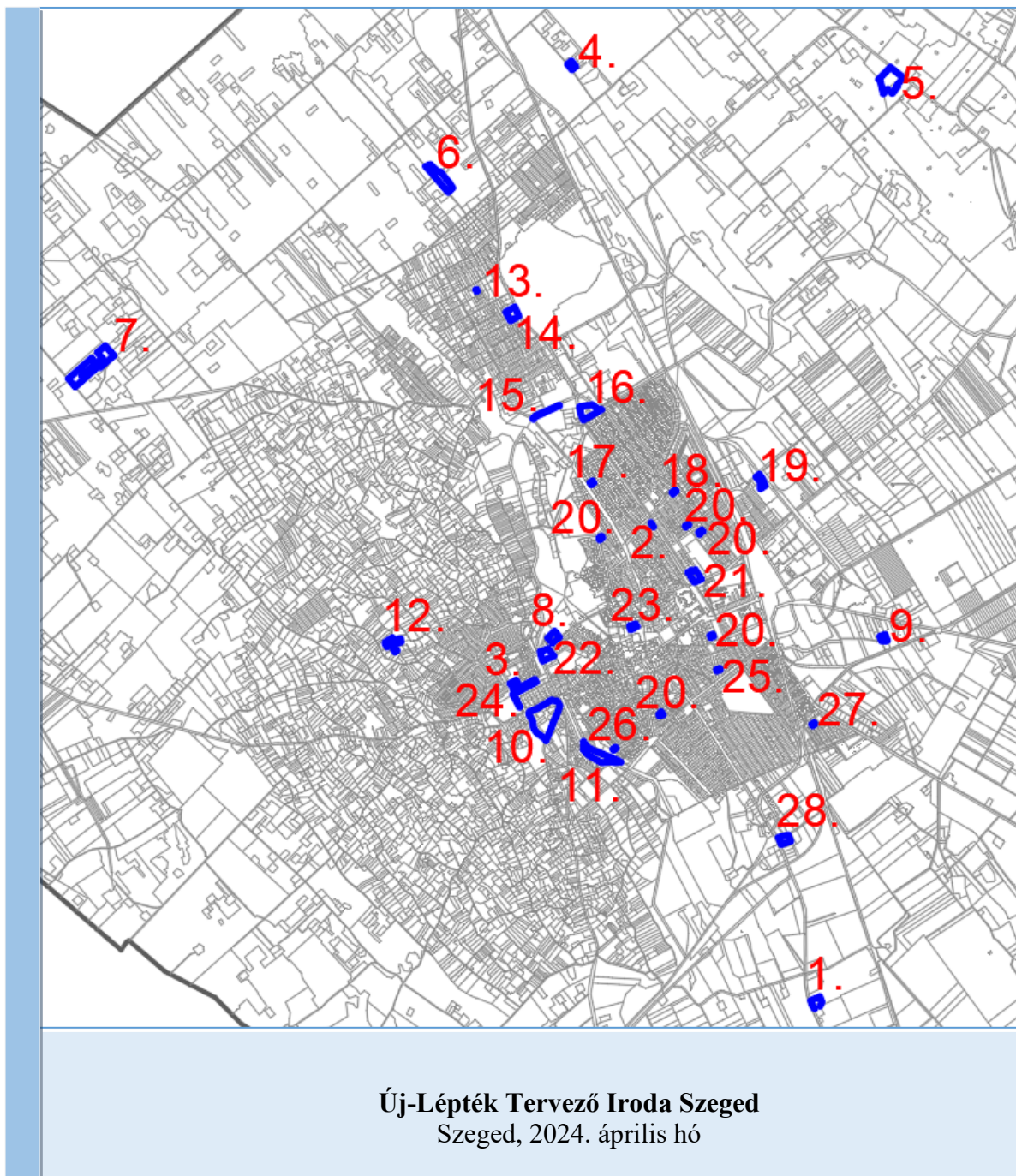


# KISKUNHALAS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA  
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL 2024

## JÓVÁHAGYÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



**Megrendelő: Kiskunhalas Város Önkormányzata**

Főépítész: Tóth Péter 06/77/523-100

**Tervező:**

Balogh Tünde építészmérnök

(Cs.Cs.M. Építész Kamara 06-0006) Tel. 06/20/429-07-02

Új-Lépték Tervező Iroda Bt. Szeged, Pécskai u. 15.

Tel. 06/62/421-256

[balogh.miczi@ujleptekbt.hu](mailto:balogh.miczi@ujleptekbt.hu)



**Módosítás alá vont terv szakági tervezői:**

Táj- és kertépítész: *Rácz Mária táj- és kertépítészmérnök*

(Cs.Cs.M-i Építész Kamara TK-1 06-0102/2011)



Közlekedés: *Szombati Csaba építőmérnök*

(Magyar Mérnöki Kamara Tkö 06-01176)



Zaj- és rezgésvédelmi szakértő:

Környezetvédelem: *Novai György*

okl. környezetvédő, környezetvédelmi szakértő

Csongrád Megyei Mérnöki Kamara KB-T/06/0171/H-1684/08

Szakértő: *dr. Szanka Károly*  
dipl. környezetvédelmi, zajcsökkentési szakmérnök  
MMK.: SZÉS-4 / 06-0021.

Víziközművek, vízgazdálkodás: *Farkas István építőmérnök*

(Magyar Mérnöki Kamara VZ-TEL 03-0230)



Energetikus: *Somogyi János villamosmérnök*

(Magyar Mérnöki Kamara Te, TH 06-0467)



Régészet (korábbi hatástanulmányban): *Kustár Rozália*

régész



**TARTALOM**

|                                                                                                           | oldalszám |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ÜGYEK LISTÁJA, TERÜLETE                                                         | 3         |
| 2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ                                            | 13        |
| 3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA                    | 24        |
| 4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (rendelet-tervezet)                                                | 34        |
| 5. MÓDOSÍTÁSOKAT ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS                                                                       | 48        |
| 6. KÖRNYEZETALAKÍTÁS, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS VÍZGAZDÁLKODÁS                                             | 156       |
| 7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM                                                                                         | 173       |
| 8. KÖRNYEZETVÉDELEM                                                                                       | 186       |
| 9. A VÁLTOZÁSOK ÖSSZHANGJA A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL                                            | 200       |
| 10. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS VÁLTOZÁSAI TERÜLET-RENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA | 201       |
| LAKOSSÁGI FÓRUM JEGYZŐKÖNYV ÉS ZÁRÓ HATÁROZAT                                                             | 234       |



## 1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ÜGYEK LISTÁJA, TERÜLETE

Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) a 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a város képviselő-testülete.

2021-ben lezajlott két módosítási eljárás: a *teljes* eljárás 20 ügyet kezelt, az *állami főépítési* eljárás egyes telkek építési helyének módosítását célozta. A változások a lakosok és a vállalkozók kérelmein alapultak.

A 26/2021., 156/2022. és 180/2022. számú Képviselő-testületi határozatok értelmében lezajlott egy módosítási eljárás 2022-2023. év folyamán is, amely 60 db ügyet kezelt.

Kiskunhalas Város Önkormányzat **újabb módosítási eljárás megkezdéséről döntött** a többször módosított (kiegészített) 103/2023.(04.27.) Kth. számú Képviselő-testületi határozatában. **A módosítási eljárást indító önkormányzati határozat egységes szerkezetben a fejezet végén szerepel.**

### Módosítási eljárás típusa

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

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

### Tartalmi követelmények

A módosítási tervet megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma tekintetében a 103/2023.(04.27.) Kth határozat mellékletét képező Feljegyzés az irányadó.

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

A módosítás társadalmi egyeztetése (lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel, együtt: Partnerek) szintén az **Eljr.** szabályainak megfelelően zajlik le a Lechner Tudásközpont E-TÉR felületén. Nincs külön helyi előírás a Partnerségi egyeztetésre, mivel Kiskunhalas Város Önkormányzata hatályon kívül helyezte a *Kiskunhalas Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 19/2017.(V.26.) rendeletét.

Kiskunhalas Város Önkormányzata az **E-TÉR**-ben bekérte az állami téradatokat és nyilvántartási adatokat. Az adatszolgáltatás jelen dokumentációba beépült.

### Módosítási terv ügy-listája

A **sorszámozás** a logikai sorrendet követi (beavatkozás szerkezeti jelentőségű, vagy nem, szabályozási tervek melyikét érinti, hol helyezkedik el a helyszín), a sorszám után fel van tüntetve az **előzetes döntés szerinti ügyszám** (pl.: **1.15.**) is.

### **Új beépítésre szánt területet keletkeztető ügyek**

1. **1.15.** A 010/31 hrsz.-ú ingatlan egy részének Közl. jelű beépítésre szánt területbe sorolása a 010/3 hrsz.-on található telephely bővítése, fejlesztése céljából.
2. **1.11.** Az 550; 551; 552; 553. hrsz.-ú ingatlanok közterületi határvonalának szabályozása a kialakult állapotnak megfelelően.
3. **1.1.** Új beépítésre szánt terület kijelölése meglévő oktatási-nevelési intézményterülethez kapcsolódóan bölcsőde építés céljára a 2896 hrsz.-ú ingatlan területén. Közpark kijelölése Ktf jelű területből.

### **Szerkezeti tervet érintő, új beépítést nem keletkeztető ügyek**

4. **1.5.** A 0685/11 hrsz.-ú ingatlan Mát mezőgazdasági övezetből Mk mezőgazdasági övezetbe történő átsorolása.
5. **1.20.** A 0738/62 hrsz.-ú ingatlan egységes mezőgazdasági övezeti besorolása (Mát).
6. **1.21.** A telekalakítással tervezett 0579/9 hrsz.-ú ingatlan Má általános mezőgazdasági övezetbe sorolása.
7. **1.27.** A 0427/43; 0427/44; 0425/7 hrsz.-ú ingatlanok Mát és Eg övezetből Má övezetbe történő átsorolása telekhatárrendezés és baromfi nevelő telep elhelyezése érdekében.
8. **1.4.** Fürdő különleges övezetének bővítése a 2519, 2520, 2521, 2522 és 2523 hrsz.-ú ingatlanokkal.
9. **1.16.** A 6043/12 hrsz.-ú ingatlan Gipe övezetből a vele határos Gksz övezetbe történő átsorolása telephely összevonása érdekében.
10. **1.26.** A 3012/2 hrsz.-ú ingatlan átsorolása a vele határos Gksz övezetbe, az övezetre meghatározott építési hely és beépítési paraméterek pontosítása, a Gksz övezettől DNy-ra lévő Lf terület átsorolása Lk kisvárosias kategóriába társasház-építés céljából.
11. **1.28.** A Dong-ér völgyi út övezetének pontosítása a megvalósult állapotnak megfelelően.
12. **1.22.** A telekalakítással tervezett 41683/1 hrsz.-ú ingatlan Mz övezetből Mk övezetbe történő átsorolása tulajdonközösség megszüntetése céljából tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében.

### **Szerkezeti tervet nem érintő szabályozási tervi ügyek**

13. **1.23.** A 6339/10 hrsz.-ú ingatlan kiszabályozása a Szilvás köz folytatásának kialakítása érdekében és a 6350 hrsz. megközelítésének biztosítás céljából.
14. **1.10.** Az 8403 és 8404 hrsz.-ú ingatlant érintő szénhidrogénipari védőtávolság méretének és szükségességének felülvizsgálata.
15. **1.3.** Merkbau Zrt. Jókai utcai telephelyének bővítése a Dong-éri főcsatorna irányában az 1815/118 és 1815/119 hrsz.-ú ingatlanok területén.
16. **1.17.** A 1795; 1799; 1800; és 1808. hrsz.-ú ingatlant érintő Gksz.9707 jelű építési övezet beépítési paramétereinek felülvizsgálata vízmű iroda épület emeletráépítés érdekében.
17. **1.29.** A 2091 hrsz.-ú ingatlanra meghatározott építési hely pontosítása, az oldalkert méretének csökkentése a kialakult állapot szerint.
18. **1.13.** Az 1052 hrsz.-ú ingatlanon és szomszédságában az építési határvonalak pontosítása a kialakult állapotnak megfelelően.
19. **1.14.** Oldalhatáron álló építési hely kijelölése Kiskunhalas 6191 hrsz.-ú ingatlanon.
20. **1.24.1.** A 2188 hrsz.-ú ingatlanon meghatározott építési hely módosítása.  
**1.24.2.** Az 1129 hrsz.-ú ingatlanon meghatározott építési hely módosítása.

- 1.24.3. A 4761 hrsz.-ú ingatlanon meghatározott építési hely módosítása.
- 1.24.4. A 688 hrsz.-ú ingatlanon meghatározott építési hely módosítása.
- 1.24.5. A 4125/1 hrsz.-ú ingatlanon meghatározott építési hely módosítása.
- 21. 1.2. Lidl áruház bővítése miatt az építési hely, beépítési mód és az övezeti előírások felülvizsgálata a 619, 620, 625 hrsz.-ú ingatlanokon.
- 22. 1.31. A 2653/2 hrsz. alatti Baptista templom telkére meghatározott építési hely és szabályozási vonal módosítása, a templom telke és a szomszédos 2643/1 hrsz.-ú ingatlan közti övezethatár pontosítása.
- 23. 1.18. Az 5 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal törlése.
- 24. 1.19. A 6518/5 hrsz.-ú közlekedési célú közterület egy részének kivétele a közterületből közműfejlesztés céljára.
- 25. 1.12. A 4995/2 hrsz.-ú ingatlan oldalkertjének csökkentése 6 méterről 4 méterre lakóépület elhelyezése céljából.
- 26. 1.30. A Vezér utca meghosszabbítása a 3415/8 hrsz.-ú ingatlan felhasználásával.
- 27. 1.9. Az 5899 hrsz.-ú ingatlanra meghatározott építési hely módosítása melléképület elhelyezése céljából.
- 28. 1.8 A 7885 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti előírásainak és az építési helynek a módosítása gazdaságfejlesztő beruházás megvalósíthatósága érdekében.

#### **Helyi Építési Szabályzat normaszövegét és szöveges-táblázatos mellékleteit érintő módosítások.**

- 29. 1.6. A helyi építési szabályzat kötelező építési vonalra vonatkozó szabályainak felülvizsgálata.
- 30. 1.7. A helyi építési szabályzat hétvégi házas üdülőterület közüzemi szennyvízellátással kapcsolatos szabályainak felülvizsgálata.
- 31. 1.25. A helyi építési szabályzat mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásainak felülvizsgálata az OTÉK mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályainak megváltozása miatt.
- 32. **Telekalakításra** vonatkozó országos szabályok módosításának lekövetése.

Az önkormányzat honlapján ([www.kiskunhalas.hu/](http://www.kiskunhalas.hu/)) és a tervező cég web-oldalán ([www.ujleptekbt.hu](http://www.ujleptekbt.hu)) hozzáférhetők a módosítás alá vont tervlapok: Tszt-1, Tszt-2 szerkezeti tervek, valamint az Sz-1, Sz-2 és Sz-3 jelű szabályozási tervek. A tervezői honlapon elérhetők a 2020. évben hatályba lépett alapterv Megalapozó vizsgálata és Alátámasztó munkarészei.

#### **Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése**

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

- 1. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály *(a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően)*: a tájékoztatás kiegészítését kérte néhány ügyben. *Önkormányzatunk válaszlevélben közölte a következőket: A 4. ügyben az előzetes Tájékoztató hibásan határozta le a területet, a 0685/16 hrsz.-ú telek nem lesz érintve változással. Az 5-6. ügyekben válaszlevélben jeleztük, hogy a helyszíneken csak a meglévő, kialakult állapot*



szerinti szabályozási korrekciókat kérték a tulajdonosok, új építéseket nem terveznek. A 7. ügyben az állattartás tervezett kapacitását, egyéb adatait jelen tervanyag részletezi. A 8. ügyben a fürdő bővítésére tervezett ingatlanok tulajdonosaival önkormányzatunk egyeztetéseket folytat majd le, és vásárlással, vagy kisajátítással ezeket az ingatlanok a fürdő építési övezetébe vonja be, lakó jellegük meg fog szűnni. A 21. módosítás (Lidl áruház) ügyében a helyszínrajzot megküldtük.

A Főosztály válaszlevelében részletesen rögzítette az egyes ügyek tervezéséhez fűződő feltételeket, javaslatokat, és betartásuk esetén nem kéri a vizsgálat lefolytatását.

2. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (*természet- és tájvédelemre kiterjedően*): nem tartja szükségesnek a vizsgálat lefolytatását, mivel a módosítás az európai közösségi jelentőségű Natura 2000 területekre és jelölő fajokra nem jelent káros hatást, továbbá környezeti hatásai nem érintenek hazai, közösségi vagy más nemzetközi szintű védettség alatt álló területet.
3. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (*környezet- és település-egészségügyre kiterjedően*): nem tartja szükségesnek a vizsgálatot, a tervezett változások nem okoznak olyan környezeti változásokat, melyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.
4. Kiskunhalas Város Jegyzője (*környezet- és település-egészségügyre kiterjedően*): átiratban jelezte, hogy nem tart igényt környezeti vizsgálatra.
5. Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (*súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően*): nem tartja indokoltnak az iparbiztonsági szempontú vizsgálatot, Közölte, hogy a MOL Nyrt. 0782/10 hrsz. alatti telephelyének veszélyességi övezete nem változott.
6. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (*az épített környezet védelmére kiterjedően*): nem tartja szükségesnek a vizsgálatot, azonban kéri, hogy a terv leírása kiemelten vizsgálja meg a módosítások hatását az épített környezetre. *Jelen tervanyag részletes, fotókkal is kiegészített vizsgálatra alapozva ad javaslatot az épített környezet alakítására.*
7. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály (*erdővédelemre kiterjedően*): környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartja indokoltnak, de jelzi, hogy az erdőrészek mezőgazdasági művelésbe vonása, termelésből való kivonása, időleges igénybevétele, stb. esetén az erdészeti hatóság előzetes hozzájárulása szükséges.
8. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (*termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően*): nem küldött választ.
9. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (*talajvédelemre kiterjedően*): megállapítja, hogy nem várható jelentős környezeti hatás a módosításból. Jelzi, hogy a mezőgazdasági művelésben álló termőföldek más célú hasznosításának engedélyezési eljárásában az Osztály szakhatóságként vesz részt.
10. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály (*földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően*): nem tartja szükségesnek a vizsgálatot, mivel a területhasználat földtani közegre elviselhető hatású. A tárgyi tevékenység a földtani közegre veszélyeztetettséget nem jelent.
11. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály (*kulturális örökség - műemlékvédelem, régészet - védelmére kiterjedően*): nem tartja szükségesnek a vizsgálat lefolytatását, azzal a feltétellel, hogy a Tájékoztatóban leírtak be lesznek tartva. Kéri továbbá a műemlékekre vonatkozó jogszabályok figyelembevételét, továbbá az építészeti értékek gyarapításának és védelmének biztosítását, valamint a helyi kulturális örökség sokféleségének és

gazdagságának megőrzését. Utóbbiakhoz a BKVKH szakosztályának állásfoglalását ki kell kérni. *A BKVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály az E-TÉR egyeztető felületen keresztül vesz részt a véleményezésben.*

12. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály: nem tartja szükségesnek a vizsgálatot, mivel természetes gyógytényező érintettsége egyedül a 8. ügyben áll fenn, ahol K-136 és B-157 OKK számú gyógyvizes kutakra vonatkozóan kéri betartani *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozásokat. A levelében közölt tájékoztató adatokat a szakági munkarészben közli jelen dokumentáció.

Fentiek alapján a nyilatkozó szervek nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. **Kiskunhalas Város Önkormányzata** tudomásul veszi a környezet védelméért felelős szervek véleményét és **nem folytatja le a környezeti vizsgálatot**.

### **Tervegyeztetés folyamata**

Az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen lezajlott az. **Eljr.** 66. § szerinti egyeztetés. A beérkezett észrevételeket az önkormányzati főépítész és a felelős tervező kiértékelte, a válaszokat megfogalmazták és a rendszerbe feltöltötték.

Lezajlott az **Eljr.** 65. § szerinti lakossági fórum, amelyet Jegyzőkönyv zárt le (ld. a dokumentáció végén).

Az egyeztetési szakaszt Kiskunhalas Város Önkormányzat polgármestere a 196/2024. (III.14.) számú határozatában lezárta (ld. a dokumentáció végén), és kezdeményezte az állami főépítész záró szakaszt a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál az E-TÉR felületen.

Az állami főépítész tervegyeztető tárgyalást tartott 2024. március 28-án, melyről BK/AFI/199-7/2024. számon adott ki Jegyzőkönyvet.

Az állami főépítész záró véleményt az E-TÉR-en keresztül kapta meg önkormányzatunk (ld. a dokumentáció végén). A záró vélemény alapján a *végző véleményezésre bocsátott tervanyaghoz képest* a következő javításokkal bocsátjuk jóváhagyásra a módosítási tervet:

- a HÉSZ 22. § (1) bekezdésben korábban kiegészítésként javasolva volt a tervanyagban a következő előírás, amely a jóváhagyási szakaszban törölve lett: „Az üres, beépítésre nem tervezett telek kialakítható legkisebb területe 3 m<sup>2</sup>”.
- a HÉSZ 26. § (2) bekezdésben a „szántó, gyepterületi ág” szöveg helyébe a „szántó, gyepterület (rét, legelő) művelési ág” előírás lép.
- a HÉSZ-t módosító rendelet-tervezetben az utolsó szakaszban szerepelt eddig a következő szöveg: „A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha az építendő számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz”. A rendelkezés törlésre kerül, mivel az alaprendelet ebben az értelemben már általánosan rendelkezik.
- a HÉSZ 5. mellékletben az Lk\*9010 és Lk\*9020 építési övezet beépítettség megengedett mértékének előírása „E” betűvel lesz jelölve a táblázat C oszlopában, mivel a „0” számjelenek a helyes kifejtése a következő: „E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető”.
- a HÉSZ 6. mellékletében a módosítási tervben javasolt, a tanyának minősülő telkekre vonatkozó kiegészítések törlésre kerülnek.

- Az Sz-2 szabályozási tervben a Sóstói lakótelepen jelölt Kiha ÉK16 jelű szénhidrogén-kutató mélyfúrás körüli védőövezet jelölése korrigálva lesz a jelmagyarázatnak megfelelően (14-es sorszámú ügy).
- A Dong-ér melletti terület rendezése kapcsán (15. sorszámú ügy) jelölt szabályozási vonal helyesen övezethatárként kerül ábrázolásra, mivel a vízgazdálkodási terület nem minősül közterületnek.
- A 20. sorszámú ügyben (20.5. helyszínen) a 4112 és 4114 helyrajzi számú telkek építési helye összevonásra kerül, mivel egy tulajdonba tartoznak, és a belső telek a közterületi megközelítés hiányában csak az utcai telekkel összevonva építhető be.

**103/2023. (04.27.) Kth. egységes szerkezetben**

**103/2023. Kth.**

*Településrendezési eszközök általános eljárásban történő 2023. évi második módosításának elindítása*

***H a t á r o z a t***

*Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testülete elindítja Kiskunhalas város településrendezési eszközeinek módosítását általános eljárásban a következők szerint:*

*1./ Kiskunhalas Város Településrendezési eszközei módosítása elindítandó a következő ügyekben és helyszíneken:*

*1.1 Új beépítésre szánt terület kijelölése meglévő nevelési-oktatási intézményterülethez kapcsolódóan bölcsőde építés céljára a 2896 hrsz.-ú ingatlan területén.*

*1.2. Lidl áruház bővítése miatt az építési hely, beépítési mód és az övezeti előírások felülvizsgálata a 619, 620, 625 hrsz.-ú ingatlanokon.*

*1.3. Merkbau Zrt. Jókai utcai telephelyének bővítése a Dong-éri főcsatorna irányában az 1815/118 és 1815/119 hrsz.-ú ingatlanok területén.*

*1.4. Fürdő különleges övezetének bővítése a 2519, 2520, 2521, 2522 és 2523 hrsz.-ú ingatlanokkal.*

*1.5. A 0685/11 hrsz.-ú ingatlan Mát mezőgazdasági övezetből Mk mezőgazdasági övezetbe történő átsorolása.*

*1.6. A helyi építési szabályzat kötelező építési vonalra vonatkozó szabályainak felülvizsgálata.*

*1.7. A helyi építési szabályzat hétvégi házas üdülőtérület közüzemi szennyvízellátással kapcsolatos szabályainak felülvizsgálata.*

*1.8.<sup>1</sup> A Kiskunhalas, 7885 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti előírásainak és az építési hely módosítása gazdaságfejlesztő beruházás megvalósíthatósága érdekében.*

*1.9.<sup>2</sup> A Kiskunhalas, 5899 hrsz.-ú ingatlanra meghatározott építési hely módosítása melléképület elhelyezése céljából.*

*1.10.<sup>3</sup> A Kiskunhalas, 8403 és 8404 hrsz.-ú ingatlant érintő védőtávolság méretének és szükségességének felülvizsgálata.*

---

<sup>1</sup> Kiegészítette a 158/2023. (06.29.) Kth.

<sup>2</sup> Kiegészítette a 158/2023. (06.29.) Kth.

<sup>3</sup> Kiegészítette a 158/2023. (06.29.) Kth.



1.11.<sup>4</sup> A Kiskunhalas, 551 hrsz.-ú ingatlan közterületi határvonalának szabályozása a természetbeni állapotnak megfelelően.

1.12.<sup>5</sup> A Kiskunhalas, 4995/2 hrsz.-ú ingatlan oldalkertjének csökkentése 6 méterről 4 méterre lakóépület elhelyezése céljából.

1.13.<sup>6</sup> A Kiskunhalas, 1052 hrsz.-ú ingatlan dél-keleti építési határvonalának módosítása a kialakult állapotnak megfelelően

1.14.<sup>7</sup> Oldalhatáron álló építési hely kijelölése a Kiskunhalas, 6191 hrsz.-ú ingatlanon.

1.15.<sup>8</sup> A 010/31 hrsz.-ú ingatlan egy részének Közl. jelű, beépítésre szánt területbe sorolása a 010/3 hrsz.-on található telephely bővítése, fejlesztése céljából.

1.16.<sup>9</sup> A 6043/12 hrsz.-ú ingatlan Gipe övezetből a vele határos Gksz övezetbe történő átsorolása telephely összevonása érdekében.

1.17.<sup>10</sup> A 1795 hrsz. ingatlant érintő Gksz.9707 jelű építési övezet beépítési paramétereinek felülvizsgálata vízmű iroda épület emelet ráépítés érdekében.

1.18.<sup>11</sup> Az 5 hrsz.-t érintő szabályozási vonal törlése.

1.19.<sup>12</sup> A 6518/5 hrsz.-ú közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálata közműfejlesztés céljából.

1.20.<sup>13</sup> A 0738/62 hrsz.-ú ingatlan Mk jelű mezőgazdasági övezetének kiterjesztése a teljes telekre a telken tervezett mezőgazdasági beruházás megvalósíthatósága érdekében.

1.21.<sup>14</sup> A 0579/9 hrsz.-ú ingatlan Mk jelű mezőgazdasági övezetének kiterjesztése az ingatlanon tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében.

1.22.<sup>15</sup> A 41683 hrsz.-ú ingatlan Mz övezetből Mk övezetbe történő átsorolása tulajdonközösség megszüntetése céljából tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében.

1.23.<sup>16</sup> A 6339/10 hrsz.-ú ingatlan kiszabályozása a Szilvás köz folytatásának kialakításának érdekében a 6350 hrsz. megközelítésének biztosítás céljából.

---

<sup>4</sup> Kiegészítette a 158/2023. (06.29.) Kth.

<sup>5</sup> Kiegészítette a 158/2023. (06.29.) Kth.

<sup>6</sup> Kiegészítette a 158/2023. (06.29.) Kth.

<sup>7</sup> Kiegészítette a 158/2023. (06.29.) Kth.

<sup>8</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

<sup>9</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

<sup>10</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

<sup>11</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

<sup>12</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

<sup>13</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

<sup>14</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

<sup>15</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

<sup>16</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

1.24.<sup>17</sup> A 2188, 1129, 4761, 688, 4125/1 hrsz.-ú ingatlanokon meghatározott építési hely módosítása.”

2./<sup>18</sup> A módosítás során a 2896 hrsz.-ú ingatlanon új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre egy új bölcsőde elhelyezhetősége, és a 010/3 hrsz.-ú ingatlanon telephely bővítés érdekében a következő szempontok mérlegelése alapján:

2.1.<sup>19</sup> A település már beépítésre kijelölt területén belül ilyen célra nincs megfelelő terület.

2.2.<sup>20</sup> Az új beépítésre szánt területek csatlakozik a jelenlegi beépítésre szánt területekhez, mindkét terület már meglévő azonos területfelhasználású övezethez kapcsolódik.

2.3.<sup>21</sup> Az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

2.4.<sup>22</sup> A települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.

3./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, jelen határozat mellékletét képező főépítési feljegyzés állapítja meg.

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

5./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a tervezési szerződést megkösse és az egyeztetési eljárást megindítsa.

6./ A LIDL áruház területére vonatkozó módosítás esetében háromoldalú szerződés keretében a kérelmező viselje a tervezési költségeket.

---

<sup>17</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

<sup>18</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

<sup>19</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

<sup>20</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

<sup>21</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

<sup>22</sup> Kiegészítette a 188/2023. (09.21.) Kth.

Melléklet a 103/2023.(04.27.) Kt. határozathoz:



Kiskunhalas Város Önkormányzata

6400 Kiskunhalas, Hősök tere 1.

Telefon: 36-77/523-100

www.kiskunhalas.hu, Email: polgarmester@kiskunhalas.hu

Adószám: 15724904-2-03, KRID kód: 346818737

Ügyintéző: Bankós Róbert főépítési referens  
Telefonszám: +36 77 523 162  
Email cím: [bankos.r@kiskunhalas.hu](mailto:bankos.r@kiskunhalas.hu)

Tárgy: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti feljegyzés

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

Kiskunhalas Város Településrendezési eszközeinek 2023. évi második, általános eljárásban indított módosításához az 4/2020.(I.30.) képviselő-testületi határozattal és 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelettel elfogadott Településrendezési eszközök Megalapozó vizsgálatai és Alátámasztó javaslatai aktualizálást nem igényelnek, változatlan formában felhasználhatók.

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

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

**I. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ** (csak a módosítással érintett helyszínekre)

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.14. Az épített környezet vizsgálata a módosítással érintett helyszínre

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. funkció, kapacitás

1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

1.15. Közlekedés

1.16. Közművesítés

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

**2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ** (csak a módosítással érintett helyszínekre)

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

**3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ** (csak a módosítással érintett helyszínekre)

3.1. Helyzetelemzés eredményének értékelése

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

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

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

Kiskunhalas, 2023. április 18.

Tisztelettel



Ügyintézés helye: Kiskunhalasi Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési, Üzemeltetési és Főépítési Osztály  
6400 Kiskunhalas, Hősök tere 1. Telefon: 77/523-131; e-mail: [foep@kiskunhalas.hu](mailto:foep@kiskunhalas.hu)

## 2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

.../2024. Kth.

*Kiskunhalas Város Településszerkezeti tervének módosítása*

### **H a t á r o z a t**

*Kiskunhalas Városi Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja Kiskunhalas Város 4/2020. (I. 30.) Kth. számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervét, a mellékletben szereplő ábrák szerint, a következő tartalommal:*

1. A 010/31 hrsz.-ú mezőgazdasági terület É-i része (0,24 hektár) Má általános mezőgazdasági területből **Közl** jelű beépítésre szánt különleges „közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér” területbe kerül át a 010/3 hrsz.-ú telken meglévő autószerház fejlesztése céljából. *Indoklás: A fejlesztés helyhez kötött, máshol nem tud megvalósulni.*
2. Széchenyi utca mentén lévő 550; 551; 552; 553; hrsz.-ú ingatlanok **Lk** kisvárosias lakóterülete a tényleges állapot szerint az utca felől kiegészül. *Indoklás: a kialakult állapot kismértékben eltér az ingatlannyilvántartási állapottól, amely törtvonalú utcavonalat tartalmaz. A változás után a négy telek közterület-határa a meglévő használat szerint, egyenesebben lesz kijelölve.*
3. **Vi** jelű intézményi egyes építési övezet lesz kijelölve a bölcsőde építés céljára a 2896 hrsz.-ú közparkból leválasztandó 0,4 hektáros területen. Új beépítésre szánt terület keletkezik, ezért törvényi előírások miatt vissza kell pótolni és 25 %-kal ki is egészíteni a közparkot. Erre a célra a 6531/2 hrsz-on kijelölt Ktf jelű fásított köztérből 0,59 hektár **Zkp** területbe kerül át. *Indoklás: A Kertváros már meglévő másik két oktatási-nevelési intézményéhez kapcsolódva, azok közelében kell az elhelyezést biztosítani, és a vonatkozó szabvány miatt jelentős méretű telken belüli zöldfelület is szükséges, ezért más megoldásra nem volt mód, mint az önkormányzati tulajdonban Zkp jelű közpark egy részét átsorolni a Vi építési övezetbe.*
4. A 0685/11 hrsz.-ú ingatlan (0,29 hektár) Mát jelű (jellemzően gyepes) általános mezőgazdasági területből **Mk** jelű jellemzően tanyás mezőgazdasági területbe kerül át. *Indoklás: Kiskunhalas szabályzata szerint a tanyák általában ebbe az övezetbe tartoznak.*
5. A 0738/62 hrsz.-ú ingatlan (2,98 hektár) a jelenleg többféle besorolás (Mát, Mk, Eg) helyett egységesen **Mát** általános, gyepes jellegű mezőgazdasági övezetbe kerül át. *Indoklás: A változással egységessé váló besorolás folytán az ingatlanon meglévő épületek ingatlan-nyilvántartási rendezését meg lehet majd valósítani és nem lesz kötelező a különböző művelésű alrészletek közötti határvonalon telkeket leválasztani.*
6. A telekalakítással tervezett 0579/9 hrsz.-ú ingatlan Mk jelű mezőgazdasági övezete (1,71 hektár) és Eg erdőrésze (1,76 hektár) egységesen **Má** általános mezőgazdasági övezetbe kerül át. *Indoklás: A változással egységessé váló besorolás folytán az ingatlan határa rendezhető lesz, nem lesz kötelező a különböző művelésű alrészletek közötti határvonalon telekhatárt létesíteni.*
7. A 0425/7; 0427/43; 0427/44; hrsz.-ú ingatlanok Eg jelű erdőterületből és Mát jelű jellemzően gyepes mezőgazdasági területből **Má** általános szántó jellegű

mezőgazdasági területbe lesznek átsorolva. Indoklás: A 0427/43 hrsz.-ú telek tulajdonosa baromfi-nevelő telep építését tervezi, azonban a terület jelenlegi övezeti besorolása a beruházás megvalósítását nem teszi lehetővé. A további telkeket a telekalakítási szabályok változása miatt kellett megegyező övezetbe besorolni. Az átsorolás a művelési ág változtatását nem követeli meg.

8. A 2519, 2520, 2521, 2522 és 2523 hrsz.-ú ingatlanok a jelenlegi Lk kisvárosias lakó építési övezet helyett a **Fü** jelű fürdő és strand különleges építési övezetbe kerülnek át. Indoklás: a Nagy Szeder István utca 3-11. szám alatti lakóépületek a fürdő céljára történő távlati hasznosítási szándék miatt tagozódnak be a Fü jelű övezetbe.
9. A 6043/12 hrsz.-ú ingatlan Gipe övezetből a vele határos **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe lesz átsorolva. Indoklás: A Majsai úton található árufulvarozó és építőanyag forgalmazó cég kérte, hogy a telephelyét képező 6043/12 és 6043/10 hrsz.-ú ingatlanok kerüljenek egy gazdasági övezetbe annak érdekében, hogy a tervezett telephely fejlesztési elképzeléseit megvalósíthassa. Az egy telephelyet képező két ingatlan jelenleg két különböző típusú, Gipe és Gksz jelű gazdasági övezetben található. A kérelem teljesítése építésügyi érdeket nem sért, az Ipari Parkban mindkét területhasználat előfordul.
10. A 3012/2 hrsz.-ú ingatlan Lf falusias lakóterület helyett a vele határos **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe kerül át. A Gksz övezettől DNy-ra kijelölt falusias lakóterület (Lf) helyett **Lk** jelű kisvárosias lakóterület jön létre (3,30 hektár). Indoklás: A Gksz terület kiegészülése révén az élelmiszer áruház épület és parkolója az építészeti-közlekedési terveknek megfelelően kialakítható lesz. A társasház-építési szándékot érdemes segíteni a város lakhatási lehetőségeinek bővítése érdekében.
11. A Dong-ér völgyi út Tabán melletti **KÖu** jelű közlekedési területe és a szakaszt kísérő **Ev** védelmi erdő övezetének lehatárolása a megvalósult állapot szerint lesz feltüntetve a tervlapon. Indoklás: A Dong-ér völgyi út eredeti kijelölése a rendezési tervben szorosan a csatorna vonalvezetését követte, azonban az út tervezésekor és engedélyezéskor rövidebb, kedvezőbb nyomvonal jött létre, amely kevésbé követte le a csatorna partvonalát. (Nyomvonal jellegű létesítményeknél az OTÉK ezt lehetővé teszi.) Az út megépülését követően az ingatlan nyilvántartásban átvezetésre került a változás, azonban a településrendezési eszközökben nem, ezért az út telekhatára és a rendezési tervben az út céljára kijelölt övezet eltér egymástól. Egy tervezett telekalakítás miatt most ezeket a már tévesen szereplő övezethatárokat ki kellene alakítani, ezért az út övezethatárainak pontosítása vált szükségessé a kialakult állapotnak megfelelően.
12. A telekalakítással tervezett 41683/1 hrsz.-ú ingatlan Mz jelű (belterületi körüli kert jellegű) általános mezőgazdasági területből **Mk** jelű tanyás jellegű általános mezőgazdasági területbe kerül át. Indoklás: A tulajdonközösség megszüntetése céljából terveztek telekalakítást, de a 3665 m<sup>2</sup> területű lakóházas telekrésznek Mz övezetben legalább 6000 m<sup>2</sup> nagyságúnak kellene lennie a művelési ághoz igazodóan (legelő). Az Mk övezetben műveléstől függetlenül lehet lakóházat létesíteni a 3000 m<sup>2</sup>-t elérő telken.
13. A 21. sorszámu módosítási ügyben érintett Lidl-áruház 619, 620, 625 hrsz.-ú telkei Vi jelű intézményi vegyes területből **Vt** jelű településközpont vegyes területbe kerülnek át. Indoklás: az áruházhoz tartozó parkoló miatt a zöldfelületi fedettség jelenleg a minimumértéknek megfelelő, de a kötelezően kiépítendő üvegviszaváltó miatt a fedettség csak a Vt építési övezetben lesz teljesíthető.
14. A mezőgazdasági területek jelmagyarázata korrigálásra kerül az Mk és Mz jelű terület általános mezőgazdasági kategóriába való átsorolása miatt. Indoklás: Az országos



*jogszabályokban a kertes mezőgazdasági terület előírásai megváltoztak, a helyi szabályokat ehhez igazodóan szükséges módosítani.*

15. A Dong-ér V jelű vízgazdálkodási területe a Jókai utca és a Körösi út közötti szakaszon D-i oldalon kibővül a partvonalától számított 6 m-ig. *Indoklás: A jogszabályban előírt szabadon hagyandó parti sáv ezzel a megoldással a vízgazdálkodási terület részévé válik és a mellette lévő gazdasági üzemek eddig a vonalig bővíthetik területüket.*

Határidő: *hatályba lépést követően folyamatos*

Felelős: *Fülöp Róbert polgármester*

*A Képviselő-testület jelen határozatáról értesül:*

*Tóth Péter főépítész, általa: tervező. Bankós Róbert főépítész referens*

Határidő: *azonnal*

Felelős: *Kollárné dr. Lengyel Linda jegyző*

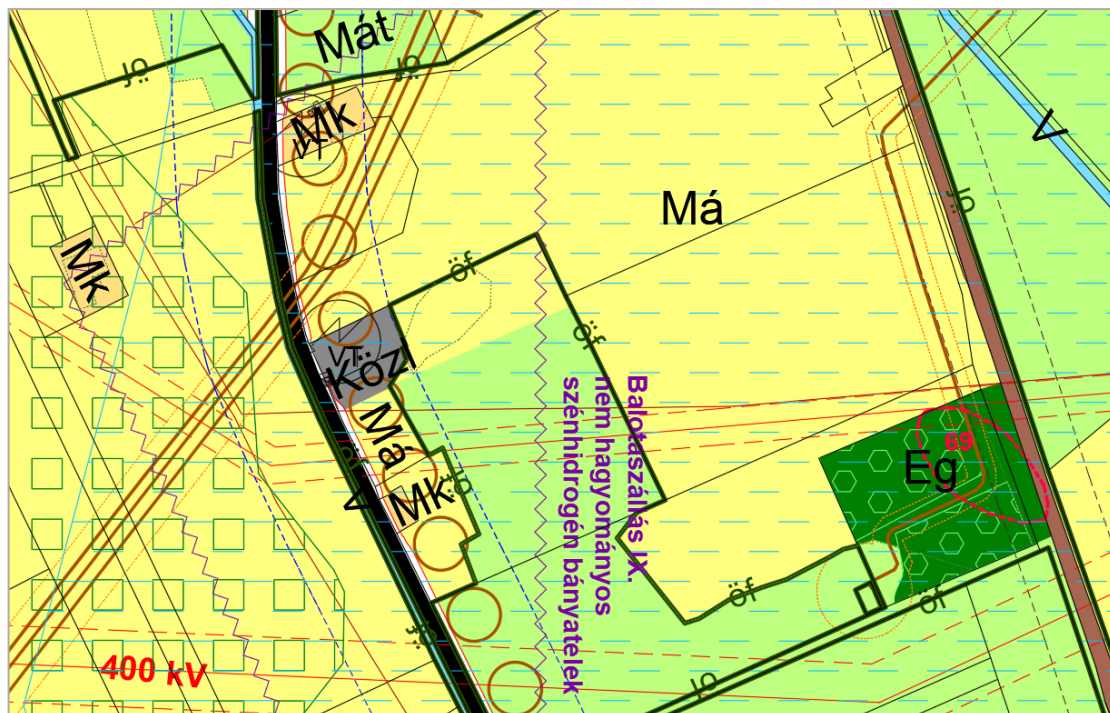
**Fülöp Róbert**  
*polgármester*

**Kollárné dr. Lengyel Linda**  
*jegyző*

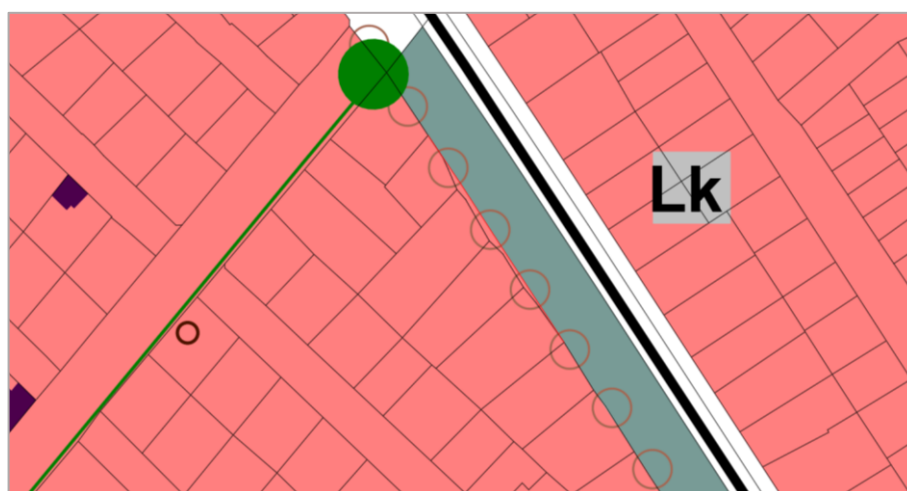
Melléklet a .../2024 (...) határozathoz

### Településszerkezeti terv módosítása

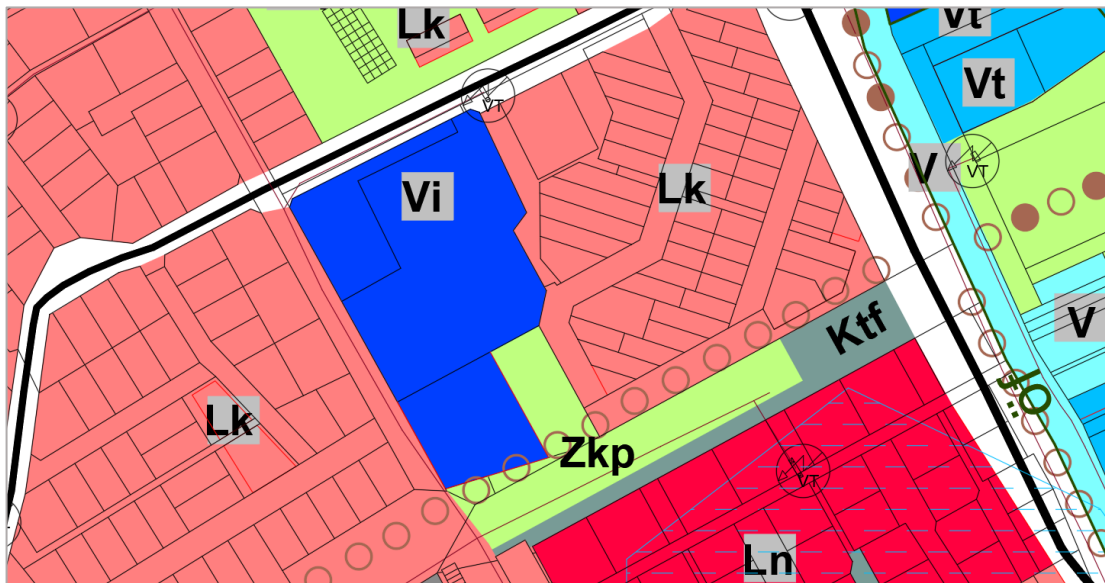
1. A 010/31 hrsz.-ú (szervíz) ingatlan egy részének **Közl. jelű beépítésre szánt területbe** sorolása a 010/3 hrsz.-on található telephely bővítése, fejlesztése céljából. – Igazgatási terület Tszt-1 szerkezeti tervének módosított részlete:



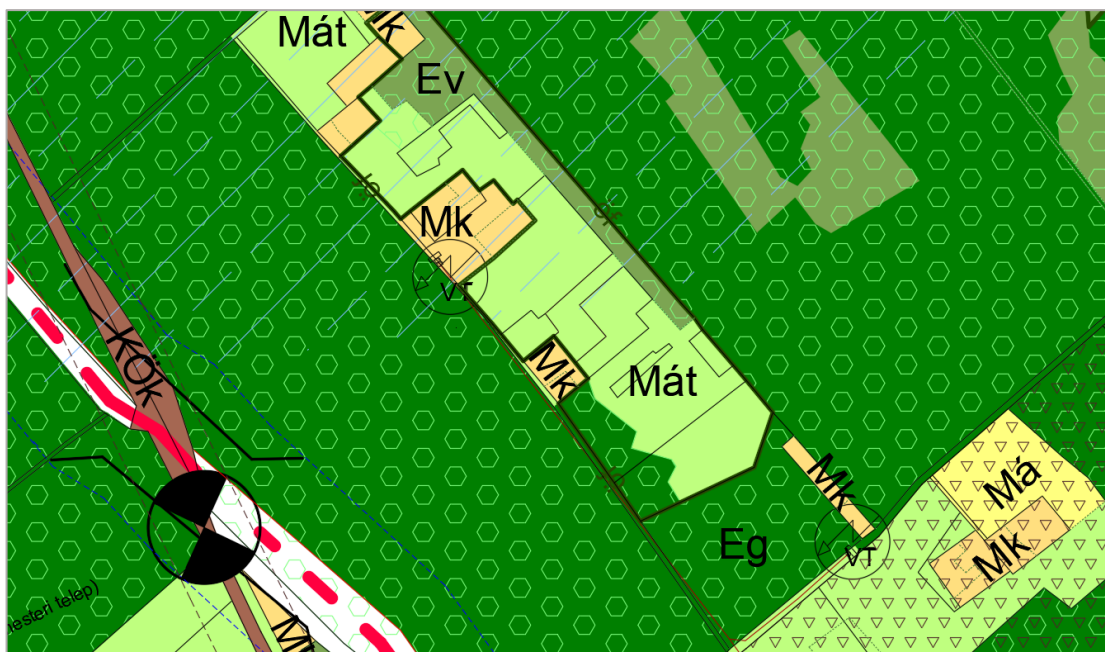
2. Az 550; 551; 552; 553. hrsz.-ú ingatlanok **közterületi határvonalának rendezése** a kialakult állapotnak megfelelően – Belterület és környéke Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete:



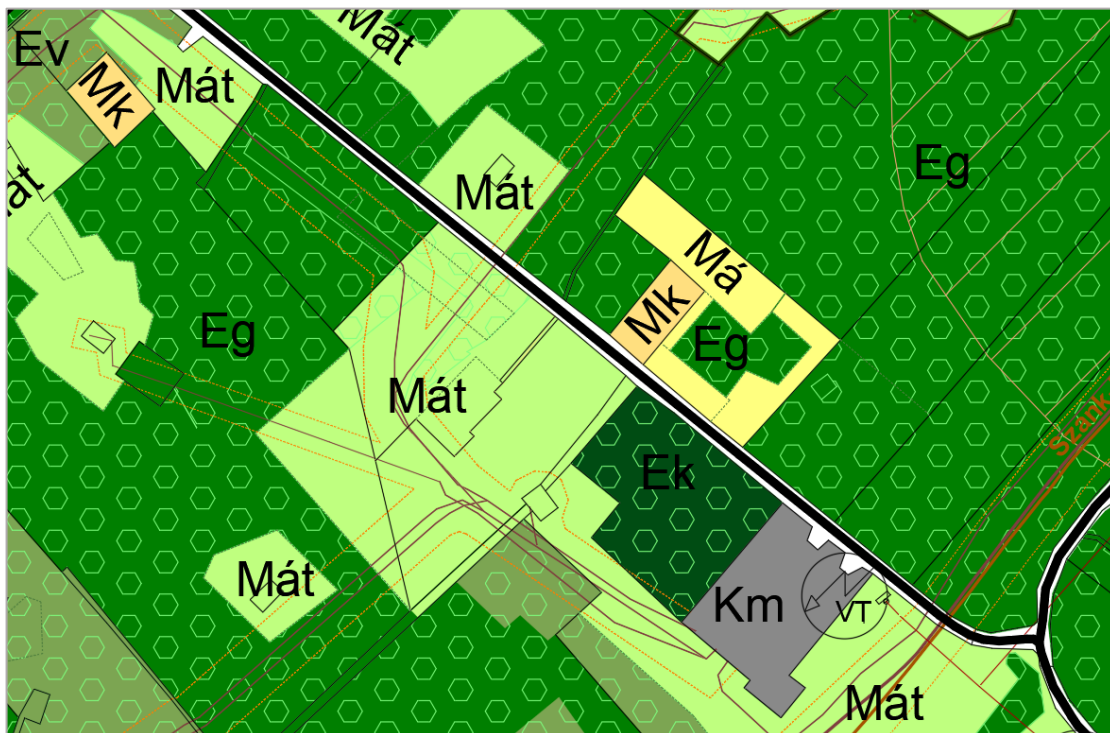
3. Új beépítésre szánt terület kijelölése meglévő oktatási-nevelési intézményterülethez kapcsolódóan **bölcsőde építés** céljára a 2896 hrsz.-ú ingatlan területén. Közpark kijelölése Ktf jelű területből – Belterület és környéke Tsz-2 szerkezeti tervének módosított részlete:



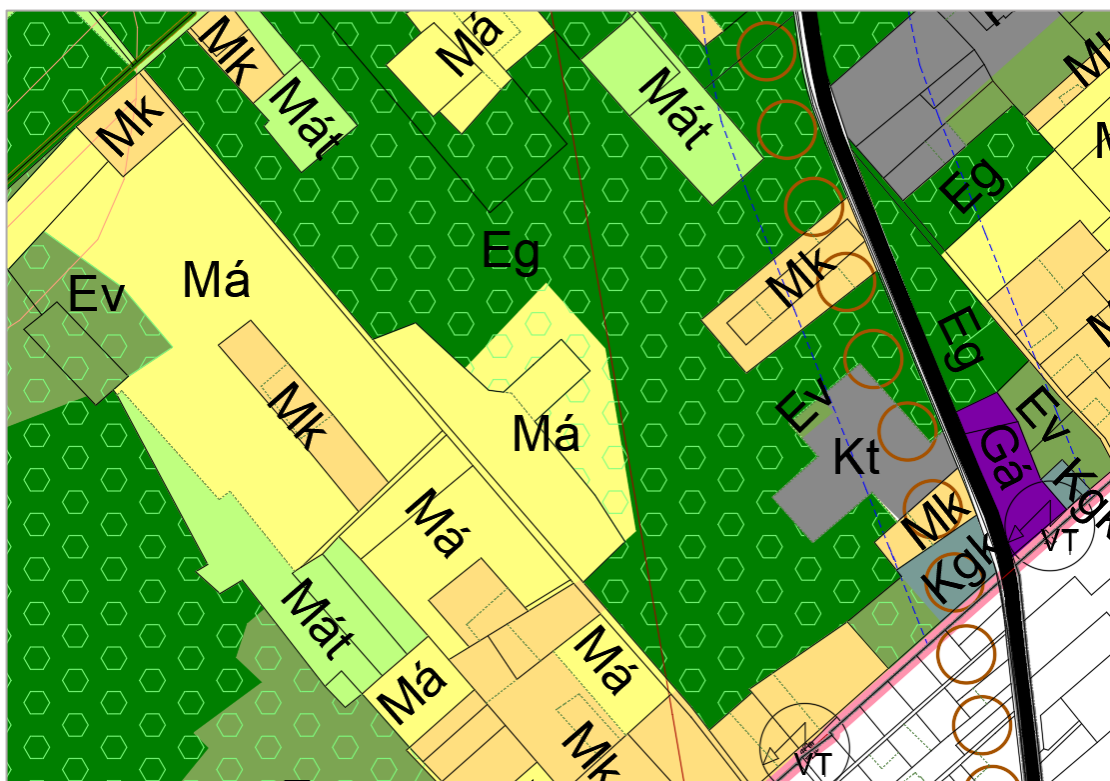
4. A 0685/11 hrsz.-ú ingatlan (tanya) Mát mezőgazdasági övezetből **Mk mezőgazdasági területbe** történő átsorolása – Igazgatási terület Tsz-1 szerkezeti tervének módosított részlete:



5. A 0738/62 hrsz.-ú ingatlan **egységes mezőgazdasági** területi besorolása (Mát) – Igazgatási terület Tszt-1 szerkezeti tervének módosított részlete

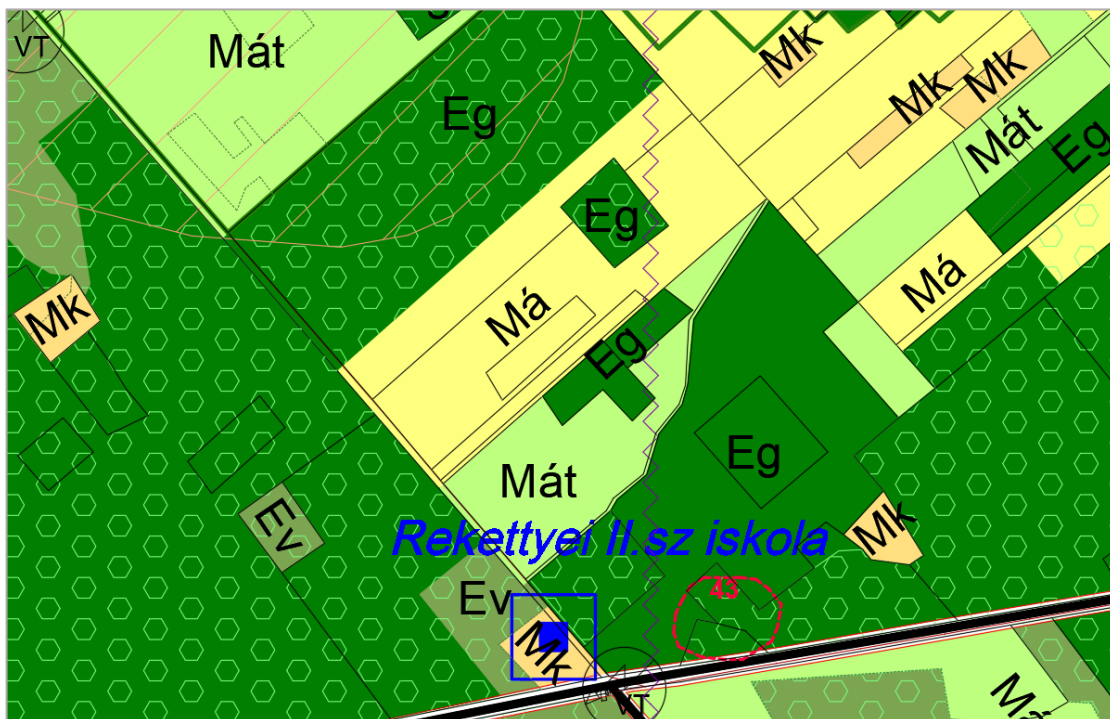


6. A telekalakítással tervezett 0579/9 hrsz.-ú ingatlan **Má** általános mezőgazdasági területbe sorolása – Igazgatási terület Tszt-1 szerkezeti tervének módosított részlete:

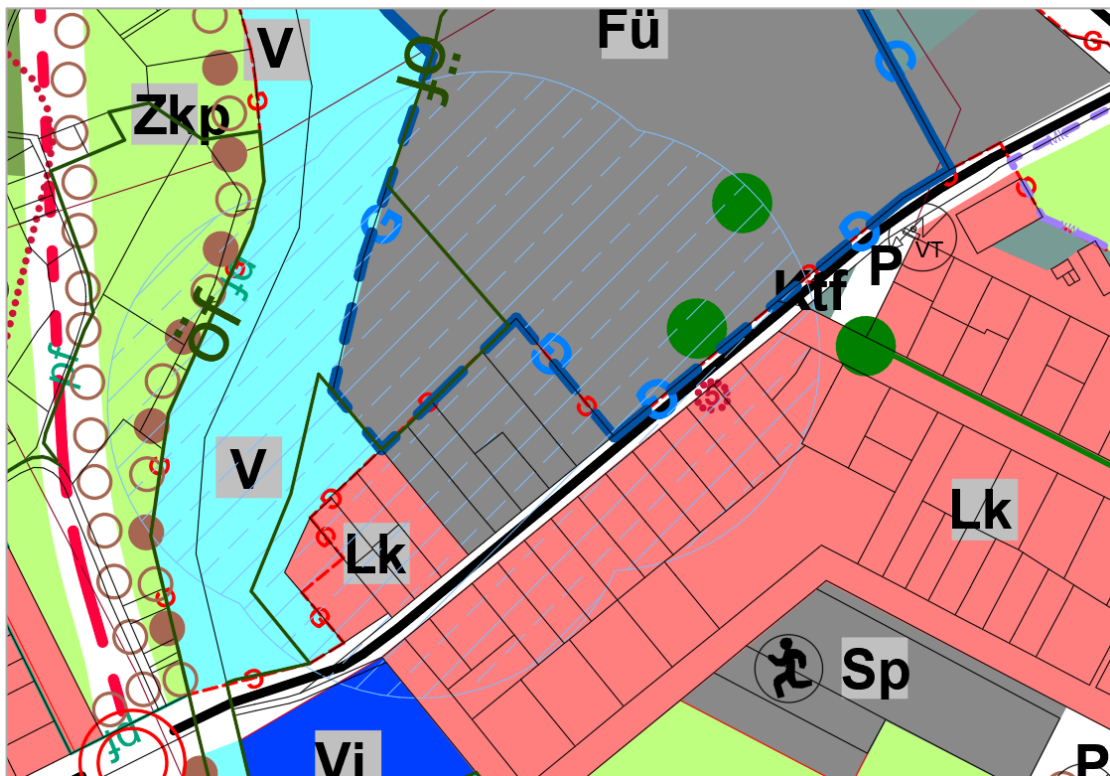




7. A 0427/43; 0427/44; 0425/7 hrsz.-ú ingatlanok Mát és Eg területből **Má területbe** történő átsorolása telekhatárrendezés és baromfi nevelő telep elhelyezése érdekében – Igazgatási terület Tszt-1 szerkezeti tervének módosított részlete:

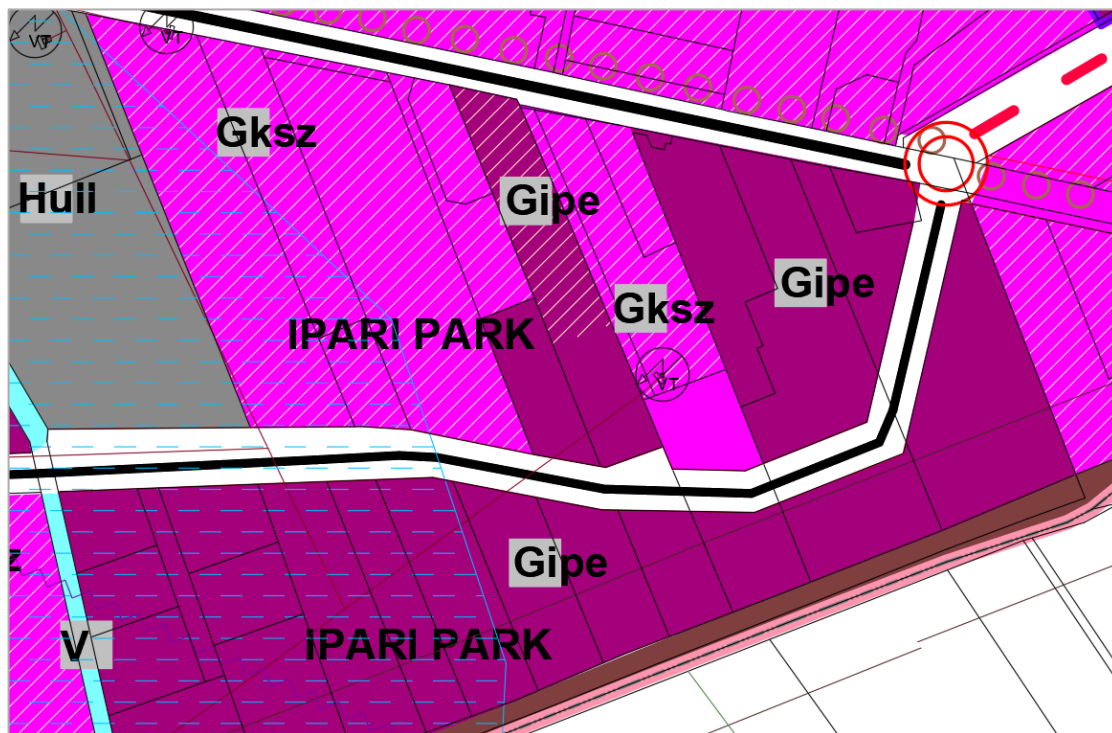


8. Fürdő különleges övezetének bővítése a 2519, 2520, 2521, 2522 és 2523 hrsz.-ú ingatlanokkal – Belterület és környéke Tszt-2 szerkezeti tervének részlete:

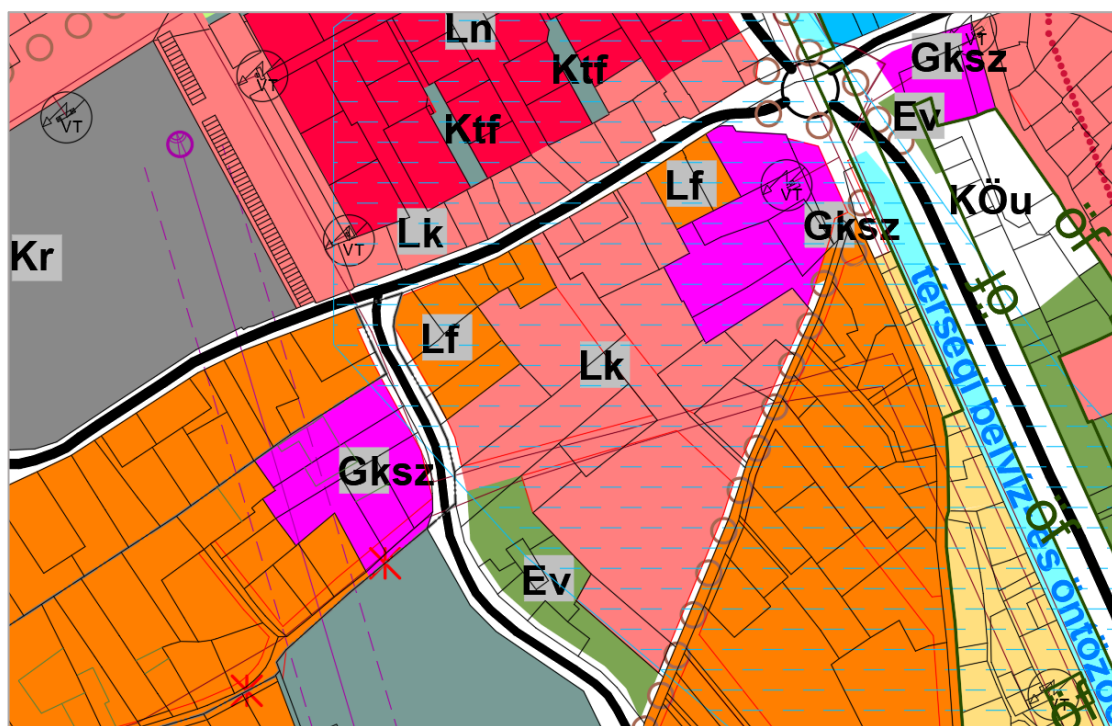




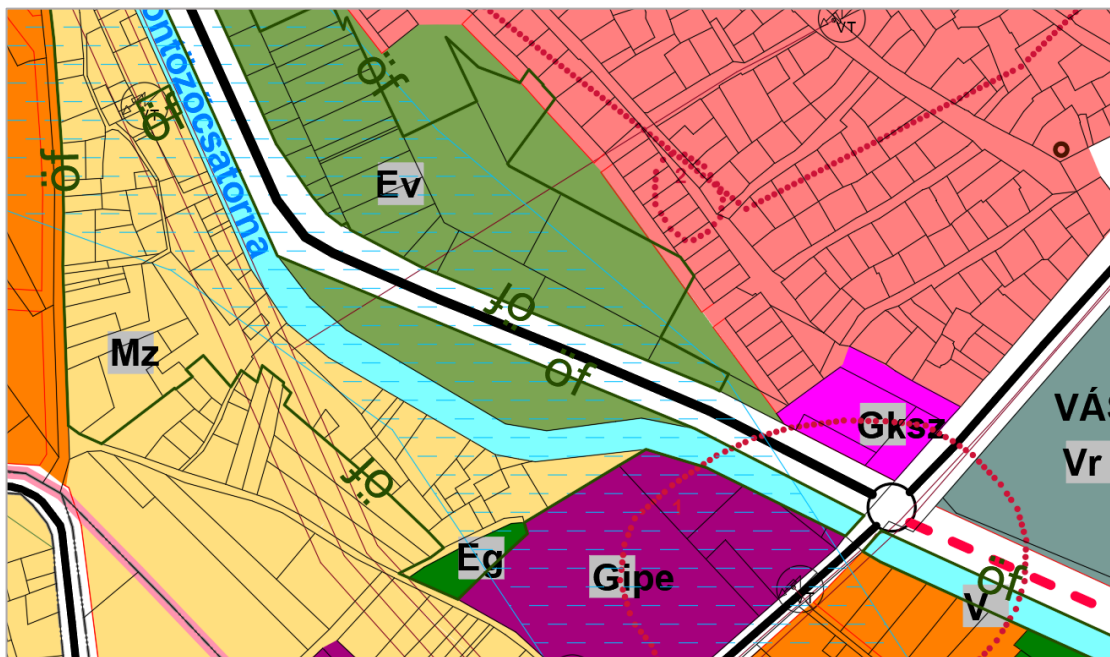
9. A 6043/12 hrsz.-ú ingatlan Gipe övezetből a vele határos Gksz övezetbe történő átsorolása telephely összevonása érdekében – Belterület és környéke Tsz-2 szerkezeti tervének módosított részlete:



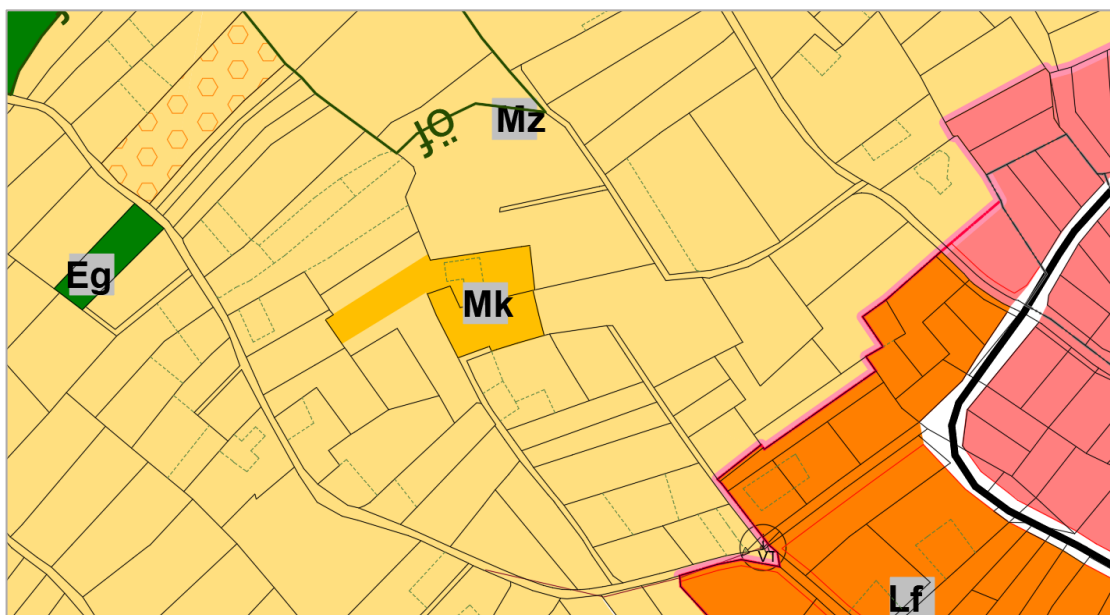
10. A 3012/2 hrsz.-ú ingatlan átsorolása a vele határos **Gksz** területbe, és az ettől DNy-ra lévő **Lf** terület átsorolása **Lk** **kisvárosias** kategóriába – Belterület és környéke Tsz-2 szerkezeti tervének módosított részlete:



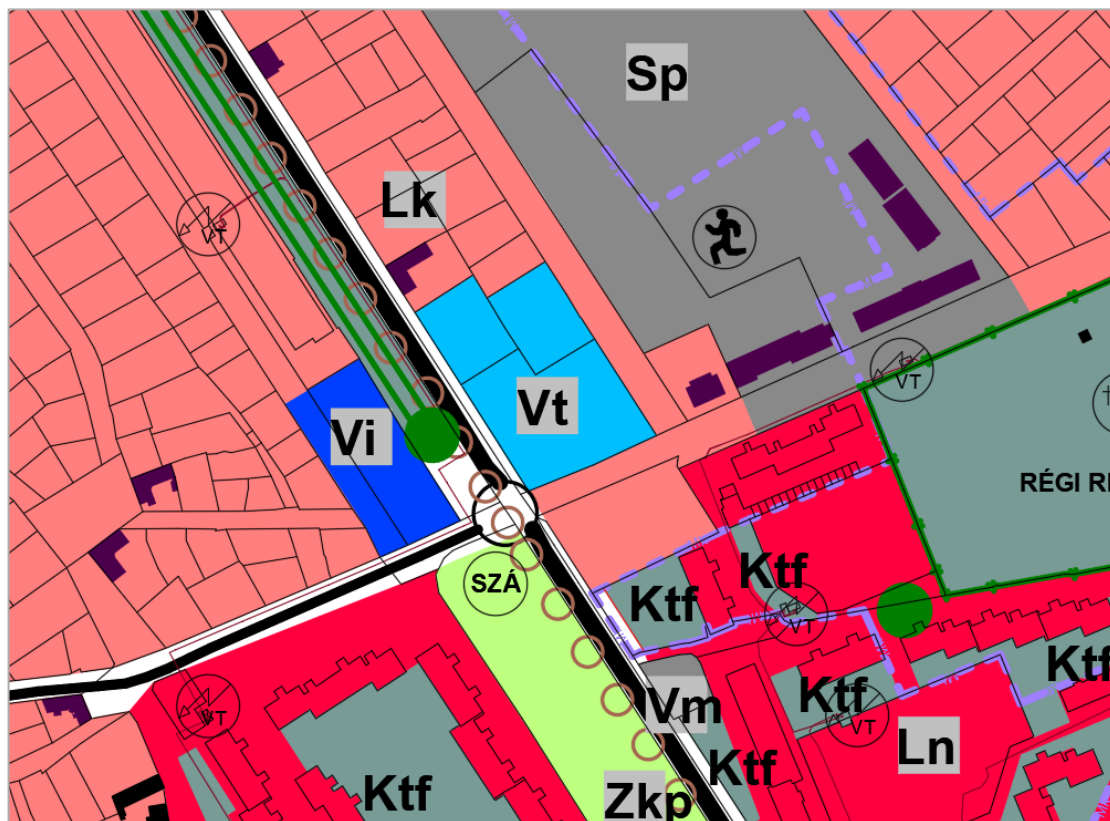
**11. A Dong-ér völgyi út területének pontosítása a megvalósult állapotnak megfelelően – Belterület és környéke Tsz-2 szerkezeti tervének módosított részlete**



**12. A telekalakítással tervezett 41683/1 hrsz.-ú ingatlan Mz területből Mk mezőgazdasági területbe történő átsorolása – Belterület és környéke Tsz-2 szerkezeti tervének módosított részlete**



13. Lidl-áruház 619, 620, 625 hrsz.-ú telkeinek Vi jelű intézményi vegyes területből Vt jelű településközpont vegyes területbe való átsorolása – Belterület és környéke Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete



14. Mezőgazdasági területek jelmagyarázatának pontosítása

Igazgatási terület Tszt-1 szerkezeti tervének módosított jelmagyarázat-része:

#### 4 Mezőgazdasági terület

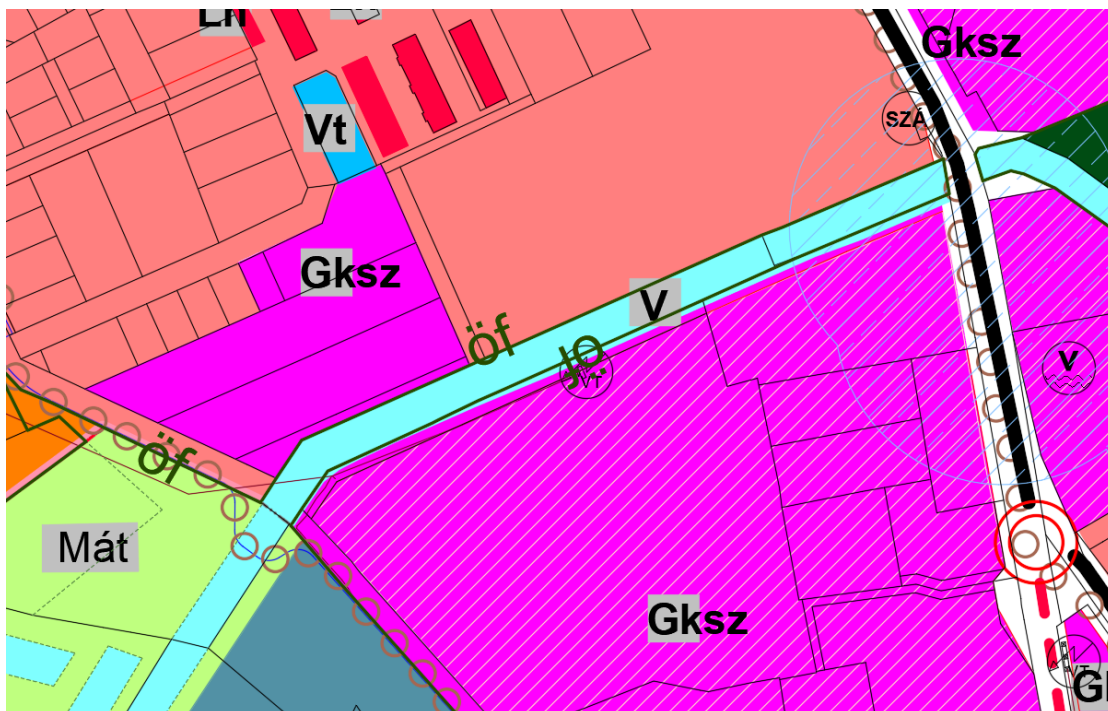
- Mk 4.2.1 Általános mezőgazdasági terület - tanyás jellegű
- Má 4.2.2 Általános mezőgazdasági terület - szántó jellegű
- Mát 4.2.3 Általános mezőgazdasági terület - természetes gyepek jellegű
- Már 4.2.5 Általános mezőgazdasági terület - természetes gyepek jellegű, repülőterként használható

Belterület és környéke Tszt-2 szerkezeti tervének módosított jelmagyarázat-része:

#### 4 Mezőgazdasági terület

- Mk 4.2.1 Általános mg-i terület - tanyás jellegű
- Má 4.2.2 Általános mg-i terület - szántó jellegű
- Mát 4.2.3 Általános mg-i terület - természetes gyepek jellegű
- Mz 4.2.4 Általános mg-i terület - belterület körüli kertek

13. Dong-ér Jókai utca és Kőrösi út közötti szakasza D-i oldalán lévő 6 m széles parti sáv Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területből V jelű vízgazdálkodási területbe való átsorolása – Belterület és környéke Tsz-2 szerkezeti tervének módosított részlete





### 3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

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

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

*A Kiskunhalas jelenleg hatályos Településszerkezeti tervéről szóló 4/2020 Kth. határozat I.4. pontjával elfogadott Területi mérleg szerint a város 1217,6 pont pozitívummal rendelkezik. A 2022. évi módosítás - 326,24 pontot eredményezett, ezért jelenleg a tartalékolt pozitívum +891,36 pont.*

*Részlet Kiskunhalas Város Településszerkezeti tervét elfogadó önkormányzati határozatból és a BIA érték pozitívumot megállapító mellékletből:*

#### 4/2020. Kth.

*Kiskunhalas város 2020-2030 időszakra vonatkozó új Településszerkezeti tervének elfogadása*

#### **H a t á r o z a t**

*Kiskunhalas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Kiskunhalas város 2020-2030 időszakra vonatkozó új Településszerkezeti tervének elfogadása” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:*

- I. *Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 9/B. § (2) a) pontja és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rendelet) 9. §-a alapján elfogadja Kiskunhalas város 10 éves időszakra vonatkozó, az alábbi mellékletekben rögzített Településszerkezeti tervét:*

- 1. melléklet: Kiskunhalas város Igazgatási terület Tszt-1 jelű Településszerkezeti terve*
- 2. melléklet: Kiskunhalas város Belterület, volt zártkertek, déli kapu Tszt-2 jelű Településszerkezeti terve*
- 3. melléklet: Kiskunhalas város Településszerkezeti tervének leírása*
- 4. melléklet: Kiskunhalas város Településszerkezeti tervéhez kapcsolódó igazolások*



## TERÜLETI MÉRLEG, BIOLÓGIAI AKTIVITÁS

Kiskunhalas igazgatási területének felhasználása és Biológiai aktivitása a 2019. decemberben hatályos szerkezeti terv szerint

| Rendeltetési kategória                                       | Belterület és csatlakozó beépítésre szánt ter. (ha) | Zártkerti fekvésű területek (ha) | Külterület (ha) | Összesen       | BIA szorzó | BIA érték       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|----------------|------------|-----------------|
| <b>Hatályos településszerkezeti terv</b>                     |                                                     |                                  |                 |                |            |                 |
|                                                              | <b>1546,2</b>                                       | <b>1275,2</b>                    | <b>19937,6</b>  | <b>22759,0</b> |            | <b>135336,6</b> |
| <b>Beépített és beépítésre szánt</b>                         | <b>1198,5</b>                                       | <b>0,9</b>                       | <b>242,4</b>    | <b>1441,8</b>  |            | <b>1558,8</b>   |
| NL (nagyvárosias lakóterület)                                | 26,2                                                | -                                | -               | 26,2           | 0,6        | 15,7            |
| KL (kisvárosias lakóterület)                                 | 476,4                                               | -                                | -               | 476,4          | 1,2        | 571,7           |
| FL (falusias lakóterület)                                    | 99,0                                                | -                                | 1,7             | 100,7          | 2,4        | 241,7           |
| HÜ (hétvégi házas üdülő terület)                             | 57,5                                                | -                                | -               | 57,5           | 3          | 172,5           |
| ÜÜ (üdülőházas üdülő terület)                                | 4,4                                                 | -                                | -               | 4,4            | 2,7        | 11,8            |
| TV (településközponti vegyes terület)                        | 45,0                                                | -                                | -               | 45,0           | 0,5        | 22,5            |
| KV (központi vegyes terület)                                 | 16,8                                                | -                                | -               | 16,8           | 0,5        | 8,4             |
| KG (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület)              | 187,6                                               | -                                | -               | 187,6          | 0,4        | 75,0            |
| IG (ipari gazdasági terület)                                 | 166,8                                               | -                                | 31,6            | 198,4          | 0,4        | 79,4            |
| KM (mezőgazdasági major)                                     | -                                                   | 0,9                              | 131,7           | 132,6          | 0,7        | 92,8            |
| FÜ (különleges fürdő és strandterület)                       | 12,4                                                | -                                | -               | 12,4           | 1,5        | 18,6            |
| GY (különleges gyógyászati célú terület)                     | 9,2                                                 | -                                | -               | 9,2            | 3          | 27,6            |
| HÓ (különleges határőrség terület)                           | 4,0                                                 | -                                | -               | 4,0            | 1,5        | 6,0             |
| HO (különleges honvédségi gyakorló terület - belterület)     | 36,7                                                | -                                | -               | 36,7           | 1,5        | 55,0            |
| Különleges hulladékgazdálkodási terület (HK, SZI, SZ, ÁT, F) | 4,0                                                 | -                                | 70,1            | 74,1           | 0,1        | 7,4             |
| KI (különleges idegenforgalmi terület)                       | 11,3                                                | -                                | -               | 11,3           | 1,5        | 16,9            |
| SP (különleges sportterület)                                 | 16,6                                                | -                                | -               | 16,6           | 3          | 49,8            |
| SZ (különleges szociális intézmény terület)                  | 1,0                                                 | -                                | -               | 1,0            | 3          | 3,0             |
| TE (különleges temető terület)                               | 23,6                                                | -                                | -               | 23,6           | 3          | 70,8            |
| VM (különleges vízmű)                                        | -                                                   | -                                | 1,9             | 1,9            | 1,5        | 2,8             |
| KT (tanyasi turizmus)                                        | -                                                   | -                                | 0,5             | 0,5            | 1,5        | 0,7             |
| KS (kereskedelmi és szabadidőpark)                           | -                                                   | -                                | 4,0             | 4,0            | 1,5        | 6,0             |
| ME (állatmenhely)                                            | -                                                   | -                                | 0,9             | 0,9            | 3          | 2,7             |
| <b>Beépítésre nem szánt</b>                                  | <b>347,7</b>                                        | <b>1274,3</b>                    | <b>19695,2</b>  | <b>21317,2</b> |            | <b>133777,8</b> |
| KÖ (tervezett országos főút)                                 | 4,2                                                 | -                                | 27,9            | 32,1           | 0,5        | 16,0            |

|                                                                     |      |        |         |         |     |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|--------|---------|---------|-----|---------|
| KÖ (tervezett települési főút - Dong-ér völgyi út)                  | 15,0 | -      | -       | 15,0    | 0,5 | 7,5     |
| KÖ (országos főút)                                                  | 19,1 | -      | 18,5    | 37,6    | 0,5 | 18,8    |
| KÖ (országos mellékút, MOL út)                                      | 13,9 | 5,3    | 77,8    | 97,0    | 0,6 | 58,2    |
| KÖ (gyűjtőút)                                                       | 47,9 | -      | 10,8    | 58,7    | 0,6 | 35,2    |
| VA (vasútterület)                                                   | 42,4 | -      | 33,2    | 75,6    | 0,6 | 45,4    |
| KP (közpark, kegyeleti park)                                        | 42,8 | -      | -       | 42,8    | 8,0 | 342,4   |
| Erdő (EV, EG, EE, EGV)                                              | 66,5 | 7,6    | 10735,3 | 10809,4 | 9,0 | 97284,6 |
| Mezőgazdasági terület – általános (MV, MÜ, MT, RE)                  | 6,8  | 99,0   | 8355,6  | 8461,4  | 3,7 | 31307,2 |
| Mezőgazdasági terület – kertés (MZ)                                 | -    | 1152,7 | -       | 1152,7  | 5   | 5763,5  |
| VT (vízgazdálkodási terület - tó, csatorna)                         | 80,7 | 3,0    | 93,5    | 177,2   | 6   | 1063,2  |
| VR (különleges vásártér)                                            | 7,1  | -      | -       | 7,1     | 3,2 | 22,7    |
| HO (különleges honvédségi gyakorló terület - külterület)            | -    | -      | 267,3   | 267,3   | 1,5 | 400,9   |
| Kh (különleges horgásztanya terület)                                | -    | 6,7    | -       | 6,7     | 3,2 | 21,4    |
| En (különleges kutatás-, fejlesztés megújuló energiaforrás terület) | 1,3  | -      | -       | 1,3     | 2,2 | 2,9     |
| KB (homokbánya)                                                     | -    | -      | 27,5    | 27,5    | 0,2 | 5,5     |
| TK (természetközeli terület)                                        | -    | -      | 47,8    | 47,8    | 8   | 382,4   |

#### Kiskunhalas igazgatási területének felhasználása és Biológiai aktivitása az új szerkezeti terv szerint

| Szint-terület sűrűség max. | Rendeltetési kategória                                             | Belterület és csatlakozó beépítésre szánt ter. (ha) | Zártkerti fekvésű területek (ha) | Külterület (ha) | Összesen       | BIA szorzó | BIA érték       |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|----------------|------------|-----------------|
|                            |                                                                    | <b>Hatályos településszerkezeti terv</b>            |                                  |                 |                |            |                 |
|                            |                                                                    | <b>1546,0</b>                                       | <b>1275,4</b>                    | <b>19937,6</b>  | <b>22759,0</b> |            | <b>136554,2</b> |
|                            | <b>Beépített és beépítésre szánt</b>                               | <b>1123,7</b>                                       | <b>4,6</b>                       | <b>269,3</b>    | <b>1396,2</b>  |            | <b>2179,6</b>   |
| 3,0                        | Ln (nagyvárosias lakóterület)                                      | 27,5                                                | -                                | -               | 27,5           | 0,6        | 16,5            |
| 1,5                        | Lk (kisvárosias lakóterület)                                       | 496,9                                               | -                                | -               | 496,9          | 2,7        | 1341,6          |
| 0,5                        | Lf (falusias lakóterület)                                          | 92,5                                                | -                                | 1,7             | 94,2           | 2,4        | 226,0           |
| 0,2                        | Üh (hétvégi házas üdülő terület)                                   | 53,0                                                | -                                | -               | 53,0           | 3          | 159,0           |
| 2,4                        | Vt (településközpont vegyes terület)                               | 45,0                                                | -                                | -               | 45,0           | 0,5        | 22,5            |
| 2,4                        | Vi (intézmény terület)                                             | 16,8                                                | -                                | -               | 16,8           | 0,5        | 8,4             |
| 2,0                        | Gks (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület)                   | 167,6                                               | -                                | -               | 167,6          | 0,4        | 67,0            |
| 1,5                        | Gip (ipari gazdasági terület)                                      | 130,2                                               | -                                | 30,5            | 160,7          | 0,4        | 64,2            |
| 2,0                        | Gá (általános gazdasági)                                           | 12,3                                                | 0,5                              | 0,8             | 13,6           | 0,4        | 5,4             |
| 1,5                        | Km (különleges mezőgazdasági major)                                | -                                                   | 0,9                              | 166,0           | 166,9          | 0,7        | 116,8           |
| 1,0                        | Fü (különleges fürdő és strandterület)                             | 12,4                                                | -                                | -               | 12,4           | 1,5        | 18,6            |
| 2,0                        | Eü (különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület) | 9,2                                                 | -                                | -               | 9,2            | 3          | 27,6            |

|     |                                                                                                                                              |              |               |                |                |     |                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|-----|-----------------|
| 0,5 | Hull (különleges hulladékgazdálkodási terület)                                                                                               | 4,0          | 3,2           | 62,5           | 69,7           | 0,1 | 6,9             |
| 0,5 | Sp (különleges nagyterjedésű sportolási célú terület)                                                                                        | 16,9         | -             | -              | 16,9           | 3   | 50,7            |
| 2,0 | Kr (különleges rendvédelmi terület)                                                                                                          | 31,2         | -             | -              | 31,2           | 1,5 | 46,8            |
| 0,5 | Kt (különleges tanyasi turizmus)                                                                                                             | -            | -             | 1,3            | 1,3            | 1,5 | 1,9             |
| 0,5 | Sz (különleges szociális terület)                                                                                                            | 1,0          | -             | -              | 1,0            | 1,5 | 1,5             |
| 0,5 | Vm (különleges vízmű és szennyvíztisztító terület)                                                                                           | 7,2          | -             | 2,0            | 9,2            | 1,5 | 13,8            |
| 0,5 | Közl (különleges közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre) | -            | -             | 4,5            | 4,5            | 0,5 | 2,2             |
| 0,5 | Me (különleges állatmenhely)                                                                                                                 | -            | -             | 0,4            | 0,4            | 3   | 1,2             |
|     | <b>Beépítésre nem szánt</b>                                                                                                                  | <b>422,3</b> | <b>1270,8</b> | <b>19666,9</b> | <b>21361,4</b> |     | <b>138733,8</b> |
|     | KÖ (tervezett országos főút)                                                                                                                 | 4,2          | -             | 27,9           | 32,1           | 0,5 | 16,0            |
|     | KÖ (tervezett települési főút - Dong-ér völgyi út)                                                                                           | 12,9         | -             | -              | 12,9           | 0,5 | 6,5             |
|     | KÖ (országos főút)                                                                                                                           | 19,1         | -             | 18,5           | 37,6           | 0,5 | 18,8            |
|     | KÖ (országos mellékút, MOL út)                                                                                                               | 13,9         | 5,3           | 74,8           | 94,0           | 0,6 | 56,4            |
|     | KÖ (gyűjtőút)                                                                                                                                | 47,9         | 1,9           | 10,8           | 60,6           | 0,6 | 36,4            |
|     | VA (vasúterület)                                                                                                                             | 42,4         | -             | 33,2           | 75,6           | 0,6 | 45,4            |
|     | Zkp (közpark)                                                                                                                                | 36,0         | -             | -              | 36,0           | 8   | 288,0           |
|     | Ktf (fásított köztér, sétány)                                                                                                                | 10,5         | -             | -              | 10,5           | 1,2 | 12,6            |
|     | Ktb (burkolt köztér, sétány)                                                                                                                 | 1,9          | -             | -              | 1,9            | 0,3 | 0,5             |
|     | Ev (védelmi erdő)                                                                                                                            | 12,2         | 0,7           | 2023,0         | 2035,9         | 9,0 | 18323,1         |
|     | Eg (gazdasági erdő)                                                                                                                          | 15,8         | 23,0          | 8445,0         | 8483,8         | 9,0 | 76354,2         |
|     | Ek (közjóléti erdő)                                                                                                                          | 41,5         | 3,7           | 67,0           | 112,2          | 9,0 | 1009,8          |
|     | Má (általános mezőgazdasági terület)                                                                                                         | 17,4         | 2,4           | 3002,1         | 3021,9         | 3,7 | 11181,0         |
|     | Mát (természetes gyepek jellegű mg. terület)                                                                                                 | -            | 15,2          | 4555,8         | 4571,0         | 3,7 | 16912,7         |
|     | Már (általános mezőgazdasági terület, természetes gyepek jellegű - mezőgazdasági repülőterként használandó)                                  | -            | -             | 20,8           | 20,8           | 3,2 | 66,5            |
|     | Mk, Mz (kertes mezőgazdasági terület, sajátos belterület körüli kertek)                                                                      | 10,0         | 1189,7        | 1012,0         | 2211,7         | 5,0 | 11058,5         |
|     | V (vízgazdálkodási terület - tó, csatorna)                                                                                                   | 86,9         | 7,5           | 149,0          | 243,4          | 6   | 1460,4          |
|     | Vr (különleges vásártér)                                                                                                                     | 7,1          | -             | -              | 7,1            | 3,2 | 22,7            |
|     | T (különleges temető terület)                                                                                                                | 24,2         | -             | -              | 24,2           | 6   | 145,2           |
|     | Kh (különleges horgásztanya terület)                                                                                                         | -            | 6,0           | -              | 6,0            | 3,2 | 19,2            |
|     | En (különleges kutatás-, fejlesztés megújuló energiaforrás terület)                                                                          | 6,0          | 1,3           | 100,5          | 107,8          | 3,2 | 345,0           |
|     | Kgk (különleges gazdasági és pihenőkert)                                                                                                     | 7,7          | 0,3           | 0,7            | 8,7            | 3,2 | 27,8            |
|     | B (különleges nyersanyag-kitermelés - bányák)                                                                                                | -            | -             | 21,2           | 21,2           | 0,2 | 4,2             |
|     | Tk (természet közeli területek)                                                                                                              | 4,7          | 13,8          | 106,0          | 124,5          | 8   | 996,0           |

Jelen módosítások BIA-érték számítása az új beépítésre szánt területeket keletkeztető **1-3. sorszámú ügyekben.** A módosítások során a beépítésre szánt terület kismértékben, **0,65 hektárral nő** az alábbiak szerint.

| Helyszín (hrszt.) | Terület (ha) | Jelenleg | Módosítva |
|-------------------|--------------|----------|-----------|
| 1. 010/31         | 0,24         | Má       | Közl      |
| 2. 0560/1         | 0,01         | Ktf      | Lk        |
| 3. 2896           | 0,40         | Zkp      | Vi        |
| 6531/2            | 0,59         | Ktf      | Zkp       |

**BIA-érték számítás** (Kerekítés két tizedes jegyig)

**9. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez**

***A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK MUTATÓI***

**1. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek biológiai aktivitásérték mutatói**

|     | A                                                                        | B                            | C                         | D                       |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1.  | Általános használat típusa                                               | Értékmutató<br>(pont/hektár) | Terület-<br>változás (ha) | Értékváltozás<br>(pont) |
| 2.  | Nagyvárosias lakóterület                                                 | 0,6                          |                           |                         |
| 3.  | Kisvárosias lakóterület                                                  | 1,2                          | +0,01                     | -0,01                   |
| 4.  | Kertvárosias lakóterület                                                 | 2,7                          |                           |                         |
| 5.  | Falusias lakóterület                                                     | 2,4                          |                           |                         |
| 6.  | Településközpont                                                         | 0,5                          |                           |                         |
| 7.  | Intézményi vegyes terület 10%<br>zöldfelülettel                          | 0,5                          | +0,40                     | +0,2                    |
| 8.  | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület                              | 0,4                          |                           |                         |
| 9.  | Ipari gazdasági terület                                                  | 0,2                          |                           |                         |
| 10. | Egyéb ipari gazdasági terület                                            | 0,4                          |                           |                         |
| 11. | Általános gazdasági terület                                              | 0,4                          |                           |                         |
| 12. | Üdülõházas üdülõterület                                                  | 2,7                          |                           |                         |
| 13. | Hétvégi házas üdülõterület                                               | 3                            |                           |                         |
| 14. | Nagy bevásárlóközpontok és nagy<br>kiterjedésû kereskedelmi célú terület | 1,5                          |                           |                         |
| 15. | Nagy kiterjedésû szállítmányozási,<br>raktározási és logisztikai terület | 1,5                          |                           |                         |
| 16. | Vásár, kiállítás és kongresszus területe                                 | 1,5                          |                           |                         |



|     |                                                                                                                                                         |     |                |       |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|-------|
| 17. | Oktatási központok területe                                                                                                                             | 3   |                |       |
| 18. | Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület                                                                                                      | 3   |                |       |
| 19. | Nagy kiterjedésű sportolási célú terület                                                                                                                | 3   |                |       |
| 20. | A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület                                                               | 2,2 |                |       |
| 21. | Állat- és növénykertek területe                                                                                                                         | 3   |                |       |
| 22. | Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület                                                                               | 0,1 |                |       |
| 23. | Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület                                                                                          | 1,5 |                |       |
| 24. | Hulladékkezelő, -lerakó területe                                                                                                                        | 0,1 |                |       |
| 25. | Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe | 0,5 | +0,24          | -0,12 |
| 26. | Temető területe                                                                                                                                         | 3   |                |       |
| 27. | Mezőgazdasági üzemi terület                                                                                                                             | 0,7 |                |       |
| 28. | Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület                                                                                                               | 1,5 |                |       |
| 29. | Autópályák, autóutak, valamint főutak                                                                                                                   | 0,5 |                |       |
| 30. | Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgálóutak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák                                                  | 0,6 |                |       |
| 31. | Zöldterület 3 ha felett                                                                                                                                 | 8   |                |       |
| 32. | Zöldterület 3 ha alatt                                                                                                                                  | 6   | -0,40<br>+0,59 | +1,14 |
| 33. | Védelmi célú erdő                                                                                                                                       | 9   |                |       |
| 34. | Rekreációs erdőterület                                                                                                                                  | 9   |                |       |
| 35. | Egyéb erdőterület                                                                                                                                       | 9   |                |       |
| 36. | Kertes mezőgazdasági terület                                                                                                                            | 5   |                |       |
| 37. | Általános mezőgazdasági terület                                                                                                                         | 3,7 | -0,24          | -0,88 |

|     |                                                                                                                   |     |                |       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|-------|
| 38. | Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület országos jelentőségű védett természeti területen                            | 7   |                |       |
| 39. | Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, ha nem tartozik a 37. pontba                                               | 5   |                |       |
| 40. | Vízgazdálkodási terület                                                                                           | 7   |                |       |
| 41. | Természetközeli terület mocsár, nádas, ex lege védett láp                                                         | 8   |                |       |
| 42. | Természetközeli terület ex lege védett kunhalom                                                                   | 5   |                |       |
| 43. | Természetközeli terület nyílt karszterület, sziklagyepterület                                                     | 3   |                |       |
| 44. | Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület legalább 80% zöldfelülettel                                    | 6   |                |       |
| 45. | Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80% zöldfelülettel                                                       | 6   |                |       |
| 46. | Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület legalább 65% zöldfelülettel | 3,2 |                |       |
| 47. | Vadaspark, arborétum területe legalább 80% zöldfelülettel                                                         | 6,4 |                |       |
| 48. | Temető területe legalább 80% zöldfelülettel                                                                       | 6   |                |       |
| 49. | Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület                                         | 0,2 |                |       |
| 50. | Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület legalább 65% zöldfelülettel                        | 3,2 |                |       |
| 51. | Burkolt köztér                                                                                                    | 0,3 |                |       |
| 52. | Fásított köztér, sétány                                                                                           | 1,2 | -0,01<br>-0,59 | -0,72 |
| 53. | Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel                                                      | 3,2 |                |       |

***Jelen módosításokból eredő BIA-érték:***

***-0,39pont***

*4/2020 Kth. határozat I.4. pontjával elfogadott Területi mérleg szerint tartalékolt pozitívummal rendelkezik*

***+1217,60 pont***

*Ebből a 2022. évi módosítás során felhasználásra került:*

***- 326,24 pont***

*Maradt tartalék:*

***+891,36 pont***

***Jelen módosításból eredő csökkenéssel összes BIA-érték***

***+ 890,97pont***

**MEGFELEL!**

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

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

Az **1-3. sorszámú ügyekben** keletkezik új beépítésre szánt terület, melyek elhelyezkedése a következő:

1. ügy: 53-as számú főút Tompa felé vezető külterületi szakasza mentén meglévő járműszervíz bővítése: külterületen, a belterülettől 1,2 km-re helyezkedik el, mezőgazdasági környezetben.
2. ügy: a belterületen minimális mértékben (110 m<sup>2</sup>) növekszik meg az Lk lakóterület a nyilvántartási térkép és a valós állapot közötti eltérés korrigálása miatt.
3. ügy: a belterületen az intézményterület közparkból 0,40 hektárral bővül.

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

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

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

1. ügy: járműszervíz bővítésére 0,24 hektárnyi Sz 4 minőségű, átlagosnál jobb minőségű szántóterület végleges más célú hasznosítását tervezik, a művelésből való kivonás **helyhez kötött**, a meglévő telephelyhez kapcsolódik, máshol nem valósítható meg.
2. ügy: **belterületi ingatlant** érint.
3. ügy: **belterületi ingatlant** érint.

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

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bek. e) pontja előírja: „e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”. Részlet a döntést tartalmazó 103/2023. (04.27.) Képviselő-testületi határozatból:

*2./<sup>18</sup> A módosítás során a 2896 hrsz.-ú ingatlanon új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre egy új bölcsőde elhelyezhetősége, és a 010/3 hrsz.-ú ingatlanon telephely bővítés érdekében a következő szempontok mérlegelése alapján:*

*2.1.<sup>19</sup> A település már beépítésre kijelölt területén belül ilyen célra nincs megfelelő terület.*

*2.2.<sup>20</sup> Az új beépítésre szánt területek csatlakozik a jelenlegi beépítésre szánt területekhez, mindkét terület már meglévő azonos területfelhasználású övezetbe kapcsolódik.*

*2.3.<sup>21</sup> Az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.*

*2.4.<sup>22</sup> A települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.*

### Az OTrT 12. § (1) bekezdés teljesülésének igazolása

„12. § (1) (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

Az előírások az alábbiak szerint teljesül:

1. ügy: a belterülettől 1,2 km-re lévő szerviz-bővítési helyszín a város közigazgatási határvonalától 2,7 km-re fekszik.
2. ügy: belterületen fekszik, a közigazgatási határtól 6,0 km-re.
3. ügy: belterületen fekszik, a közigazgatási határtól 3,9 km-re.

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

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

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

A fenti előírások az alábbiak szerint teljesülnek az egyes ügyekben:

1. ügy: járműszerviz bővítése kapcsán 0,24 hektár **Közl** jelű különleges „Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe” terület keletkezik **Má** jelű általános mezőgazdasági terület igénybevételével. A fenti rendelkezések közül a 13. § (3)-(4) bekezdésben szereplőknek kell eleget tenni.

A (3) bekezdés a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a területnövekmény 25 %-ának megfelelő **0,06 hektár új zöldterület (Zkp közpark) jön létre a 3. üggyhöz kapcsolódóan a 6531/2 hrsz.-ú önkormányzati területen.**

2. ügy: a belterületen minimális mértékben (110 m<sup>2</sup>) növekszik meg az Lk lakóterület a nyilvántartási térkép és a valós állapot közötti eltérés korrigálása miatt. A fenti rendelkezések közül a 12. § (3)-(4) bekezdésben szereplőknek kell eleget tenni.

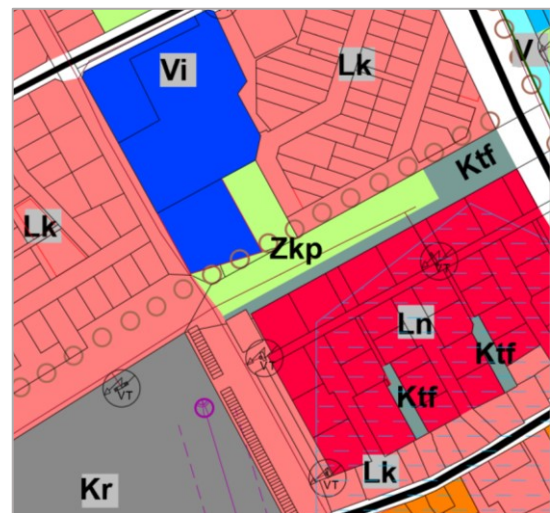
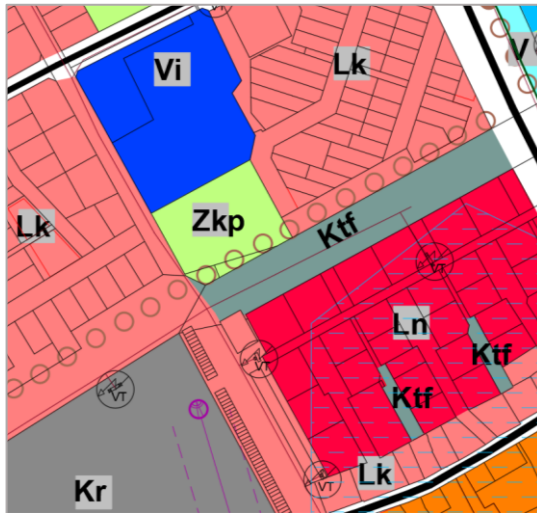
A (3) bekezdés a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a területnövekmény 25 %-ának megfelelő **28 m<sup>2</sup> új zöldterület** (Zkp közpark) jön létre a 3. ügyhöz kapcsolódóan a 6531/2 hrsz.-ú önkormányzati területen.

3. ügy: a belterületen az intézményterület közparkból 0,40 hektárral bővül (bölcsőde létesítése). A fenti rendelkezések közül a 12. § (2) és (4) bekezdésben szereplőknek kell eleget tenni. Az előírt  $0,40 \times 1,25 = 0,5$  **hektár új zöldterület** (Zkp közpark) a helyszín mellett lévő különleges fásított köztér, sétány besorolású 6531/2 hrsz.-ú önkormányzati terület átsorolásával jön létre. A 3. ügyhöz kapcsolódóan összesen 0,59 hektár Zkp zöldterület (közpark) jön létre, amely **fedezi az 1-3. ügyekben előírt 0,56 hektár zöldterületet.**

*3. ügyben tervezett szerkezeti terv változás teljesíti a z OTrT 12. §-ban előírt feltételeket:*

*Jelenlegi szerkezeti terv*

*Módosított szerkezeti terv*





## 4. HÉSZ-MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

### **Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (....) önkormányzati rendelete Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyeztető partnerek, valamint Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet 30. § (5) bekezdésében biztosított véleményezési jogában eljáró Ügyrendi és Szociális Bizottsága, Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 2.1.64. pontjában biztosított véleményezési jogában eljáró Pénzügyi, Költségvetési, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

### 1. §

A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

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

### 2. §

A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[Kötelező építési vonal (jelmagyarázat B1.7 pont) előírásai:]*

„a) A szabályozási terven jelölt kötelező építési vonalra, ha több építési vonal van jelölve, akkor ezek közül valamelyikre az elsőként létesülő főépületnek a földszinti határolófala legalább 50 %-ával rá kell épülnie, a számításba az építési vonaltól legalább 6 m-re lévő oldalszárny határoló falát nem kell bevonni.”

### 3. §

A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lk\* alövezet telkén gépjárműtárolási célú építmények és elektronikus hírközlést szolgáló, épületnek nem minősülő tárolóépítmények helyezhetők el.”

### 4. §

A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 20. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Közüzemi ivóvízellátás vagy szennyvízelvezetés hiányában a telken legfeljebb 3 % beépítettség erejéig, vagy bruttó 25 m<sup>2</sup> alapterülettel létesíthető gazdasági, vagy üdülőépület, amely nem lehet beépített tetőterű és épületmagassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t. Az üdülőépületben, vagy a gazdasági épület szociális helyiségében keletkező szennyvizet minden oldalról zárt tárolóban kell elhelyezni és legalább félévente el kell szállíttatni engedéllyel rendelkező szolgáltatóval.”

### 5. §

(1) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Má, Mát, Már, Mk és Mz jelű övezetek az OTÉK szerinti *általános* mezőgazdasági területi kategóriába tartoznak.”

(2) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az állami főépítész jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozóan 2020 január 8-án kelt, BK/TH/1184-12/2019. ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján az Mk mezőgazdasági övezetben lévő, 3000 m<sup>2</sup> területi nagyságot elérő telken *birtokközpont* kialakítható, és szántó, gyeper (rét, legelő) művelési ág, vagy művelésből kivett ingatlannyilvántartási besorolás esetén is elhelyezhető *lakóépület*, ha már 2019. január 1-jén igazolhatóan állt rajta lakóépület vagy tanyaépület.”

### 6. §

(1) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

## 7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kiskunhalas, 2024. ...

Fülöp Róbert  
polgármester

Kollárné dr. Lengyel Linda  
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése a mai napon a Kiskunhalas Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel megtörtént.

Kiskunhalas, 2024.

Kollárné dr. Lengyel Linda  
jegyző

*1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez*

*„1. melléklet Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020. (I.31.) önkormányzati rendeletéhez:*

***Sz-1 Igazgatási terület szabályozási terve”***

*2. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez*

*„2. melléklet Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020. (I.31.) önkormányzati rendeletéhez:*

***Sz-2 Belterület és a belterülethez közvetlenül kapcsolódó beépítésre szánt területek szabályozási terve”***

*3. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez*

*„3. melléklet Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020. (I.31.) önkormányzati rendeletéhez:*

***Sz-3 Zárthertti fekvésű területek szabályozási terve”***

4. melléklet  
„5. melléklet

### Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

|     | A                                       | B                                                                                                                                                                                                                             | C                                                                                                                                                                                                                                                   | D                                                                                                                                                                                                                              | E                                                                                                                                                                                                                                                                                                | F                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Építési övezet megnevezése, kódjele     | Beépítési mód<br>SZ: szabadon álló<br>O: oldalhatáron álló<br>lkr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze építési helynek minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)<br><br>E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető<br>*: az országos és megyei terv felhatalmazása alapján az OTÉK vonatkozó maximum-értékénél nagyobb érték | Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező<br>K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság | Kialakítható telek legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m <sup>2</sup> )<br><br>T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint | Zöldfelület legkisebb mértéke (%)<br>úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető |
| 2.  | Ln – nagyvárosias lakóterület           |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                       |
| 3.  | Ln.1485                                 | SZ                                                                                                                                                                                                                            | 40                                                                                                                                                                                                                                                  | 17,5                                                                                                                                                                                                                           | 720 / 2400 (500)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10                                                                                                                                                    |
| 4.  | Ln.2472                                 | O                                                                                                                                                                                                                             | 40                                                                                                                                                                                                                                                  | 12,5                                                                                                                                                                                                                           | 450 / 1400 (250)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10                                                                                                                                                    |
| 5.  | Ln.2485                                 | O                                                                                                                                                                                                                             | 40                                                                                                                                                                                                                                                  | 17,5                                                                                                                                                                                                                           | 720 / 2400 (500)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10                                                                                                                                                    |
| 6.  | Ln.3485                                 | lkr                                                                                                                                                                                                                           | 40                                                                                                                                                                                                                                                  | 17,5                                                                                                                                                                                                                           | 720 / 2400 (500)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10                                                                                                                                                    |
| 7.  | Ln.9070                                 | T                                                                                                                                                                                                                             | E                                                                                                                                                                                                                                                   | 12,5                                                                                                                                                                                                                           | T                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                                                                                                                                                    |
| 8.  | Ln.9080                                 | T                                                                                                                                                                                                                             | E                                                                                                                                                                                                                                                   | 17,5                                                                                                                                                                                                                           | T                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                                                                                                                                                    |
| 9.  | Ln.9090                                 | T                                                                                                                                                                                                                             | E                                                                                                                                                                                                                                                   | 32,0                                                                                                                                                                                                                           | T                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                                                                                                                                                    |
| 10. | Ln.9409                                 | T                                                                                                                                                                                                                             | 40                                                                                                                                                                                                                                                  | K                                                                                                                                                                                                                              | 3000 (1500)                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 10                                                                                                                                                    |
| 11. | Ln.9888                                 | T                                                                                                                                                                                                                             | 80                                                                                                                                                                                                                                                  | 17,5                                                                                                                                                                                                                           | 2000 (1200)                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 10                                                                                                                                                    |
| 12. | Ln* – nagyvárosias lakóterület, sajátos |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                       |
| 13. | Ln*1307                                 | SZ                                                                                                                                                                                                                            | 30                                                                                                                                                                                                                                                  | K                                                                                                                                                                                                                              | 1200 (750)                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10                                                                                                                                                    |
| 14. | Ln*9020                                 | T                                                                                                                                                                                                                             | E                                                                                                                                                                                                                                                   | 5,0                                                                                                                                                                                                                            | T                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                                                                                                                                                    |
| 15. | Ln*9030                                 | T                                                                                                                                                                                                                             | E                                                                                                                                                                                                                                                   | 6,8                                                                                                                                                                                                                            | T                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                                                                                                                                                    |
| 16. | Ln*9810                                 | T                                                                                                                                                                                                                             | 80                                                                                                                                                                                                                                                  | 3,5                                                                                                                                                                                                                            | T                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                                                                                                                                                    |
| 17. | Lk – kisvárosias lakóterület            |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                       |
| 18. | Lk.0323                                 | ZH                                                                                                                                                                                                                            | 30                                                                                                                                                                                                                                                  | 5,0                                                                                                                                                                                                                            | 550 / 1800 (300)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20                                                                                                                                                    |
| 19. | Lk.0324                                 | ZH                                                                                                                                                                                                                            | 30                                                                                                                                                                                                                                                  | 5,0                                                                                                                                                                                                                            | 620 / 2000 (400)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20                                                                                                                                                    |
| 20. | Lk.0325                                 | ZH                                                                                                                                                                                                                            | 30                                                                                                                                                                                                                                                  | 5,0                                                                                                                                                                                                                            | 720 / 2400 (500)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20                                                                                                                                                    |
| 21. | Lk.0333                                 | ZH                                                                                                                                                                                                                            | 30                                                                                                                                                                                                                                                  | 3,5*-6,8                                                                                                                                                                                                                       | 550 / 1800 (300)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20                                                                                                                                                    |
| 22. | Lk.0334                                 | ZH                                                                                                                                                                                                                            | 30                                                                                                                                                                                                                                                  | 3,5*-6,8                                                                                                                                                                                                                       | 620 / 2000 (400)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20                                                                                                                                                    |

|     |         |    |    |           |                  |    |
|-----|---------|----|----|-----------|------------------|----|
| 23. | Lk.0422 | ZH | 40 | 5,0       | 450 / 1400 (250) | 20 |
| 24. | Lk.0423 | ZH | 40 | 5,0       | 550 / 1800 (300) | 20 |
| 25. | Lk.0424 | ZH | 40 | 5,0       | 620 / 2000 (400) | 20 |
| 26. | Lk.0425 | ZH | 40 | 5,0       | 720 / 2400 (500) | 20 |
| 27. | Lk.0428 | ZH | 40 | 5,0       | 2000 (1200)      | 20 |
| 28. | Lk.0432 | ZH | 40 | 3,5*-6,8  | 450 / 1400 (250) | 20 |
| 29. | Lk.0433 | ZH | 40 | 3,5*-6,8  | 550 / 1800 (300) | 20 |
| 30. | Lk.0434 | ZH | 40 | 3,5*-6,8  | 620 / 2000 (400) | 20 |
| 31. | Lk.0435 | ZH | 40 | 3,5*-6,8  | 720 / 2400 (500) | 20 |
| 32. | Lk.0436 | ZH | 40 | 3,5*-6,8  | 900 / 3000 (600) | 20 |
| 33. | Lk.0438 | ZH | 40 | 3,5*-6,8  | 2000 (1200)      | 20 |
| 34. | Lk.0444 | ZH | 40 | 4,5*-7,8  | 620 / 2000 (400) | 20 |
| 35. | Lk.0453 | ZH | 40 | 5,5*-8,8  | 550 / 1800 (300) | 20 |
| 36. | Lk.0522 | ZH | 50 | 5,0       | 450 / 1400 (250) | 20 |
| 37. | Lk.0523 | ZH | 50 | 5,0       | 550 / 1800 (300) | 20 |
| 38. | Lk.0524 | ZH | 50 | 5,0       | 620 / 2000 (400) | 20 |
| 39. | Lk.0532 | ZH | 50 | 3,5*-6,8  | 450 / 1400 (250) | 20 |
| 40. | Lk.0533 | ZH | 50 | 3,5*-6,8  | 550 / 1800 (300) | 20 |
| 41. | Lk.0534 | ZH | 50 | 3,5*-6,8  | 620 / 2000 (400) | 20 |
| 42. | Lk.0535 | ZH | 50 | 3,5*-6,8  | 720 / 2400 (500) | 20 |
| 43. | Lk.0544 | ZH | 50 | 4,5*-7,8  | 620 / 2000 (400) | 20 |
| 44. | Lk.0559 | ZH | 50 | 5,5*-8,8  | 3000 (1500)      | 20 |
| 45. | Lk.0621 | ZH | 60 | 5,0       | 350 / 1100 (200) | 20 |
| 46. | Lk.0622 | ZH | 60 | 5,0       | 450 / 1400 (250) | 20 |
| 47. | Lk.0623 | ZH | 60 | 5,0       | 550 / 1800 (300) | 20 |
| 48. | Lk.0631 | ZH | 60 | 3,5*-6,8  | 350 / 1100 (200) | 20 |
| 49. | Lk.0634 | ZH | 60 | 3,5*-6,8  | 620 / 2000 (400) | 20 |
| 50. | Lk.0674 | ZH | 60 | 8,0*-12,5 | 620 / 2000 (400) | 20 |
| 51. | Lk.1377 | SZ | 30 | 8,0*-12,5 | 1200 (750)       | 20 |
| 52. | Lk.1423 | SZ | 40 | 5,0       | 550 / 1800 (300) | 20 |
| 53. | Lk.1426 | SZ | 40 | 5,0       | 900 / 3000 (600) | 20 |
| 54. | Lk.1434 | SZ | 40 | 3,5*-6,8  | 620 / 2000 (400) | 20 |
| 55. | Lk.1439 | SZ | 40 | 3,5*-6,8  | 3000 (1500)      | 20 |
| 56. | Lk.1477 | SZ | 40 | 8,0*-12,5 | 1200 (750)       | 20 |
| 57. | Lk.2422 | O  | 40 | 5,0       | 450 / 1400 (250) | 20 |
| 58. | Lk.2423 | O  | 40 | 5,0       | 550 / 1800 (300) | 20 |
| 59. | Lk.2424 | O  | 40 | 5,0       | 620 / 2000 (400) | 20 |
| 60. | Lk.2425 | O  | 40 | 5,0       | 720 / 2400 (500) | 20 |
| 61. | Lk.2433 | O  | 40 | 3,5*-6,8  | 550 / 1800 (300) | 20 |
| 62. | Lk.2434 | O  | 40 | 3,5*-6,8  | 620 / 2000 (400) | 20 |
| 63. | Lk.2435 | O  | 40 | 3,5*-6,8  | 720 / 2400 (500) | 20 |



|      |                                               |     |    |           |                  |    |
|------|-----------------------------------------------|-----|----|-----------|------------------|----|
| 64.  | Lk.2535                                       | O   | 50 | 3,5*-6,8  | 720 / 2400 (500) | 20 |
| 65.  | Lk.3422                                       | lkr | 40 | 5,0       | 450 / 1400 (250) | 20 |
| 66.  | Lk.4521                                       | Z   | 50 | 5,0       | 350 / 1100 (200) | 20 |
| 67.  | Lk.4631                                       | Z   | 60 | 3,5*-6,8  | 350 / 1100 (200) | 20 |
| 68.  | Lk.9040                                       | T   | E  | 4,5*-7,8  | T                | 20 |
| 69.  | Lk.9338                                       | T   | 30 | 3,5*-6,8  | 2000 (1200)      | 20 |
| 70.  | Lk.9433                                       | T   | 40 | 3,5*-6,8  | 550 / 1800 (300) | 20 |
| 71.  | Lk.9525                                       | T   | 50 | 5,0       | 720 / 2400 (500) | 20 |
| 72.  | Lk.9532                                       | T   | 50 | 3,5*-6,8  | 450 / 1400 (250) | 20 |
| 73.  | Lk.9622                                       | T   | 60 | 5,0       | 450 / 1400 (250) | 20 |
| 74.  | Lk.9676                                       | T   | 60 | 8,0*-12,5 | 900 / 3000 (600) | 20 |
| 75.  | <b>Lk* – kisvárosias lakóterület, sajátos</b> |     |    |           |                  |    |
| 76.  | Lk*9010                                       | T   | E  | 3,5       | T                | 20 |
| 77.  | Lk*9020                                       | T   | E  | 5,0       | T                | 20 |
| 78.  | <b>Lf – falusias lakóterület</b>              |     |    |           |                  |    |
| 79.  | Lf.0324                                       | ZH  | 30 | 5,0       | 620 / 2000 (400) | 40 |
| 80.  | Lf.0326                                       | ZH  | 30 | 5,0       | 900 / 3000 (600) | 40 |
| 81.  | Lf.1324                                       | SZ  | 30 | 5,0       | 620 / 2000 (400) | 40 |
| 82.  | Lf.1326                                       | SZ  | 30 | 5,0       | 900 / 3000 (600) | 40 |
| 83.  | Lf.2324                                       | O   | 30 | 5,0       | 620 / 2000 (400) | 40 |
| 84.  | Lf.2325                                       | O   | 30 | 5,0       | 720 / 2400 (500) | 40 |
| 85.  | Lf.3324                                       | lkr | 30 | 5,0       | 620 / 2000 (400) | 40 |
| 86.  | Lf.9324                                       | T   | 30 | 5,0       | 620 / 2000 (400) | 40 |
| 87.  | <b>Vt – településközpont vegyes terület</b>   |     |    |           |                  |    |
| 88.  | Vt.0409                                       | ZH  | 40 | K         | 3000 (1500)      | 10 |
| 89.  | Vt.0426                                       | ZH  | 40 | 5,0       | 900 (600)        | 10 |
| 90.  | Vt.0436                                       | ZH  | 40 | 3,5*-6,8  | 900 (600)        | 10 |
| 91.  | Vt.0502                                       | ZH  | 50 | K         | 450 (250)        | 10 |
| 92.  | Vt.0504                                       | ZH  | 50 | K         | 620 (400)        | 10 |
| 93.  | Vt.0523                                       | ZH  | 50 | 5,0       | 550 (300)        | 10 |
| 94.  | Vt.0532                                       | ZH  | 50 | 3,5*-6,8  | 450 (250)        | 10 |
| 95.  | Vt.0533                                       | ZH  | 50 | 3,5*-6,8  | 550 (300)        | 10 |
| 96.  | Vt.0534                                       | ZH  | 50 | 3,5*-6,8  | 620 (400)        | 10 |
| 97.  | Vt.0535                                       | ZH  | 50 | 3,5*-6,8  | 720 (500)        | 10 |
| 98.  | Vt.0550                                       | ZH  | 50 | 5,5*-8,8  | T                | 10 |
| 99.  | Vt.0565                                       | ZH  | 50 | 6,5*-10,0 | 720 (500)        | 10 |
| 100. | Vt.056*5                                      | ZH  | 50 | 6,5*-11,0 | 720 (500)        | 10 |
| 101. | Vt.0567                                       | ZH  | 50 | 6,5*-10,0 | 3000 (1500)      | 10 |
| 102. | Vt.0602                                       | ZH  | 60 | K         | 450 (250)        | 10 |
| 103. | Vt.0605                                       | ZH  | 60 | K         | 720 (500)        | 10 |
| 104. | Vt.0606                                       | ZH  | 60 | K         | 900 (600)        | 10 |

|      |                                                    |    |     |           |             |      |
|------|----------------------------------------------------|----|-----|-----------|-------------|------|
| 105. | Vt.0622                                            | ZH | 60  | 5,0       | 450 (250)   | 10   |
| 106. | Vt.0624                                            | ZH | 60  | 5,0       | 620 (400)   | 10   |
| 107. | Vt.0632                                            | ZH | 60  | 3,5*-6,8  | 450 (250)   | 10   |
| 108. | Vt.0633                                            | ZH | 60  | 3,5*-6,8  | 550 (300)   | 10   |
| 109. | Vt.0635                                            | ZH | 60  | 3,5*-6,8  | 720 (500)   | 10   |
| 110. | Vt.0666                                            | ZH | 60  | 6,5*-10,0 | 900 (600)   | 10   |
| 111. | Vt.1457                                            | SZ | 40  | 5,5*-8,8  | 1200 (750)  | 10   |
| 112. | Vt.1477                                            | SZ | 40  | 8,0*-12,5 | 1200 (750)  | 20   |
| 113. | Vt.1539                                            | SZ | 50  | 3,5*-6,8  | 3000 (1500) | 10   |
| 114. | Vt.2423                                            | O  | 40  | 5,0       | 550 (300)   | 10   |
| 115. | Vt.9002                                            | T  | E   | K         | 450 (250)   | 10   |
| 116. | Vt.9366                                            | T  | 30  | 6,5*-10,0 | 900 (600)   | 10   |
| 117. | Vt.9506                                            | T  | 50  | K         | 900 (600)   | 10   |
| 118. | Vt.9545                                            | T  | 50  | 4,5*-7,8  | 720 (500)   | 10   |
| 119. | Vt.9569                                            | T  | 50  | 6,5*-10,0 | 3000 (1500) | 10   |
| 120. | Vt.9602                                            | T  | 60  | K         | 450 (250)   | 10   |
| 121. | Vt.9643                                            | T  | 60  | 4,5*-7,8  | 550 (300)   | 10   |
| 122. | Vt.9645                                            | T  | 60  | 4,5*-7,8  | 720 (500)   | 10   |
| 123. | Vt.9646                                            | T  | 60  | 4,5*-7,8  | 900 (600)   | 10   |
| 124. | Vt.9666                                            | T  | 60  | 6,5*-10,0 | 900 (600)   | 10   |
| 125. | Vi – intézményterület                              |    |     |           |             |      |
| 126. | Vi.1300                                            | SZ | 30  | K         | T           | 35   |
| 127. | Vi.1307                                            | SZ | 30  | K         | 1200 (750)  | 35   |
| 128. | Vi.1406                                            | SZ | 40  | K         | 900 (600)   | 30   |
| 129. | Vi.1458                                            | SZ | 40  | 8,8       | 2000 (1200) | 30   |
| 130. | Vi.2129                                            | O  | 10  | 5,0       | 3000 (1500) | 45   |
| 131. | Vi.2429                                            | O  | 40  | 5,0       | 3000 (1500) | 30   |
| 132. | Vi.9040                                            | T  | E   | 7,8       | T           | 10   |
| 133. | Vi.9309                                            | T  | 30  | K         | 3000 (1500) | 35   |
| 134. | Vi.9408                                            | T  | 40  | K         | 2000 (1200) | 30   |
| 135. | Vi.9434                                            | T  | 40  | 6,8       | 620 (400)   | 30   |
| 136. | Vi.9607                                            | T  | 60  | K         | 1200 (750)  | 20   |
| 137. | Vi.9834                                            | T  | 80  | 6,8       | 620 (400)   | 12,5 |
| 138. | Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület |    |     |           |             |      |
| 139. | Gksz. 0522                                         | ZH | 50  | 5,0       | 450 (250)   | 20   |
| 140. | Gksz 0706                                          | ZH | 70* | K         | 900 (600)   | 15   |
| 141. | Gksz.1326                                          | SZ | 30  | 5,0       | 900 (600)   | 20   |
| 142. | Gksz.1424                                          | SZ | 40  | 5,0       | 620 (400)   | 20   |
| 143. | Gksz.1435                                          | SZ | 40  | 6,8       | 720 (500)   | 20   |
| 144. | Gksz.1438                                          | SZ | 40  | 6,8       | 2000 (1200) | 20   |
| 145. | Gksz.1467                                          | SZ | 40  | 10,0      | 1200 (750)  | 20   |

|      |                                                                            |     |     |      |             |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------|-----|-----|------|-------------|----|
| 146. | Gksz.1767                                                                  | SZ  | 70* | 10,0 | 1200 (750)  | 15 |
| 147. | Gksz.2424                                                                  | O   | 40  | 5,0  | 620 (400)   | 20 |
| 148. | Gksz.2437                                                                  | O   | 40  | 6,8  | 1200 (750)  | 20 |
| 149. | Gksz.2524                                                                  | O   | 50  | 5,0  | 620 (400)   | 20 |
| 150. | Gksz.2621                                                                  | O   | 60  | 5,0  | 350 (200)   | 20 |
| 151. | Gksz.2637                                                                  | O   | 60  | 6,8  | 1200 (750)  | 20 |
| 152. | Gksz.2705                                                                  | O   | 70* | K    | 720 (500)   | 15 |
| 153. | Gksz.2724                                                                  | O   | 70* | 5,0  | 620 (400)   | 15 |
| 154. | Gksz.2735                                                                  | O   | 70* | 5,0  | 620 (400)   | 15 |
| 155. | Gksz.2737                                                                  | O   | 70* | 6,8  | 1200 (750)  | 15 |
| 156. | Gksz.2757                                                                  | O   | 70* | 8,8  | 1200 (750)  | 15 |
| 157. | Gksz.3423                                                                  | lkr | 40  | 5,0  | 550 (300)   | 20 |
| 158. | Gksz.3707                                                                  | lkr | 70* | K    | 1200 (750)  | 15 |
| 159. | Gksz.9137                                                                  | T   | 10  | 6,8  | 1200 (750)  | 20 |
| 160. | Gksz.9606                                                                  | T   | 60  | K    | 900 (600)   | 20 |
| 161. | Gksz.9631                                                                  | T   | 60  | 6,8  | 350 (200)   | 20 |
| 162. | Gksz.9706                                                                  | T   | 70* | K    | 900 (600)   | 15 |
| 163. | Gksz.9707                                                                  | T   | 70* | K    | 1200 (750)  | 15 |
| 164. | Gksz.9777                                                                  | T   | 70* | 12,5 | 1200 (750)  | 15 |
| 165. | <b>Gipe – egyéb ipari gazdasági terület</b>                                |     |     |      |             |    |
| 166. | Gipe.1436                                                                  | SZ  | 40  | 6,8  | 900 (600)   | 25 |
| 167. | Gipe.1467                                                                  | SZ  | 40  | 10,0 | 1200 (750)  | 25 |
| 168. | Gipe.2377                                                                  | O   | 30  | 12,5 | 1200 (750)  | 25 |
| 169. | Gipe.2437                                                                  | O   | 40  | 6,8  | 1200 (750)  | 25 |
| 170. | Gipe.2467                                                                  | O   | 40  | 10,0 | 1200 (750)  | 25 |
| 171. | Gipe.2477                                                                  | O   | 40  | 12,5 | 1200 (750)  | 25 |
| 172. | Gipe.2577                                                                  | O   | 50  | 12,5 | 1200 (750)  | 25 |
| 173. | Gipe.9506                                                                  | T   | 50  | K    | 900 (600)   | 25 |
| 174. | Gipe.9576                                                                  | T   | 50  | 12,5 | 900 (600)   | 25 |
| 175. | <b>Gipz – környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület</b> |     |     |      |             |    |
| 176. | Gipz.1277                                                                  | SZ  | 20  | 12,5 | 1200 (750)  | 40 |
| 177. | <b>Gá – általános gazdasági terület</b>                                    |     |     |      |             |    |
| 178. | Gá.2348                                                                    | O   | 30  | 7,8  | 2000 (1200) | 25 |
| 179. | Gá.2477                                                                    | O   | 40  | 12,5 | 1200 (750)  | 25 |
| 180. | Gá.2597                                                                    | O   | 50  | 12,0 | 1200 (750)  | 25 |
| 181. | Gá.2677                                                                    | O   | 60  | 12,5 | 1200 (750)  | 25 |
| 182. | Gá.2777                                                                    | O   | 70  | 12,5 | 1200 (750)  | 25 |
| 183. | Gá.9787                                                                    | T   | 70  | 17,5 | 1200 (750)  | 25 |
| 184. | <b>Üh – hétvégi házas üdülőtérület</b>                                     |     |     |      |             |    |
| 185. | Üh.1215                                                                    | SZ  | 20  | 3,5  | 720 (500)   | 60 |
| 186. | <b>Üh*– hétvégi házas üdülőtérület, sajátos</b>                            |     |     |      |             |    |

|      |                                                                                                                                                           |    |    |      |             |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|------|-------------|----|
| 187. | Üh*1206                                                                                                                                                   | SZ | 20 | K    | 900 (600)   | 60 |
| 188. | Eü – egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló különleges terület                                                                                        |    |    |      |             |    |
| 189. | Eü.4444                                                                                                                                                   | Z  | 40 | 7,8  | 620 (400)   | 40 |
| 190. | Eü.9406                                                                                                                                                   | T  | 40 | K    | 900 (600)   | 40 |
| 191. | Sp – nagy kiterjedésű sportolási célú különleges terület                                                                                                  |    |    |      |             |    |
| 192. | Sp.1368                                                                                                                                                   | SZ | 30 | 10,0 | 2000 (1200) | 40 |
| 193. | Sp.2258                                                                                                                                                   | O  | 20 | 8,8  | 2000 (1200) | 40 |
| 194. | Sp.9408                                                                                                                                                   | T  | 40 | K    | 2000 (1200) | 40 |
| 195. | Hull – hulladékkezelő -lerakó terület                                                                                                                     |    |    |      |             |    |
| 196. | Hull.1118                                                                                                                                                 | SZ | 10 | 3,5  | 2000 (1200) | 40 |
| 197. | Hull.2438                                                                                                                                                 | O  | 40 | 6,8  | 2000 (1200) | 40 |
| 198. | Hull.9109                                                                                                                                                 | T  | 10 | K    | 3000 (1500) | 40 |
| 199. | Közl – a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér |    |    |      |             |    |
| 200. | Közl.2149                                                                                                                                                 | O  | 10 | 7,8  | 3000 (1500) | 40 |
| 201. | Közl.2338                                                                                                                                                 | O  | 30 | 6,8  | 2000 (1200) | 40 |
| 202. | Km - mezőgazdasági üzemi terület                                                                                                                          |    |    |      |             |    |
| 203. | Km.1437                                                                                                                                                   | SZ | 40 | 6,8  | 1200 (750)  | 40 |
| 204. | Km.9435                                                                                                                                                   | T  | 40 | 6,8  | 720 (500)   | 40 |
| 205. | Fü – fürdő és strand különleges terület                                                                                                                   |    |    |      |             |    |
| 206. | Fü.1429                                                                                                                                                   | SZ | 40 | 5,0  | 3000 (1500) | 40 |
| 207. | Fü.9409                                                                                                                                                   | T  | 40 | K    | 3000 (1500) | 40 |
| 208. | Kr – rendvédelmi különleges terület                                                                                                                       |    |    |      |             |    |
| 209. | Kr.9486                                                                                                                                                   | T  | 40 | 17,5 | 900 (600)   | 40 |
| 210. | Kt – tanyasi turizmus és intézmény különleges terület                                                                                                     |    |    |      |             |    |
| 211. | Kt.2439                                                                                                                                                   | O  | 40 | 6,8  | 3000 (1500) | 40 |
| 212. | Me – állatmenhely különleges terület                                                                                                                      |    |    |      |             |    |
| 213. | Me.1229                                                                                                                                                   | SZ | 20 | 5,0  | 3000 (1500) | 40 |
| 214. | Sz – szociális célú különleges terület                                                                                                                    |    |    |      |             |    |
| 215. | Sz.9339                                                                                                                                                   | T  | 30 | 6,8  | 3000 (1500) | 40 |
| 216. | Vm – vízmű és szennyvíz-tisztító különleges terület                                                                                                       |    |    |      |             |    |
| 217. | Vm.1227                                                                                                                                                   | SZ | 40 | 5,0  | 1200 (750)  | 40 |
| 218. | Vm.9445                                                                                                                                                   | T  | 40 | 7,8  | 720 (500)   | 40 |

”

5. melléklet  
„6. melléklet

### Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

|    | A                                                                                                                                                            | B           | C                                                                                                                                 | D                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                         | E                                                                                                                                                                | F                                | G                                        |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
|    | Beépítésre nem szánt övezet megnevezése                                                                                                                      | Övezet jele | Beépítési mód                                                                                                                     | Megengedett legkisebb telekterület                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         | Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]                                                                                                                   | Telek legkisebb zöldfelülete [%] | Megengedett épület-magasság [m]          |
|    |                                                                                                                                                              |             |                                                                                                                                   | Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m²]                                                                                                                                                 | Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m²]                                            |                                                                                                                                                                  |                                  |                                          |
| 2. | Közüti közlekedési és közmű (országos főút és mellékút, település-szerkezeti jelentőségű főutak, gyűjtőutak, jelentős közcélú parkolók, autóbusszpályaudvar) | KÖu         | Egyéb jogszabályok szerint                                                                                                        | önálló lakóépület elhelyezés nem megengedett                                                                                                                                                                          | 20                                                                                                      | 10                                                                                                                                                               | nincs megkötés                   | max. 7,5**                               |
| 3. | Vasúti közlekedési és közmű (vasútvonalak, iparvágányok, pályaudvar)                                                                                         | KÖk         | Egyéb jogszabályok szerint                                                                                                        | önálló lakóépület elhelyezés nem megengedett                                                                                                                                                                          | 20                                                                                                      | 10                                                                                                                                                               | nincs megkötés                   | max. 7,5**                               |
| 4. | Zöldterület-közpark                                                                                                                                          | Zkp         | Övezethatártól legalább 1,5 m*                                                                                                    | lakóépület elhelyezés nem megengedett                                                                                                                                                                                 | 100                                                                                                     | 3                                                                                                                                                                | 70                               | max.: 7,5                                |
| 5. | Erdőövezet – védelmi                                                                                                                                         | Ev          | Telekhatártól legalább 1,5 m*                                                                                                     | lakóépület elhelyezés nem megengedett                                                                                                                                                                                 | 500                                                                                                     | 0***                                                                                                                                                             | nincs megkötés                   | max. 7,5**                               |
| 6. | Erdőövezet gazdasági                                                                                                                                         | Eg          | Telekhatártól legalább 1,5 m*                                                                                                     | nincs megkötés                                                                                                                                                                                                        | 500                                                                                                     | 0,5                                                                                                                                                              | nincs megkötés                   | max. 7,5**                               |
| 7. | Erdőövezet közjóléti                                                                                                                                         | Ek          | Telekhatártól legalább 1,5 m*                                                                                                     | nincs megkötés                                                                                                                                                                                                        | 500                                                                                                     | 5                                                                                                                                                                | nincs megkötés                   | max. 7,5**                               |
| 8. | Mezőgazdasági általános (jellemzően tanyák, szőlők, gyümölcsösök)                                                                                            | Mk          | Telekhatártól legalább 1,5 m*, de az oldalhatáron álló kialakult épület fennmaradása és oldalhatáron történő bővítése megengedett | OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720), de a, 26. § (2) bekezdés szerinti birtokközpont esetén 3000 | OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720) | 10 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg,                                                                                        | nincs megkötés                   | max.: 5,0                                |
| 9. | Mezőgazdasági általános (jellemzően belterület körüli kertek)                                                                                                | Mz          | Telekhatártól legalább 1,5 m* de az oldalhatáron álló kialakult épület fennmaradása és oldalhatáron történő bővítése megengedett  | OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720)                                                              | OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720, | 10 Lakás hasznos alapterülete – a gépjárműtárolót nem beleértve – 120 m²-nél nem lehet nagyobb. Lakóépület – a zártkerti művelésből kivett telek kivételével – a | nincs megkötés                   | max.: 5,0 de önálló lakóépület max.: 3,5 |

|     |                                                                                               |        |                               |                                                                                                                                                          |                                                                                                         |                                                           |                |                                                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                               |        |                               |                                                                                                                                                          |                                                                                                         | megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. |                |                                                                                           |
| 10. | Mezőgazdasági általános (jellemzően szántó)                                                   | Má     | Telekhatártól legalább 1,5 m* | OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720) | OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720) | 10 ezen belül lakóépület: 5                               | nincs megkötés | max.: 7,5**                                                                               |
| 11. | Mezőgazdasági általános (ezen belül jellemzően természetes gyepek)                            | Mát    | Telekhatártól legalább 3,0 m* | 10000                                                                                                                                                    | 10000                                                                                                   | 5                                                         | nincs megkötés | max.: 6,0                                                                                 |
| 12. | Mezőgazdasági általános (Pirtói-homokbuckás természetvédelmi területen belüli gyepek)         | Mátv   | Telekhatártól legalább 3,0 m* | OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000)                                                          | OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720) | 0 kivéve a művelésből kivont föld-részleteket, ahol 5     | nincs megkötés | max.: 6,0                                                                                 |
| 13. | Mezőgazdasági általános (ezen belül repülőterként használható természetes gyepek)             | Már    | Telekhatártól legalább 3,0 m* | lakóépület elhelyezés nem megengedett                                                                                                                    | 10000                                                                                                   | 5                                                         | nincs megkötés | max.: 7,5**                                                                               |
| 14. | Vízgazdálkodási (közcsélú nyílt csatorna vagy tó medre és parti sávja, záportó)               | V      | Egyéb jogszabályok szerint    | nincs megkötés                                                                                                                                           | 20                                                                                                      | 10                                                        | nincs megkötés | max.: 7,5**                                                                               |
| 15. | Természetközeli                                                                               | Tk     | épület nem helyezhető el      | épület nem helyezhető el                                                                                                                                 | épület nem helyezhető el                                                                                | 0                                                         | nincs megkötés | épület nem helyezhető el                                                                  |
| 16. | Különleges nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyagfeldolgozás céljára szolgáló              | B      | Telekhatártól legalább 1,5 m* | lakóépület elhelyezés nem megengedett                                                                                                                    | 720                                                                                                     | 1                                                         | nincs megkötés | max.: 6,0**                                                                               |
| 17. | Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló | Kb-En1 | Telekhatártól legalább 1,5 m* | lakóépület elhelyezés nem megengedett                                                                                                                    | 5000                                                                                                    | 2                                                         | 10             | max.: 6,0                                                                                 |
| 18. | Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló | Kb-En2 | Telekhatártól legalább 1,5 m* | lakóépület elhelyezés nem megengedett                                                                                                                    | 5000                                                                                                    | 5                                                         | 10             | max.: 6,5, de az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága nagyobb is lehet |
| 19. | Különleges temető                                                                             | T      | Telekhatártól legalább 3,0 m* | lakóépület elhelyezés nem megengedett                                                                                                                    | 5000                                                                                                    | 10                                                        | 50             | max.: 6,0                                                                                 |
| 20. | Különleges fásított köztér, sétány                                                            | Ktf    | Telekhatártól legalább 1,5 m* | lakóépület elhelyezés nem megengedett                                                                                                                    | 10                                                                                                      | 5                                                         | 20             | max.: 4,0                                                                                 |
| 21. | Különleges burkolt köztér                                                                     | Ktb    | Telekhatártól legalább 1,5 m* | lakóépület elhelyezés nem megengedett                                                                                                                    | 10                                                                                                      | 5                                                         | nincs megkötés | max.: 4,0                                                                                 |
| 22. | Különleges horgásztanya                                                                       | Kh     | Telekhatártól legalább 1,5 m* | lakóépület elhelyezés nem megengedett                                                                                                                    | 1500                                                                                                    | 10                                                        | 65             | max.: 6,0**                                                                               |



|     |                                    |     |                               |                                       |       |    |    |             |
|-----|------------------------------------|-----|-------------------------------|---------------------------------------|-------|----|----|-------------|
| 23. | Különleges gazdasági és pihenőkert | Kgk | Telekhatártól legalább 1,5 m* | 1500                                  | 720   | 10 | 20 | max.: 5,0   |
| 24. | Különleges vásártér                | Vr  | Telekhatártól legalább 3,0 m* | lakóépület elhelyezés nem megengedett | 720   | 10 | 20 | max.: 4,0** |
| 25. | Különleges technikai sport         | Kts | Telekhatártól legalább 3,0 m* | lakóépület elhelyezés nem megengedett | 10000 | 1  | 70 | max.: 4,0** |

\* további előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan, ha a szabályozási terv másként nem rendeli:

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó (KÖu jelű) út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 m-re
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út (jelmagyarázat B2.10 pont) mentén a telek homlokvonalától legalább 5 m-re
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 m-re

\*\* 25,0 m-ig növelhető:

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

\*\*\* kivéve: az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek

”

## Részletes indoklás a Helyi Építési Szabályzat módosításához

**1. §-ban:** Az egyes földügyi előírások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.1.) kormányrendelet 2023. július 01. napjával hatályos 23/E. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a HÉSZ csak üres, és beépítésre nem tervezett telkeken adhat lehetőséget arra, hogy egy telek több övezetbe tartozzon. A helyi rendeletből törölni kellett a megengedőbb szabályokat.

**2. §-ban:** A HÉSZ kötelező építési vonalra vonatkozó szabályainak felülvizsgálatára vonatkozóan a konkrét kérelmet a régi postaépület melletti 142 hrsz.-ú ingatlanon tervezett többlakásos lakóépület beruházója és az épület tervezője nyújtotta be. Kérték, hogy a helyi építési szabályzat 11. § (5) a./ pontjának előírását, miszerint *a kötelező építési vonalra az elsőként létesülő főépületnek a határoló fala legalább 50 %-ával rá kell épülnie*, valamint *az építési vonalon álló homlokzati fal felületébe beszámítandó egy legfeljebb 1,80 m szélességű szabad nyílás, személybejáró*, ne kelljen alkalmazni a többlakásos lakóépületeknél, amennyiben mégis, akkor az csak a földszinti épületszintre vonatkozzon, vagy az 50 %-ba beszámításra kerülhessenek a loggia-k és egyéb térfal képző homlokzati elemek, pl. tömör, falazott erkélykorlátok, mellvédek, stb. Az előírás lényegének megtartása és az alkalmazás könnyítése érdekében az a megoldás született, hogy a korábbi előírás csak a földszinti határolófalra alkalmazandó.

**3. §-ban:** A 19. fejlesztési döntéshez kapcsolódó szabályozás módosítás történik.

**4. §-ban:** A 32. fejlesztési döntéshez kapcsolódó szabályozás módosítás történik.

**5. §-ban:** A 31. fejlesztési döntéshez kapcsolódó szabályozás módosítás történik.

**6. § (1) bekezdésben:** Az 1., 4-7. fejlesztési döntésekhez kapcsolódó szabályozás módosítás történik az SZ-1 tervlapon (HÉSZ 1. melléklet).

**6. § (2) bekezdésben:** A 2-3., 8-11. és 13-28. fejlesztési döntésekhez kapcsolódó szabályozás módosítás történik az SZ-2 tervlapon (HÉSZ 2. melléklet).

**6. § (3) bekezdésben:** A 12. fejlesztési döntéshez kapcsolódó szabályozás módosítás történik az SZ-3 tervlapon (HÉSZ 3. melléklet).

**6. § (4) bekezdésben:** A HÉSZ-nek a 5. mellékletét képező, a beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásait tartalmazó táblázatában módosítás történik a következők szerint:

1. Bekerül a táblázatba a Gárdonyi utcai garázsorok Lk\*9020 kódjele (eddig hiányzott a táblázatból) és javításra kerül a második számkód (0) kifejtése (E, az Lk\*9010 kódjelben is).
2. Javítva lett a Vi.9834 építési övezethez rendelt zöldfelületi fedettség országos előírásnak megfelelően.
3. Bekerül a táblázatba a Csipkeház telkének a Vi.2129 kódjele (eddig hiányzott a táblázatból. *Részlet az SZ-2 tervből:*







*Ortofotó (városi térinformatika)*



*Légifotó (Google)*

*Földmérési vázrajz – a bővítés mellett a telekhatár pontosítására is sor kerül*

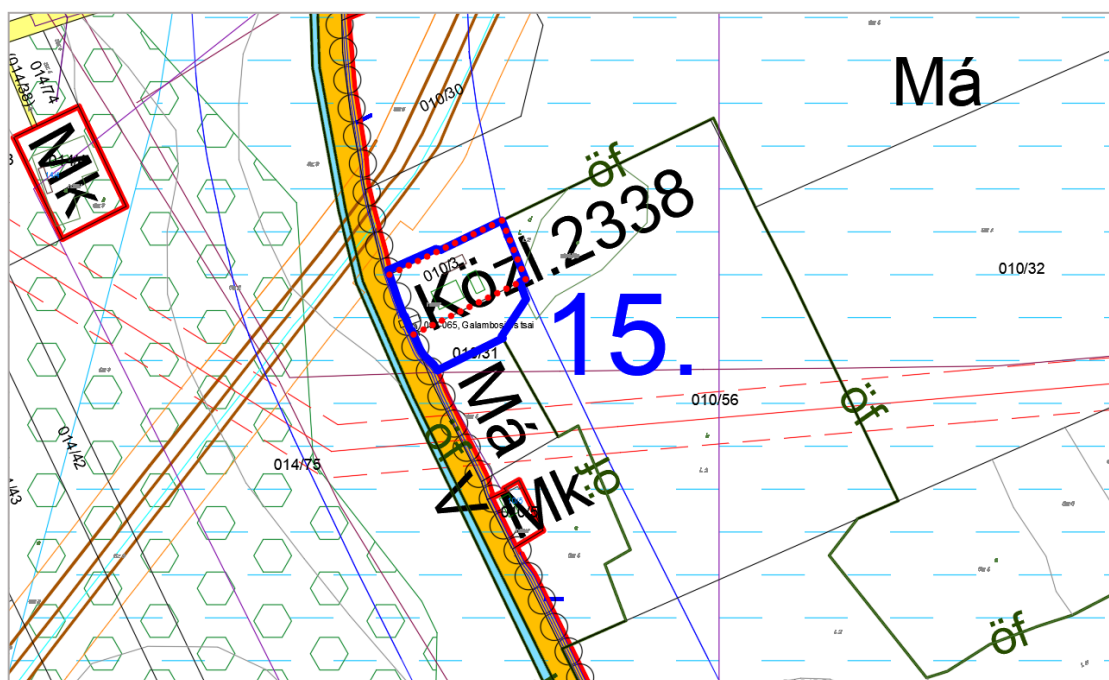


*Helyszín képe az 53-as főútról, D-i irányból (Google 2021)*

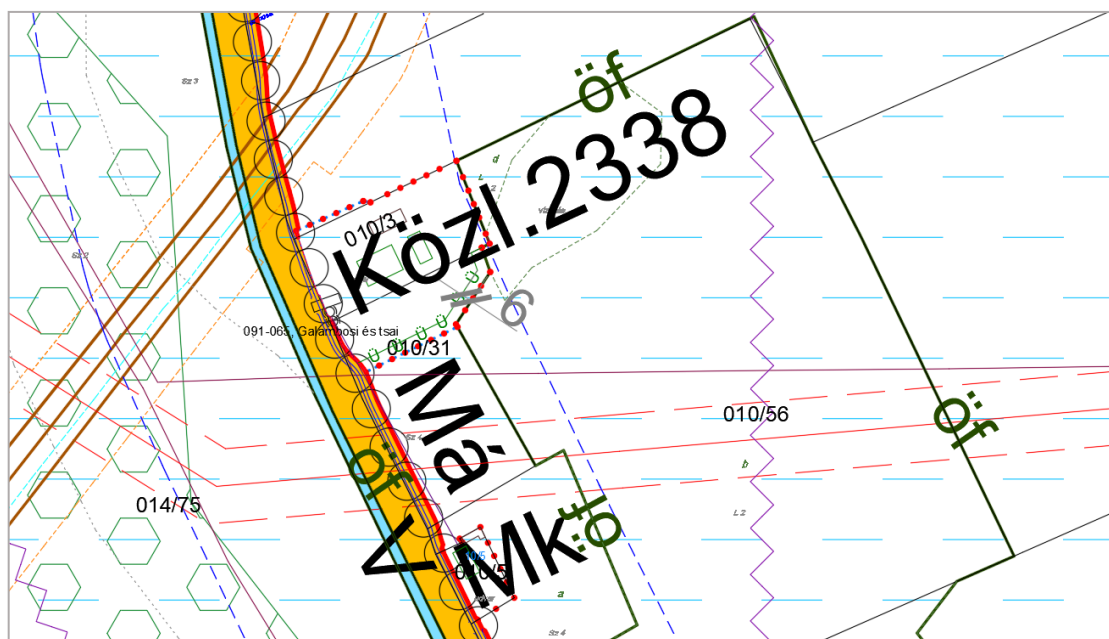




*Jelenleg hatályos Sz-1 terv a telek és bővítése lehatárolásával*



*Módosított Sz-1 terv*



A szabályozási terv az Má mezőgazdasági övezet felől **ültetési kötelezettségű sávot** ír elő, melynek szabályait a HÉSZ 7. § (6) bekezdése tartalmazza.

A **Közl** jelű különleges építési övezet helyi előírásai a **HÉSZ** 21. §-ában és 5. mellékletében vannak rögzítve, a módosítás ezeken nem változtat.

„21. § (4) A **Közl** jelű *különleges* építési övezetben (OTÉK szerinti megnevezés: *közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér*) a közúti közlekedés és szállítmányozás kiszolgáló építményei (járműtároló, -javító, -karbantartó, -vizsgatelep, raktár), a közúti közlekedésben résztvevőket kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató tevékenység létesítményei, valamint járműkereskedés helyezhető el.”

Keletkező Közl.2338 építési övezet paraméterei a HÉSZ 5. mellékletében

| Építési övezet megnevezése, kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon álló<br>O: oldalhatáron álló<br>lkr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze építési helynek minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)<br><br>E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető | Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező<br>K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság | Kialakítható telek legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m²)<br><br>T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint | Zöldfelület legkisebb mértéke (%)<br>úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Közl.2338                           | O                                                                                                                                                                                                                             | 30                                                                                                                                        | 6,8                                                                                                                                                                                                                            | 2000 (1200)                                                                                                                                                                                                                                                                         | 40                                                                                                                                                    |

2. **Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.11.pont.** Az 53 számú főút átkelési szakasza (Széchenyi utca) mentén fekvő 551 hrsz.-ú ingatlan közterületi határvonala kismértékben eltér az ingatlannyilvántartási állapottól. Az É-felől szomszédos 550 hrsz.-ú és a D felől szomszédos 552, 553 hrsz.-ú telkek homlokvonala is egyenes vonal mentén alakult ki a nyilvántartásban szereplő tört vonal helyett. Mind a négy telek közterület-határa a meglévő használat szerint lesz szabályozva.

*Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:683300, x:121744*

A Széchenyi utca hozzávetőleg 40 m széles, a Ny-i oldalon **Ktf** jelű *különleges fásított köztér, sétány* övezet van kijelölve, ebből az övezetből kerül kiszabályozásra a négy meglévő építési telekhez összesen kb. 110 m². A módosítás révén nem kell majd átépíteni a meglévő kerítéseket.

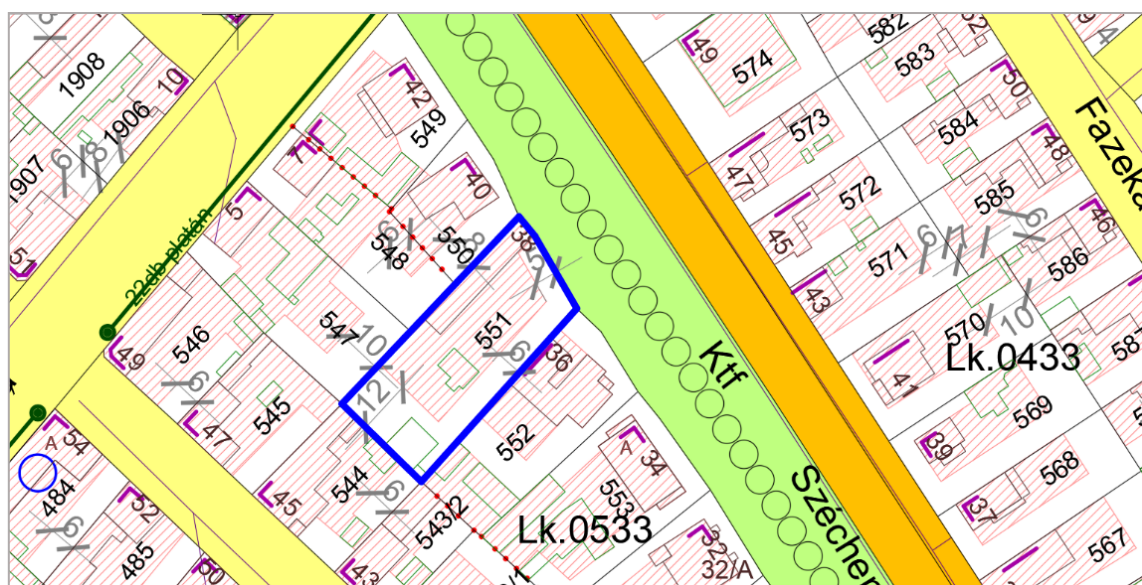
A lakóterületbe átkerülő keskeny területsáv új beépítésre szánt területnek minősül, ezért a kapcsolódó törvényi előírásoknak való megfelelést is biztosítani kell (ld. 3. fejezetben bemutatva).



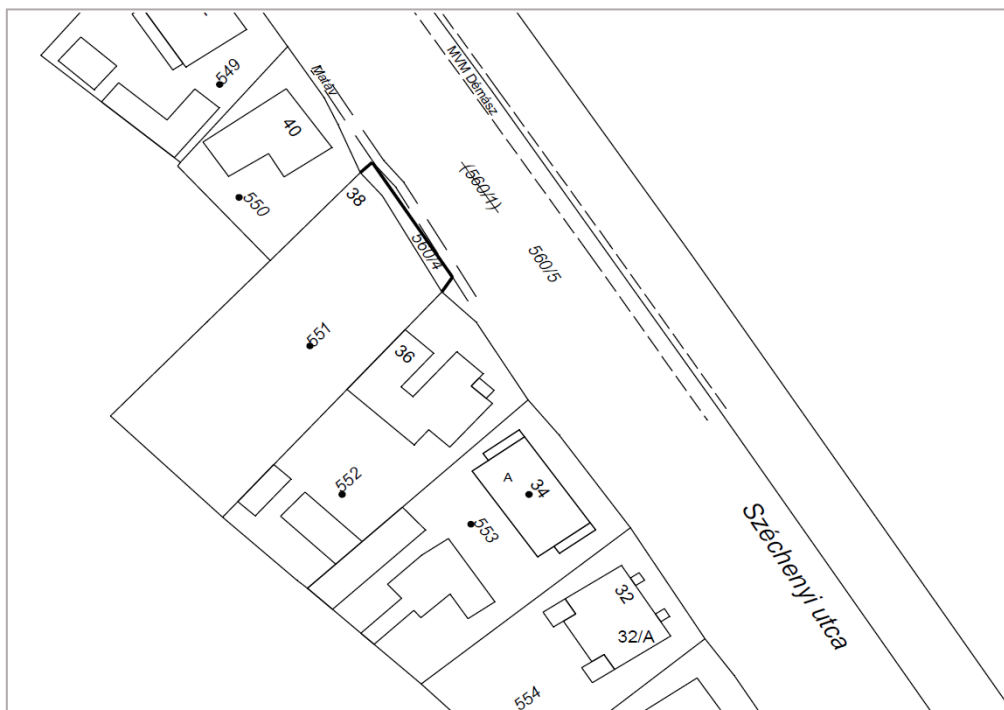
*Légifotó (2023.08.25.) a kérelemben szereplő 551 helyrajzi számú telek jelölésével*



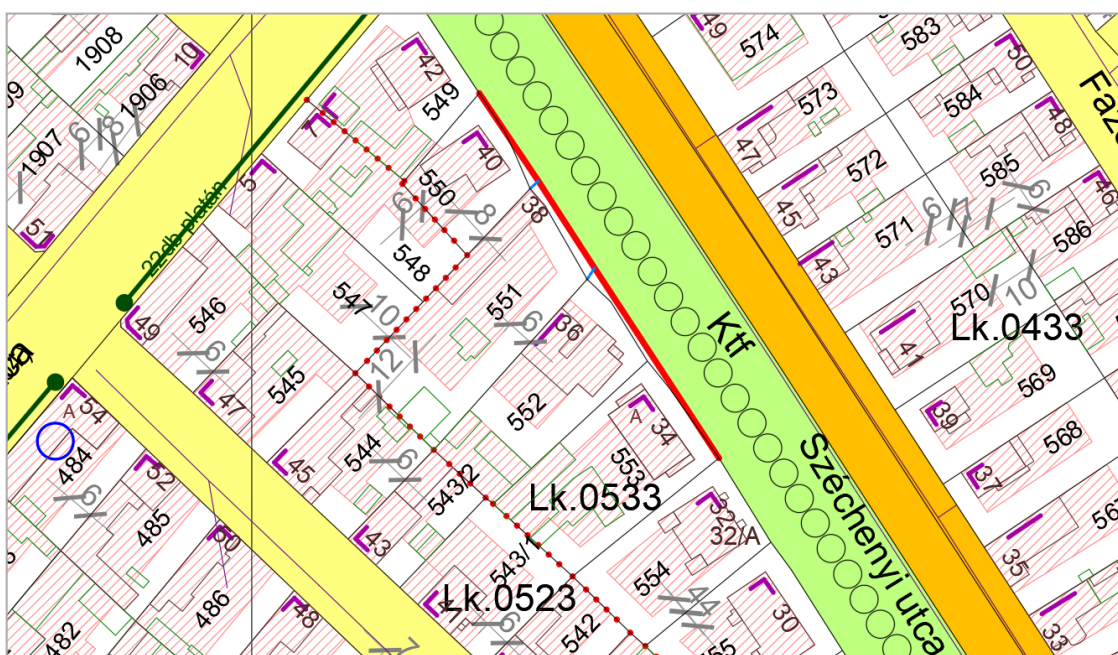
*Jelenleg hatályos Sz-2 terv a kérelemben szereplő 551 helyrajzi számú telek jelölésével*



*Földmérési változási vázrajz – részlet: a változás egyelőre csak az 551 helyrajzi számú telken lesz telekalakítással megvalósítva, a további három telken a lehetőséget biztosítja a szabályozás, a telekalakítás később várható.*



*Módosított Sz-2 terv*



Az építési helyeket nem változtatja meg a módosítás, mivel az 551 hrsz.-ú telken épülő társasház tervezésekor a hatályos építési helyet vették figyelembe, a további három telken pedig jó állapotú épületek állnak, átépítés nem várható



*Ortofotó (városi térinformatika)*



*Fotó (2021) a Széchenyi utca felől (Google) – még nem volt elbontva a régi épület*





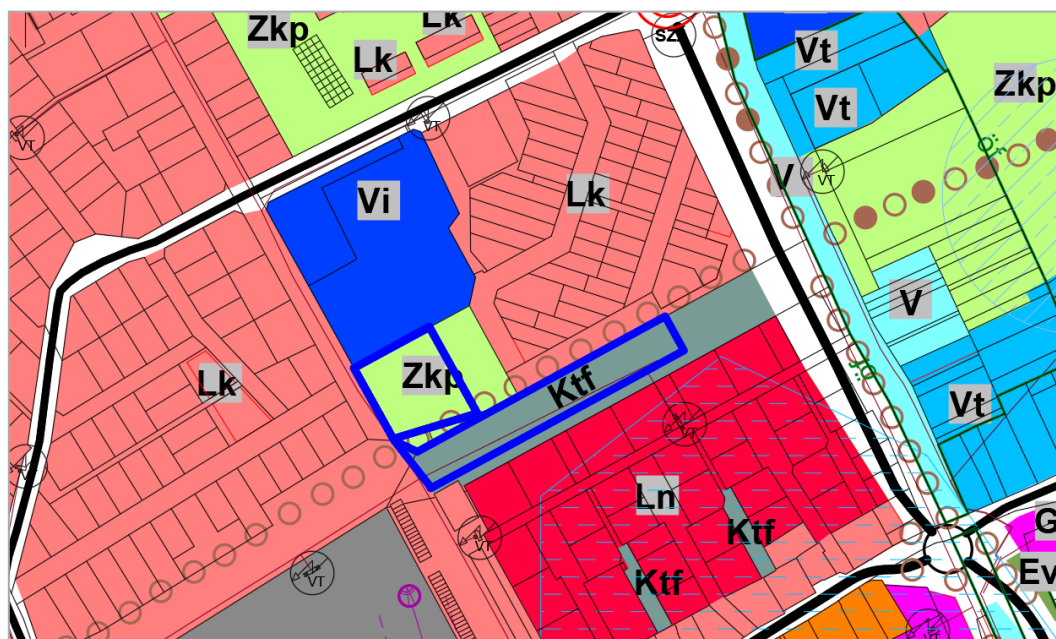
*A 2023. augusztusi képen már látható az új építés*



3. **Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.1.pont.** Új beépítésre szánt **Vi** jelű *intézményi vegyes építési övezet* lesz kijelölve a bölcsőde építés céljára a 2896 hrsz.-ú közparkból leválasztandó 0,4 hektáros területen. Kiskunhalas Város Önkormányzata egy pályázat keretében valósítja meg a fejlesztést. A Kertváros már meglévő másik két oktatási-nevelési intézményéhez kapcsolódva, azok közelében kell az elhelyezést biztosítani, és a vonatkozó szabvány miatt jelentős méretű telken belüli zöldfelület is szükséges, ezért más megoldásra nem volt mód, mint az önkormányzati tulajdonban Zkp jelű közpark egy részét átsorolni a Vi építési övezetbe.

Új beépítésre szánt Vi intézményi vegyes terület keletkezik, ezért törvényi előírások miatt vissza kell pótolni és 25 %-kal ki is egészíteni a közparkot. Erre a célra a 6531/2 hrsz-on kijelölt Ktf jelű fásított köztérből 0,59 hektár Zkp területbe kerül át.

*Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)*



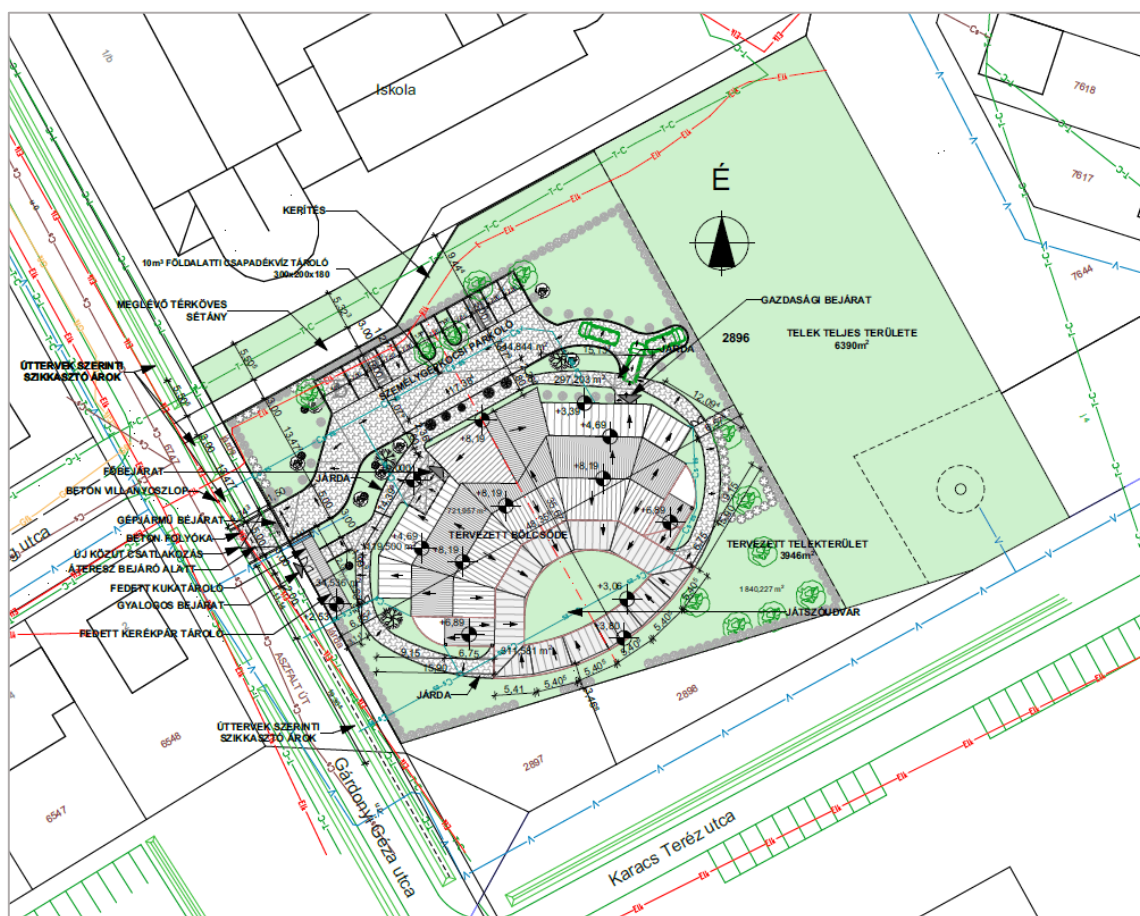
*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:682117, x:120307*



Légifotó (Google 2022) intézménytelek és közpark jelölésével



3 csoportos új bölcsőde építészeti engedélyezési tervének helyszínrajza (tervező: Deák Róbert építésmérnök 2023. szeptember)









*Ortofotó (városi térinformatika):*



A meglévő **Vi.9309** jelű **Intézményi vegyes építési övezet** bővül, szabályai nem változnak meg. Az OTÉK 17. § (1) bekezdése értelmében a Vi terület „*elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál*”, tehát a bölcsőde elhelyezésére alkalmas.

A HÉSZ 16. § az országos előírásokat kiegészítve egyes funkciók elhelyezését korlátozza (önálló lakóépület, önkiszolgáló autómosó, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, állattartó épület, állatkifutó).

A keletkező **Vi.9309** építési övezet **paraméterei** a *jelenlegi építési övezetével megegyezők* a HÉSZ 5. mellékletében:

| Építési övezet<br>megnevezése,<br>kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon<br>álló<br>O: oldalhatáron<br>álló<br>Ik: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze<br>építési helynek<br>minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos<br>hézagos,<br>a kötelező hézagokat<br>a szabályozási terv<br>állapítja meg | Beépítettség<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke (%)<br><br>E: egyedi:<br>kialakult<br>beépítettség<br>csak<br>közterület-<br>alakítási terv<br>alapján<br>növelhető | Épület-<br>magasság (Ém)<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke, vagy<br>min.-max. méret-<br>tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték<br>csak a telken<br>elsőként létesülő<br>főépület esetében<br>kötelező<br>K: környezetbe<br>illeszkedést bizto-<br>sító magasság | Kialakítható telek<br>legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek<br>legnagyobb területe<br>lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-<br>rendezés során<br>létrehozható legkisebb<br>terület) (m <sup>2</sup> )<br><br>T: szabályozási tervben<br>javasolt telekalakítás vagy<br>közterület-alakítási terv<br>szerint | Zöldfelület<br>legkisebb<br>mértéke (%)<br>úszótelek,<br>vagy<br>közterületen<br>álló, önálló<br>helyrajzi<br>számú épület<br>esetén a<br>kialakult<br>zöldfelület<br>nem csökkent-<br>hető |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vi.9309</b>                            | T                                                                                                                                                                                                                                                    | 30                                                                                                                                                                       | K                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3000 (1500)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 35                                                                                                                                                                                          |



*Utcakép a bölcsőde helyéről a Gárdonyi utcán ÉNy felől*



*Utcakép a közparkba átkerülő (kialakítandó) területről K felől*



#### **Szerkezeti tervet érintő, új beépítést nem keletkeztető ügyek**

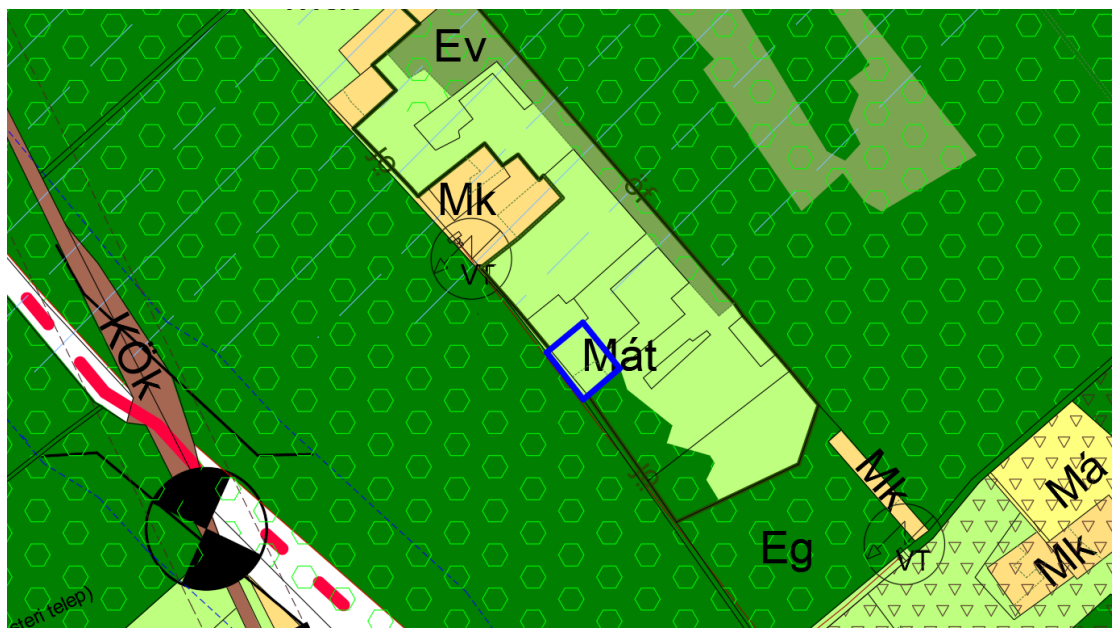
- 4. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.5. pont.** A 0685/11 hrsz.-ú ingatlan Mát mezőgazdasági övezetből Mk mezőgazdasági övezetbe kerül át.

A kérelmező írja: „Az ingatlanon található lakóépület újjáépítését, kis mértékű bővítését, valamint állattartó épületek építését szeretném megvalósítani az ingatlanon, kérem az övezet építési paramétereit ennek megfelelően meghatározni.”

A helyszín a külterület Felső Szállás nevű É-i részén található, erdei környezetben. A feltáró földút mentén a tanyák körül többnyire legelők húzódnak.



*Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:682580, x:125950*

*Légifotó (Google 2022.08.10.)*







A kérelemnek eleget téve tanyai gazdálkodás támogatása érdekében a 0,29 hektár nagyságú tanyatelek átkerül **Mk övezetbe**. Kiskunhalas szabályzata szerint a tanyák általában ebbe az övezetbe tartoznak. Az OTÉK időközben a kertes mezőgazdasági területen *kizárta a lakóház építését*, ami a HÉSZ jogalkotói szándékával ellentétes, ezért jelen eljárás 31. ügyében az Mk jelű övezet az általános mezőgazdasági kategóriába kerül át, egyéb szabályainak változatlanul hagyásával (ld. 31. számú ügyben).

A tanyákat az OTÉK 2023. március végén bevezetett új építési lehetőségei egyebekben segítik, akármilyen mezőgazdasági övezetbe is tartozik a helyi szabályozás szerint. Az új szabályok értelmében:

„**29. §** (10) Tanya a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m<sup>2</sup>, legfeljebb 10 000 m<sup>2</sup> nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik. A tanya területén vendéglátást szolgáló épület is elhelyezhető.

(11) Tanyának minősül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület is.

(12) A tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30% lehet, az épület legnagyobb megengedett beépítési magassága 4,5 méter.

(13) Tanyán a mezőgazdasági termelés céljára létesített gazdasági épület vagy épületcsoport mellett legfeljebb kettő önálló lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, azzal, hogy

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága

aa) 2000 m<sup>2</sup>-es telekméretig a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 45%-át,

ab) 2001 és 6000 m<sup>2</sup>-es telekméret között a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,

ac) 6000 m<sup>2</sup>-es telekméret felett a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 25%-át

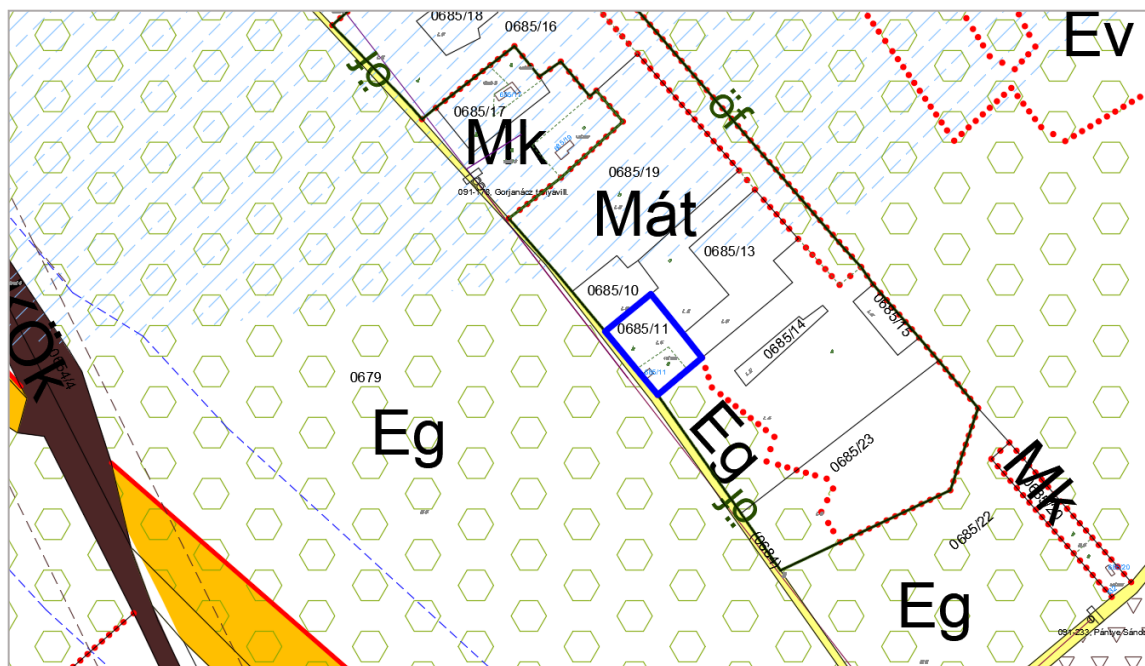
nem haladhatja meg, és

b) a tanya területe legalább 60%-ának az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló miniszteri rendelet szerinti művelési ágban kell nyilvántartásban lennie, vagy – ennek hiányában – azon többszintes növényállományból álló zöldfelületeket kell kialakítani.”

A keletkező **Mk** jelű **általános** mezőgazdasági – tanyás jellegű övezet (ld. 31. sorszámú ügyet is) előírásai a HÉSZ 6. mellékletében

| Beépítésre nem szánt övezet megnevezése                           | Övezet jele | Beépítési mód                                                                                                                     | Megengedett legkisebb telekterület                                                                                                                       |                                                                                                         | Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]                              | Telek legkisebb zöldfelülete [%] | Megengedett épület-magasság [m] |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
|                                                                   |             |                                                                                                                                   | Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m²]                                                                                    | Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m²]                                            |                                                                             |                                  |                                 |
| Mezőgazdasági általános (jellemzően tanyák, szőlők, gyümölcsösök) | Mk          | Telekhatártól legalább 1,5 m*, de az oldalhatáron álló kialakult épület fennmaradása és oldalhatáron történő bővítése megengedett | OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720) | OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720) | 10<br>Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg | nincs megkötés                   | max.: 5,0                       |

*Jelenleg hatályos Sz-1 terv a módosításba vont terület lehatárolásával*





- Jelenleg hatályos Tsz-2 tervek a módosítási terület jelölésével (módosított tervek a 2. fejezetben)*



64

### *Részlet a kérelemből:*

Alulírott *Gajág László Kálmán* az alábbi kéréssel fordulok Önhöz:

A tulajdonomban lévő *6400 Kiskunhalas, Felsőszállás puszta 738/62. számú, 0738/62 helyrajzi számú*, kivett lakóház és 2 gazdasági épület udvar, művelési ágba sorolt ingatlan a Helyi Építési Szabályzat szerint jelenleg több építési övezetebe (Mát, Mk és Eg) tartozik.

Az Mk övezetbe sorolt kivett terület mérete 4316 m<sup>2</sup>, ahol jelenleg egy lakóház, három nagyobb és több kisebb melléképület található. Ezek együttes mérete több mint 580 m<sup>2</sup>, amely jelentősen meghaladja az erre az övezetre vonatkozó 10 %-os beépíthetőséget. Az épületek egy része a jelenlegi ingatlanyilvántartásban még nem szerepel, ezt szeretném legalizálni, de ehhez növelni kellene az Mk-s övezet területét.

Kérem, hogy a Helyi Építési Szabályzatnak az ide vonatkozó övezeti kialakítását a mellékelt helyszínrajz szerint, amennyiben lehetséges, szíveskedjenek módosítani!

A 2020 évi új Településrendezési eszközök készítése során még nem voltak érvényben a telekalakítást szigorító, 2023. július 1-én hatályba lépett előírások, melyek szerint a nem üres telkeken, amilyenek a tanyák is, minden övezethatáron telekhatárt kell létrehozni és az övezetek megközelítését önálló magánútról vagy közútról biztosítani kell. A rendkívül tagolt, mozaikos táj művelésnek megfelelő szabályozása most akaratlanul nehéz helyzetet okozott a telekalakítási ügyekben. Az adott helyszínen úgy oldható fel a kedvezőtlené vált jogi helyzet, ha a kérelemnek megfelelően egy övezetbe kerülnek az épületeket tartalmazó telkek. Ezt a megoldást támasztja alá az áthaladó olajvezetékek miatt egyébként is felszabdalt állapot. A legelőművelés nagy területhányada alapján a **Mát jelű övezet** a legmegfelelőbb.

*Alaptérkép 2021. – a kérelemben szereplő 0738/62 hrsz.-ú telek és mellette lévő 0738/63 hrsz.-ú telek egy tulajdonban van, elképzelhető későbbi összevonásuk, vagy telekhatárrendezésük, ha a módosított övezethatárok ezt lehetővé teszik (azonos övezetbe tartozás)*





*Légifotó (Google 2023.08.25.)*

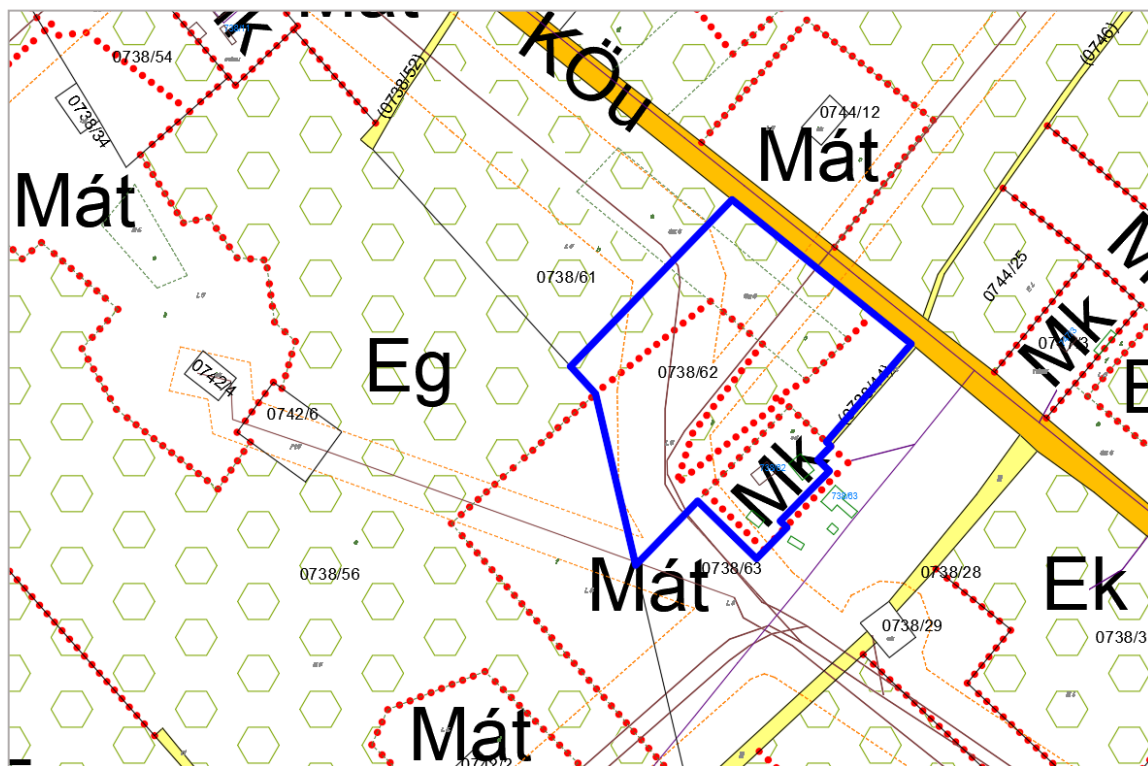


*Ortofotó (városi térinformatika) – a módosításba vont telek épületcsoportja és a DK felől szomszédos tanya épületei jól láthatók a téli felvételen.*

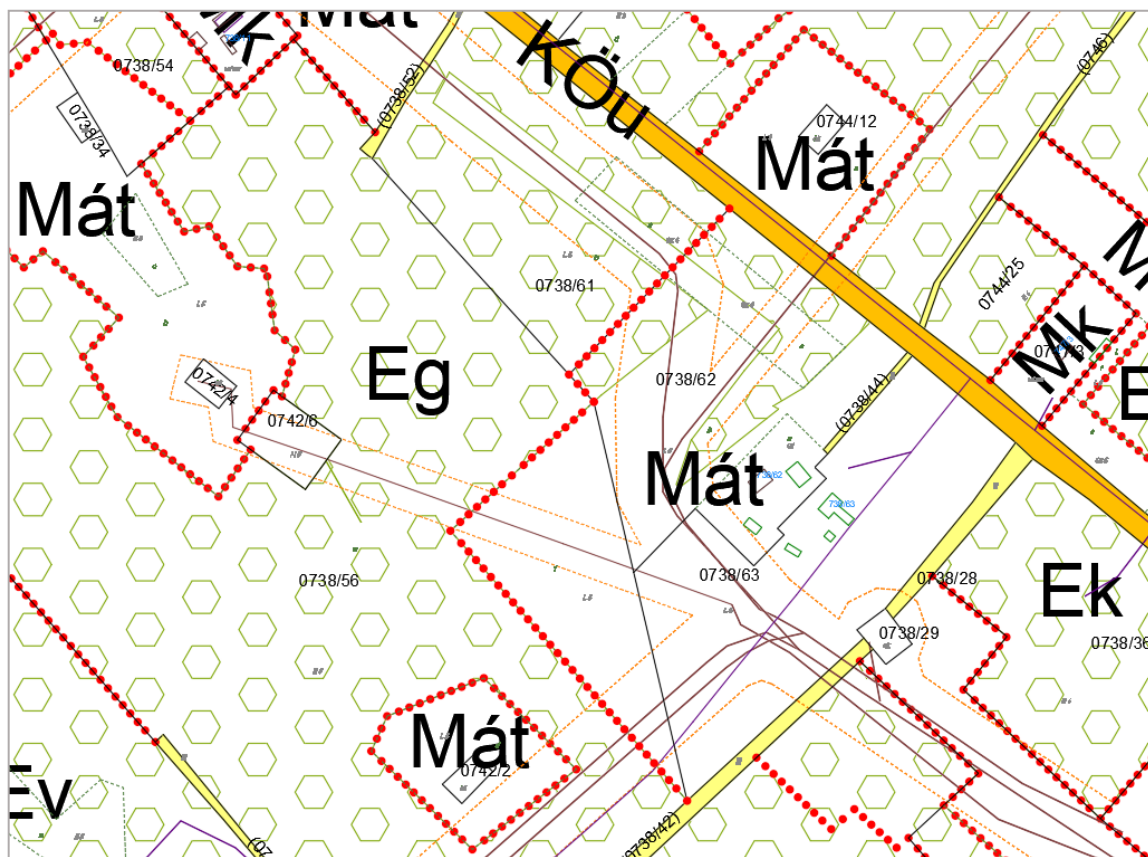




*Jelenleg hatályos Sz-1 terv a 0738/62 hrsz.-ú telek lehatárolásával – a DK-ről szomszédos 0738/63 hrsz.-ú telekkel egy tulajdonban van*



*Módosított Sz-1 terv*

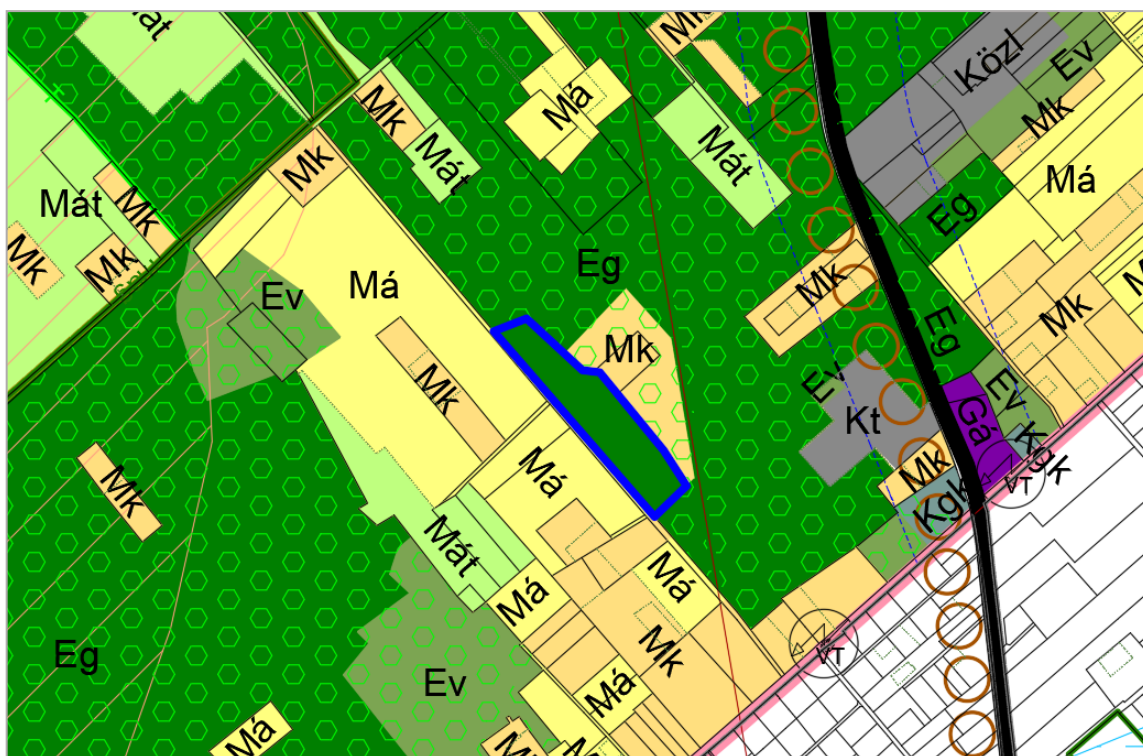


A keletkező **Mát** jelű általános mezőgazdasági – gyepes jellegű övezet (ld. 31. sorszámu ügyet is) előírásai a HÉSZ 6. mellékletében

| Beépítésre nem szánt övezet megnevezése                          | Övezet jele | Beépítési mód                 | Megengedett legkisebb telekterület                                                 |                                                                           | Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%] | Telek legkisebb zöldfelülete [%] | Megengedett épület-magasság [m] |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
|                                                                  |             |                               | Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m <sup>2</sup> ] | Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m <sup>2</sup> ] |                                                |                                  |                                 |
| Mezőgazdasági általános (ezen belül jellemzően természetes gyep) | Mát         | Telekhatártól legalább 3,0 m* | 10000                                                                              | 10000                                                                     | 5                                              | nincs megkötés                   | max.: 6,0                       |

6. **Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.21.pont.** A telekalakítással tervezett 0579/9 hrsz.-ú ingatlan Mk jelű mezőgazdasági övezete (1,71 hektár) és Eg erdőrésze (1,76 hektár) egységesen **Má** általános mezőgazdasági övezetbe kerül át.

*Jelenleg hatályos Tszt-2 terv az érintett erdőrész jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)*

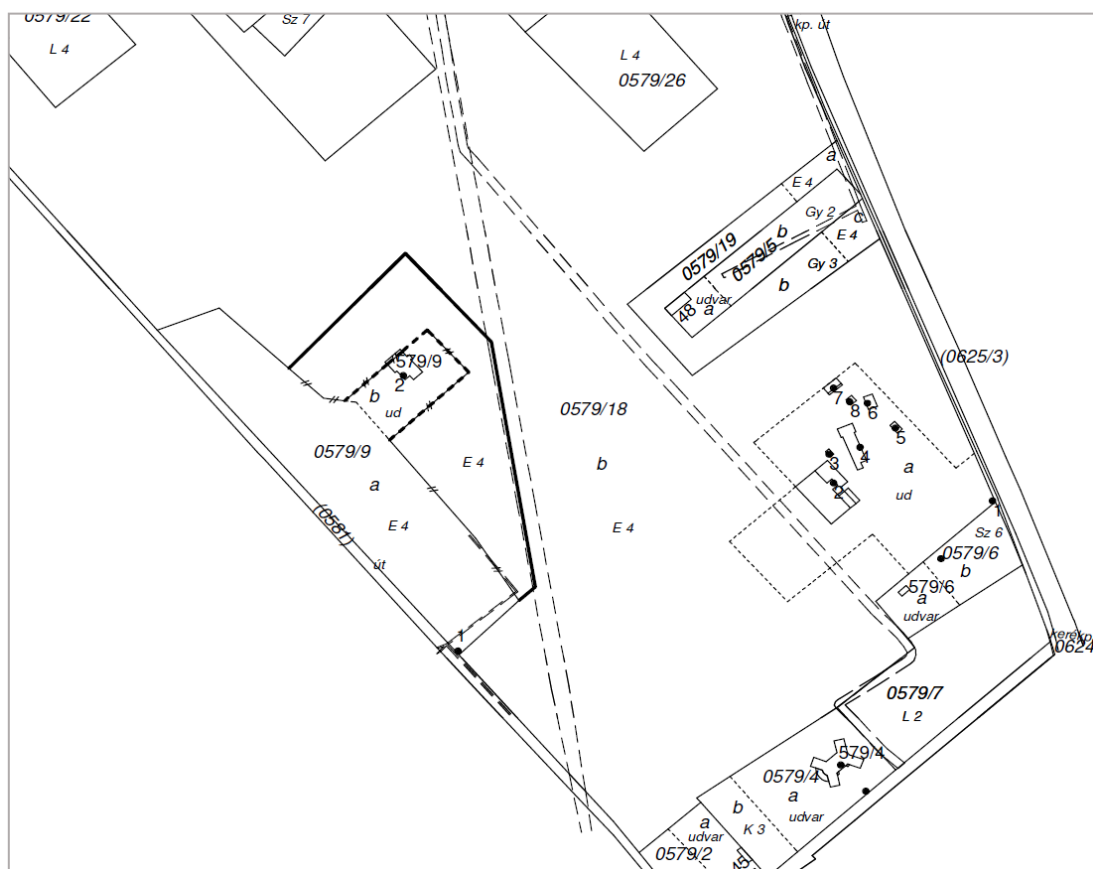


*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:681390, x:124920*

A 0579/9 hrsz.-ú külterületi ingatlan több övezetbe van besorolva. A 2022. évi módosítási eljárás során a telek udvara és környéke (összesen 1,71 hektár) Eg helyett Mk besorolást kapott az ott működő Vendégház fejlesztése érdekében. A 2023. július 1-jén bevezetett telekalakítási szabályok miatt azonban az Mk övezet nem volt kialakítható. A tulajdonos az Mk övezetet és a feltáró út felől vele szomszédos 20/O jelű erdőtagot, amely nem része az országos erdőövezetnek, egybe kívánja vonni az alábbi vázrajznak megfelelően.



*Földmérési vázrajz a tervezett változásról – a 0579/9 telek (tanya és erdő) kiegészül a 0579/18 hrsz.-ú ingatlanból.*



*NÉBIH Erdőnyilvántartás – a 20/O részlet mezőgazdasági övezetbe kerül át*





*Légifotó (Google 2022.08.10.) a tervezett telekhatár ábrázolásával*

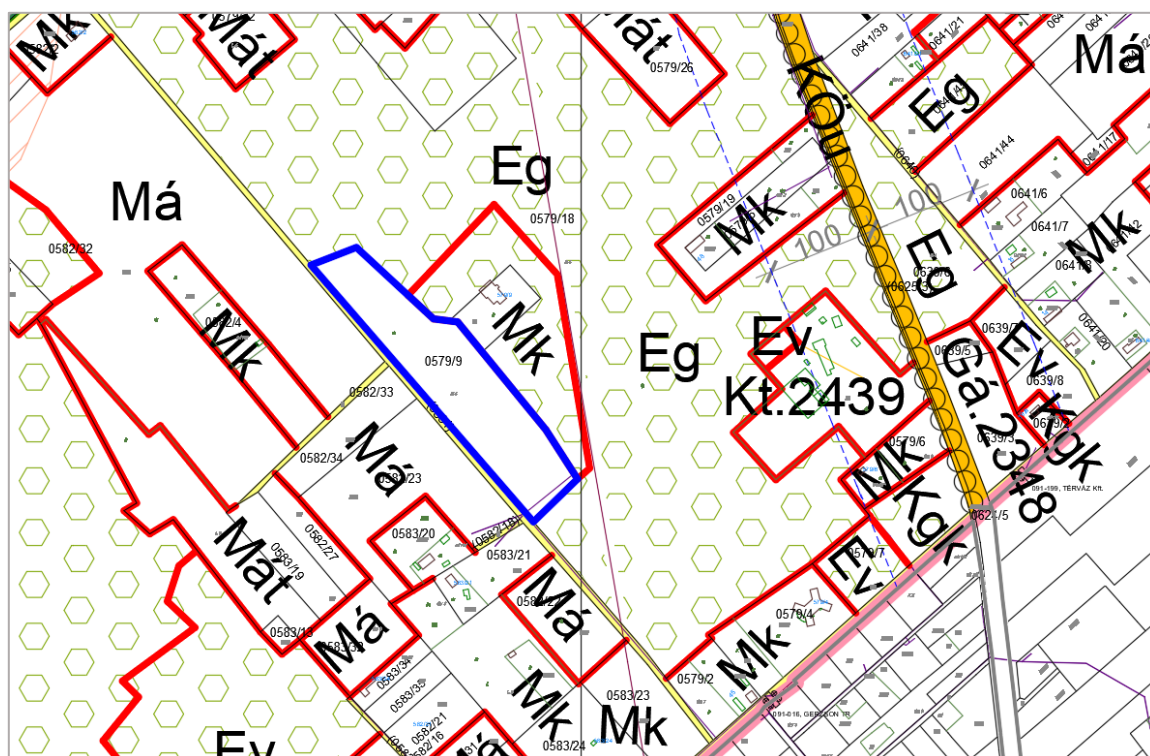


*Ortofotó (városi térinformatika)*

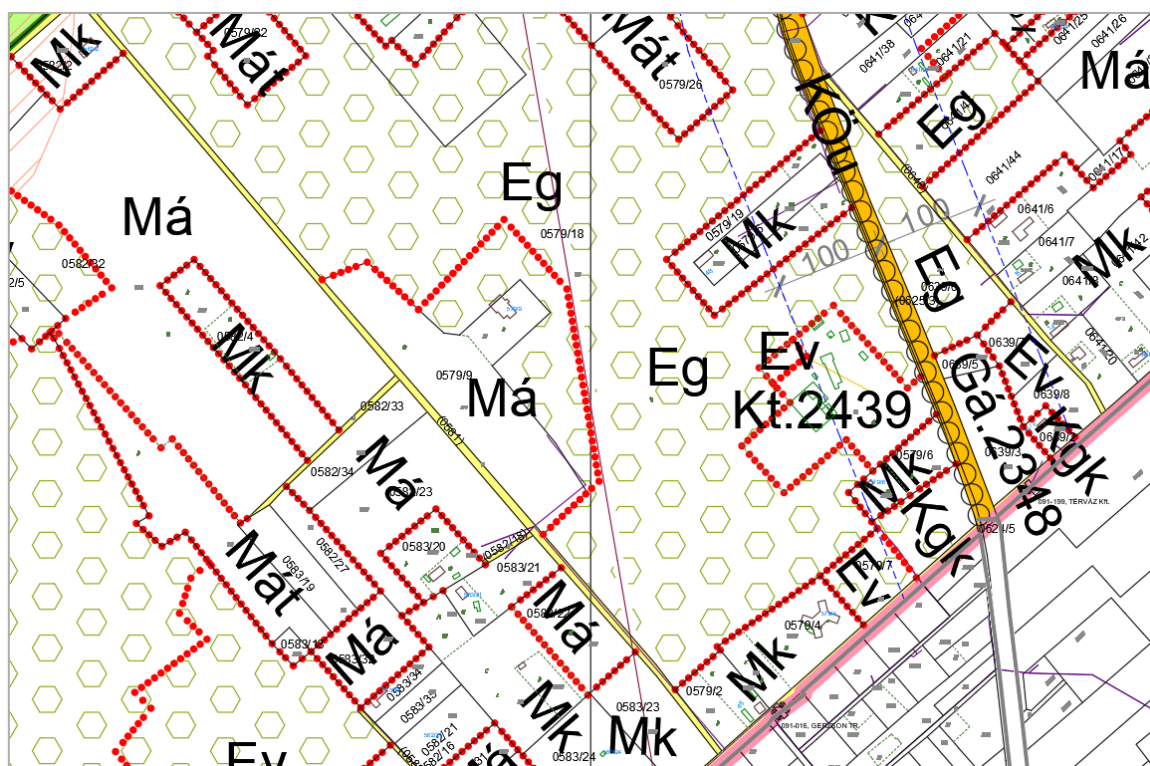




*Jelenleg hatályos Sz-2 terv*



*Módosított Sz-2 terv*



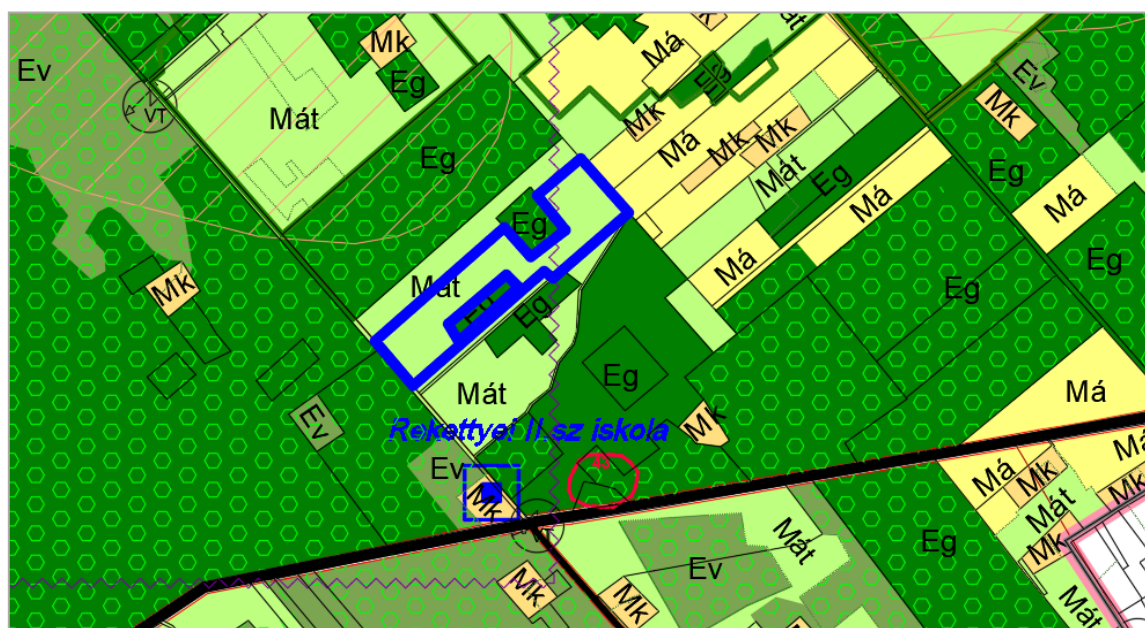
A keletkező **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet előírásai a HÉSZ 6. mellékletében

| Beépítésre nem szánt övezet megnevezése     | Övezet jele | Beépítési mód                 | Megengedett legkisebb telekterület                                                                                                                       |                                                                                                         | Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%] | Telek legkisebb zöldfelülete [%] | Megengedett épület-magasság [m] |
|---------------------------------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
|                                             |             |                               | Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m <sup>2</sup> ]                                                                       | Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m <sup>2</sup> ]                               |                                                |                                  |                                 |
| Mezőgazdasági általános (jellemzően szántó) | Má          | Telekhatártól legalább 1,5 m* | OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720) | OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720) | 10<br>ezen belül lakóépület: 5                 | nincs megkötés                   | max.: 7,5**                     |

7. **Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.27. pont.** A 0427/43 hrsz.-ú ingatlan Mát övezetből **Má** övezetbe lesz átsorolva. Mindkét övezet általános mezőgazdasági, ezen belül a „Mát” gyeper jellegű. A telek teljesen körülvéshi az Eg gazdasági erdőterület besorolási, de *legelő művelési* 0427/44 hrsz.-ú telket, amely szintén átkerül Má kategóriába, mert a megközelítését biztosító majdani telekhatárrendezésnek így nem lesz akadály. A keskeny 0425/7 hrsz.-ú telek elválasztja a :/44 hrsz.-ú ingatlant a feltáróúttól, ezért ez a telek is Má övezetbe fog tartozni.

A Hatöles úttól északra található 0427/43 hrsz.-ú ingatlanon a Van-AGRO Farm Kft. gazdálkodik majd. A tulajdonos egy 6 épületből álló baromfi nevelő telep építését tervezi. A 6 db állattartó épület mellett szükség lesz a telep személyzetét kiszolgáló szociális épületre, iroda épületre, és egyéb kiszolgáló épületek elhelyezésére is, azonban a terület jelenlegi övezeti besorolása miatt ezek felépítése már nem lehetséges, ezért a beruházás megvalósíthatósága érdekében kérte a telek Mát övezetből Má övezetbe átsorolását.

*Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:678212, x:123025*



A tulajdonos részletesebb felvilágosítást is adott a terveiről, miután a *Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály* a környezeti vizsgálat szükségességének kérdésében írt levelében hiánypótlást kért az ügyben. A tulajdonos tájékoztatása szerint a baromfi ólakra már építészeti tervek is készültek. Az épületek kb. 150 m<sup>2</sup> alapterületek lesznek. Tetra fajtájú baromfit tartanak benne. A fiatal gazda tojásokat kíván értékesíteni, ez a célja a tartásnak, később húsbaromfi nevelés is folyhat a területen. Pár év múlva a szarvasmarha tenyésztés, lótenyésztés, illetve a juhtenyésztés céljára újabb fejlesztés valósulhat meg. Ekkor szénatárolót, gabona tárolót is építenének.

A területen jelenleg érvényes 5% beépítettség mellett nem valósítható meg az elképzelés. Az Má övezetben lehetővé válik az épületek elhelyezése.

A keletkező **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet előírásai a HÉSZ 6. mellékletében

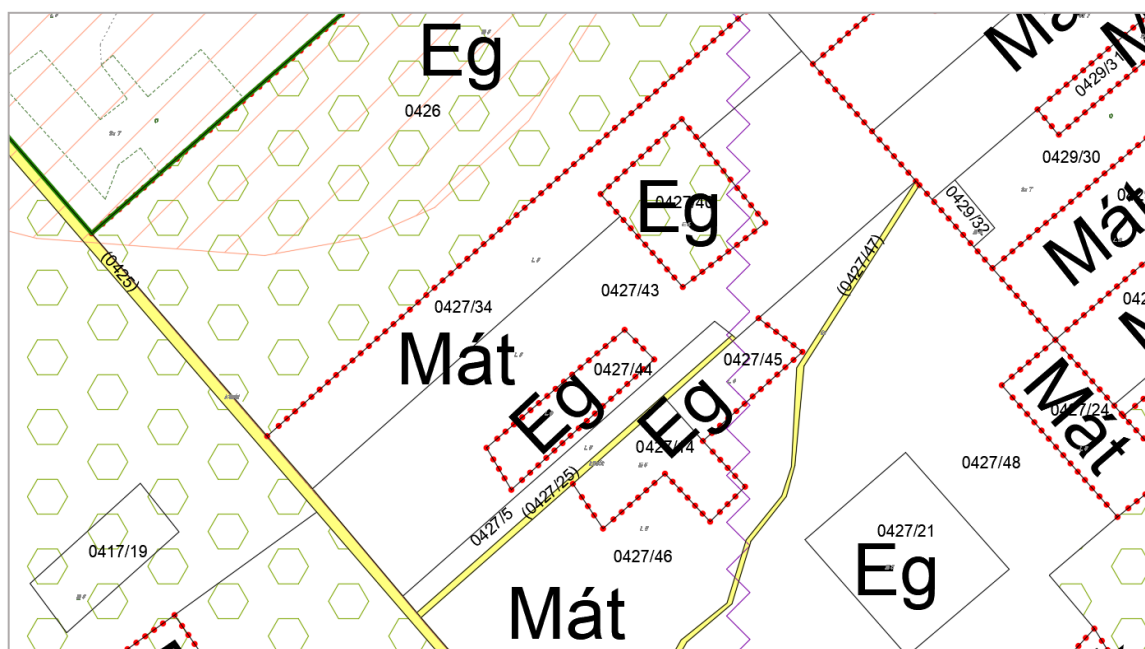
| Beépítésre nem szánt övezet megnevezése     | Övezet jele | Beépítési mód                 | Megengedett legkisebb telekterület                                                                                                                                                                |                                                                                                         | Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]                                                                                                        | Telek legkisebb zöldfelülete [%] | Megengedett épületmagasság [m]                               |
|---------------------------------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                             |             |                               | Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                | Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m <sup>2</sup> ]                               |                                                                                                                                                       |                                  |                                                              |
| Mezőgazdasági általános (jellemzően szántó) | Má          | Telekhatártól legalább 1,5 m* | OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720) de a tanyának minősülő telek esetén 1500 | OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720) | 10 ezen belül lakóépület: 5, de a tanyának minősülő telek esetén 30, ezen belül a lakóépületekre eső beépíthetőséget az OTÉK 25-45 % között maximálja | nincs megkötés                   | max.: 7,5**<br>de a tanyaként beépülő telek esetén max.: 4,5 |

*Légifotó (Google 2021.10.27.) a módosításba vont terület lehatárolásával – a kép alsó részén a Hatóles út (külterületi gyűjtőút) látható*

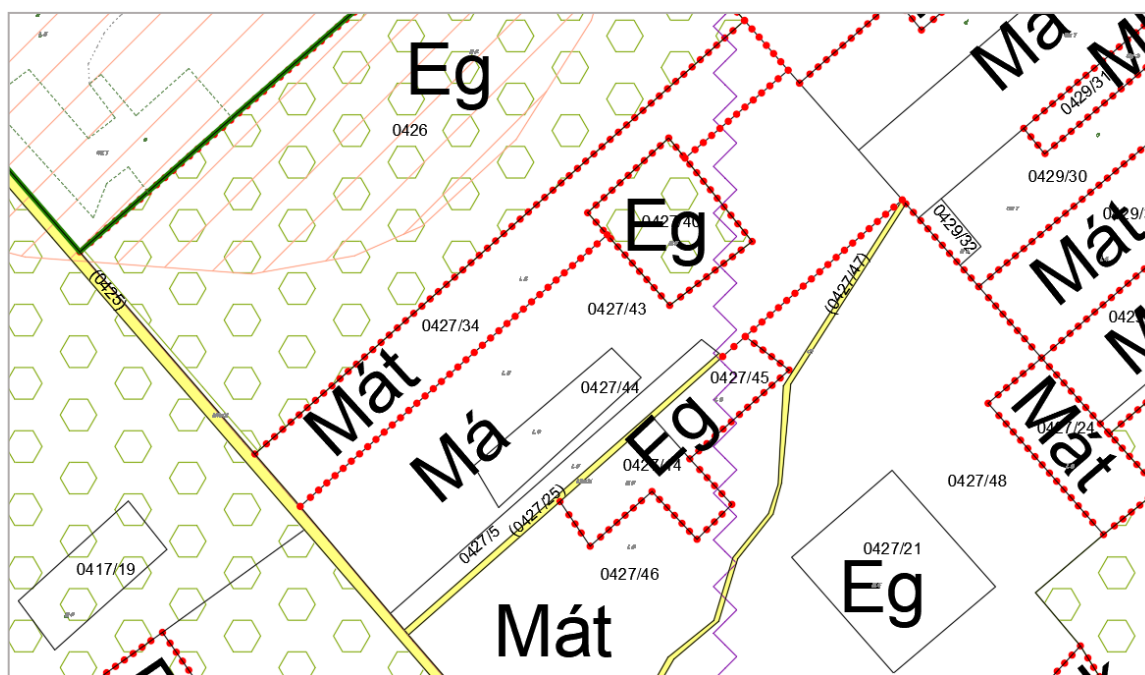




*Jelenleg hatályos Sz-1 terv*



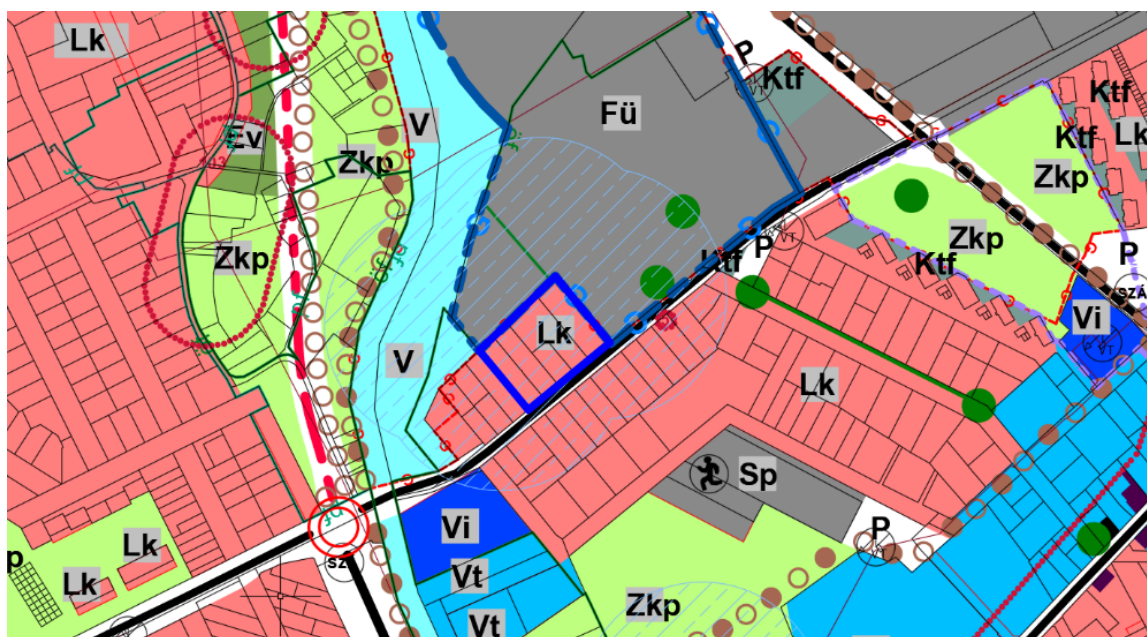
*Módosított Sz-1 terv*



8. **Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.4. pont.** Fürdő különleges övezetének bővítésére a 2519, 2520, 2521, 2522 és 2523 hrsz.-ú ingatlanok a jelenlegi Lk kisvárosias lakó építési övezet helyett a **Fü** jelű fürdő és strand különleges építési övezetbe kerülnek át.

Kiskunhalas Város Önkormányzata a strand fejlesztés terület igényének biztosításához korábban megvásárolta a Nagy Szeder István u. 3. és 11. szám alatti ingatlanokat (hrsz.: 2519, 2523). Annak érdekében, hogy az ingatlanok területe a tervezés és a jövőbeni fejlesztések során figyelembevételre kerülhessenek, a fürdővel azonos övezetbe szükséges azokat átsorolni. A módosítás érinti a két ingatlan között elhelyezkedő további 3 lakóingatlant is, a távlati hasznosítás érdekében ezen telkek is a fürdő övezetbe kerülnek.

*Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:682420, x:120745*

*Légifotó (Google 2022.08.10.)*







A meglévő **Fü.9409** jelű **különleges fürdő és strand** építési övezet bővül a jelenlegi Lk.0333 építési övezetből 0,58 hektáron. A telkek mögé É felől jelenleg is behúzódik a városi gyógyfürdő területe, amely egyben Gyógyhely is. Az új besorolás szerinti a lakótelkek több ütemben Fü jelű építési övezetbe kerülnek át vásárlás, vagy kisajátítás útján. A területen a HÉSZ 21. § (6) bekezdése értelmében a fürdőhöz és a strandhoz kapcsolódóan változatos funkciójú építmények helyezhetők el:

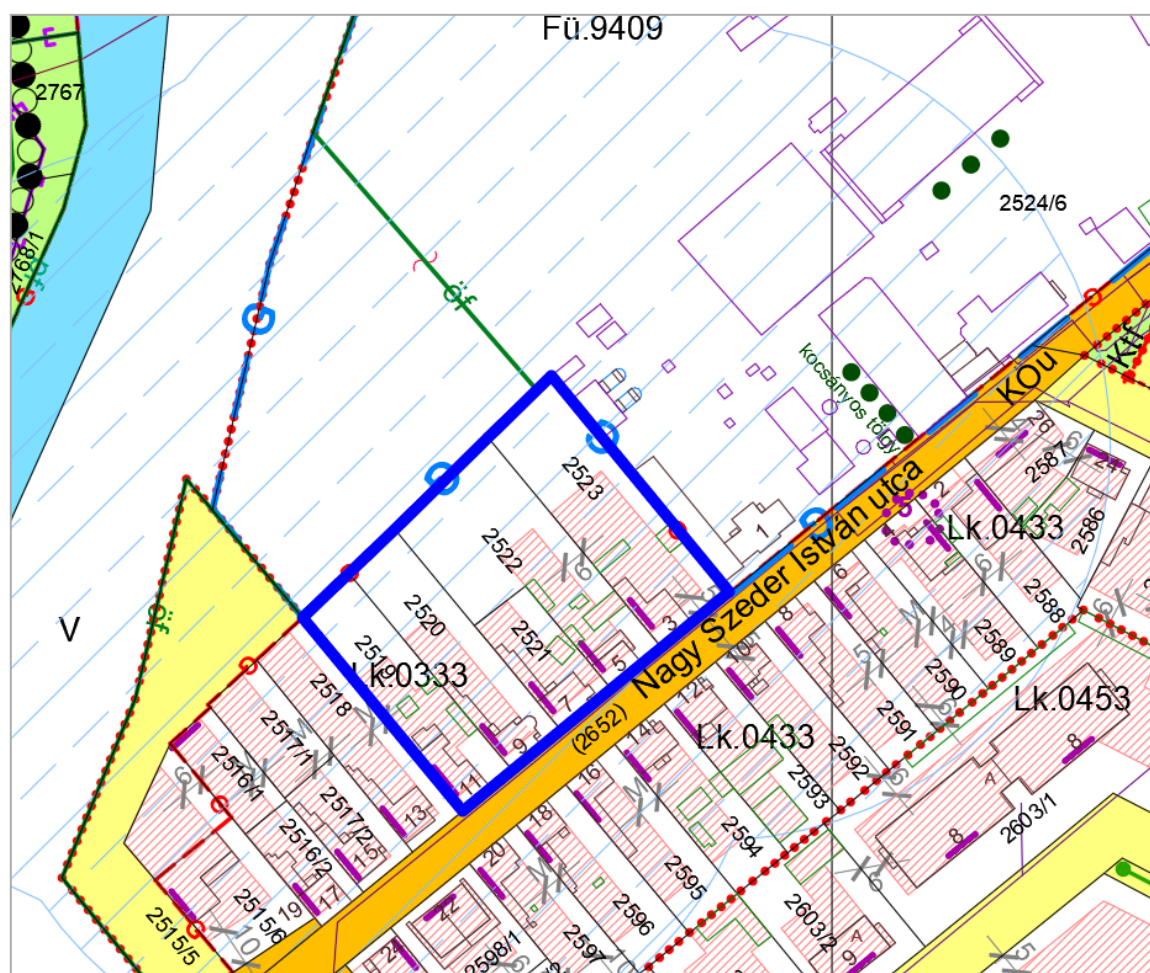
„**21. § (6)** A Fü jelű, fürdő és strand különleges építési övezetben a fürdő, a strand, a strandhoz kapcsolódó kemping működéséhez szükséges építmények, valamint a szabadidő eltöltését, s a turizmust szolgáló

1. üdülőházak,
  2. oktatási, egészségügyi és szociális épület, közösségi szórakoztató épület,
  3. vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  4. rendeltetési egységenként legfeljebb 200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű kereskedelmi és szolgáltató épület,
  5. gondnoki lakás,
  6. sportépítmények,
  7. növény-bemutatóház,
  8. állat-bemutatóház
- helyezhetők el.”

A keletkező **Fü.9409** építési övezet paraméterei a HÉSZ 5. mellékletében:

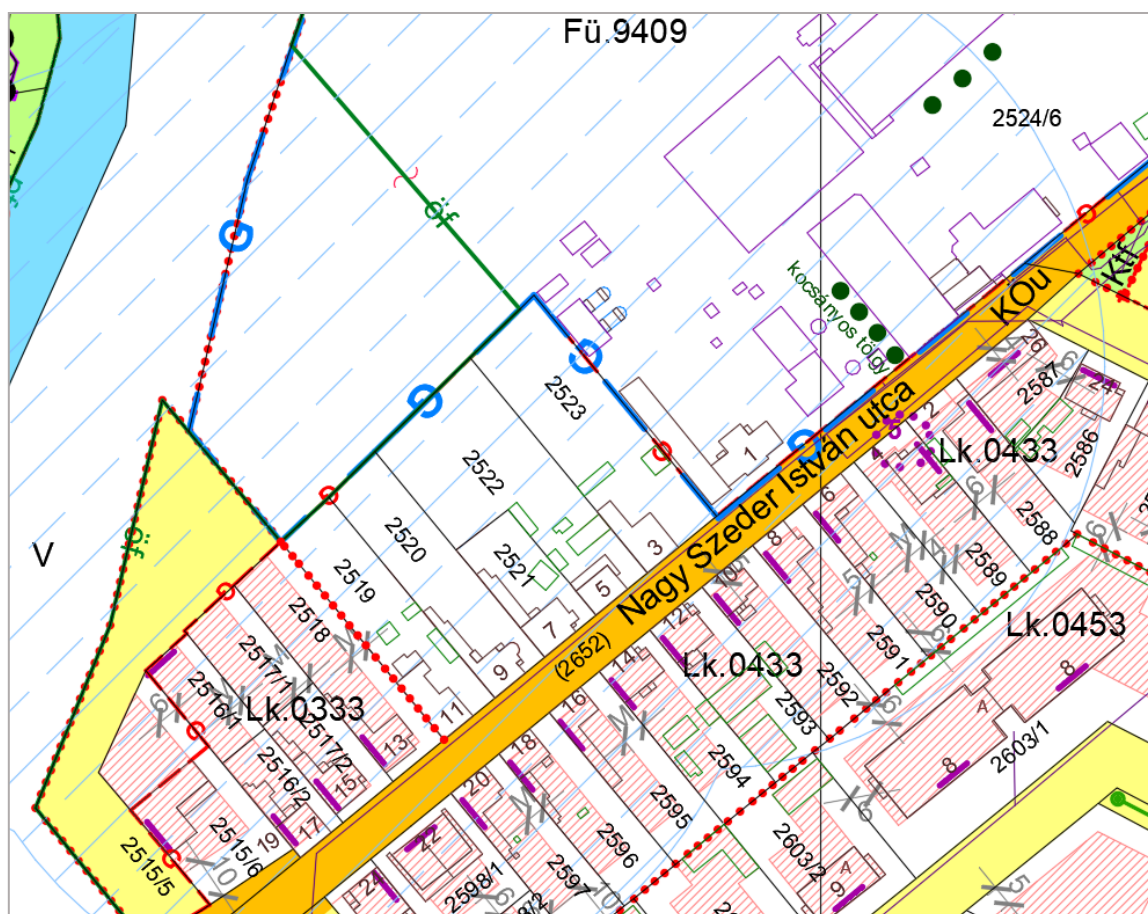
| Építési övezet megnevezése, kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon álló<br>O: oldalhatáron álló<br>lkr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze építési helynek minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)<br><br>E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető | Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező<br>K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság | Kialakítható telek legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m <sup>2</sup> )<br><br>T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint | Zöldfelület legkisebb mértéke (%)<br>úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fü.9409                             | T                                                                                                                                                                                                                             | 40                                                                                                                                        | K                                                                                                                                                                                                                              | 3000 (1500)                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 40                                                                                                                                                    |

*Jelenleg hatályos Sz-2 terv a módosításba vont terület ábrázolásával*



A változások nem érintik a Gyógyhely és védőövezete határát. A módosítási terület jelenleg is a védőövezet része. Az új építési övezetben az építési hely az egész telekre kiterjed, ezért a jelenlegi építési hely-ábrázolás megszűnik majd.





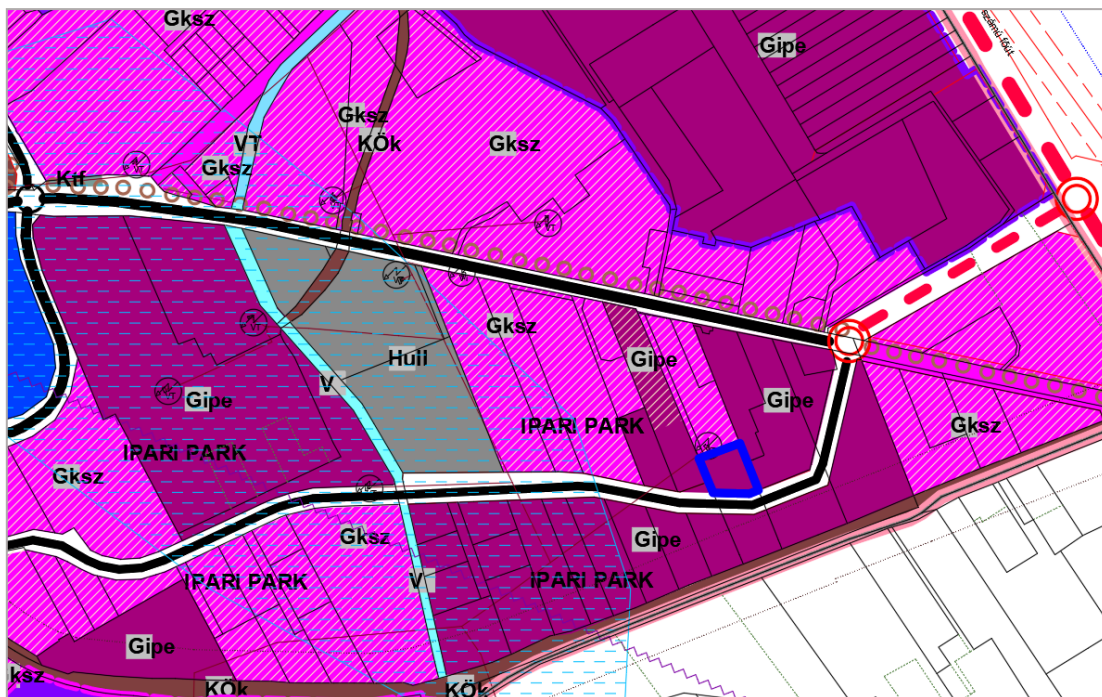
*Utcakép (városi térinformatika 2023. március) – balról láthatók a módóistásba vont épületek*





9. **Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.16. pont.** A 6043/12 hrsz.-ú ingatlan Gipe övezetből a vele határos Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató* építési övezetbe lesz átsorolva. A Majsai úton található árufuvarozó és építőanyag forgalmazó cég kérte, hogy a telephelyét képező 6043/12 és 6043/10 hrsz.-ú ingatlanok kerüljenek egy gazdasági övezetbe annak érdekében, hogy a tervezett telephely fejlesztési elképzeléseit megvalósíthassa. Az egy telephelyet képező két ingatlan jelenleg két különböző típusú, Gipe és Gksz jelű gazdasági övezetben található. A kérelem teljesítése építésügyi érdeket nem sért, az Ipari Parkban mindkét területhasználat előfordul.

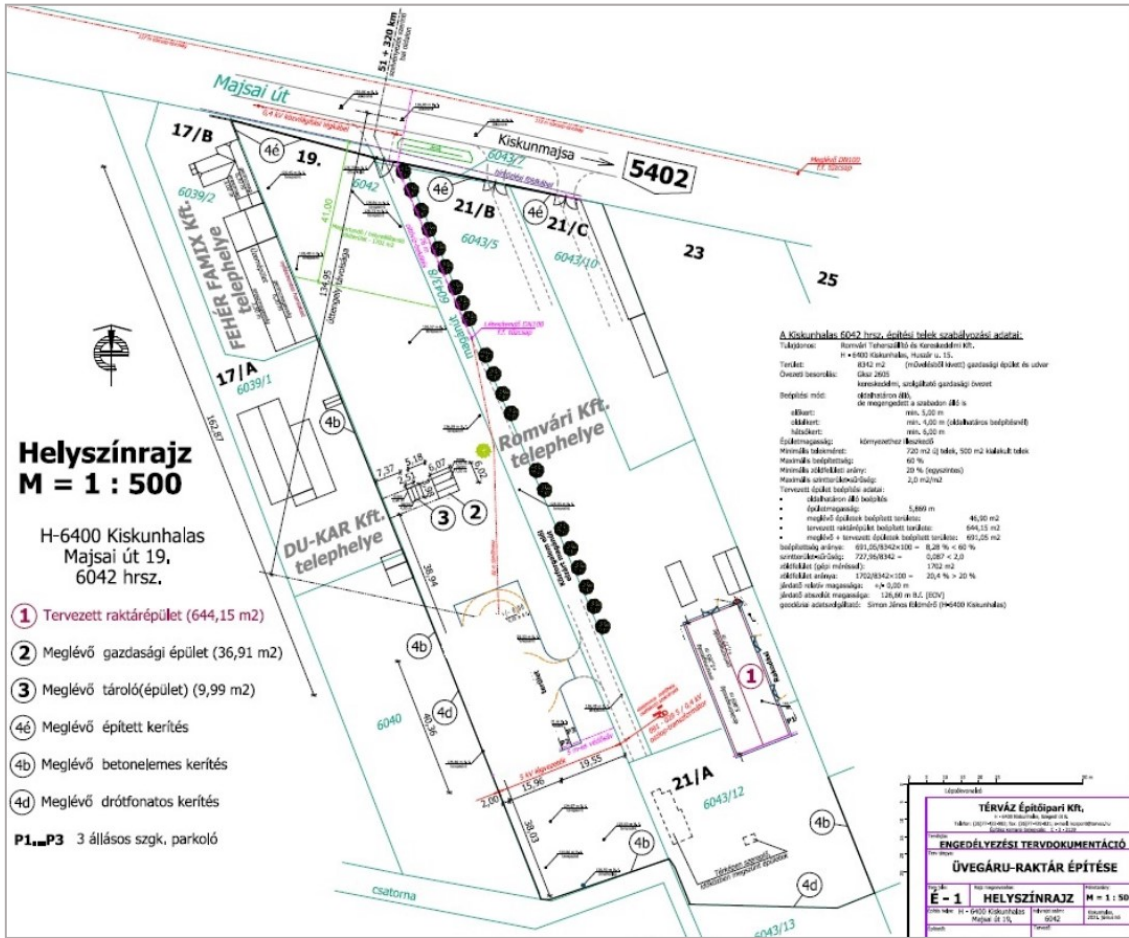
*Jelenleg hatályos Tsz-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben) – a változás a 6043/12 hrsz.-ú telek D-i részét érinti*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:685417, x:120739*

*Utcakép (városi térinformatika 2023. március) – a módosítás alá vont terület a kép bal oldalán látható*









A helyszín a telephely É-i részén érvényes **Gksz.2705 jelű kereskedelmi szolgáltató** építési övezetbe kerül át, amelynek szabályai nem változnak meg. Az OTÉK 19. § (1) bekezdése értelmében a „*kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál*”, továbbá a (2) bekezdés szerint „*önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható*”.

A HÉSZ az országos előírásokat a következőkkel egészíti ki:

„**17. § (1)** Az övezetben gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatói) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint

a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött;

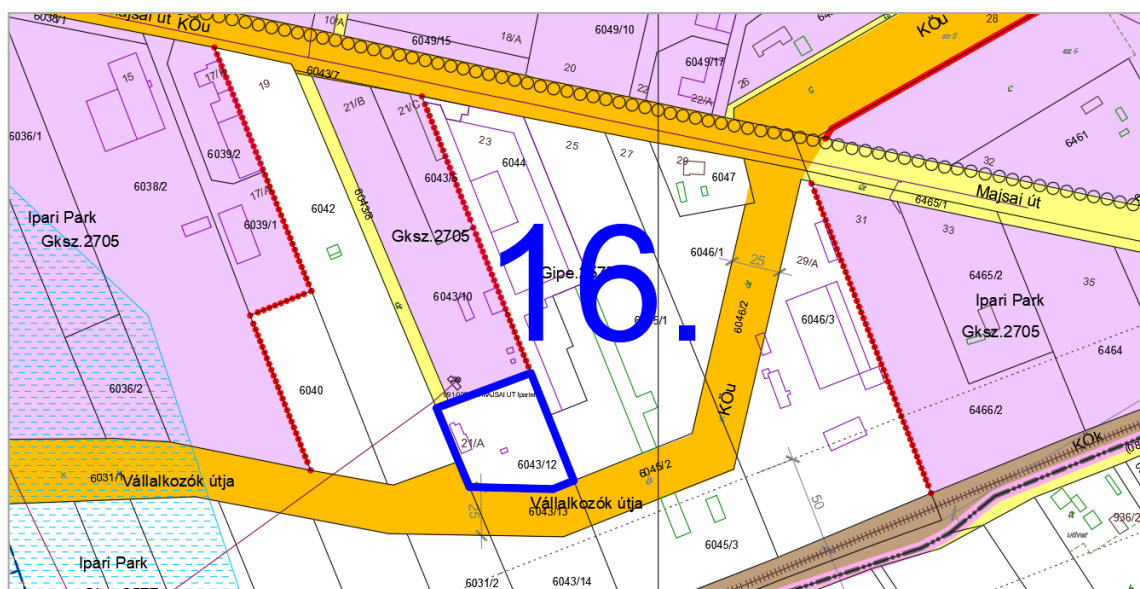
b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(2) Az övezet telkének lakótelekkel közös határán nyílásmentes épületnek, vagy zárt kerítésnek kell állnia, a telek zöldfelületének legalább fele részét a zárt kerítés mellett kell biztosítani.”

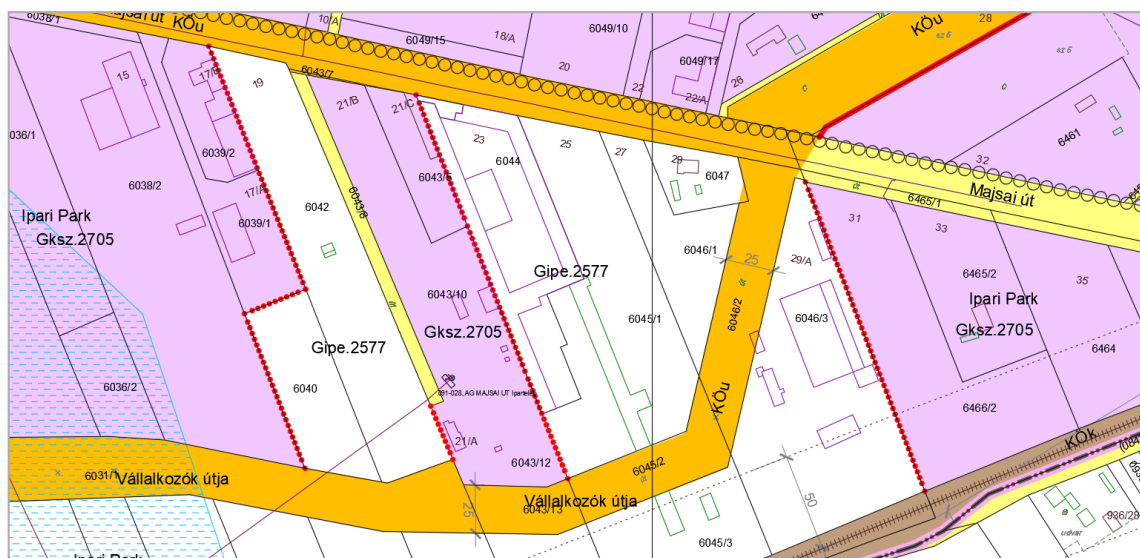
A keletkező **Gksz.2705 építési övezet paraméterei** a HÉSZ 5. mellékletében szerepelnek.

| Építési övezet megnevezése, kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon álló<br>O: oldalhatáron álló<br><br>lkr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze építési helynek minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos hézagossal, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)<br><br>E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető<br>*: az országos és megyei terv felhatalmazása alapján az OTÉK vonatkozó maximum-értékénél nagyobb érték | Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező<br>K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság | Kialakítható telek legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m <sup>2</sup> )<br><br>T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint | Zöldfelület legkisebb mértéke (%)<br>űszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gksz.2705                           | O                                                                                                                                                                                                                                    | 70*                                                                                                                                                                                                                                                 | K                                                                                                                                                                                                                              | 720 (500)                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 15                                                                                                                                                    |

*Jelenleg hatályos Sz-2 terv – megjegyzés: az alászínűzés a barnamezős területet jelöli, a majdani telekösszevonás érdekében a telephely egészén jelölve lesz*



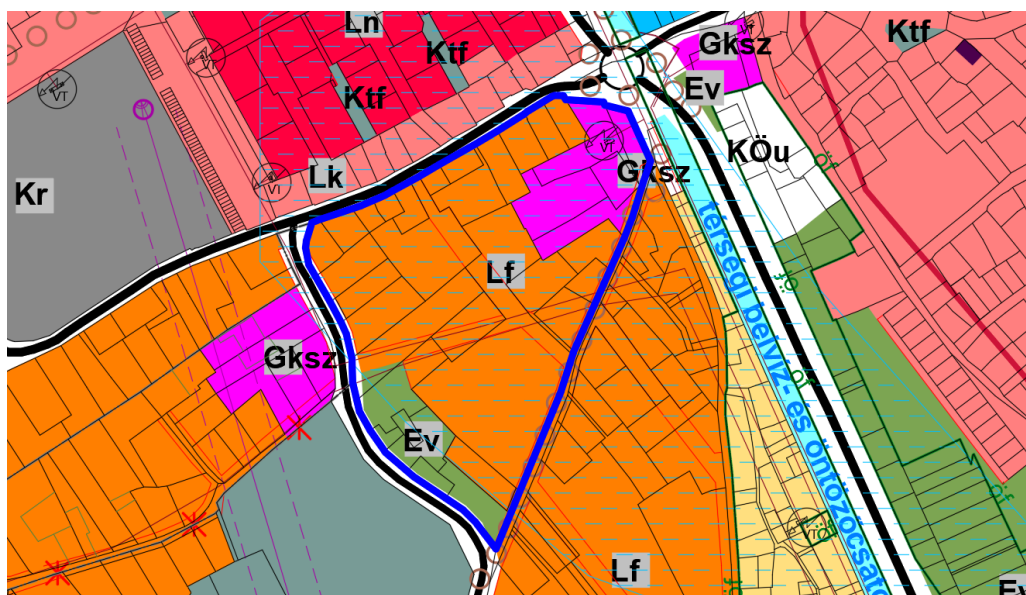
*Módosított Sz-2 terv*





- 10. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.26. pont.** A 3012/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának kérésére a telek át lesz sorolva a vele határos **Gksz** jelű *kereskedelmi szolgáltató gazdasági* építési övezetbe annak érdekében, hogy azokat így együtt tudja hasznosítani egy élelmiszer áruház építése céljából. Az övezetre meghatározott építési hely és beépítési paraméterek pontosítását is kezdeményezte az épület és parkolója elhelyezési tervének megfelelően. A beruházó a Gksz övezettől DNy-ra kijelölt falusias lakóterület (Lf) helyett **Lk** jelű *kisvárosias lakó* építési övezetet kért megállapítani, hogy tervezett lakásépítési programját megvalósíthassa. Az épületeket várhatóan lakópark formájában fogják elhelyezni és kialakítani, ezért az adott telektömbben elhelyezkedő feltáró utak, javasolt telekhatárok megszűnnek és az övezeti paraméterek változnak.

*Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:682340, x:120017*



*Légifotó  
(Google 2022.08. 10.)*



A Dong-ér-völgyi út Keceli úti (5309 jelű országos mellékúti) csomópontjától DNy-ra lévő, belterületi fekvésű 5,69 hektáros telekesoport a Mártírok útja felőli házsortól eltekintve gyéren beépített. A Mártírok útjától É-ra alakult ki a Kertvárosnak nevezett, intézményekkel jól ellátott, rendezett állapotú városrész. A helyszínhez közeli lakóutcák mentén többszintes lakóépületek alkotnak lakótelepszerű beépítést. Ehhez képest a módosítási terület *alulhasznált*. A város fejlődése, a lakáskereslet növekedése úgy tűnik életre hívhat egy újabb társasházi épületegyüttest, amelynek napicikk-ellátására a körforgalomnál tervezett áruház alkalmas lesz. Az üzlet hiányt pótolhat az Alsó-Öregszőlők Ny-ra húzódó falusias lakóterületén élők és letelepedők számára is.

*Ortofotó és utcakép (ÉNy felől)(városi térinformatika)*





*Kérelem melléklete: helyszínrajzi elképzelés az áruházhoz*



Az áruház elhelyezését szolgáló kibővített Gksz terület a jelenlegi Gksz.1424 helyett **Gksz.1467** jelű építési övezetbe kerül, amely a mostani 5,0 m helyett a 10,0 m maximális épületmagasságot enged meg (az áruház hozzávetőleg 7,5 m magasságú lesz) és a kialakítható legkisebb telekméreteket növekednek.

A HÉSZ 5. mellékletében a paraméterek a következők:

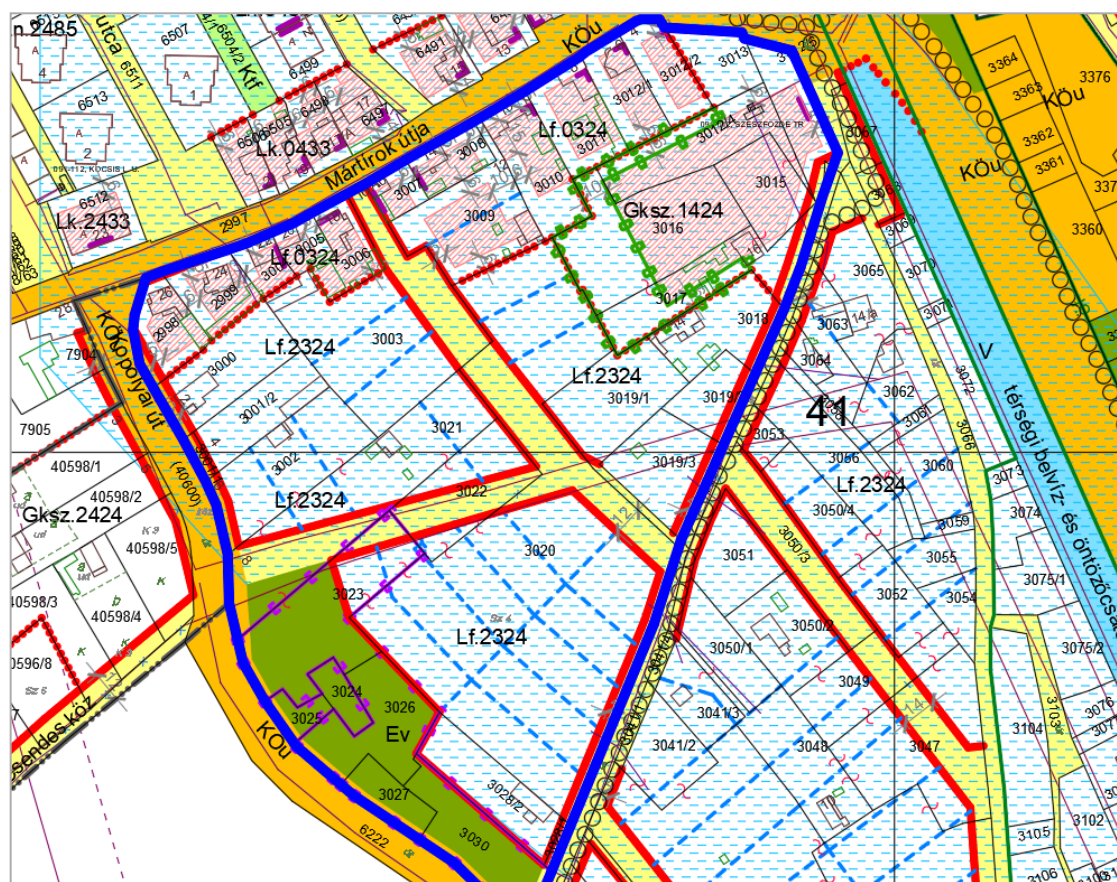
| Építési övezet megnevezése, kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon álló<br>O: oldalhatáron álló<br>lkr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze építési helynek minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos<br>a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)<br><br>E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető<br>*: az országos és megyei terv felhatalmazása alapján az OTÉK vonatkozó maximum-értékénél nagyobb érték | Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező<br>K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság | Kialakítható telek legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m <sup>2</sup> )<br><br>T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint | Zöldfelület legkisebb mértéke (%)<br>úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gksz.1467                           | SZ                                                                                                                                                                                                                      | 40                                                                                                                                                                                                                                                  | 10,0                                                                                                                                                                                                                           | 1200 (750)                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 20                                                                                                                                                    |

A tervezett kisvárosias lakóterület a kérelmező tulajdonában lévő telkeken lesz kijelölve az Lf falusias lakóterület helyett. A környezet beépítési magasságát (1-2 szintes családi házak és 4 szintes társasházak) és a tervezett lakópark jelleget figyelembe véve a „7” kódjelű épületmagasságot célozza meg a módosítás: a minimális 8,0 m az elsőként létesülő főépület esetében kötelező; a maximumérték 12,5 m. A megengedett beépítettség mértéke 40 %-ban lesz megállapítva, amely összhangban van a közeli lakótelep beépítési sűrűségével.

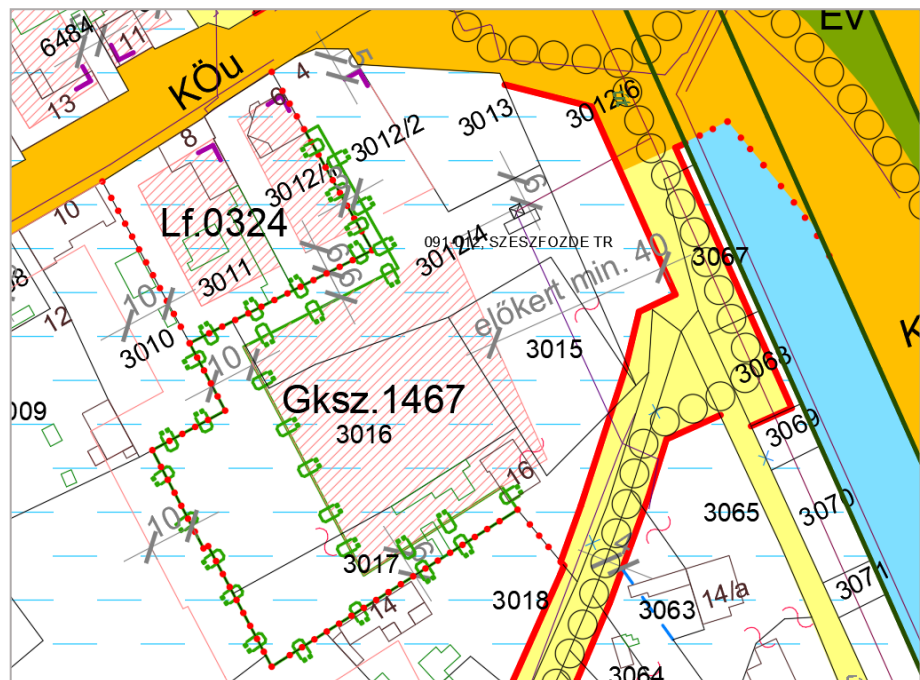
A fentieknek megfelelően az **Lk.1477** jelű új kisvárosias lakó építési övezet lesz kijelölve, melynek a HÉSZ 5. mellékletében foglalt paraméterei a következők:

| Építési övezet megnevezése, kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon álló<br>O: oldalhatáron álló<br>Ikr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze építési helynek minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)<br><br>E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető | Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező<br>K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság | Kialakítható telek legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m <sup>2</sup> )<br><br>T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint | Zöldfelület legkisebb mértéke (%)<br>űszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lk.1477                             | SZ                                                                                                                                                                                                                            | 40                                                                                                                                        | 8,0*-12,5                                                                                                                                                                                                                      | 1200 / nincs felső korlát (750)                                                                                                                                                                                                                                                                  | 20                                                                                                                                                    |

### *Jelenleg hatályos Sz-2 terv*





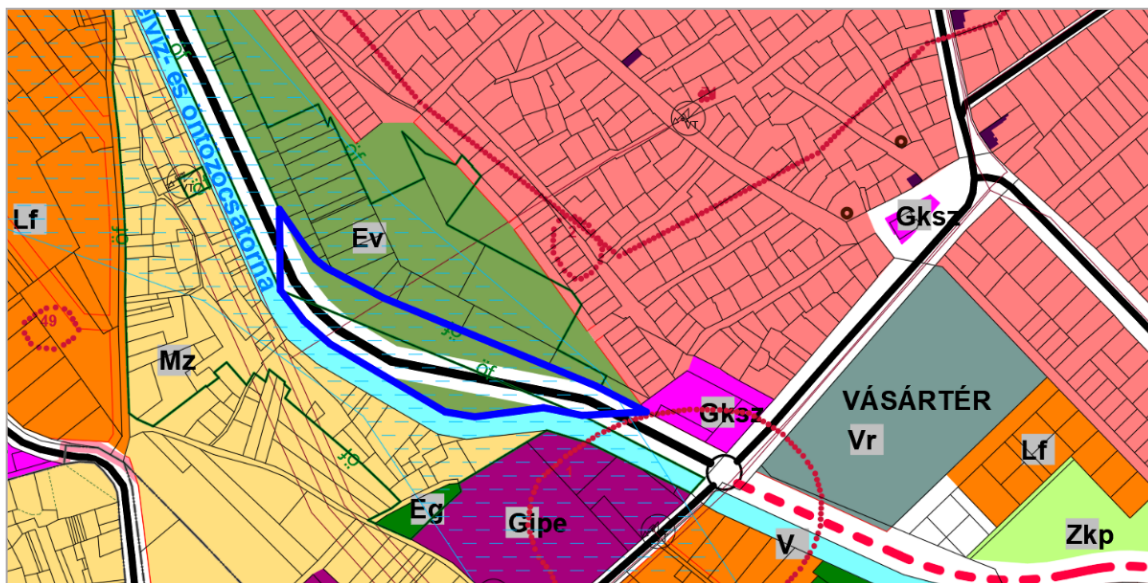


## VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



**11. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.28. pont.** A Dong-ér völgyi út közlekedési övezetének és a szakaszt kísérő Ev védelmi erdő övezetének lehatárolása a megvalósult állapot szerint lesz feltüntetve a tervlapokon. A Dong-ér völgyi út eredeti kijelölése a rendezési tervben szorosan a csatorna vonalvezetését követte, azonban az út tervezésekor és engedélyezéskor rövidebb, kedvezőbb nyomvonal jött létre, amely kevésbé követte le a csatorna partvonalát. (Nyomvonal jellegű létesítményeknél az OTÉK ezt lehetővé teszi.) Az út megépülését követően az ingatlan nyilvántartásban átvezetésre került a változás, azonban a településrendezési eszközökben nem, ezért az út telekhatára és a rendezési tervben az út céljára kijelölt övezet eltér egymástól. Egy tervezett telekalakítás miatt most ezeket a már tévesen szereplő övezethatárokat ki kellene alakítani, ezért az út övezethatárainak pontosítása vált szükségessé a kialakult állapotnak megfelelően.

*Jelenleg hatályos Tszt-1 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:682826, x:119664*

*Ortofotó (városi térinformatika)*







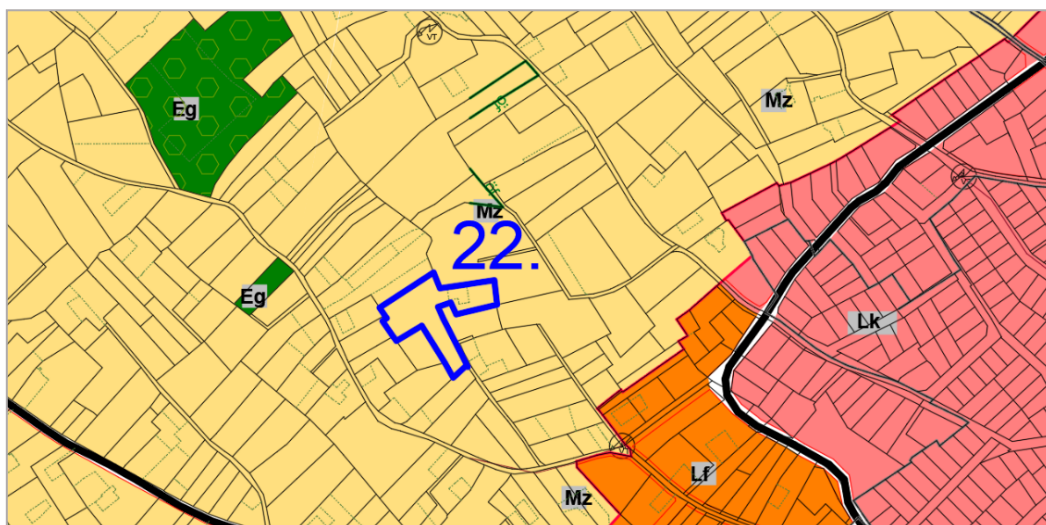


Légifotó (Google 2022.08.10.)



12. **Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.22. pont.** A telekalakítással tervezett 41683/1 hrsz.-ú ingatlan Mz övezetből Mk övezetbe kerül át tulajdonközösség megszüntetése céljából tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében. A leválasztandó lakóházas telekrésznek Mz övezetben legalább 6000 m<sup>2</sup> nagyságúnak kell lennie a művelési ághoz igazodóan (legelő), viszont csak 3665 m<sup>2</sup> a területe, ellenben az Mk övezetben műveléstől függetlenül lehet lakóházat létesíteni a 3000 m<sup>2</sup>-t elérő telken. A kérelmet a kialakult művelési és használati viszonyok megtartása érdekében támogatta a Képviselő-testület. (Az Mk és Mz övezetek általános mezőgazdasági kategóriában való értelmezéséről ld. a 31. ügy leírását).

*Jelenleg hatályos Tszt-1 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)*





*Részlet a kérelemből – telekalakítási vázrajz (újra elkészítik a 41686 hrsz-ú telekkel összevonva)*

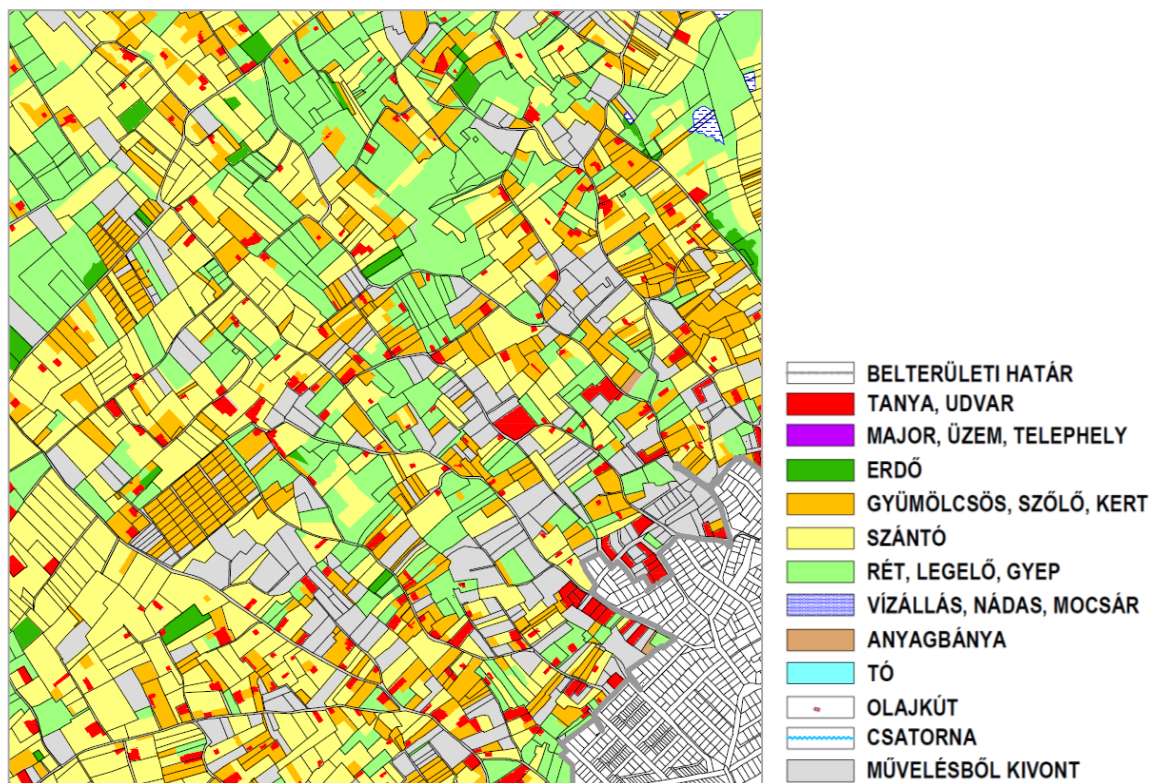


### Ortofotó (városi térinformatika)



A nagyrészt Mz mezőgazdasági övezetbe sorolt Felső-Öregszőlők egykor város körüli szőlők céljára lettek kiosztva. Számos tanya is létrejött a kiskertek között. A futóhomokos-lőszös, gyenge termőtalajú, változatos felszínű, tájrész, mára már kevésbé tartotta meg szőlő jellegét, inkább ligetes legelő, gyümölcsösök, tanyák és szántók kavalkádja, ahol a ház körüli gazdálkodás és a természetben való kinnélés egyaránt jellemző. A zártkerti fekvést kihasználva sok ingatlant ki is vontak művelésből, amikor ennek kedvezőek voltak a feltételei. A város a változatosan kialakult használati jelleget kedvezőnek tartja, fennmaradását támogatja, csak a lakóépület nagyságát korlátozza (maximum 120 m<sup>2</sup>).

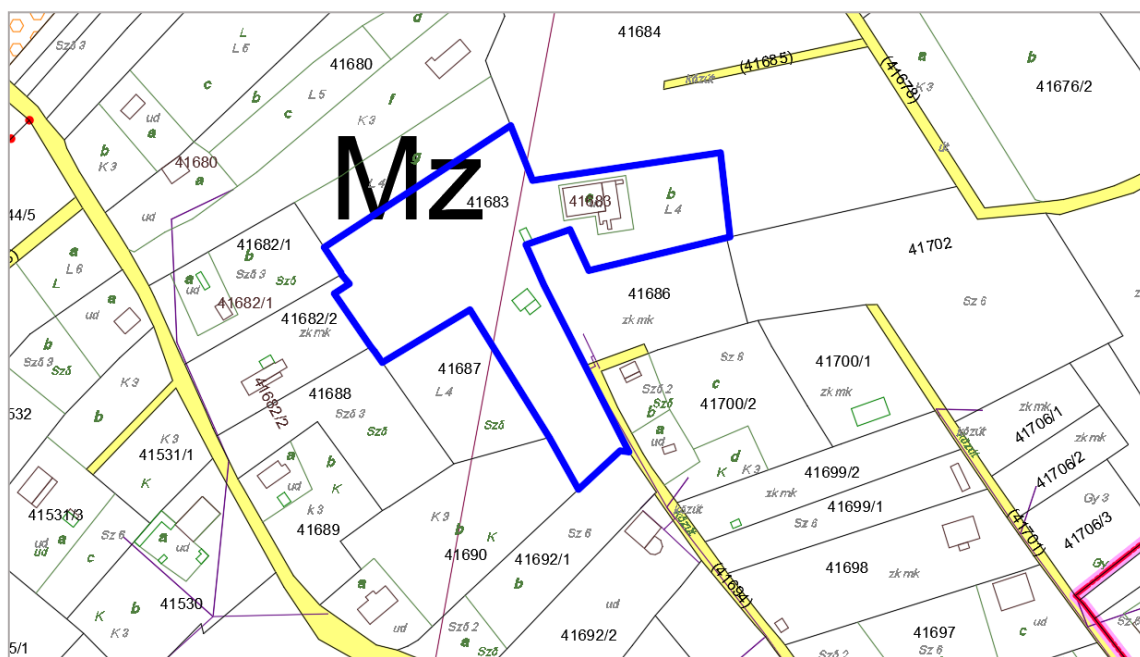
*V-2 vizsgálati kartogram (2019) részlete – Felső-Öregszőlők ingatlannyilvántartás szerinti művelési módja*



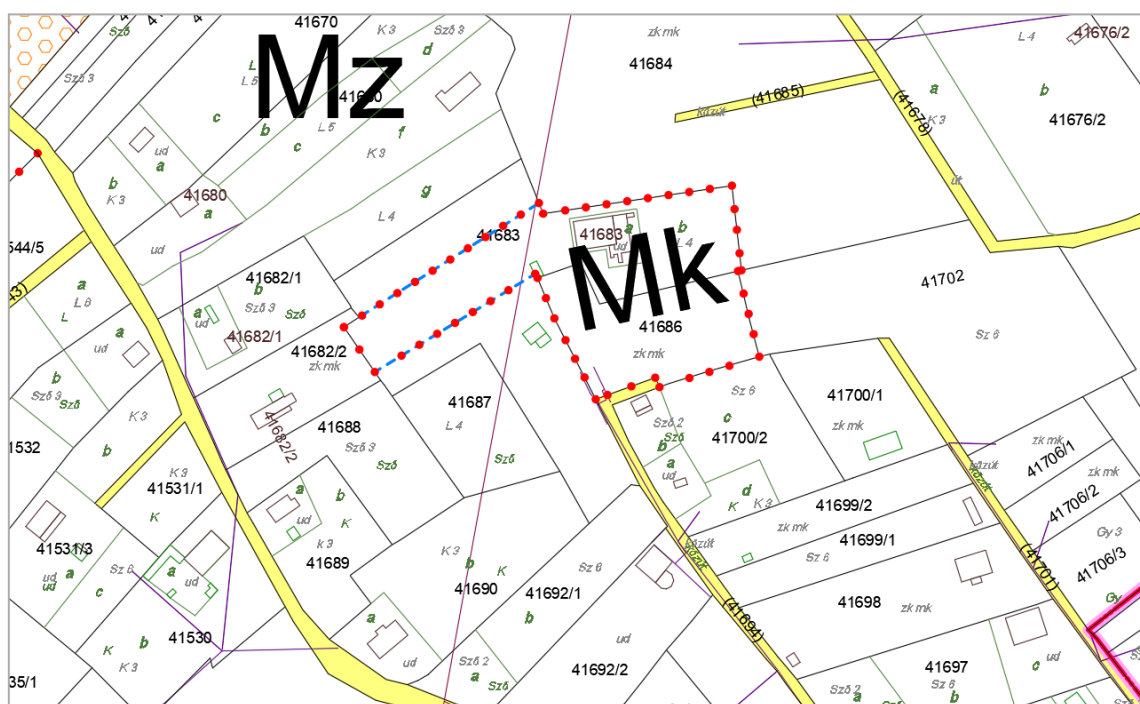


Az Mk övezet, amelybe Kiskunhalason jellemzően a tanyák tartoznak, 2019-ben felmentést kapott az OTÉK lakóépület elhelyezésére vonatkozó, műveléshez kötött telekméreti előírása alól (HÉSZ 26. § 2. bekezdés). A kérelemben szereplő telekalakítás, amely a tulajdonközösségben lévő terület mindenki számára megnyugtató szétválasztását teszi lehetővé, a lakóházas ingatlan (41683/1 hrsz.-ú telek) esetében az Mk övezetbe való átsorolással megvalósítható lesz, mivel a művelési ágtól függetlenül elegendő a 3000 m<sup>2</sup>-et elérő telekterület. A létrejövő beépítettség (4,39 %) egyebekben megfelel mind az Mz, mind az Mk övezet előírásainak.

*Jelenleg hatályos Sz-3 terv – a változtatás végül a 41686 hrsz.-ú ingatlanra is kiterjedt*



*Módosított Sz-3 terv*



A keletkező **Mk** jelű *általános, tanyás jellegű* mezőgazdasági övezet előírásai a HÉSZ 6. mellékletében (kékkel a módosított szöveg, ezzel kapcsolatban ld. 31. ügy leírását)

| Beépítésre nem szánt övezet megnevezése                           | Övezet jele | Beépítési mód                                                                                                                     | Megengedett legkisebb telekterület                                                                                                                                                                                   |                                                                                                         | Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]                              | Telek legkisebb zöldfelülete [%] | Megengedett épület-magasság [m] |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
|                                                                   |             |                                                                                                                                   | Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m²]                                                                                                                                                | Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m²]                                            |                                                                             |                                  |                                 |
| Mezőgazdasági általános (jellemzően tanyák, szőlők, gyümölcsösök) | Mk          | Telekhatártól legalább 1,5 m*, de az oldalhatáron álló kialakult épület fennmaradása és oldalhatáron történő bővítése megengedett | OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720), de a 26. § (2) bekezdés szerinti birtokközpont esetén 3000 | OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720) | 10<br>Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg | nincs megkötés                   | max.: 5,0                       |

### Szerkezeti tervet nem érintő szabályozási tervi ügyek

**13. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.23. pont.** A 6339/10 hrsz.-ú ingatlanon szabályozási vonalak lesznek megállapítva a Szilvás köz folytatása, a közúthálózat rendezése és a 6350 hrsz.-ú telek megközelítésének biztosítása céljából. A Szilvás köz néven szereplő két keskeny és egy szélesebb közterület a telekalakítás után összekapcsolódnak majd. A jelenleg állami tulajdonú 6339/10 hrsz.-ú ingatlan igénybevételével egy É-i irányba megnyitott 8x17 méter méretű zsákutca biztosíthatja a 6350 hrsz.-ú ingatlan megközelítését.

*Légifotó (Google 02022.08.10.)*



*Módosítási terület súlyponti EOY koordinátái: y:681680, x:1223869*



## Ortofotó (városi térinformatika)

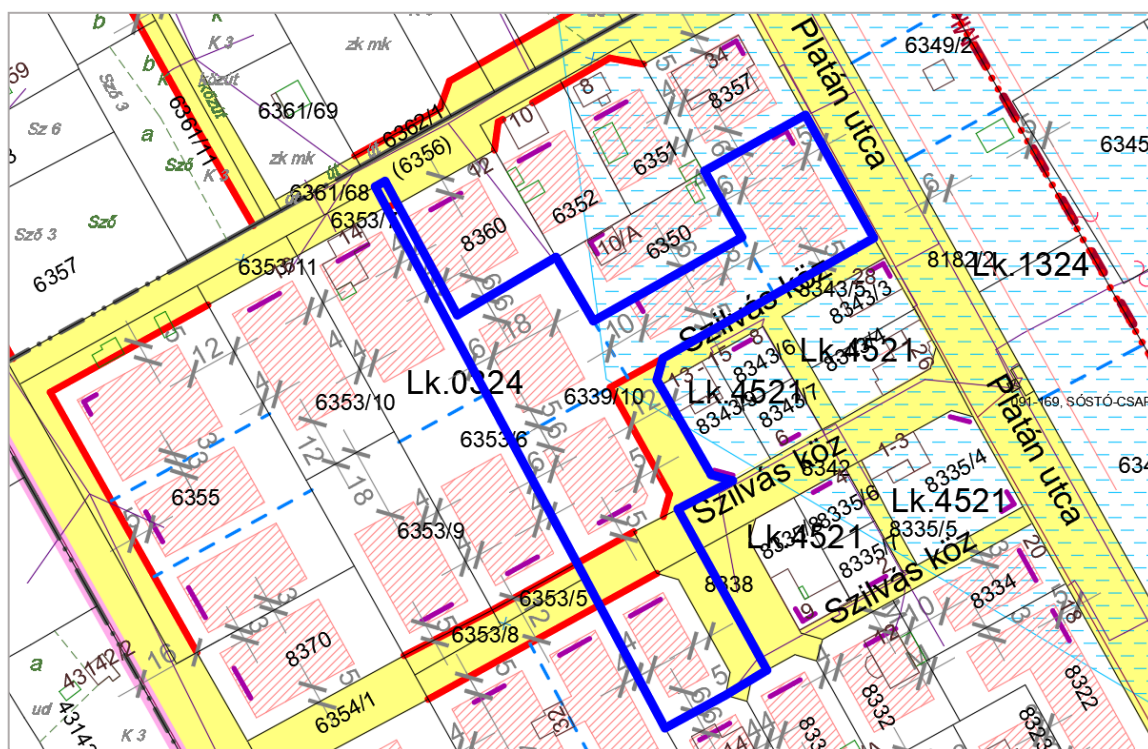


## Részlet a kérelemből: tervezett telekalakítás

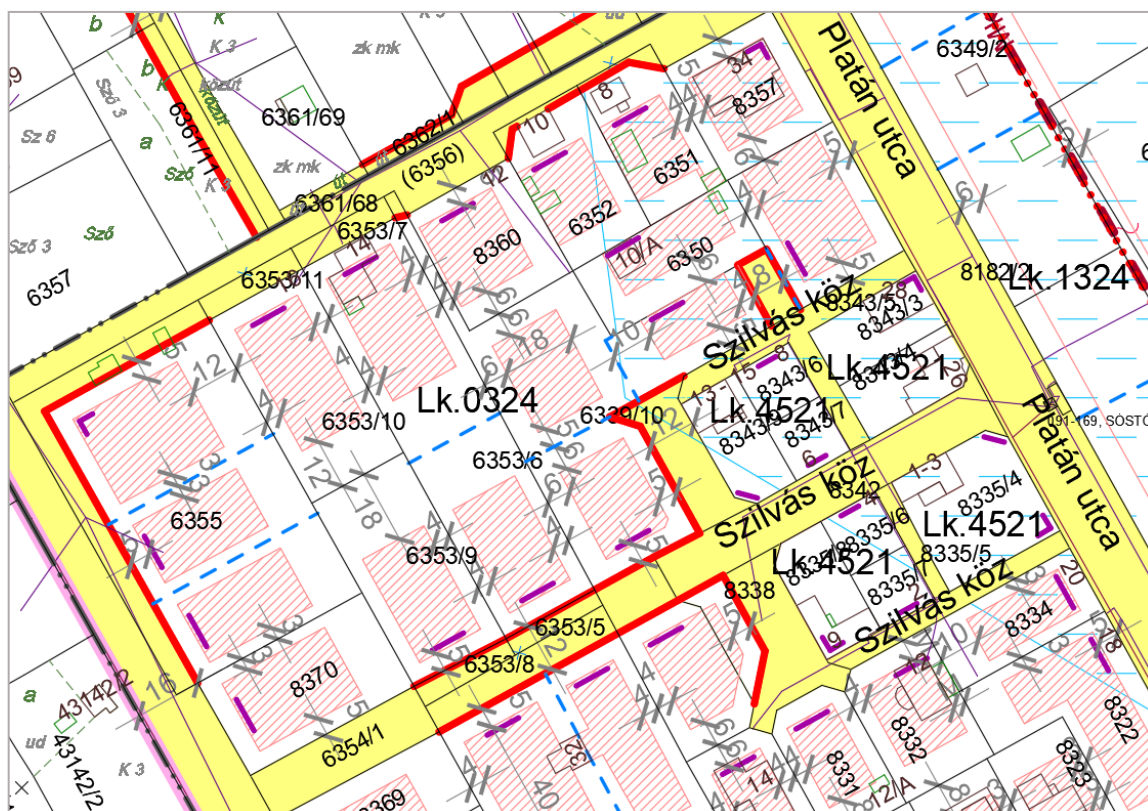




*Jelenleg hatályos Sz-2 tervek a 6339/10 hrsz.-ú telek jelölésével*



*Módosított Sz-2 tervek*



*É-i Szilvás köz (8343/5 hrsz.) végén elénk táruló beépítetlen terület*



Megmaradó Lk.0324 jelű *kisvárosias lakó építési* övezet előírásai a HÉSZ 5. mellékletében

| Építési övezet megnevezése, kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon álló<br>O: oldalhatáron álló<br>lkr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze építési helynek minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)<br><br>E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető | Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező<br>K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság | Kialakítható telek legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m <sup>2</sup> )<br><br>T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint | Zöldfelület legkisebb mértéke (%)<br>úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lk.0324                             | ZH                                                                                                                                                                                                                            | 30                                                                                                                                        | 5,0                                                                                                                                                                                                                            | 620 / 2000 (400)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20                                                                                                                                                    |

- 14. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.10. pont.** A Kiha ÉK16 jelű szénhidrogén-kutató mélyfúrás körüli 30 m sugarú körben védőterület van kijelölve, amely a 8403 és 8404 hrsz.-ú ingatlanok építési helyét bekorlátozza. A védőtávolság törlését vagy csökkentését kérte a tulajdonos tekintettel arra, hogy tudomása szerint a szénhidrogén kút - melyhez a védőtávolság tartozik -, felszámolásra került.

A kérelem elbírálásához az illetékes bányakapitány segítségét kérte a tervező. A hatóság közölte, hogy a kút állami tulajdonú, kezelője a Bányavagyon-hasznosító Nonprofit Közhasznú Kft. (BVH). Felszámolása megtörtént, de rekultiválva nem volt. Szükség szerint a BVH kérése alapján a hatóság fogja meghatározni a védőtávolság csökkentésének módját és feltételeit, addig is 50 m védőtávolság vonatkozik rá.

A BVH részéről megerősítették a kút jogállását. Szénhidrogént nem találtak a kutatófúrás során, a kút nem minősül veszélyesnek. A kút fő helyét egy betonozott terület mutatja, a fúrás helyének pontos koordinátái ismertek. A terület tulajdonosa kérheti a rekultiváció elvégzését a BVH-nak írt kérelemben. Számos kút vár rekultiválásra, sorrendjüket (költségvetési besorolását) elsősorban a veszélyesség alapján állapítják meg. A Kiha ÉK 16 jelű kút a kérelem benyújtása után is csak évek múlva kerülhet sorra. A rekultiválás csak szakági terv alapján lehetséges. A munkálatok lényege, hogy a kút a földfelszín alatt 1 m-rel lehegesztik, palásját cementezéssel veszik körül, majd visszatemetik és a felszíni betonozást feltörik, elszállítják.



A BVH áttekintette a kúttal kapcsolatos korábbi intézkedéseket. **2007-ben** az akkori tulajdonos, Csontos Józsefné is kérte a kutatófúrás védőterületének felülvizsgálatát. A város módosítási eljárásban foglalkozott a kérelemmel. A terv leírásában olvasható: „A Sóstói lakóterületen egy szénhidrogén-ipari kutatófúrás található, amelynek a 6/1982 IpM rendelet szerinti 50 sugarú védőzónája a szabályozási terven szereplő építési helyek beépítését korlátozza. A kútfej magántulajdonú területen fekszik. A védőzónába eső tárgyi lakótelek beépíthetősége érdekében Csontos Józsefné tulajdonos levelet írt a MOL NyRt. KTD KEKT DKKTR Kiskunhalasi Termelési Egységéhez, majd – a válaszelevélben megerősített jogszabályi védőzóna csökkentését firtatva – a Bányavagyon-hasznosító Közhazsnú Társaságnak (BVH). A kutat, mint állami vagyont kezelő társaság nevében Illés Miklós ügyvezető igazgató írásban közölte, hogy az építésre „elvi engedély kiadása csak a kút körüli 30 m sugarú körön kívüli területre lehetséges”. A BVH válasza alapján a szabályozási terv *kijelölte a 30 m sugarú területet*, amely az építési helyből ki lett véve. A 2007. évi módosítási terv leírása továbbá javaslatot adott a tulajdonosoknak a továbblépésre:

„Javasoljuk, hogy a tárgyi módosítási ügyet kezdeményező tulajdonos forduljon a BVH-hoz, hogy a társaság hivatalosan terjessze a hatóság felé a Kiha-ÉK-16 jelű kút védőzónájának lecsökkentési kérelmét. A kút érték, de egyben a környező területeket korlátozó adottság is. Érdemes az általa érintett terület többi tulajdonosának a figyelmét is felhívni, hogy tájékozódjanak tovább a BVH-nál a lehetséges továbblépés irányáról, a lehetőségek kihasználásának vagy a korlátok csökkentésének módjáról.”

*Fotó 2007-ből a kútfej környékéről. A kutat a kép előterében látszó bokor rejti.*



Végeredményben a tervező és a BVH szakembere azt a javaslatot teszi, hogy a rekultiválásig legalább akkora területet kell szabadon hagyni, az építési helyből kizárni, amely elegendő lesz a majdani munkálatok végrehajtására. A betonnal fedett terület és körülötte 5-7 m manipulációs térség a szabályozásban „közhazsnálat elől el nem zárható, be nem építhető” területként lesz feltüntetve.



*Légifotó (Google 2022.08.10.) a kérelemben szereplő telkek lehatárolásával*



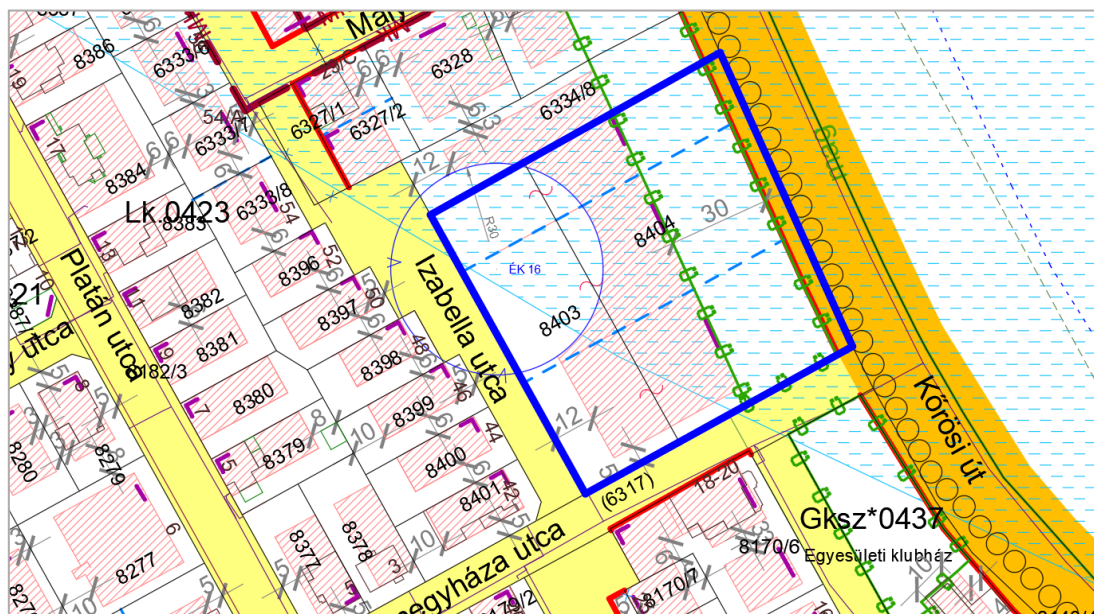
*Ortofotó és utcakép ÉNy felől (városi informatika)*



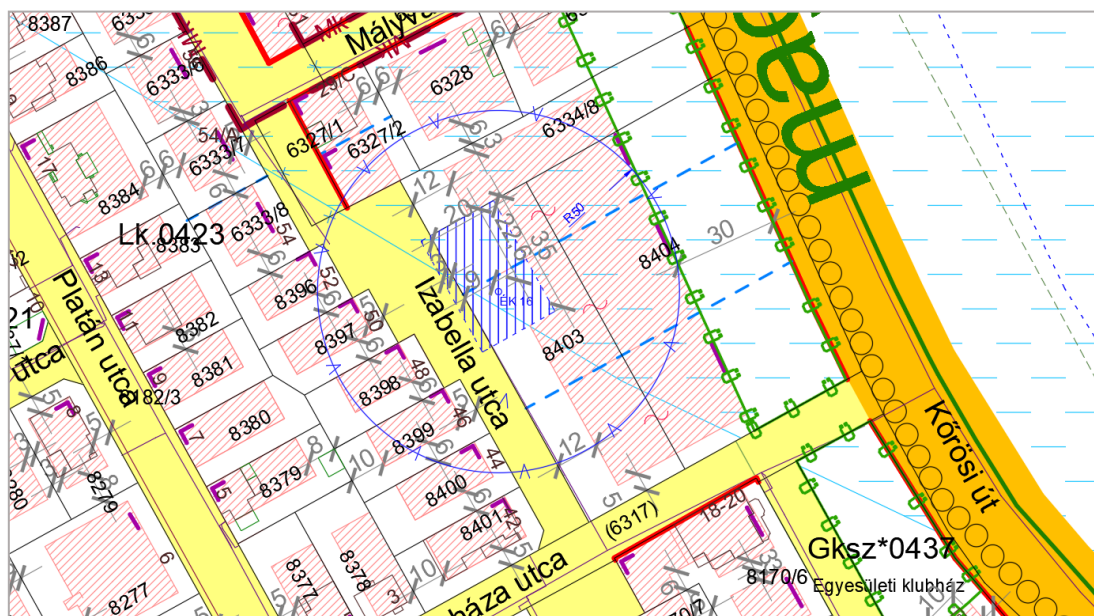
*Alaptérkép (2007) – a kút akkor sem volt és jelenleg sincs az adatállományban jelölve*



*Jelenleg hatályos Sz-2 terv*



*Módosított Sz-2 terv és a jelmagyarázat kiegészítése*

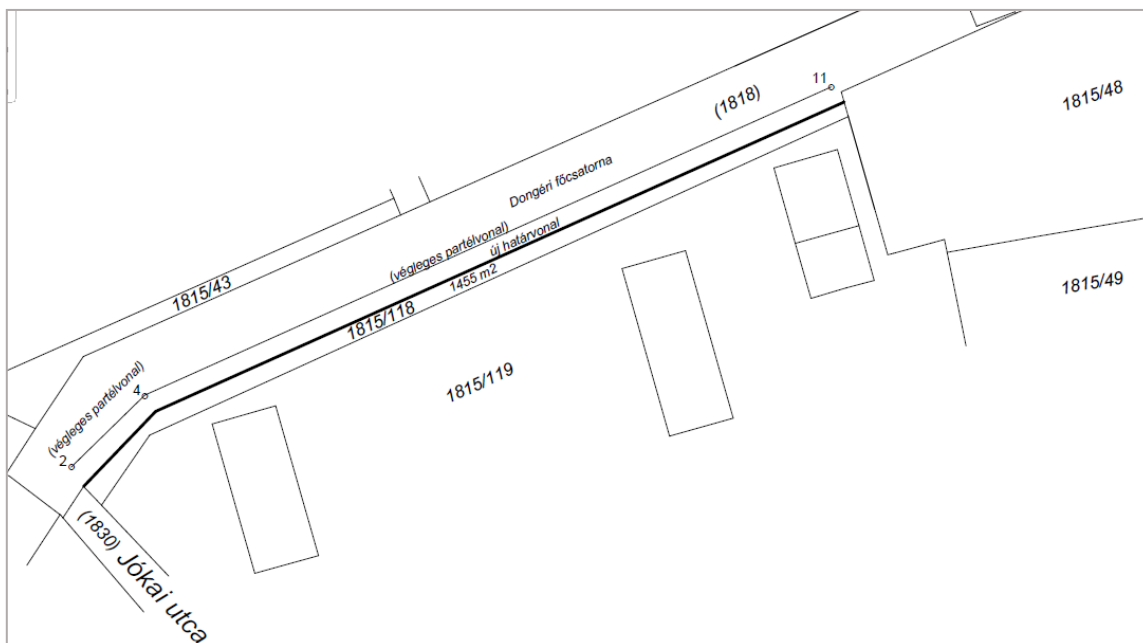


**6.22** CH-ipari biztonsági illetve szolgalmi jogú terület határa, rekultiválás céljából szabadon hagyandó kútkörnyezet



**15. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.3. pont.** Merkbau Zrt. Jókai utcai telephelyének Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató* építési övezete bővül a Dong-éri főcsatorna irányában az 1815/118 és 1815/119 hrsz.-ú ingatlanok területén. A cég a telekhatárhoz közel eső épületei körüli közlekedési területek kialakítása érdekében kérelmezte a változtatást. Jelenleg a telephely határa és a csatorna telke között egy 8 méter széles közút van kiszabályozva, mely a Merkbau Zrt. tulajdonában van. A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (3) b./ pontja értelmében a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására, a meder megközelítésére a partvonalától számított 6 métert kell elhagyni. A bemért partvonalától 6 m-ig terjedő terület V vízgazdálkodási övezetbe kerül, az ezen kívüli terület az építési telekhez lesz kapcsolva. A part szabályozása a Körösi útig megtörténik.

*Dong-ér partél-vonalának bemérése és az attól 6 m-re tervezett új telekhatár rajza*



*Légifotó (Google 2022.08.10.)*

*Ortofotó (városi informatika)*





A meglévő **Gksz.9707 jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezet** bővül, szabályai nem változnak meg. Az OTÉK 19. § (1) bekezdése értelmében a „*kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál*”, továbbá a (2) bekezdés szerint „*önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható*”.

**„17. § (1)** Az övezetben gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatási) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkorai jogszabály szerint

- A **beépítés paramétere**i a jelenleg hatályos tervben rugalmasak, lehetővé teszik az itt működő gazdasági vállalkozások fejlődését. A **Gksz.9707 építési övezet paramétere**i a HÉSZ 5. mellékletében változatlanok maradnak.



| Építési övezet megnevezése, kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon álló<br>O: oldalhatáron álló<br>lkr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze építési helynek minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos hézagok, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)<br><br>E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető<br>*: az országos és megyei terv felhatalmazása alapján az OTÉK vonatkozó maximum-értékénél nagyobb érték | Épületmagasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező<br>K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság | Kialakítható telek legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m <sup>2</sup> )<br><br>T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint | Zöldfelület legkisebb mértéke (%)<br>úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gksz.9707                           | T                                                                                                                                                                                                                             | 70*                                                                                                                                                                                                                                                 | K                                                                                                                                                                                                                             | 1200 (750)                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15                                                                                                                                                    |

*Utcakép Ny felől (városi informatika)*



- 16. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.17. pont.** A 1795 hrsz. ingatlan érintő Gksz.9707 jelű építési övezet beépítési paramétereinek közül az épületmagassági maximumérték változik a vízmű irodaépület emeletráépítése érdekében. Az építési övezet jelenlegi övezeti előírásai („Ém” megengedett épületmagasság: *környezetbe illeszkedést biztosító magasság*) nem teszik lehetővé az épület magasztását.



*Utcakép a kérelemben szereplő épülettel*



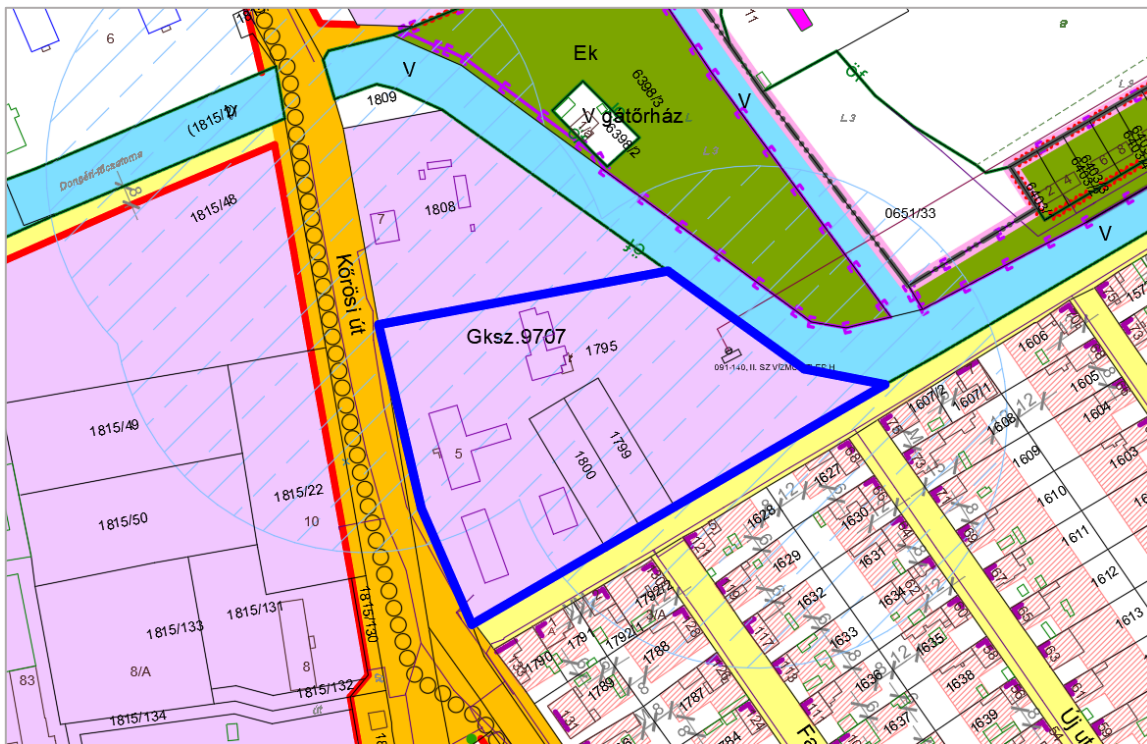


A vízmű régióközponti fejlesztéséhez az irodaépület bővítése szükséges, a legcélravezetőbb megoldásnak az emeletráépítés látszik. A terület az 53-as számú főút városba bevezető szakasza mentén található, ahol előfordulnak többszintes épületek (pl. volt laktanya területén a helyszín közelében). A három épületszintet, földszinti előlépcsőt és attikát is figyelembevételével az épület várhatóan kb. 11,0 m magasságúvá válik, ezért az épületmagassági maximumérték 12,5 m lesz. A vízmű a jelenlegi Gksz.9707 jel helyett **Gksz.9777** övezeti jelet kapja. A változás az 1795 hrsz.-on túl a vele egy tömbben lévő 1799, 1800 és 1808 hrsz.-ú ingatlant is érinti, melyre nézve a módosítás nem jelent hátrányt.

A **Gksz.9777** övezet előírásai a HÉSZ 6. mellékletében

| Építési övezet<br>megnevezése,<br>kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon<br>álló<br>O: oldalhatáron<br>álló<br>lkr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze<br>építési helynek<br>minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos<br>hézagos,<br>a kötelező hézagokat<br>a szabályozási terv<br>állapítja meg | Beépítettség<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke (%)<br><br>E: egyedi: kialakult<br>beépítettség csak<br>közterület-alakítási<br>terv alapján<br>növelhető<br>*: az országos és<br>megyei terv<br>felhatalmazása<br>alján az OTÉK<br>vonatkozó<br>maximum-értékénél<br>nagyobb érték | Épület-<br>magasság (Ém)<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke, vagy<br>min.-max. méret-<br>tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték<br>csak a telken<br>elsőként létesülő<br>főépület esetében<br>kötelező<br>K: környezetbe<br>illeszkedést bizto-<br>sító magasság | Kialakítható telek<br>legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek<br>legnagyobb területe<br>lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-<br>rendezés során<br>létrehozható legkisebb<br>terület) (m <sup>2</sup> )<br><br>T: szabályozási tervben<br>javasolt telekalakítás vagy<br>közterület-alakítási terv<br>szerint | Zöldfelület<br>legkisebb<br>mértéke (%)<br>úszótelek,<br>vagy<br>közterületen<br>álló, önálló<br>helyrajzi<br>számú épület<br>esetén a<br>kialakult<br>zöldfelület<br>nem csökkent-<br>hető |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gksz.9777</b>                          | <b>T</b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>70*</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>12,5</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>1200 (750)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>15</b>                                                                                                                                                                                   |

*Jelenleg hatályos Sz-2 terv a Vízmű telkének jelölésével*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:682726, x:122831*

Módosított Sz-2 terv





- 17. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.29. pont.** A 2091 hrsz.-ú ingatlanra meghatározott építési hely pontosítása, az oldalkert méretének csökkentése a kialakult állapot szerint. A Vörösmarty utca 108. szám alatti, 2091-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlanra meghatározott 8 méteres oldalkert méretének csökkentését kérte a telken álló épület (pontosabban a teraszt lefedő tetőkinyúlás) vonaláig, ami kb. 1-2 méter közötti csökkentést jelent, ezért a módosított méret 6,0 m lesz. A jogszabályok az oldalkert minimális méretét 4 méterben határozzák meg, az előírt védőtávolság biztosított marad a módosítást követően is, így a kérelem támogatható.

*Légifotó (Google 2022.08.10.) a módosításba vont telek jelölésével*

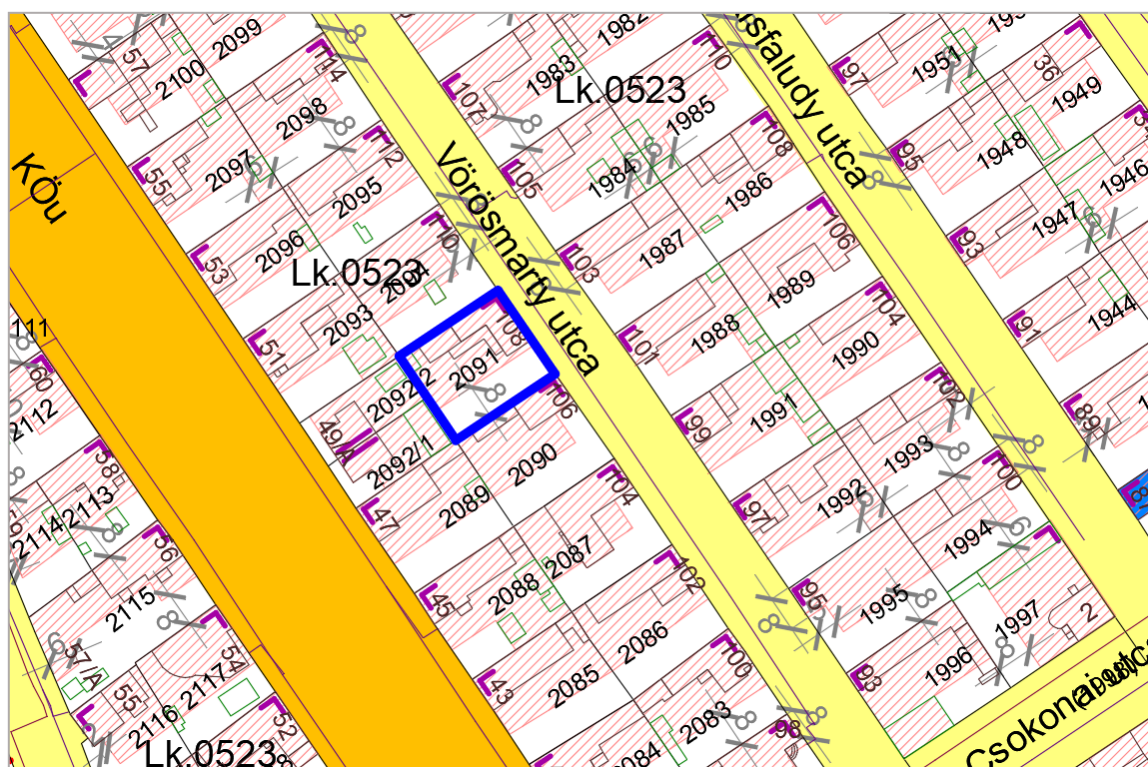


*Ortofotó (városi informatika)*



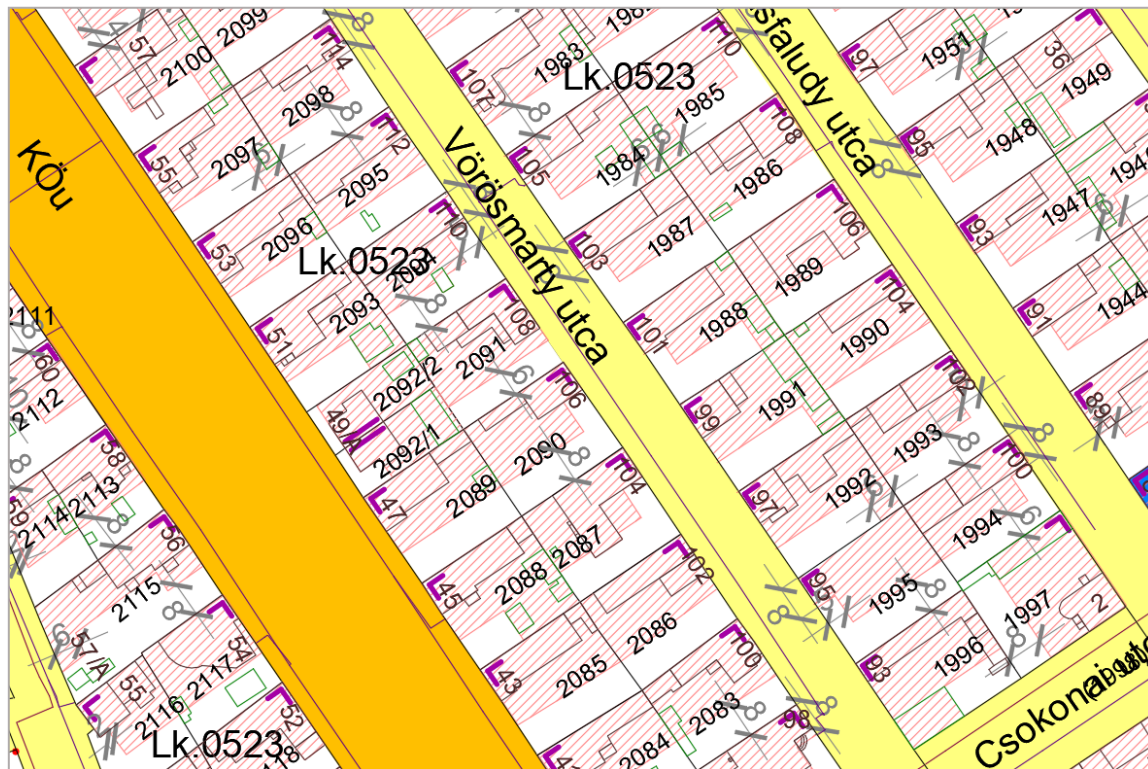


*Jelenleg hatályos Sz-2 terv a módosításba vont telek jelölésével*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:682767, x:122149*

*Módosított Sz-2 terv*





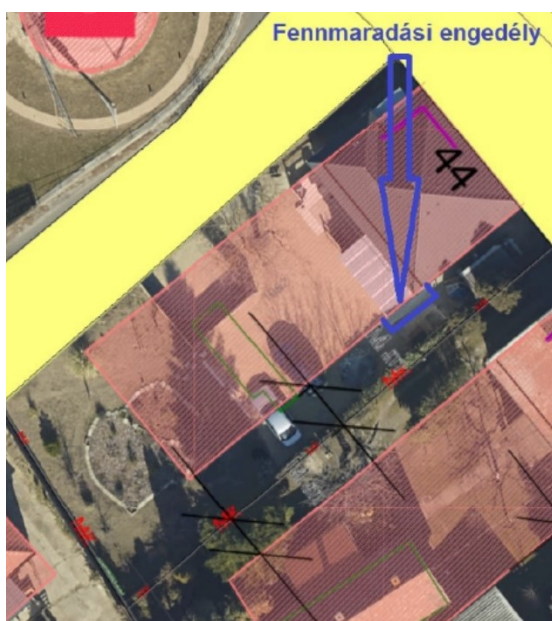
*Ortofotó (városi informatika) – a tetőnek a terasz fölé való kinyúlása miatt csökkent az oldalkert*



**18. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.13. pont.** Az 1052 hrsz.-ú ingatlanon (Szélmalom utca 44.) az oldalkert mérete a jelenlegi „M” meglévő érték helyett 3,0 méterre változik. Ugyancsak 3,0 méter lesz a csatlakozó szomszédos oldalkert mérete.

A saroktelek DK-re néző oldalkertje a meglévő épület felújítása-átalakítása során kb. 50 cm-rel csökkent, ezért fennmaradási engedélyt nyújtottak be, de a szabályozási terv módosítása nélkül nem maradhat fenn az állapot. Az OTÉK 35. § (3) bekezdése értelmében az oldalkert méretét a HÉSZ állapítja meg. Az övezetben legfeljebb 5,0 m épületmagasság van megengedve, az építési helyek között viszont a módosított szabályozás szerint is legalább 6,0 m marad el, ezért a kérelem teljesíthető. A szomszédos épület É-i határolófala jelenleg tűzfalasan van kialakítva.

*Részlet a kérelemből: oldalkertbe nyúló épületrész*      *Légifotó (Google 2022)*





*Ortofotó és utcakép (városi térinformatika)*

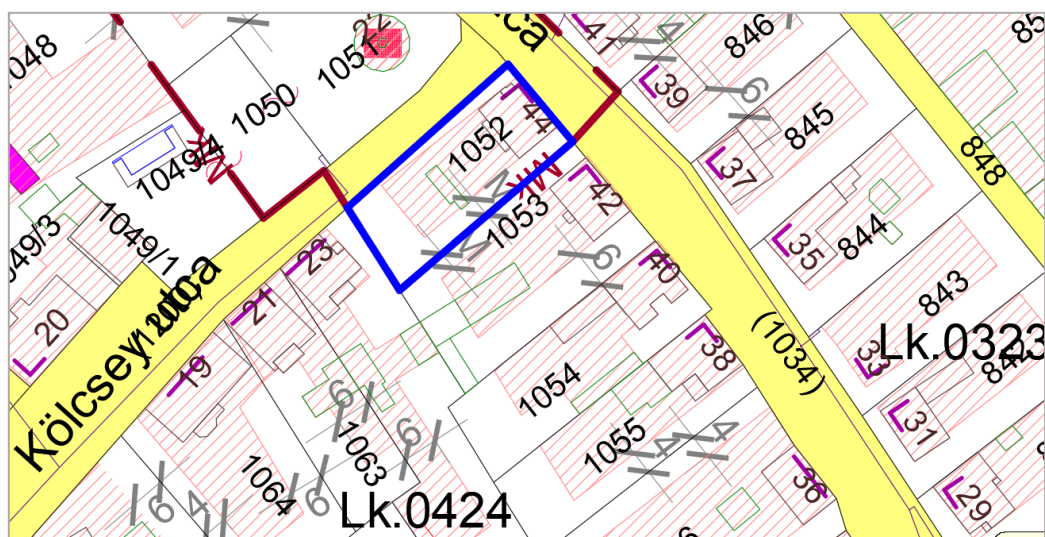


*Utcakép (Google) – a szomszédos épület tűzfalasan van kialakítva az oldalkert felé*



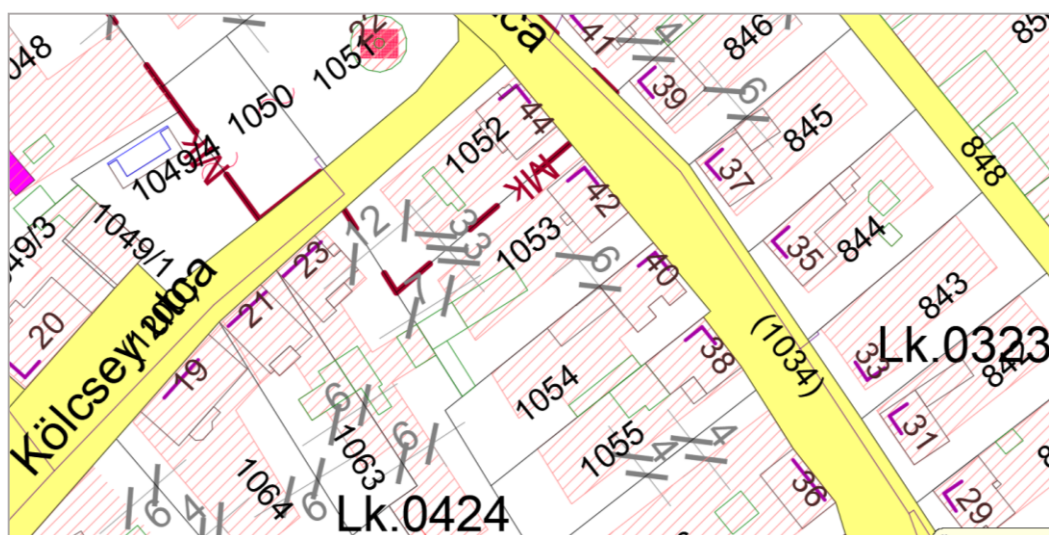


*Jelenleg hatályos Sz-2 terv*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:683517, x:122068*

*Módosított Sz-2 terv*



A meglévő **Lk.0424** jelű kisvárosias lakó építési övezet szabályai nem változnak meg. A **beépítés paraméterei** a kialakult jelleget követik le. Az előírások a HÉSZ 5. mellékletében szerepelnek:

| Építési övezet megnevezése, kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon álló<br>O: oldalhatáron álló<br>Ikr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze építési helynek minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)<br><br>E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető | Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező<br>K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság | Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m <sup>2</sup> )<br><br>T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint | Zöldfelület legkisebb mértéke (%)<br>úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lk.0424                             | ZH                                                                                                                                                                                                                            | 40                                                                                                                                        | 5,0                                                                                                                                                                                                                            | 620 / 2000 (400)                                                                                                                                                                                                                                                                          | 20                                                                                                                                                    |

**19. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.14. pont.** A beépítési mód a jelenlegi Szabadon álló helyett Oldalhatáron álló lesz a 6191 hrsz.-ú ingatlanon. A legutóbbi módosítás során került ipari gazdasági építési övezetbe az Olajbányász utcai ingatlan a tervezett acélszerkezet gyártó tevékenység miatt. Akkor szabadon álló beépítési mód került meghatározásra, mivel a tulajdonos kérelmében nem jelezte, hogy a beruházást a meglévő épületek megtartásával kívánja megvalósítani. A szabadon álló beépítési mód nem teszi lehetővé az új épület elhelyezését a meglévő épületek megtartásával, nem marad megfelelő szélességű közlekedési terület az új és a meglévő épület között az elkészült szerkezetek és az alapanyag ki- és beszállítására, ezért oldalhatáron álló építési mód kijelölését kérte a cég.

*Légifotó (Google 2023.08.25.)*



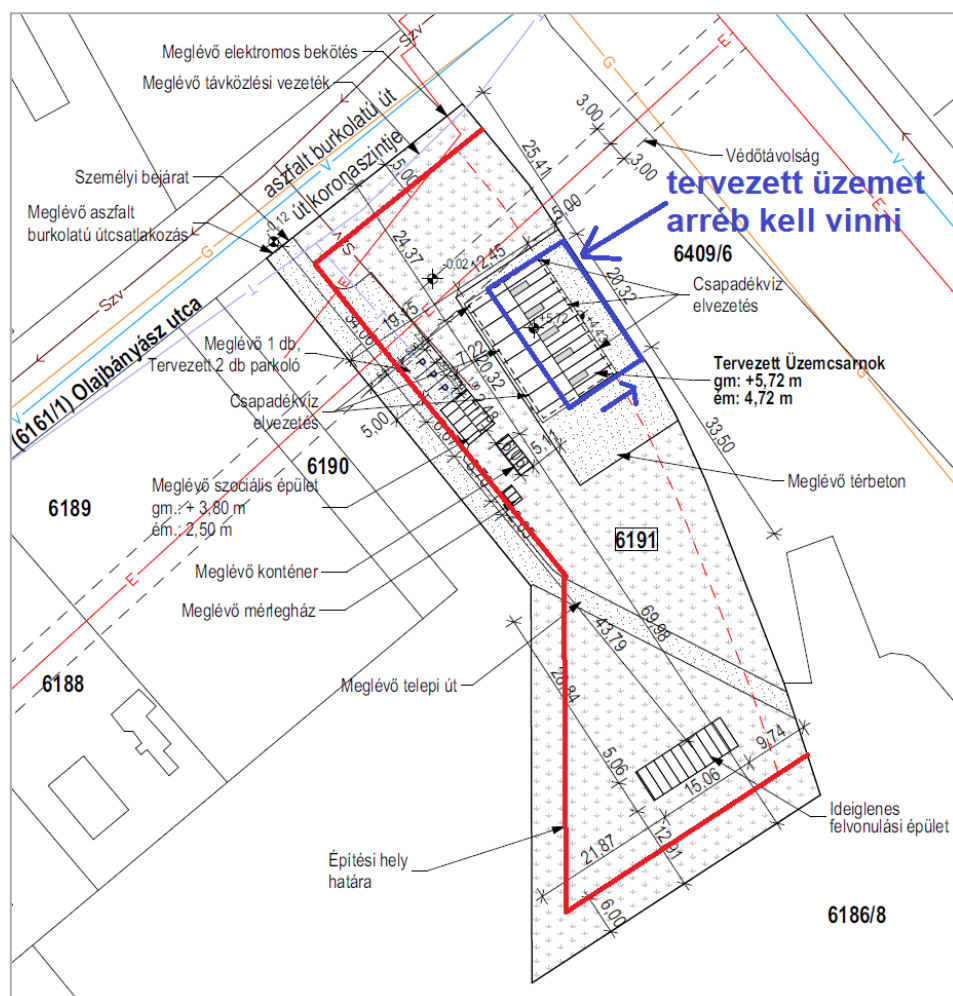
*Ortofotó (városi térinformatika)*





A helyszín a Kunacél Kft. telephelye, amely gazdasági és vasúti területekkel van körülvéve. A telken üzemelő lakatosüzem acélszerkezet gyártásra 6-10 m magas műhelycsarnokot építene. A kérelemhez csatolták az elhelyezési vázlatrajzot:

*Részlet a kérelemből: tervezett gyártócsarnok elhelyezési helyszínrajza*



Az oldalhatáron álló beépítési módnak nincs jogszabályi akadálya, ugyanakkor a telek kihasználását segíti, ezért a módosítás elvégzése javasolt. A jelenlegi Gipe.1467 helyett **Gipe.2467** kódjelet kap az övezet. Az elő- és oldalkertek méretezve lesznek a telken.

Az **egyéb ipari építési övezet** az OTÉK 20. § (4) bekezdése értelmében „*elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál*”, továbbá a (2) bekezdés szerint „*a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el*”.

A HÉSZ az országos előírásokat a következőkkel egészíti ki, melyek a módosítás kapcsán nem változnak meg:

„**18. § (2)** Gipe jelű **egyéb iparterületen** olyan ipari gazdasági és hulladékgazdálkodási tevékenység építményei helyezhetők el, amely a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkorai jogszabály szerint nem környezeti hatásvizsgálat köteles és nem egységes környezethasználati engedély köteles. Az övezetben hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterület nem terjedhet túl az övezet határán.”



A keletkező **Gipe.2467** építési övezet előírásai a HÉSZ 5. mellékletében:

| Építési övezet megnevezése, kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon álló<br>O: oldalhatáron álló<br>lkr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze építési helynek minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)<br><br>E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető | Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező<br>K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság | Kialakítható telek legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m <sup>2</sup> )<br><br>T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint | Zöldfelület legkisebb mértéke (%)<br>úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gipe.1467</b>                    | SZ                                                                                                                                                                                                                            | 40                                                                                                                                        | 10,0                                                                                                                                                                                                                           | 1200 (750)                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 25                                                                                                                                                    |
| <b>Gipe.2467</b>                    | O                                                                                                                                                                                                                             | 40                                                                                                                                        | 10,0                                                                                                                                                                                                                           | 1200 (750)                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 25                                                                                                                                                    |

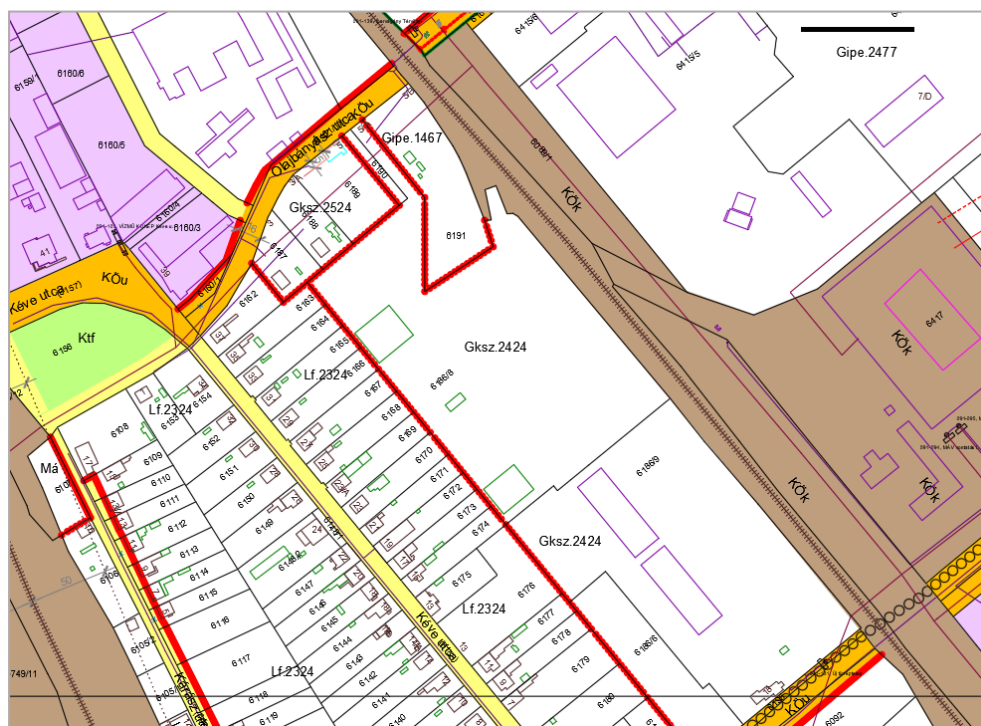


*Utcakép az Olajbányász utca felől (Google 2021)*

*Módosítási terület súlyponti koordinátái:*

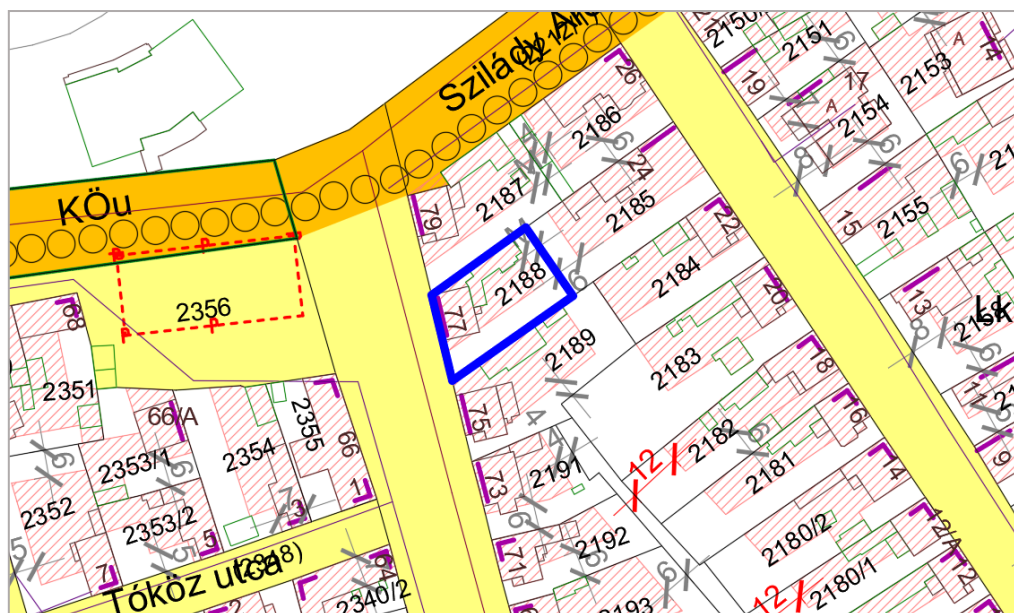
*y:684311, x:122169*

*Jelenleg hatályos Sz-2 terv*



**Kth. 1.24.5.** A 4125/1 hrsz.-ú ingatlanon meghatározott építési hely módosítása

*A 2188 hrsz.-ú terület lehatárolása a jelenleg hatályos szabályozási tervben:*



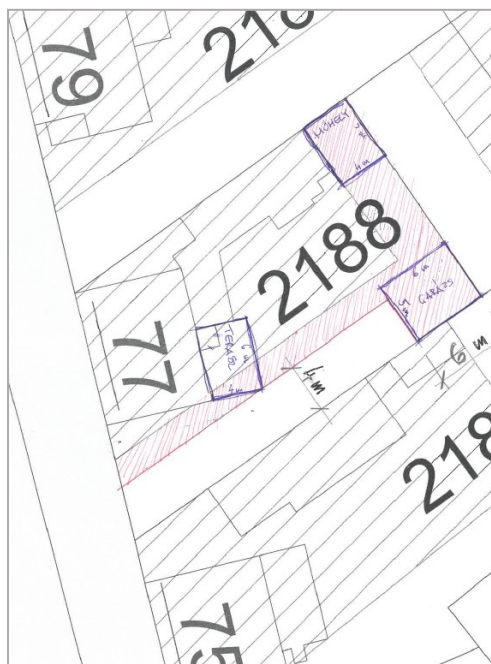
115



*Légifotó (Google 2022.08.10.)*



*Részlet a kérelemből (vázlatrajz)*

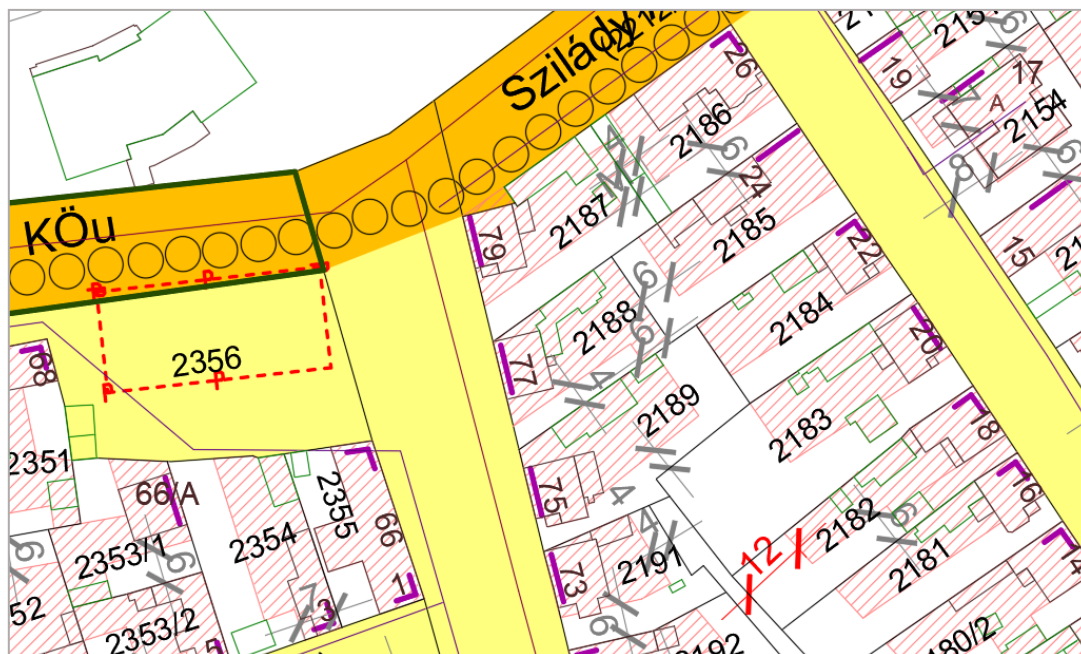


*Ortofotó és utcakép (városi térinformatika)*

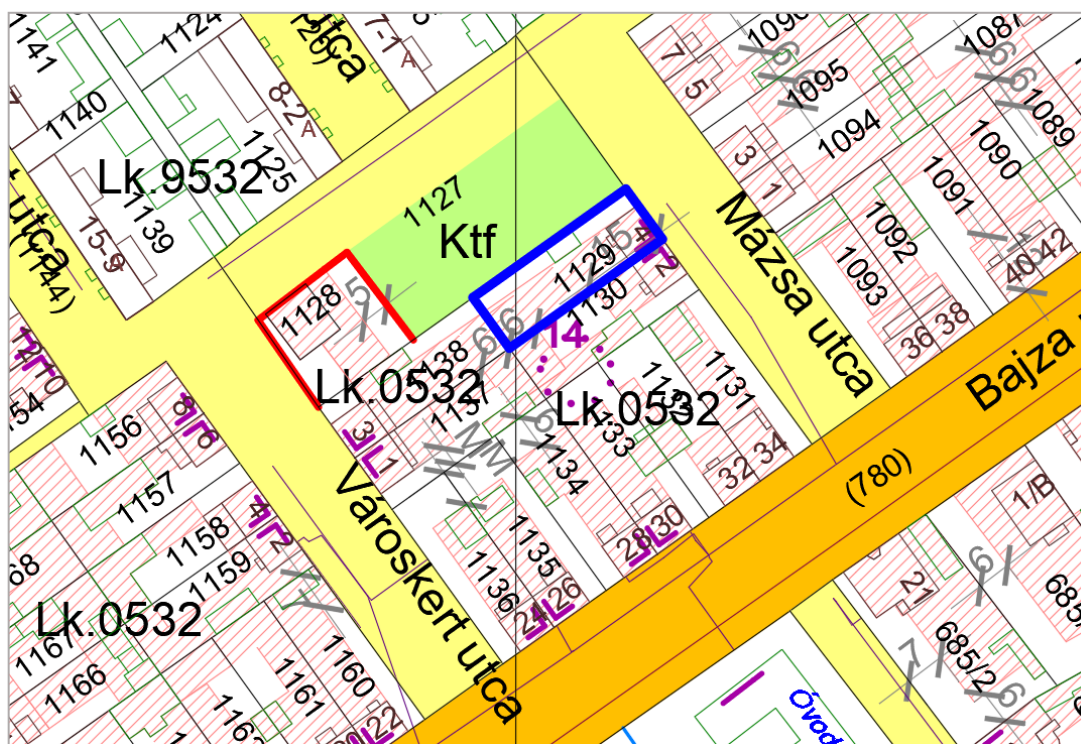




*A 2188 hrsz.-ú terület a módosított szabályozási tervben:*



*Az 1129 hrsz.-ú terület lehatárolása a jelenleg hatályos szabályozási tervben:*



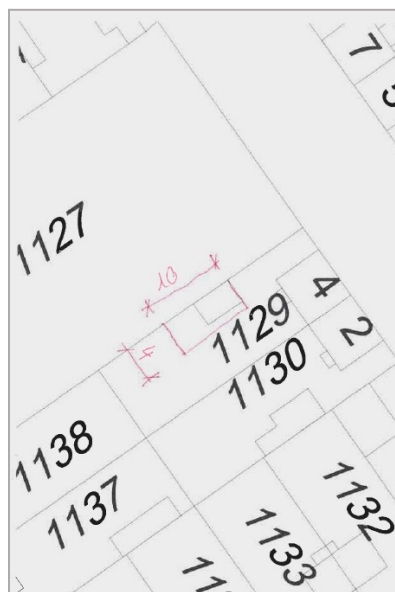
## VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



*Légifotó (Google 2023.08.25.)*



*Részlet a kérelemből (beépítési vázlat)*



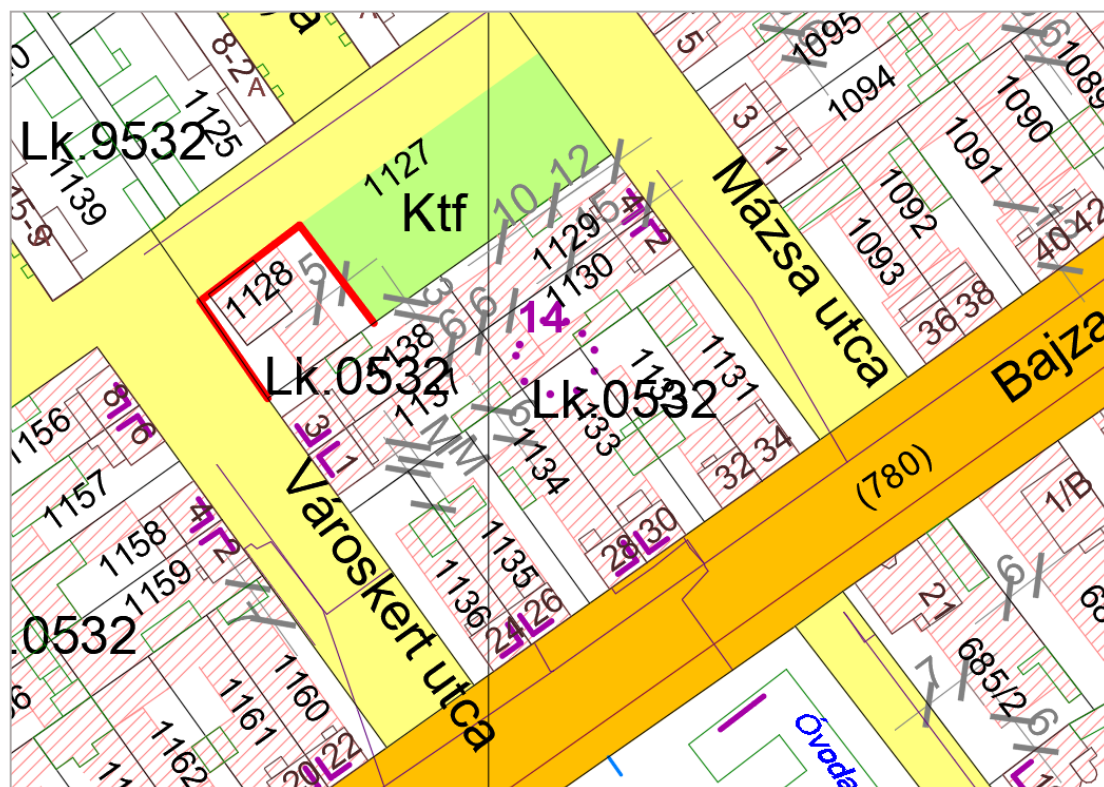
*Ortofotó és utcakép (városi térinformatika)*





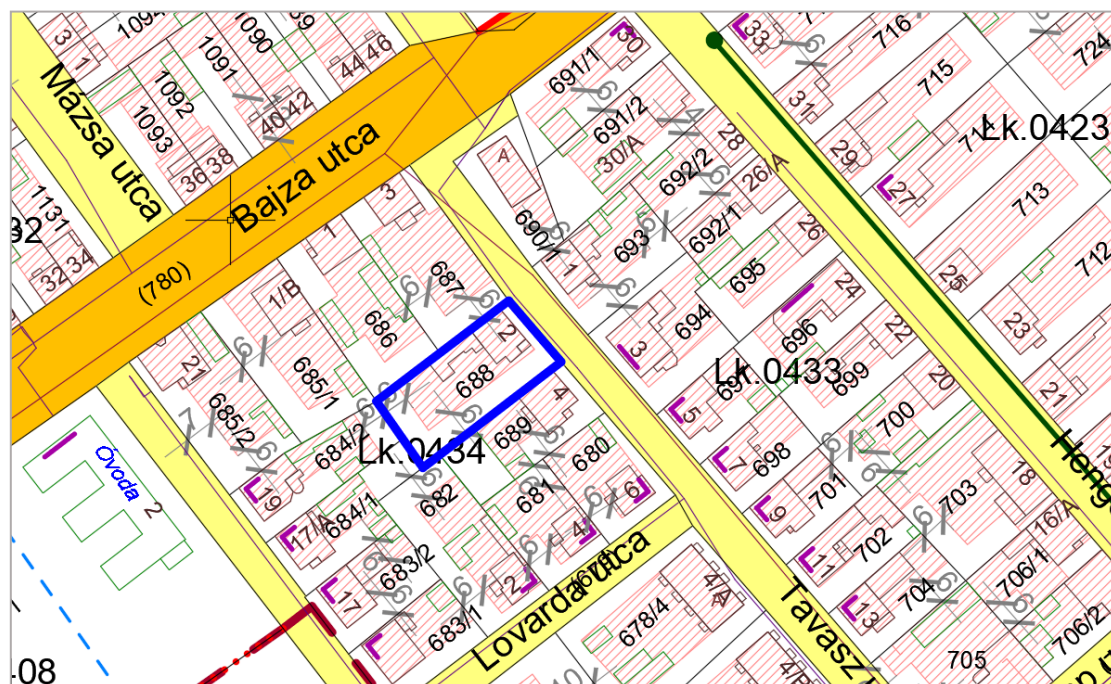
Az építési hely úgy módosul, hogy a garázs beletartozzon.

*Az 1129 hrsz.-ú terület a módosított szabályozási tervben:*



### 20.3. helyszín:

*A 688 hrsz.-ú terület lehatárolása a jelenleg hatályos szabályozási tervben:*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:683758, x:121701*



*Légifotó (Google 2023.08.25.)*



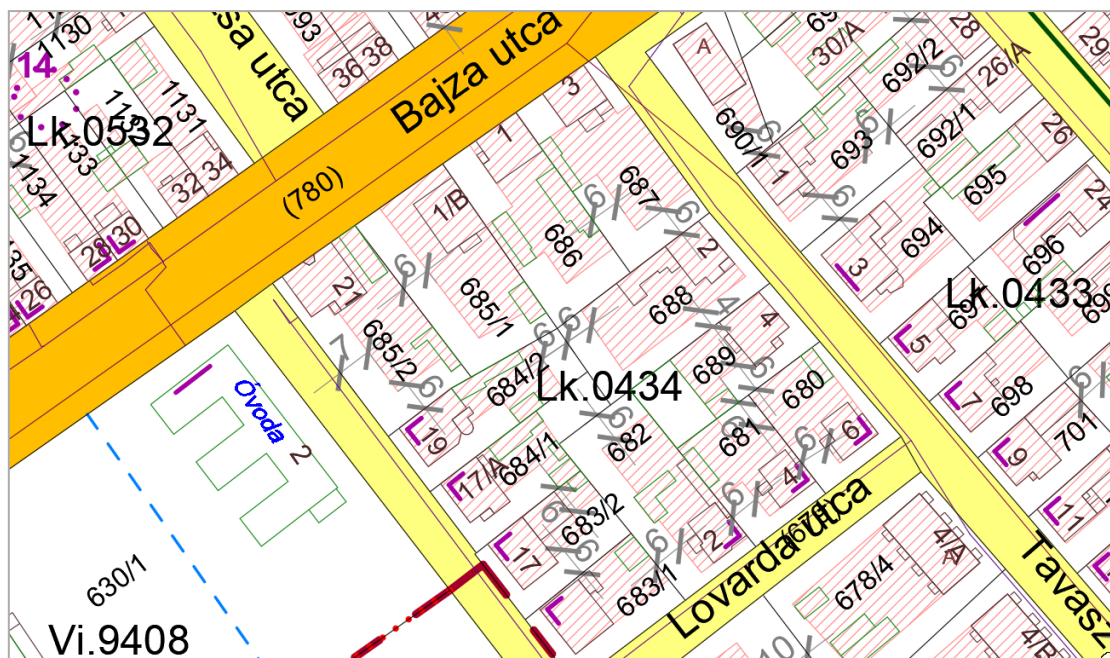
*Ortofotó és utcakép (városi térinformatika)*





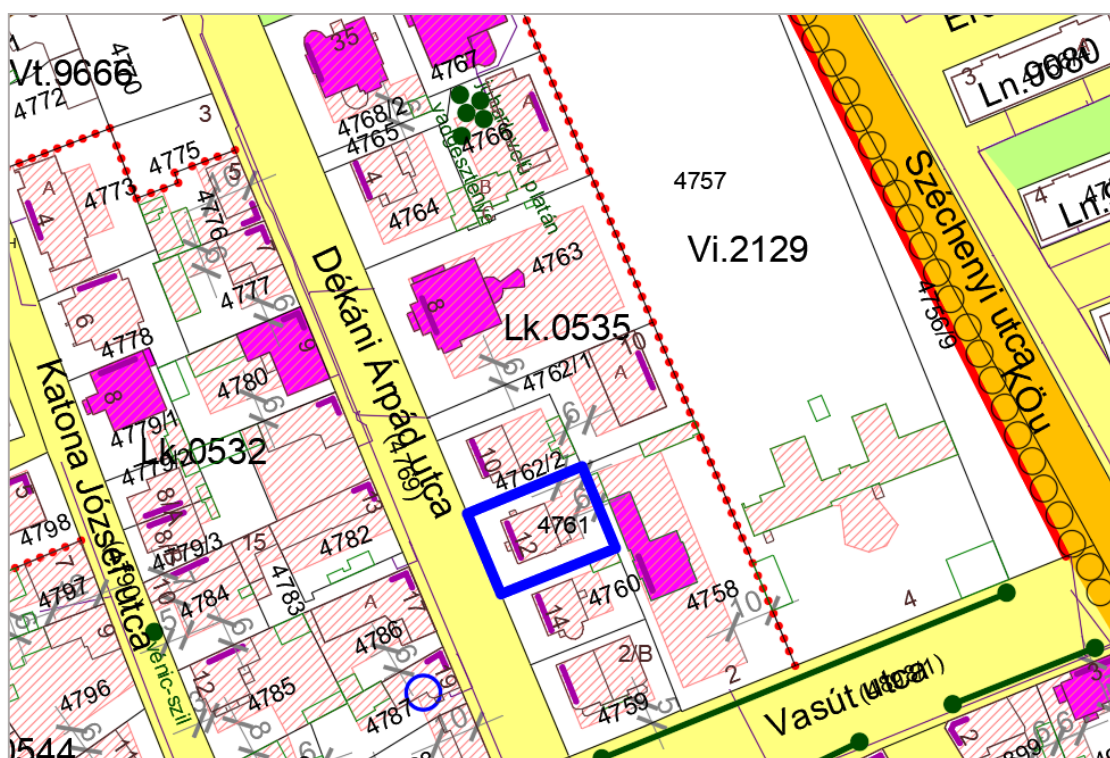
A családi ház bővítése érdekében az oldalkert 6 m-ről 4 m-re való csökkentését kérték a tulajdonosok. Az OTÉK általános előírásai szerint 4,0 m a minimális oldalkert-méret, amelynek a módosított terv megfelel. A környék sűrűn beépült, hézagosan zárt sorú épületelhelyezés is előfordul a tömbben, ezért a kérelem támogatható.

*A 688 hrsz.-ú terület a módosított szabályozási tervben*



**20.4. helyszín:**

*A 4761 hrsz.-ú telek lehatárolása a jelenleg hatályos szabályozási tervben:*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:683858, x:120756*



*Légifotó (Google 2023.08.25.)*



*Részlet a kérelemből (beépítési vázlat)*



*Utcakép (Google 2021.) – a villa felújítás alatt volt*



*Ortofotó (városi térinformatika)*

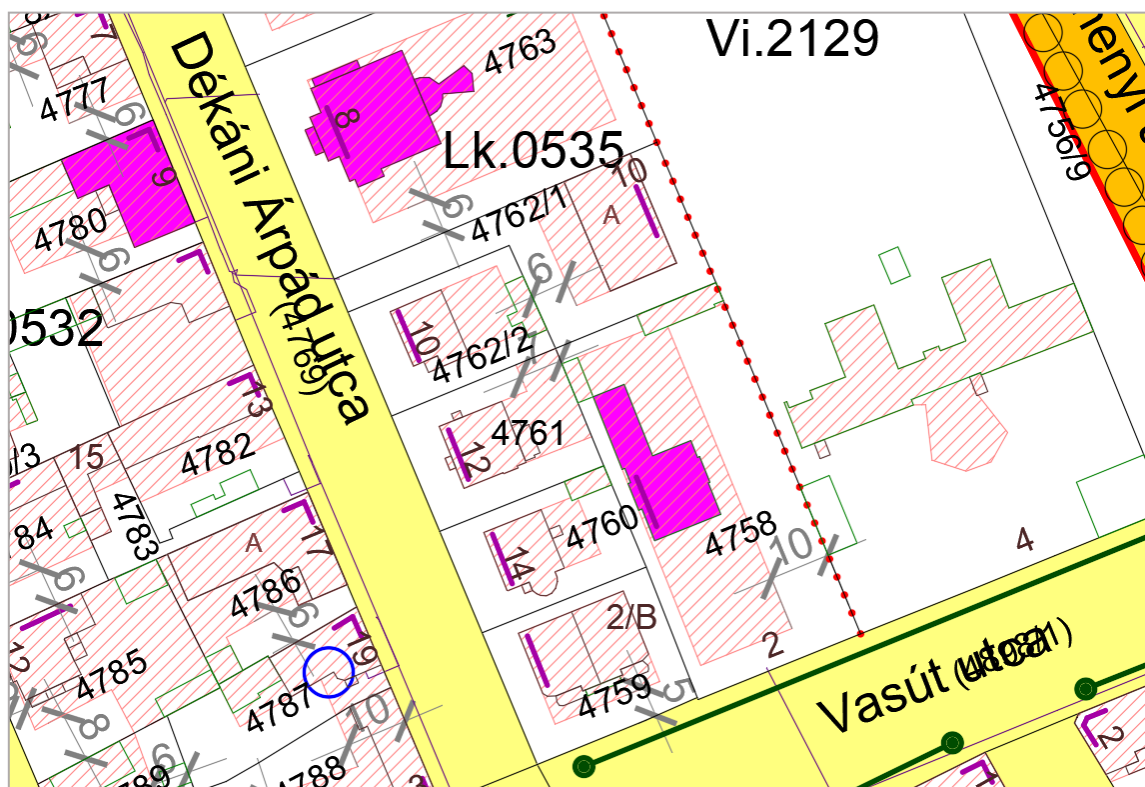






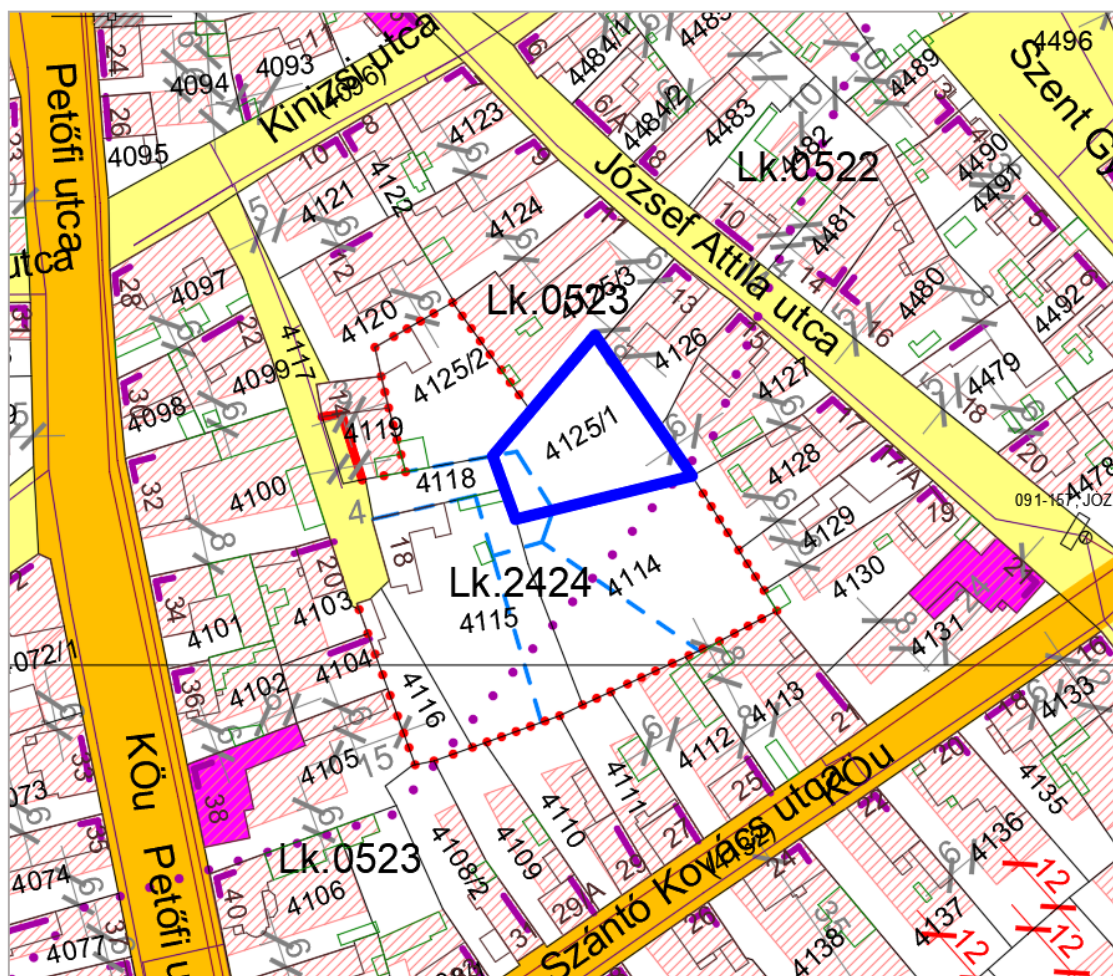
A telken lévő családi ház nemrég felújításra és bővítésre került. A jövőben egy terrasszal meg szeretnék toldani az épületet a jelenlegi fal vonalában a hátsó kert irányába, és melléképületet létesítenének a hátsó telekhatáron. Az építési hely ilyen értelmű kijelölését kérelmezték. A hátsó telekhatár felől, attól kb. 2,7 m-re áll a Vasút utcai óvoda oldalszárnyának fala, amelyben magas parapetű szellőzőablakok vannak (tereptől kb. 2,50 magasan) az egyébként a másik oldalra (Ny-ra, a játszókert irányába) néző foglalkoztató termekben (ld. Google utcaképet). A családi ház hátsó telekhatárán alacsony magasságú kerti épületet (szaunát) terveznek elhelyezni, amely nem zavarja majd az óvodaépület használatát, ezért a kérelem teljesíthető. Az építési hely kiegészítését indokolja az a körülmény is, hogy az jelenleg kisebb, mint a telken megengedett beépítettség.

*A 4761 hrsz.-ú telek a módosított szabályozási tervben*



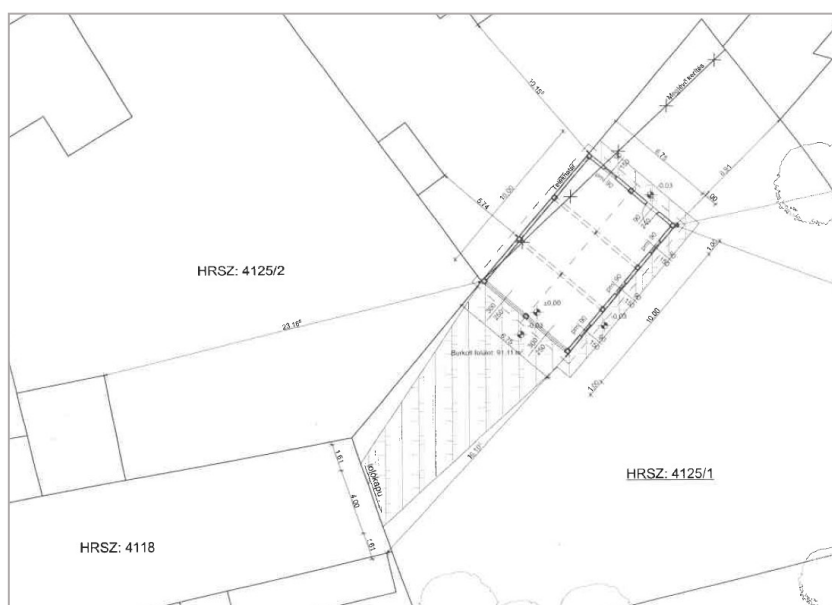
## 20.5. helyszín:

*A 4125/1 hrsz.-ú telek lehatárolása a jelenleg hatályos szabályozási tervben:*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:683396, x:120046*

*Részlet a kérelemből (építészeti terv helyszínrajz, tervező: Demjéné Lugosi Andrea)*





A 2019. évi tervezés során a szabályozási terv igyekezett biztosítani a tágas tömbbelső beépülését a zsákutcából nyíló telkek irányadó kijelölésével. Az elmúlt években a tulajdonlásban változások történtek és ezzel együtt tisztázódott a tömbbelső felhasználásának szándéka is: a be nem épített két telket nem kívánják önálló építési telekként hasznosítani, a 4125/1 hrsz.-ú telket a József Attila utca 13. számú házzal együtt használják és annak garázsait szeretnék itt megépíteni, a 4114 hrsz.-ú (jelenleg zárványként kialakult) telek pedig fásított kertként a Szántó Kovács János utca 25. szám alatti épülethez kapcsolódik, közterületi megközelítés hiányában csak az utcai telekkel összevonva építhető be. A módosítás ezt az aktuális építési programot és használati állapotot követi le, mert a lazább beépülés és a fásítás megmaradása előnyös a környezetre nézve. Az együtt használt telkeket a jövőben össze tudják majd vonni, mert ugyanabba az építési övezetbe (Lk.0523) fognak tartozni. A módosítás a 4118 hrsz.-ú út közterület jellegét a szabályozási terven sárga alászínezéssel átvezeti.

*Légifotó (Google 2021)*



*Ortofotó (városi térinformatika)*

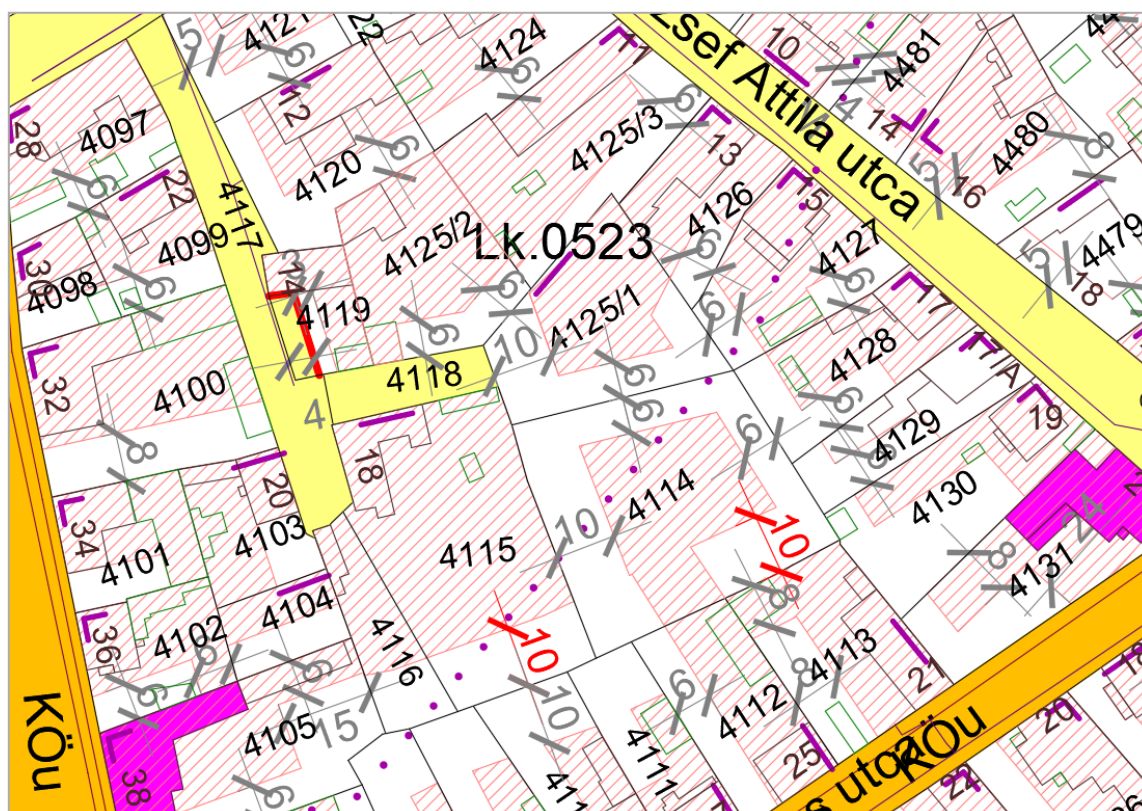




*Utcakép (Google 2021.) – betekintés a zsákutca felől a területre (a jobb oldali ház mögött látszanak a 4114 hrsz.-ú telken lévő fák)*



*Módosított Sz-2 terv*



21. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.2. pont. *Az ügy tervezése során kiderült, hogy a vegyes területfelhasználási kategórián belül Vi helyett Vt településközpont vegyes területbe történő átsorolás szükséges.* A Lidl áruház bővítése miatt az építési övezeti előírások módosulnak a 619, 620, 625 hrsz.-ú ingatlanokon. A Széchenyi út 1-3. sz. alatt található élelmiszer áruház bővítése abból a célból vált szükségessé, hogy a jogszabály által előírt 2024.01.01-től kötelező üvegviszaváltási kötelezettségének eleget tudjon tenni.

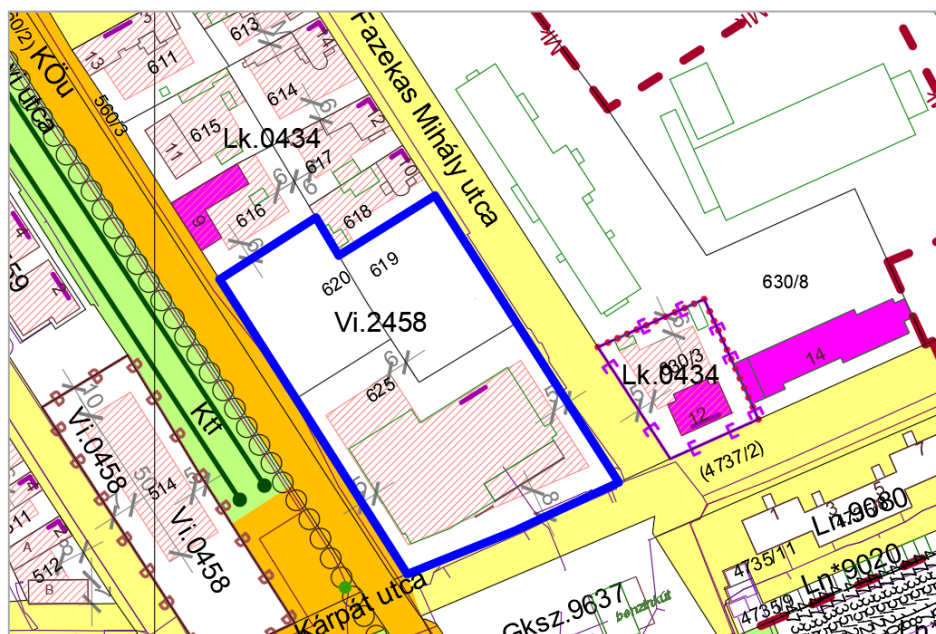
2024.01.01-től a betétdíjas termékek köre növekedett, és az áruházak területén kötelező elhelyezni a MOL NYRT. által biztosított nagy helyigényű üvegviszaváltó automatákat. A cég tervezi összevonni a három telket, de az épület bővítésére készített építész terv még



így sem felel meg a jelenleg hatályos helyi építési szabályzatnak és szabályozási tervnek, ezért a következő beavatkozások fognak történni:

- a Vi intézményi terület besorolás helyett a Vt besorolásra való áttérés
- építési hely növelés: a legszükségesebb elő- és oldalkertek kivételével az egész telket építési helyként célszerű megállapítani;
- szabadon álló beépítési mód előírása a kérelemnek megfelelően;
- telek zöldfelületi fedettségének redukálása a kérelemnek megfelelően.

*Jelenleg hatályos Sz-2 terv a módosítás alá vont terület jelölésével*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:682117, x:120307*

*Részlet a kérelemből (építész helyszínrajz, tervező: Rabi György Ervin)*





*Légifotó (Google 2023.08.25.)*



*Ortofotó (városi térinformatika)*





*Utcakép a Fazekas Mihály utca felől (a bővítést a parkolók felé tervezik)*

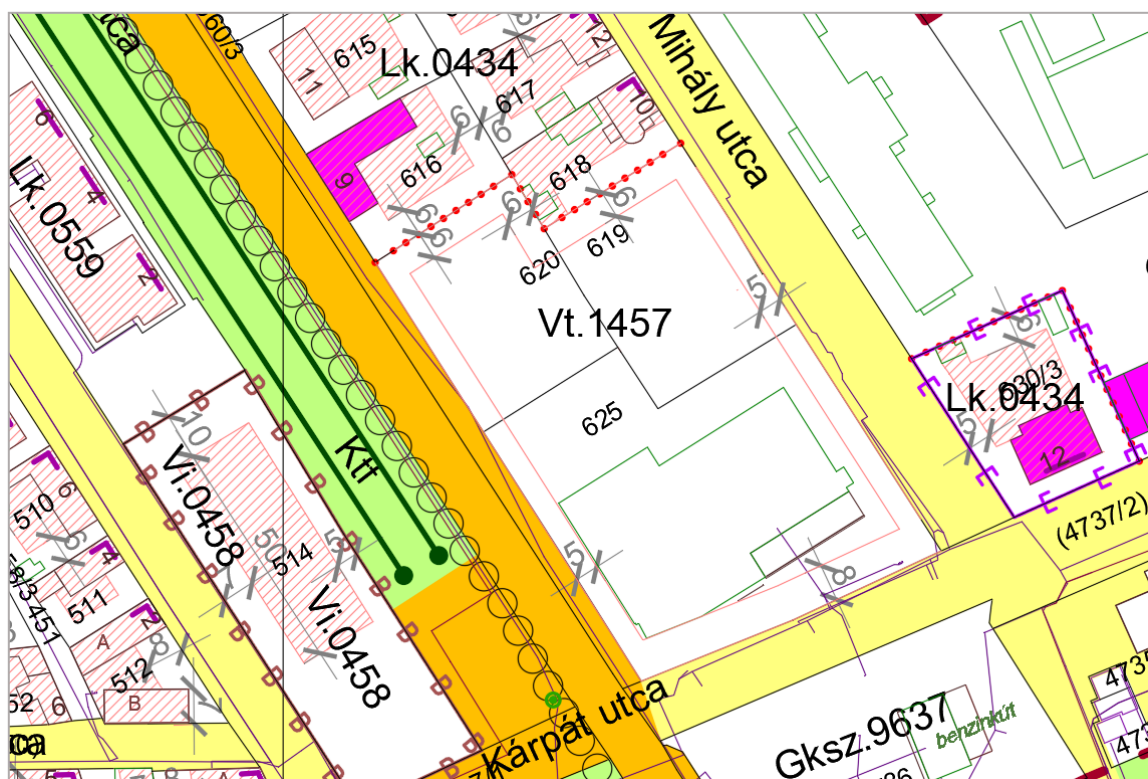


*A parkoló és az áruház nyáron (Googlemap)*



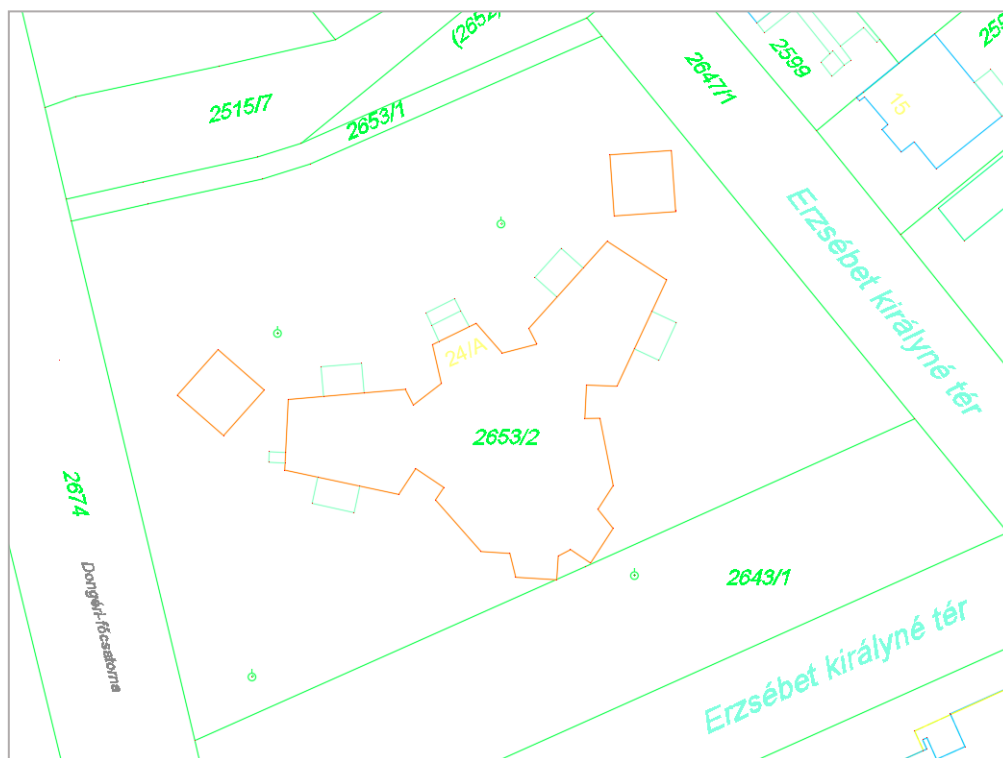
A Lidl áruházhoz tartozó három telek (Hrsz.: 609, 620, 625) egységesen a **Vt.1457** jelű *intézményi vegyes* építési övezetbe fog tartozni, melynek előírásai a HÉS 5. mellékletében az alábbiak:

| Építési övezet<br>megnevezése,<br>kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon<br>álló<br>O: oldalhatáron<br>álló<br>lkr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze<br>építési helynek<br>minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos<br>hézagos,<br>a kötelező hézagokat<br>a szabályozási terv<br>állapítja meg | Beépítettség<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke (%)<br><br>E: egyedi:<br>kialakult<br>beépítettség<br>csak<br>közterület-<br>alakítási terv<br>alapján<br>növelhető | Épület-<br>magasság (Ém)<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke, vagy<br>min.-max. méret-<br>tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték<br>csak a telken<br>elsőként létesülő<br>főépület esetében<br>kötelező<br>K: környezetbe<br>illeszkedést bizto-<br>sító magasság | Kialakítható telek<br>legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek<br>legnagyobb területe<br>lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-<br>rendezés során<br>létrehozható legkisebb<br>terület) (m <sup>2</sup> )<br><br>T: szabályozási tervben<br>javasolt telekalakítás vagy<br>közterület-alakítási terv<br>szerint | Zöldfelület<br>legkisebb<br>mértéke (%)<br>úszótelek,<br>vagy<br>közterületen<br>álló, önálló<br>helyrajzi<br>számú épület<br>esetén a<br>kialakult<br>zöldfelület<br>nem csökkent-<br>hető |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vt.1457</b>                            | SZ                                                                                                                                                                                                                                                    | 40                                                                                                                                                                       | 5,5*-8,8                                                                                                                                                                                                                                                               | 1200 (750)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 10                                                                                                                                                                                          |



22. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.31. pont. A 2653/2 hrsz. alatti Baptista templom telkére meghatározott építési hely és szabályozási vonal módosítása szükséges a megvalósult, bemért állapot alapján.

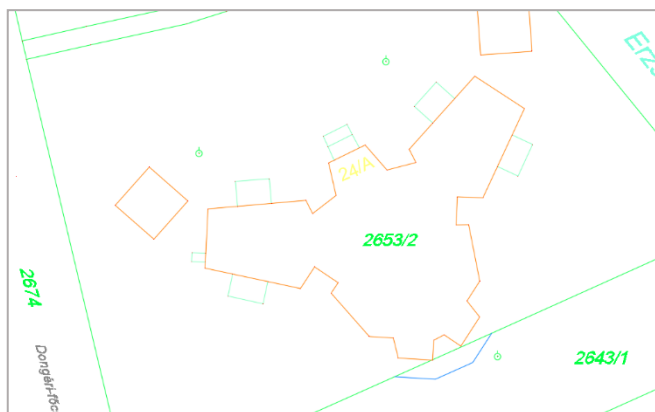
Alaptérkép a bemért épületkontúrral





A kiskunhalasi Baptista templom alapkövét még 2000-ben szentelték fel, azonban az épület a mai napig *nem rendelkezik használatba vételi engedéllyel*. A gyülekezet a helyzetet rendezni kívánja, azonban az előzetes felmérések alapján a templom nem pontosan a tervezet helyen épült fel, vagy az időközben történt telekalakítás nem vette figyelembe az épület elhelyezkedését, esetleg térképezési hiba történt. Az előbbieket kiderítése még folyamatban van, azonban az már biztosan látszik, hogy a szabályozási terven beavatkozások szükségesek az építésjogi helyzet kezelhetősége érdekében.

A templom telke és a szomszédos 2643/1 hrsz.-ú ingatlan közti telekhatárt és egyben az övezethatárt is úgy kell pontosítani a középső, rövid szakaszon, hogy a meglévő épülettől 3 m-re el legyen húzva:



A telek építési helyét a kialakult állapothoz kell igazítani, ezért a Dong-ér felől 8 m, K-en 5 m, a Nagy Szeder István utca felől pedig az épületek vonalát lekövető előkertet fog a módosított terv jelölni. Az É-i telekhatárt leszabályozó vonal a templom előtti parkolót valószínűleg keresztezi, de egyrészt erről felmérés nem készült, másrészt a Dong-ér-völgyi út majdani körforgalmához vezető járda megfelelő vonalvezetésének megtartása érdekében nem indokolt a változtatás.

*Légifotó (Google 2022.08.10.) a telekhatárok jelölésével*



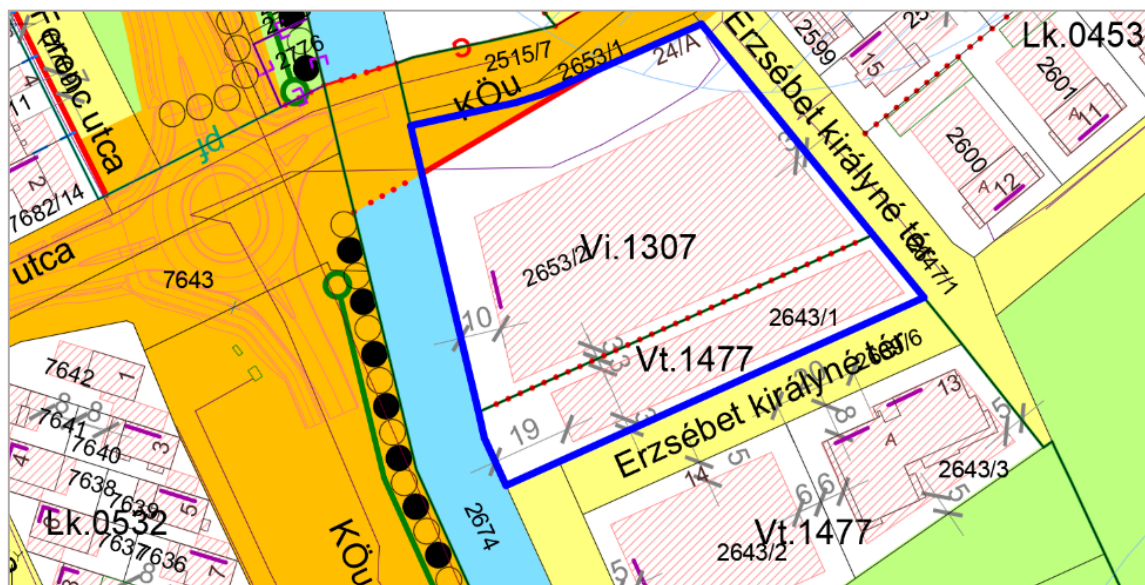


*Ortofotó és utcaképek (városi térinformatika)*



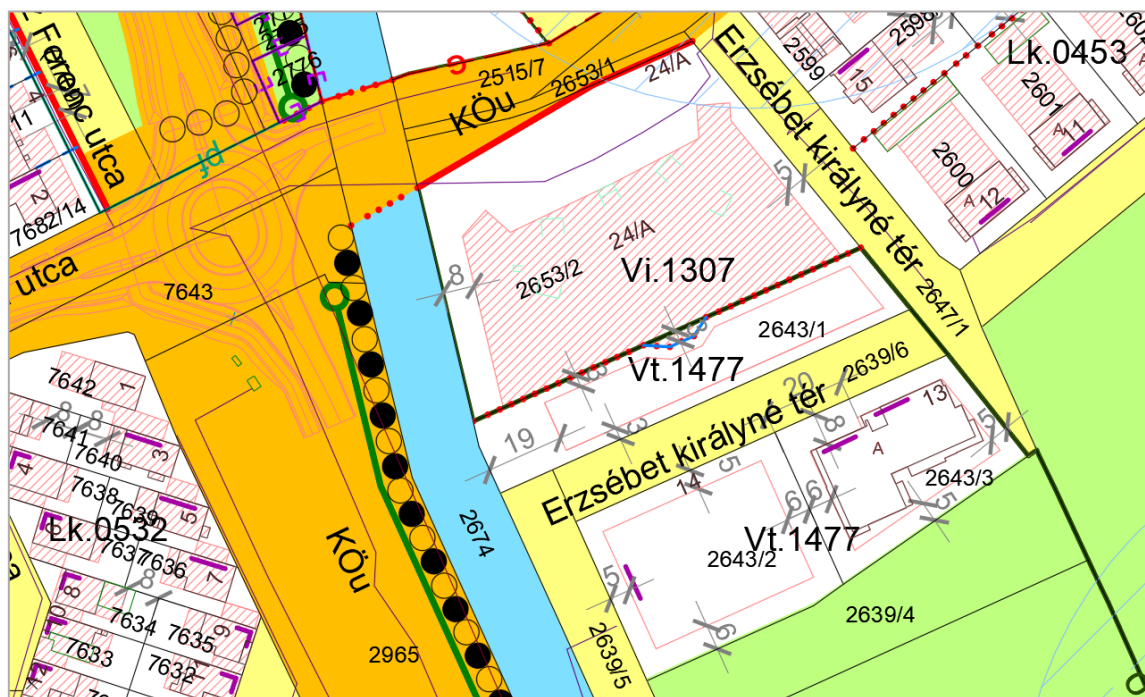


*Jelenleg hatályos Sz-2 terv a Baptista templom telke és a telekalakítással érintett szomszédos telek jelölésével*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:682350, x:120588*

*Módosított Sz-2 terv*



*Megjegyzés: az építési hely területének sraffozással való jelölése a „0” kódjelű építési övezetekben szokásos, az „1” kódjellel kezdődő építési övezetben csak akkor fordul elő, ha az értelmezéshez szükséges. Ebben az esetben a sraffozás segíti az értelmezést.*

A jelenleg is érvényes **Vi.1307 intézményi vegyes** építési övezet előírásai a HÉSZ 5. mellékletében változatlanok maradnak:

| Építési övezet megnevezése, kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon álló<br>O: oldalhatáron álló<br>Ikr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze építési helynek minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos hézag, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)<br><br>E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető | Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m)<br><br>*: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező<br>K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság | Kialakítható telek legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m <sup>2</sup> )<br><br>T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint | Zöldfelület legkisebb mértéke (%)<br>úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vi.1307                             | SZ                                                                                                                                                                                                                          | 30                                                                                                                                        | K                                                                                                                                                                                                                              | 1200 (750)                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 35                                                                                                                                                    |

**23. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.18. pont.** Az 5 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal törlésre kerül, az eddigiekben közterületként szabályozott telekrész előkertté válik, amely azonban nem zárható el a közhasználat elől.

A városközpontban, a Szilády Áron u. 1. és 3/A. alatti, 5 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai kérelmezték az ingatlant érintő szabályozási vonal törlését. A szabályozás több mint 20 éve szerepel a tervben, azonban az a mai napig nem valósult meg. A hatályos jogszabályok értelmében az önkormányzatnak a szabályozást 7 évente felül kell vizsgálnia, és ha a továbbiakban nem indokolt, akkor azt törölni kell. Erre való tekintettel kerül sor az említett változtatásra.

Az 5 hrsz.-ú telek a város szívében, a műemlék református templommal átellenben található, a kérdéses telekrészen gyalogos felületek, emlékszobor, parkosítás létesült.

*Légifotó (Google*





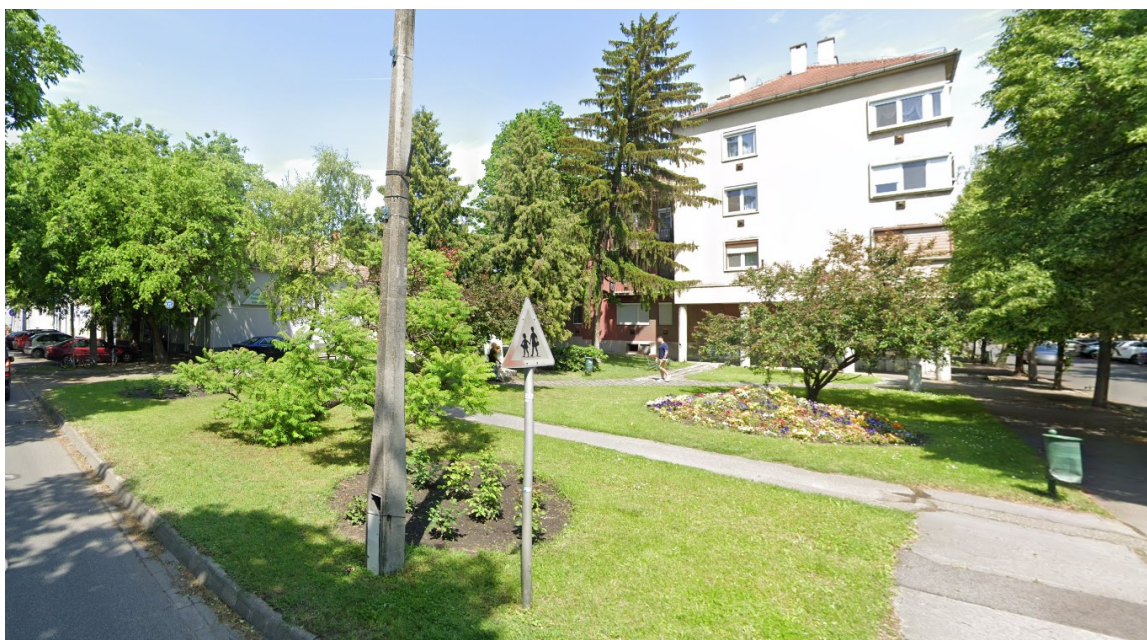
*Ortofotó és utcaképek (városi térinformatika)*







*Nyári utcakép Ny felől (Google 2022.)*



A kérelem teljesítését indokolja, hogy a meglévő beépítés fennmaradása és szükség szerinti fejlesztése szempontjából a jelenleg közterületként szabályozott mintegy 460 m<sup>2</sup>-nyi területet az építési telek részeként szükséges figyelembe venni, azonban közérdekből biztosítani kell a kialakult használat (növényzet, gyalogos átjárás, kihelyezett szobor) megmaradását.

Fenti okokból a telekrész a „közhasználat előtt el nem zárható előkert” megkülönböztetést kapja a szabályozási tervben. Értelemszerűen nem lehet bekeríteni, és az átjárást akadályozni. Az építési övezeti előírások nem változnak meg.

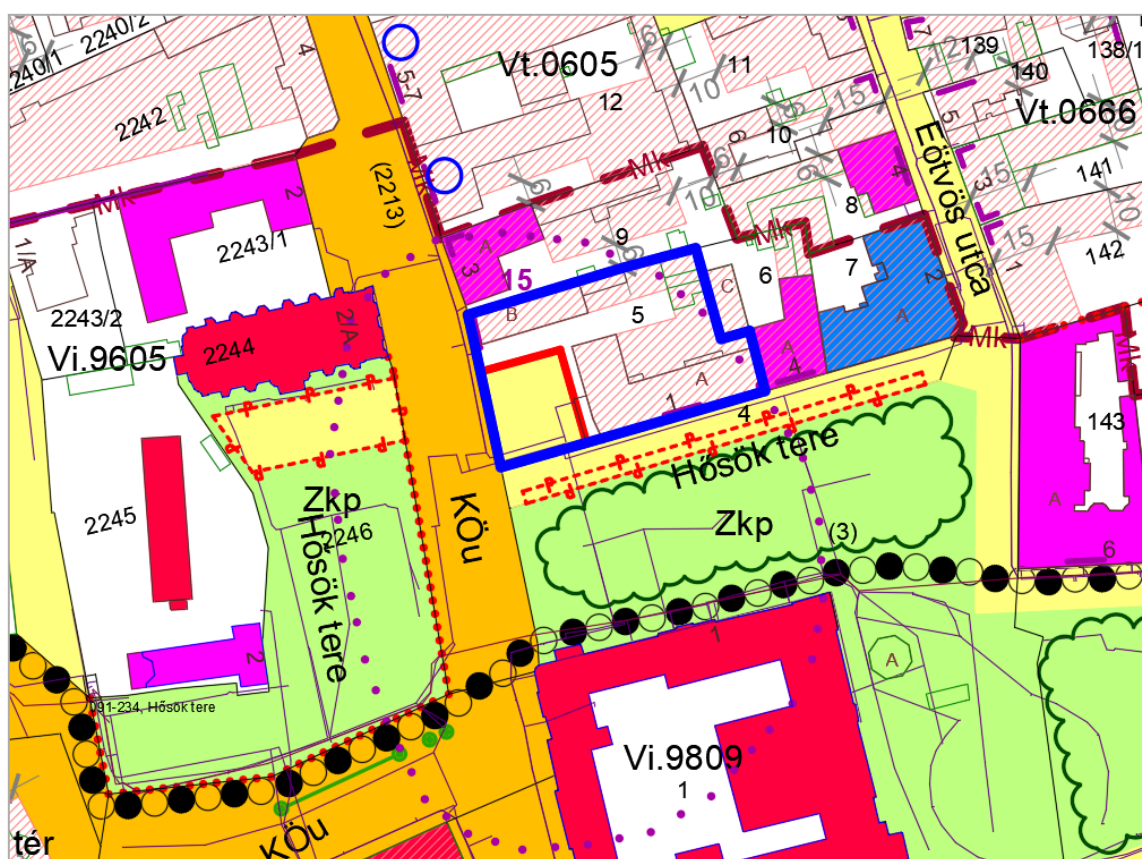
*Sz-2 terv jelmagyarázat kiegészülése:*



**7.14 Közhasználat előtt el nem zárható előkert**

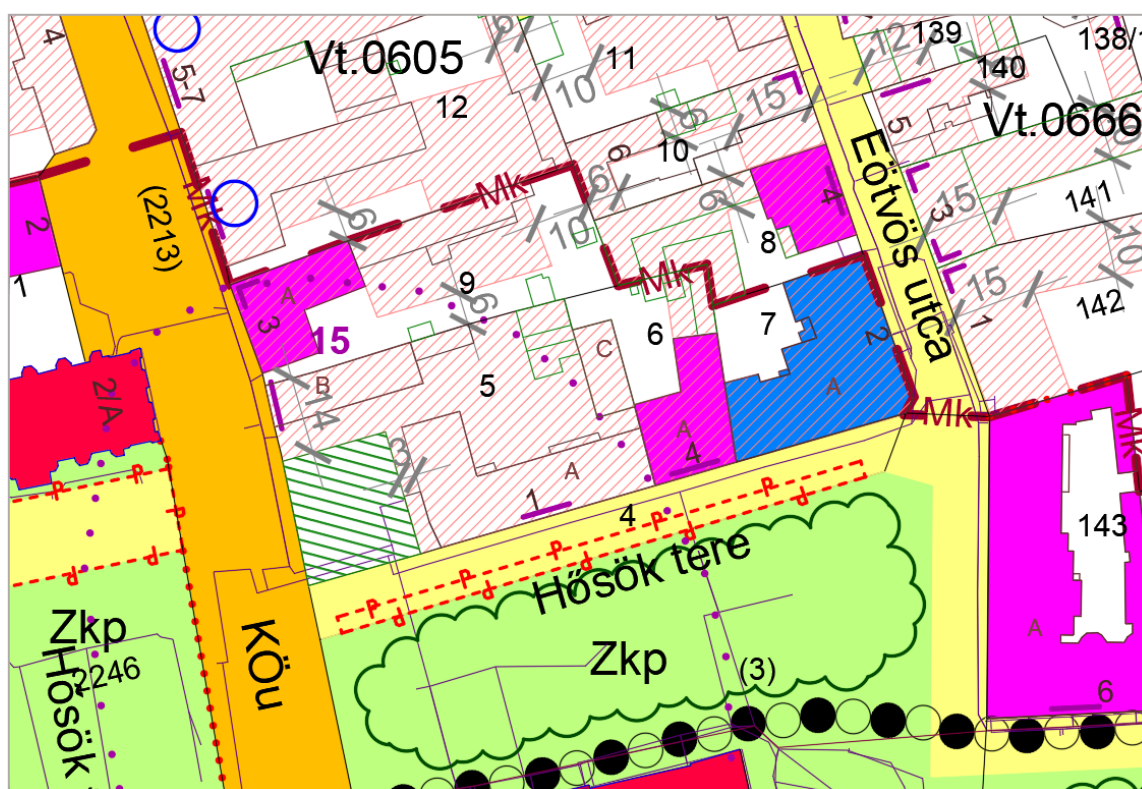


*Jelenleg hatályos Sz-2 terv az 5 hrsz.-ú telek lehatárolásával*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:683141, x:120581*

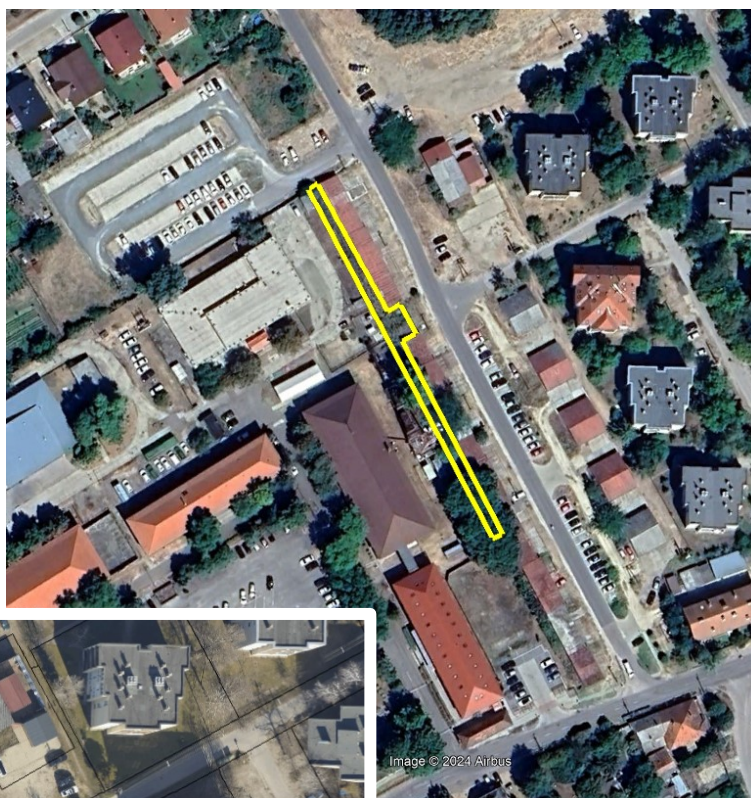
*Módosított Sz-2 terv*



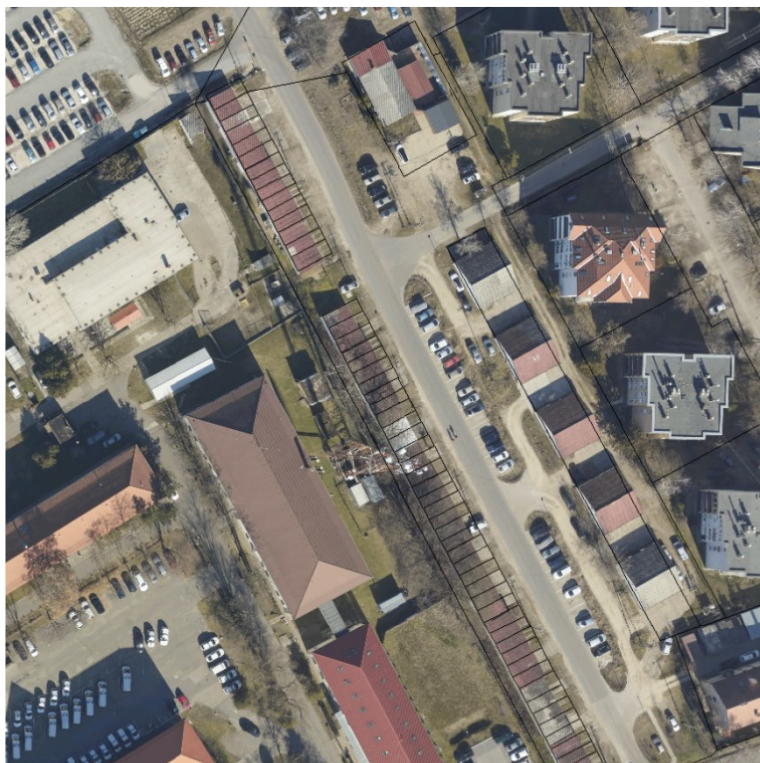
**24. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.19. pont.** A 6518/5 hrsz.-ú közlekedési célú közterület egy része közműfejlesztés céljából kikerül a közterületből.

A rendőrség telke és a mellette lévő garázsor közötti használaton kívüli keskeny területsávban (6518/5 hrsz.) egy úgynevezett „rack szerkénny” (informatikai és telekommunikációs berendezések, valamint a kábelezési termékek tárolására és rendszerezésére szolgáló, jellemzően fémből készült, zárható szekrényt) szeretne telepíteni az internet szolgáltató. A berendezést saját területen szeretné elhelyezni vagyonvédelmi és üzemeltetési okokból. A kérdéses terület jelenleg közúthoz tartozik, a módosítás keretében átkerül a speciális (garázselhelyezésre szolgáló) Lk\*9020 jelű építési övezetbe. Az átsorolás nem keletkeztet új beépítésre szánt területet, mert a garázsorokat övező feltáróutak is az Lk területegység részei.

*Légifotó (Google  
2022.08.10.) a helyszín  
jelölésével*



*Ortofotó (városi  
térinformatika)*

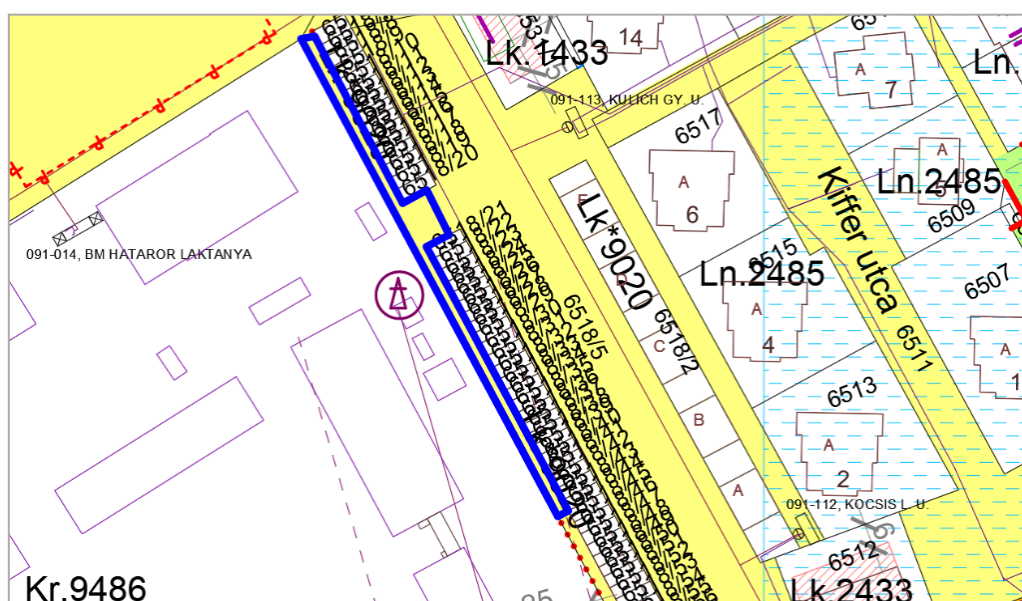




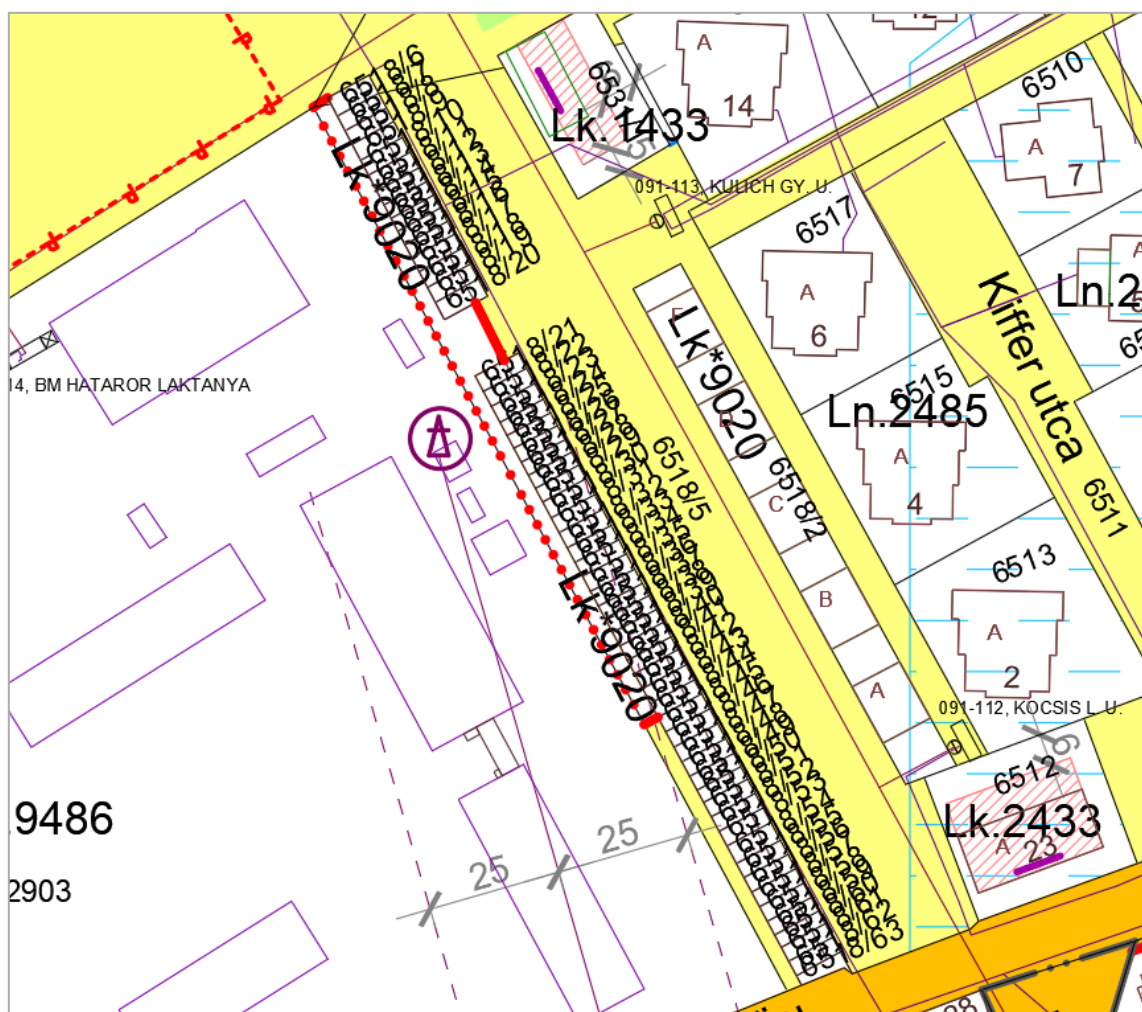
*Utcaképek mindkét irányból a Gárdonyi utcán*



*Jelenleg hatályos Sz-2 terv*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:682077, x:120178*



Az Lk\* jelű építési övezetben a HÉSZ 13. § (2) bekezdése értelmében „gépjárműtárolási célú építmények helyezhetők el”, a normaszövegbe a módosítással bekerülnek az „elektronikus hírközlést szolgáló, épületnek nem minősülő tárolóépítmények” is az elhelyezhető építmények körébe. Az Lk\*9020 jelű sajátos kisvárosias lakó építési alövezet előírásai a HÉSZ 5. mellékletében belekerülnek, eddig hiányoztak. Javításra kerül a beépítettség mértékére vonatkozó kódjel kifejtése is (az Lk\*9010 övezetben is).

| Építési övezet<br>megnevezése,<br>kódjele | Beépítési mód<br>SZ: szabadon<br>álló<br>O: oldalhatáron<br>álló<br>lkr: ikres<br>Z: zárt sorú<br>T: telek egésze<br>építési helynek<br>minősül<br>ZH: zárt sorú, sajátos<br>hézag, a kötelező hézagokat<br>a szabályozási terv<br>állapítja meg | Beépítettség<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke (%) | Épület-<br>magasság (Ém)<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke, vagy<br>min.-max. méret-<br>tartománya (m) | Kialakítható telek<br>legkisebb területe<br><br>/ kialakítható telek<br>legnagyobb területe<br>lakóövezetben<br><br>(zárójelben: telekhatár-<br>rendezés során<br>létrehozható legkisebb<br>terület) (m <sup>2</sup> ) | Zöldfelület<br>legkisebb<br>mértéke (%) |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Lk*9020                                   | T                                                                                                                                                                                                                                                | E                                                        | 5,0                                                                                                          | T                                                                                                                                                                                                                      | 20                                      |
| Lk*9020                                   | T                                                                                                                                                                                                                                                | E                                                        | 3,5                                                                                                          | T                                                                                                                                                                                                                      | 20                                      |



**25. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.12. pont.** A 4995/2 hrsz.-ú ingatlan oldalkert-mérete 6 méterről 4 méterre csökken lakóépület elhelyezése céljából.

A 4995/2 hrsz.-ú ingatlan (Deák Ferenc u. 12.) tulajdonosa kérte a kedvezőtlen adottságú, keskeny telek oldalkertjének csökkentését a jelenlegi 6 méterről a jogszabály által engedélyezett minimális 4 méterre családi lakóház építése céljából. A telekszélesség valóban nem éri el a 14 m-t sem, a 4 m-re csökkenő oldalkerttel jobban tervezhető 10 m épületszélesség adódik. A Deák Ferenc utca sűrű beépítésű kisvárosias övezetébe a keskenyebb oldalkerttel történő beépítés is illeszkedik. Az OTÉK szerinti minimális oldalkert-méretre való módosítás támogatható.



*Légifotó (Google 2023.08.25.)*

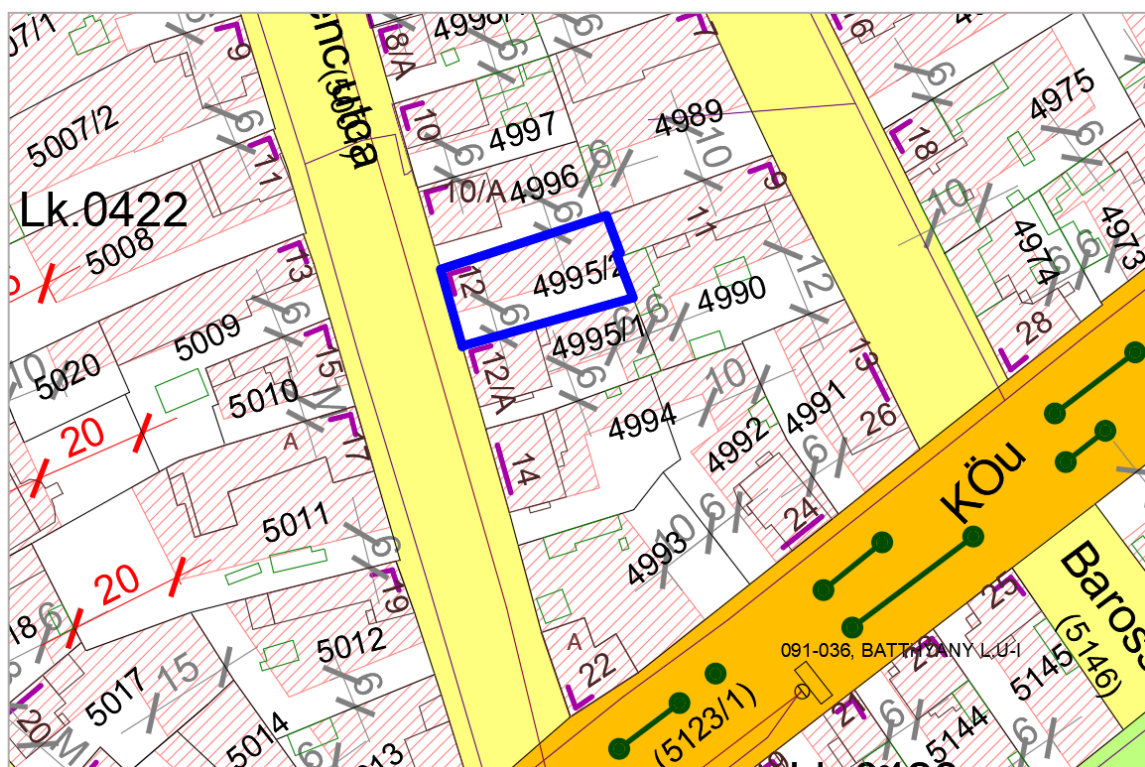
*Utcakép (üres telek)*



*Ortofotó és utcakép (városi térinformatika)*

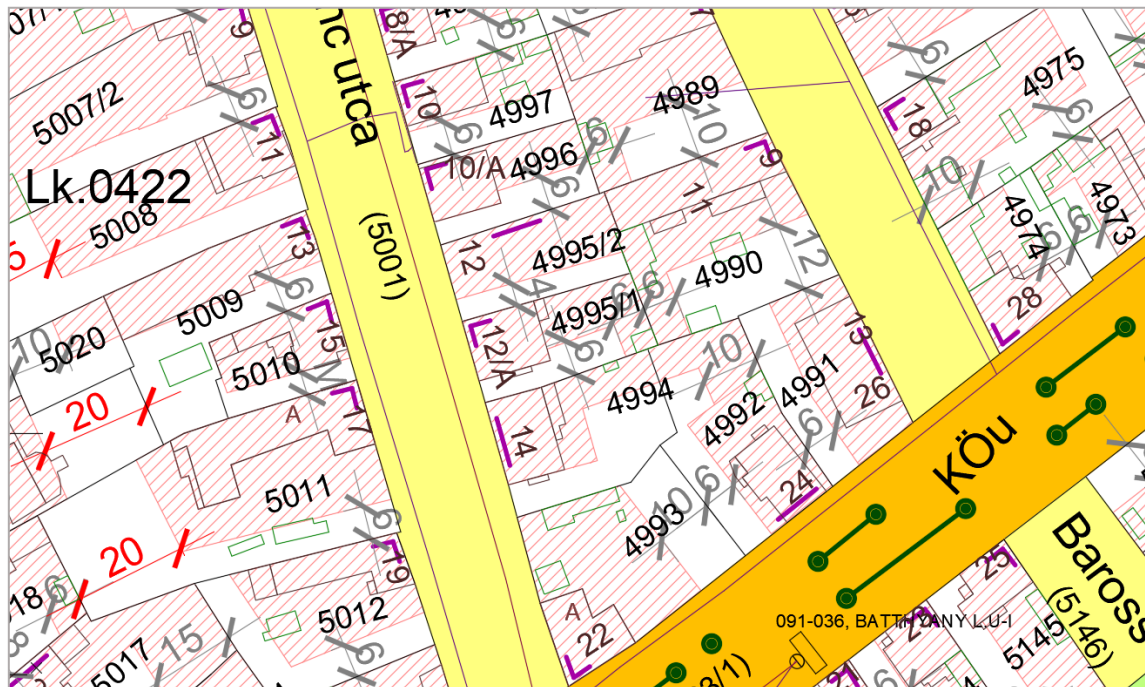


*Jelenleg hatályos Sz-2 terv*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:683919, x:120451*

*Módosított Sz-2 terv – a kérelmező az építési vonalat az oldalhatárra kérte előírni*



A telektömbök, ezen belül a változással érintett telek is az **Lk.0422** jelű *kisvárosias lakó* építési övezetbe tartoznak, melynek szabályai a HÉSZ 5. mellékletében találhatók, nem módosulnak.



**26. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.30. pont.** A Vezér utca Ny felé meghosszabbodik a 3415/8 hrsz.-ú ingatlan felhasználásával.

A polgár u. 26. szám alatti, 3415/8 hrsz.-ú ingatlan kisajátítását tervezte el az önkormányzat a Vezér u. meghosszabbítása céljából. Az ingatlan mögött több önkormányzati telek található (Polgár utcai lakóházak és a Dong-ér völgyi út közötti terület déli része), melyek jelenleg nem rendelkeznek út kapcsolattal. Az ingatlan megszerzésével biztosítható az ingatlan mögötti telkek megközelíthetősége, és a terület feltárásának lehetősége is javul.

*Légifotó (Google 2022.08.10.) a helyszín jelölésével*



*Ortofotó (városi térinformatika)*





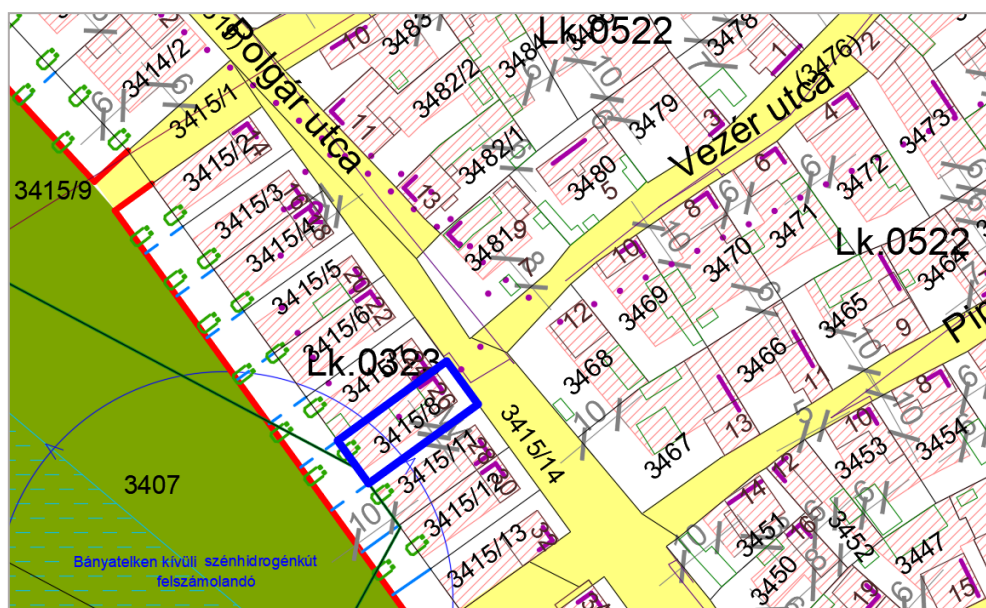
*Utcaképek (városi térinformatika) – a Vezér utca meglévő szakasza balról látható*



*A jobb oldali ikerház D-i (túlsó)fele kisajátításra kerül utcanyitás céljából*

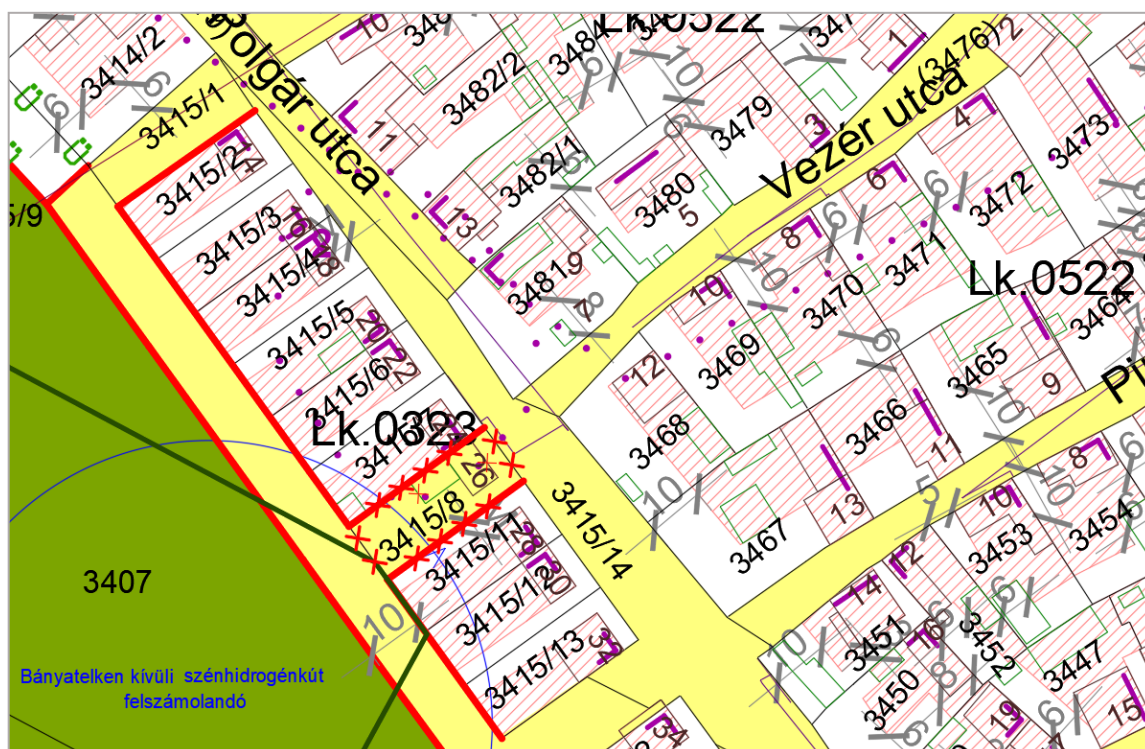


*Jelenleg hatályos Sz-2 terv*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:682974, x:119731*





27. **Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.9. pont.** Az 5899 hrsz.-ú ingatlanra meghatározott építési hely módosul melléképület elhelyezése céljából. Az 5899 hrsz.-ú ingatlan (Cserepes utca 2.) tulajdonosa egy építési engedély nélkül is építhető garázst szeretne elhelyezni a jelenlegi oldalkertben. Az helyszíni vizsgálatát követően megállapítható, hogy az építményt már elhelyezték az oldalkert felőli szomszédos ingatlan garázsépülete mellé, annak eresze alá, ellene a szomszéd nem tett panaszt. Az Átlós utca mentén lévő lakóterületen előfordulnak hasonló garázselhelyezések, ezért a kérelem támogatható.

Légifotó (Google 2023.08.25.)

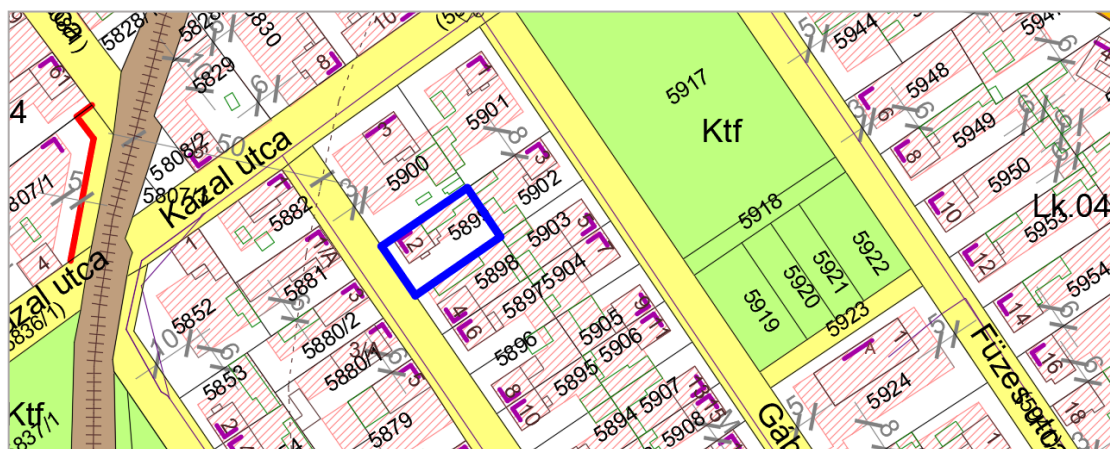




*Ortofotó (városi térinformatika)*

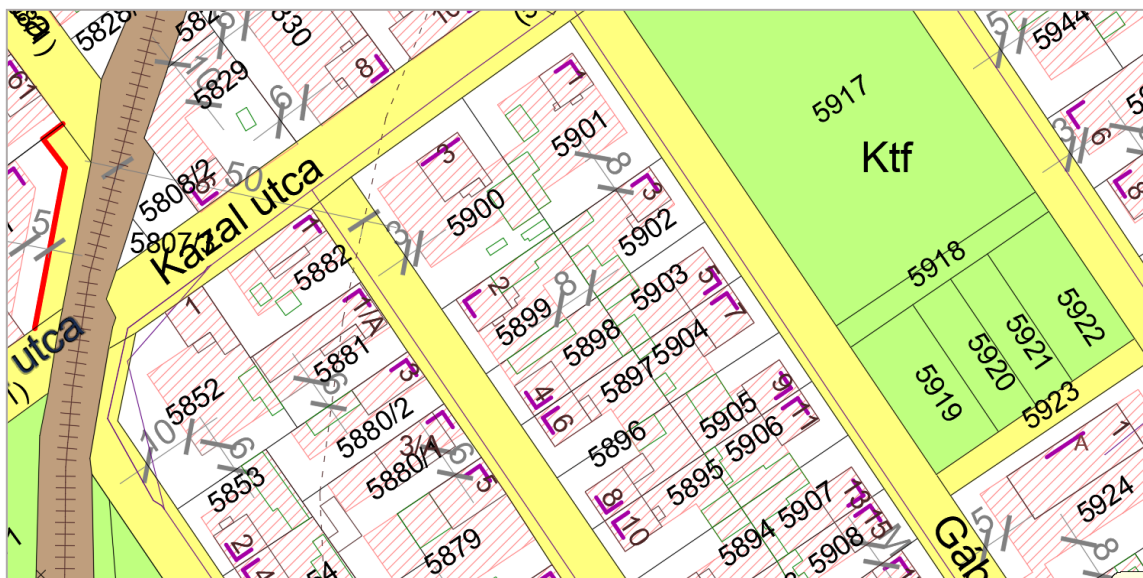


*Jelenleg hatályos Sz-2 terv*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:684784, x:119953*





*Megjegyzés: az 5899 hrsz.-ú telken meglévő melléképület jó állapotú, ezért a meglévő építési vonala lesz az építési hely határa*

**28. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.8. pont.** A 7885 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti előírásai és az építési hely módosul gazdaságfejlesztő beruházás megvalósíthatósága érdekében.

Az 53-as út városi átkelési szakaszának D-i része mellett található 7885 hrsz.-ú (korábban 07/4 és 07/5) telephely tulajdonosa egy textilipari termékek kereskedelmével foglalkozó üzemi épület építését kezdte meg az ingatlanon. A cég jelenlegi fejlődési üteme mellett a tervezett épület mérete előreláthatólag nem lesz elegendő, a közeljövőben szeretnék az épületet bővíteni. A folyamatban lévő beruházást már korábban is támogatta a testület, az új munkahelyek létrejötte, és a meglévők megtartása, valamint a várható helyi iparüzési adó bevételek növelése érdekében. Hasonló okból most is segíteni kívánja az üzem további bővülését és fejlődését az övezeti előírásoknak a bővítést lehetővé tevő módosításával.

A város „Déli Kapu”-ja már nagyrészt beépült, a módosításba vont telek Gksz területegységében viszont ez az első projekt, ami megvalósul. A fejlesztés realitását mutatja a megkezdett építkezés. A cég építési programja az épületmagasságot, beépítési jelleget tekintve hasonló a környéken már meglévő gazdasági terület beépítési viszonyaihoz (szabadon álló 1-2 szintes csarnokok), ezért szakmailag nem kifogásolható.

A kérelem alapján a következő változások történnek a szabályozásban:

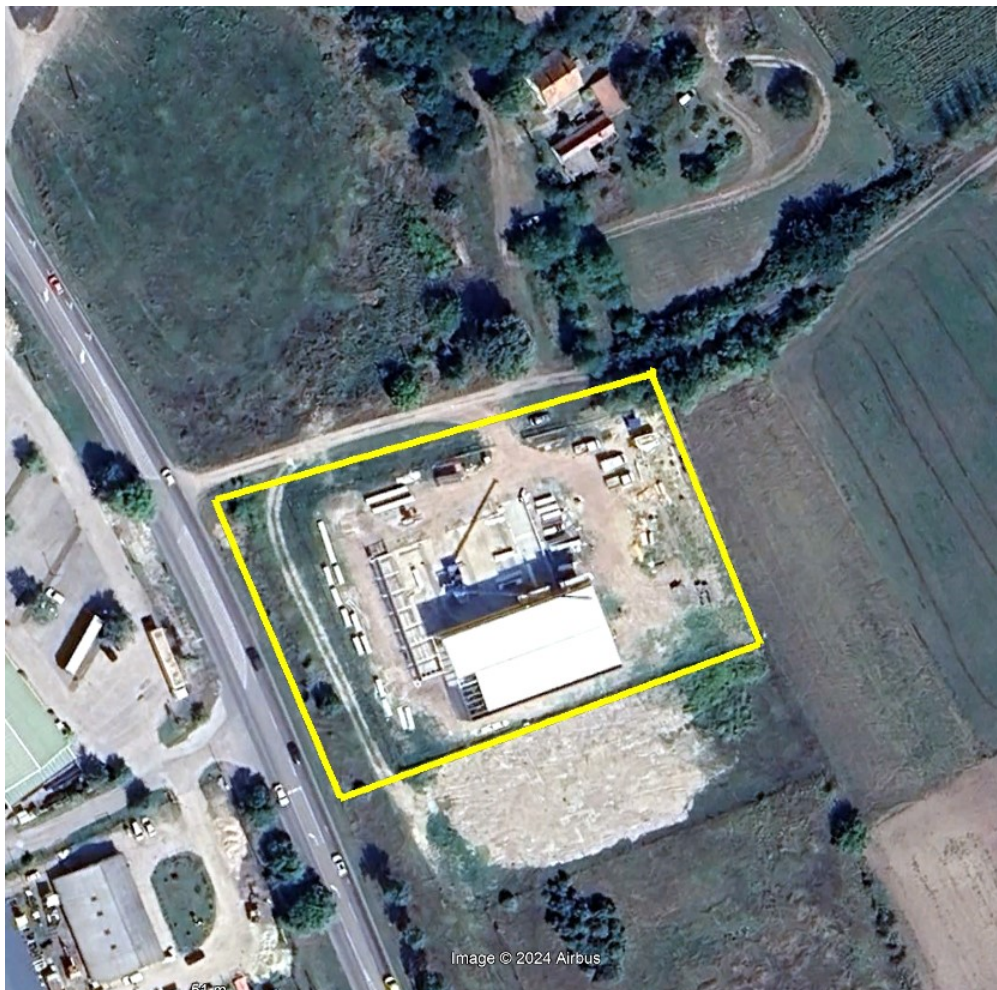
- a beültetési kötelezettség a gazdasági területek között nem indokolt, ezért csak a 07/12 hrsz.-ú ingatlanra fog redukálódni;
- a telek beépíthetősége a jelenlegi 40-ről 60 %-ra nő;
- az építési hely a telek építési programjának megfelelően módosul, a DK-i részén elhelyezhetővé válik épület.



*Ortofotó (városi térinformatika) – a beépítés még nem kezdődött meg a felvétel idején*



*Légifotó (Google 2023.08.25.)*





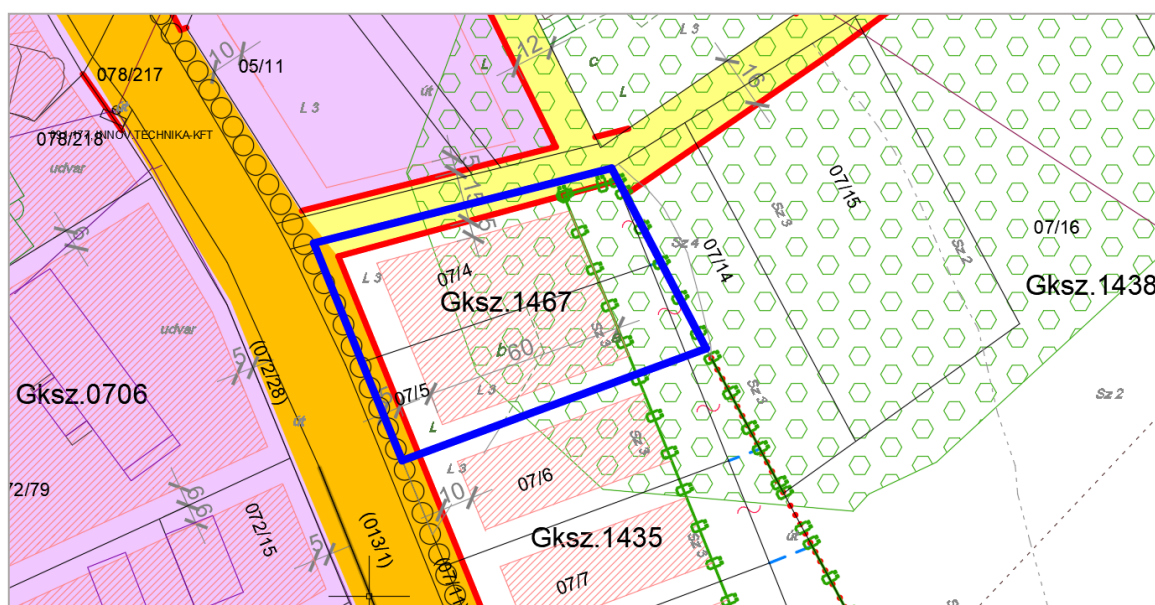
*Utcakép (Google 2023 augusztus) az 53-as út felől D-i irányba haladva*



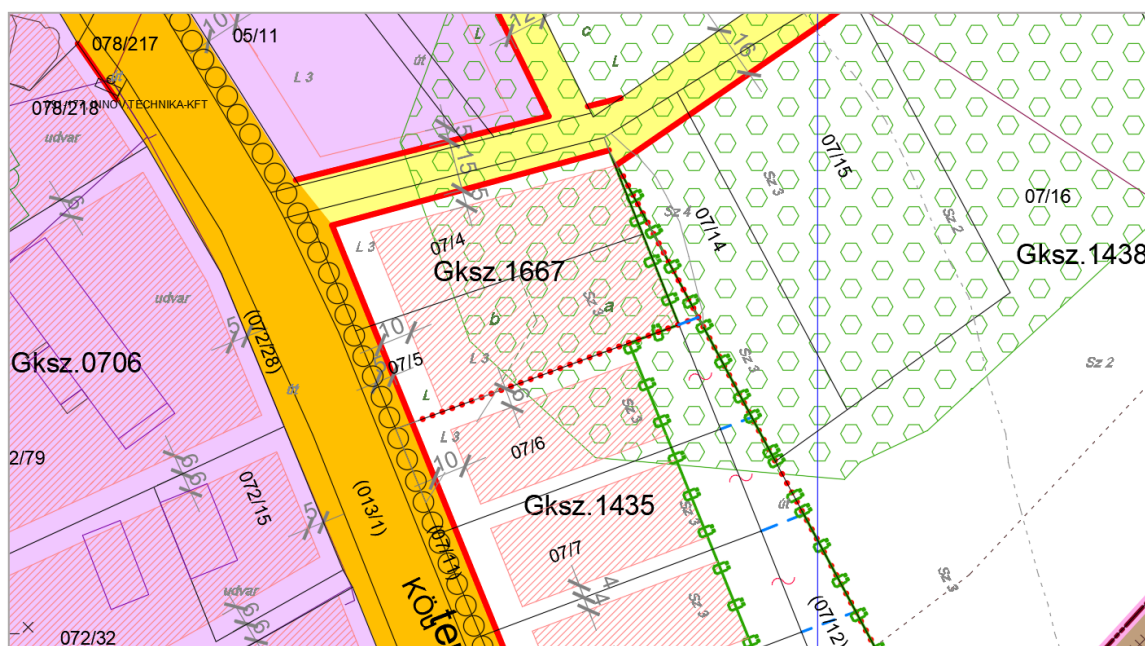
*Utcakép (Google 2023 augusztus) az 53-as út felől É-i irányba haladva*



*Jelenleg hatályos Sz-2 terv a kérelmet benyújtó cég telephelyének jelölésével*



*Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:684523, x:118906*



### Helyi Építési Szabályzat normaszövegét és szöveges-táblázatos mellékleteit érintő módosítások

**29. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.6. pont.** A helyi építési szabályzat kötelező építési vonalra vonatkozó szabályai módosulnak.

A konkrét kérelmet a régi posta épület melletti, 142 hrsz.-ú ingatlanon tervezett többlakásos lakóépület beruházója és az épület tervezője nyújtotta be, kérve a helyi építési szabályzat 11. § (5) a./ pontjának azon előírásának felülvizsgálatát, miszerint *a kötelező építési vonalra az elsőként létesülő főépületnek a határoló fala legalább 50 %-ával rá kell épülnie*, valamint az építési vonalon álló homlokzati fal felületébe beszámítandó egy legfeljebb 1,80 m szélességű szabad nyílás, személybejáró. A kérelmező indítványozta, hogy az 50%-os szabályt ne kelljen alkalmazni a többlakásos lakóépületeknél, amennyiben mégis, akkor az csak a földszinti épületszintre vonatkozzon, vagy az 50 %-ba beszámításra kerülhessenek a loggia-k és egyéb térfal képző homlokzati elemek, pl. tömör, falazott erkélykorlátok, mellvédek, stb.

A városképet szabályozó előírás teljesítése olyan számításokat követelt meg az építtetőtől és tervezőtől, amely az engedélyezési tervnek egyébként nem része. Egyszerűsíthető a feladat, ugyanakkor hasonlóan hatékony a szakmai szándék érvényesítése szempontjából, ha a felület helyett a homlokzat vonalának arányát írja elő a HÉSZ. Az OTÉK használja a „homlokzat vízszintesen mért hosszát” az épületmagasság számításának fogalom-magyarázatában. Ugyanezt a fogalmat alkalmazva a fent kifogásolt előírás a következőképpen módosul:

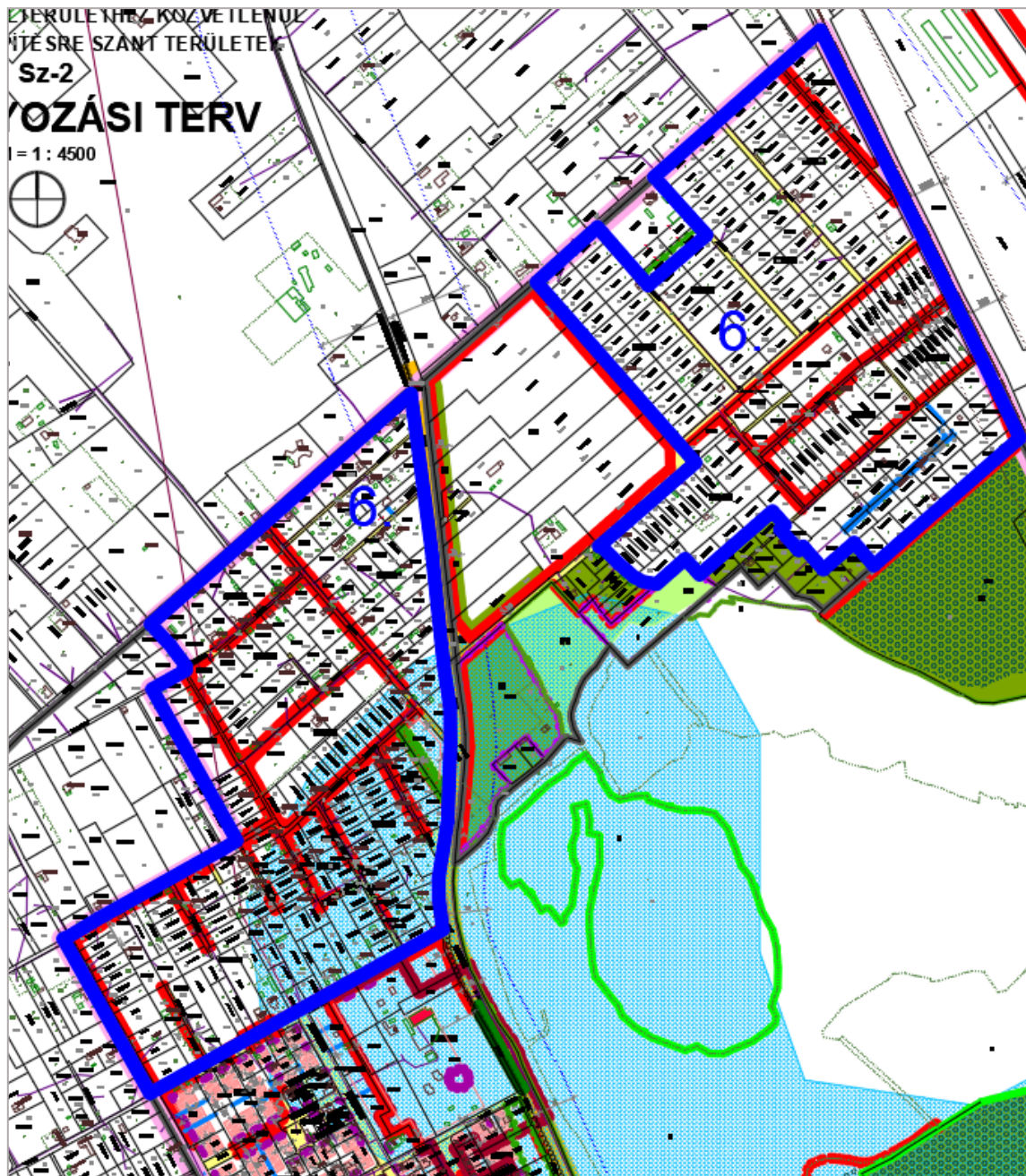
„A szabályozási terven jelölt kötelező építési vonalra, ha több építési vonal van jelölve, akkor ezek közül valamelyikre az elsőként létesülő főépületnek a földszinti határolófala legalább 50 %-ával rá kell épülnie, a számításba az építési vonaltól legalább 6 m-re lévő oldalszárny határoló falát nem kell bevonni.”



**30. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.7. pont.** A helyi építési szabályzat hétvégi házas üdülőterület közütemi szennyvízellátással kapcsolatos szabályai módosulnak.

A korábbi rendezési tervekben, közel 30 éve a Sóstó vízgyűjtő területének védelmében került bevezetésre a Sóstótól északra és észak-nyugatra található hétvégi házas üdülőterületekre az a szabály – mely az új 2020-ban elfogadott új szabályozási tervben is átvételre került -, hogy *közütemi ivóvízellátás és szennyvízelvezetés hiányában a telken legfeljebb bruttó 25 m<sup>2</sup> alapterületű, egy építményszintű (földszintes, alápincézetlen, vagy csak pincésintből, illetve alagsorból álló), nem beépített tetőterű, 3,5 m-nél nem nagyobb épületmagasságú gazdasági épület helyezhető el.*

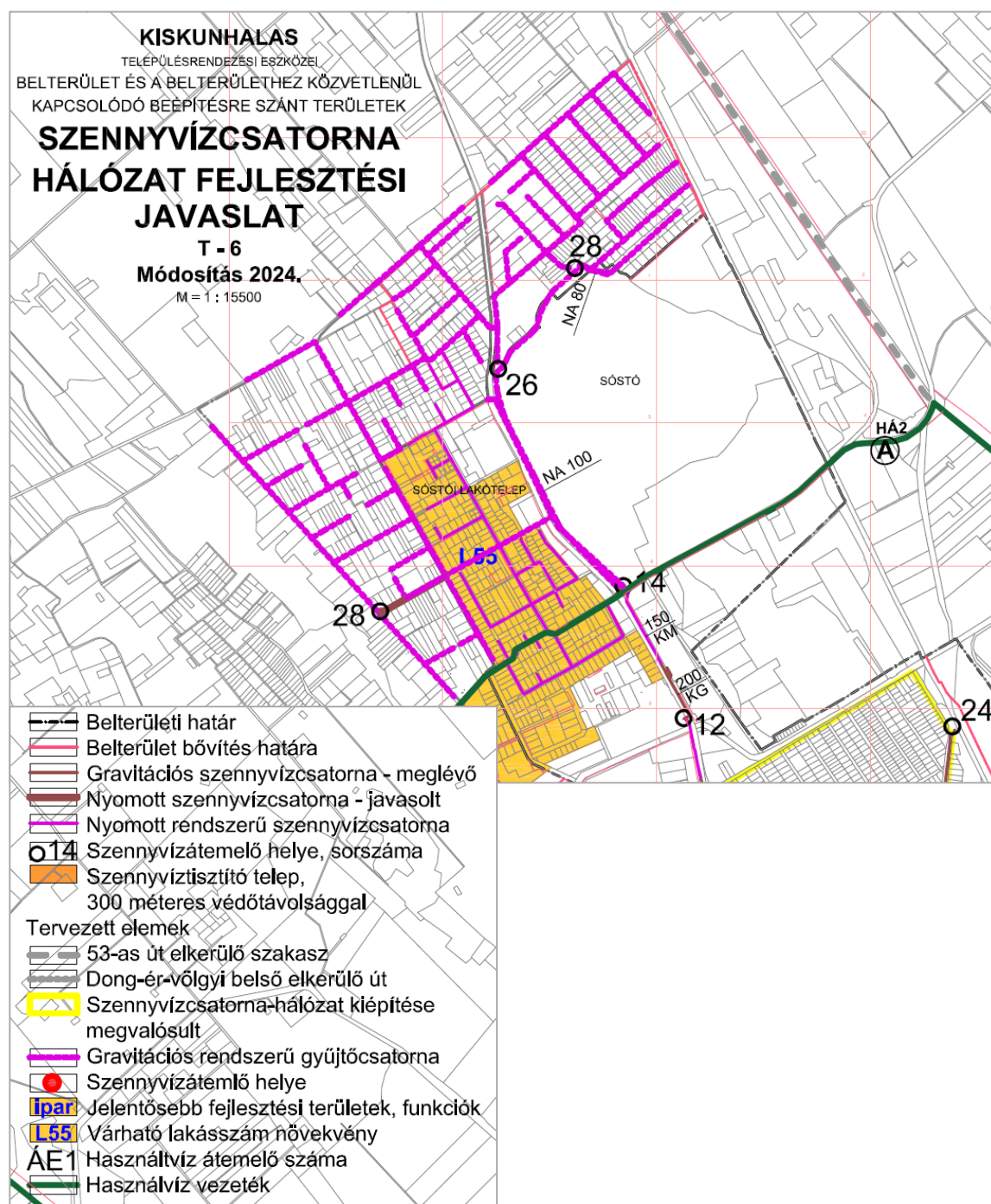
*Terület lehatárolása a jelenleg hatályos szabályozási tervben:*



A közüzei vezetékes vízellátás mára nagyrészt kiépült, azonban a közüzei szennyvízelvezetés csak a Karányi sík útja Sóstó csárda mögötti szakaszán és két arra merőleges utcában valósult meg. A területen ennek eredményeként sok építkezés engedély nélkül, illetve a fenti szabály megkerülésével valósult meg, aminek eredményeképpen a szennyvízkezelés sok esetben nem ellenőrzöten történik.

A 2020. évi szakági tervező, Farkas István újrazivsgálta a Sóstói lakóterület körül és a Sóstótól É-ra lévő kertek ellátási lehetőségét, módosítva a 2020. évi T-6 jelű tervlapot.

*Módosított T-6 terv részlete – javaslat a belterülethez É-ról csatlakozó kertek szennyvízcsatorna-hálózatának kialakítására (gravitációs rendszer)*





A káros folyamatok megállítása végett, valamint az ingatlan tulajdonosok kérésére több szempontból érdemes átgondolni a jelenlegi szabályozást:

- Törölhető-e a szennyvízelvezetés meglétéhez kapcsolódó korlátozás, megadva a lehetőséget a zárt tárolókban való szennyvízelhelyezésre? – a kérdésre NEM-mel lehet válaszolni. A szaktervező által e módosításhoz tervezett csatorna-hálózat műleírásában (ld. külön közölve) szerepel a következő aggodalom:

A keletkező kommunális szennyvíz a zártkert területén meghatározóan szikkasztással, illetve alárendelten zárt szennyvíztárolóban való gyűjtéssel kerül elhelyezésre. Mindkettő megoldás nem kívánatos következményekkel jár.

A szikkasztás következtében, a felszín alatt helyben maradó fekáliás szennyvíz a talajvíz áramlással a Fejetéki-mocsárba és a Sóstóba szivárog. Magas talajvíz állás esetén ez koncentrált kimosódást is eredményezhet. Ugyanez a kibocsátók környezetében a talajvíz részleges felfrissülését eredményezi, de a befogadóknak komoly, nehezen kezelhető, alig helyrehozható biológiai szennyeződést okoz. Ezért semmiképpen sem támogatható a szikkasztásos szennyvíz elhelyezés. A szikkasztásos szennyvíz elhelyezés a mélyebb fekvésű, így magasabb mértékadó talajvízszinttel bíró területeken nem lehet választható opció.

A zárt szennyvíz gyűjtőben történő visszatartás és települési folyékony hulladékként való elszállítás, majd a városi szennyvíztisztítóban történő ártalmatlanítás kellően biztonságos megoldást kínálhat. Azonban ismerve a gyakorlatot, ez a létesítmény csak a megépítését követő rövid időszakban funkcionál, mert a szállítás és ártalmatlanítás költsége miatt, anyagilag kedvezőbb megoldást keresnek az érintett szennyvíz kibocsátók. Ezek, az alternatívák felsorolása nélkül, minden esetben a környezetben való illegális (!) elhelyezést eredményezik, annak nem kívánatos következményeivel együtt.

Ugyanilyen következményekkel jár a házi szennyvíztisztító blokkok üzemeltetése, és a tisztított szennyvíz helyben történő elhelyezésének változata is. A kezdeti beüzemelés követően felismert magas energia költségek elkerülésére, a házi szennyvíztisztító alig, vagy csak szakaszosan fog üzemelni és gyakorlatilag a gyűjtőhöz hasonló eredményt produkálnak. Ezt az ismert gyakorlati példák bizonyítják.

Ennek ismeretében, nyugodt szívvel nem javasolhatjuk a helyi szennyvíztisztító-elhelyező megoldásokat, mint közműpótló létesítményeket az érintett zártkert területén megtartani, illetve távlatban is alkalmazni.

- Támogatandó-e a város részéről az üdülőterület lakáscélú használata? – a válasz szintén NEM. Kedvezőtlen tendencia a történelmileg kialakult várostest kiürülése, a lakosság kiköltözése akár a zártkertekbe, akár az üdülőterületre, mivel a belterület szabályszerűen kialakult részeinek elértéktelenedéséhez és a városgazdálkodás növekvő terheléséhez vezet (nagyobb ellátandó terület, meglévő rendszerek hatékonyságának csökkenése).
- Érdemes-e megkülönböztetni az üdülőterület egyes részeit a csatornahálózat ütemezése, vagy a szennyeződéstől védendő Sóstó közelsége szerint? – NEM CÉLSZERŰ, mert az egyik szempont szerint a tótól távolabbi területen tenne lehetővé engedményt (zárt tároló kockázata a tóra nézve kisebb), a csatornaépítés ösztönzése miatt viszont éppen a meglévő hálózatokhoz közelebbi utcákban volna érdemes növelni a beépítési lehetőséget.
- Érdemes-e a telkenkénti 25 m<sup>2</sup> megszorítás helyett a területnagyság szerinti %-os korlátozásra áttérni? – IGEN, ugyanis a széttagolt és gyakran közterületi kapcsolattal sem rendelkező, vagy alig megközelíthető földrészletek betagozódhatnak a

nagyobbakba, ritkábban állnának az épületek, így a kertes jelleg erősödhet. Előnyös a megoldás abból a szempontból is, hogy a nagyobb telkeken megvalósuló épületek már nagyobb alapterületűek lehetnek, így építészeti minőségük is várhatóan meghaladná a szokásos kerti tárolókéét.

Fentiek alapján a következő megszövegezés javasolható a HÉSZ Hétvégi házas üdülőterületre vonatkozó 20. §-ának (3) bekezdésében:

„Közüemi ivóvízellátás vagy szennyvízelvezetés hiányában a telken legfeljebb 3 % beépítettség erejéig, vagy bruttó 25 m<sup>2</sup> alapterülettel létesíthető gazdasági, vagy üdülőépület, amely nem lehet beépített tetőterű és épületmagassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t. Az üdülőépületben, vagy a gazdasági épület szociális helyiségében keletkező szennyvizet minden oldalról zárt tárolóban kell elhelyezni és legalább félévente el kell szállíttatni engedéllyel rendelkező szolgáltatóval.”

**31. Fejlesztési döntés: 103/2023. Kth. 1.25. pont.** A helyi építési szabályzat mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásai módosulnak az OTÉK mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályainak megváltozása miatt.

A HÉSZ 2020 évi teljes megújítása során a tanyák és a belterülettől Ny-ra lévő Alsó-, és Felső-Öregszőlők azzal a szándékkal kerültek Mk illetve Mz jelű kertes mezőgazdasági övezetbe, mert viszonylag magas biológiai aktivitási érték tulajdonítható a sokszínű tanyai és kiskerti gazdálkodásnak. Az OTÉK 2021. július 16-tól érvényes 29. § (2b) bekezdése szerint viszont lakás nem helyezhető el az övezetben, ami ellentmond a helyi jogalkotói szándéknak. A HÉSZ normaszövegében és a tervlapok jelmagyarázatában rögzíteni kell, hogy az Mk és Mz övezetek általános mezőgazdasági övezetnek minősülnek.

#### *Tsz-1 Településszerkezeti terv jelenlegi jelmagyarázata – részlet*

##### **4 Mezőgazdasági terület**

- Mk 4.1 Kertes
- Má 4.2 Általános
- Mát 4.3 Általános mezőgazdasági terület - természetes gyep jellegű
- Már 4.4 Általános mezőgazdasági terület - természetes gyep jellegű, repülőterként használható

#### *Tsz-1 Településszerkezeti terv módosított jelmagyarázata – részlet*

##### **4 Mezőgazdasági terület**

- Mk 4.2.1 Általános mezőgazdasági terület - tanyás jellegű
- Má 4.2.2 Általános mezőgazdasági terület - szántó jellegű
- Mát 4.2.3 Általános mezőgazdasági terület - természetes gyep jellegű
- Már 4.2.5 Általános mezőgazdasági terület - természetes gyep jellegű, repülőterként használható

#### *Tsz-2 Településszerkezeti terv jelenlegi jelmagyarázata – részlet*

##### **4 Mezőgazdasági terület**

- Mát 4.1 Általános mg-i terület - természetes gyep jellegű
- Má 4.2 Általános
- Mz 4.3 Belterület körüli kertek



## *Tszt-2 Településszerkezeti terv módosított jelmagyarázata – részlet*

### **4 Mezőgazdasági terület**

- Mk** 4.2.1 Általános mg-i terület - tanyás jellegű
- Má** 4.2.2 Általános mg-i terület - szántó jellegű
- Mát** 4.2.3 Általános mg-i terület - természetes gyepek jellegű
- Mz** 4.2.4 Általános mg-i terület - belterület körüli kertek

## *Sz-1 szabályozási terv módosított jelmagyarázata – részlet*

### *Mezőgazdasági terület*

- Mk** általános mezőgazdasági terület - tanyás jellegű
- Má** általános mezőgazdasági terület - szántó jellegű
- Mát** általános mezőgazdasági terület - természetes gyepek jellegű
- Mátv** általános mezőgazdasági terület - Pirtói-homokbuckákon belüli védett gyepek
- Már** általános mezőgazdasági terület - természetes gyepek jellegű, repülőterként használható

## *Sz-2 szabályozási terv módosított jelmagyarázata – részlet*

### *Mezőgazdasági terület*

- Mk** általános mezőgazdasági terület - tanyás jellegű
- Má** általános mezőgazdasági terület - szántó jellegű

## *Sz-3 szabályozási terv módosított jelmagyarázata – részlet*

### *Mezőgazdasági terület*

- Mk** Általános mezőgazdasági terület - tanyás jellegű
- Má** Általános mezőgazdasági terület - szántó jellegű
- Mát** Általános mezőgazdasági terület - természetes gyepek jellegű
- Mz** Általános mezőgazdasági terület - belterület körüli kertek

- 32. Módosítás – jogszabályi harmonizációra irányuló településtervezői javaslat:** Célszerű a HÉSZ normaszövegét úgy módosítani, hogy csak az országos jogszabály szerinti esetekben legyen kötelező övezethatár mentén telket alakítani. *Az egyes földügyi előírások részletes szabályairól* szóló 384/2016. (XII.1.) kormányrendelet 2023. július 01. napjával hatályos 23/E. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a HÉSZ csak üres telkeken adhat lehetőséget erre. A HÉSZ 9. § (1) bekezdésbe csak a következőket lehet belefoglalni:

„Üres telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt üres telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. A különböző övezetbe, vagy építési övezetbe tartozó üres telkek, vagy beépítésre nem tervezett telkek telekhatár-rendezése és telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”