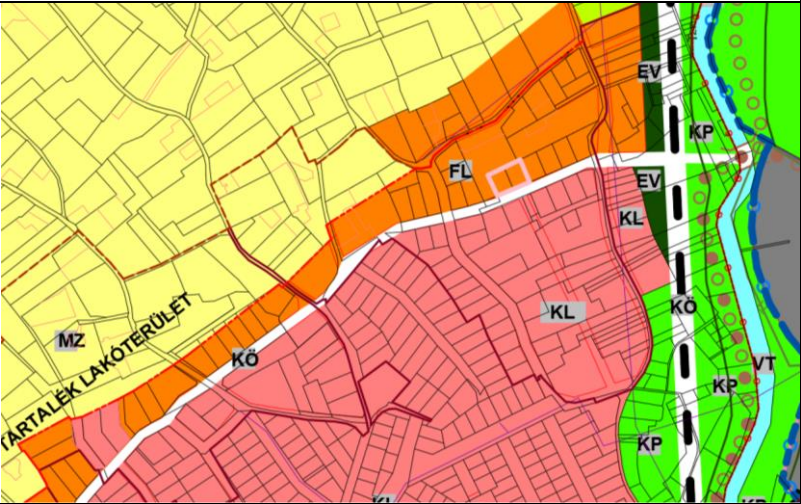
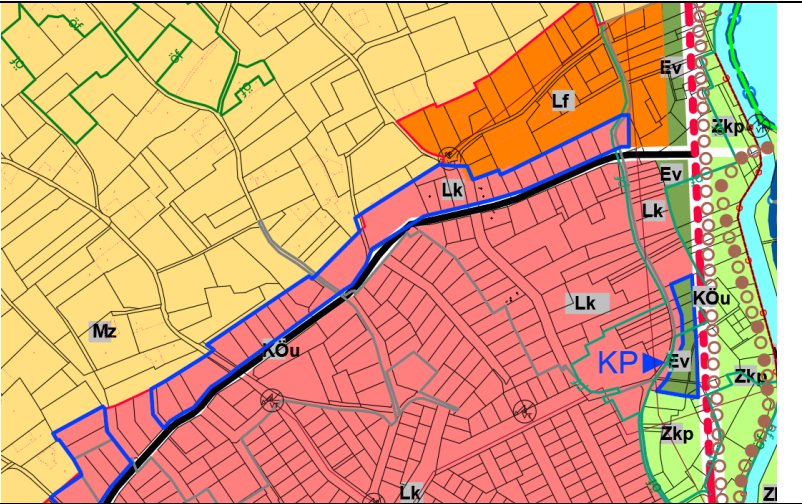
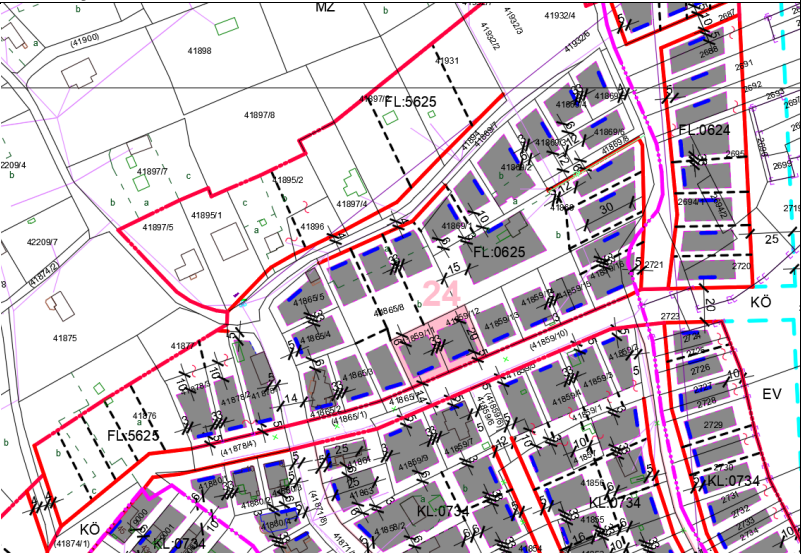
Utcakép a helyszíntől É-ra (Google 2013) – hangulatos „L” alakú beépítés. A ház mellett megmarad a facsoport, a folytatásban 8 db lakótelek jön létre



23. Kérelmező neve:	Pázsit István, Solti Árpád, Tóth Bagi József	Településszerkezeti terv - részlet	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)
Módosítás:	Lakóterület kijelölése kialakult funkció alapján lg >> Lf és szabályozás korrekciója		
Kérelem: A tulajdonosok a Kötönyi út menti lakóházas ingatlanjaikat lakáscélra szeretnék fejleszteni, a rendezési tervben megcélzott ipari funkcióra nem tudják értékesíteni, részben azért sem, mert telkeik a lesabályozása után alig beépíthető méretűre szűkülnek. Ismereteik szerint a közterületszélesítésnek az volt az oka a tervben, hogy az egykori Levis gyárhoz kerékpárutat építhessenek, de ez az elképzelés véleményük szerint a gyár megszűnése miatt már nem aktuális. A Kötönyi úttól É-ra a lakóterület, míg az úttól D-re iparterület a domináns használati mód. A kérelemben szereplő telkek közül kettő (a Szénási út felőli utcaszakaszon) lakótelekként van beépítve, sarokház helyi építészeti értéket képvisel. A két telek között egy beépítetlen földrészlet található, melynek mérete a lesabályozást követően kb. 26x28 m, lakótelek céljára szintén megfelelő lehet. A kialakult állapot alapján elfogadható az az igény, hogy a három telek és a mellettük hasonló helyzetben lévő 6095/1 hrsz.-ú telek lakóterületi besorolást nyerjen. A Kötönyi út lesabályozása azonban továbbra is szükséges, mert az 53 számú főút K-i elkerülő szakaszának megépülése esetén az út forgalma ugrásszerűen megnőhet. Az elkerülő útra tanulmányterv is készült, és városunk régóta vár erre a fejlesztésre. A Kötönyi út a helyi úthálózatban jelenleg is gyűjtőútként működik, iparterületek és a külterületi feltáróutak egy része itt halad át. A gyűjtőút előírt közterületszélessége 22 m, jelen esetben pedig többnyire 14 m áll rendelkezésre, amely fejlesztést, átmenő forgalmat nem visel el. A létrejövő Lf övezetben a beépítettség mértéke maximum 30 % lesz. Értékelés: A Szénási út felől négy telek falusias lakóterületbe kerülhet. Az útsabályozás továbbra is megmarad a tervben. <i>Légifotó (Google) a kérelemben szereplő telekcsoportról (2018)</i>		Szabályozási terv - részlet <i>Belátás az iparterületre a Kötönyi út felől (Google 2019)</i> A Kötönyi út menti keskeny, beépítetlen telkek legcélszerűbb felhasználását az jelentené, ha a háttérben működő üzemek telephely-bővítésre megvásárolnák ezeket. Az 53-as elkerülő út megvalósulását követően szállítmányozás szempontjából a Kötönyi útra való útcsatlakozás előnyt fog jelenteni.	Szabályozási terv – módosított
Szerkezeti terv módosítás szükség-e:	Részben Lf falusias lakóterületre változik		

24. Kérelmező neve:	Hegyesi László
Módosítás:	Falusias lakóterület helyett kisvárosias lakóterület: FL >> Lk, a Fridrich Lajos utca É-i oldalán végig

Kérelem: A Fridrich Lajos utca mentén fekvő telkein a falusias lakóterületen megengedett 30 % helyett a nagyobb beépítési intenzitást kínáló kisvárosias lakóterület kijelölését kéri a tulajdonos. A Fridrich Lajos utca városi gyűjtőút lesz, amely körútként halad a városrész szegélyén a Dong-értől a Keceli útig. Az út külső (É-i) oldalán kijelölt FL falusias lakóterületeket egységesen kell kezelni, mivel az OTÉK 6. § (2) bekezdése értelmében: „A település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket - általános és sajátos építési használatuk szerint - azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni.” A falusias és a kisvárosias lakóterület nem csak a beépítési intenzitásban különbözik egymástól, az elhelyezhető funkciók és tevékenységek köre is eltérő. A falusias területen például elhelyezhető önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára – lehet, hogy ezt valóban nem is célszerű megengedni a Kertvárosban. Javaslat: Az Lk jelű kisvárosias lakóterületbe való átsorolás indokolt a takarékosabb területhasználat és a – falusias lakóterületen megengedett – gazdasági tevékenység távoltartása érdekében. A változás a Fridrich Lajos utca É-i oldalán minden telket érint. <i>Kérelem helyszíne és a formálódó Fridrich Lajos utcai körút légifotón (Google 2019))</i>  Image © 2019 DigitalGlobe <table><tr><td>Szerkezeti terv módosítás szüksége-e:</td><td>Igen, Lk jelű kisvárosias lakóterületté válik a helyszín és a hasonló helyzetű többi telek</td></tr></table>		Szerkezeti terv módosítás szüksége-e:	Igen, Lk jelű kisvárosias lakóterületté válik a helyszín és a hasonló helyzetű többi telek
Szerkezeti terv módosítás szüksége-e:	Igen, Lk jelű kisvárosias lakóterületté válik a helyszín és a hasonló helyzetű többi telek		

Településszerkezeti terv – részlet 	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is) 
Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv – módosított 
<i>Zsigray utca vége: a Fridrich Lajos utca, mint körút, szegélyezi majd a Kertvárost – utcakép (Google 2013)</i> 	

25. Kérelmező neve:	Tormássy utca – Fridrich L. utca – Dong-ér-völgyi út által határolt terület tulajdonosi csoportja (7 fő)
Módosítás:	Kisebb korrekció a 41871/4 földút tervezett kiszélesítésében, amely az út K-i oldalán lévő KL területet is érinti. A Dong-ér-völgyi út mellett tervezett KP közpark részben Ev védelmi erdőbe kerül át.

Kérelem: A tulajdonosok közel 20 éve, apró lépésekkel fejlesztik a területüket, lassan kezd kirajzolódni a tervezett telekszerkezet. Kérik, hogy a telektömb keleti oldalán lévő földút kiszélesítése kb. 5 méterrel tolódjon K-re, hogy a létrejövő telkek mélysége kiegyenlítettbb legyen. A tulajdonosok többsége az út mindkét oldalán rendelkezik telekkel.

A jelenlegi telekátosztási javaslat szerint az utca Ny-i oldalán 30-35 m, K-i oldalán 45-50 m hosszúak a telkek. A korrekciós javaslat az utca középső szakaszán kiegyenlíti a telekhosszakat a szabályozási vonal 5 méteres elmozgatásával, az utca elején és végén visszatér a jelenlegi vonalhoz, így az utca kettős íve nyújtottabbá válik.

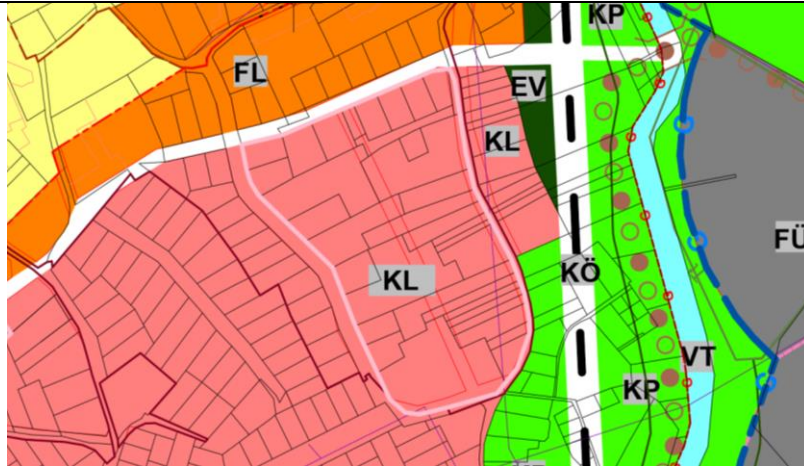
Javaslat: A kismértékű szabályozási korrekció támogatható, a telekcsoportok geometriája kedvezőbbben alakul. Az út D-i szakasza mentén közpark helyett az erdősáv jellegű zöldfelület kialakítása indokolt, amely az út látványát takarja.

Kérelem helyszíne és az érintett út K-i oldalán tervezett lakóterület légifotón (Google 2019)

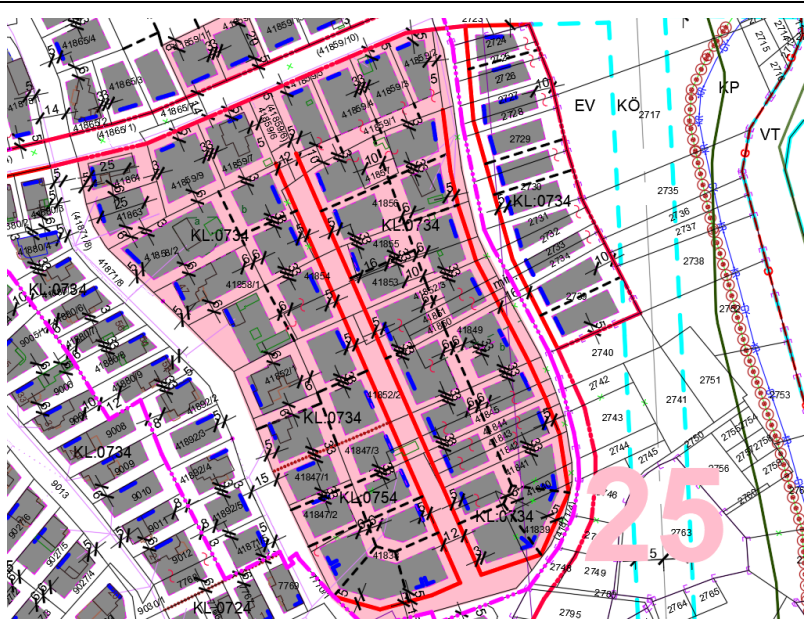


Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, kismértékű, a Dong-ér völgyi út mentén tervezett zöldsáv (erdő) keskenyebb lesz
--	---

Településszerkezeti terv – részlet



Szabályozási terv – részlet

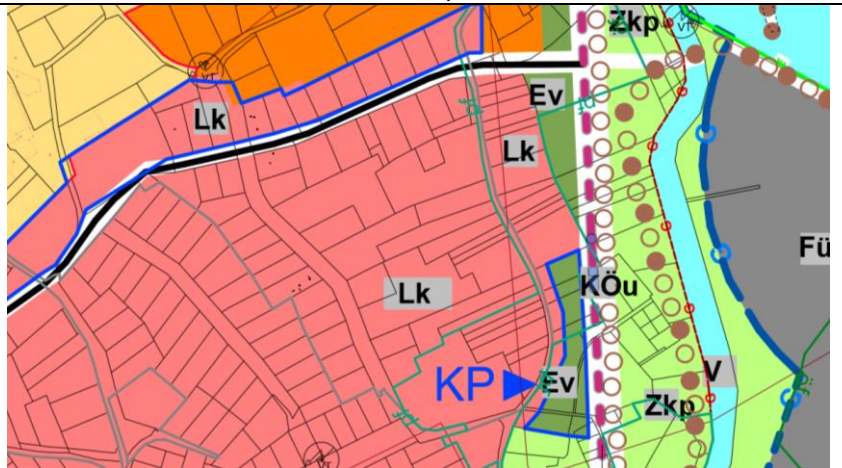


A 41871/4 földút képe a Fridrich Lajos utca felől (2019)

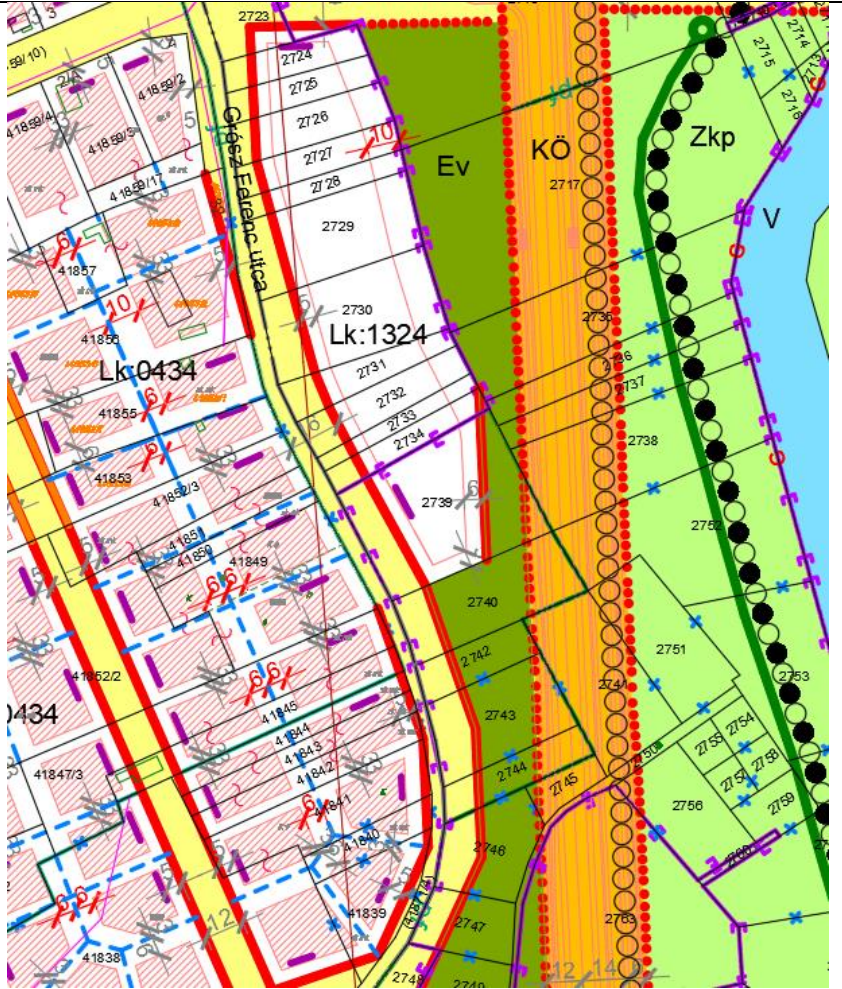


A bozótosnál fog elhaladni a Dong-ér-völgyi út

Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)



Szabályozási terv – módosított



26. Kérelmező neve:	Bognár Koppány
Módosítás:	Erzsébet királyné tér zöldterületéből beépítési terület leválasztása: a kérelem nem teljesíthető, közösségi érdekekkel ütközik

Kérelem: A kérelmező szeretné beépíteni a Dong-ér melletti zöldterületet.

Az érintett terület az országos ökológiai hálózat folyosó övezetébe tartozik, melyen belül nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 26. § 2. bekezdés).

Egyebekben ezen a közparkon keresztül vezet több nyomvonal: a vasútállomástól a központon és a buszállomáson át a Kertvárosba vezető gyalogos irány, ugyanitt kerékpáros nyomvonal (tervezett szakasz), és a központból a Dong-ér felé a csapadékot levezető zárt csatorna (tervezett szakasz). A park területét eddig is több beavatkozás csökkentette (teniszpályák, középiskola bővítése, templomépítés, társasház-építés), bármilyen további beépítés káros volna, közpark helyett csak maradvány, „hulladék” zöldfelületről beszélhetnénk. A megmaradt közpark Dong-ér menti részén a korábbi inert hulladékfeltöltés felszámolásával földmedrű záportó hozható létre, a város csapadékvíz-hálózati koncepciójával összhangban.

Légifotó (Google) a térről (2019) a javasolt záportóval



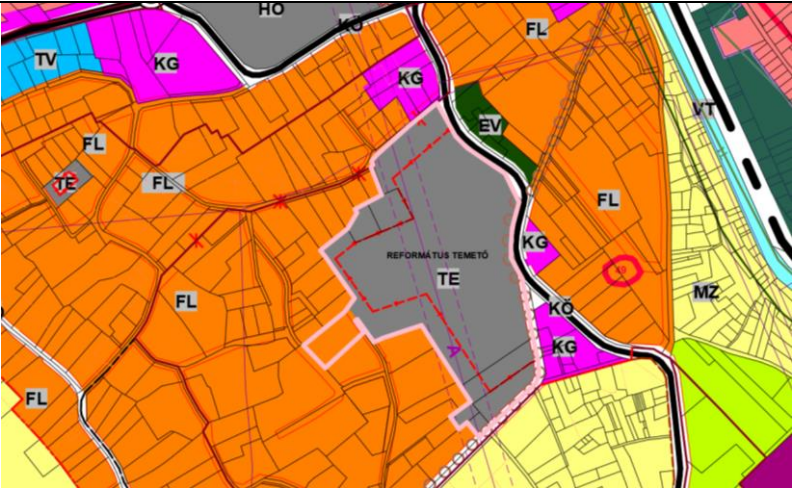
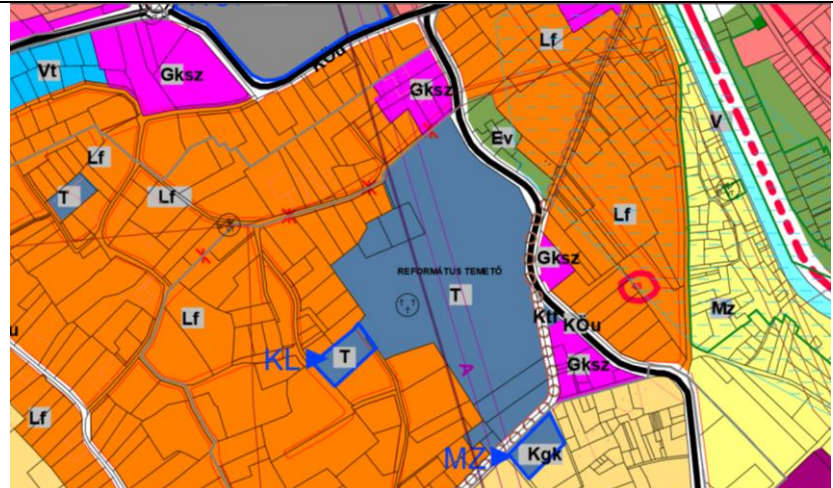
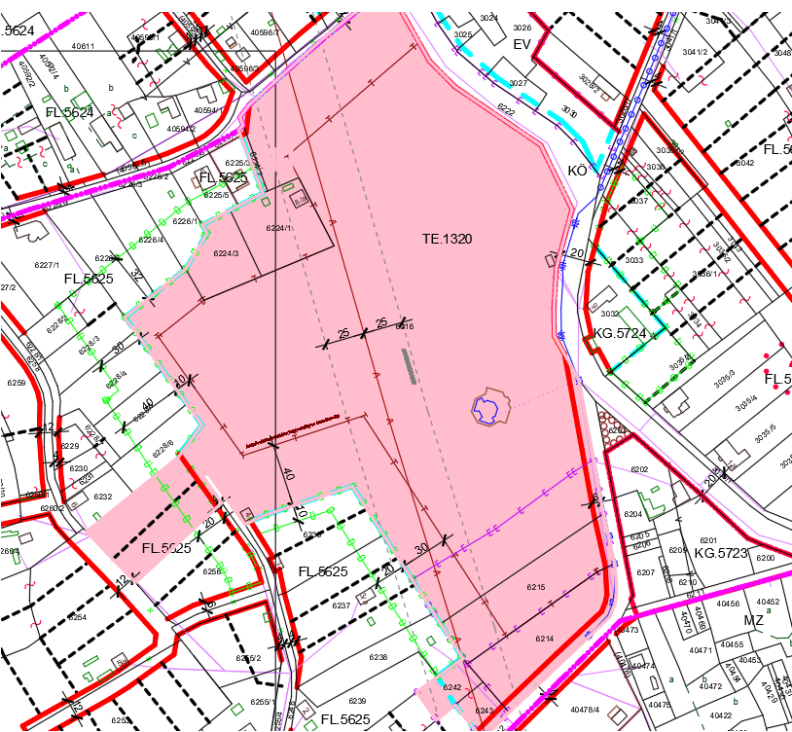
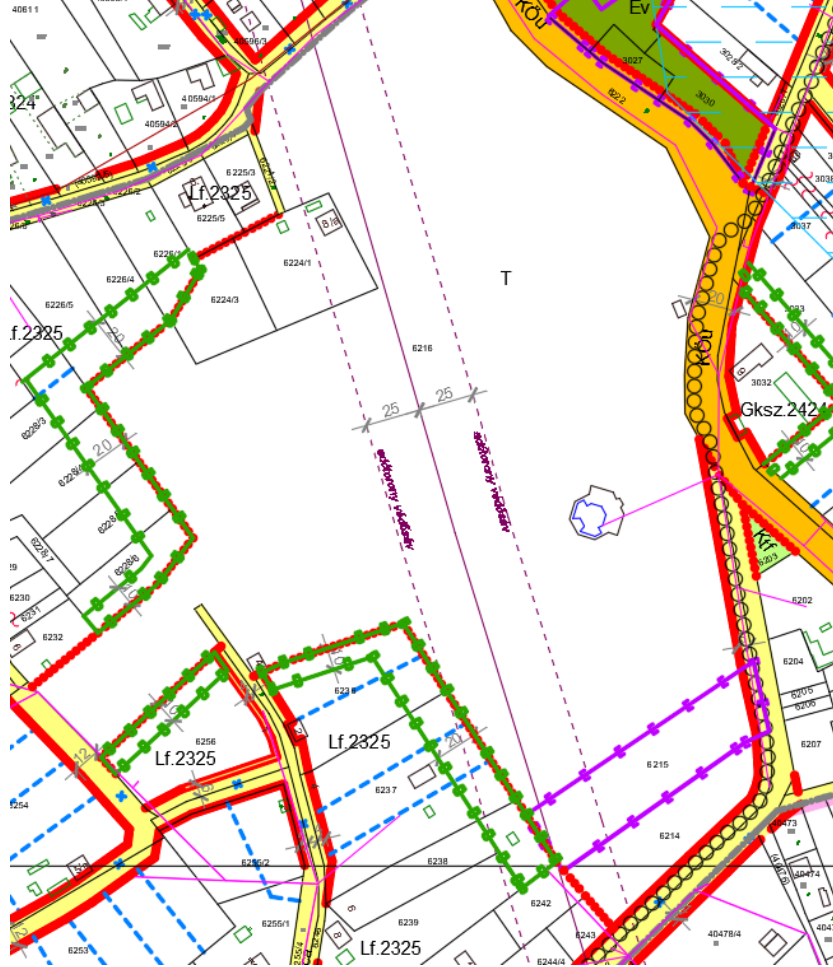
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, V jelű záportó kijelölés
--	--------------------------------

Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított (a kérelem tekintetében nem változott, egyébként tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat)
--	--

Szabályozási terv – részlet <i>Betekintés a parkba É felől és a Dong-éri útról (leendő záportó helye)</i>	Szabályozási terv – módosított, a kérelem tekintetében nem változott
--	--

27. Indítványozó:	Városi főépítész
Módosítás:	Református újtemető és környéke szabályozási korrekciói, határvonal javítása

Indítvány: A Református Újtemető határvonalát pontosítani szükséges. A határvonal mentén különböző szélességben beültetési kötelezettség van jelölve, melyek felülvizsgálatra szorulnak. A temető körül kijelölt védőterület fenntartása indokolatlan. A temetők működését törvény szabályozza, a HÉSZ-ben valóban nem szerencsés a temetkezés módjainak területi lehatárolását szerepeltetni. A külső védősáv előírása 2000-ben az ivóvízhálózat kiépítetlensége, a talajvíz kutak használata miatt került a HÉSZ-be. A feltételek és előírások ma már megváltoztak, a temető környékén is vezetékös ivóvizet használnak a lakóépületekben. A beültetési kötelezettség jellemzően a temető szomszédságában lévő lakótelekeken, a közös határvonal mentén van jelölve, 10-20-40 m szélességben, az egységesítés valóban szükséges. A temető területének Ny-i nyúlványát bele kell venni a területfelhasználási egységbe, amely a beépítésre nem szánt kategóriába tartozhat a jelentős zöldfelületi fedettség megléte miatt. Javaslat: A területkiegészítés, az ültetési kötelezettségű sáv felülvizsgálata és a külső védősáv eltörlése indokolt. <i>Helyszín légifotón (Google 2019)</i>  Szerkezeti terv módosítás szükséges-e: Igen, a határvonal pontosítása, a kiegészített területnek a beépítésre nem szánt különleges kategóriába való átsorolása történik	
--	--

Településszerkezeti terv – részlet 	Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is) 
Szabályozási terv – részlet 	Szabályozási terv – módosított 
Református Újtemető bejárata a Kopolyai úton 	

28. Kérelmező neve:	Pozsony utca 51. a-d házcsoport tulajdonosai (4 család)
Módosítás:	Telken belüli építési hely korrekciója

Kérelem: A 30 éve épült sorházakhoz szeretnének külső garázst építeni a tulajdonosok, amelynek egyetlen akadálya az, hogy az építésre megfelelő telekrész a szabályozási tervben nem tartozik a kijelölt építési helybe.

A sorház a többi hasonló építésű háztól eltérő helyzetű, szélső telek lévén szabad hely kínálkozik a garázsépítésre.

Javaslat: A kérelem támogatható, kis korrekcióval: a belső lakásegységhez építhető garázs a szomszéd épület közelsége miatt a telekhatárt csak 4 m-re közelítheti meg.

Kérelem helyszíne légifotón (Google 2018) és utcakép a Pozsonyi utcáról (2013)

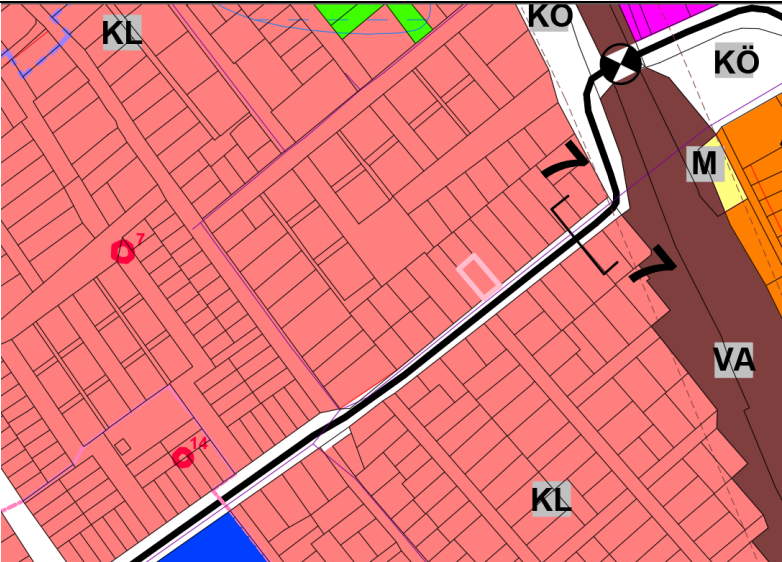
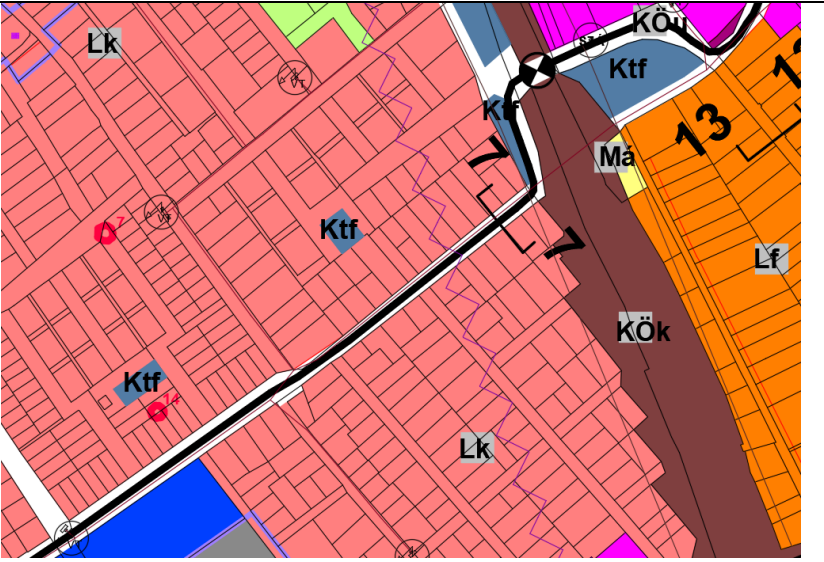
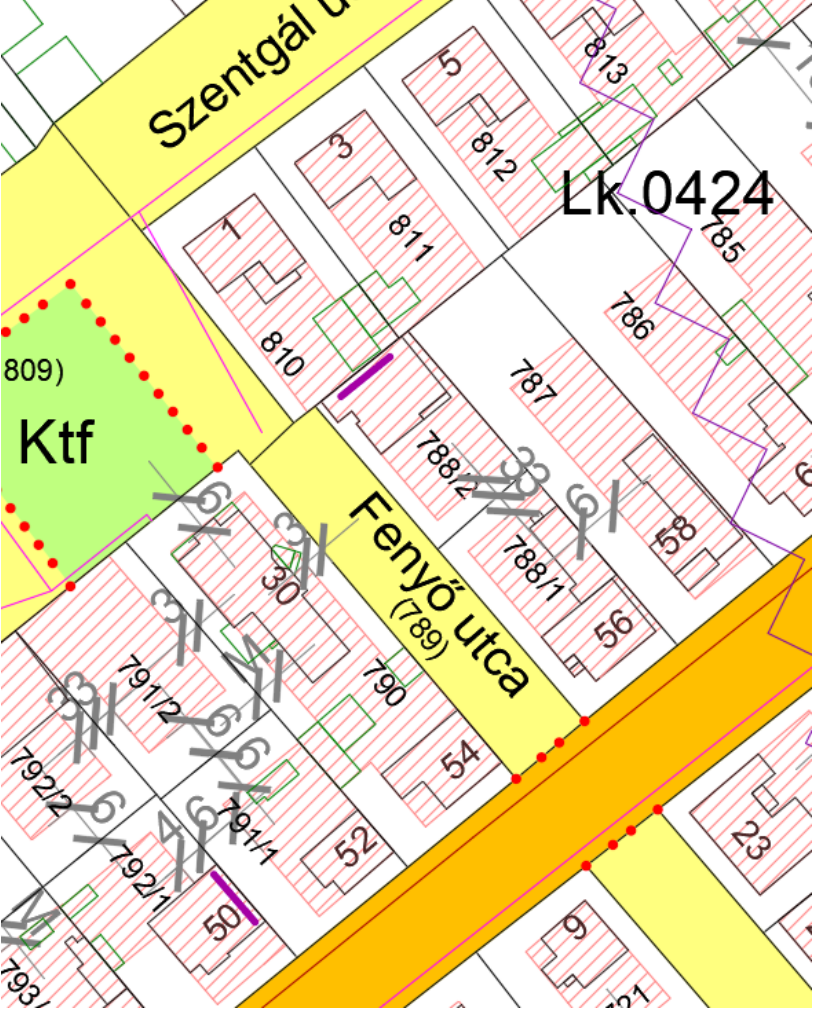


Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem
--	-----

Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított a helyszín tekintetében nem változott, a helyszín közelében tervezett módosításokat tartalmazza)
Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított
A házior képe (Google 2013), a garázsok az utolsó sorházegység után épülnének	

30. Kérelmező neve:	Harkai Tamás
Módosítás:	Telken belüli építési hely korrekciója

Kérelem: A Bajza utca (gyűjtőút) és Fenyő utca sarkán elhelyezkedő telek építési helyét úgy szeretné bővíteni, hogy a meglévő épület vonaláig bővíteni lehessen az oldalszárnyat. Az 5 m helyett 3 m oldalkertet kér előírni. A saroktelek beépítésének rugalmas alakítását, a tájolás helyes megválasztását, a kompakt épületforma megvalósítását segítheti az építési hely bővítése, ettől még a megengedett beépítettség mérték nem növekszik meg. Javaslat: A kérelem támogatható, a szomszédos és néhány közeli épület esetében is bővül az építési hely. <i>Kérelem helyszíne légifotón (Google 2018)</i> 	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem

Településszerkezeti terv – részlet 	Településszerkezeti terv – módosított a helyszín tekintetében nem változott, a helyszín közelében tervezett módosításokat tartalmazza) 
Szabályozási terv – részlet  <i>Utcakép (Google 2013)</i> 	Szabályozási terv – módosított 

31. Kérelmező neve:	Kalló János
Módosítás:	Szomszédos telken belüli építési hely korrekciója

Kérelem: A belvárosban, sűrű beépítésű területen vitás ügy alakult ki egy szomszédos lakóépülethez közvetlenül hozzáépített ól miatt. A vitatott építményt nem lehet bontatni, de az építési helyből való kizárásával elejét lehet venni annak, hogy újonnan ismét ide építsenek.

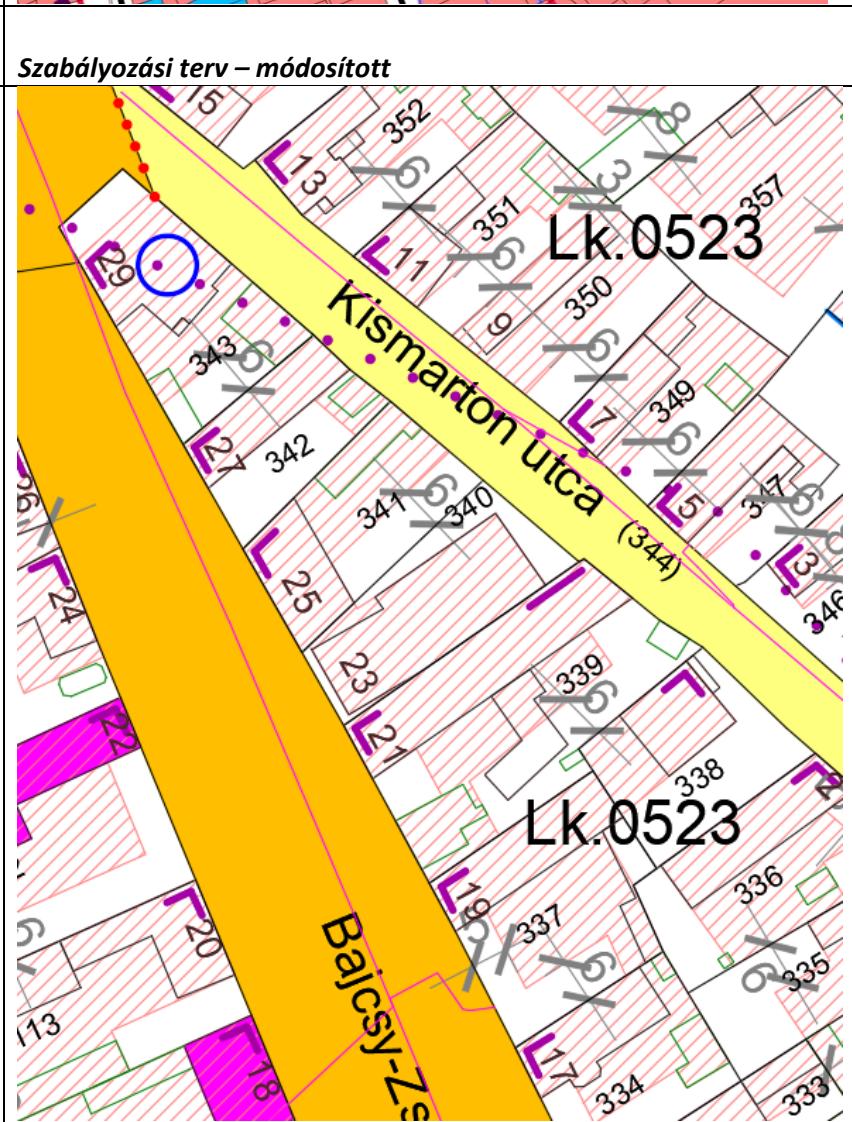
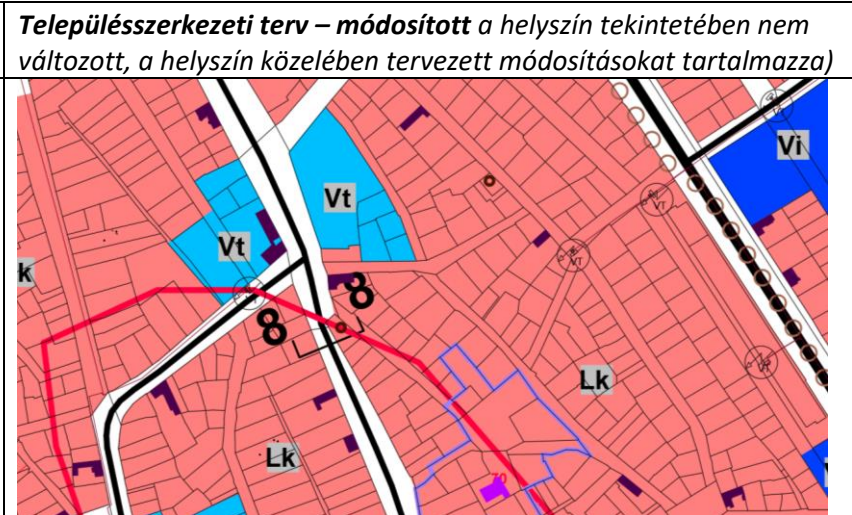
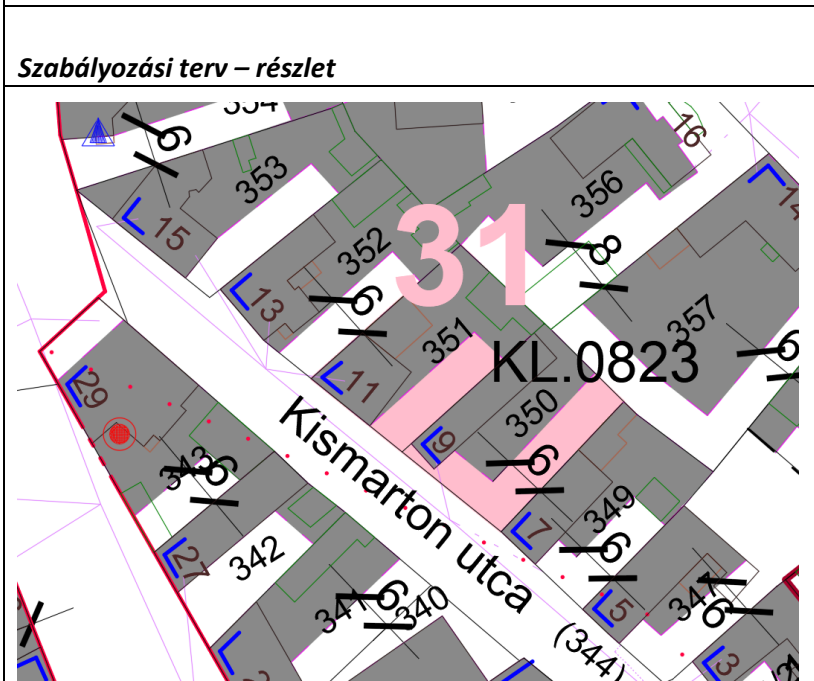
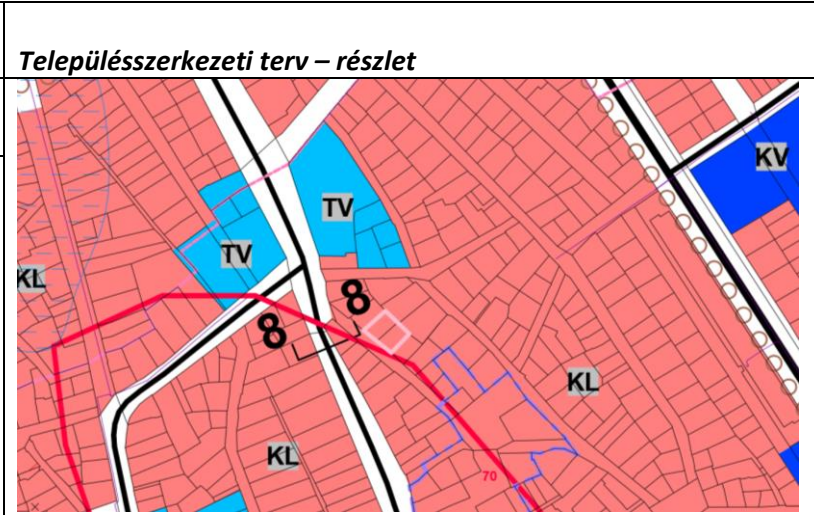
Javaslat: A kérelem támogatható az előzmények alapján, a szomszédos telken az építési hely kijelölés úgy módosul, hogy 6 m majd 3 méter oldalkert szabadon maradjon.

Az új terv kapcsán Kiskunhalas az OTÉK mindenkor hatályos állapotát alkalmazza majd (jelenleg a 2012. augusztus 6-i állapot érvényes). A friss OTÉK 35. § (7) bekezdés előírása lehetővé teszi, hogy a hátsókertben építés történjen, de jelen esetben az oldalkert végigfuttatása ezt kizárja. Az előírás tartalma: „A hátsókert előírt legkisebb méretén belül – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető”.

Kérelem helyszíne légifotón (Google 2018) – a képen alul lévő telek tulajdonosa kifogásolja a tőle É-ra lévő telek hátsó kertében felépített ólat.



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem
--	-----



32. Kérelmező neve:	Bartucz Kálmán Péter
Módosítás:	Telken belüli építési hely korrekciója

Kérelem: A meglévő ingatlan egy „sutlik”, azaz zsákutca végéről nyílik. A sajátos helyzethez igazodva az építési hely bővítését kéri a tulajdonos.

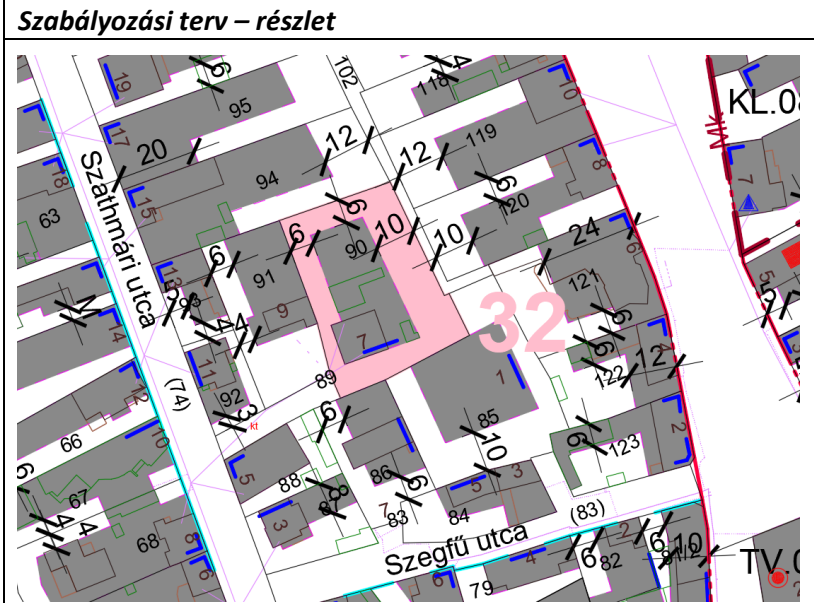
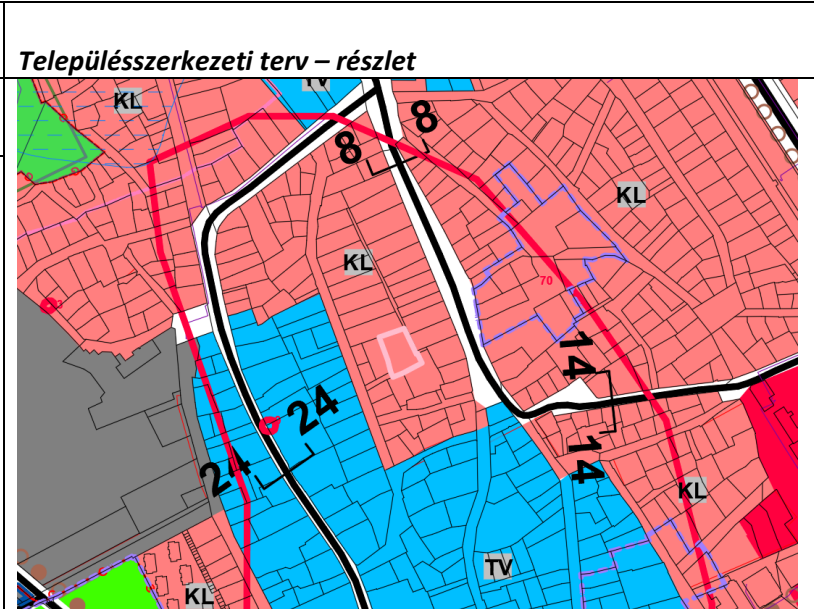
Kiskunhalason megszokott dolog a tömb belsejébe vezető kis zsákutca. A szomszédság érdekeit nem sérti, ha az építési hely a Bajcsy-Zsilinszky utca házak hátsókertje felé bővül. A D-i telekhatártól (amely szintén egy rövid zsákutcáról nyíló ingatlan) legalább 6 m-re el kell maradni.

Javaslat: A kérelem támogatható, a szomszédos és néhány közeli épület esetében is bővül az építési hely.

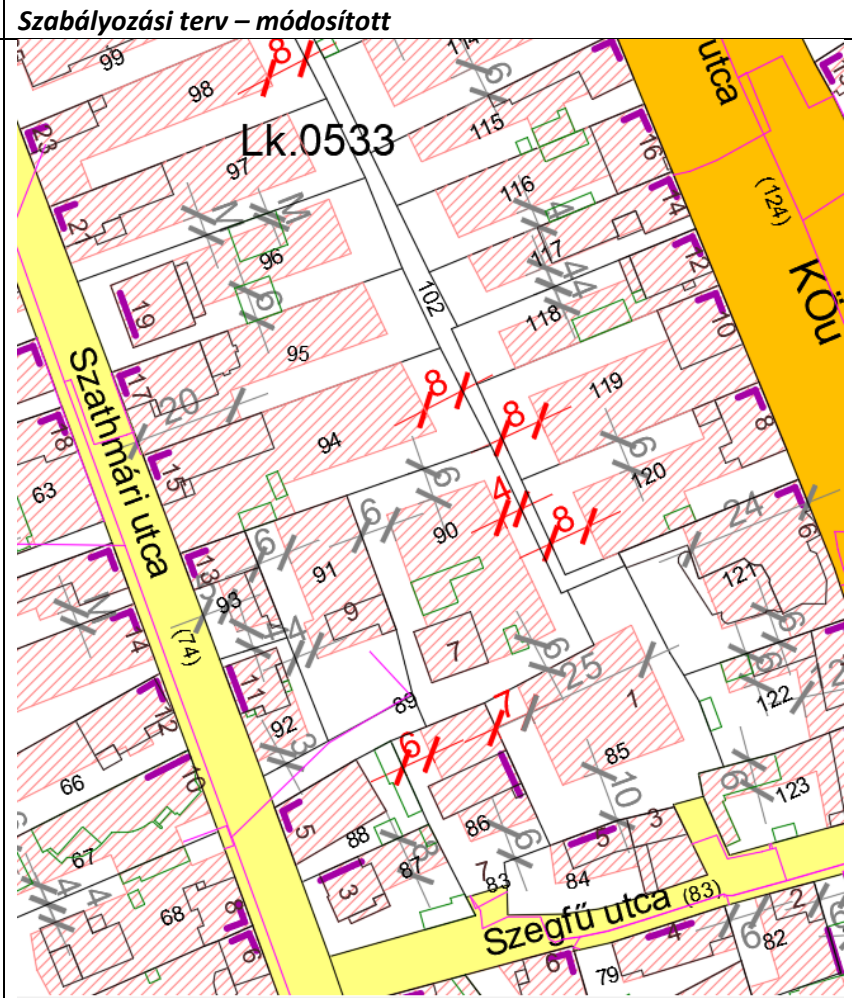
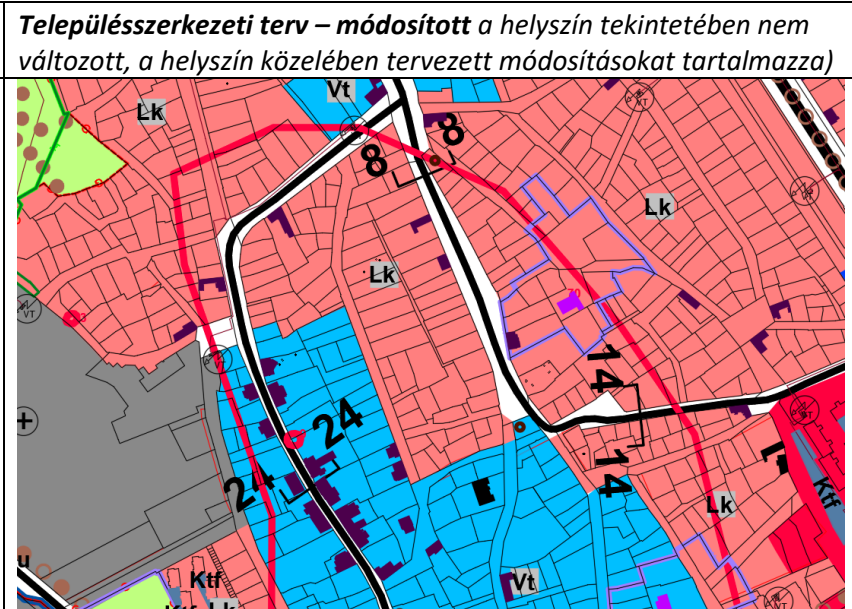
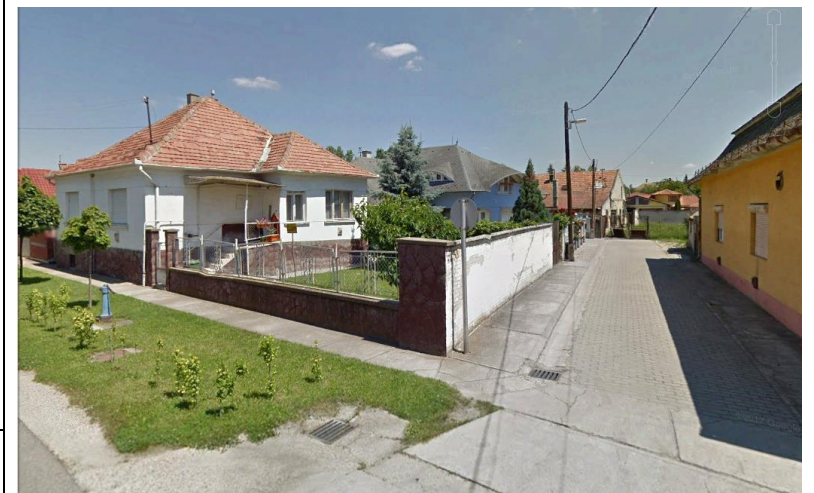
Kérelem helyszíne légifotón (Google 2018)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem
--	-----



Utcakép (Google 2013) bejáróút a telekre



33. Kérelmező neve:	Nagy József Attila
Módosítás:	Tervezett út törlése

Kérelem: A Szilárdy Áron és a Magyar utca között tervezett útvágás miatt a keresztezett ingatlanok forgalomképtelenek, kisajátításukat kéri a tulajdonos.

Kiskunhalason a központtól É-ra és D-re lévő városrészek organikus, nőtt jellegű utcaszerkezetet örökölték a letelepedőktől. A K-Ny-irányú átközeledést megnehezítik a keskeny, kanyargós utcák. A Posta utca Ny-i irányú folytatása szerepel a jelenleg hatályos tervben a Magyar utcáig. A tömbátvágás legalább két építési telket szüntetne meg, egyik ezek közül főépülettel beépített:

Utcakép (Google 2013) Posta utca vége – tervezett folytatás helye



A tömbátvágás eredménye ugyanakkor nem hoz jelentős enyhülést a belvárostól É-ra lévő terület átjárhatóságában, mivel a Posta utca K-i folytatása keskeny és kifelé egyirányú, a Magyar utca szintén egyirányú (É felé) és két végén a kórház és az autóbusszállomás amúgy is jelentős forgalmat generál rajta. Az útvágás nem tud tovább folytatódni Ny-re sem, mert a Május 1. téri óvodát is el kellene bontani hozzá.

Javaslat: Az útvágás törlése indokolt, a kérelmező telke visszanyeri beépíthetőségét.

Kérelem helyszíne légifotón (Google 2018)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem, de a szabályozásból törlődik a tervezett feltáróút
--	---

Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított a helyszín tekintetében nem változott, a helyszín közelében tervezett módosításokat tartalmazza)
Szabályozási terv – részlet	Szabályozási terv – módosított

34. Kérelmező neve:	Badinszki Róbert
Módosítás:	Telken belüli építési hely korrekciója – a hasonló helyzetű szomszédos telkeken is elvégezve

Kérelem: A meglévő melléképület bővítése érdekében az építési hely igazítását kéri a tulajdonos.

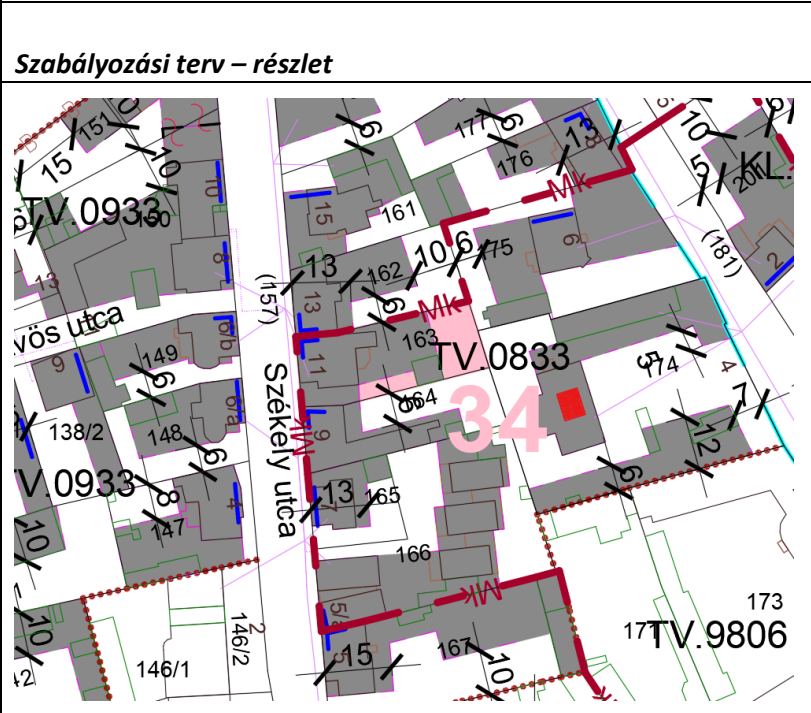
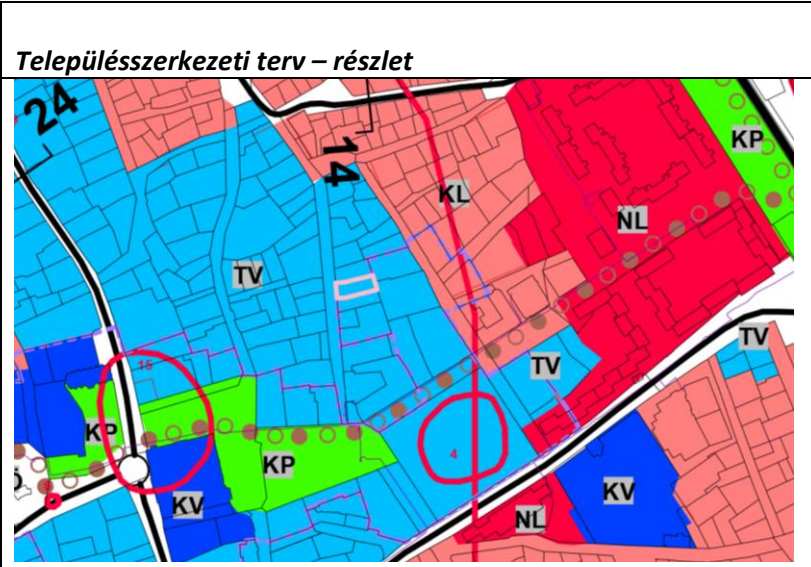
Az ingatlan a belvárosban fekszik, a Babó Kúria telkével a hátsó telekhatáron szomszédos. Ebbe az irányba történne az építési hely bővítés.

Javaslat: A kérelem támogatható, de a műemléki védelem alatt álló épület telekhatárát legfeljebb 6 m-re közelítheti meg az építési hely. A szomszédos telkek esetében is hasonló módon bővül az építési hely. A szabályozási terv jelmagyarázatában lesz egy „kötelező kert” kótázás piros színnel jelölve, amely kizárja a megmaradó hátsókertnek az OTÉK 35. § (7) bekezdés előírása szerinti felhasználását. Az előírás tartalma: „A hátsókert előírt legkisebb méretén belül – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető”.

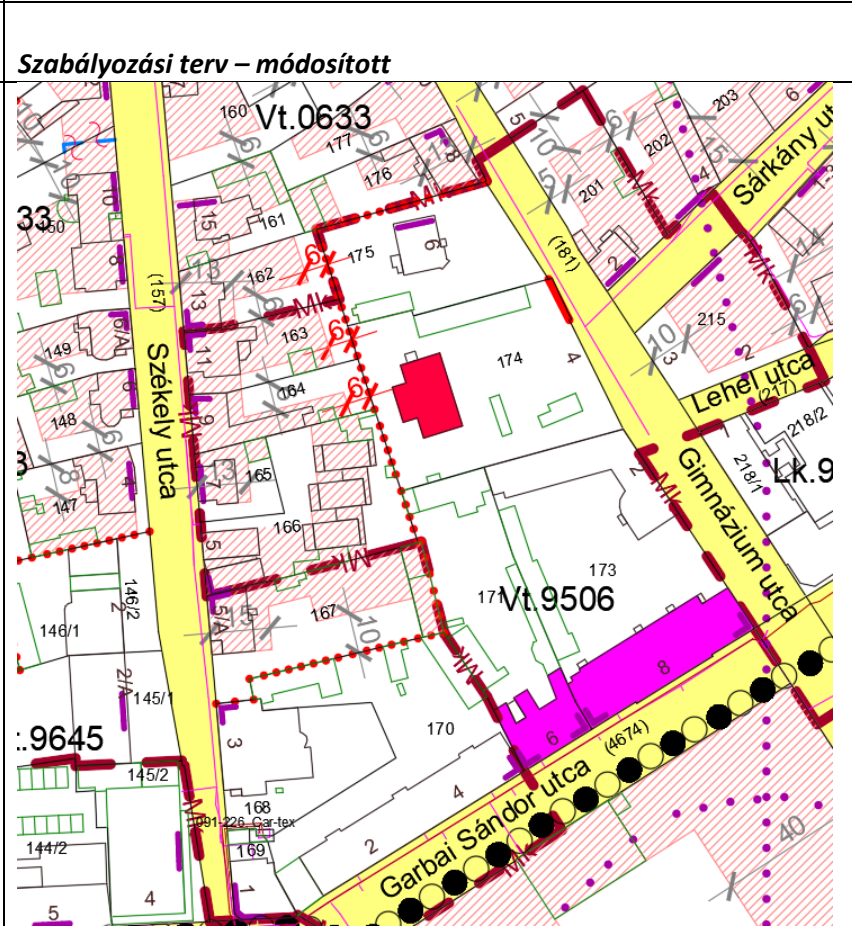
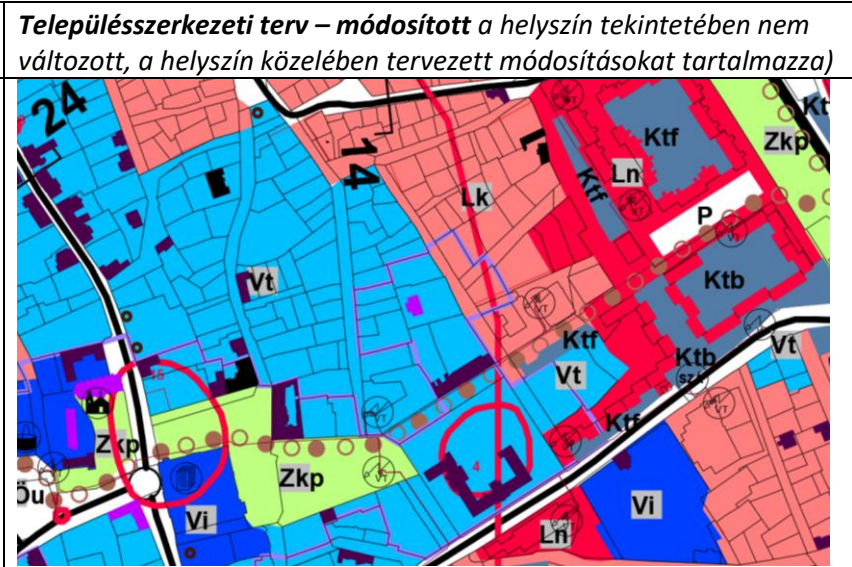
Kérelem helyszíne légifotón (Google 2018)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem
--	-----



Babó Kúria (a jobb hátsó részen csatlakozik a telekhez a kérelemben szereplő ingatlan)



35. Indítványozó:	Városi főépítész
Módosítás:	Képtár közterületi kapcsolatának biztosítása

Indítvány: A Berki Galéria, a Thorma János Múzeum kiállítóhelye, a Kossuth utca 21. szám alatti épületben működik, amelynek bejárata egy másik telekről, a Kiskunhalasi Szakképzési Centrum tagintézményének belső udvaráról nyílik. Építészeti szempontból problémás ez a helyzet, de a telkek összevonása sem jelent megoldást.

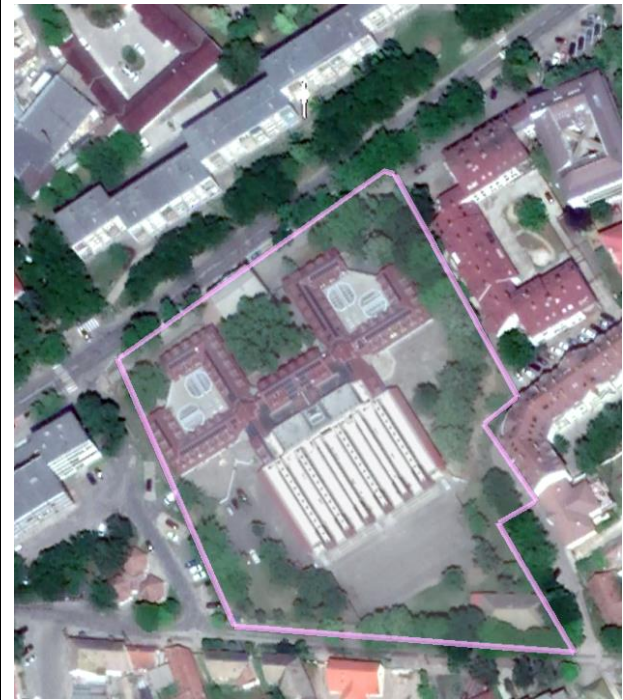


Fotó: Thorma János Múzeum honlapja

Az intézmények térbeli viszonya egyébként rendezett, a funkciók nem zavarják egymást. A belső udvar hangulatos, főként a nagy platánfa miatt. Az udvar a galéria épületének mindkét oldalán, kiskapukon át megközelíthető, melyek napközben és nyitvatartási időben nincsenek bezárva, így a páció a közterület folytatását képezi.

Javaslat: A közös udvar, amelyre az intézmény és a galéria bejáratai nyílnak, közterületi jogállást nyerhet.

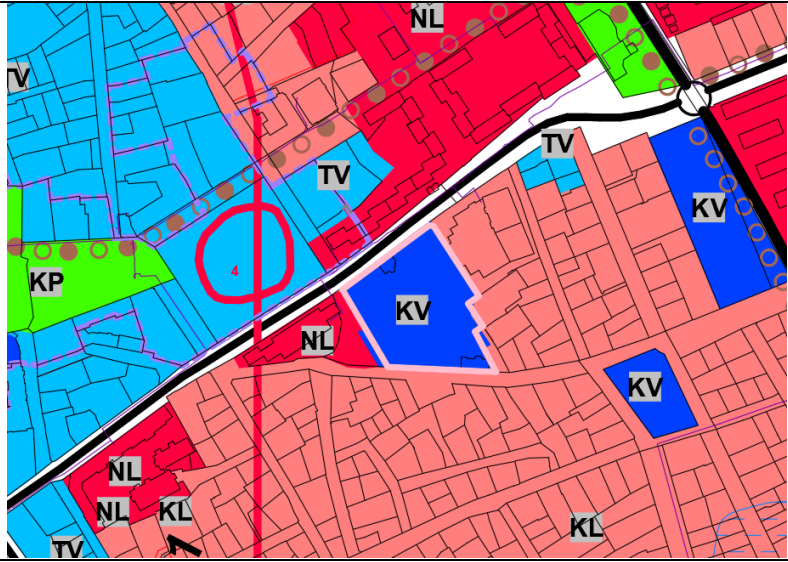
Helyszín légifotón (Google 2019) és fotó a belső udvar felől a galéria bejáratáról (Dobzer László felvétele)



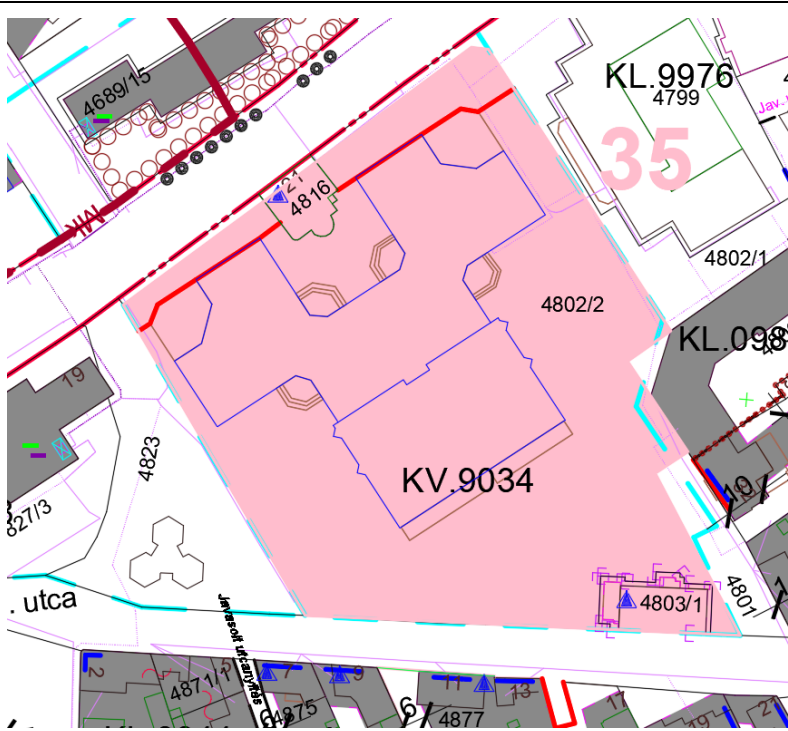
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:

Nem, de a szabályozás módosul

Településszerkezeti terv – részlet



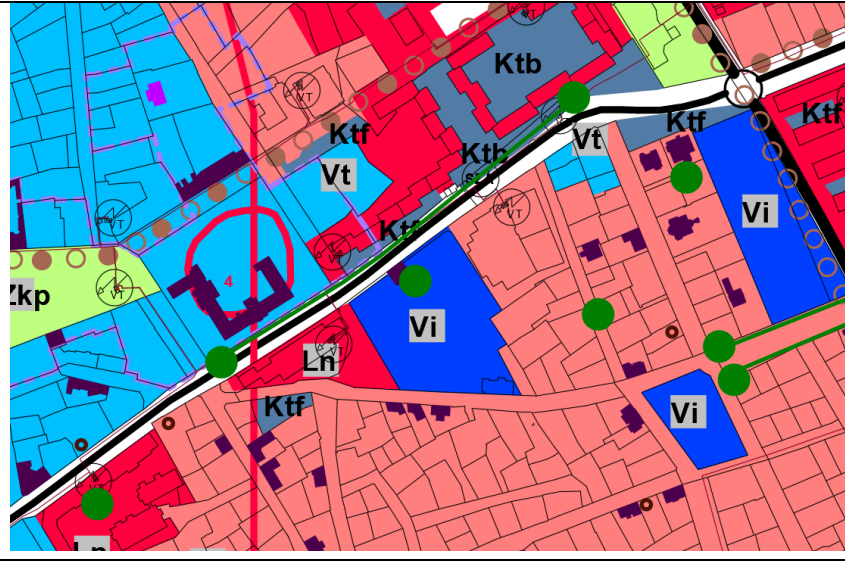
Szabályozási terv – részlet



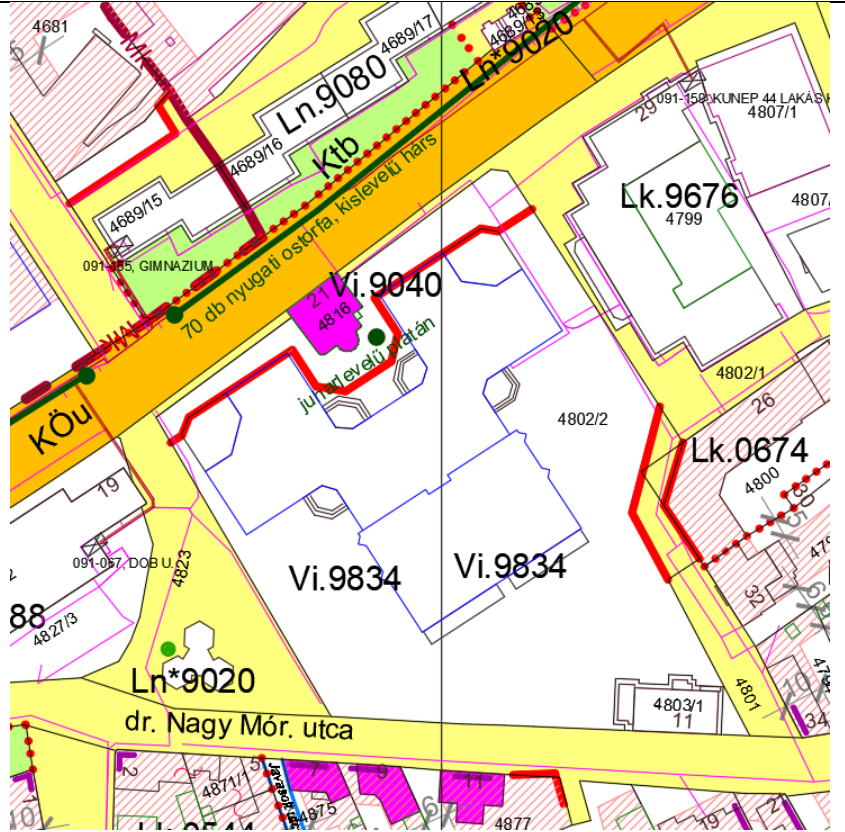
Berki Galéria épülete mindkét irányból (Google 2018)



Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)



Szabályozási terv – módosított



36. Kérelmező neve:	Csomor Tibor és Csomor István
Módosítás:	Telken belüli építési hely korrekciója – a hasonló helyzetű szomszédos telkeken is lesznek változások

Kérelem: A család értékesíteni szeretné a Katona József utca 10. alatti régi házat és telket, ezért az újabb beépítésű telkekhez hasonló építési helyet kérnek kijelölni. A Katona József utca 12. szám alatt új, előkertes ház áll (az ingatlannyilvántartásban még nincs feltüntetve az épület, ennek pótlására a tulajdonosok ígéretet tettek). Egy összedőlt régi melléképületet újraépítenének az eredeti helyén, ezért kismértékben bővíteni kéri az építési helyet.

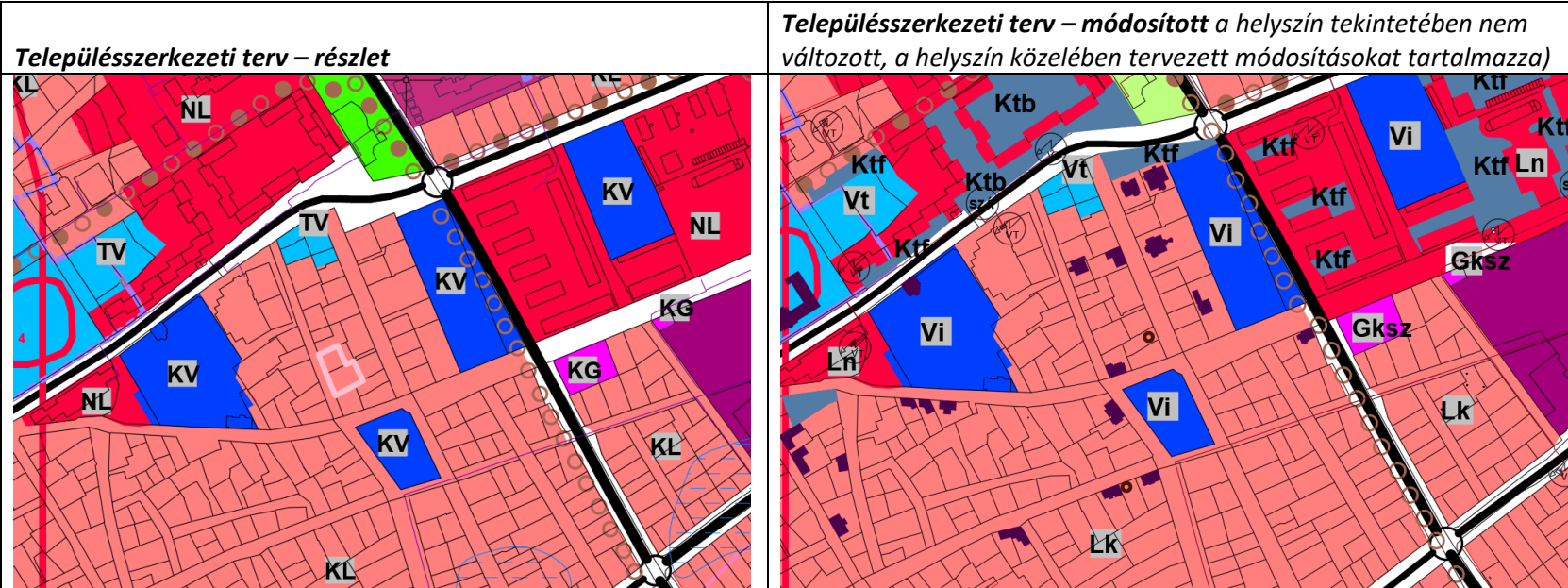
Az ingatlan villasor jellegű környezetben, a Csipkeház közelében található, az utcán és a kertekben több helyen idős, nagy fák állnak. A régi épület előtt is él egy koros egyed.

Javaslat: A kérelem támogatható, de az értékes faegyed megmaradása érdekében a jelenleg hatályos tervben szereplő, visszaléptetett építési hely marad érvényben a Katona József utca 10. szám alatt. A közeli telkek esetében is korrekciók lesznek az építési hely és a kötelező építési vonal jelölésében.

Kérelem helyszíne légifotón (Google 2018)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem
--	-----



37. Kérelmező neve:	Szalay János
Módosítás:	Zsákutca szabályozási vonalának korrekciója (már 2017-ben megtörtént), kötelező építési vonal törlése

Kérelem: Az épületet, amelyhez a zsákutca szabályozási vonalát a terv illesztette, már régebben elbontották. A tulajdonos az egykori épület határvonala miatti törést kéri kivenni a szabályozási vonalból, hogy a kiegyenesített határvonalra építhessen garázst.

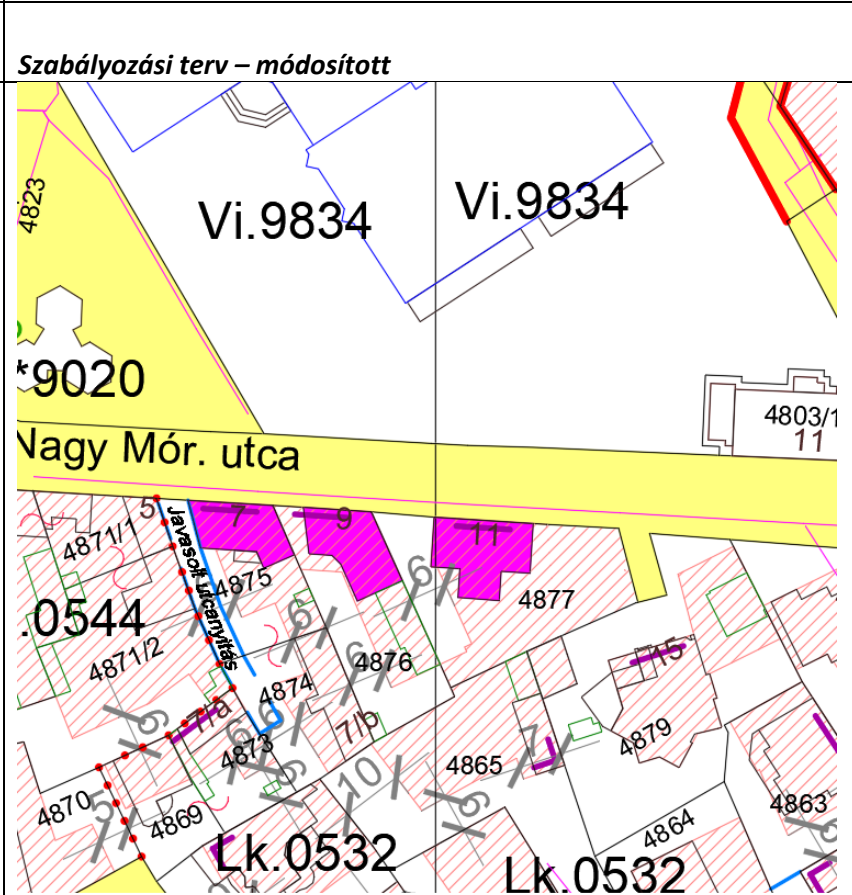
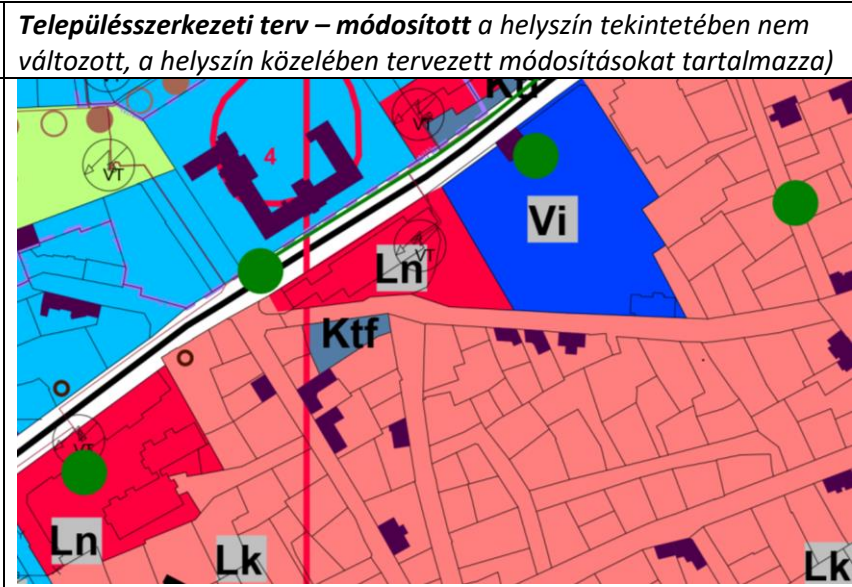
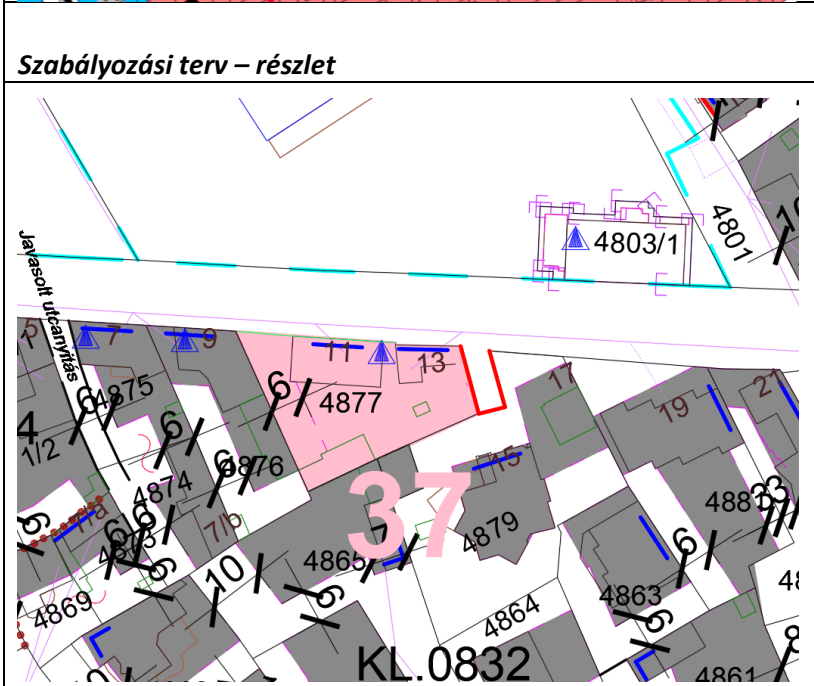
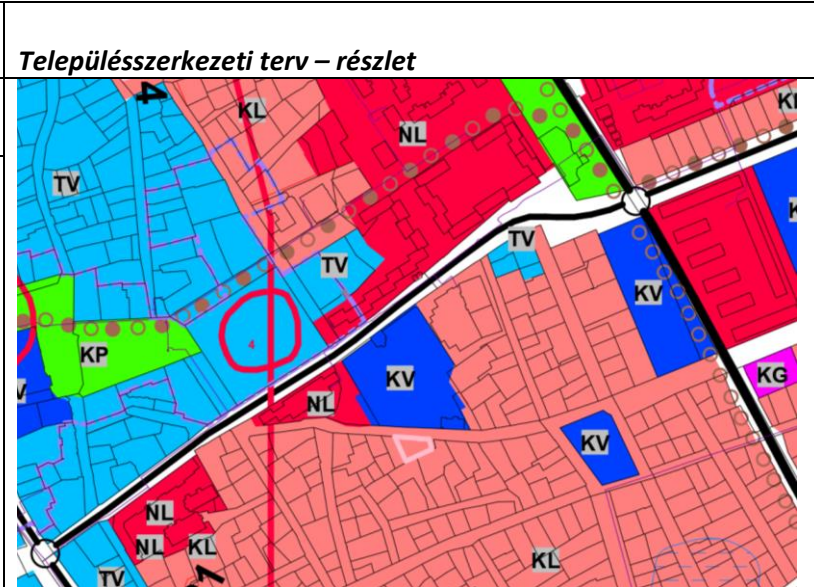
A szabályozási terv 2017. évi módosítása már kezelte ezt a helyzetet. Az új tervben a régi épület bontása miatt a kötelező építési vonal megszűnik.

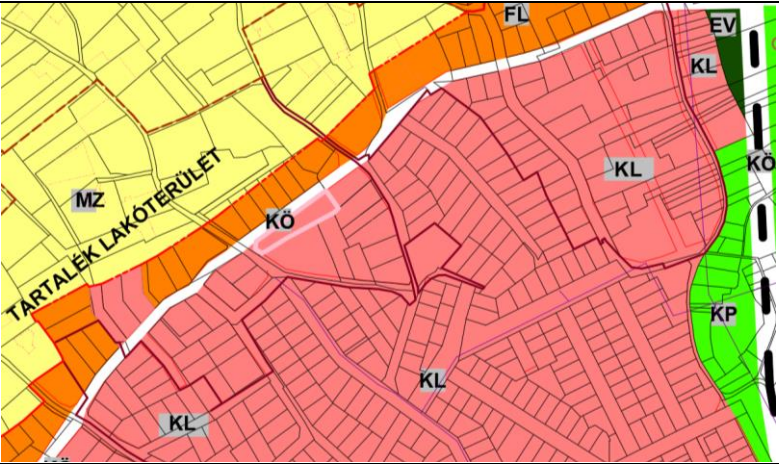
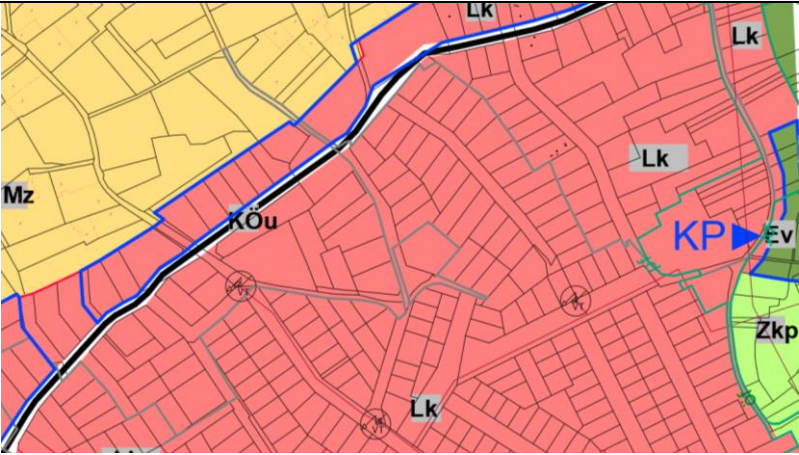
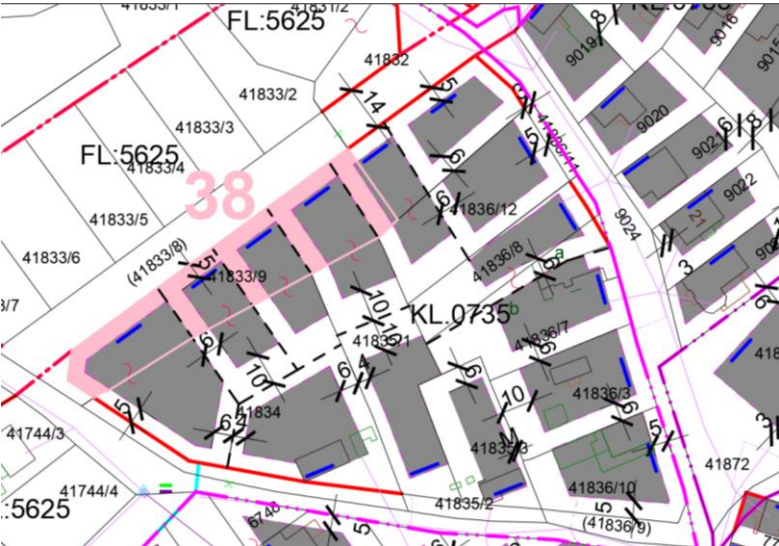
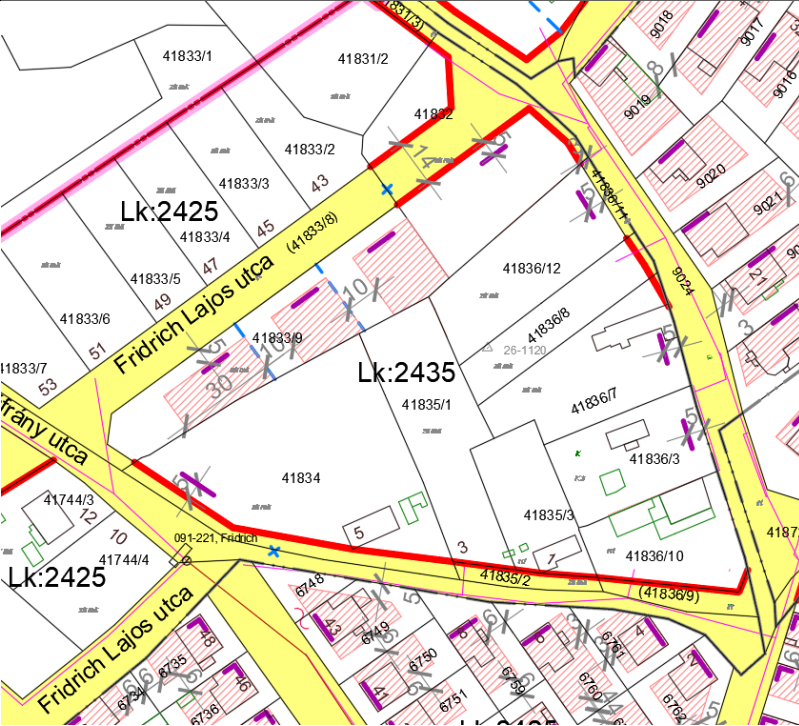
Javaslat: A szabályozási vonal már a hatályos tervben is megfelel a kérelemnek. Az elbontott épület kötelező építési vonala törlődik.

Kérelem helyszíne légifotón (Google 2018)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem
--	-----



38. Kérelmező neve:	Kis Tibor, Kisé Légrády Tünde	Településszerkezeti terv – részlet	Településszerkezeti terv – módosított a helyszín tekintetében nem változott, a helyszín közelében tervezett módosításokat tartalmazza)
Módosítás:	Telekcsoport felosztásának korrekciója		
Kérelem: A tulajdonosok a szabályozási tervnek megfelelően kialakították az utat és három lakótelket, a visszamaradó telek rendezése viszont megghiúsult, mert a szomszédokkal nem lehetett kiegyezni a területcseréről. A kérelemben a meglévő telek határain belül javasolják a felosztást. A szabályozási terv megadta a javaslatot a telektömb újraosztására, amelyhez az építési helyeket is rögzítette, ám a tanyás ingatlanok tulajdonosai részéről nem mutatkozott igény az új lakótelkek kialakítására. Együttműködés hiányában a tömb többi része sem volt rendezhető. A kérelemben szereplő telek elegendő nagyságú ahhoz, hogy három, az övezeti előírásoknak megfelelő területű lakótelekre legyen felosztva. Javaslat: A kérelemben szereplő telek három részre osztása javasolható, az építési helyek hátsókert nélkül lesznek kijelölve, így megfelelő épület-elhelyezés valósítható meg. A telektömb többi részén (a tanyás ingatlanokat is beleértve) a rögzített építési helyek törlésre kerülnek, a beépítés módját „2” kódjel szerint kell megállapítani (oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló épületelhelyezés). <i>Kérelem helyszíne légifotón (Google 2018)</i> 		Szabályozási terv – részlet  A terület látképe Ny felől (Google 2013) – jobbról az egyik meglévő tanya látható, balról a facsoport mögött található a helyszín 	Szabályozási terv – módosított 
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem		

39. Kérelmező neve:	Barta Sándor és Barta Sándorné
Módosítás:	Telekre előírt minimális terület csökkentése – a telektömb egészére vonatkozóan

Kérelem: A tulajdonosok telke a belvárosban található, területe jelentős, 1000 m²-nél is több, ezért nyúlványos telket szeretnének leválasztani belőle. Ehhez az szükséges, hogy az előírt legkisebb kialakítható telekterület csökkenjen: jelenleg 550 m², a változással 450 m² volna.

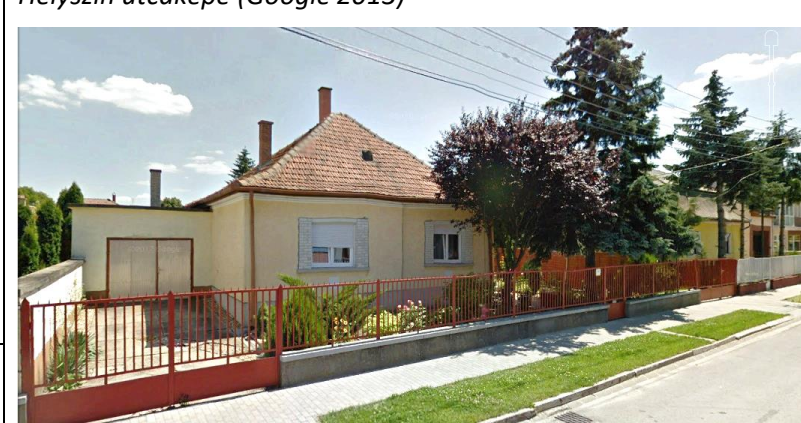
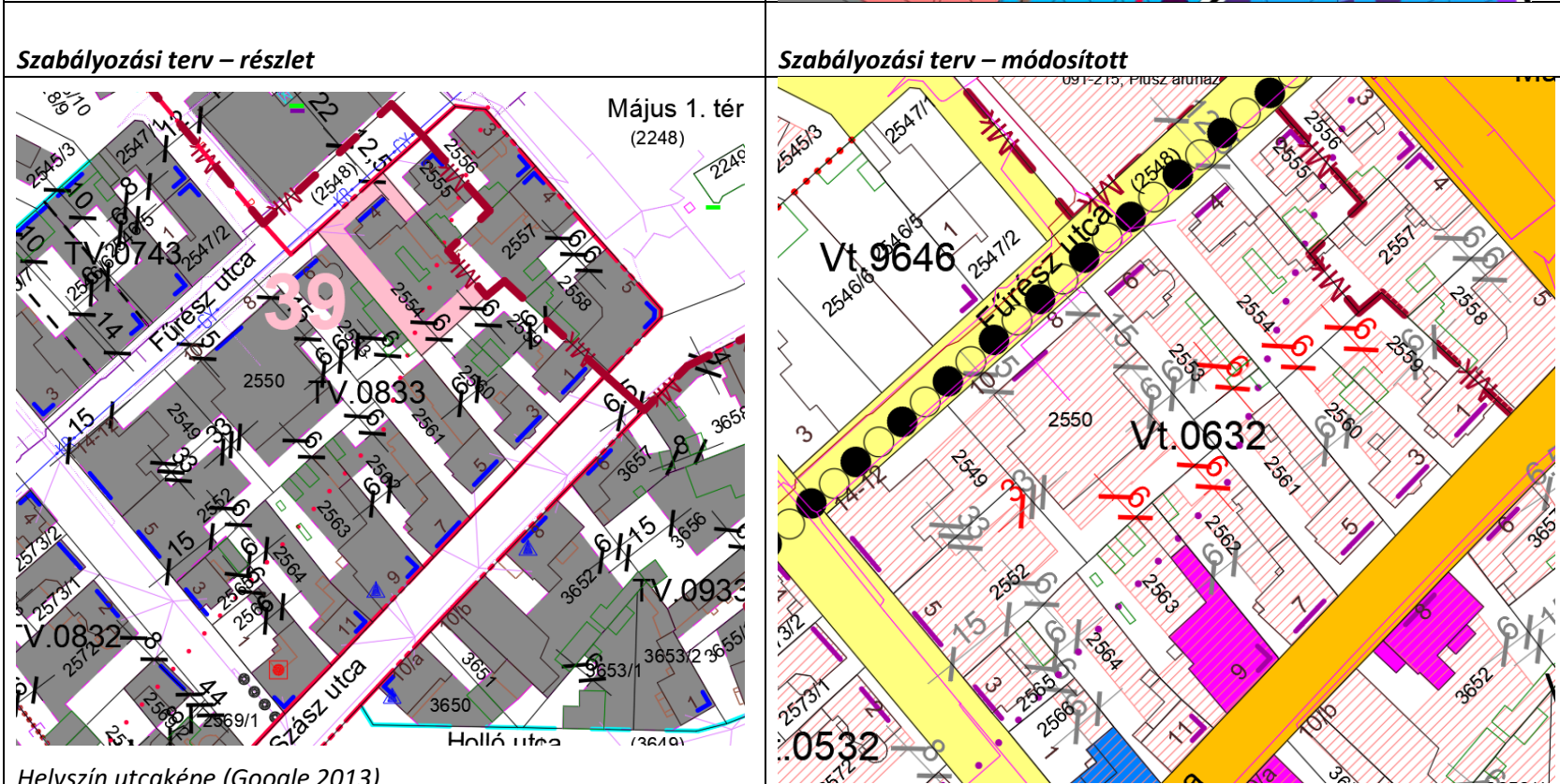
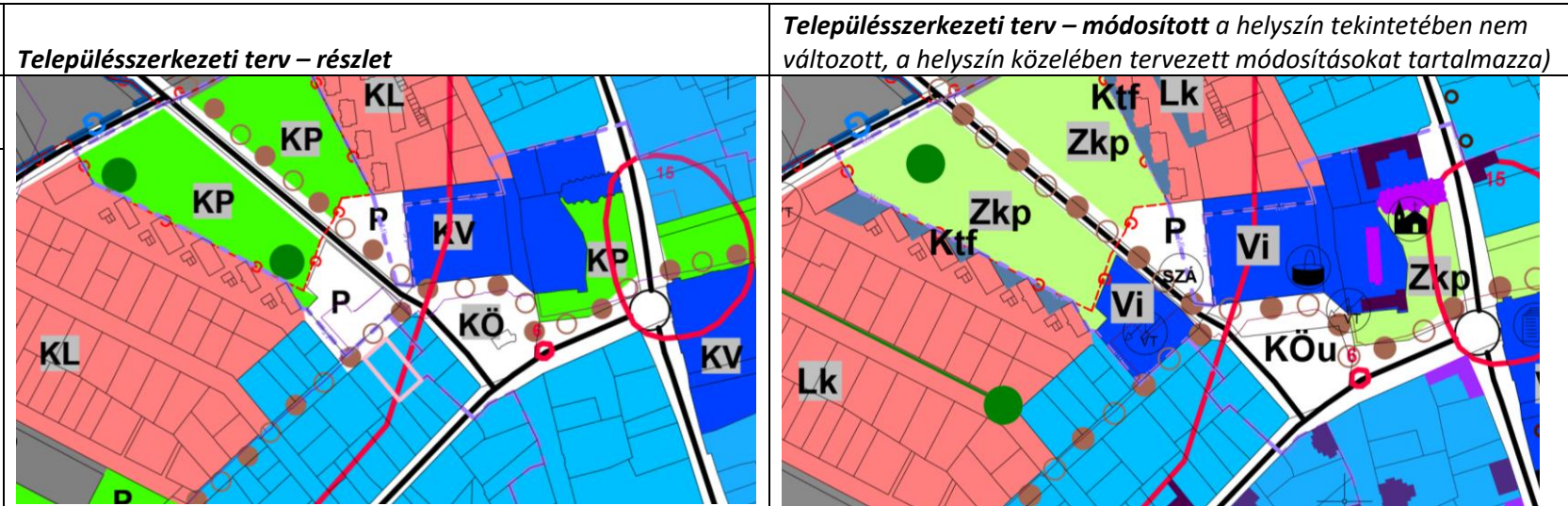
A megcélzott minimális telekterület a helyszínhez K-ről csatlakozó ingatlanok és a telektömb más részén meglévő ingatlanok esetében is célszerű változás lenne, mivel területük eleve 500 m² alatti.

Javaslat: A kérelem támogatható, a módosított előírás a telektömb egészére érvényesíthető a kialakult állapotra való tekintettel.

Kérelem helyszíne légifotón (Google 2018)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem
--	-----



40. Kérelmező neve:	Deák Róbert tervező, kertvárosi patika építtetője nevében
Módosítás:	Telekre bejegyzett építési hely bővítése, kötelező építési vonal törlése

Kérelem: A kertvárosi patika épületét a Nagy Szeder utca felé (É-ra) bővítenék, amelyhez a telekre bejegyzett építési hely bővítése és a kötelező építési vonal törlése szükséges.

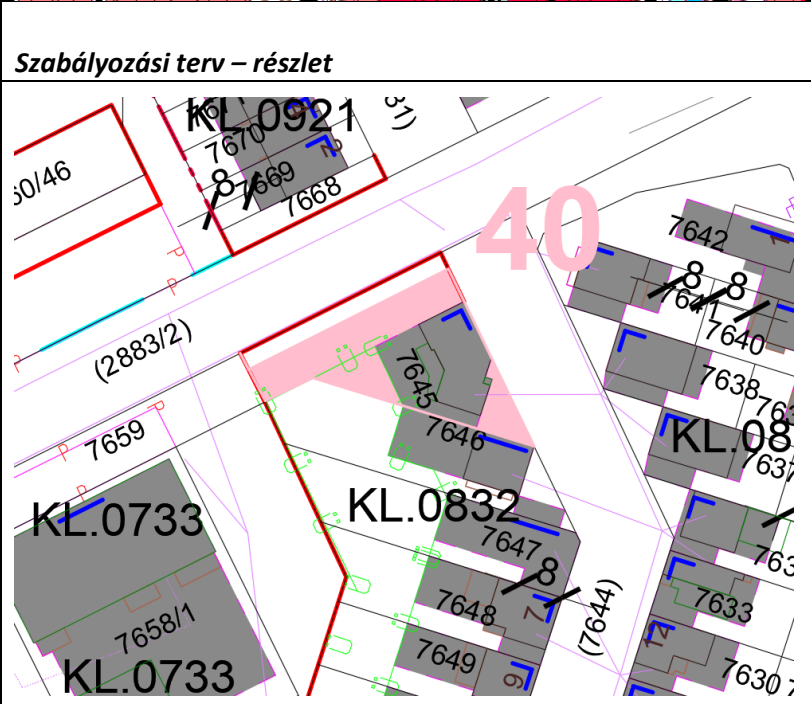
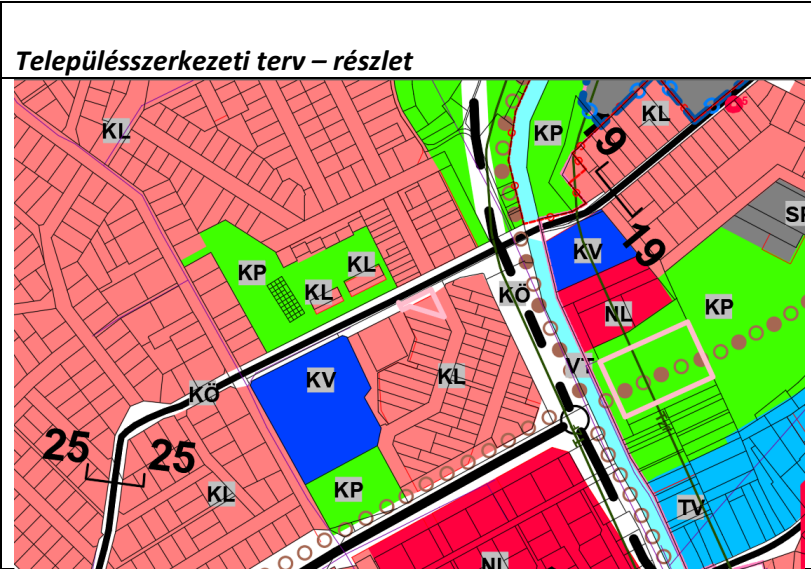
A gyógyszerár bővítése városi érdek. A területet már megvásárolták, tervek azonban nem készültek, mert időközben tulajdonos-váltás történt.

Javaslat: A bővítésre az új tulajdonos számára esélyt adva a telekre bejegyzett építési hely É felé bővül, az épület kötelező építési vonala törlődik.

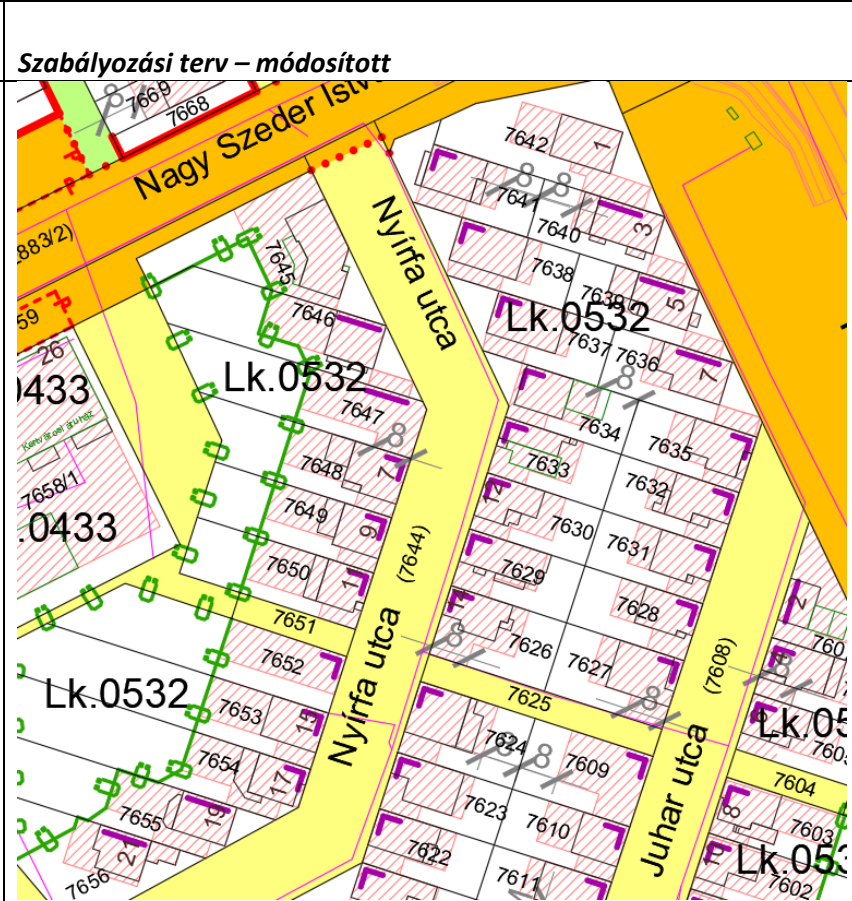
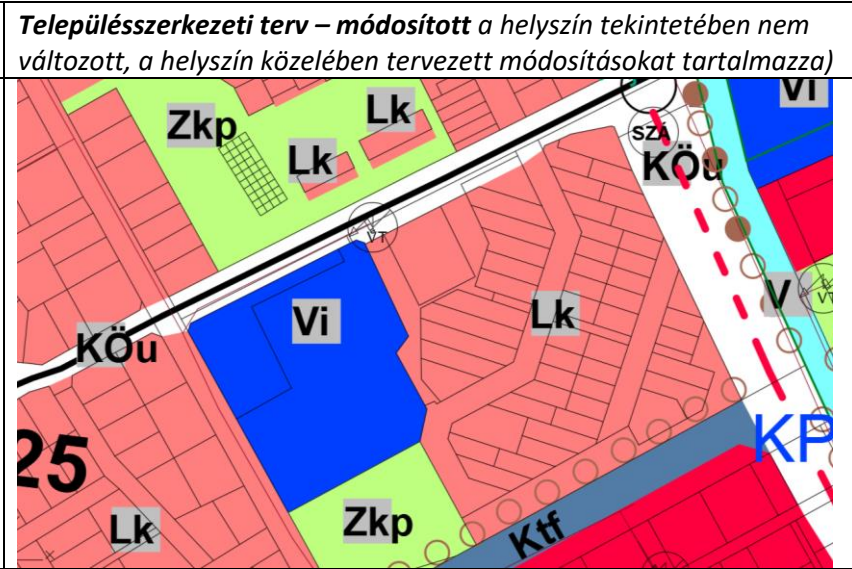
Kérelem helyszíne légifotón (Google 2018)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem
--	-----



Utcakép (Google 2013)



41. Kérelmező neve:	Sós Dezső
Módosítás:	Telekre bejegyzett temetői védősáv törlése

Kérelem: A meglévő állapotra hivatkozva kéri a tulajdonos a védősáv (a valóságban ültetési kötelezettségű sáv) törlését: lakóháza tény- és jogszerűen ebben a sávban áll.

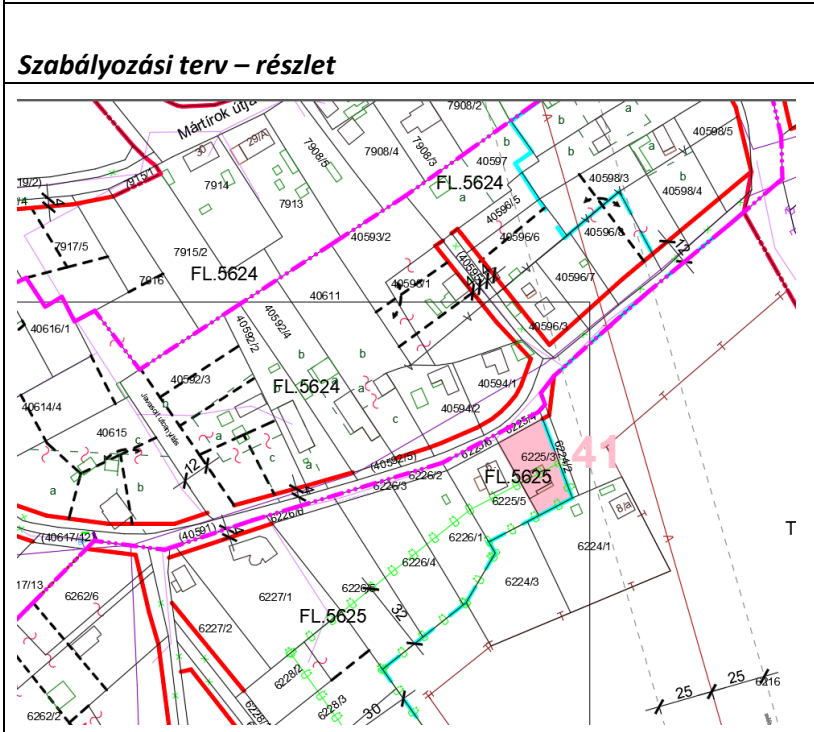
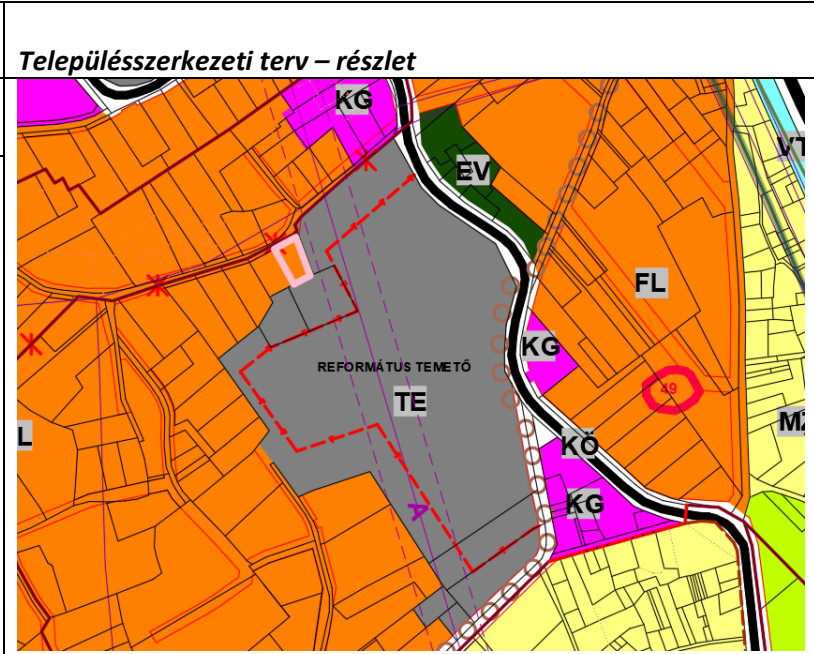
A temetőre vonatkozó szabályok 2000. óta megváltoztak, védősáv (fásítás) a bővítési területen belül van előírva, másrészt a temető fejlesztése a D-i irányban biztosított, ezért – a 21. számú ügy kapcsán bővebben kifejtett módon – a belső- és külső védősávok, ültetési kötelezettség jelölés módosul.

Javaslat: A telekre bejegyzett beültetési kötelezettség törlődik.

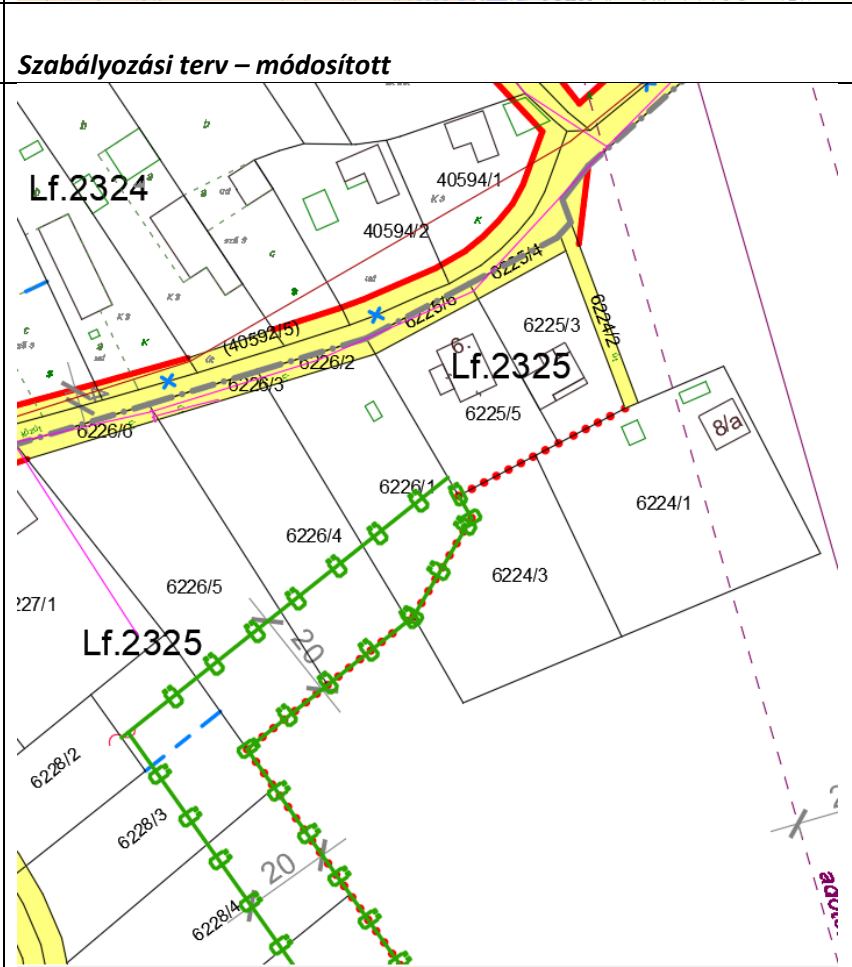
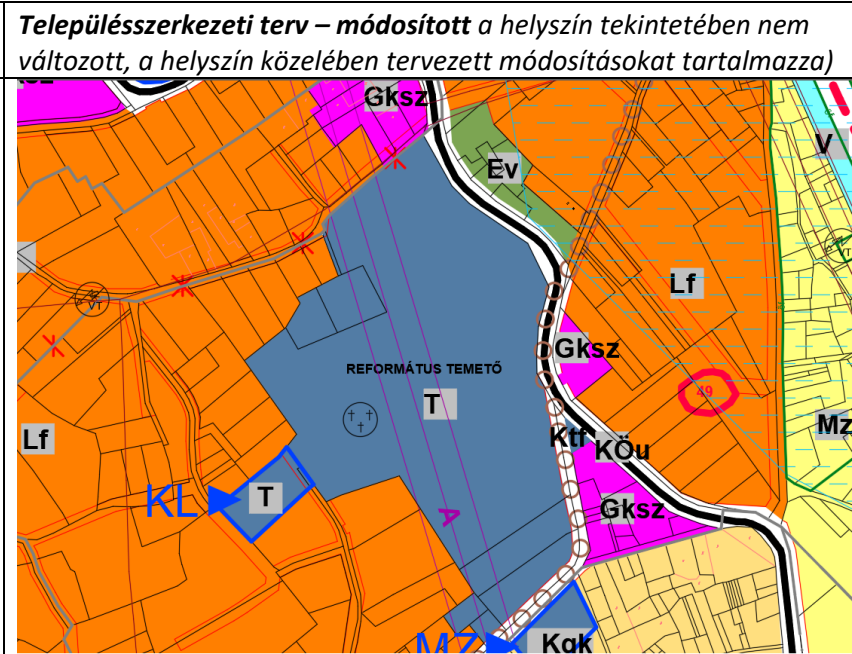
Kérelem helyszíne légifotón (Google 2018)



Szerkezeti terv módosítás szükség-e:	Nem
---	-----



Fénykép a helyszínről (2019)



42. Indítványozó:	Városi főépítész
Módosítás:	Szegedi úti Ipari Park kijelölése korábbi laktanya-területen: HT >> Ig, büntetés-végrehajtási intézet besorolása: HT >> Kr

Indítvány: Az egykori Szegedi úti laktanya területének más célú hasznosítása részben már megvalósult: a Kiskunhalasi Büntetés-végrehajtási Intézet a D-i részt vette birtokba. Az É-i részen formálódik a város második Ipari Parkja.

Javaslat: A meglévő területhasználat alapján a D-i rész az új Kr jelű *beépítésre szánt különleges rendvédelmi terület* besorolást kapja, amelyen belül a rendvédelemmel és büntetés-végrehajtással kapcsolatos tevékenységek végezhetők és építményei létesíthetők.

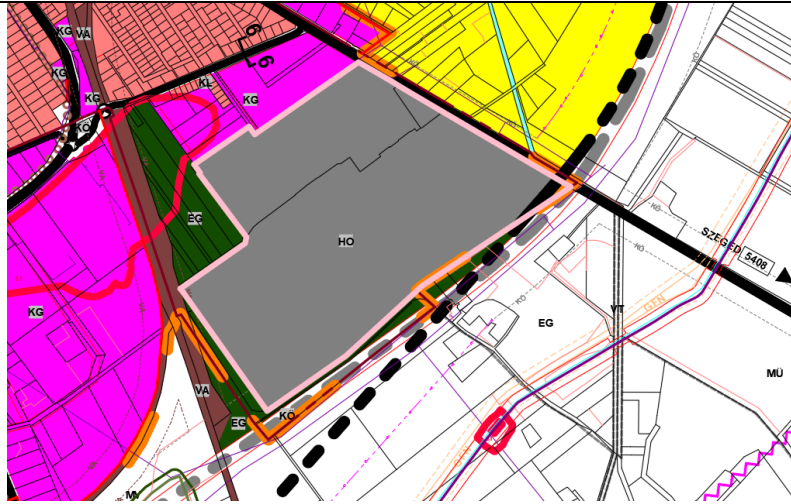
Az É-i rész Ig jelű ipari területté válik. A szomszédságában is gazdasági övezet húzódik, ezért a beültetési kötelezettség törölhető a telekhatár mentén. A büntetésvégrehajtási intézet sajátos előírásai miatt szintén törölni kell az ültetési sávot.

A helyszín légifotón (Google 2018)

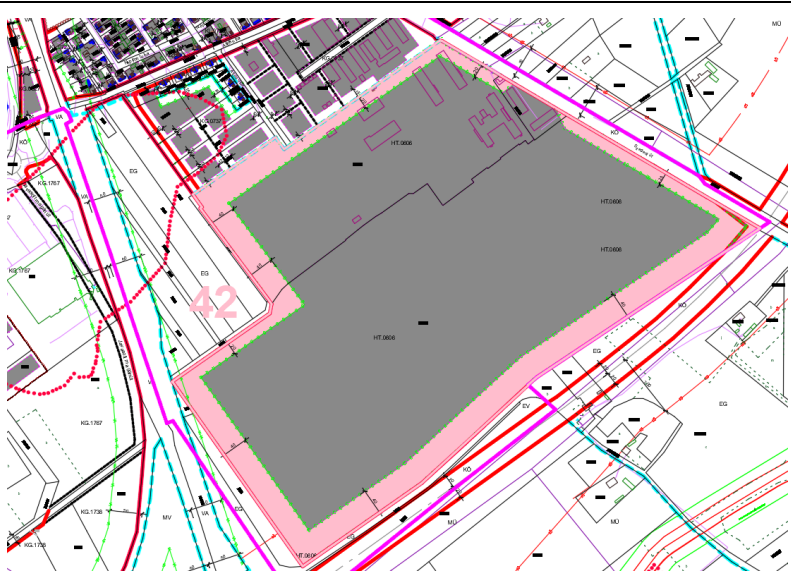


Szerkezeti terv módosítás szükségése-e:	Igen, Ig ipari területre és Kr különleges rendvédelmi területre
---	---

Településszerkezeti terv – részlet



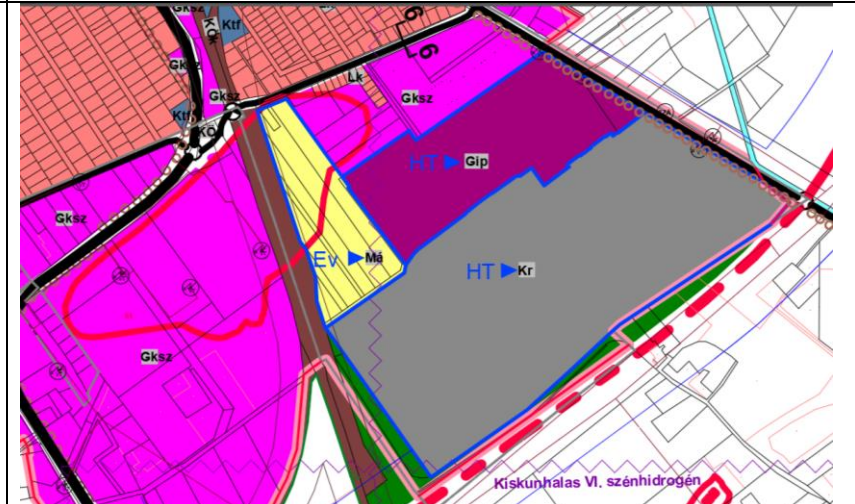
Szabályozási terv – részlet



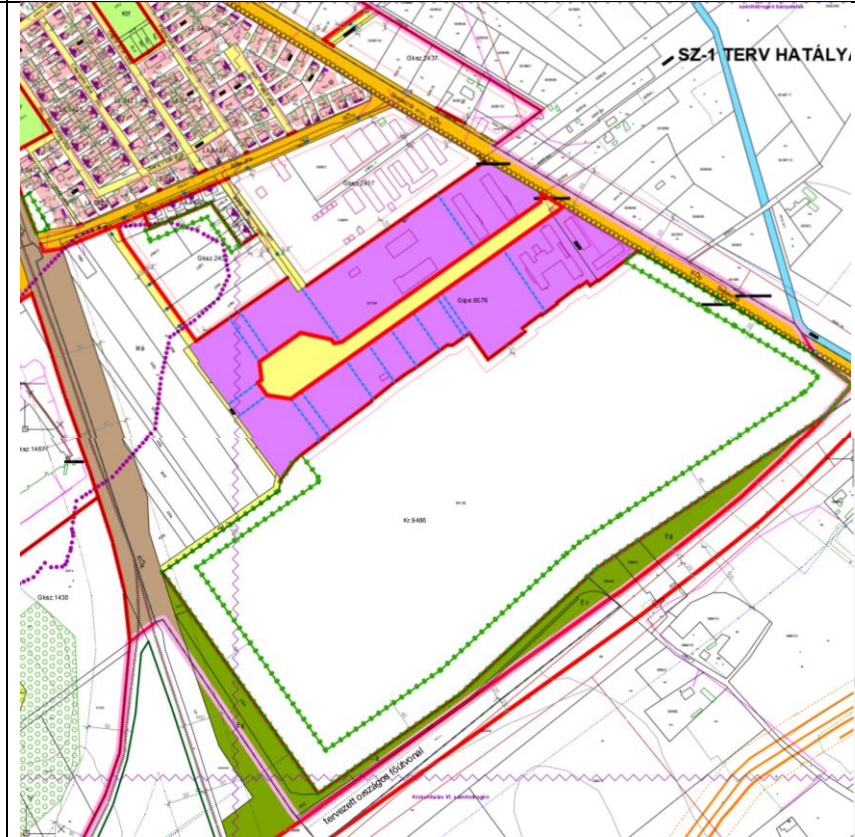
Utcakép (Google 2013) – időközben a helyszín D-i részét a büntetés-végrehajtás céljára fejlesztették



Településszerkezeti terv – módosított (a helyszín közelében tervezett módosításokat is tartalmazza)



Szabályozási terv – módosított (Megjegyzés: a lila aláfestés a „barnamezős terület” új jelkulcsi elem felölése)



43. Kérelmező neve:	Kiss Béla
Módosítás:	Telken belüli építési hely korrekciója

Kérelem: Az állatvásártér és az elektromos alállomás között, külterületi jellegű környezetben, de belterületi fekvésű telkén a tulajdonos a meglévő lakóépület előtt, a telék közterületi határvonalán szeretné felépíteni a gépjárműtárolót, ezért építési hely kijelölését kéri.

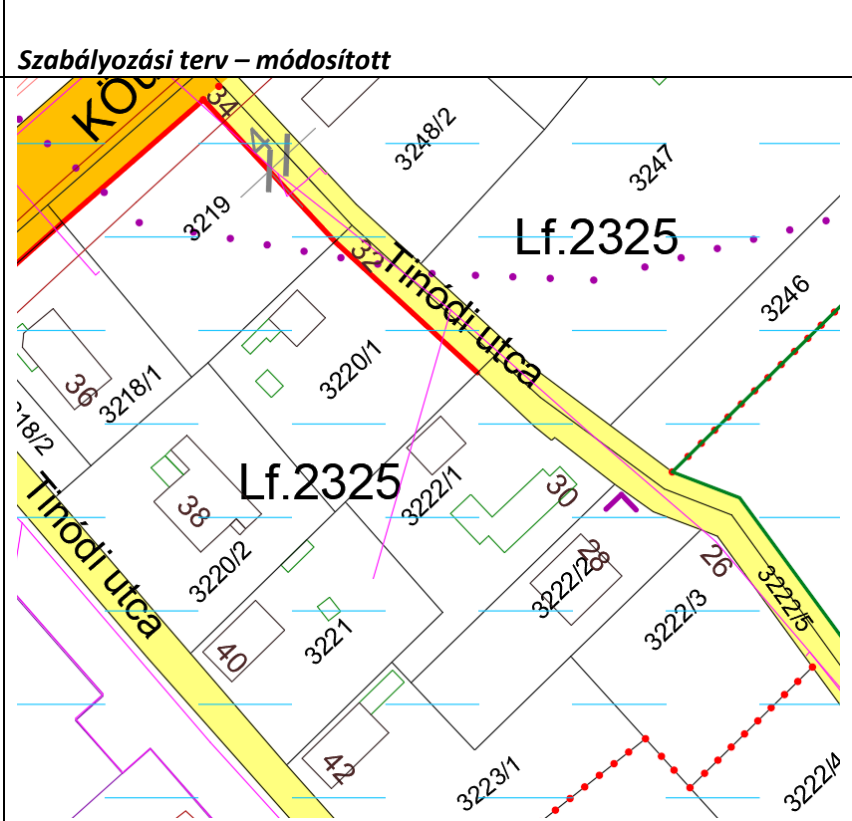
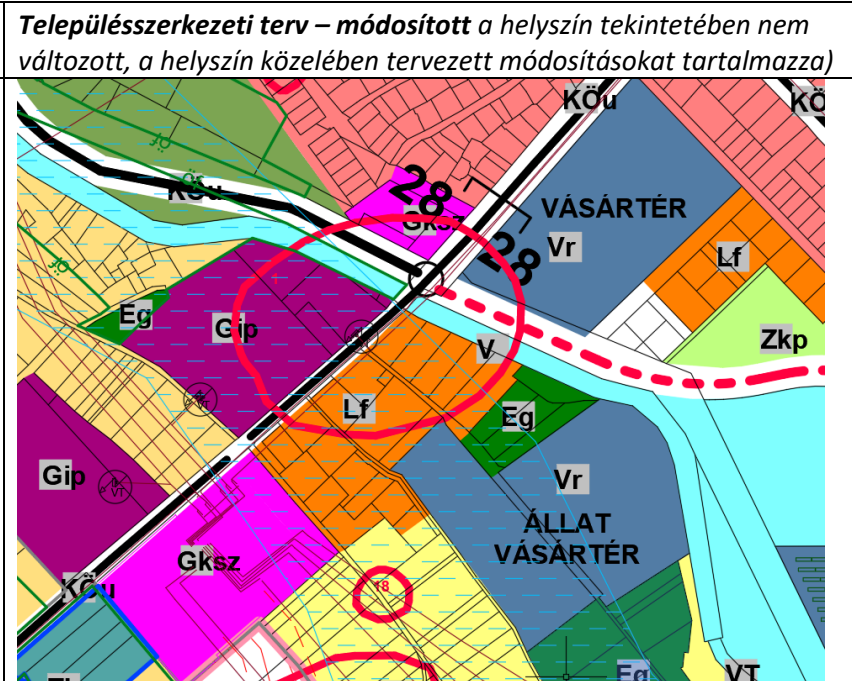
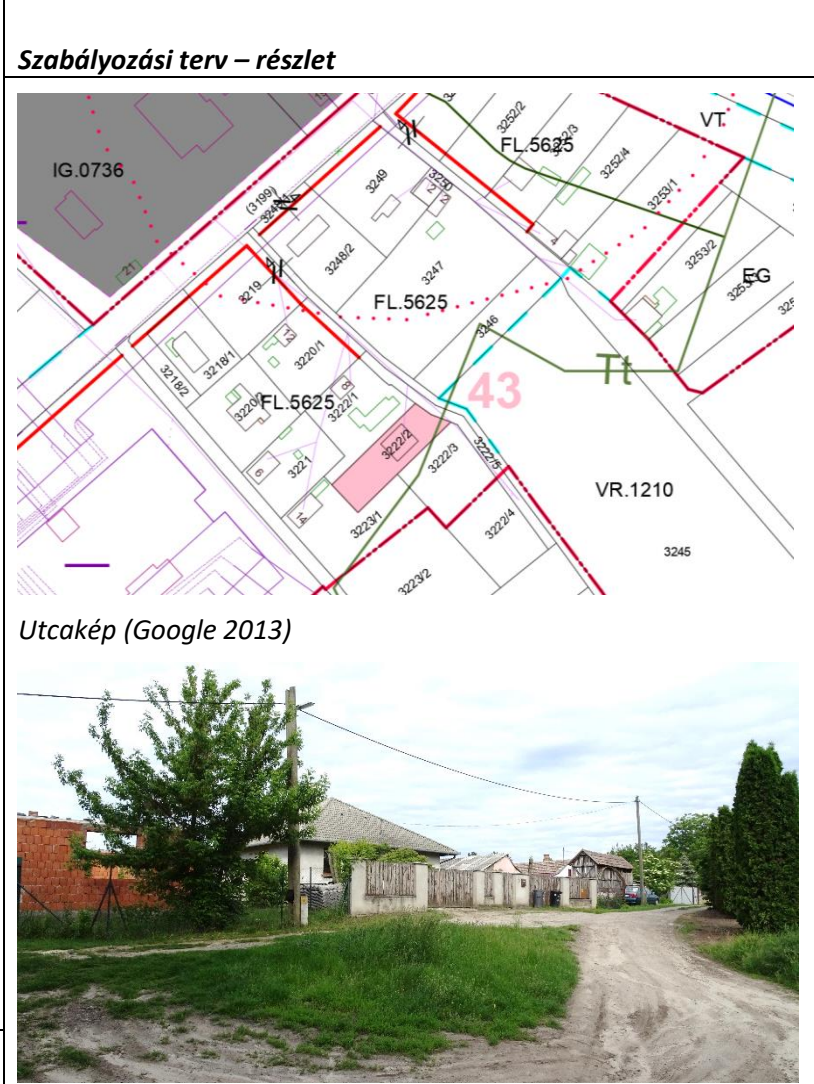
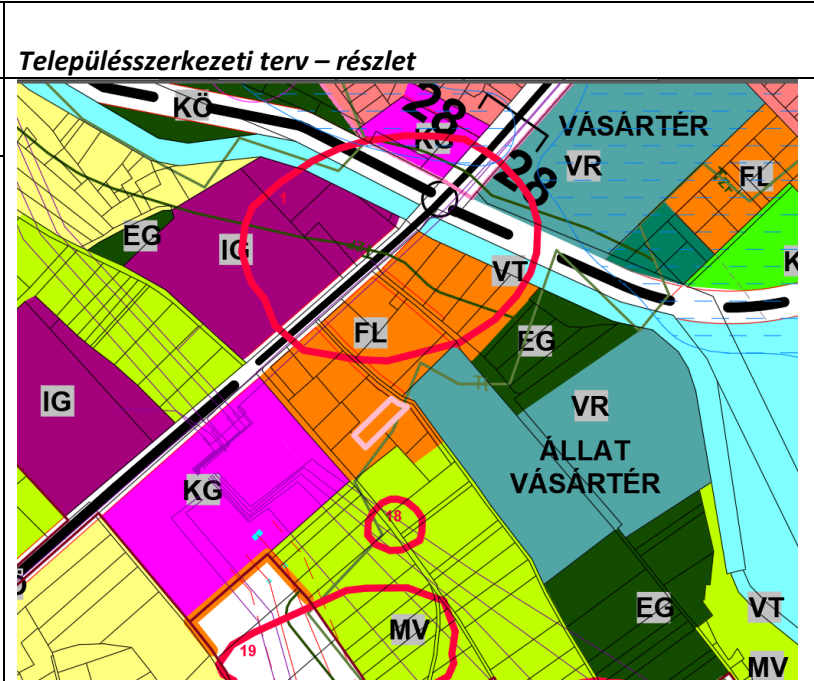
Az ingatlanon és a környezetében lévő telkeken az épületek megújulása, állagminőség javítása volna kívánatos, hogy ne maradjon le ez a városrész a népszerűbb lakóterületektől a fejlődésben.

Javaslat: A kérelem támogatható, a kért építési helyet építési vonallal jelöli meg a szabályozási terv.

Kérelem helyszíne légifotón (Google 2018)



Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem
--	-----



44. Kérelmező neve:	Balog Ödön
Módosítás:	Füzespuszta földút közterület jellegének megszüntetése nem valósul meg, az út kismértékben leszűkül rövid szakaszon

Kérelem: A kérelmezőnek a 0938 hrsz.-ú földút két oldalán saját tulajdonú területe van (0934/6 és 0940/23). Telephely fejlesztés miatt szükség van a területek összekapcsolására.

A kérelmező szerint az út nem vezet lakott tanyához, a környező földterületek több helyről is megközelíthetők. A földúton való közlekedést a vásárlás után sem kívánja korlátozni semmilyen formában. A levélben szerepel, hogy a karbantartásról eddig is és ezután is gondoskodni fog.

Javaslat: A külterületi úthálózat útjai Füzespusztán hosszú nyomvonalakat képeznek (a kérelemben szereplő út 4 km-nél is hosszabb), melyeknek bármely szakaszát megszüntetve zsákutcák alakulnának ki. A megvásárolni kívánt útszakasz a viszonylag sűrűn járt 0929 hrsz.-ú földútra csatlakozik ki, amely tanyákat is feltár és a Szegedi utat a Majsai úttal összeköti. A kérelem teljesítése nem támogatható szakmai szempontból. A kérelmező tulajdonába kerülő út átközlekedési lehetősége bármikor megszűnhet, ha pillanatnyilag nincs is ilyen szándék.

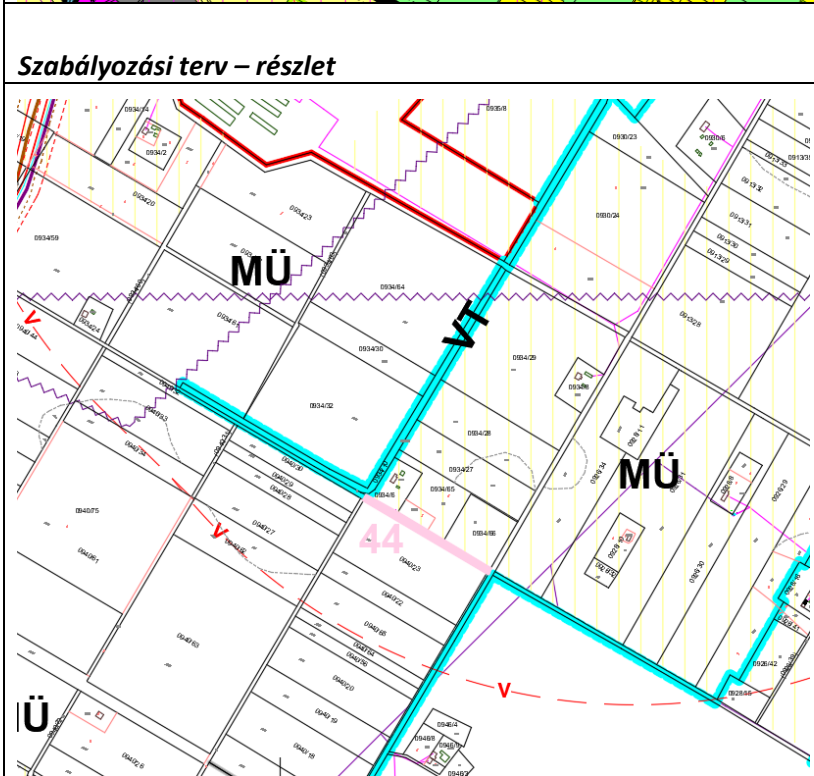
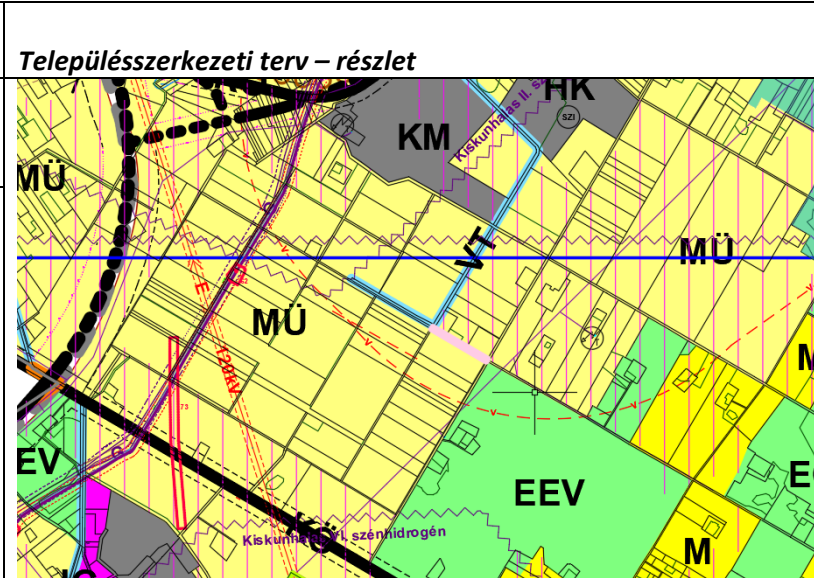
Külön kérelme alapján a tévedésből rossz helyre kitűzött és megvalósult épület közterületre eső része a közútból kiszabályozásra kerül.

A 0938 hrsz.-ú út teljes hossza a légifotón (Google 2019)



0929 hrsz.- út

Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem
--	-----



0929 hrsz.-ú út leágazása a Majsai útról

