

KISKUNHALAS

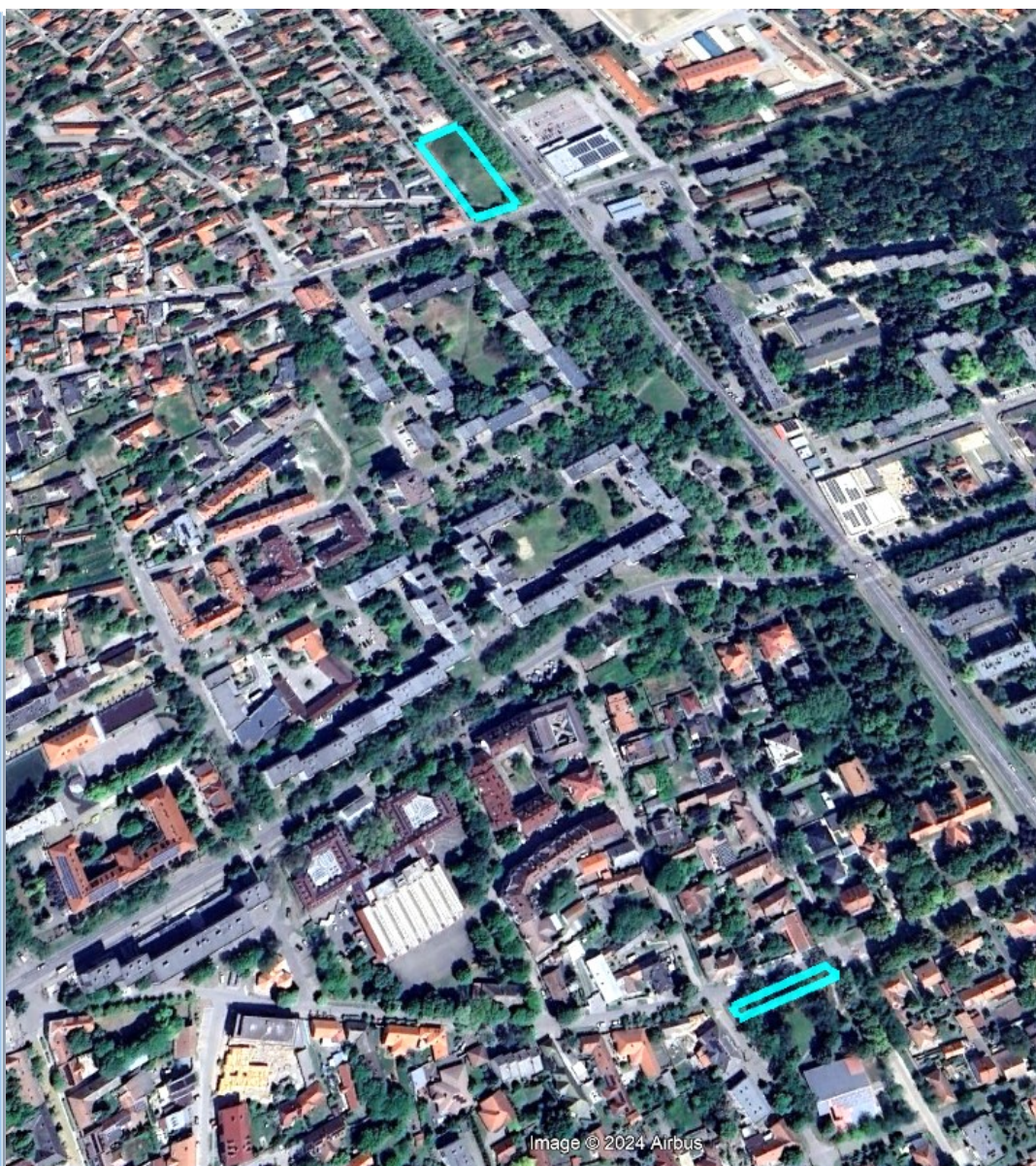
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSSAL

GYORSÉTTEREM ÜGYÉBEN

2024

JÓVÁHAGYÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



Új-Lépték Tervező Iroda Szeged
Szeged, 2025. február hó

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



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

„tervleiras1resz.pdf” című elektronikus melléklet tartalma

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK	3
2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ	10
3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA	15
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (rendelet-tervezet)	24
5. MÓDOSÍTÁSOKAT ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS	32

„tervleiras2resz.pdf” című elektronikus melléklet tartalma (folyamatos oldalszám)

6. KÖRNYEZETALAKÍTÁS, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS VÍZGAZDÁLKODÁS	43
7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	49
8. KÖRNYEZETVÉDELEM	50
9. A VÁLTOZÁSOK ÖSSZHANGJA A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL	50
10. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS VÁLTOZÁSAI TERÜLET-RENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	51

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK

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.

Egy *rövid* eljárás keretében elírások és rajzi hibák javítására került sor 2023 májusában a Képviselő-testület 14/2023. (V. 26.) számú rendeletében.

2023-2024-ben *általános* eljárás keretében 31 ügyben született módosítási döntés. A HÉSZ jelenleg hatályos állapota a 11/2024. (IV.29.) rendelet-módosítással jött létre.

Kiskunhalas Város Önkormányzat **újabb módosítási eljárás megkezdéséről döntött** a 2024. június 27-én meghozott **147/2024. Kth.** számú Képviselő-testületi határozatában. A módosítási eljárást indító önkormányzati határozat a fejezet végén szerepel. Jelen eljárás tárgya a határozat 1.1. pontjában szereplő ügy: „A Kiskunhalas, 514 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás megvalósítása érdekében a teleknek az 560/5 hrsz. alatti közterületből 546 m² nagyság, átlagosan 5,3 m széles területsávval történő kiegészítése és az övezeti előírások felülvizsgálata”. A módosítási helyszínt a 2024. szeptember 19-én meghozott **187/2024. Kth.** határozat **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.**

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.**) 68. § (2) szerint, egyszerűsített rendben indult el a Lechner Tudásközpont által biztosított E-TÉR online felületen. 2024. szeptember 26-án.

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. 2025. január 1-től a Településrendezési eszközök alkalmazásakor a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) egyes részeit is alkalmazni kell majd annak záró rendelkezései szerint. Egyebek között a TÉKA tanyával kapcsolatos előírásai is életbe lépnek.

Tartalmi követelmények

A módosítási tervet megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma tekintetében a 147/2024. 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.

E-TÉR adatállománnyal való megfeleltetés céljából frissülnek a tervlapokon a következő fóliák:

Műemlékek: a Hrsz.: 80; 3924; 3926; telkeken lévő műemlékek pótlólagos feltüntetése

Régészeti lelőhelyek: lehatárolás lecserélése 2024. augusztusi E-TÉR-adatokra

Erdőtelepítés országos övezet területi jelölésének lecserélése 2024. augusztusi E-TÉR-adatokra

Országos ökológiai összevont folyosó, puffer lecserélése 2024. augusztusi E-TÉR-adatokra

Borszőlő termőhelyi kataszter terület jelölés lecserélése 2024. augusztusi E-TÉR-adatokra

Módosítási terv tárgyát képező gyorsétterem-elhelyezési ügy helyszínei

1. A jelenleg Vi jelű intézményi vegyes területbe tartozó 514 hrsz.-ú ingatlan az 560/5 közterületből kiegészül, és az így kibővített terület Vt jelű településközponti vegyes kategóriába kerül át.
2. Az 1. helyszínen kismértékben (540 m²) keletkezik új beépítésre szánt terület keletkezik, ezért csereterület lesz kivonva beépítésre szánt területből: Lk kisvárosias lakóterületből Zkk (közkert) zöldterületbe kerül 540 m² a belvárostól DK-re lévő Szövetség téri könyvtár épületének telkéből.

Az önkormányzat honlapján (www.kiskunhalas.hu/) és a tervező cég web-oldalán (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 *vizsgálati 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 BK/KTF/03477-5/2024. számú levelében jelezte, hogy nem kéri a vizsgálat lefolytatását.
2. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság *(természet- és tájvédelemre kiterjedően)*: a ÁLT/1021-9/2024 számú levelében jelzi, hogy 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 Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály *(környezet- és település-egészségügyre kiterjedően)*: a BK/NEF/02077-2/2024. számú levelében jelzi, hogy nem tartja szükségesnek a vizsgálatot, mivel a tervezett módosítás nem okoz 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 Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (*súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően*): 30402/575-1/2024. számú levelében közli a hatósági nyilvántartás szerinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek, illetve küszöbérték alatti üzemek listáját. Jelzi továbbá, hogy iparbiztonsági szempontból a módosítás ellen kifogást nem emel, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
6. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (*az épített környezet védelmére kiterjedően*): a BK/AFI/772-2/2024. számú levelében közli, hogy 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 erdőrészetek 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*): 10055/9/2004. számú válaszelevelében jelezte, hogy kifogást nem emel, a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.
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 rendszerek 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**.

147/2024. (06.27.) Kth. egységes szerkezetben

147/2024. Kth.

Településrendezési eszközök 2024. évi módosításának elindítása

H a t á r o z a t

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

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

1.1 Az 514 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás megvalósítása érdekében a teleknek az 560/5 hrsz. alatti közterületből 546 m² nagyságú, átlagosan 5,5 méter széles területsávval történő kiegészítése és az övezeti előírások felülvizsgálta tárgyában.

1.2. Dong-ér völgyi út mellett korábban buszpályaudvar építés célra fenntartott közlekedési terület besorolású ingatlanok (3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3375/2, 3376, 3377, 3378, és 3380 hrsz.-ok) gazdasági területbe történő átsorolása, az ökológiai hálózat területi mérlegének fenntartása céljából csere terület kijelölése.

1.3. A Dong-ér völgyi út déli (Tinódi utca és Szabadkai út közötti) szakasz tervezett nyomvonalának felülvizsgálta.

1.4. A Csipke Ház és környezetében, a Hősök ligete déli részén, a Kossuth utca két terület közti részén az övezethatárok és szabályozási vonalak pontosítása, övezeti előírások felül-vizsgálata.

1.5. A Félégyházi út és a Majsai út kereszteződésében található 6061 hrsz.-ú ingatlan közterületi határainak pontosítása.

1.6. A 7874 hrsz.-ú Füzér utca 7881 hrsz.-ú tanyára bevezető szakaszának leszabályozása.

1.7. A régi református temető északi sarkánál található a Kárpát u. 19. szám alatti, intézmény terület besorolású 4741/1 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának lakóterületre módosítása.

1.8 A 40940, 40941 és 40942 hrsz.-ú Mz jelű általános mezőgazdasági övezet besorolású ingatlanok Mk övezetbe történő átsorolása.

1.9 A 0181/14 hrsz.-ú korábban tanyaként funkcionáló ingatlan mezőgazdasági területből gazdasági tevékenység folytatására alkalmas területbe történő átsorolása.

1.10 A 0935/9 hrsz.-ú, különleges energiatermelő övezetbe tartozó ingatlan bővítésre délnyugati irányban, a 0935/10 hrsz.-ú különleges mezőgazdasági üzemi terület rovására.

1.11 A Dékáni Árpád utcában a 4780 és 4782 hrsz.-ú ingatlanok maximális telekméretre vonatkozó előírásaink felülvizsgálata.

- 1.12 A 3974 hrsz.-ú ingatlanon az 5 méteres oldalkert csökkentése.
- 1.13 A 8032 hrsz.-ú ingatlanon a 8034 hrsz. felőli 8 méteres oldalkert csökkentése.
- 1.14 A 4303 hrsz.-ú ingatlanon az oldalkert méretének csökkentése a kialakult állapotnak megfelelően.
- 1.15 A 40500/1 hrsz.-ú, Ván Benjamin utcában található ingatlanon az előkert csökkentése 10 méter helyett 7 méterre.
- 1.16 A 3223/1 hrsz.-ú ingatlanon a hátsókert méretének csökkentése.
- 1.17 A 6269/4 hrsz.-ú ingatlanon az építési hely módosítása.
- 1.18 Az 1596 és 1597 hrsz.-ú ingatlanokra meghatározott építési hely, oldalkertek módosítása.
- 1.19 A 4431 hrsz.-ú ingatlan 4430 hrsz. ingatlannal zártan záródó építési helyének 6 méter helyett 10 méter szélességre változtatása.
- 1.20 A 6444 hrsz.-ú ingatlanon egyedi építési hely kijelölése.
- 1.21 Az 1886 hrsz.-ú ingatlanon az építési hely módosítása előkert beépíthetősége céljából.
- 1.22 A 41859/15 és 41859/16 hrsz.-ú ingatlanokra meghatározott építési helyek felülvizsgálata.
- 1.23 A HÉSZ belvízzel veszélyeztetett területre vonatkozó előírásainak felülvizsgálata.
- 2./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, jelen határozat mellékletét képező főépítési feljegyzés állapítja meg.
- 3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a tervezési szerződést megkösse és az egyeztetési eljárást megindítsa.
- 4.¹ A Képviselő-testület az 1.1 pontban szereplő Kiskunhalas, belterület 514 hrsz.-ú és a vele határos 560/5, 518/2, 513, 4737/1, **valamint a 4889** hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az 514 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás (gyorsétterem építése) megvalósítása érdekében. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy **ezen pontban felsorolt ingatlanokat érintően** a településrendezési terv módosítását az 1.1 pont tekintetében önállóan, egyszerűsített eljárásban folytassa le.
- 5.² A módosítás során az 514 hrsz.-ú ingatlan minimális mértékű bővítése által új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a következő szempontok mérlegelése alapján (figyelembe véve, hogy az új terület a 514 hrsz.-on megvalósítani tervezett beruházáshoz szükséges, és ezáltal annak kijelölése kizárólag az 514 hrsz.-ú ingatlanhoz kapcsolódóan lehetséges):
- 5.1. A település már beépítésre kijelölt területén belül ilyen célra nincs megfelelő terület.

¹ Kiegészítette a .../2024. (09.19.) Kth.

² Kiegészítette a .../2024. (09.19.) Kth.

5.2. Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a jelenlegi beépítésre szánt területhez, azzal azonos területfelhasználású övezetbe kerül besorolásra.

5.3. Az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

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

6.³ 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.

³ Kiegészítette a .../2024. (09.19.) Kth.



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

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 2024-ben 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 helyszínekre

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. HELYZÉRTÉKELŐ 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 megjelenniük a tervanyagban.

Kiskunhalas, 2024. június 19.

Tisztelettel:



/:Tóth Péter:/

önkormányzati főépítész

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

2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

.../2025. Kth.

Kiskunhalas Város Településszerkezeti tervének módosítása

Határozati javaslat:

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. Az 514 helyrajzi számú telket magában foglaló Vi jelű intézményi vegyes terület Vt jelű településközponti vegyes besorolást nyer és kibővül az 560/5 hrsz.-ú telekből. A bővítési terület É-i része (320 m²) jelenleg Ktf különleges beépítésre nem szánt fásított köztér övezet, a D-i része (220 m²) közút. *Indoklás: A változások a tervezett gyorsépterem megvalósulását támasztják alá.*
2. Zkk zöldterület kategóriába kerül át a Szövetség téri könyvtár épületének telkéből 540 m². A terület jelenlegi besorolása Lk jelű kisvárosias lakóterület. A Zkk kategória bekerül a jelmagyarázatba. *Indoklás: Az országos jogszabályok előírják, hogy új beépítésre szánt terület keletkezése esetén (1. ügy) csereterületet kell kivenni beépítésre szánt területből, és azt megfelelő kategóriába áthelyezni.*
3. Frissül a nyilvántartott régészeti lelőhelyek ábrázolása a tervezéshez letöltött E-TÉR-adatok szerint. *Indoklás: A lelőhelyek elhelyezkedésének pontos feltüntetése segíti az örökségvédelmet.*
4. Frissül az országos ökológiai hálózat összevont folyosójának és puffertérületének ábrázolása a tervezéshez letöltött E-TÉR-adatok szerint. *Indoklás: Az adatok frissítése segíti a természetvédelmet.*
5. Frissül a nyilvántartott borszőlő termőhelyi kataszteri területek ábrázolása a tervezéshez letöltött E-TÉR-adatok szerint. *Indoklás: A termőhelyek elhelyezkedésének pontos feltüntetése segíti azok védelmét.*
6. Javításra kerül a gyümölcs termőhelyi kataszteri területek ábrázolása a NÉBIH aktuális nyilvántartási adatai szerint. *Indoklás: A jelenlegi szerkezeti tervi ábrázolás tévedésből a szőlőültetvényeket E-TÉR adatait ábrázolta gyümölcs termőhelyként. A termőhelyek elhelyezkedésének pontos feltüntetése segíti azok védelmét.*

Határidő: hatályba lépést követően folyamatos

Felelős: Fülöp Róbert polgármester

Végrehajtásért felelős: Tóth Péter városfejlesztési, üzemeltetési és főépítési osztályvezető

Határozatról értesül: Tóth Péter városfejlesztési, üzemeltetési és főépítési osztályvezető
Bankós Róbert főépítési referens, **általá:** tervező
dr. Rékasi Cecília jegyző

Kiskunhalas, 2025. február

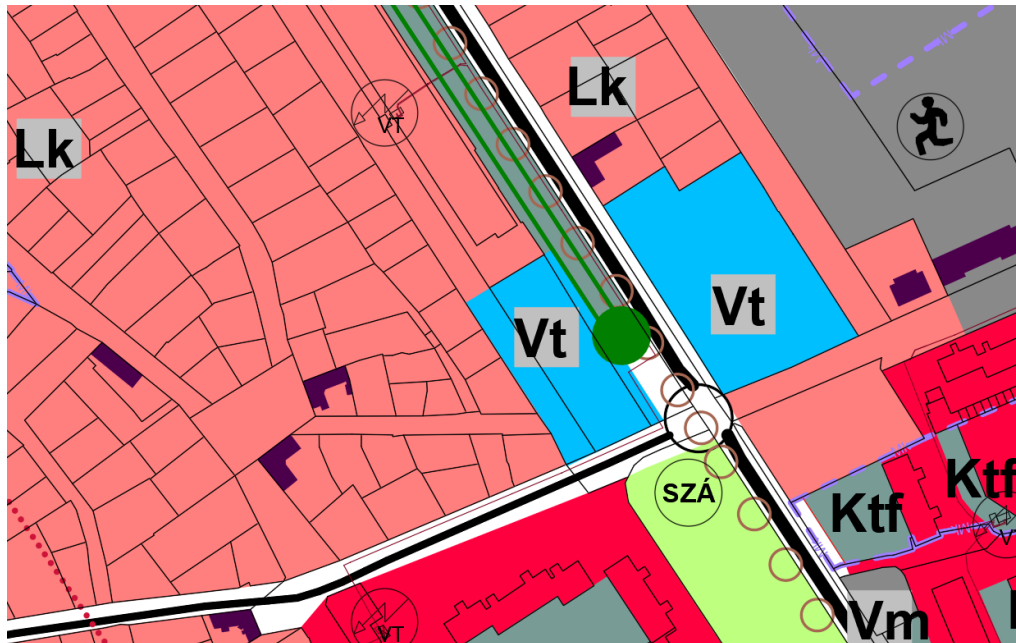
Fülöp Róbert s.k.

Melléklet a .../2025 (...) határozathoz

Településszerkezeti terv módosítása

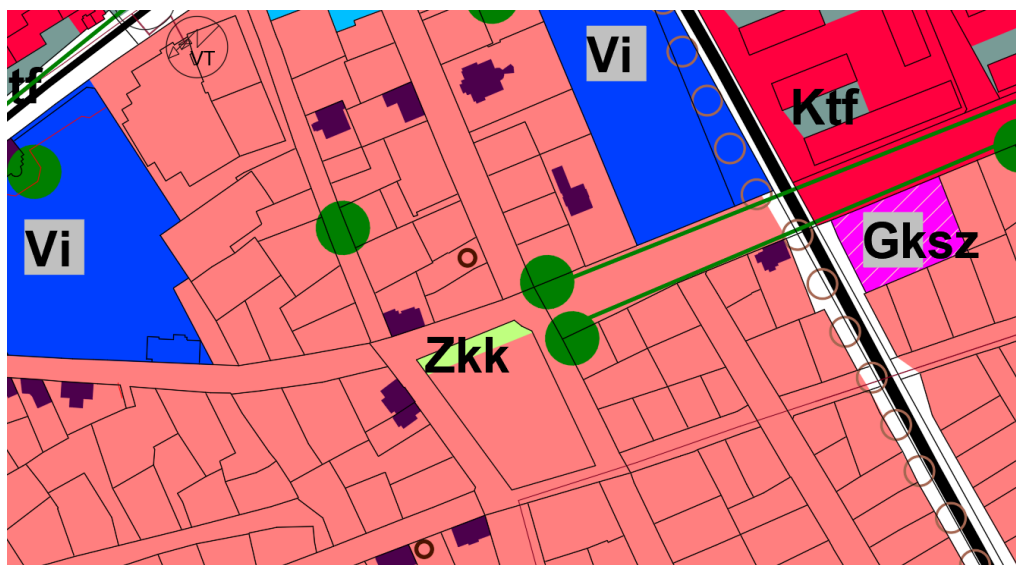
1. Az 514 helyrajzi számú telket magában foglaló Vi jelű intézményi vegyes terület Vt jelű településközponti vegyes átsorolása és az 560/5 hrsz.-ú telekből való bővítése gyorsétterem elhelyezése céljából. A bővítési terület É-i része (320 m²) jelenleg Ktf különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, a D-i része (220 m²) pedig közút kategóriába tartozik.

Belterület és zártkertek Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete:



2. Az 1. pontban létrejövő új beépítésre szánt terület csereterületeként 540 m² Zkk közterület kijelölése a 4889 helyrajzi számú telek É-i sávjában.

Belterület és zártkertek Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete:

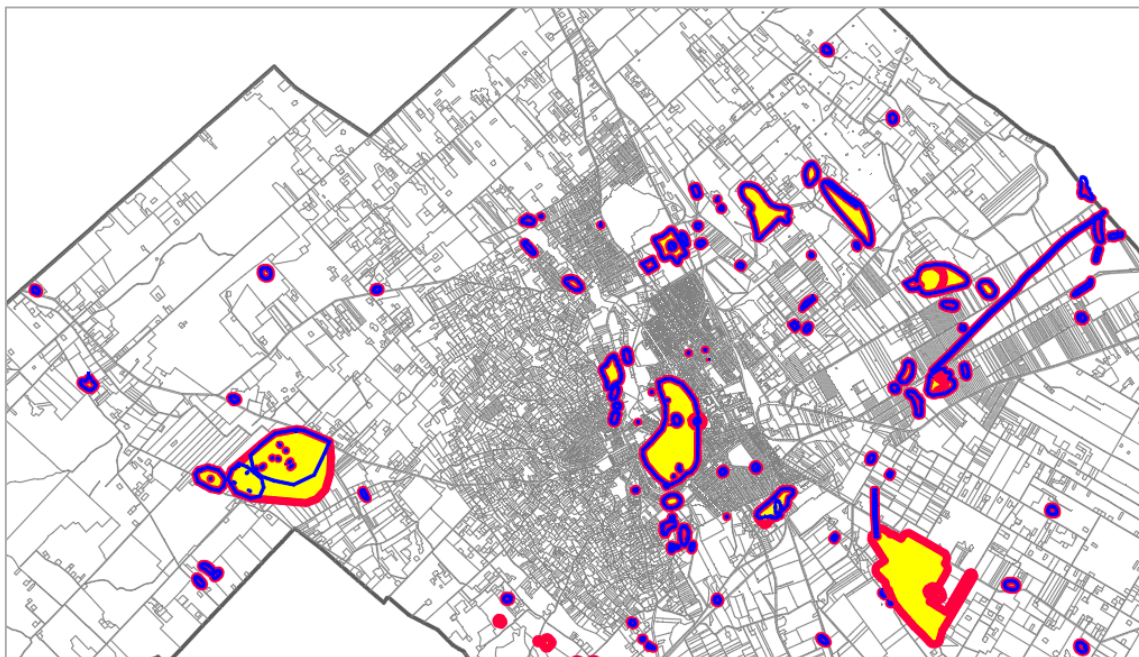


Jelmagyarázat módosított része (2.1. sorszámú jel):

Zkk 2.1 Közkert

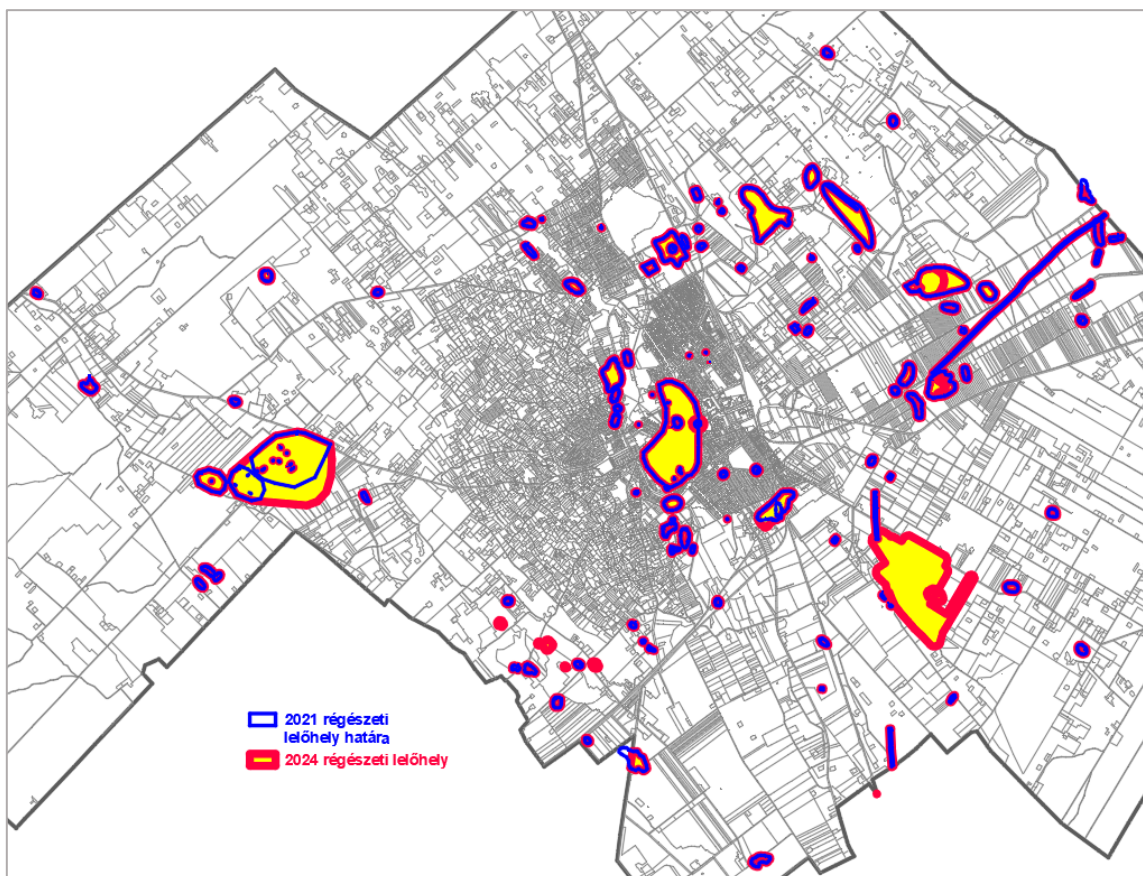
3. A műemlék épületek ábrázolásának pontosítása a 2024 augusztus havi E-TÉR adatok szerint.

Műemlék épületek és területek módosított ábrázolása:



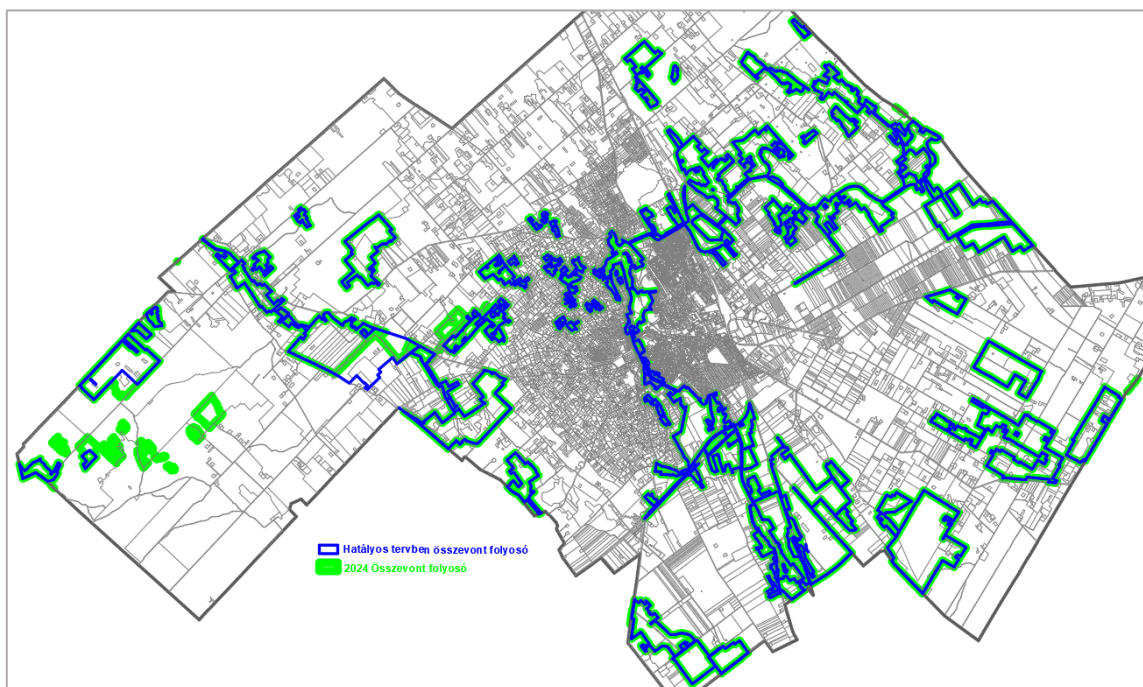
4. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek ábrázolásának pontosítása a 2024 augusztus havi E-TÉR adatok szerint.

Régészeti lelőhelyek ábrázolásának módosulása:



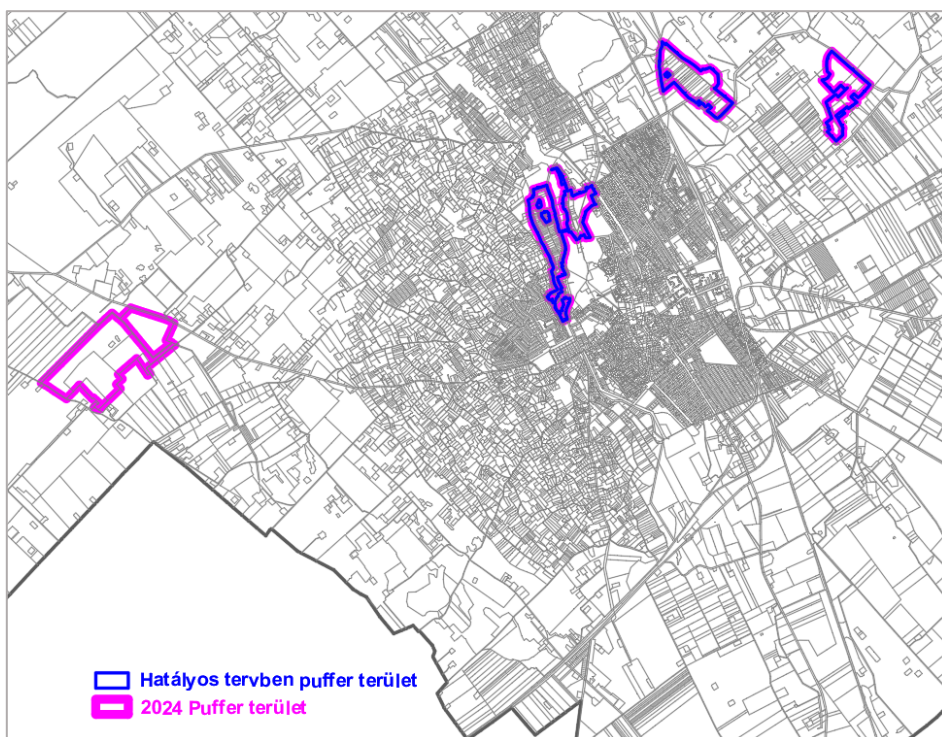
5. Az országos ökológiai hálózat összevont folyosója ábrázolásának pontosítása a 2024 augusztus havi E-TÉR adatok szerint.

Országos ökológiai hálózat összevont folyosójának módosított ábrázolása:



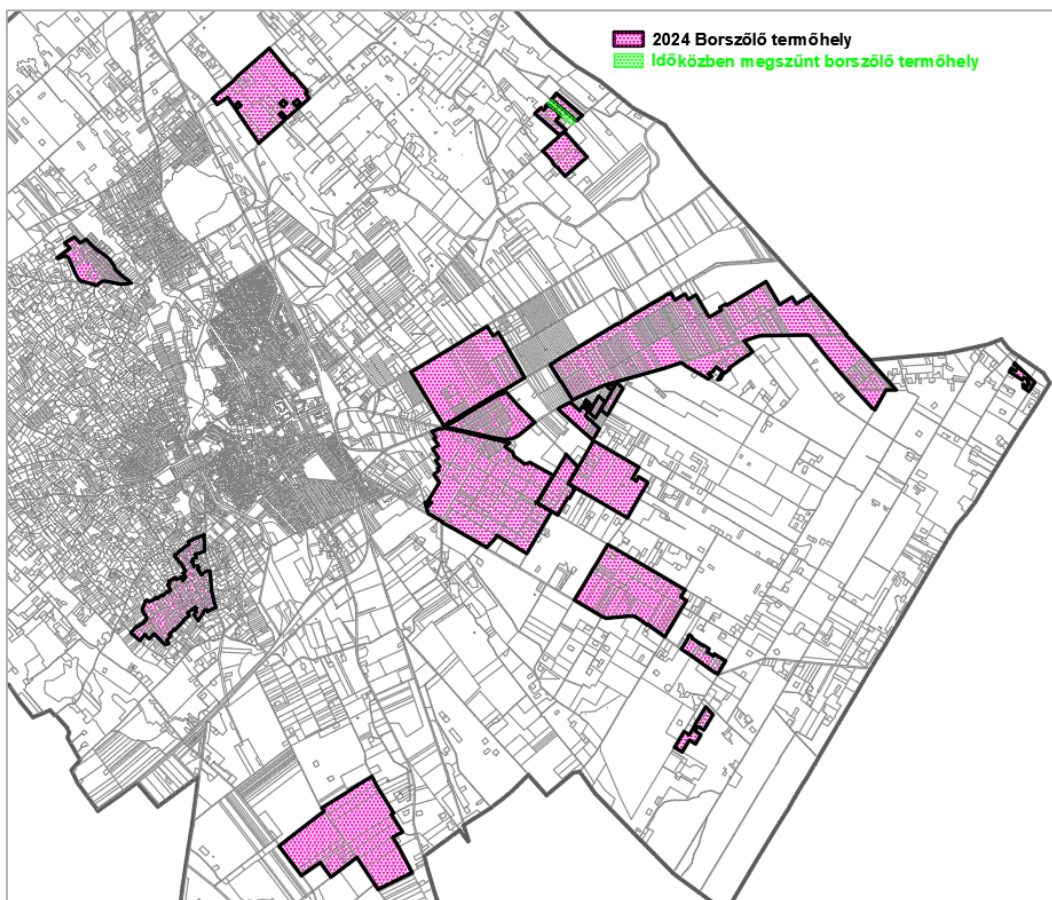
6. Az országos ökológiai hálózat puffterülete ábrázolásának pontosítása a 2024 augusztus havi E-TÉR adatok szerint.

Országos ökológiai hálózat puffterületének módosított ábrázolása:



7. A borszőlő termőhelyi kataszteri területek ábrázolásának pontosítása a 2024 augusztus havi E-TÉR adatok szerint.

Borszőlő termőhelyi kataszteri területek ábrázolásának módosulása:



8. A gyümölcs termőhelyi kataszteri területek ábrázolásának pontosítása a NÉBIH aktuális nyilvántartási adatai szerint.

Gyümölcs termőhelyi kataszteri területek ábrázolásának javított állománya:



3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

Jelen eljárás az önkormányzat 147/2024. Kth. számú, 2024. júniusában meghozott határozatával indult el, a kiemelt fejlesztési területről szóló kiegészítő döntésre pedig 2024. szeptember 19-én került sor a 187/2024. (V.29.) önkormányzati határozattal. Az E-TÉR online felületen az eljárás 2024. szeptember 26-án kezdődött meg. Következésképpen az e fejezet tárgyához kapcsolódó szakmai szabályokat jelen tervanyag az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) szerint veszi figyelembe.

Az előírások teljesülését az **1. ügy** kapcsán kell vizsgálni, ennél keletkezik új beépítésre szánt terület. A csereterület kijelölését a **2. ügy** kezeli.

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.

Az 1. sorszámú ügyben 540 m² új beépítésre szánt terület keletkezik, de a 2. számú helyszínen fordított irányú változás történik, így a **beépítésre szánt terület nagysága összességében változatlan marad. A BIA-érték kismértékben (0235 ponttal) növekszik.**

Helyszín (hrs.)	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva
1. 560/5	0,032	Ktf	Vt
560/5	0,022	KÖu	Vt
2. 4889	0,054	Lk	Zkk

BIA-érték számítás (Kerekítés három 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 (pont/hektár)	Terület- változás (ha)	Értékváltozás (pont)
2.	Nagyvárosias lakóterület	0,6		
3.	Kisvárosias lakóterület	1,2	-0,054	-0,065
4.	Kertvárosias lakóterület	2,7		

5.	Falusias lakóterület	2,4		
6.	Településközpont	0,5	+0,054	+0,027
7.	Intézményi vegyes terület 10% zöldfelülettel	0,5		
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.	Üdülőházas üdülőterület	2,7		
13.	Hétfégi házas üdülőterület	3		
14.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület	1,5		
15.	Nagy kiterjedésű szállítmányozási, 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		
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	-0,022	-0,013
31.	Zöldterület 3 ha felett	8		
32.	Zöldterület 3 ha alatt	6	+0,054	+0,324
33.	Védelmi célú erdő	9		
34.	Rekreációs erdőterület	9		
35.	Egyéb erdőterület	9		
36.	Kertes mezőgazdasági terület	5		
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7		
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.	Vadspark, 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	-0,032	-0,038
53.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel	3,2		

Jelen módosításokból eredő BIA-érték:

+0,235 pont

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 új beépítésre szánt terület belterületen található, ezért a javasolt új beépítésre szánt terület-kijelölés **nem okozza 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 teljesül, mert az ügy belterületi fekvésű, művelésből kivett 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”. A döntést a 103/2023. (04.27.) Képviselő-testületi határozat tartalmazza, melyet a következő oldalon közlünk. Kiskunhalas Vt jelű településközponti vegyes területei közül egyik sem üres, mindegyik használat alatt áll, az igazoló ábrák szintén megtekinthetők a következő oldalakon.

KIVONAT

*A Képviselő-testület 2024. szeptember 19-én megtartott
ülésétől készült jegyzőkönyvből*

187/2024. Kth.

A 147/2024. Kth. kiegészítése (Településrendezési eszközök)

H a t á r o z a t

1. *Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 147/2024. Kt. határozatát a következő 4.-5.-6. pontokkal egészíti ki:*

„4. A Képviselő-testület az 1.1 pontban szereplő Kiskunhalas, belterület 514 hrsz.-ú és a vele határos 560/5, 518/2, 513, 4737/1, valamint a 4889 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az 514 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás (gyorsétterem építése) megvalósítása érdekében. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy ezen pontban felsorolt ingatlanokat érintően a településrendezési terv módosítását az 1.1 pont tekintetében, önállóan, egyszerűsített eljárásban folytassa le.

5. A módosítás során az 514 hrsz.-ú ingatlan minimális mértékű bővítése által új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a következő szempontok mérlegelése alapján (figyelembe véve, hogy az új terület a 514 hrsz.-on megvalósítani tervezett beruházáshoz szükséges, és ezáltal annak kijelölése kizárólag az 514 hrsz.-ú ingatlanhoz kapcsolódóan lehetséges):

5.1. A település már beépítésre kijelölt területén belül ilyen célra nincs megfelelő terület.

5.2. Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a jelenlegi beépítésre szánt területhez, azzal azonos területfelhasználású övezetbe kerül besorolásra.

5.3. Az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

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

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

2. *Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a jelen határozat mellékletében szereplő módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt 147/2024. Kt. határozatot.*

Határidő: 2024. szeptember 20. (eljárás megindításra)

Felelős: Fülöp Róbert polgármester

A Képviselő-testület jelen határozatáról értesül:

*Tóth Péter városi főépítész
Bankós Róbert főépítész referens*

Határidő: azonnal
Felelős: dr. Rékasi Cecília jegyző

K. m. f.

Fülöp Róbert s.k.

dr. Rékasi Cecília s.k.

Jegyzőkönyvet hitelesítő képviselők:

Stírné Prikidánovics Tímea s.k.

Várnai Iván s.k.

Kivonat hitelül: 2024. szeptember 19.



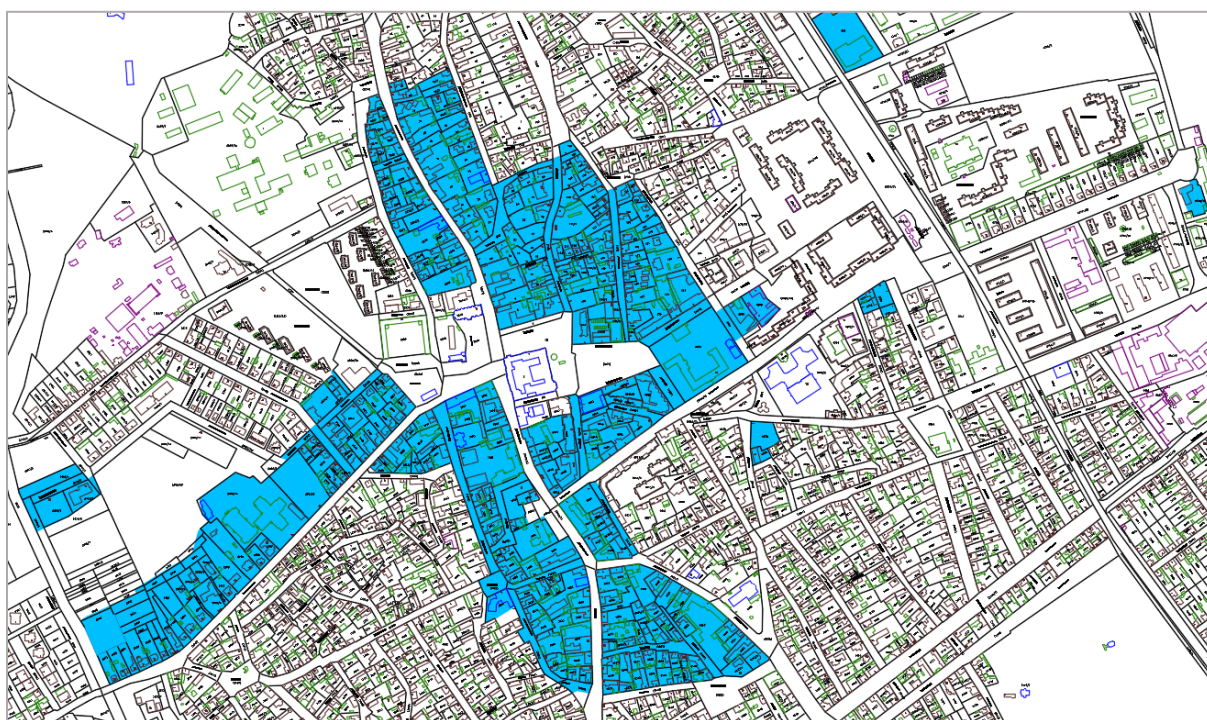
Vt jelű Településközponti vegyes területek beépítettségének vizsgálata a 2024. évi szabályozási alaptérképen – minden Vt terület meg van jelenítve a következő ábrákon (kék aláfestés)

A Sóstó mellett lévő két üres telkek (bal oldali ábra) felhasználása az idén elfogadott módosítás révén vált lehetségessé (rekultivált szénhidrogén kút védőzónája lecsökkent), meg is kezdődött. A volt laktanya területén lévő Vt építési övezet (jobb oldali ábra) beépített.



Szabadság tér környéke – a Vt építési övezetek beépítettek

A városközpontban és környékén lévő Vt építési övezetek sűrűn beépültek



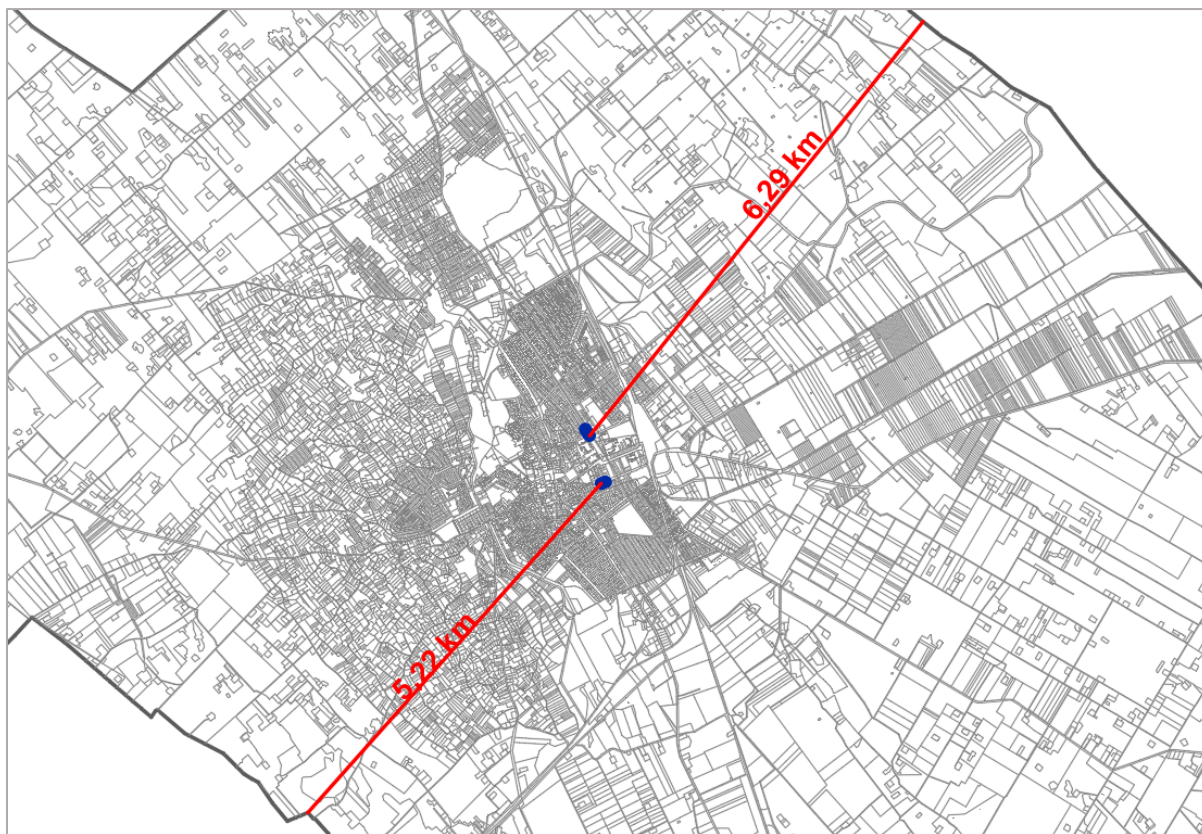
Keceli út – a területe beépített és élénk fejlődést mutat (balról; a Szabadkai úti területen intézmény működik



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 előírás teljesül, a helyszín a közigazgatási határtól 5,22 km-nél távolabb található.



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 közül a jelen eljárás esetén relevánsak ki vannak emelve. Az előírások a következő módon **teljesülnek** az 1. sorszámú ügyben: a településközponti vegyes terület Ktf jelű különleges és KÖu jelű közlekedési területből bővül 540 m²-tel. A fenti rendelkezések közül a 12. § (3) bekezdésben szereplőknek kell eleget tenni. Az új beépítésre szánt területtel **megegyező nagyságú, 540 m² új zöldterület (Zkk) keletkezik a 2. ügy helyszínén, a jelenleg Lk kisvárosias lakó besorolású 4889 hrsz.-ú önkormányzati telken.**

4. HÉSZ-MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025 (...) önkormányzati rendelete

Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testülete tiszteletben tartja a helyi választópolgárok közösségének önkormányzáshoz való jogát, amelyet a választópolgárok közössége demokratikus választáson leadott szavazata alapján, a település egészéért vállalt felelősséggel, közvetett módon gyakorol. A helyi közügyek intézésének, azaz a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátásának, illetve a helyi hatalom önkormányzati típusú gyakorlásának szervezeti és működési kereteit – az Alaptörvénybe foglalt államcéllok megvalósításának követelményével, valamint a jogszabályokban meghatározott jogaival és kötelezettségeivel összhangban –, az önkormányzati jogok kiteljesítése, a demokratikus működés feltételeinek megteremtése, a település öfenntartó képességének biztosítása, és a helyi közösség öngondoskodásra való képességének erősítése érdekében állapítja meg.

[2] Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a (2) bekezdés a) pontjában 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 Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Hatósági Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Kiskunhalas Város igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Bács-Kiskun Vármegyei Önkormányzat, valamint Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2024. (X.3.) önkormányzati rendelet 31. § (5) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Humánpolitikai Bizottság,

Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2024. (X.3.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 2.1.64. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

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

„(1) Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók.”

2. §

A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 24. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„24. Zöldterület (Zkp, Zkk)”

3. §

A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 24. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„24. §

Zöldterületnek minősülnek a Zkp jelű közparkok és a Zkk jelű közkertek.”

4. §

(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 6. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

5. §

Hatályát veszti a Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet

- a) 1. § i)–k) pontja,
- b) 9. § (3) bekezdése,
- c) 9. melléklete,
- d) 10. melléklete,

e) 11. melléklete.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kiskunhalas, 2025. február 27.

Fülöp Róbert
polgármester

dr. Rékasi Cecília
jegyző

Záradék:

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

Kiskunhalas, 2025. ...

dr. Rékasi Cecília

1. melléklet a .../2025. (...) 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 .../2025. (...) 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 .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

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

Sz-3 Zártkerti fekvésű terület szabályozási terve”

4. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

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

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.	Zöldterület-közkert	Zkk	Övezethatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	100	3	70	max.: 4,5
6.	Erdőövezet – védelmi	Ev	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	500	0***	nincs megkötés	max. 7,5**
7.	Erdőövezet gazdasági	Eg	Telekhatártól legalább 1,5 m*	nincs megkötés	500	0,5	nincs megkötés	max. 7,5**
8.	Erdőövezet közjóléti	Ek	Telekhatártól legalább 1,5 m*	nincs megkötés	500	5	nincs megkötés	max. 7,5**
9.	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

10.	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 m ² -nél nem lehet nagyobb. Lakóépület – a zártkerti művelésből kivett telek kivételével – a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.	nincs megkötés	max.: 5,0 de önálló lakóépület max.: 3,5
11.	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**
12.	Mezőgazdasági általános (ezen belül jellemzően természetes gyepek)	Mát	Telekhatártól legalább 3,0 m*	10000	10000	5	nincs megkötés	max.: 6,0
13.	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
14.	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**
15.	Vízgazdálkodási (közcsélú nyílt csatorna vagy tó medre és parti sávja, záportó)	V	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	20	10	nincs megkötés	max.: 7,5**
16.	Természetközeli	Tk	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	0	nincs megkötés	épület nem helyezhető el
17.	Különleges nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyagfeldolgozás céljára szolgáló	B	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	720	1	nincs megkötés	max.: 6,0**
18.	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
19.	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

20.	Különleges temető	T	Telekhatártól legalább 3,0 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	5000	10	50	max.: 6,0
21.	Különleges fásított köztér, sétány	Ktf	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	10	5	20	max.: 4,0
22.	Különleges burkolt köztér	Ktb	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	10	5	nincs megkötés	max.: 4,0
23.	Különleges horgásztanya	Kh	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	1500	10	65	max.: 6,0**
24.	Különleges gazdasági és pihenőkert	Kgk	Telekhatártól legalább 1,5 m*	1500	720	10	20	max.: 5,0
25.	Különleges vásártér	Vr	Telekhatártól legalább 3,0 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	720	10	20	max.: 4,0**
26.	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

Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének
/2025. (.....) önkormányzati rendelete
Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Általános indokolás

A településrendezés a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok közé tartozik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontja szerint a helyi önkormányzat a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) rendeletben dönt. Az Étv. 13. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a HÉSZ-nek a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket is tartalmaznia kell. A rendelet-tervezet a módosítási helyszínekre vonatkozóan megadja a módosított előírásokat.

Megtörtént a módosításnak a társadalmi egyeztetése az E-TÉR online felületen, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 68. § szerint, *egyszerűsített* eljárási rendben. Helyben nem történt Partnerségi egyeztetés, 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, tekintettel arra, hogy a 2022. július 1-től alkalmazandó Elj. részletesen szabályozza a partnerségi egyeztetés szabályait. A partnerségi egyeztetés során nem érkezett be kifogásoló észrevétel, megválaszolatlan észrevétel nem maradt, az eljárás a végső szakmai véleményezési szakaszba lépett.

2025. január 9-én megkeresésre került az állami főépítész a végső záróvélemény kérése céljából. A záróvéleményben jogszabályi előírással alátámasztott változtatási kérés nem volt, a módosítás ezért változatlan formában került előterjesztésre az elfogadáshoz.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 21. § (1) és (2) bekezdése értelmében „a központi költségvetésről szóló törvény, annak módosítása és a központi költségvetés végrehajtásáról szóló törvény tervezetéhez tartozó indokolást nem kell közzétenni.

A kormányrendelet, a miniszteri rendelet, a miniszterelnöki rendelet, a Magyar Nemzeti Bank elnökének rendelete, az önálló szabályozó szerv vezetőjének rendelete, valamint az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást - a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján - nem kell közzétenni, ha a jogszabály a) jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve b) technikai vagy végrehajtási jellegű.”

Tekintettel arra, hogy jelen rendelet módosításnak jelentős társadalmi hatása, környezeti következménye van, ezért az indokolást közzé kell tenni.

Részletes indokolás

1.§

Az egyes földügyi előírások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.1.) kormányrendelet 2024. október 1. előtt hatályos 23/E. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a HÉSZ csak üres, és beépítésre nem tervezett telkeken adhatott lehetőséget arra, hogy egy telek több övezetbe tartozzon, azonban a jelenlegi országos szabályok megengedőbbek a HÉSZ-nél. A helyi rendeletről érdemes törölni az országosnál szigorúbb szabályokat.

2.§

A módosítás 2. helyszínén Zkk jelű zöldterület jön létre, amely eddig nem szerepelt a HÉSZ-ben, az alcímbe belekerül a jel.

3.§

A módosítás 2. helyszínén létrejövő Zkk jelű közkert belekerül a zöldterületek közé.

4.§

Rendelkezik a HÉSZ 1., 2. és 3. mellékletét képező szabályozási tervlapok, valamint a 6. mellékletét képező övezeti előírások lecseréléséről. Az 1. mellékletet és a 3. mellékletet a módosítási helyszínek nem érintik, de az E-TÉR-adatok frissítése miatt egyes lehatárolások változnak (régészeti, természetvédelem, szőlőtermőhelyi kataszter). A 2. és 6. melléklet a gyorsétterem ügye miatt érintett változásokkal.

5.§

A HÉSZ 9-11. sorszámú mellékletei a Bács-Kiskun Vármegyei Területrendezési terv korábbi állapotának megfelelően rögzítettek területi lehatárolásokat. A jelenleg hatályos vármegyei tervben az érintett térségi övezetek településhatáros kiterjedésűek lettek, a területi lehatárolások megszűntek, ezért a HÉSZ-ből is törölni kell ezeket (1. § felsorolásából is). Megszűnik továbbá a 9. § (3) bekezdés, amelynek tartalma a 11. § (6) bekezdésben is benne szerepel.

6. §

A hatályba léptetés szabályait tartalmazza. Az új előírások a kihirdetést követő napon hatályba léphetnek, mivel a változások átvezetése a szabályozási terveken elő van készítve.

Kiskunhalas, 2025. február 18.

dr. Rékasi Cecília
jegyző

5. MÓDOSÍTÁSOKAT ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS

1. Gyorsétterem helyszínének rendezése

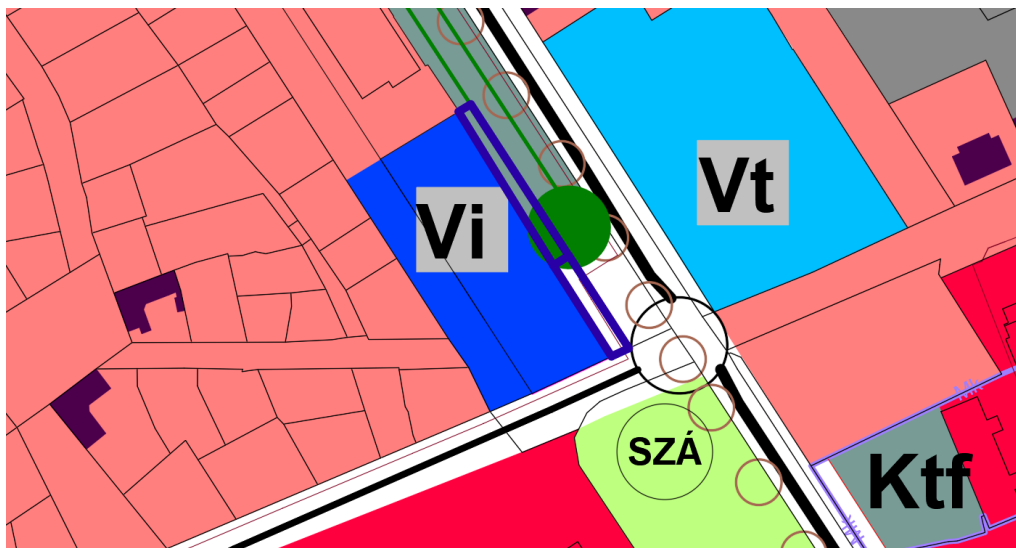
Fejlesztési döntés: 147/2024. Kth. 1.1. pont. Az 53-as útnak a városon átkelő szakasza mentén, a lakótelepek és városközpont közelében fekszik a kiemelt fejlesztési terület. Az 514 hrsz.-ú ingatlanon tervezett gyorsétterem megvalósíthatósága érdekében az érintett építési övezet határának módosítását, kiterjesztését határozta el az önkormányzat a saját tulajdonú 560/5 hrsz.-ú terület rovására. A beruházó ismertette a várossal a tervezett beépítés koncepcióját, mely szerint a működésre alkalmas gyalogos és gépjármű forgalmi rend, és a megfelelő zöldfelületek kialakítása végett minimális mértékben, alig több, mint 500 m² nagyságú területsávval egészülne ki az építési telek.

Tervezett gyorsétterem telkének bővítése (sárga vonallal lehatárolt területsáv) – a városon áthaladó 53-as számú főút (Széchenyi utca) mellett fekszik a helyszín, besorolása: Vi intézményi vegyes építési övezet. A telek Vt településközpont vegyes építési övezetbe kerül át és a közút felé bővül 5-6 m szélességben

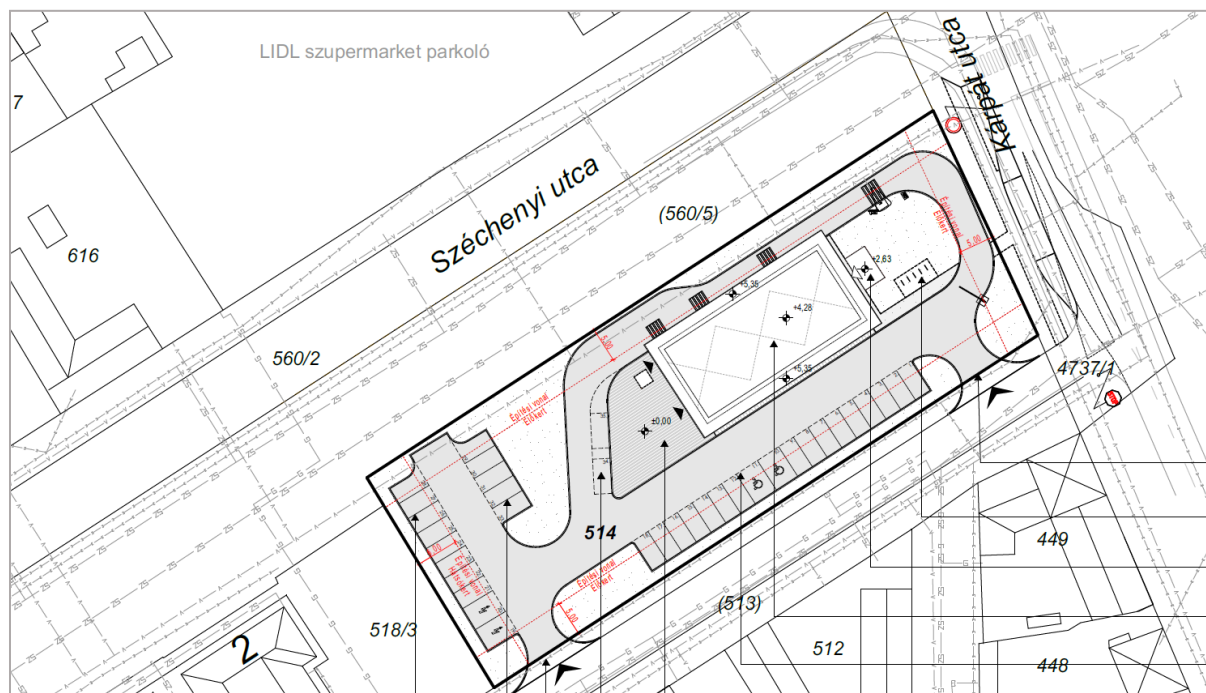


Súlyponti EOY koordináták: x: 121270; y: 683640;

Terület lehatárolása (sötétkék vonal) a jelenleg hatályos szerkezeti tervben, a módosított szerkezeti terv részlet a 2. fejezetben található. A bővítési terület É-i része (320 m²) jelenleg Ktf különleges beépítésre nem szánt fásított köztér övezet, a D-i része (220 m²) közút. A Vi jelű terület a bővítéssel együtt Vt településközponti vegyes terület lesz.



Részlet az építészeti előtervekből – Helyszínrajz (tervező: Balázs Réka)



A Széchenyi utca átellenes oldalán lévő napicikk-áruházhoz hasonlóan a Vt jelű Településközponti vegyes építési övezet felel meg leginkább a tervezett építési programnak. A program legfontosabb adatai a következők:

- Telekterület: kb. 3300 m²
- Épülettel beépülő telekterület: kb. 350 m²
- Tervezett burkolt felületek: kb. 2000 m²
- Zöldfelületek: kb. 950 m²
- Épületmagasság kb.: 5,35 m

A programnak megfelelő építési övezet a **Vt.1539** kódjelű vegyes építési övezet, a kibővített fejlesztési helyszín ezt a kódot kapja. Paraméterei a HÉSZ 5. melléklete szerint a következők:

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló lkr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető *: 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) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) űszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Vt.1539	SZ	50	3,5*-6,8	3000 (1500)	10

A **Vt jelű Településközponti vegyes területfelhasználás** szabályai nem változnak meg. Az OTÉK 16. § értelmében a terület „*elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre*”, tehát a gyorsétterem elhelyezésére alkalmas. A (2) bekezdés b) pontja nevesíti is a „kereskedelmi, szolgáltató” funkciót.

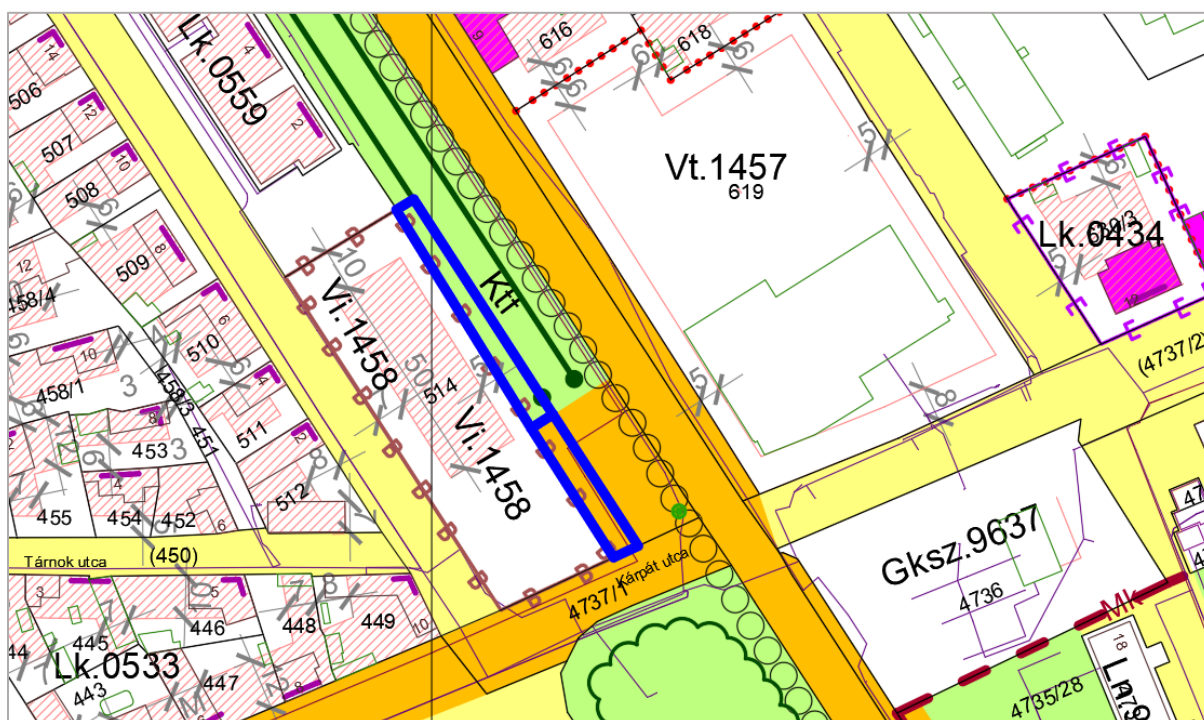
A HÉSZ 15. § az országos előírásokat kiegészítve egyes funkciók elhelyezését korlátozza (önálló lakóépület, önkiszolgáló autómosó, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, állattartó épület, állatkifutó).

Helyszín képe az 53-as főútról, ÉK-i irányból (Google 2023)

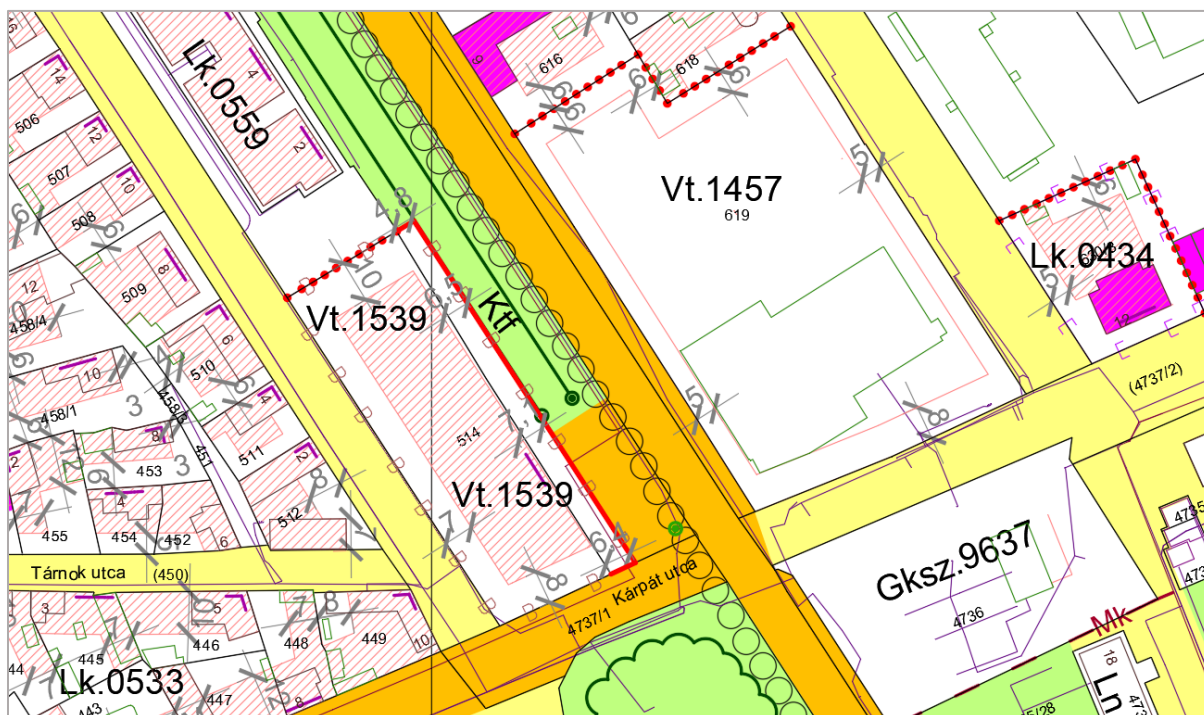


A szabályozási tervlapon az előkert méret a Kisfaludy utca felől a szomszédos telken kialakult állapot szerint 7 méterben lett megállapítva, az előírt oldalkert viszonylag széles, 10 m. A Kárpát utca felől a LIDL áruházhoz hasonlóan 8 m lesz az előírt erőkert. A Széchenyi utca felől a gyorsétterem építésztervei szerint 7,1 m az előírt előkert-méret.

Jelenleg hatályos Sz-2 tervek a területbővítés lehatárolásával



Módosított Sz-2 tervek



A szabályozási terv a telken továbbra is **beépítési kötelezettséget** ír elő, melynek szabályait a HÉSZ 7. § (4) bekezdése tartalmazza:

„(4) Az Sz-2 terven *beépítési kötelezettséggel érintett terület határa* (jelmagyarázat C7.6 pont) jellel lehatárolt területen beépítési kötelezettség érvényesül.

a) A beépítési hiány pótlása céljából beépítésre kötelezett a 131/1; 208/10,11; 514; 4640; helyrajzi számú telek.”

2. Csereterület kijelölése rendezése

Fejlesztési döntés: 147/2024. Kth. 1.1. ponthoz kapcsolódóan csereterület kijelölése vált szükségessé a gyorsétterem ügyében keletkező új beépítésre szánt terület miatt. Megegyező nagyságú terület beépítésre szánt jellege szűnik meg oly módon, hogy a városi könyvtár Lk jelű kisvárosias lakóterületbe tartozó 4889 hrsz.-ú telkéből 540 m² **Zkk** jelű **közkertté** válik.

Csereterület átsorolása Lk kisvárosias lakóterületből Zkk zöldterületbe (540 m²) – a belvárostól DK-re lévő Szövetség téri könyvtár épületének telkéből keletkezik a közkert



Súlyponti EOY koordináták: x: 120680; y: 683830;

Terület lehatárolása (sötétkék vonal) a jelenleg hatályos szerkezeti tervben – módosított szerkezeti terv a 2. fejezetben szerepel



Utcakép K felől – a 9,6 m széles sáv a jobb oldali út mellett húzódó fasorokat és az árkot foglalja magában



A HÉSZ-ben eddig nem szerepelt ez a kategória, ezért a zöldterületről szóló 24. alcímben és a 24. §-ban a jelenlegi Zkp közpark mellé a Zkk közkert kategória is bekerül. Ugyancsak kiegészül a 6. számú melléklet az új övezet paramétereivel (alábbi táblázatban kézzel szerepelnek), melyek nagyrészt megegyeznek a Zkp közpark szabályaival, de az elhelyezhető épület csak alacsonyabb lehet. Az adott helyszínen nem tervezi az önkormányzat épület elhelyezését.

„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]			
Zöldterület-közpark	Zkp	Övezethatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	100	3	70	max.: 7,5
Zöldterület-közkert	Zkk	Övezethatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	100	3	70	max.: 4,5

Közkert előírásai az OTÉK-ban:

„A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el.

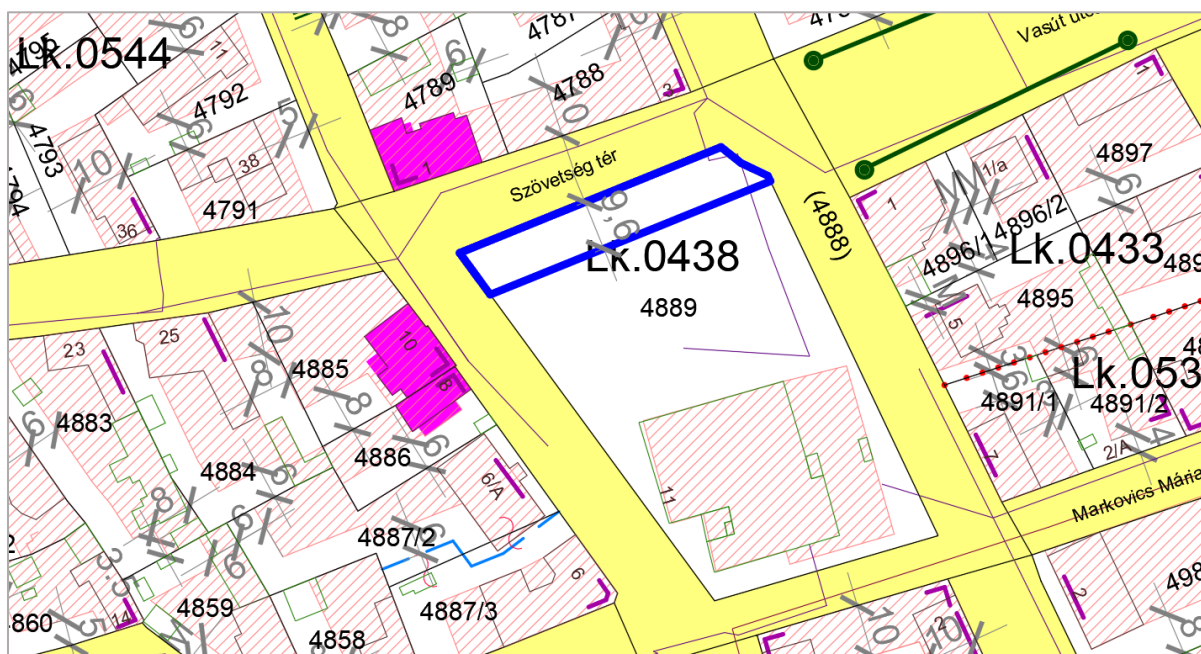
(5) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

a) közkert esetében

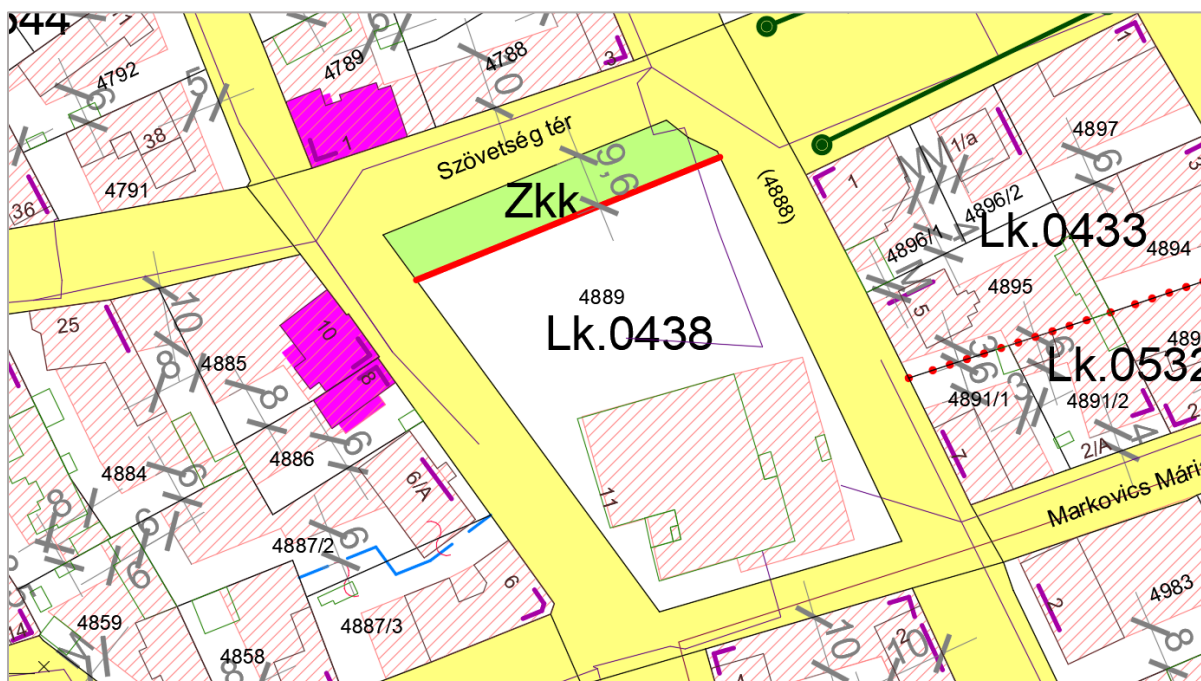
aa) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,

ab) a legkisebb zöldfelület: 60%,

Terület lehatárolása (sötétkék vonal) a jelenleg hatályos szabályozási tervben



Módosított Sz-2 terv



Helyi Építési Szabályzat normaszövegét és szöveges-táblázatos mellékleteit érintő, a jogszabályváltozásokból és az E-TÉR-adatok frissüléséből adódó módosítások

1. Műemlékek: a Hrsz.: 80; 3924; 3926; telkeken lévő műemlékek pótlólagos feltüntetése
2. Régészeti lelőhelyek: lehatárolás lecserélése 2024. augusztusi E-TÉR-adatokra
3. Erdőtelepítés országos övezet területi jelölésének lecserélése 2024. augusztusi E-TÉR-adatokra
4. Országos ökológiai összевont folyosó, pufferterület lecserélése 2024. augusztusi E-TÉR-adatokra
5. Borszőlő termőhelyi kataszter terület jelölés lecserélése 2024. augusztusi E-TÉR-adatokra

A műemlékek megnevezésének feltüntetése pontosításra kerül az alábbiak szerint (részletek a javított szabályozási tervlapról):

