

KISKUNMAJSA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

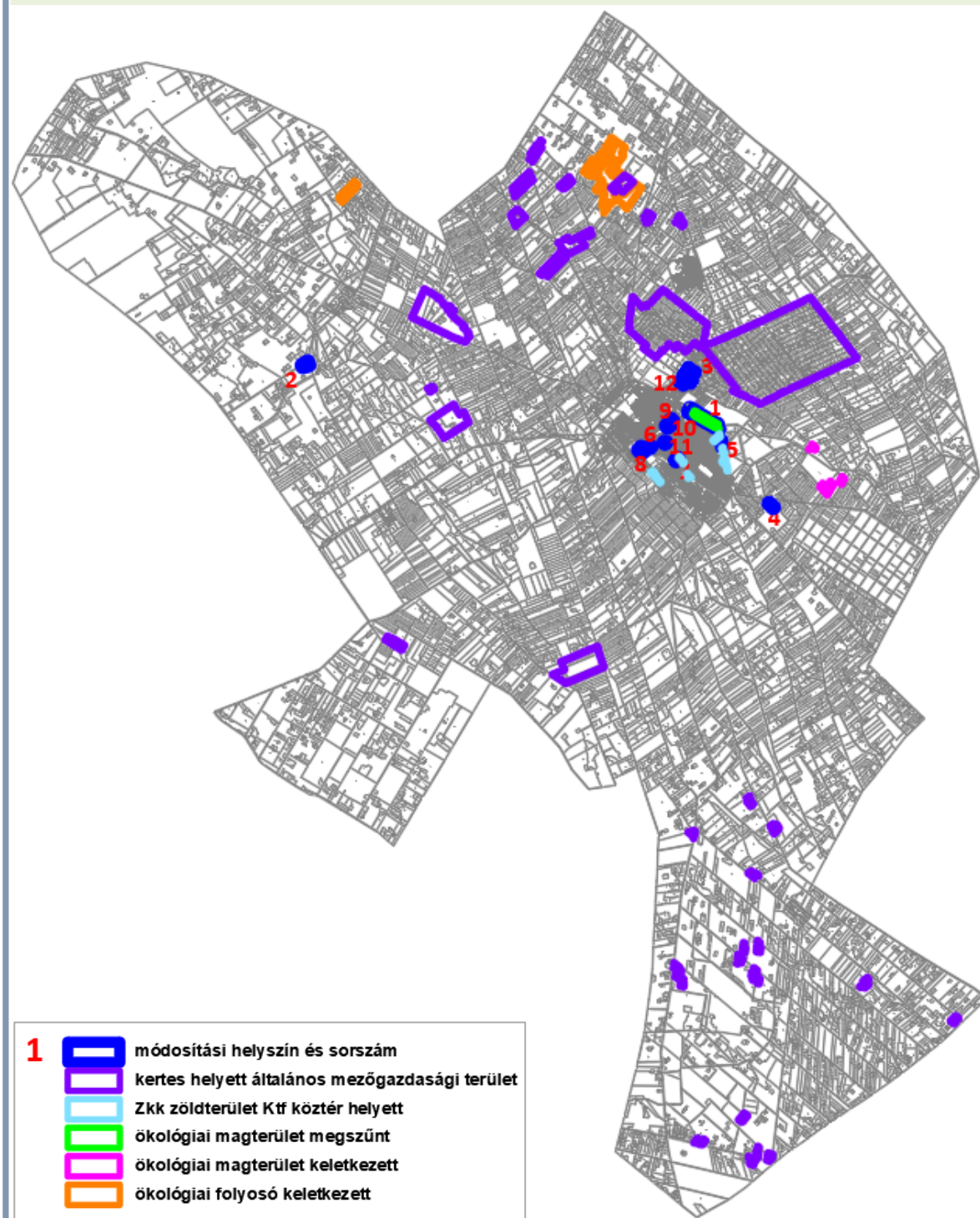
2024. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

országos főépítész vélemény szerint javított dokumentáció

2. országos főépítész vélemény és záró szakmai vélemény szerinti megjegyzésekkel

ELFOGADÁSI SZAKASZ



Szeged, 2024. augusztus hó

Megrendelő:

Kiskunmajsa Város Önkormányzata

Kiskunmajsa, Fő út 82. Tel. 06/77/481-144

Tervező:

Felelős tervező: *Balogh Tünde* okl. építészmérnök

(CsCsM-i Építész Kamara TT1-06-0006)

Új-Lépték Tervező Iroda Bt. címen:

Szeged, Pécskai u. 15.

Tel. 06/62/421-256

balogh.miczi@ujleptekbt.hu



Alapterv szakági tervezői:

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

(CsCsM-i Építész Kamara TK-1 06-0102)



2020. évi alapterv szakági tervezői

Közlekedés: *Szombati Csaba* építőmérnök

Magyar Mérnöki Kamara TKö 06-01176



Víziközművek: *Kiss István* építőmérnök

Magyar Mérnöki Kamara VZ-TEL 06-0383, 06-60662



Zaj- és rezgésvédelmi szakértő: *Dr. Szanka Károly*

dipl. környezetvédelmi, zajcsökkentési szakmérnök

Mérnöki Kamara SZÉS-4/06-0021



Környezetvédelem: *Novai György*

okl. környezetvédő, környezetvédelmi szakértő

Magyar Mérnöki Kamara KB-T/06-0171, 06-1684



TARTALOM

1. Előzmények, módosítási ügyek	3.
2. Tervezett módosítások leírása	7.
3. Önkormányzati határozat tervezete	68.
4. Új beépítésre szánt területre vonatkozó törvényi előírások teljesülésének igazolása	74.
5. HÉSZ-módosítás tervezete	80.
6. Tájrendezési, környezetalakítási alátámasztás	89.
7. Közlekedési, közműellátási alátámasztás	91.
8. Környezetvédelem	96.
9. Örökségvédelem	104.
10. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	107.

Szeged, 2024. augusztus hó

1. Előzmények, módosítási ügyek

Előzmények

A **hatályos településrendezési eszközök**et Kiskunmajsa Város Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatról szóló **22/2020. /IX.24./** számú önkormányzati **rendelettel** (HÉSZ) és a Településszerkezeti tervről szóló **146/2020. (IX.24.)** számú **határozattal** hagyta jóvá. 2021. decemberében módosításokat fogadott el a Testület. A következő évben is készült módosítási terv, amelynek jóváhagyására 2022 szeptemberében került sor. Az Agrikon KAM Kft. kérésére kisebb HÉSZ-változtatásokról döntött el a Képviselő-testület 2023 szeptemberében.

A 2023-ban összegyűlt módosítási kérelmek, indítványok ügyeiben a Képviselő-testület újból módosítási eljárást indított a *kétszer módosított* 122/2023.(VI.29.) számú határozatával (ld. külön csatolt Terviratok). A módosítási eljárás 2023. szeptemberben az E-TÉR online egyeztető felületen is megkezdődött, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) szerinti általános rendben.

Módosítási ügyek

A módosítások a következő ügyekben történnek:

1. **Új beépítésre szánt Lke kertvárosias lakóterület** kialakítása az önkormányzati telekkínálat biztosítására a Tamási Áron utcában **nem teljesíthető az országos főépítész kifogásoló véleménye miatt**. Törvényi előírás miatt **lakóterületi kijelölés nem szűnik meg a belterület DNy-i részén, továbbá csereterület nem kerül Zkk zöldterületbe** a belterület különböző pontjain jelenleg kijelölt Ktf jelű különleges fásított köztér helyett. A **vízmű** telke Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezet helyett különleges **K-Vm vízmű** építési övezeti besorolást kap és **kismértékben bővül**.
2. A tulajdonos kérésére Bodoglár külterületrészen a mezőgazdálkodásra és tanya céljára használt 0585/4 és 0585/5 hrsz.-ú telkek, valamint a 0585/8 hrsz.-ú telekből további 2595 m² a jelenlegi Eg jelű erdőövezet helyett **Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe** kerül át annak érdekében, hogy a meglévő épületek fennmaradási engedélyt kaphassanak.
3. Vállalkozói kérés alapján Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet helyett **Lf jelű falusias lakóövezetbe** kerül át a 6344/8 helyrajzi számú telek abból a célból, hogy ott első ütemben 5 db mobilház, később további 10 db mobilház kaphasson elhelyezést turisztikai célból, vagy alkalmi munkavállalóknak. A házak 24-45 m² nagyságúak. A helyszín a Félégyházi út mentén, Lf terület határán fekszik.
4. Az önkormányzat közútjának a meghosszabbítására van szükség a volt laktanya É-i határán (Kömpöci út felől). Az utat ki kell szabályozni a 0329/70 hrsz.-ú telekből. A Településszerkezeti terv nem változik.
5. A szabályozási tervben megszűnik az Ipari Parkban lévő telephelyhez tartozóan használt, időközben kiváltásra került csatorna közterületi jellege (hrsz.: 319/57)..
6. A városközponttól DNy-ra, az Iskola utca közelében lévő 2778/52 és a 2893 hrsz. telkek megosztásához a legkisebb kialakítható telekterület 550-ról 400 m²-re való csökkentését kérte a telkek tulajdonosa. A változtatást a hasonló helyzetű szomszéd telkekre (hrsz. 2778/50, 2778/51, 2778/53, 2892, 2894, 2895) is indokolt kiterjeszteni.
7. A városközponttól DK-re, a Köztársaság tér 1/A szám alatt (hrsz. 1975) található telekhez szeretnék csatolni a szomszédos telek hátsó kertrészét, de a telkek különböző övezetbe tartoznak, a különbséget köztük egyedül a kialakítható legkisebb telekterület jelenti. A szomszédos telektömbökhöz igazodóan 350 m² lesz a kialakítható legkisebb telekméreti előírás, ezzel megoldódik a kérelemben szereplő probléma is. A változás a két szomszédos saroktelekre is kiterjed, melyek hasonló helyzetűek.
8. A Konecsni György Helytörténeti Gyűjtemény intézménye (Iskola utca 8-10, hrsz.: 2715/137) fejlesztés előtt áll, a múzeumi raktárak elhelyezése céljából a szomszédos telket

is bevonja az önkormányzat a projektbe (2715/158). Az építészeti tervezés során oldalhatáron álló beépítést javasolt a tervező, és a hátsókert méretét a bővítési területen 0 m-re kérte csökkenteni. A változások magukkal vonják a környező telkek építési helyeinek kisebb korrekcióit is.

9. Önkormányzati projekt keretében fejlesztésre kerül a Móra Ferenc Óvoda, Általános Iskola és EGYMI intézménye a városközpont Csontos Károly utca 1. és 3. számú telkein, melyeket egyben használnak (hrs.: 739, 742). Az építész tervező a főépületre vonatkozó beépítési helyet kérte szélesebbre venni, hogy az utcafrontra és az udvarra néző tantermeket ki lehessen alakítani
10. A Városháza bővítésének építész tervezője javaslatára A Művelődési ház telkének kisebbre szabályozására fog sor kerülni mindkét hosszanti oldalon közterület kijelölésével, így a szomszédos épületek ide néző homlokzatai közterületre fognak nyílni.
11. A városközponttól D-re, a Régiposta utca 19/A alatti (hrs. 1868) ingatlanon a legkisebb kialakítható telekterület csökkentését kérték 350-ről 300 m²-re, hogy a két külön tulajdonban lévő ingatlanrész különválasztható legyen. A kérelemben nem szerepelt ugyan, de a beépítettség megengedett mértéke is akadálya lehet a telekalakításnak, ezért annak 50-ről 60 %-ra való emelése is szükséges a probléma megoldásához, továbbá az oldalhatáron álló beépítési mód helyett zárt sorú beépítési mód a jelenleg kialakult állapot. Az új paraméterek kiterjednek majd a szomszédos 1867 hrsz.-ra és az utca átellenes oldalán hasonló helyzetben lévő 1836 és 1837 hrsz.-ra is.
12. Az Az Iparhegyi utcai lakosok egy csoportja azzal a kéréssel kereste meg az önkormányzatot, hogy az Iparhegyi utca 2. szám alatti volt gázcseretelepen a jövőben ne folyhasson „ipari tevékenység”, mert az zavarná a környező lakók nyugalma. A Képviselő-testület előzetes döntése szerint zajos tevékenység elhelyezése esetén a lakóövezetek felőli és az Ág utcára néző telekhatáron zajvédelmi kerítés létesítése lesz kötelező. Az előírás szakszerű megfogalmazással a HÉSZ normaszövegbe kerül bele.
13. a HÉSZ normaszövegben kiegészítő előírásokkal biztosítva lesz, hogy a külterületi önkormányzati földutak tengelyétől számított 3-3 méteren belül ne épüljön kerítés.
14. **Nem fogadható el a módosítás a záró szakmai véleményben emelt kifogás miatt a következő ügyben:** Az OTÉK felülírta a helyi szabályozást a **kertes mezőgazdasági területen**, megtiltva a lakóépület elhelyezését. A helyi jogalkotói szándék eltér az új országos előírástól, ezért a kinn lakásra is használt területek általános mezőgazdasági kategóriába kerülnek. **Megjegyzés: az ősztől várható országos jogszabály-változás vélelhetően kezelni fogja a problémát.**
15. Polgármesteri Hivatal ügyintézői részéről felmerült az üdülőtérületi telkekre vonatkozóan a maximális kialakítható telekterület szabályozási igénye. Ebben az ügyben pótlólagosan meghozta a Képviselő-testület a 99/2024.(V.16.) számú támogató határozatát.

A módosítás az 1-3. ügyekben a szerkezeti tervre is kiterjed, ezért a szerkezeti terv módosítás esetén szükséges munkarészek (pl. területrendezési tervi összhang igazolása) elkészültek. Új beépítésre szánt terület is keletkezik (1. ügy), ezért az adott ügyben a tervanyag vizsgálja a Biológiai Aktivitásérték változását. *A módosítási ügyek helyszíneinek áttekintő térképe a címlapon található.*

A város egészére vonatkozó **Megalapozó vizsgálatok** 2015. júniusában készültek Kiskunmajsára a Belügyminisztérium megbízásából, a DAOP-6.2.1/13/K-2014-0002 azonosítószámú projekt keretében. A munkát a Trenecon Cowi Kft. és a MAPI Zrt. konzorciumban végezte el. A Településrendezési eszközök készítéséhez az Új-Lépték Bt. rajzi adatokat gyűjtött be és dolgozott fel 2019-ben, melyből kiegészítő vizsgálatot állított össze. A településtervező <http://ujleptekbt.hu/> honlapján a dokumentumok megtekinthetők (szöveges részek és rajzi vizsgálatok). Ugyanitt találhatóak a Településrendezési eszközök 2020. évi **Alátámasztó javaslatai**. Kiskunmajsa Város Önkormányzata az E-TÉR-ben 2023. évben bekérte az állami téradatokat és nyilvántartási adatokat. Az adatszolgáltatás jelen dokumentációba beépült.

Partnerség

A módosítás társadalmi egyeztetése (lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel, együtt: Partnerek) szintén az **Eljr.** szabályainak megfelelően zajlik le az E-TÉR felületen. Nincs külön helyi előírás a Partnerségi egyeztetésre, mivel Kiskunmajsa Város Önkormányzata hatályaon kívül helyezte a *Kiskunmajsa Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 6/2017. (IV. 4.) rendeletét.

Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Nyilatkozatot kért Kiskunmajsa 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. Előzetes döntésében az önkormányzat nem ítélte jelentősnek a környezeti hatásokat. A beérkezett vélemények (ld. külön csatolt Terviratok) szerint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően vizsgálatot kért, ezért egyeztető **tervtárgyalás** megtartására került sor Kiskunmajsa Városházán 2024. január 3-án. A tanácskozás jegyzőkönyvét a csatolt Terviratok tartalmazzák. A tanácskozás eredményeként a Főosztály elállt a vizsgálatra vonatkozó igényéről azzal a feltétellel, hogy az 1. és 3. ügyben zajvédelmi kiegészítő munkarész készül a tervleíráshoz.

A vizsgálat lefolytatására a környezet védelméért felelős szervek és a tervet készített Kiskunmajsa Város Önkormányzat egységes véleményének megfelelően nem kerül sor. Az 1. és 3. ügyet zajvédelmi kiegészítő munkarész is alátámasztja.

Véleményezési folyamat

Az E-TÉR-ben 2024. május 9-én lezárult a véleményezési folyamat. Helyi lakossági fórum is lezajlott. A beérkezett észrevételeket a felelős tervező táblázatosan összesítette és polgármesteri döntéshozatal céljára válaszokkal is ellátta, melyek az E-TÉR-ben olvashatók. A véleményezést a 20/2024. (V.17.) számú Polgármesteri határozat lezárta, a módosítás ezzel a végső szakmai véleményezési szakaszba került.

Az állami főépítész hatáskörében eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal 2024. június 12-én tervegyeztető tárgyalást tartott, amely időpontra az országos főépítész vélemény nem érkezett be. A tárgyalásról szóló Jegyzőkönyv kiadását követően, június 20-án jutott el önkormányzatunkhoz az országos főépítész EPAT/4230-1/2024/TTFO számú véleménye, amelyben nem támogatja az új beépítésre szánt terület kijelölésének tervezetét és kéri az új beépítésre szánt terület kiterjedésével megegyező nagyságú csereterület beépítésre nem szánt területbe való visszasorolását.

Az állami főépítész hatáskörében eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal az országos főépítész vélemény alapján az E-TÉR-ben hiánypótlásra szólította fel önkormányzatunkat.

A terv átdolgozása vált tehát szükségessé az 1. sorszámú ügyben. A Tamási Áron utca mentén kijelölt új lakóterület kisebb lett rövidebb telkekkel, ezzel egyidejűleg a Móricz Zsigmond utcában 11 db korábban kijelölt, beépítetlen lakótelek Ktf különleges fásított köztér övezetbe került volna át.

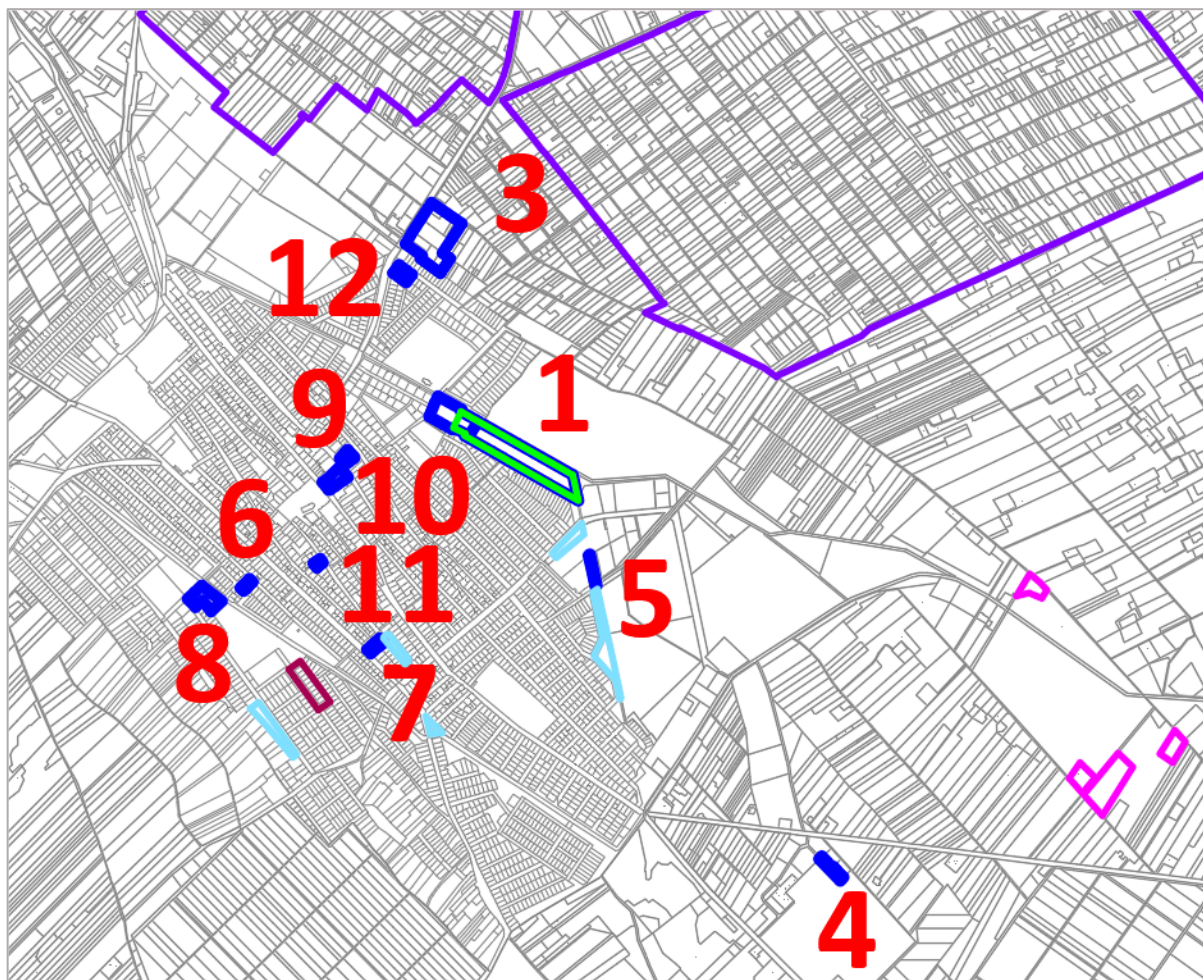
A javított terv alapján újból kérelmezte Kiskunmajsa Városi Önkormányzat a záró szakmai vélemény kiadását. A záró vélemény kiadását megelőzően a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész iroda ismét a terv véleményezésére kérte fel az országos főépítészt. Az országos főépítész azonban az állami főépítész instrukciója alapján átalakított tervanyagot sem támogatta, jelezve következő kifogását:

A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a zöldterületen történő beépítésre szánt terület kijelölés nem szolgálja az Étv. 7. § (2) bekezdés i) és p) pontja szerinti környezet-, természet- és tájvédelem biztosítását, valamint a zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatását. Továbbá ellentétes azon zöldterületek fenntartását és védelmét célzó szakmai szempontokkal, amelyeket a *magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény* alapelvei is rögzítenek. Továbbá megvizsgálva Kiskunmajsa város szabályozási tervét megállapítottam, hogy a település területén található kertvárosias lakóterületbe sorolt beépítetlen terület, így szakmai szempontból nem támogatom a zöldterület igénybevételeével történő új beépítésre szánt terület kijelölést.

Olyan tervanyag kerülhet tehát jóváhagyásra, amely az 1. módosítási tételben tervezett Lke kertvárosias lakóterület-kijelölést és a hozzá kapcsolódó Zkk körkert terület-kijelölést **nem tartalmazza**. Szintén **kimarad a jóváhagyási tételek közül** a 14. pontban tervezett mezőgazdasági övezet-váltás a lakóépületek elhelyezhetősége ügyében

Belterületi helyszínek térképe (nagyítás)

1		módosítási helyszín és sorszám
		kertes helyett általános mezőgazdasági terület
		Lke lakóterület helyett Ktf köztér
		Zkk zöldterület Ktf köztér helyett
		ökológiai magterület megszűnt
		ökológiai magterület keletkezett
		ökológiai folyosó keletkezett



2. Tervezett módosítások leírása

1. ügy – Fejlesztési döntés: 122/2023.(VI.29.) határozat 1/13. pont, 216/2023.(X.25.) határozat 3. pont. A belterület É-i szélén futó Szank-Majsai-csatorna és a Tamási Áron utca között (hrsz: 319/3) Zkk zöldterület (közkert) van kijelölve, melynek egy részén új beépítésre szánt Lke jelű kertvárosias lakóövezet létrehozását tervezi Kiskunmajsa Város Önkormányzata. A záró véleményezési szakaszban, a tervtárgyalás jegyzőkönyvi lezárását követően beérkezett országos főépítési vélemény megkérdőjelezte a 216/2023.(X.25.) határozat 3. pontban foglalt Képviselő-testületi véleményt, mely szerint „a település már beépítésre kijelölt területén belül erre a célra nincs megfelelő terület”. Véleménye szerint azt a szakmai szempontot kell követni, hogy a beépítésre szánt terület egyáltalán ne növekedjen. Ez az elvárás úgy próbálta a terv teljesíteni, hogy a Móricz Zsigmond utcában, önkormányzati tulajdonban lévő beépítetlen lakótelek sor (1,24 hektár) a módosítás keretében visszakerült volna beépítésre nem szánt kategóriába (Ktf különleges fásított köztérbe), és a Tamási Áron utcában keletkező lakóterület erre a nagyságra csökkent volna.

Az országos főépítész azonban az állami főépítész instrukciója alapján átalakított tervanyagot sem támogatta. Olyan tervanyag bocsátható jóváhagyásra, amely a **jelen pontban leírt Lke kertvárosias lakóterület-kijelölést és a hozzá kapcsolódó Zkk körkert terület-kijelölést nem tartalmazza.**

Kiskunmajsa Város 2020-2034 időszakra vonatkozó, a Képviselő-testület 145/2020.(IX.24.) határozatával jóváhagyott **Településfejlesztési Konceptiója** alapozta meg a jelenleg használatos, 2020 évi Településrendezési eszközöket.

A Konceptió készítését megelőző időszak nem kecsegtetett kedvező tendenciával a demográfiai folyamatokban, mivel 2011 és 2020 között „a népességfogyás valóban nem volt megállítható, különösen az elmúlt két-három évben vándoroltak el nagy számban a városból” (idézet a Konceptióból).

A dokumentum a demográfiai helyzetértékelés alapján a következő tervezési kiindulási adatokat állapítja meg (5.1. pont): „A vizsgálatok szerint Kiskunmajsa népessége hosszútávon 10 000 fő körül tervezendő. A népesség összetételét tekintve – a legkedvezőbb forgatókönyv mellett is – elöregedő tendenciát kell feltételezni, amelyre, elsősorban az intézményhálózat szintjén, fel kell készülni.”

A 2020. évi településtervezés során ennek megfelelően meglehetősen pesszimista volt a népességi prognózis, amelynek folyamánként a Településrendezési eszközökben a **lakóterület-kijelölések nem bővültek** a 2004. évi alaptervhez képest.

A város vezetése azonban az elmúlt években élénkületet érzékelt a telekkeresletben. A letelepedési igényekhez az önkormányzati telekkínálat nem bizonyult elég megnyerőnek, a város DNy-i részén kijelölt, de még be nem épített Lke kertvárosias lakóterület nem felelt meg az építetőknek, főleg azért, mert a közművek nem kiépítettek. Felmerült az az elképzelés, amely jelen ügy témája is, hogy a már közművekkel rendelkező, de „féloldalasan” beépült Tamási Áron utcában osszon ki az önkormányzat lakótelkeket. A már meglévő infrastruktúrára alapozva olcsón lehet jó lakótelkeket kialakítani a főleg a fiatal felnőtt korosztályból jelentkező érdeklődőknek.

A jelen eljáráshoz az E-TÉR felületről biztosított háttér adatok szerint (TEiR) a város lakónépessége az elmúlt két évben valóban emelkedésnek indult, meghaladva a 2011. évi létszámot is. Az adatsor a következő:

2011.	11 492
2012.	11 498
2013.	11 505
2014.	11 381
2015.	11 216
2016.	11 120
2017.	10 968
2018.	10 843
2019.	10 969

2020.	10 898
2021.	11 172
2022.	11 675

A város Koncepciója szerint „*Pozitív diszkriminációval kezelendő társadalmi réteg a fiatal korosztály, különösen a fiatal családok és a szakképzett munkaerő.*” E korosztály számára a **Tamási Áron utcai lakótelkek vonzóak lesznek, az önkormányzati telekkínálat tovább erősítheti a kedvezőre fordult demográfiai tendenciát.**

A tervezési terület jelenleg az országos ökológiai hálózat magterülete, ezért a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága javaslatára az Agrárminisztérium hozzájárult megszüntetéséhez csereterületek egyidejű kijelölése mellett.

Az új beépítésre szánt területre vonatkozó, 2023. december 30-án módosított törvényi előírások miatt egyrészt **védelmi erdőbe** kerül át a korábbi közkert egy része (biológiai aktivitásérték megőrzése érdekében), másrészt **kőzparkba** lesz átsorolva az új beépítésre szánt terület 125 %-át elérő nagyságú Ktf jelű különleges övezet.

A lakóterület-fejlesztési helyszínhez kapcsolódik a 320/1 hrsz.-ú telken működő városi vízműtelep, amelynek jelenlegi Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezete helyébe egy különleges **K-Vm vízműtelep** építési övezet lép, és a terület **kismértékben bővül**, hogy a kerítéssel lehatárolt telep egy helyrajzi szám alá tartozzon (kb. 1000 m² bővülés K-i irányban a meglévő kerítés vonaláig).

A helyszín a belterület szélén, a Majsa-Szanki-csatorna és a Tamási Áron utca között található. Az utcában teljes közműellátás van kiépítve a D-i oldalon lévő Lke kertvárosias lakótelkek kiszolgálására.

Utcakép (Google 2023) Ny felől – a balról látható területen lakótelkek jönnek létre, a fák megmaradnak



K-Vm jelű építési övezet létrehozása a HÉSZ-ben (változások kék színnel jelölve):

„23. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (Sp, Kne, Hull, Kmü, Kmüz, Kgy, Kse, K-Vm) részletes előírásai

(8) A K-Vm jelű vízműtelep különleges építési övezet a rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezését szolgálja.”

A következő oldalon látható légifotón kivehető a hírközlési torony és a mellette lévő vízműutak, melyeket kerítés vesz körül. Ennek geodéziai bemérése a pontosabb szabályozás érdekében megtörtént.

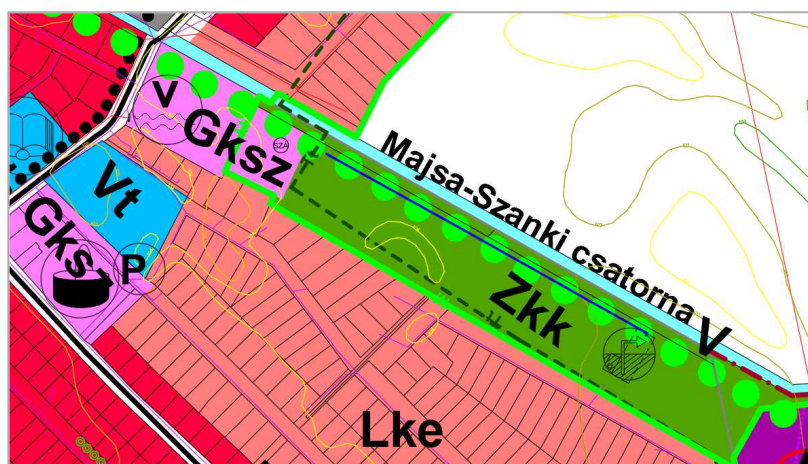
Helyszín légifotón (Google) *Súlyponti EOV-koordináták: y:703670, x:127930*



Alaptérkép a közutak jelölésével



Településszerkezeti terv (kiindulási állapot) – módosított tervet ld. a 3. fejezetben



Kiskunmajsa Város Önkormányzatnak jelenleg nincs családi házas beépítés céljára kijelölhető területe. A tervezett új kertvárosias lakóterület kijelölésének a célja a telekkínálat biztosítása egy olyan helyszínen, amely teljes közművel jelenleg is ellátott utca mentén, a városközpont közelében fekszik. A Tamási Áron utca D-i oldalán Lk2-2 kertvárosias lakóövezet alakult ki, ezért a tervezett lakóterület is Lke *kertvárosias lakó* építési övezetbe kerül megegyező paraméterekkel. **Az országos főépítész 2. levele alapján a kijelölés törölve lett.**

A módosítást követően a Zkk területből 1,76 hektár Lke-2 jelű kertvárosias lakó építési övezet szerint lesz felhasználható a következő paraméterekkel:

Beépítés módja:	oldalhatáron álló,
Megengedett legnagyobb beépítettség	35%
Telek legkisebb zöldfelülete	50%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
Legkisebb kialakítható telekterület	720 m ²
Legnagyobb kialakítható telekterület	2160 m ²

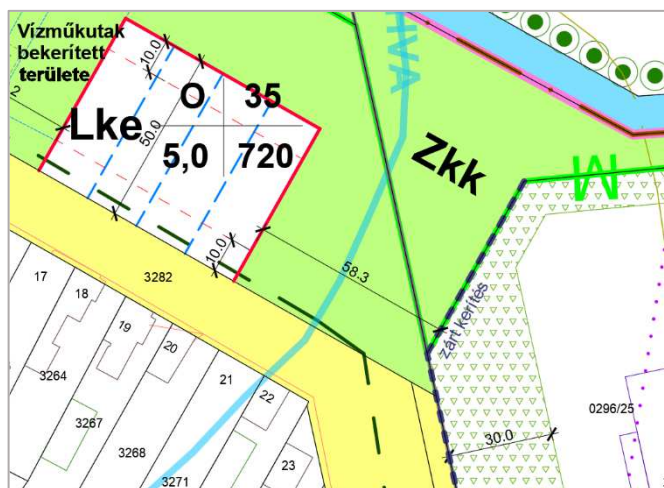
A jelenleg Gks kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe tartozó vízmű a módosítást követően K-Vm-1 jelű különleges vízmű építési övezet besorolást nyer és kismértékben (1000 m²) bővíti a Zkk zöldterületből. Az új építési övezet a következő paraméterekkel jön létre:

Beépítés módja:	szabadonálló,
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Telek legkisebb zöldfelülete	40%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
Legkisebb kialakítható telekterület	2000 m ²

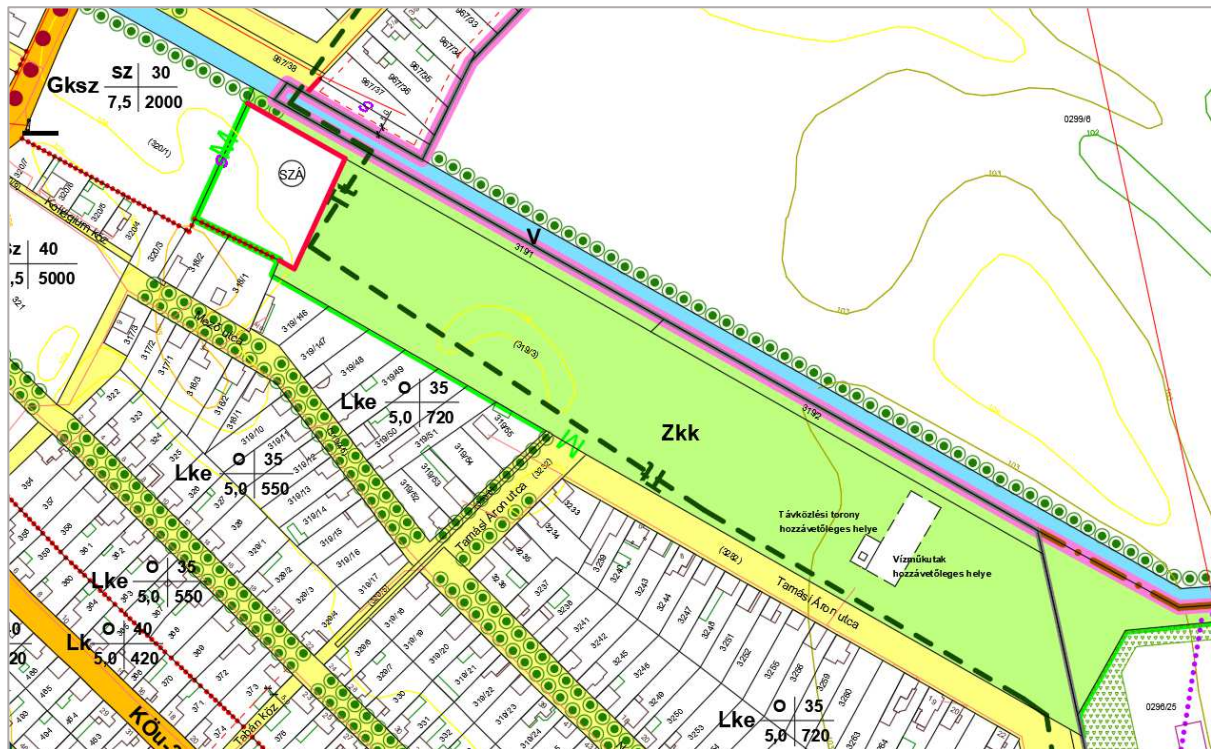
A módosítási ügyben zajvédelmi munkarész is készült, amellyel összhangban az új lakóterületnek a DK felőli szélső lakótelkét távolabbra húzza a terv (58,3 m), az Ipari Parkba tartozó 0296/25 hrsz.-ú gazdasági telephely Ny-i határán pedig zárt kerítés építése lesz előírva (ld. HESZ 5. § új 10. bekezdését).

Zárt kerítés szabályozási elem megjelenése a szabályozási tervben és a jellemgyarázatban:

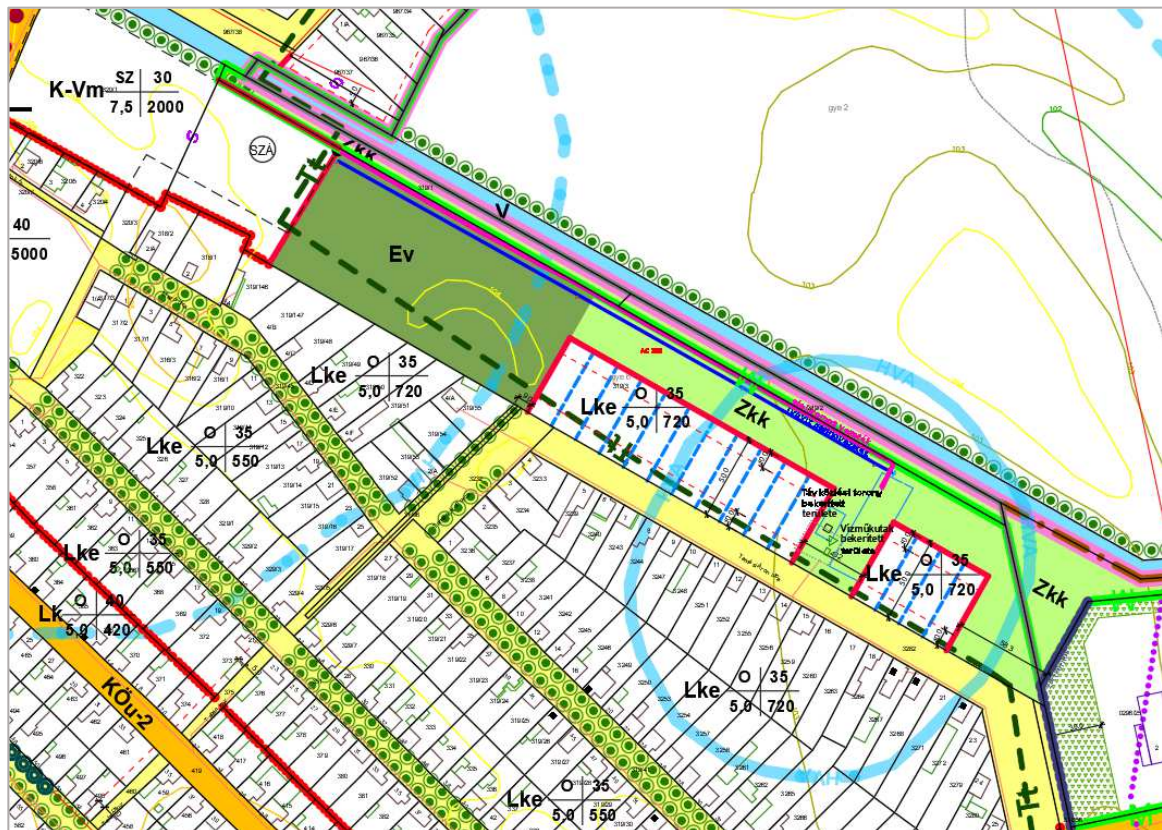
 7.11 Zárt kerítés



Szabályozási terv jelenleg hatályos állapot (Tamási Áron utca)

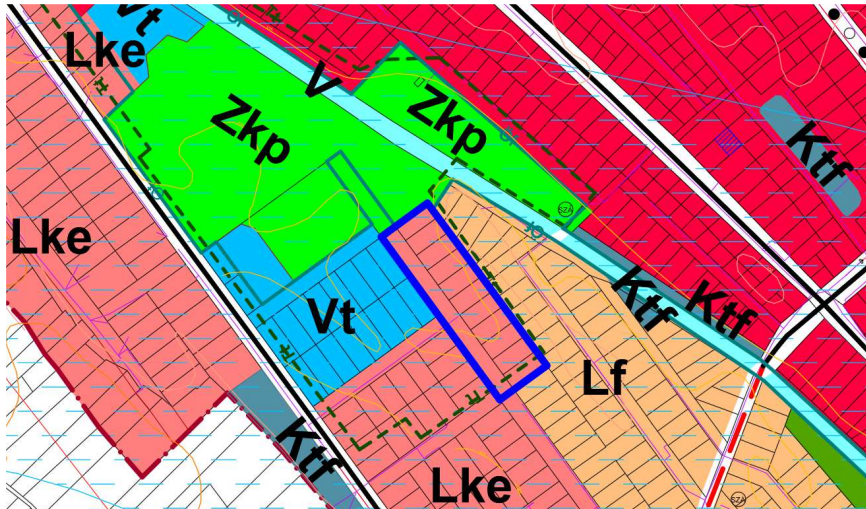


Szabályozási terv módosított állapot (Tamási Áron utca)



Az országos főépítész 2024. június 20-án beérkezett véleménye alapján Lke kertvárosias lakóterület helyett Ktf különleges fásított köztérbe kerül át a Móricz Zsigmond utcában kijelölt 11 db lakótelek (1,23 hektár). Az országos főépítész 2. levele alapján a kijelölés törölve lett.

Településszerkezeti terv jelenleg hatályos állapota a Ktf különleges fásított köztér kategóriába átkerülő telekcsoport jelölésével (kék vonallal lehatárolt terület) – módosított tervet ld. a 3. fejezetben



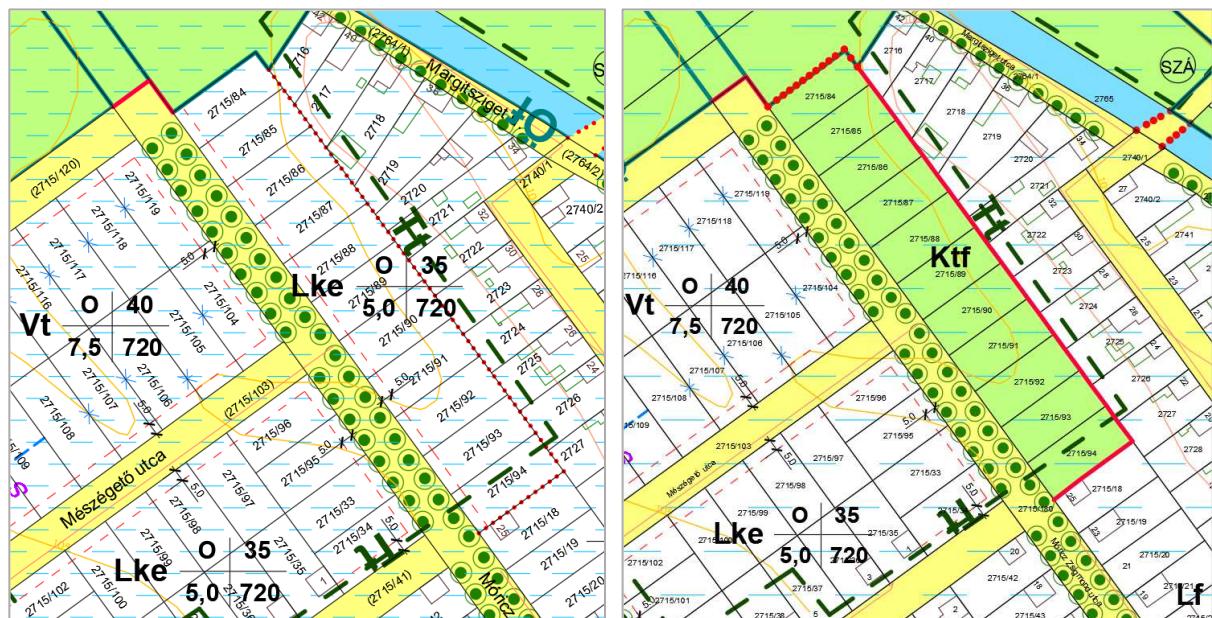
Az OTÉK értelmében a Ktf jelű övezetben a következő szabályok érvényesek:

„30/B. § (3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(5) A (2) bekezdés b) pontjában meghatározott burkolt köztér, fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

- a) burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,
- b) fásított köztér, sétány esetében
- ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,
- bb) a legkisebb zöldfelület: 20%.”

Sz-2 szabályozási terv jelenleg hatályos és módosított állapota



Jelmagyarázat kiegészítése (SZ-1 és SZ-2 szabályozási tervlapon)

HVA 5.3 Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa

HVB 5.4 Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa

A **Hidrogeológiai védőidom A és B zónáiban** az alábbi előírásokat és korlátozásokat kell betartani:

A hidrogeológiai védőidomokban tilos olyan létesítményt elhelyezni, amelynek jelenléte vagy üzése a felszínalatti víz minőségének károsodását okozza.

Tilos olyan tevékenységet végezni, aminek következtében:

- csökken a vízbázis természetes védettsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége.
- 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag kerül a vízkészletbe.
- olyan anyag kerül a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszínalatti víz minőségének károsodását okozza.

A hidrogeológiai védőidomok felszíni vetületeire eső ingatlanokon csak környezeti hatásvizsgálat vagy a környezetvédelmi felülvizsgálat illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményeitől függően engedhető meg:

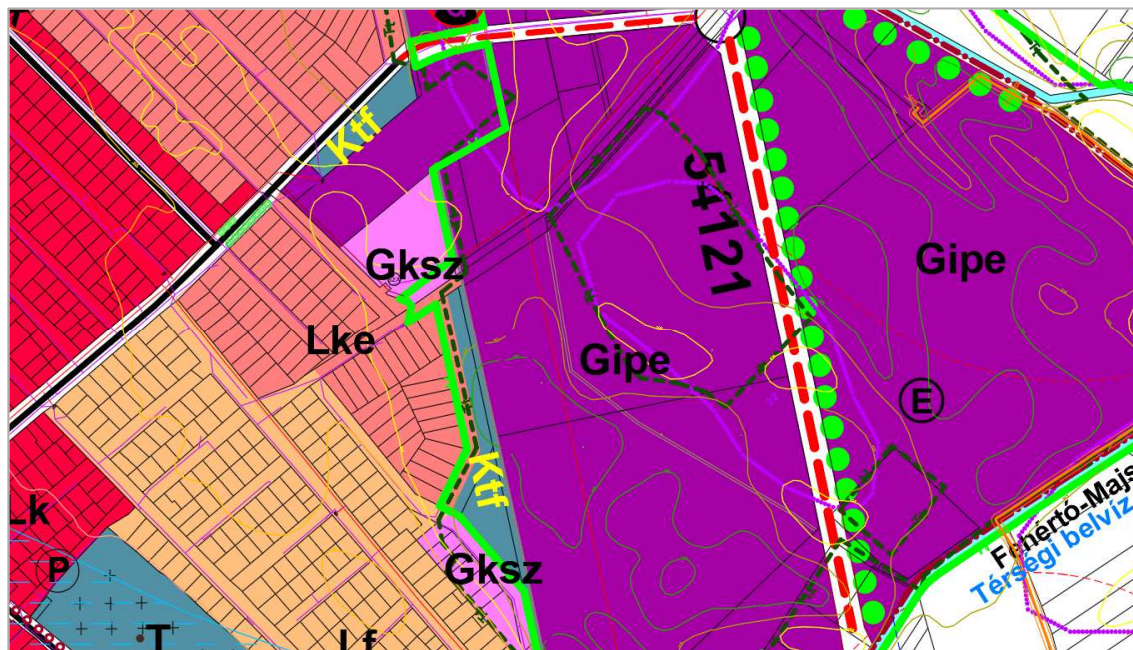
- kutatófúrás vagy új kút létesítése.
- bányászat, valamint fedő vagy vezető réteget érintő egyéb tevékenység.

A fenti korlátozásokkal kapcsolatban a területileg illetékes Kiskunmajsa Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala köteles a helyben szokásos módon a lakosságot értesíteni, valamint saját eljárásai keretében a határozatban foglalt előírásokat betartani, illetve betartatni.

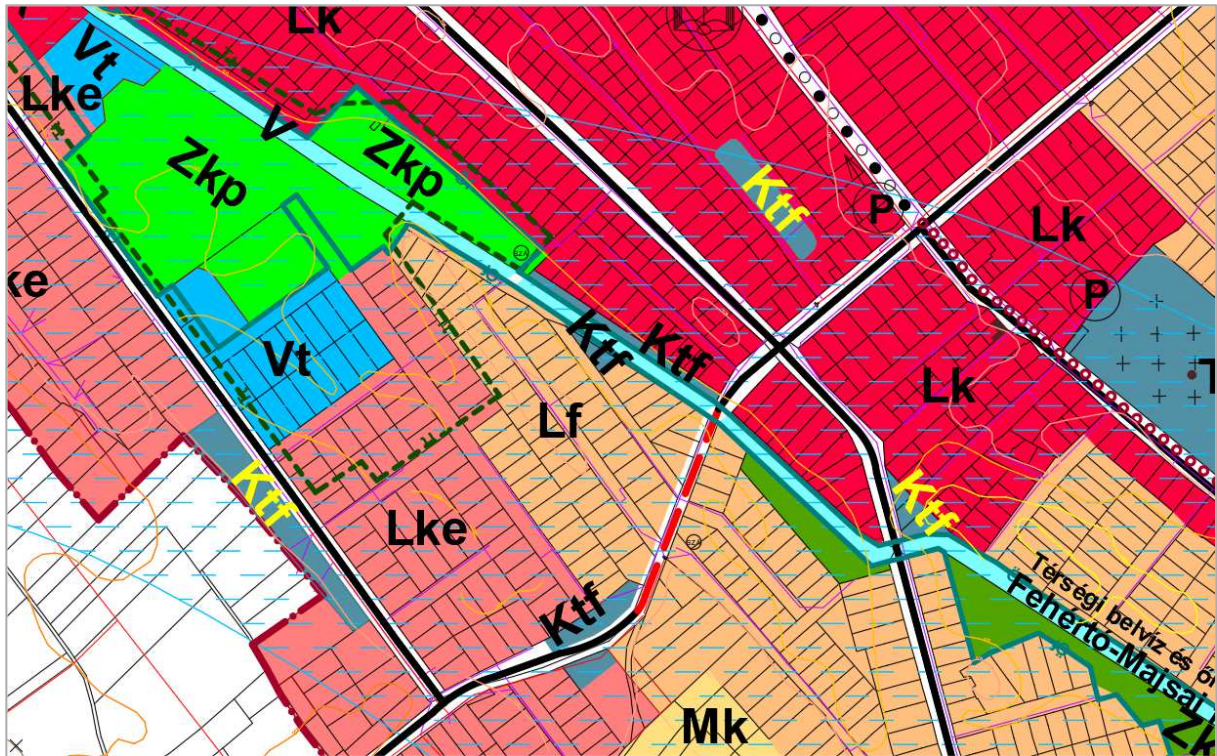
A védőidom és védőterület kijelölés Vízikönyvi száma: I/161.

Az új beépítésre szánt területhez (Lke) kapcsolódó törvényi előírások miatt a Zkk jelű zöldterület (közkert) pótlására a módosítási terület közelében és a belterület DNy-i részén Ktf jelű különleges fásított köztér területek kerülnek át **Zkk közkert** kategóriába az alábbiak szerint. **Az országos főépítész 2. levele alapján a kijelölés törölve lett.**

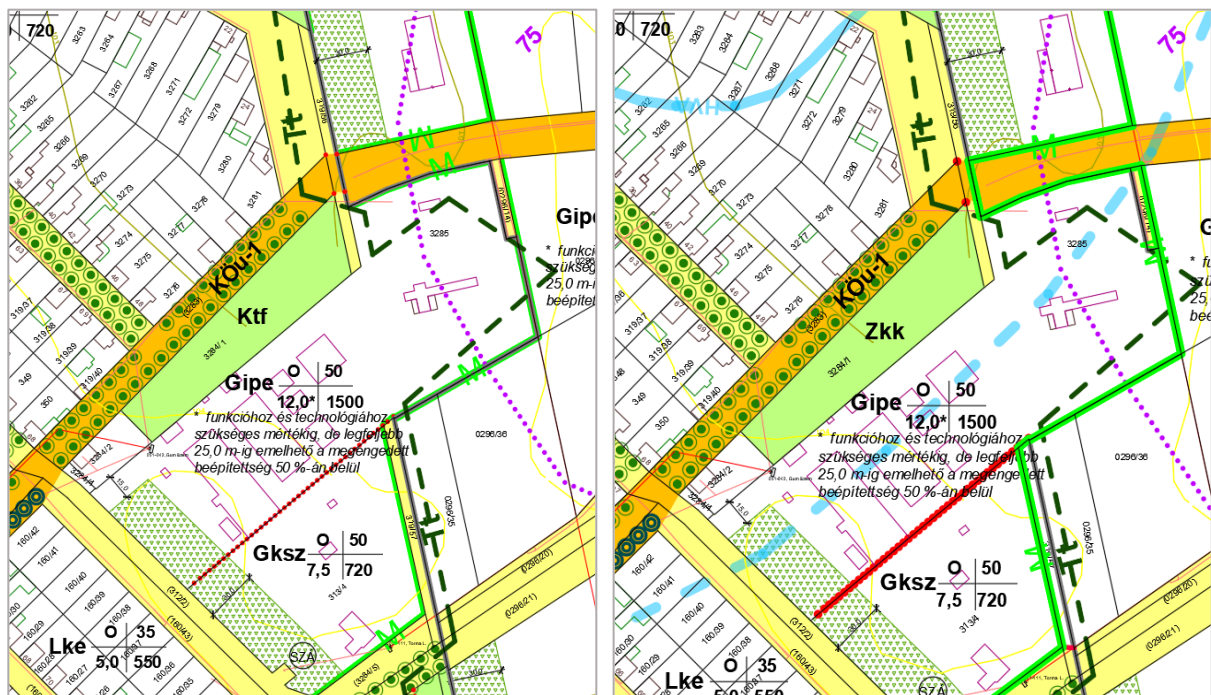
*Zkk jelű zöldterületbe átkerülő Ktf területek jelölése (sárga övezetjel) a jelenleg hatályos Tsz-2 Településszerkezeti terven (módosított állapotot ld. 3. fejezetben) – Hrsz.: 3284/1, 195/60 (részben), 195/62, 196/1 (részben) **Az országos főépítész 2. levele alapján a kijelölés törölve lett.***



Zkk jelű zöldterületbe átkerülő Ktf területek jelölése (sárga övezetjel) a jelenleg hatályos Tsz-2 Településszerkezeti terven (módosított állapotot ld. 3. fejezetben) – Hrsz.: 1835/1 (részben), 2046, 2047 (részben), 2074/13, 2715/122 Az országos főépítész 2. levele alapján a kijelölés törölve lett.



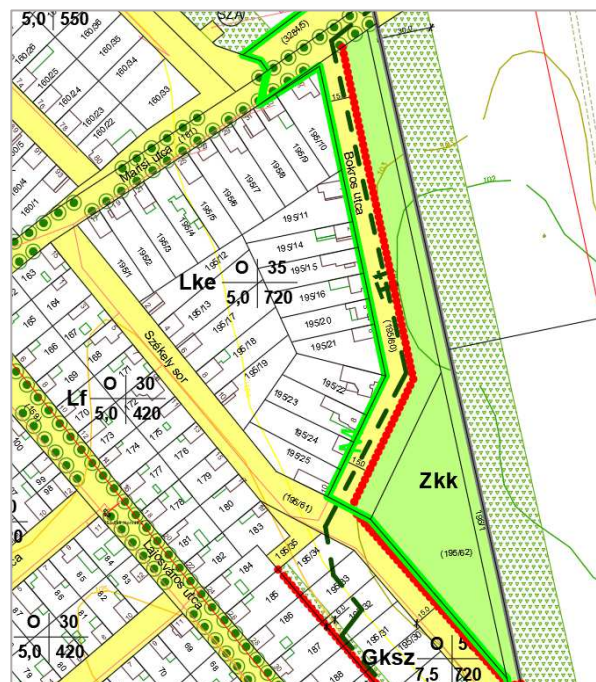
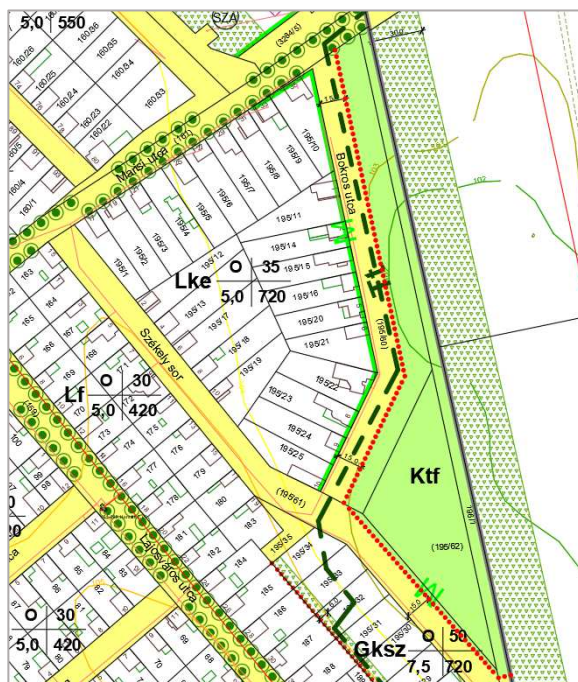
Zkk jelű zöldterületbe átkerülő területek a jelenleg hatályos, valamint a módosított szabályozási tervben (SZ-2) Hrsz: 3284/1 Az országos főépítész 2. levele alapján a kijelölés törölve lett.



Légifotó (Google 2023)



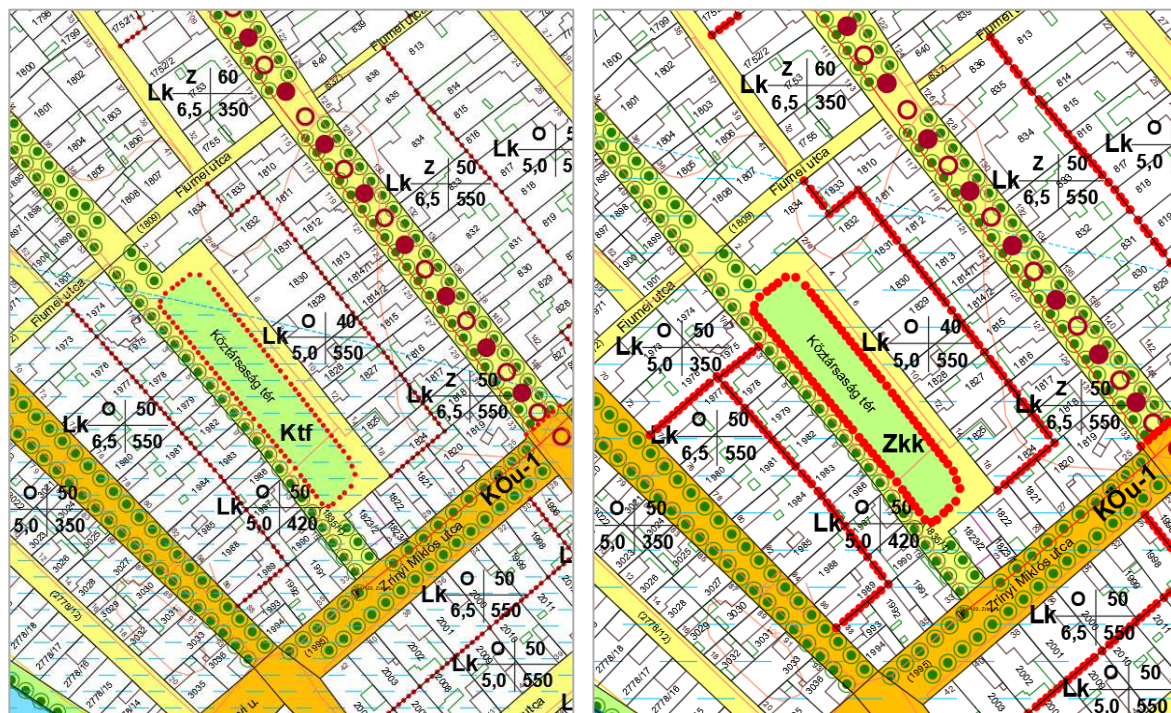
Hrsz.: 3284/1, 195/60 (részben), 62, 196/1 (részben) Az országos főépítész 2. levele alapján a kijelölés törölve lett.



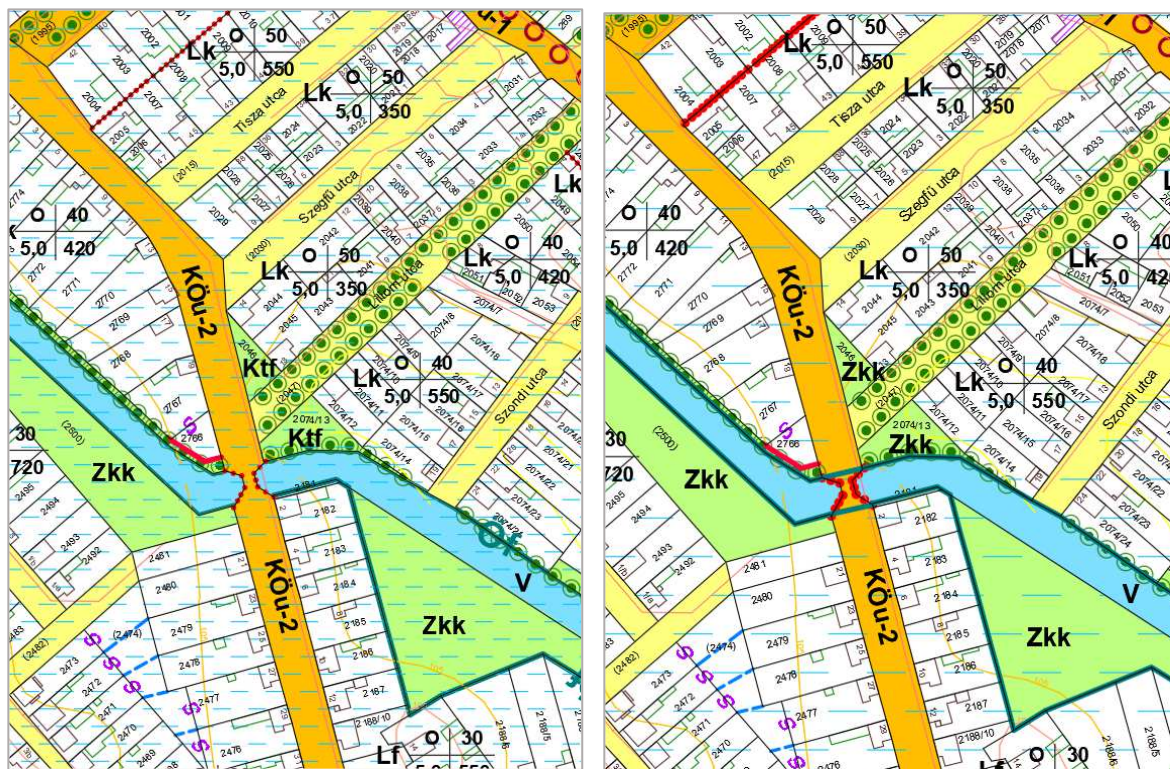
Légifotó (Google 2023)



Hrsz.: 1835/1 (részben) Az országos főépítész 2. levele alapján a kijelölés törölve lett.



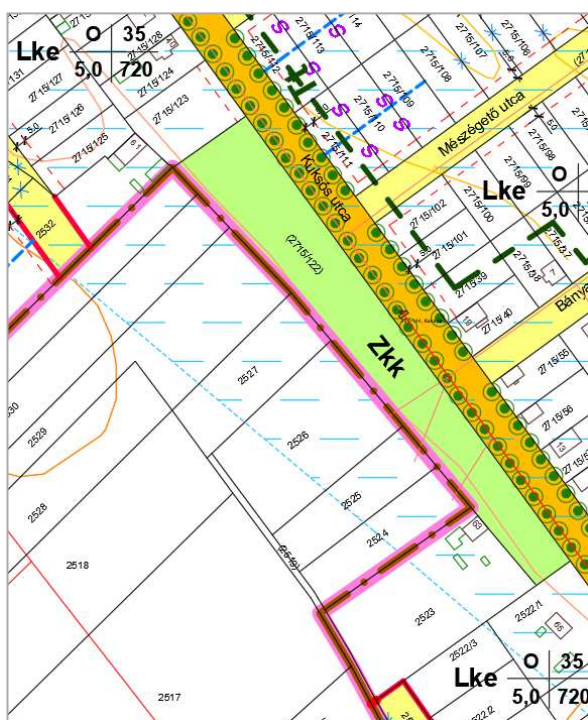
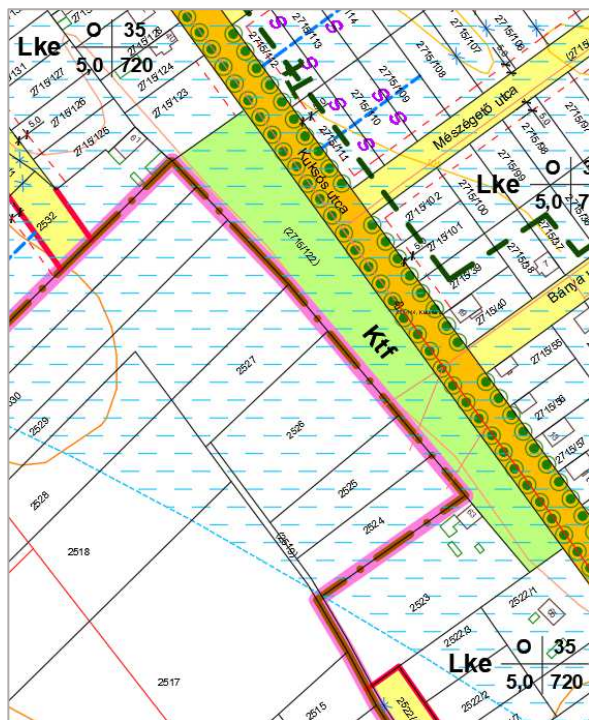
Hrsz.: 2046, 2047 (részben), 2074/13 Az országos főépítész 2. levele alapján a kijelölés törölve lett.



Légi fotó (Google 2023)



Hrsz.: 2715/122 Az országos főépítés 2. levele alapján a kijelölés törölve lett.



Légifotó (Google 2023)



Fotó a Kuksós utcai tervezett Zkk területéről (Google 2021) – a közteret iskolakertként vagy közcélú gyümölcsösökként is ki lehet alakítani



Az újonnan kijelölt közterek kertépítészeti fejlesztéssel a környezetükben lévő lakóterületek pihenőkertjeivé válhatnak. A HÉSZ-ben a jelenlegi besorolás (Ktf) és a tervezett besorolás (Zkk) övezetek előírásai a következők.

Ktf - Különleges fásított közter, sétány

Beépítés módja:	szabadon álló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
Telek legkisebb zöldfelülete	20%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,0 m
Legkisebb kialakítható telekterület	3 m ² , épület elhelyezéséhez 10 m ²

Zkk – Zöldterület (közpark)

Beépítés módja:	szabadon álló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*
Megengedett legnagyobb beépítettség	3%
Telek legkisebb zöldfelülete	60%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
Legkisebb kialakítható telekterület	3 m ² , épület elhelyezéséhez 100 m ²

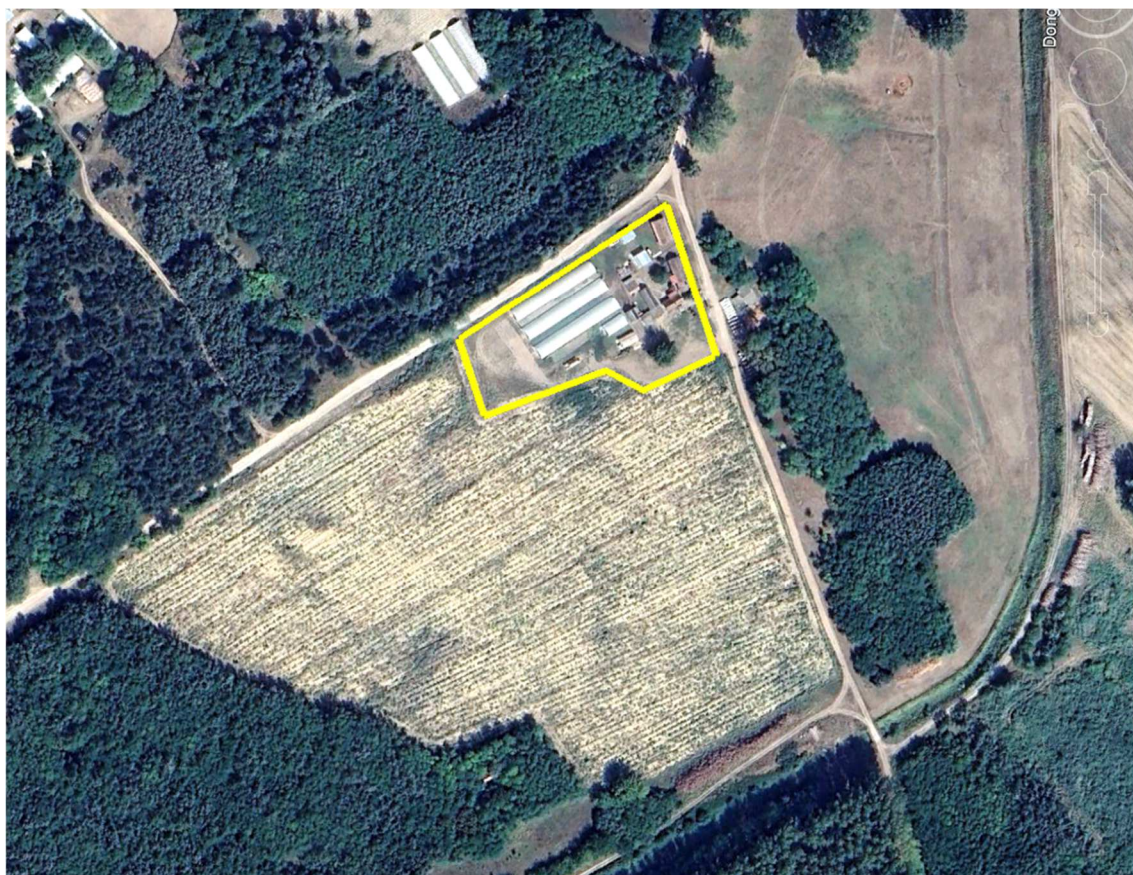
elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m, további előírások az épület elhelyezésre vonatkozóan:

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

Az országos főépítész 2. levele alapján a fenti kijelölés törölve lett.

2. ügy – Fejlesztési döntés: 122/2023.(VI.29.) határozat 1/6. pont. Bodoglár külterületén a mezőgazdálkodásra és tanya céljára használt 0585/4 és 0585/5 hrsz.-ú telkek, valamint a 0585/8 hrsz.-ú telekből további 2595 m² a jelenlegi Eg jelű erdőövezet helyett **Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe** kerül át annak érdekében, hogy a meglévő épületek fennmaradási engedélyt kaphassanak. A tervezett mezőgazdasági övezetben nincs erdőállomány.

Légi fotó (Google) a helyszínről – *Súlyponti EOV-koordináták: y:695740, x:129000*



Helyszín a hatályos Településszerkezeti tervben (kiindulási állapot) – módosított tervet ld. a 3. fejezetben



A telkek apa és fia tulajdonában vannak. Közös kérelmükben a következők szerepelnek:

Előadjuk, hogy Hegedűs János kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi a **kiskunmajsai 0585/4 hrsz.** alatt felvett, kivett tanya, szántó megnevezésű, 2704 m² területű, ténylegesen 6120 Kiskunmajsza, Bodoglár 39. szám alatt található külterületi ingatlan, míg ifj. Hegedűs János kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi a **kiskunmajsai 0585/5 hrsz.** alatt felvett kivett tanya, szántó megnevezésű, 2586 m² kiterjedésű, 0,63 AK értékű, ténylegesen 6120 Kiskunmajsza, Bodoglár tanya 41-1. szám alatt található külterületi ingatlan.

A kiskunmajsai 0585/4 hrsz.-ú ingatlan és a kiskunmajsai 0585/5 hrsz.-ú ingatlan **jelenleg EG besorolású „gazdasági erdő” övezetbe tartozik.** Használatukat tekintve azonban már évtizedek óta tanyaként voltak és vannak hasznosítva, azaz **mezőgazdasági területek.** Mindkét ingatlannál az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az a) alrészlet: kivett tanya, a b) alrészlet szántó művelési ágban van nyilvántartva.

A kiskunmajsai 0585/4 hrsz.-ú ingatlant Hegedűs János 1981-ben, a kiskunmajsai 0585/5 hrsz.-ú ingatlant 2013-ban vásárolta meg, majd utóbbit odaajándékozta ifj. Hegedűs Jánosnak. Mindkét ingatlan vonatkozásában elmondható, hogy már a vásárláskor nagyobb mértékű épületállomány volt az ingatlanokon, mint amit a beépítettség megengedett.

Fennmaradási engedéllyel szeretnénk a meglévő épületeket véglegesíteni, ehhez azonban az kell, hogy az érintett ingatlanok besorolása a beépítési százalék vonatkozásában ezt lehetővé tegye. Mindkét ingatlannal közvetlenül szomszédos kiskunmajsai 0585/8 hrsz.-ú ingatlan jelentős része erdőként van hasznosítva. A telekhatárok vonalát érintő telekrészek – a jelen kérelemhez mellékelt változási vázrajz szerint – nincs erdő, valójában sosem volt, így lehetővé válik a fák nélküli területeket is mezőgazdasági területként hasznosítani. Ezt oly módon lehet megvalósítani, hogy a 0585/8 hrsz.-ú ingatlan egy része a 0585/4 hrsz.-ú területbe beolvad, és a művelési ága erdőről szántóra változik a csatolt változási vázrajznak megfelelően.

Mindezek alapján kérjük, szíveskedjék a rendezési tervet módosítani akként, hogy a kiskunmajsai 0585/4 hrsz.-ú ingatlan és a kiskunmajsai 0585/5 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása „gazdasági erdő”-ről „Má” vagy „Mát” jelű mezőgazdasági hasznosítású övezetbe legyen besorolva.



Változási vázrajz részlet

A tanyák megmaradása napjainkra fontossá vált a társadalom számára. Kiskunmajsa hagyományosan tanyás település, bőséggel fordulnak elő állandóan kinn élésre és kétlaki használatra szolgáló tanyák is. A hatalmas külterületen 5-6 tanyai általános iskola is működött egyszerre a rendszerváltás előtti megszüntetésükig. A történelem során az önálló gondolkodást és vállalkozást megfékezni akaró politika zaklatásának volt kitéve a tanya. Ez a gazdálkodási- és életforma 2023. márciusa óta az országos építésügyi előírásokban is támogatottá vált, önálló kategóriát képezve a mezőgazdasági területen belül, övezeti besorolástól függetlenül.

A módosítási ügyben a Bodoglár belterület közelében lévő két tanya, két generáció közös területe fog eggyé olvadni Má általános mezőgazdasági övezetben, 0,81 hektáron. A gazdálkodás és kinn lakás épületei egyaránt megtalálhatók rajta. Az erdőövezetben maradó területen folyó erdőgazdálkodás is a családi vállalkozáshoz kapcsolódik a fenntarthatóság gyakorlatát megvalósítva. A gazdálkodáshoz „Hegedűs-tanya” néven létesült a transzformátor-állomás.

Tájkép Bodoglár egyéb belterület környékén – a tanyák a háttérben, fás területtel és erdővel övezve alakultak ki



A szabályozási terv szerinti besorolás jelenleg **Eg** gazdasági erdőövezet, amely **Má** jelű általános mezőgazdasági övezetre módosul. A két övezet előírásai a HÉSZ-ben a következők (változások kékkel szerepelnek):

Eg – Erdőövezet gazdasági

Beépítés módja:

szabadon álló, elő-, oldal- és hátsókeret méret legalább 1,5 m*

Megengedett legnagyobb beépítettség

0,5%

Telek legkisebb zöldfelülete

nincs megkötés

Megengedett legnagyobb épületmagasság

7,5** m

Legkisebb kialakítható telekterület

épület elhelyezéséhez 500 m², de lakóépület elhelyezéséhez 10000 m²

Má – Általános mezőgazdasági övezet

Beépítés módja:

szabadon álló, elő-, oldal- és hátsókeret méret legalább 1,5 m*

Megengedett legnagyobb beépítettség	10%, lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg;
Telek legkisebb zöldfelülete	nincs megkötés
Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5** m,
Legkisebb kialakítható telekterület	OTÉK szerint (a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720 m ²), de a 2019. január 1-jén, vagy azt megelőzően, igazolhatóan lakó-, vagy tanyaépülettel rendelkező tanya esetén elegendő 3000;

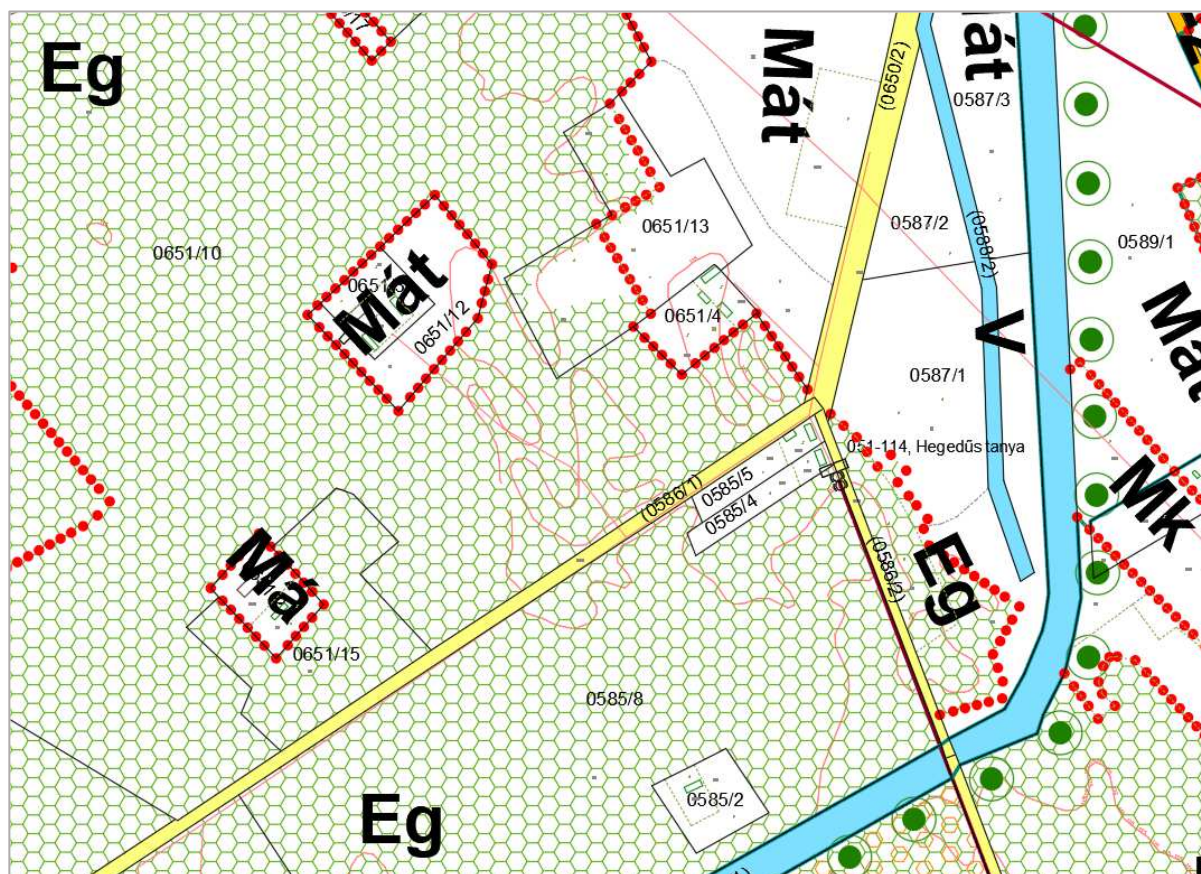
* további előírások az épület elhelyezésre vonatkozóan:

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

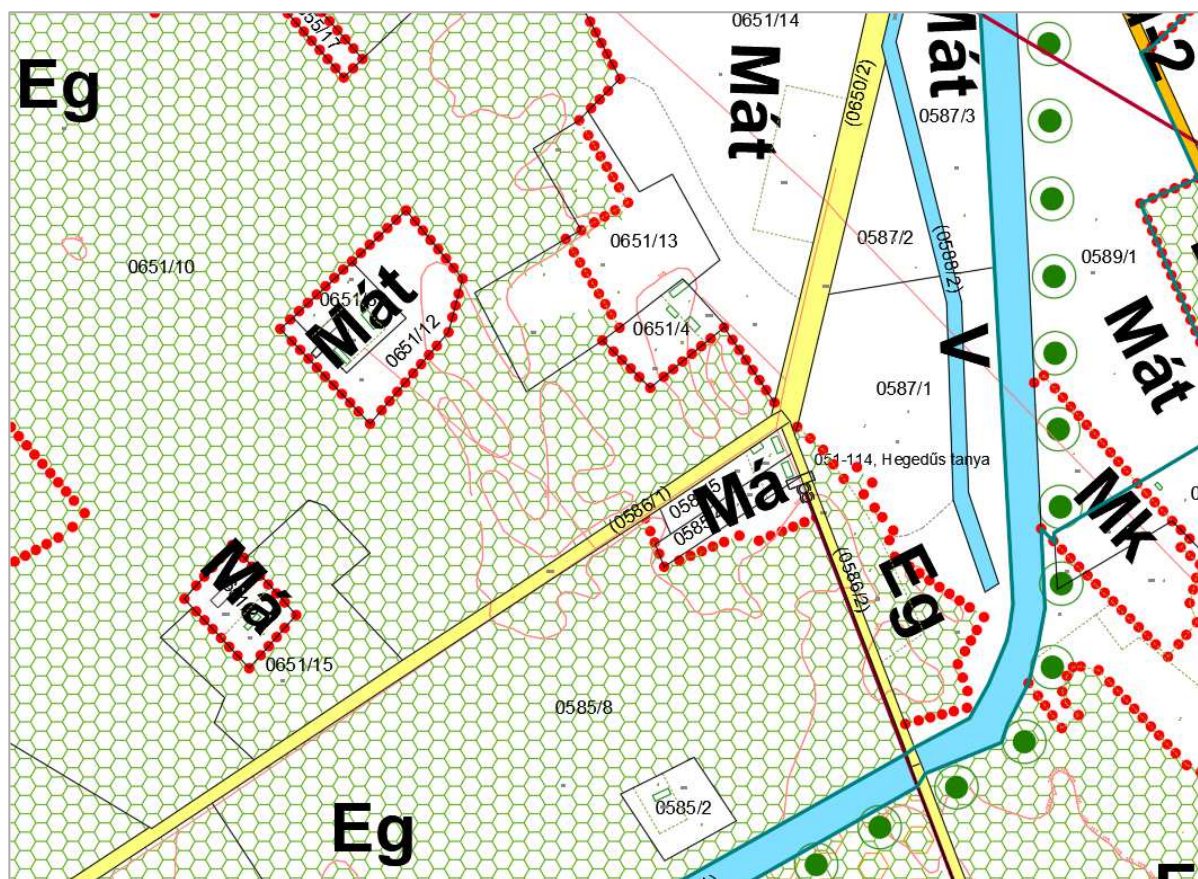
** 25,0 méterig növelhető

- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

Szabályozási terv (SZ-1) jelenleg hatályos állapota – Bodoglár határrésze



Szabályozási terv (SZ-1) módosított állapota – Bodoglár határterész



Tervezői megjegyzés: erdőnek minősül a tanyákhoz D-ről kapcsolódó 2595 m² telekrész (0585/8 hrsz-ból), a kivonást az erdészeti hatóságnál a rendezési terv módosítása mellett külön el kell majd végezni

3. ügy – Fejlesztési döntés: 122/2023.(VI.29.) határozat 1/2. pont. Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet helyett **Lf jelű falusias lakóövezetbe** kerül át a 6344/8 helyrajzi számú telek abból a célból, hogy ott első ütemben 5 db mobilház, később további 10 db mobilház kaphasson elhelyezést turisztikai célból, vagy alkalmi munkavállalóknak. A házak 24-45 m² nagyságúak. A helyszín a Félégyházi út mentén, Lf terület határán fekszik.

Részlet a kérelemből:

Alulírott, Bárkányi Zoltán, mint magánszemély az alábbi kéréssel fordulok Kiskunmajsa Város Önkormányzatához.

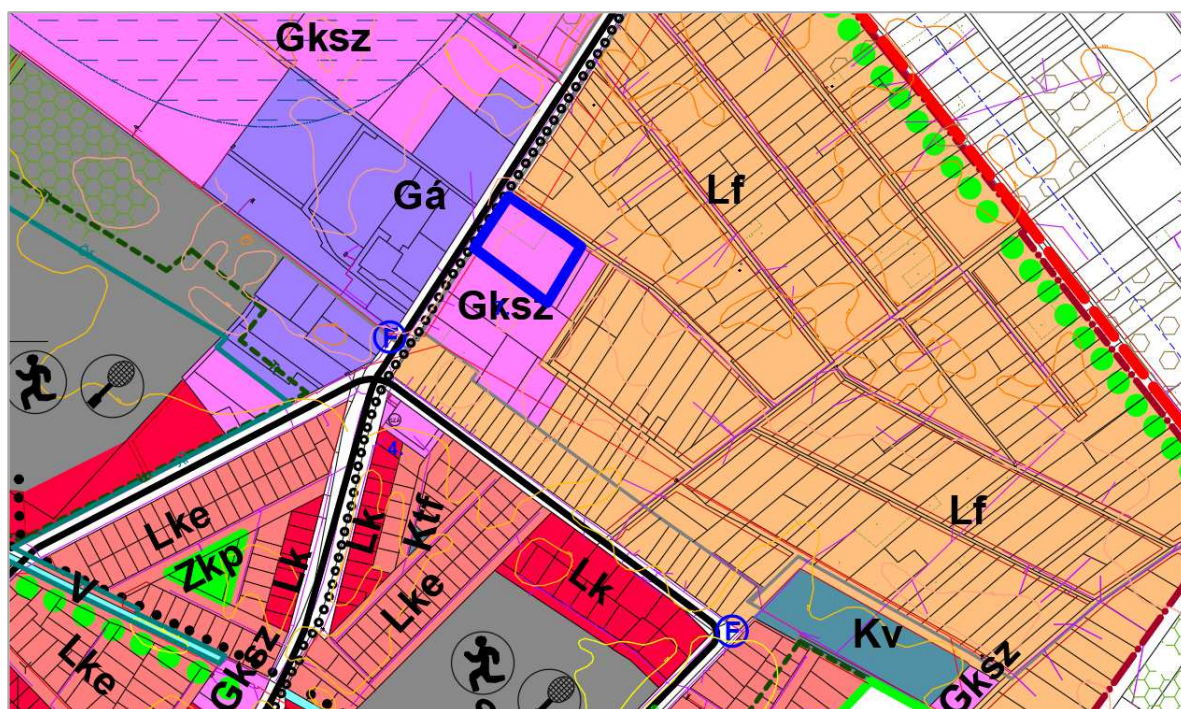
Kiskunmajsa 6344/8 helyrajzi számon lévő telkemre szeretnék terveim szerint első körben 5 db mobilházat telepíteni. Amennyiben úgy adódik, ki szeretném bővíteni 10, majd 15 házra. A házak méretei 24 és 45 m² közöttiek lennének, hogy legyen lehetőség választani kisebb illetve nagyobb méret között.

A telket nem szeretném felosztani több részre, mert szerintem nem szükséges a terv megvalósításához.

Cél: városunkban lehetőség legyen megfizethető, kultúrált, összkomfortos szálláshoz jutni, akár turisztikai céllal, akár alkalmi munkavállalóként.

Fentiekhez kérem a rendezési terv és a Gksz övezet módosítását lakóövezetté.

Helyszín a batályos Településszerkezeti tervben (kiindulási állapot) – módosított tervet ld. a 3. fejezetben



A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály javaslata alapján a fenti rajzon ábrázolt 6344/8 hrsz-ú telken kívül a mellette lévő 6344/4, 5 hrsz-ú telkek is Lf építési övezetbe kerülnek, így a lakóterületbe nem élődik be Gksz gazdasági terület. Az alábbi légifotón már a megnövelt terület látható.

Légifotó (Google) – Súlyponti EOY-koordináták: y:703420, x:128860



A mobilház a legutóbbi idők kedvelt lakhatási formája, amely gyors és komfortos megoldást ad a kempingekben, építkezési projektek munkásszállásaiként, átmeneti és időszakos otthonként. A Képviselő-testület zöld utat adott ennek az elképzelésnek, amely hiányt pótolhat Kiskunmajsán is.

Példa mobilház telepítésre



Telepszerűen elhelyezett mobilházak külföldi példája



A jelenlegi Gksz építési övezetben az OTÉK 19. § a „gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás” kialakítását engedi csak meg, amely nem fedi le a kérelemben szereplő célt. Az **Lf falusias lakóövezet** viszont a lakó rendeltetésen kívül **alkalmas a szállás jellegű funkciók telepítésére** is. Az ilyen egységek darabszáma helyi rendeletben nincs korlátozva.

A szállásfunkció a DK és ÉK felől csatlakozó kialakult lakóterület folytatásának tekinthető, övezeti besorolásuk megegyező lesz. Védelmet igényel viszont a DNy és ÉNy felől szomszédos gazdasági övezetektől és közúti forgalomtól, ezért jelentős szélességű teleksávok lesznek **belső védőzónaként** fásításra kötelezve.

A helyszín közelében található a 6344/10 hrsz. alatti telek, amely Gksz övezetben van és marad. A tervezett telekrendezése (kialakult használat szerinti megosztása) kapcsán kérelmezték a **legkisebb kialakítható telekterület csökkentését** 1500-ról 1000 m²-re. A változás az adott Gksz-övezet összes telkére kiterjedően történik meg.

A módosítási ügyben keletkező Lf és módosuló Gksz építési övezeti előírásokat a következők szerint fognak a HÉSZ 5. mellékletében szerepelni (módosítások kékkel).

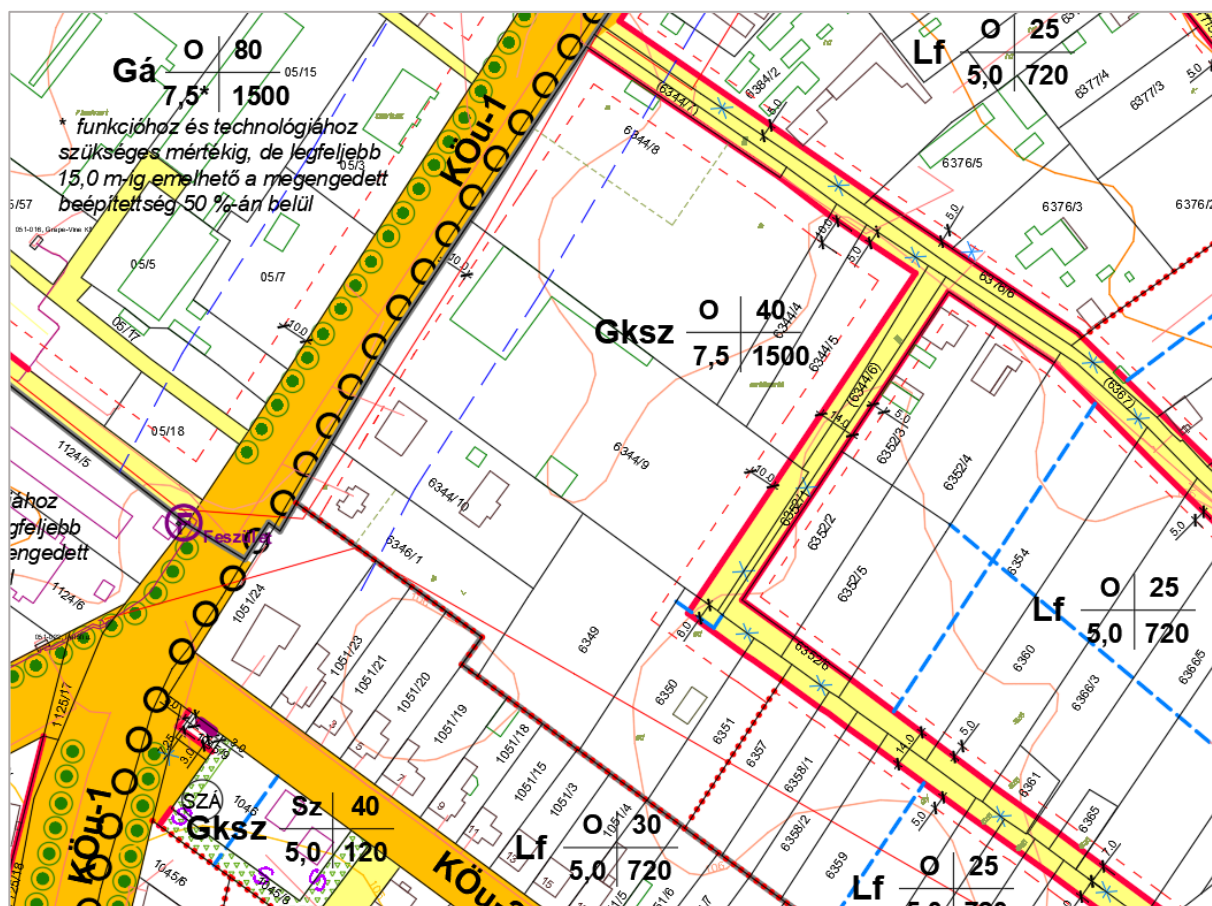
HÉSZ 5. melléklet részlet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

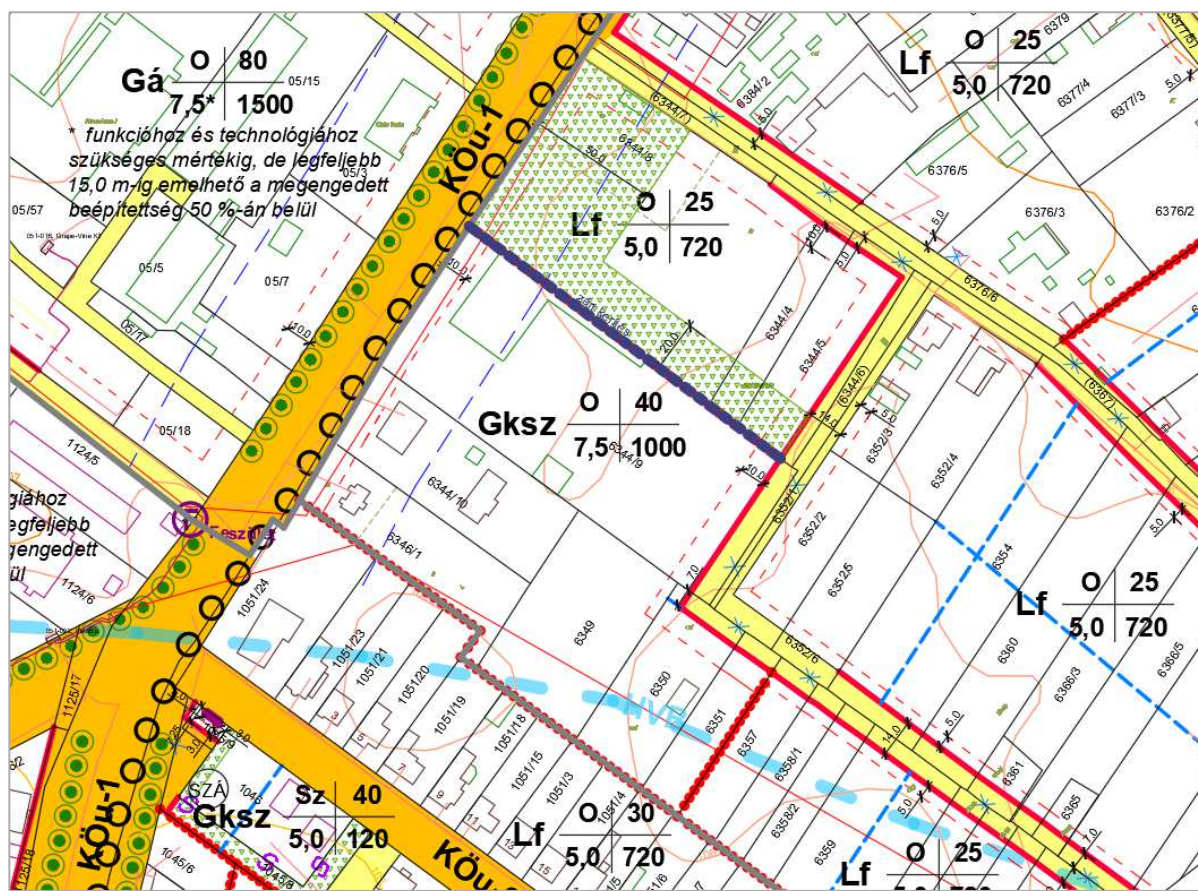
A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú T: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Ēm) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Lf-1 falusias lakó	O	25	5,0	720	40
Gksz-3 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	40	7,5	1500	20
Gksz-3M kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	40	7,5	1000	20

Az új lakóterület zajjal terhelt gazdasági környezetben fekszik. A módosítási ügyben zajvédelmi munkarész készült, amellyel összhangban 50 és 20 m széles telken belüli védőterület lesz kijelölve, továbbá a DNy-i telekhatáron zajvédő kerítés létesítése kötelezően elő lesz írva. Ezeknek a szabályozási elemeknek az előírásai a HÉSZ 5. § (8) és (10) bekezdésében szerepelnek (utóbbi előírás a módosítás keretében kerül bele a rendeletbe).

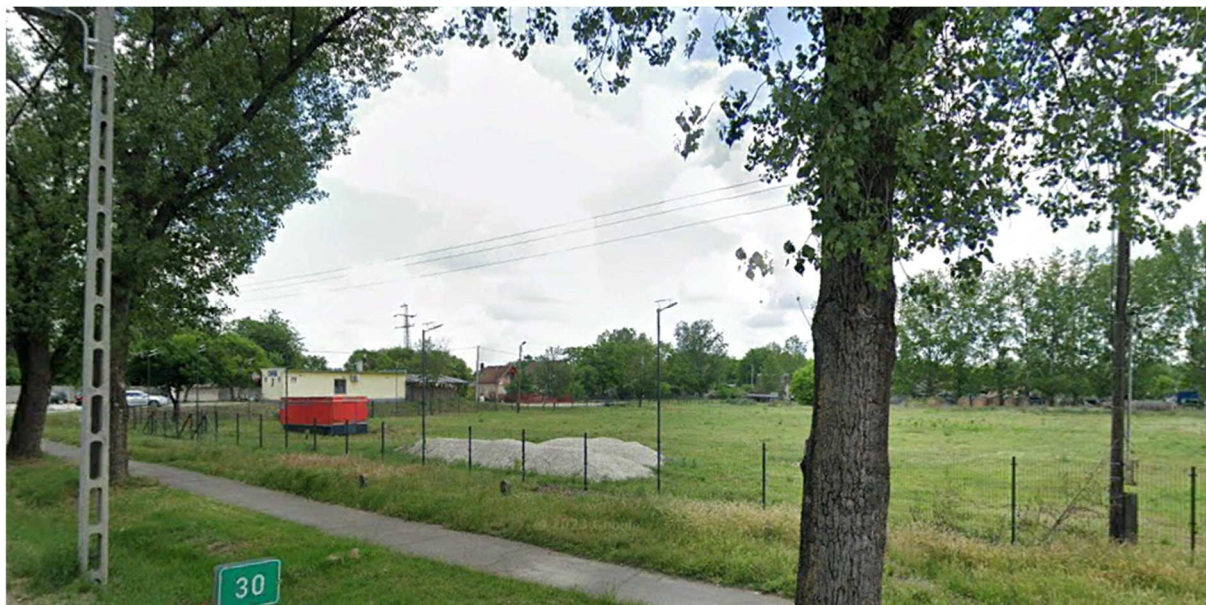
SZ-2 Szabályozási terv jelenleg batályos állapota



SZ-2 Szabályozási terv módosított állapota



Fotó a Kiskunfélegyházi útról – a jobbról látható telek Lf falusias lakóterületbe kerül az út felől 50 m széles fásítással

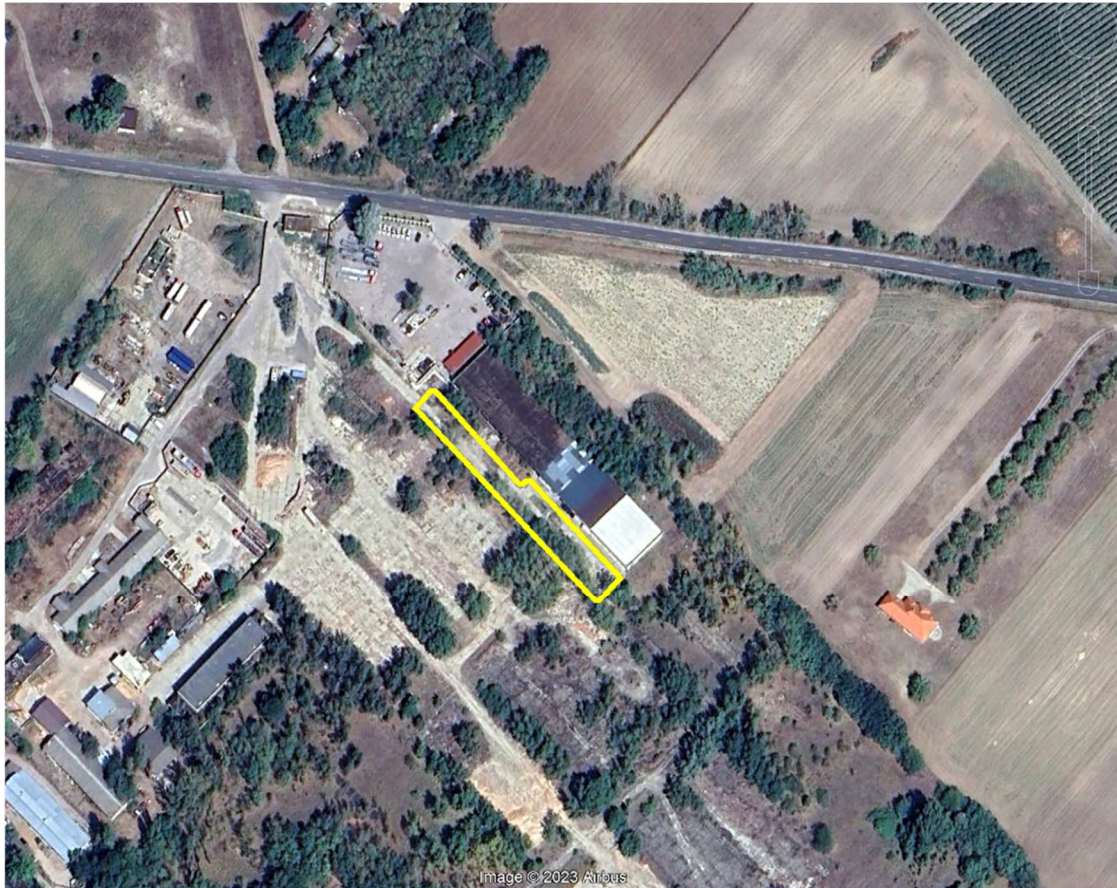


4. ügy – Fejlesztési döntés: 122/2023.(VI.29.) határozat 1/9. pont. Az önkormányzat közútjának a meghosszabbítására van szükség a volt laktanya É-i határán (Kömpöci út felől). Az utat ki kell szabályozni a 0329/70 hrsz.-ú telekből. A Településszerkezeti terv nem változik.

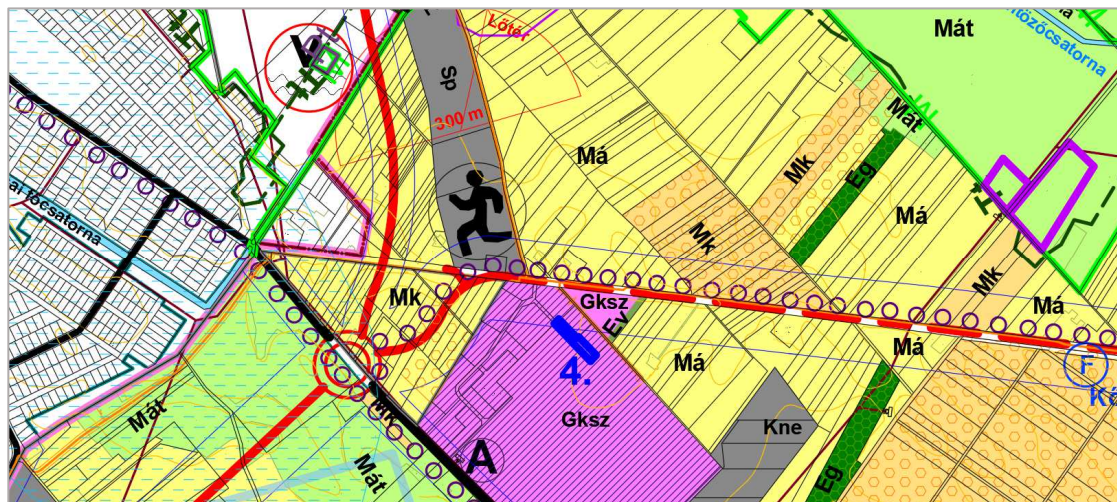
A helyszín az 5411 jelű Kistelek-Kiskunmajsa összekötő út közelében található, a volt laktanya helyén kialakult Gksz gazdasági övezet egyik főkapuja erről a közútról nyílik. A 0329/70 hrsz.-ú telken a honvédségi járművek garázsa áll, amelyben jelenleg két vállalkozó folytat gazdasági tevékenységet. A megközelítésére szolgáló út területe 1925 m² csatolásával 124 m hosszon 20 m szélességűre bővül, megkönnyítve a járművekkel való mozgásokat.

Légifotó (Google)

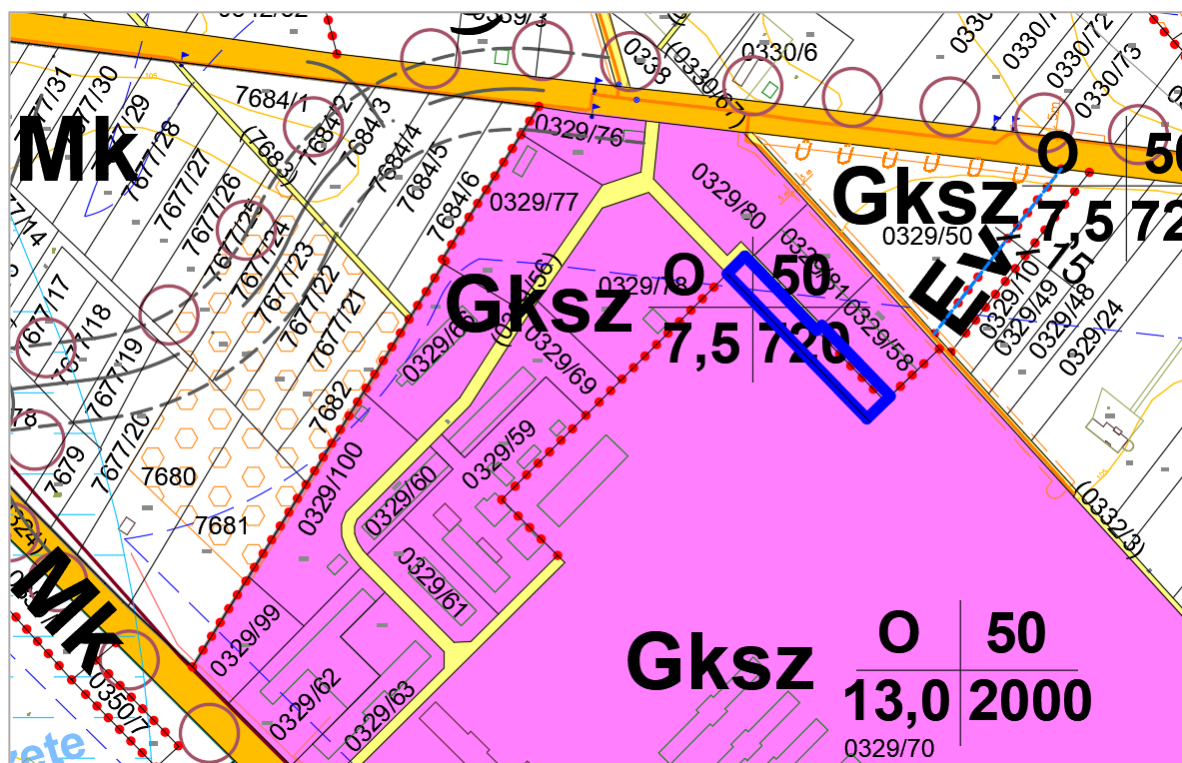
Súlyponti EOY-koordináták: y:705050, y:126180



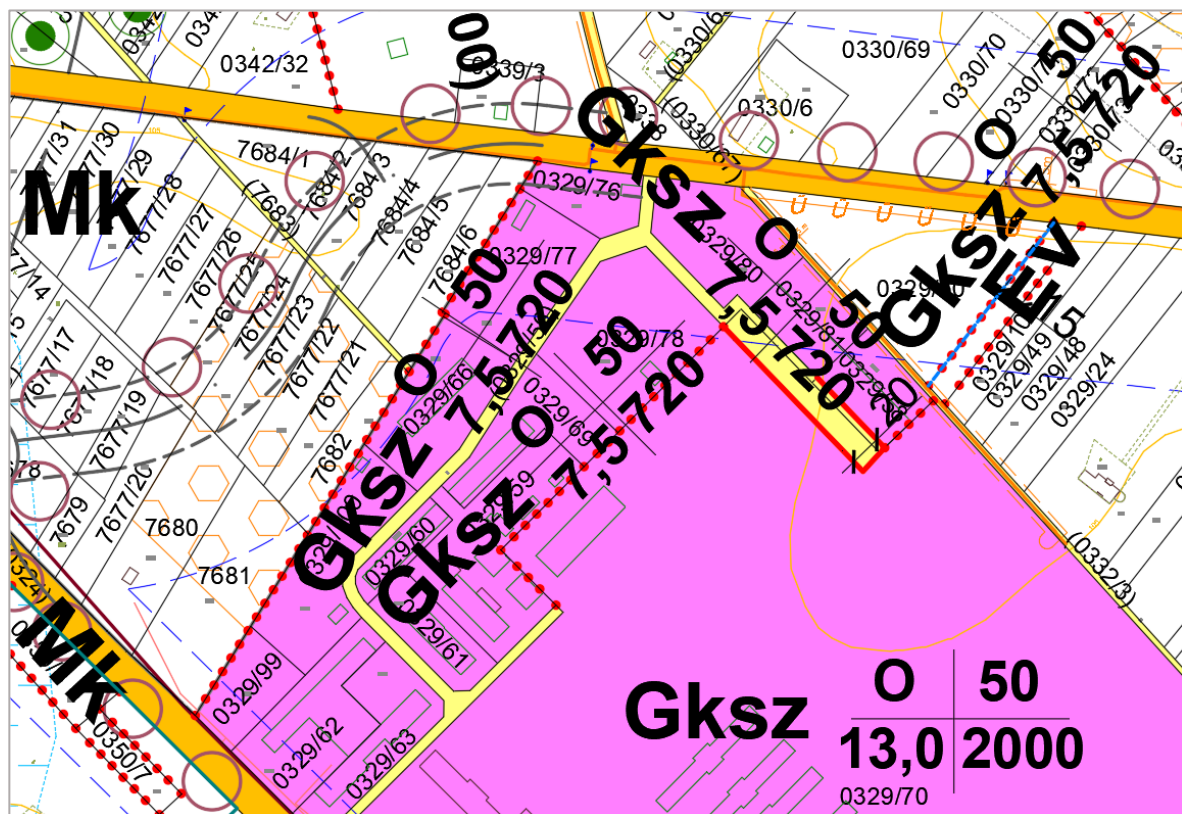
Tszt-1 Szerkezeti terv jelenleg hatályos állapota a terület jelölésével (nem változik)



Sz-1 szabályozási terv jelenleg hatályos állapota



Sz-1 szabályozási terv módosított állapot



A jelenleg hatályos szabályozásban az övezeti jel beírása hiányos, a módosított szabályozási tervben minden telektömbre jelölve lesz.

Fotó a gazdasági kapubehajtóról (Google 2023) – a tervezett út a bejárótól balra található



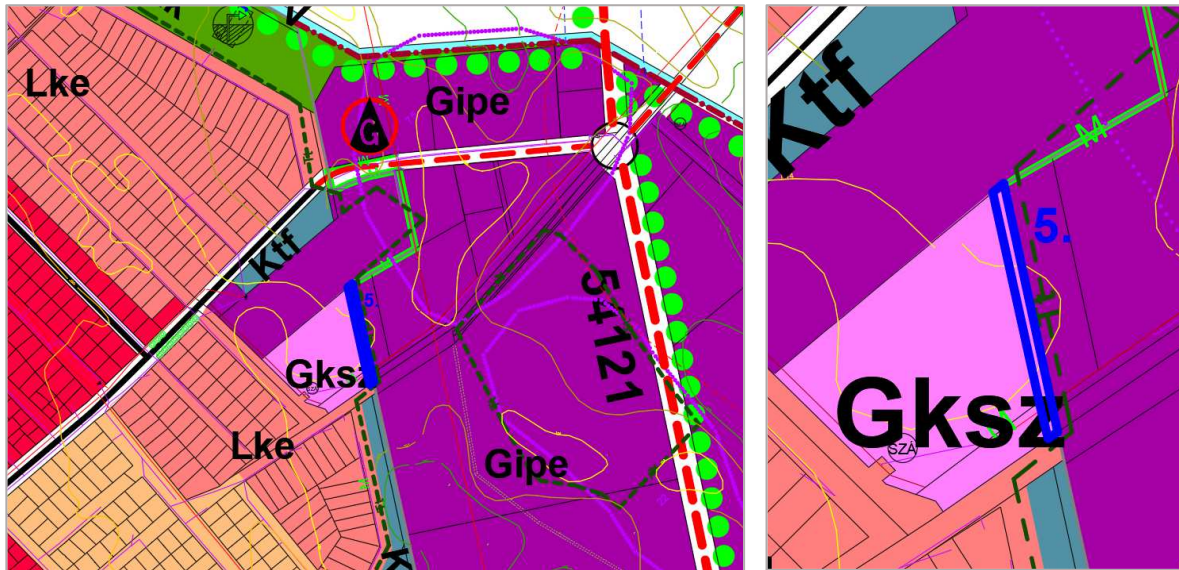
5. ügy – Fejlesztési döntés: 122/2023.(VI.29.) határozat 1/10. pont. A szabályozási tervben megszűnik a belterület szélén lévő csatorna közterületi jellege (hrs.: 319/57). A Településszerkezeti tervben a telek Gksz területbe tartozik. Az önkormányzat értékesíteni kívánja a területet, hogy a Ny felől szomszédos Gksz építési övezethez csatlakozhassék. Az Ipari Park beépülése során a helyszíntől É-ra lévő csatorna-szakaszt már felszámolták, hogy ne szelje ketté a telephelyét, ezért a tárgyi szakasz már nem tölt be csapadékelvezető szerepet.

Légi fotó (Google)

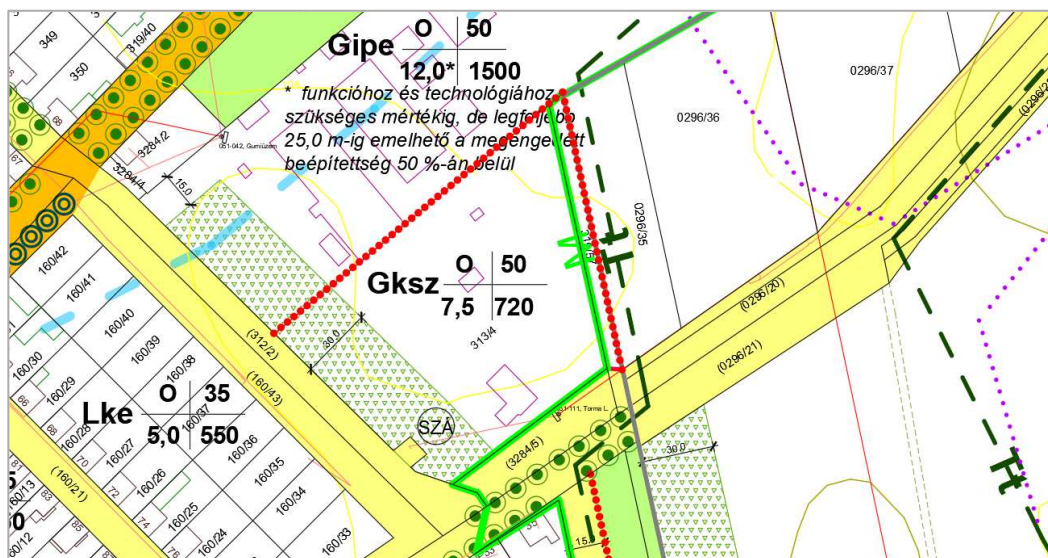
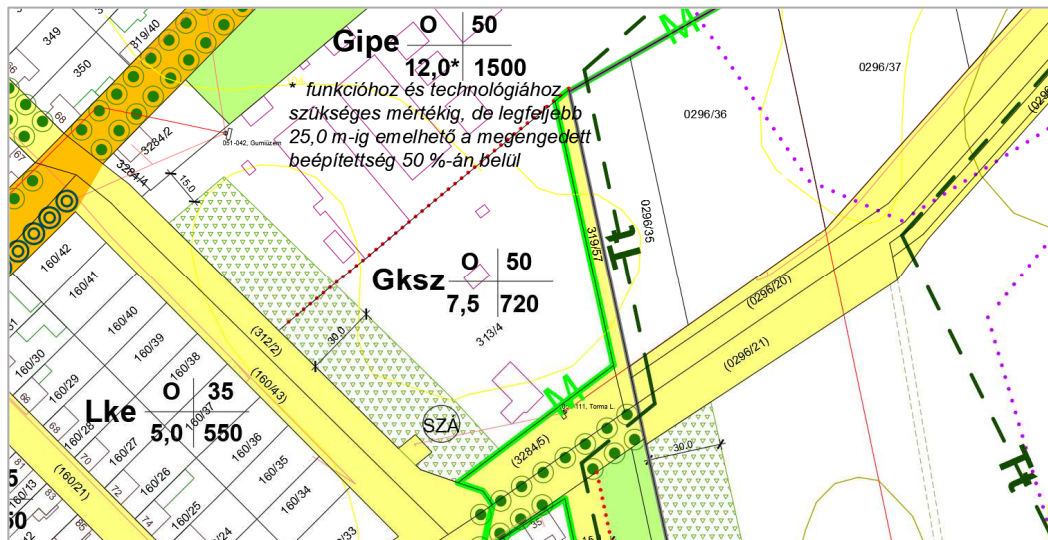
Súlyponti EOY-koordináták: y: 704060, x:127400



Településszerkezeti terv hatályos állapota (nem változik)



SZ-2 Szabályozási terv hatályos és *módosított állapota* – a telek ki lesz vonva a közterületből (a meglévő utcába benyúló D-i rész kivételével, amely közterület marad)



6. ügy – Fejlesztési döntés: 122/2023.(VI.29.) határozat 1/1. pont. A városközponttól DNy-ra, az Iskola utca közelében lévő 2778/52 és a 2893 hrsz. telkek **telekhatár-korrekciójához** a legkisebb kialakítható telekterület 550-ról 400 m²-re való csökkentését kérte a telkek tulajdonosa. A helyszín környezetében a 350 m² előírt telekméret a jellemző, ezért a kérelem teljesítése esetén célszerű az új előírásokban ezt az értéket szerepeltetni. A változtatást a hasonló helyzetű szomszéd telkekre (hrsz. 2778/50, 2778/51, 2778/53, 2892, 2894, 2895) is indokolt kiterjeszteni.

Légifotó (Google) a 2778/52 és 2893 hrsz.-ú telkek lehatárolásával – a változás több telekre is kiterjed



Hrsz: 2778/51,52 DK felől

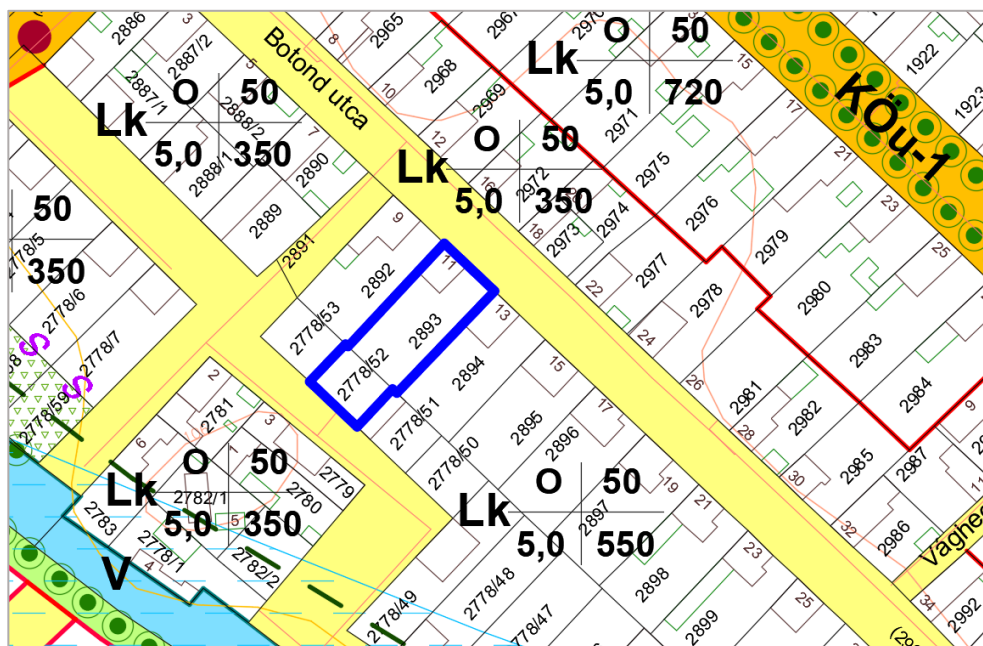


Hrsz: 2778/53 és 2892 Ny-ról

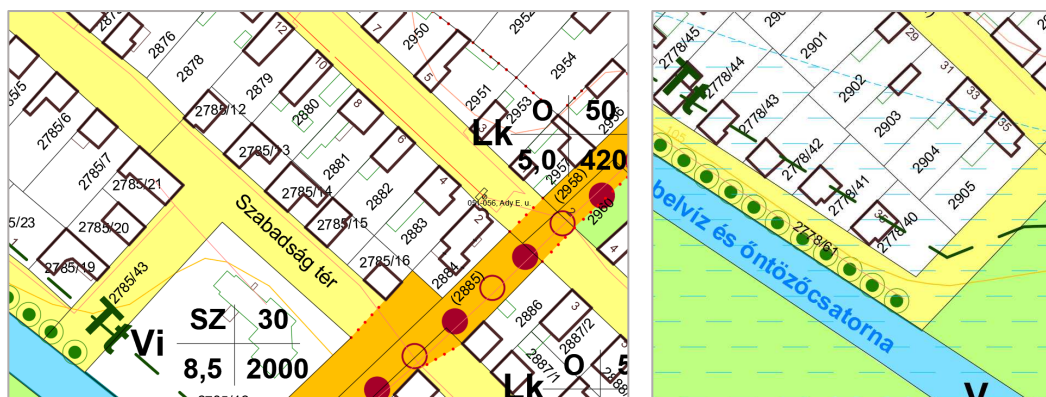
Botond utca 11. oldalkert:
a háttérben a másik
utcára nyíló kisebb telek
(Hrsz. 2778/52) épülete
látható, amely az előző
oldali képen a DNy-i
homlokzatával szerepel



SZ-2 szabályozási terv részlet a kérelemmel érintett két telek jelölésével – területeik kiegyenlítődhetnek



A takarékos aprótelkes családi házas beépítés a helyszín környékén gyakori. Az adott telektömb DK-i részén és az utca Ny-i meghosszabbítása mentén is található ilyen kialakult állapot:



A változással érintett helyszínen a hátsó telekhatárukon szomszédos telekpárok együttesen kb. 16-18 m x 52-52 m téglalap alakúak és 900-1000 m² területűek. A lecsökkentett telekméreti előírással **telekhatár-korrektciókra nyílik mód**, melynek révén kiegyenlítettebb telekformák és telekméretek jöhetnek létre és megszüntethetők lesznek a tulajdonközösségek is.

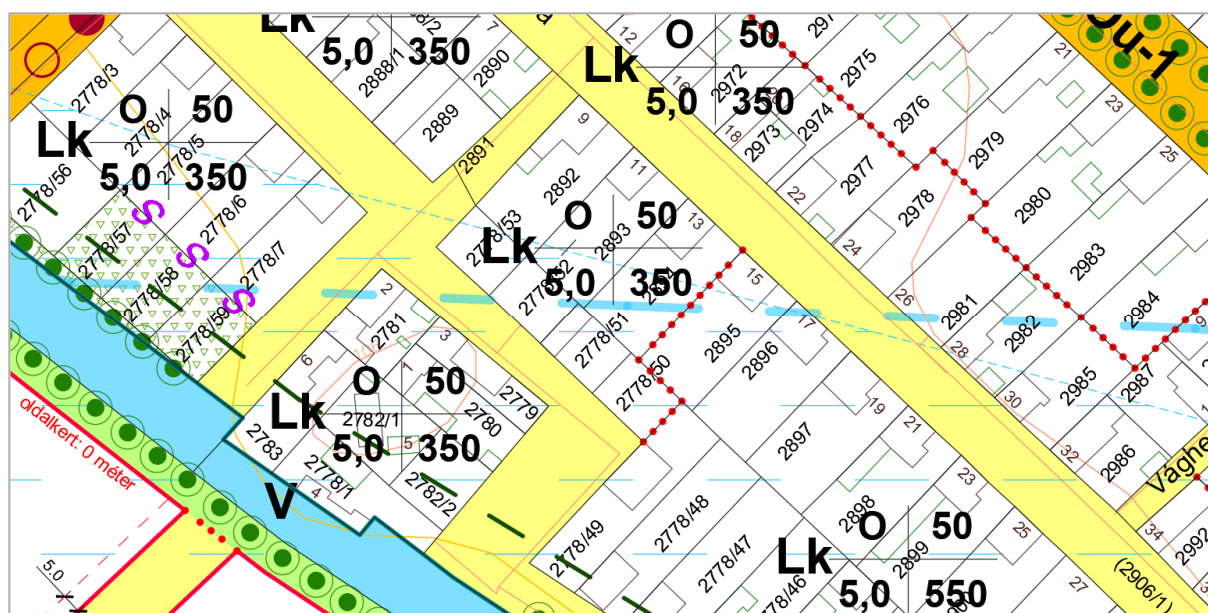
A módosítási ügyben Lk-7 helyett **Lk-6 építési övezet** lesz kijelölve, melyek előírásai a HÉSZ 5. mellékletében szerepelnek (nem változnak).

HÉSZ 5. melléklet részlet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú T: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Lk-6 kisvárosias lakó	O	50	5,0	350 (1050)	20
Lk-7 kisvárosias lakó	O	50	5,0	550 (1650)	20

SZ-2 Szabályozási terv módosított állapota



7. ügy – Fejlesztési döntés: 122/2023.(VI.29.) határozat 1/5. pont. A városközponttól DK-re, a Köztársaság tér 1/A szám alatt (hrs. 1975) található telekhez szeretnék csatolni a szomszédos telek hátsó kertrészét, de a telkek különböző övezetbe tartoznak, a különbséget köztük a kialakítható legkisebb telekterület és az épületmagassági előírás jelenti. A kérelem teljesítése esetén a kisebbik telekhez igazodóan a kialakítható legkisebb telekméreti előírás 420 m² lesz (550 m² helyett), de az épületmagasság is az adott telekre vonatkozó alacsonyabb mértékben lesz megállapítva (6,5 m helyett 5,0 m). Ezzel megoldódik a kérelemben szereplő probléma is. A változás a két szomszédos saroktelekre is kiterjed.

Légi fotó (Google) a 2778/52 és 2893 hrsz.-ú telkek lehatárolásával – a változás több telekre is kiterjed



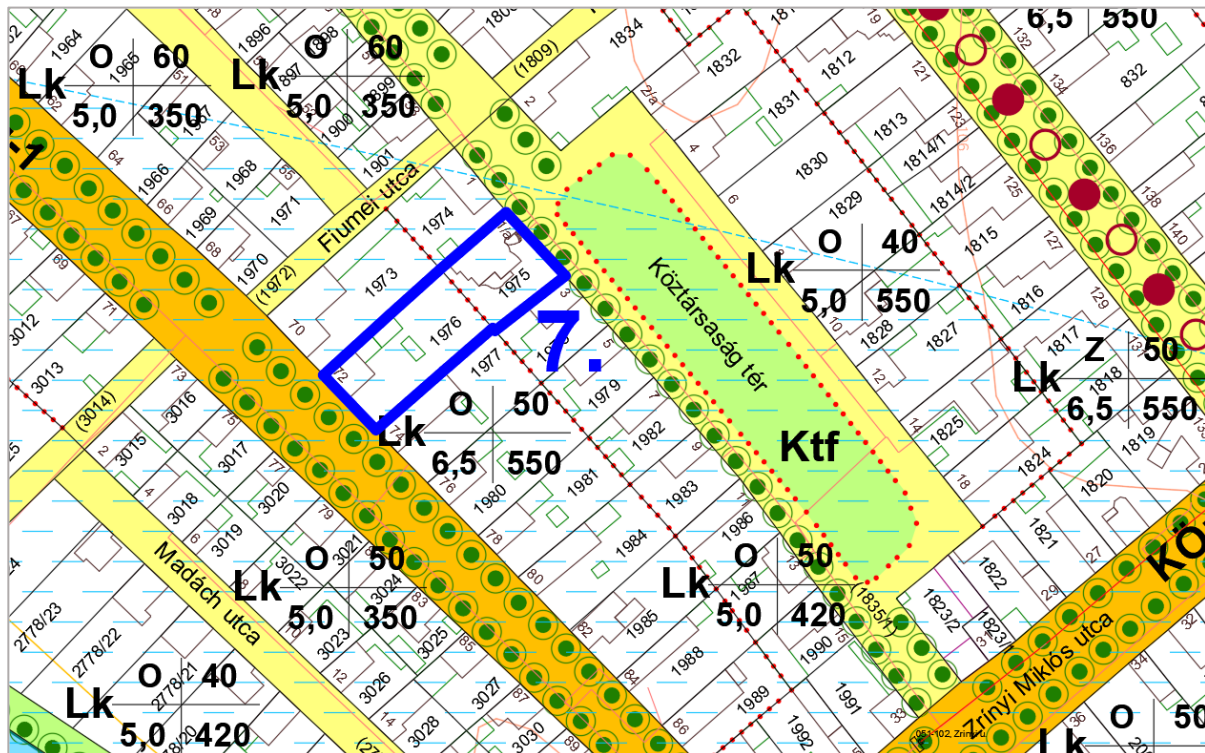
Köztársaság tér DNy-i oldal utcaképe – jobbról a Fiumei utca becsatlakozása látható



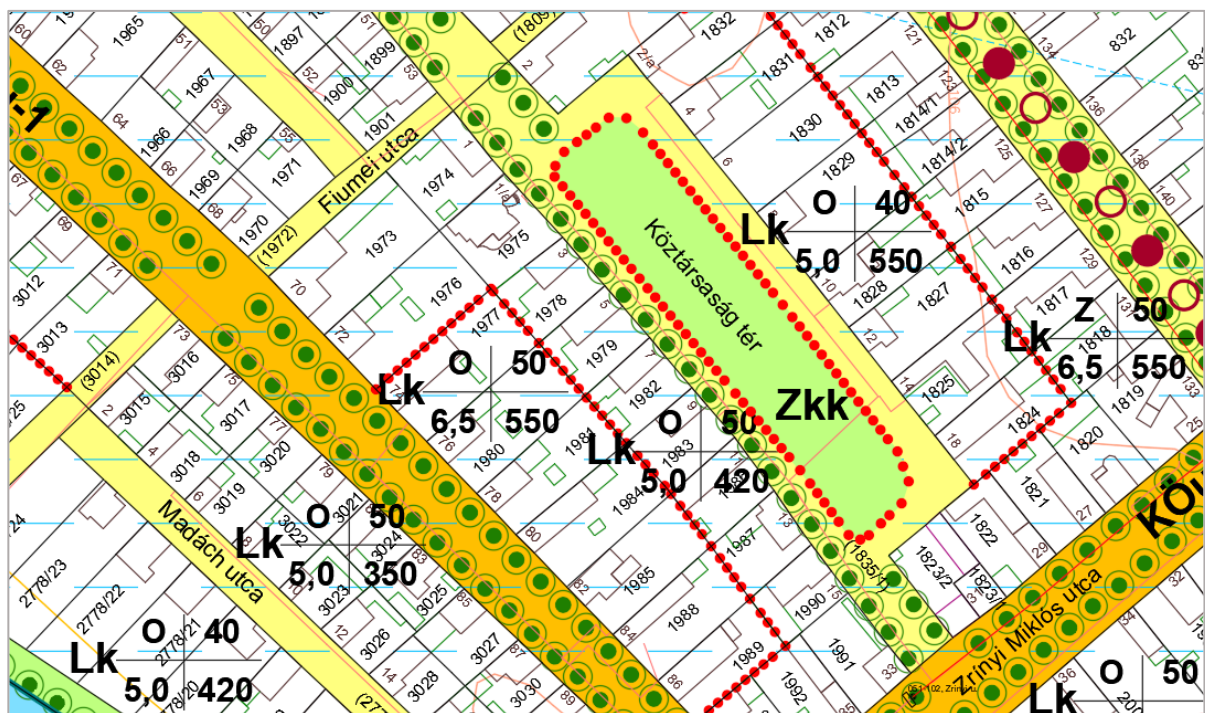
Fiumei utca montázs DNy felől



SZ-2 szabályozási terv részlet a kérelemmel érintett két telek jelölésével



SZ-2 szabályozási terv módosított állapota



A módosítási ügyben az 1973 és 1976 hrsz.-ú telkeken a jelenlegi O/50/6,5/550 adatsorú Lk-7 építési helyett az O/50/5,0/420 adatokkal rendelkező építési övezet lesz kijelölve, amely az 1974 és 1975 hrsz.-ú telkek jelenlegi besorolása. Ez az építési övezet **jelenleg nem szerepel** a HÉSZ 5. mellékletében, ezért **Lk-6M építési övezet** címen **pótlásuk megtörténik**. Ugyancsak pótolni kell a fenti szabályozási tervi részleten látható Z/50/6,5/550 adatsorral leírható **Lk-12M építési övezet** előírásait. Az alábbi táblázat bemutatja a változásokat (késsel szereplő szöveg).

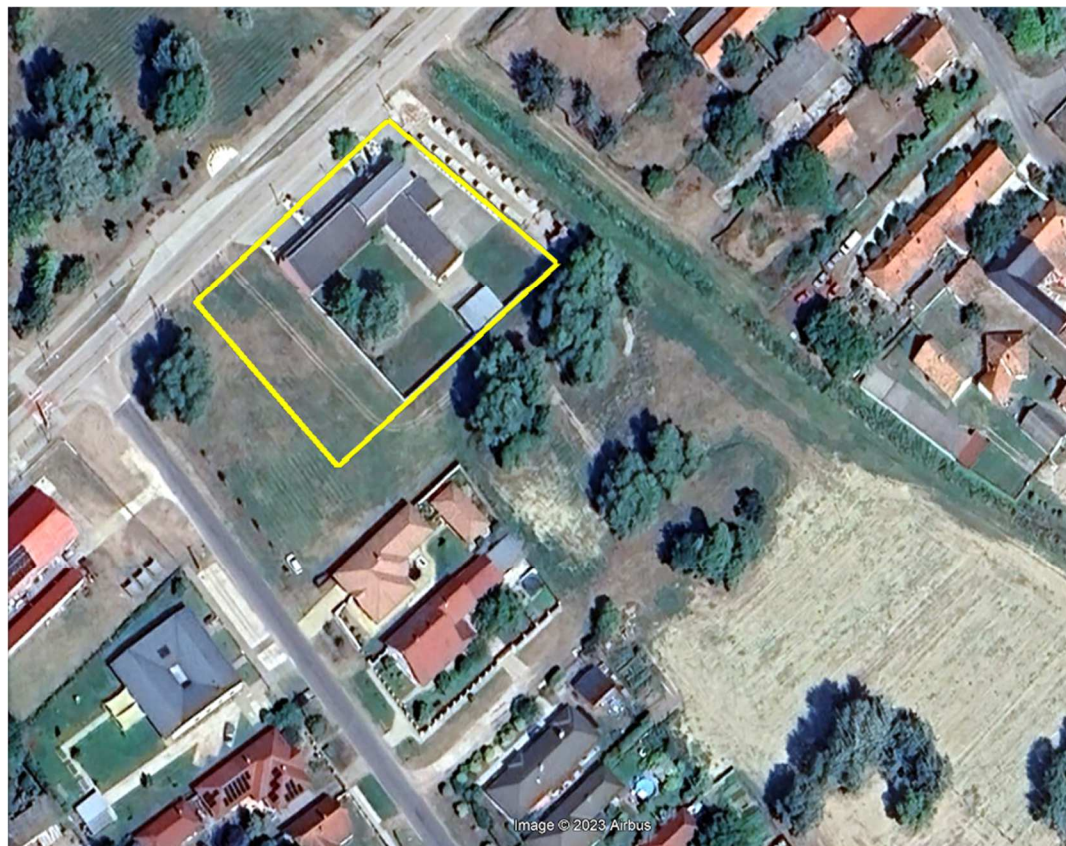
HÉSZ 5. melléklet részlet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú T: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság ($\bar{E}_m$) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret- tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Lk-6 kisvárosias lakó	O	50	5,0	350 (1050)	20
Lk-6M kisvárosias lakó	O	50	5,0	420 (1260)	20
Lk-7 kisvárosias lakó	O	50	5,0	550 (1650)	20
Lk-12 kisvárosias lakó	Z	40	6,5	550 (1650)	20
Lk-12M kisvárosias lakó	Z	50	6,5	550 (1650)	20

8. ügy – Fejlesztési döntés: 122/2023.(VI.29.) határozat 1/11. pont. A Konecsni György Helytörténeti Gyűjtemény intézménye (Iskola utca 8-10, hrsz.: 2715/137) fejlesztés előtt áll, a múzeumi raktárak elhelyezése céljából a szomszédos telket is bevonja az önkormányzat a projektbe (2715/158). Az építészeti tervezés során oldalhatáron álló beépítést javasolt a tervező, és a hátsókert méretét a bővítési területen 0 m-re kérte csökkenteni. A változások magukkal vonják a környező telkek építési helyeinek kisebb korrekcióit is.

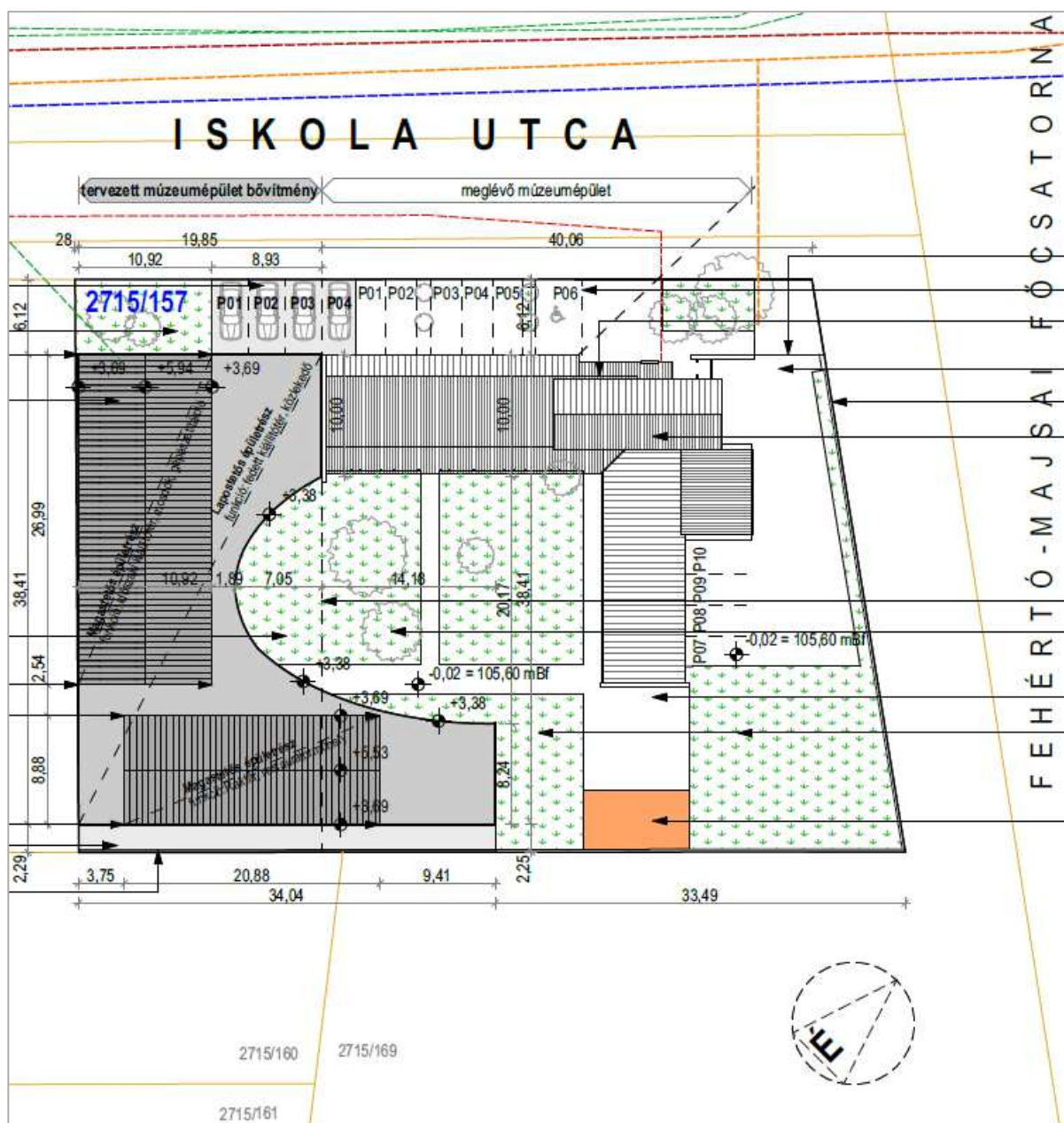
Légi fotó a projekt helyszínéről (Google) – a farmesgyén álló nyitott tárolószínt várhatóan el fogják bontani

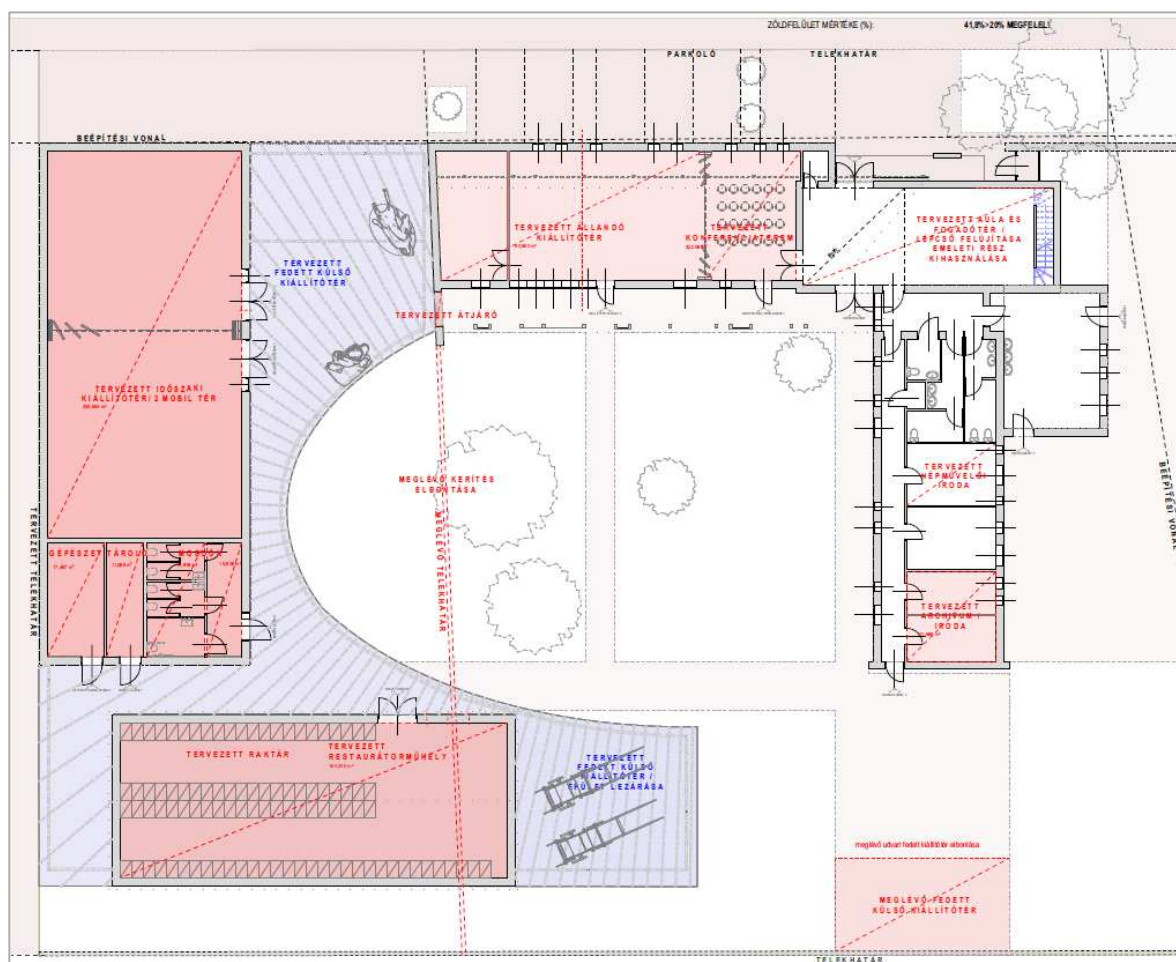
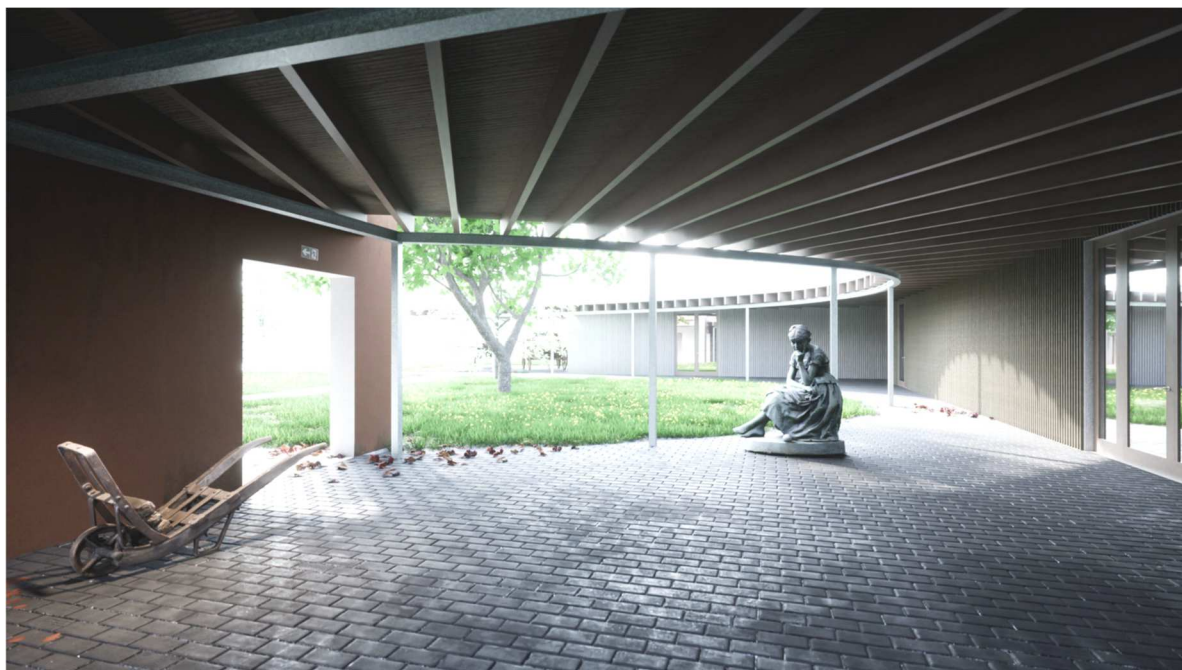


Múzeum utcaképe (Google 2023)



Múzeum-bővítés építészeti terveiből részletek (felelős tervező: Turi Zoltán)

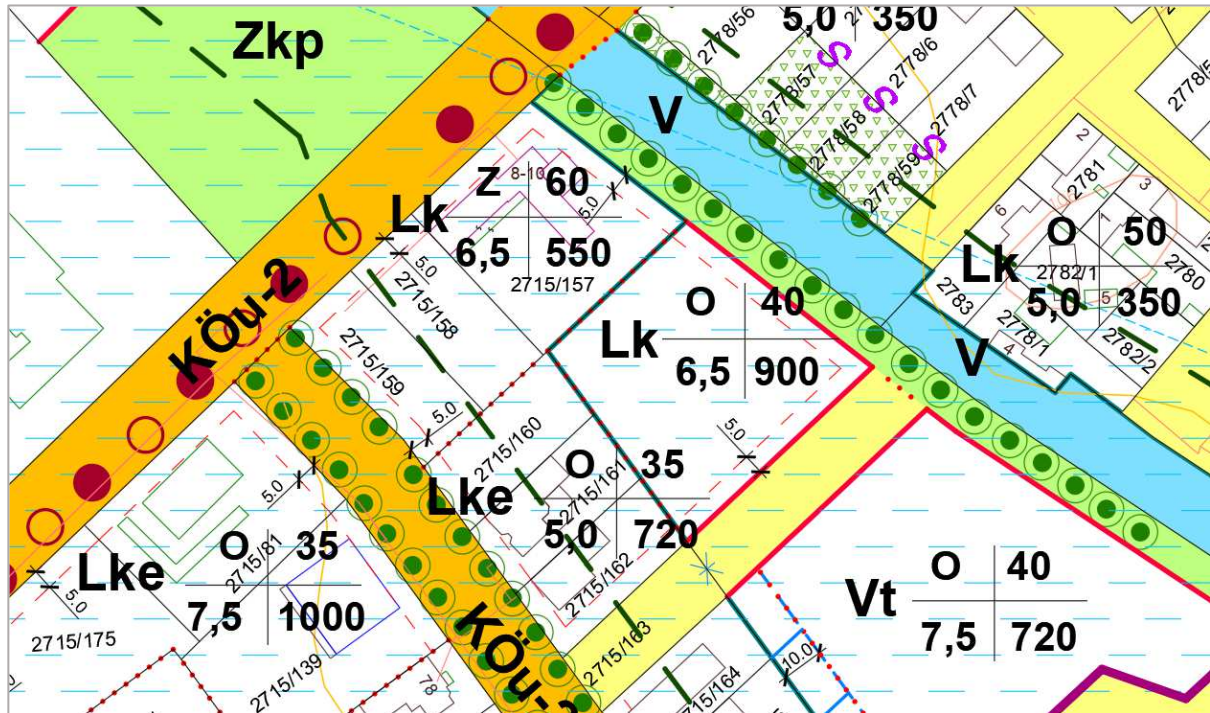




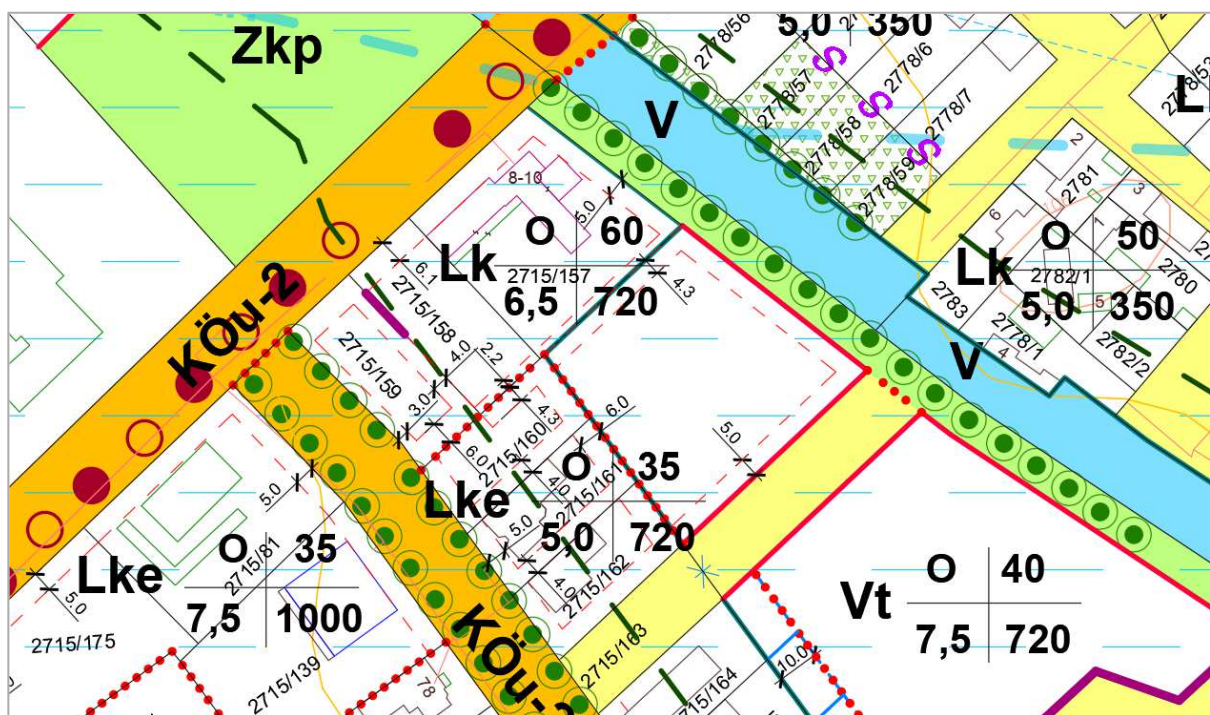
Az építész jelezte, hogy a két telek összevonásával előálló saroktelek DK-i telekhatára mellett 2,2 m oldalkert előírása célszerű. A határ mentén szomszédos lakótelek még nem épült be, a telepítési távolság biztosítása érdekében ott is oldalkert lesz előírva.

Az önkormányzat nem zárta ki a lehetőséget, hogy a múzeum telke és a DK felől szomszédos telek között a telekhatárt rendezze, megnövelve a múzeum számára az építési területet, ezért egységes övezetbe célszerű besorolni a telkeket. Az Lk/O/40/6,5/900 adatsorral rendelkező építési övezet helyett az Lk/O/60/6,5/720 paraméterekkel létrehozott új építési övezet (Lk-11M) lesz alkalmazva, melyben nincs megszabva a kialakítható legnagyobb telekterület. (A jelenleg hatályos Lk-16 építési övezet paraméterei: Lk/Z/60/6,5/550, az építési övezet a város más helyén is előfordul, pl. a Bánk bán utcában.)

Sz-2 szabályozási terv jelenleg hatályos (kiindulási) állapota



SZ-2 szabályozási terv módosított állapota



Az alábbi táblázat bemutatja be a jelenlegi építési övezeteket és a változásokat (késsel szereplő szöveg).

HÉSZ 5. melléklet részlet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú T: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Lk-5 kisvárosias lakó	O	40	6,5	900 (2700)	20
Lk-11M kisvárosias lakó	O	60	6,5	900	20

9. ügy – Fejlesztési döntés: 122/2023.(VI.29.) határozat 1/12. pont. Önkormányzati projekt keretében fejlesztésre kerül a Móra Ferenc Óvoda, Általános Iskola és EGYMI intézménye a városközpont Csontos Károly utca 1. és 3. számú telkein, melyeket egyben használnak (hrs.: 739, 742). Az építész tervező a főépületre vonatkozó beépítési helyet kérte szélesebbre venni, hogy az utcafrontra és az udvarra néző tantermeket ki lehessen alakítani.

Légi fotó a projekt helyszínéről (Google) – az utcafronton egy szélesebb új épület létesül



Iskola 5 évvel ezelőtt (Bígors Gábor fotója)

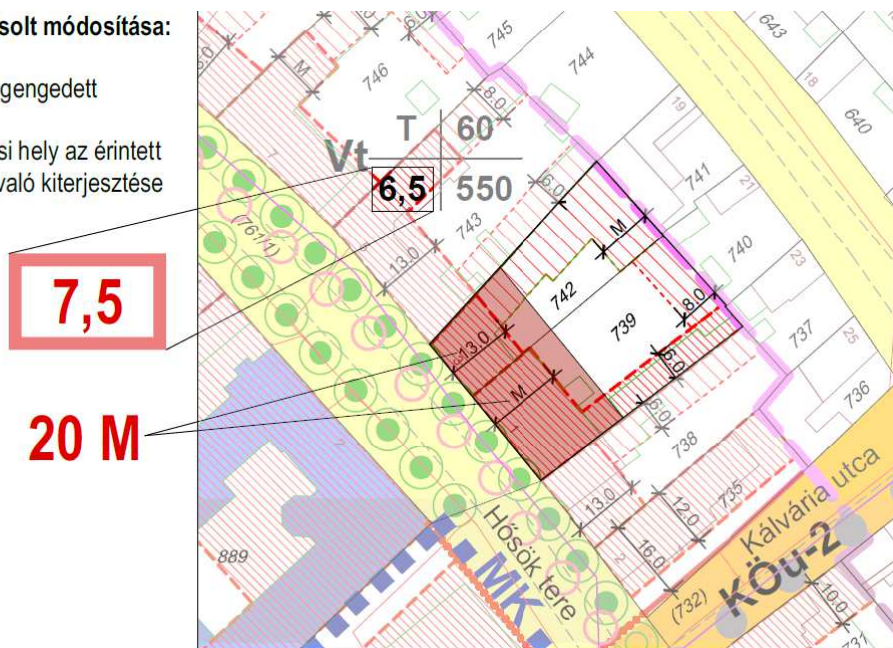


A helyszín a városközpontban található a Városháza és a Művelődési ház közelében. Térképi szabályozását az SZ-3 terv tartalmazza, amely sajátos módon, telkekre lebontva írja elő a főépület és a melléképítmények építési helyeit (beépítési mód „T” jele).

Részlet a kérelemből (Túri Zoltán felelős tervező építész)

Helyi Építési Szabályzat javasolt módosítása:

- beépítési magasság (Ém) megengedett maximuma: 7,50 m
- előírt épületmagasságú építési hely az érintett telken belül 20,0 m mélységig való kiterjesztése

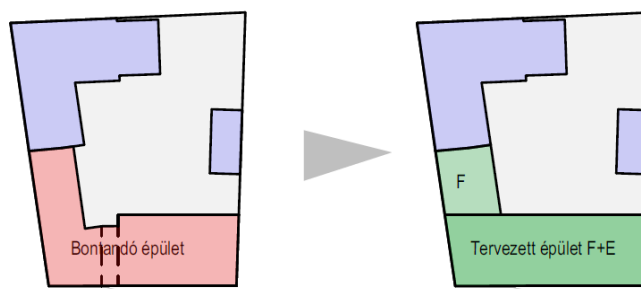


Az építész azzal indokolta javaslatát, hogy a meglévő épület nem alakítható át az oktatási intézmény modern elvárásainak megfelelően, ezért mindenképpen új egyemeletes utcai épületszárny létesítésére van szükség. A belmagassági követelmények miatt a 6,5 m épületmagasság kevés lehet, ezért helyette 7,5 m maximális érték előírását kérte, amely az utca átellenes oldalának építési övezetében is szerepel. A javaslatot az önkormányzat is elfogadta, megtörtént a két telek összevonása is (739 hrsz.-on). A módosítás keretében az intézmény telke a jelenlegi Vt/T/60/6,5/550 adatsorral rendelkező építési övezet (Vt-8) helyett a Vt/T/60/7,5/720 jelű építési övezetbe (Vt-9) kerül át. Az építési helynek az utcavonalon elhelyezkedő része 20,0 m szélességűre bővül.

Építészeti program kialakulásának megfontolásai (Túri Zoltán felelős tervező)

Az épületegyüttes alapos bejárása, műszaki átvizsgálása során, valamint a megbízóval lefolytatott szakmai egyeztetések alapján egyértelműen arra a szakmai álláspontra jutottam, hogy egyik épületrész átfogó felújítása sem volna gazdaságos, gazdaságosan üzemeltethető beruházás. Ezért feltétlenül egy meglévő épület/épületrész lebontásával, teljesen új épület/épületrész épülhet.

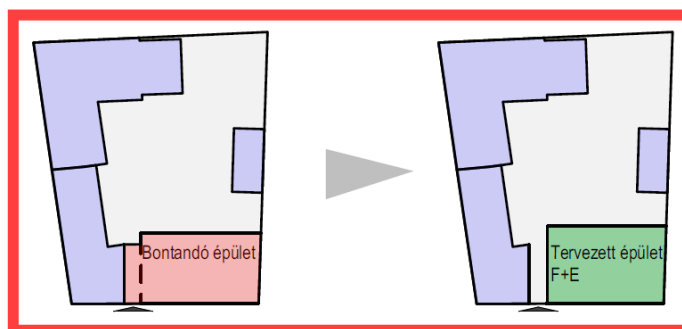
3.1 (1. verzió) Első ötletként az a verzió merült fel, hogy az utcafronti épületeket teljes egészében, a bal oldali telekhatáron lévő épületeket részben (az alapincézett épületrészig) elbontanánk. Ez esetben az iskola, óvoda funkció tantermi, szociális helyiségeit és a szükséges tanügyi helyiségeket is meg lehet valósítani egy az utcafrontra telepített földszint+emeletes - a teljes utcafronti telekhatárt kihasználó - épületben. A bal oldali telekhatáron egy földszintes épületrésszel összeköthető a tervezett épület és a meglévő-megmaradó épületrész, melyben az óvoda funkciót lenne célszerű elhelyezni. Így egy az utcafrontról nézve egységes, zártosorú beépítésű kétszintes épülettömeg valósulhat meg.



Tervezett nettó hasznos alapterület: kb. 900 m²

3.2 (2. verzió) Az első verzióban tervezett nettó kb. 900 m² várható beruházási költsége magasnak bizonyult, ezért egy második verzió kidolgozását végeztük el. Melyben az ábrán jelölt módon az utcafronti épületek közül a jobb oldali telekhatárhoz csatlakozó épület és a hozzá tartozó szárazkapu bejáratot bontanánk el. A bal oldali épületrészen csupán a szárazkapu szerkezet elbontása miatti helyreállítást szükséges elvégezni, valamint csak tisztasági festés fog történni.

Az így kialakult földszint + emeletes épülettömegben kb. 500 m² nettó hasznos alapterület jöhet létre, melyben 8db általános iskolai tanterem, egyedi fejlesztőszoba, szertár, raktár, és a hozzá tartozó szociális helyiségek valósulhatnak meg. A tervezett új épületben teljes akadálymentesítés lesz tervezve a szintek között lifttel.

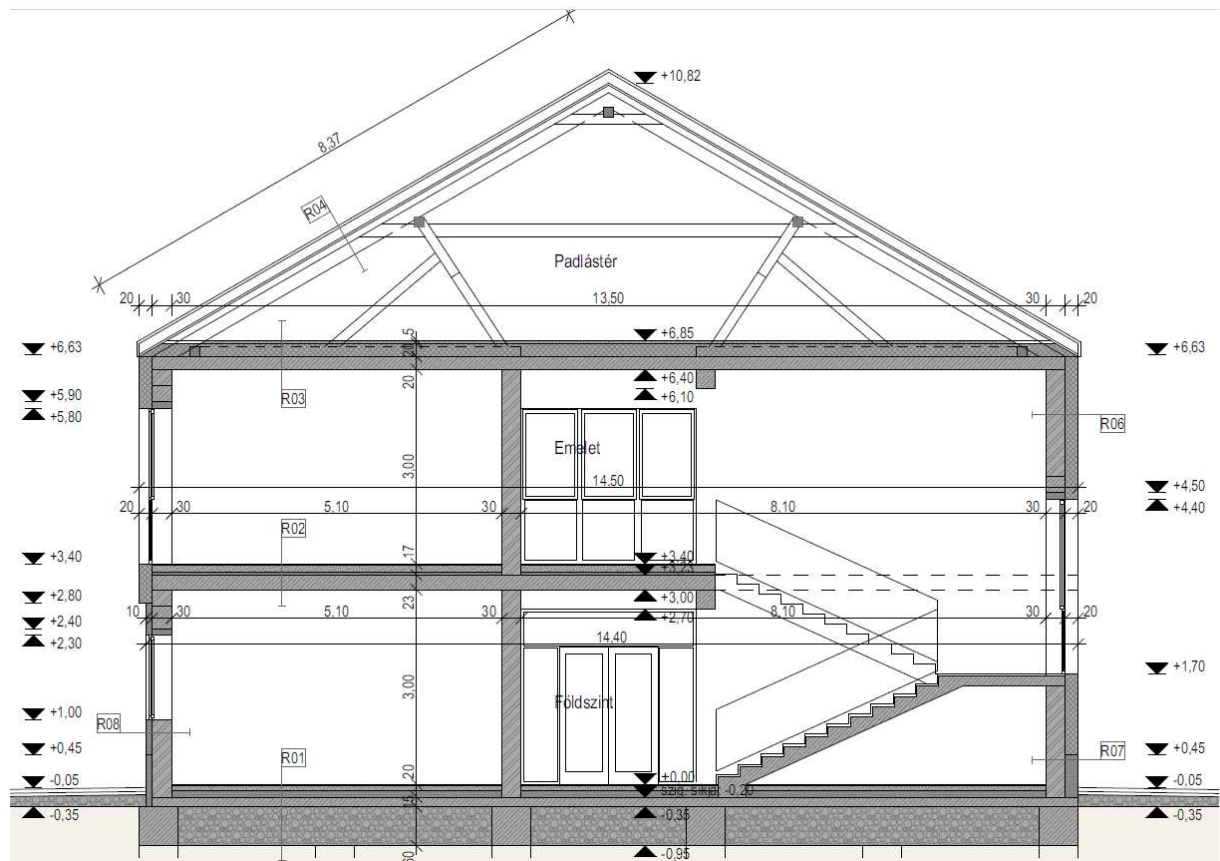


Ebben a beruházásban csupán a tantermi funkciók fognak megvalósulni, a tanügyi funkciókat (tanári szoba, titkárság, igazgatói iroda, gazdasági iroda stb...) a bal oldali telekhatáron álló utcafronti épületben lehet elhelyezni a meglévő funkciók megszüntetésével. Továbbá ebben az épületben jelenleg is üzemelő óvoda funkció változatlanul marad, jelen tervezés tárgyát nem képezi.

Az iskolaépületet úgy terveztük meg, hogy megmarad a lehetőség egy jövőbeni második ütemben az utcafrontot teljesen (zártosorúan) beépítve egy a tervezett tantermeket magában foglaló iskolaépületet tanügyi funkcióval bővíteni. Mind a földszinten, mind az emeleten biztosítható a kapcsolódás. Így az első verzióban ismertetett épület jöhet létre a későbbiekben.

Jelen vázlattervben a 2. verzió került kidolgozásra építészeti vázlattervként.

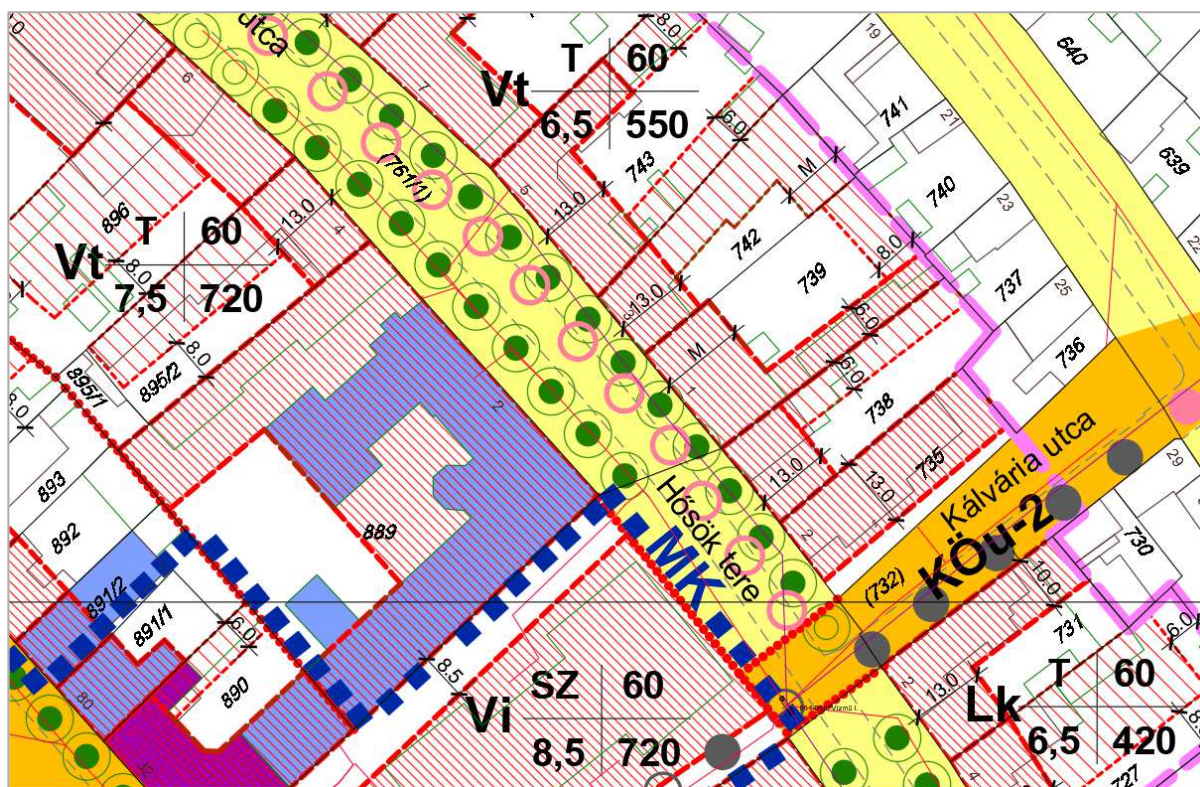
Tervezett épületmagasság indoklása a metszet bemutatásával (Túri és Társai Építő Kft, építész tervező: Kis-Molnár Péter)



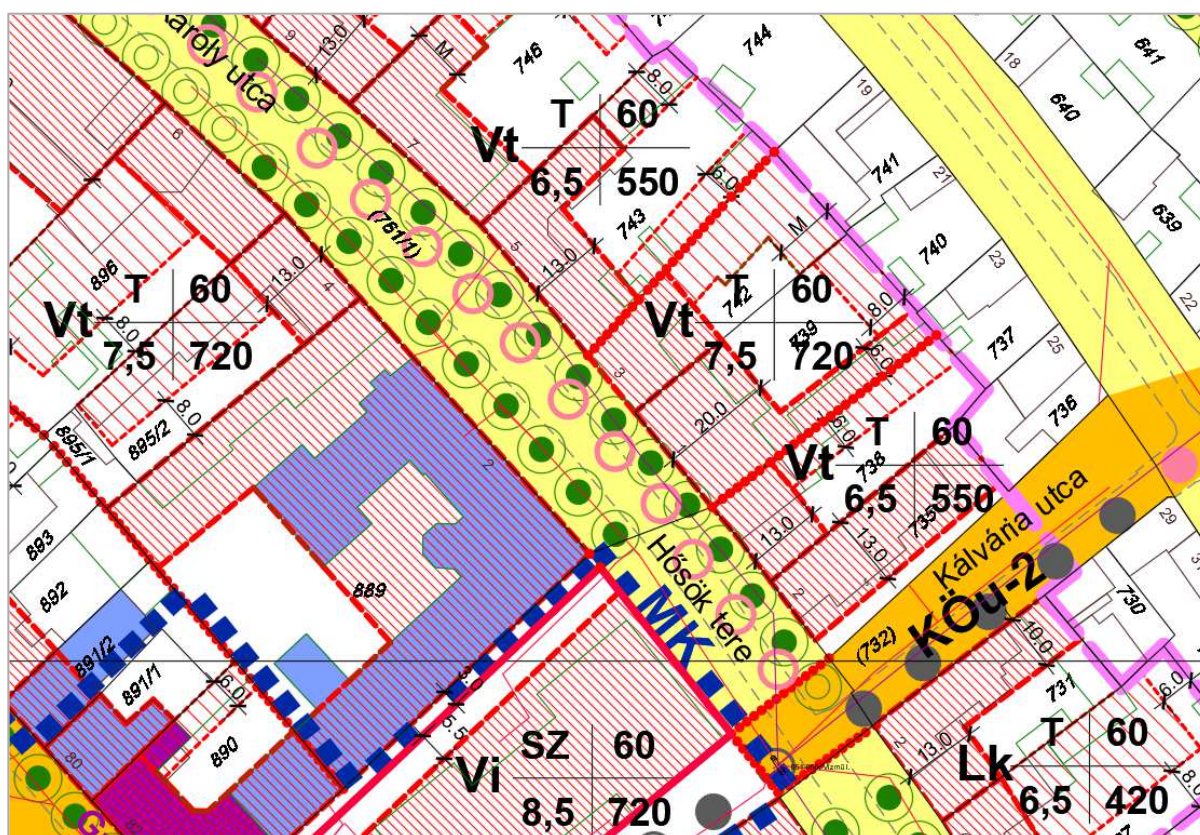
Építészeti vázlatterv részlet – Csontos Károly utcai megjelenés



SZ-3 szabályozási terv jelenleg hatályos (kiindulási) állapota



SZ-3 szabályozási terv módosított állapota



Az alábbi táblázat bemutatja be a jelenlegi és új építési övezetet, melyek paraméterei nem változnak meg.

HÉSZ 5. melléklet részlet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú T: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Ēm) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Vt-8 településközpont vegyes	T	60	6,5	550	10
Vt-9 településközpont vegyes	T	60	7,5	720	10

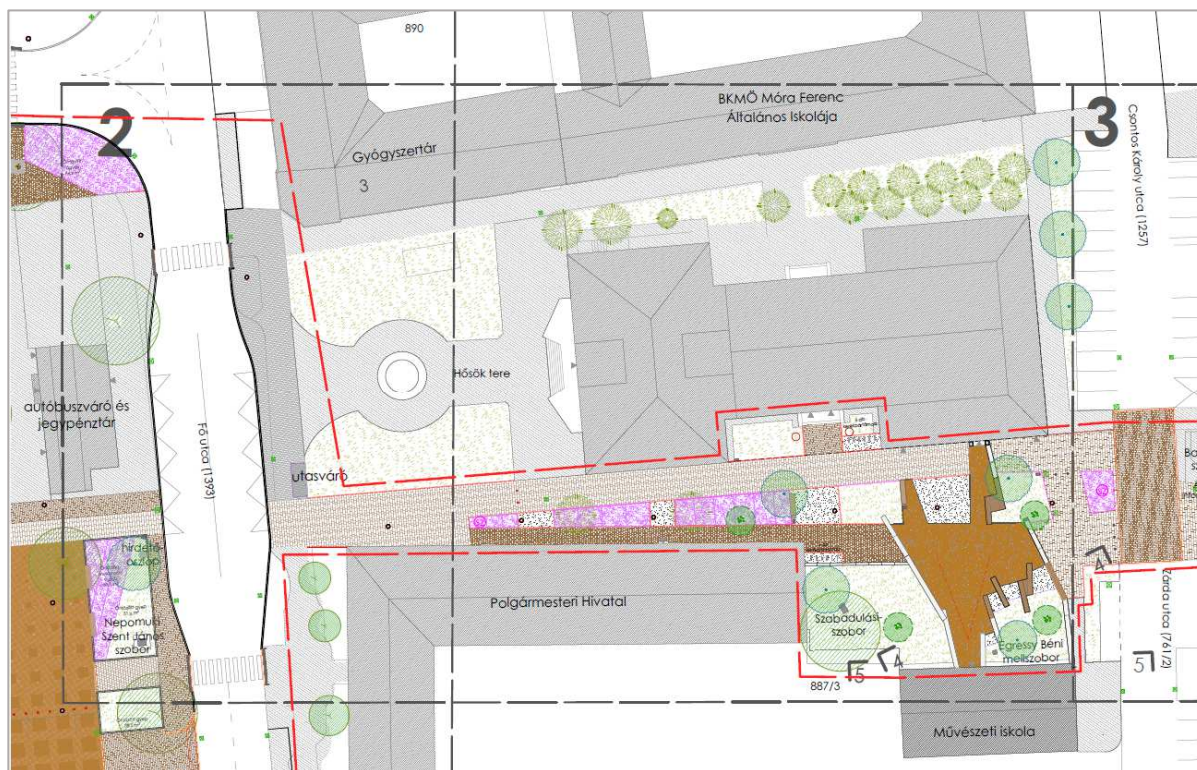
10. ügy – Fejlesztési döntés: 122/2023.(VI.29.) határozat 1/15. pont. A Városháza bővítésének építész tervezője javaslatára a Művelődési ház telkének kisebbre szabályozására fog sor kerülni mindkét hosszanti oldalon közterület kijelölésével, így a szomszédos épületek ide néző homlokzatai közterületre fognak nyílni. **A Városháza telkének DK-i határa és a kijelölt építési hely kitolódik a határvonalhoz 1-2 m távolságra lévő garázssorig.**

Légi fotó a projekt helyszínéről (Google) – az utcáfronton egy szélesebb új épület létesül



A városközpont zöld infrastruktúrájának fejlesztése nemrégiben lezajlott a „Zöld Város” projekt keretében. A kialakult állapot várhatóan hosszú ideig fennmarad, célszerű hozzá igazodni.

Részlet a Városközpont Térépítészeti tervéből (Város-Teampannon Kft. felelős tervezők Koszoru Lajos és Pécsi Máté)



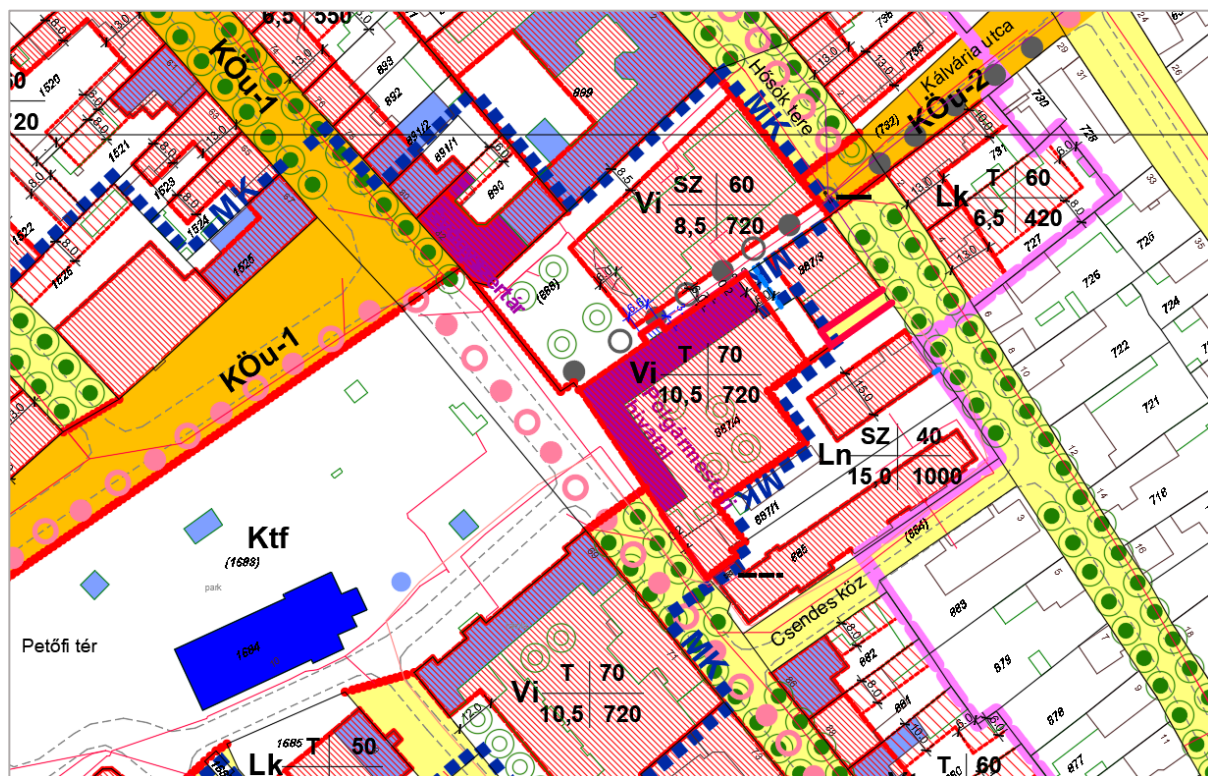
Megvalósult állapot képe (2021) – jobbról a Városháza, balról a Művelődési ház látható. A gyalogos felület, amelynek folytatása a Kálvária utcai gyalogostengely, közterületbe kerül át a módosítás keretében.



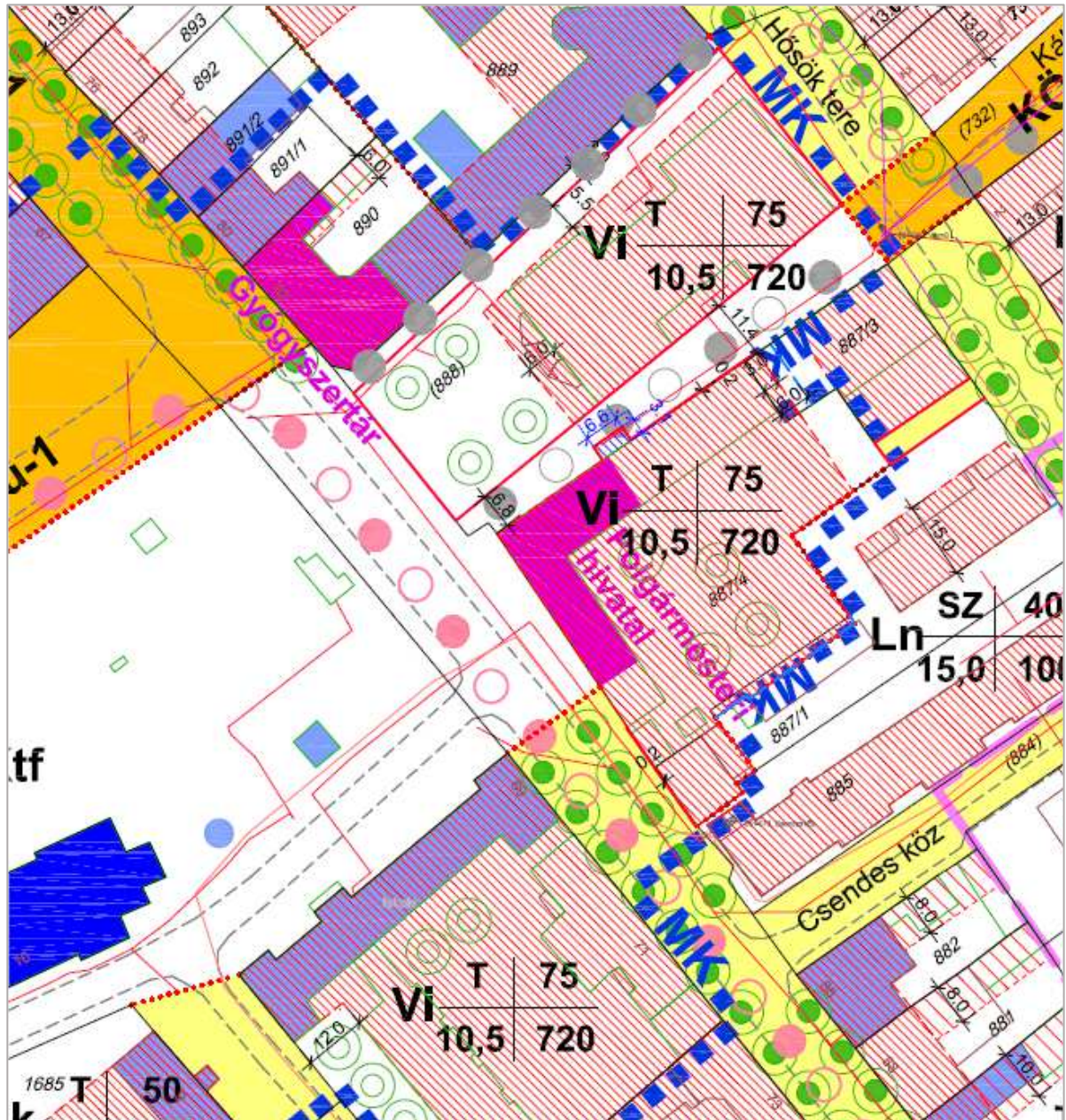
Fotó a Kálvária utca felől (2022) – jobbról a Művelődési ház, a kép közepén a Városháza látható, a közöttük lévő terület közterületté válik.



SZ-3 szabályozási terv jelenleg hatályos (kiindulási) állapota

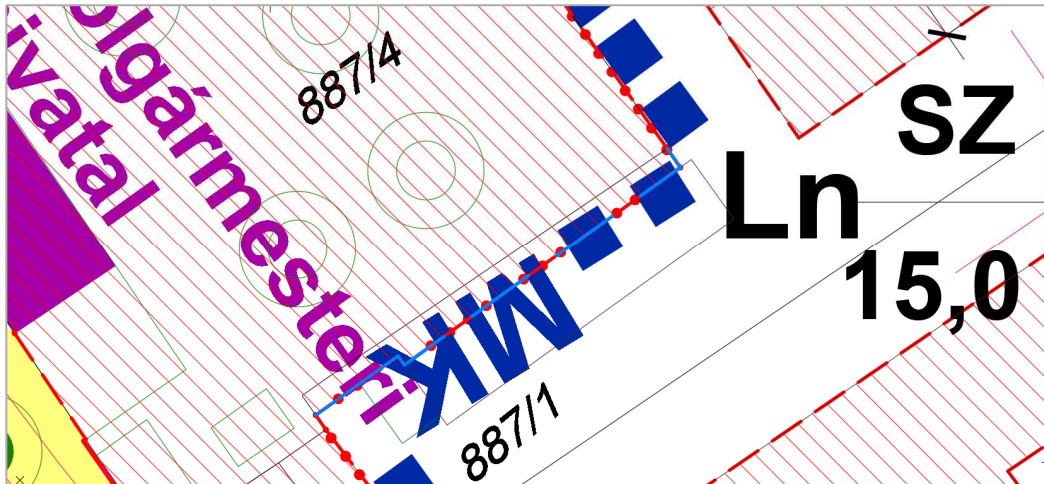


SZ-3 szabályozási terv módosított állapota – szabályozási vonal választja le a Művelődési ház telkét, amely így mindkét hosszanti oldalon közterülettel (gyalogos és kerékpáros utakkal) lesz határos. A Petőfi tér „Ktf fásított közter” övezetbe van sorolva. A Kivágaton látható Vi jelű építési övezetek egységes paraméterekkel lesznek szabályozva. A helyi településképi rendelet módosítása szerint lesz ábrázolva a Városháza védett épületrésze.



A Művelődési Ház telekterületének csökkenéséhez igazodva a beépítés módjának és a beépítettség paramétereinek is változnia kell, hogy a telekalakítás megvalósítható legyen. A jelenlegi Vi-3 jelű *intézményi vegyes* építési övezet helyébe a szomszédos Városháza és Arany János Általános Iskola **Vi-4** jelű építési övezete lép, melyeknek összehasonlítását az alábbi táblázat mutatja be. *A Vi-3 jelű övezet a HÉSZ 5. mellékletében megszűnik, mivel máshol nem fordult elő.* A Vi-4 építési övezet paramétereinek adatsorában (HÉSZ 5. melléklet) a beépítési mód helytelenül „Z” betűjellel szerepelt, a tervlapon (SZ-3) azonban helyesen a „T” betűjel van feltüntetve. Az építési övezet megengedett legnagyobb beépítettségét emelni szükséges az OTÉK szerinti 75 % értékre, amelyhez a zöldfelületi fedettség csökkentése is megtörténik (12,5 %). A HÉSZ 5. mellékletében a javításokra sor kerül e módosítás keretében.

Nagyított részlet:



A Városháza bővítése fejlesztési pályázat keretében megvalósulhat. Vásárhelyi Dániel építész tervező jelezte az önkormányzatnak, hogy a DK felől szomszédos lakótelek határának korrekciója szükséges annak érdekében, hogy az ide tervezett kerti tető összeépíthető legyen a garázssorral, ne maradjon vissza 1-2 m-es beépítési hézag.

Keskeny sáv a telekhatár és a meglévő garázssor között – a rendezetlen állapot megszüntetése szükséges a garázsokhoz való tűzfalas csatlakozással, kertrendezéssel.



HÉSZ 5. melléklet részlet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú T: zárt sorú, sajátos hézag, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Em) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Vi-3 intézményi	SZ	60	8,5	720	20
Vi-4 intézményi	T	75	10,5	720	12,5

Megjegyzés: a Vi-3 építési övezet törlésre kerül

11. ügypont – Fejlesztési döntés: 122/2023.(VI.29.) határozat 1/3. pont. A városközponttól D-re, a Régi posta utca 19/A alatti (hrsz. 1868) ingatlanon a legkisebb kialakítható telekterület csökkentését kérték 350-ről 300 m²-re, hogy a két külön tulajdonban lévő ingatlanrész különválasztható legyen.

A kérelemben nem szerepelt ugyan, de a beépítettség megengedett mértéke is akadály lehet a telekalakításnak, ezért annak 50-ről 60 %-ra való emelése is szükséges a probléma megoldásához, továbbá az oldalhatáron álló beépítési mód helyett zárt sorú beépítési mód a jelenleg kialakult állapot. Az új paraméterek kiterjednek majd a helyszín környezetében hasonló helyzetben lévő telkekre is.

Légi fotó a kérelemben szereplő telek megjelölésével (Google 2023)



Fotó a területről É-i irányból – jobbra indul a Vághegyi utca



A helyszín a városközpontban található a Petőfi tértől D-re induló tágas Régiposta utca és az onnan leágazó keskenyebb Vághegyi utca mentén. Szabályozását az SZ-3 terv tartalmazza, amely sajátos módon, telkekre lebontva írja elő a főépület és a melléképítmények építési helyeit (beépítési mód „T” jele).

Részlet a kérelemből (Dobos Csilla tulajdonos)

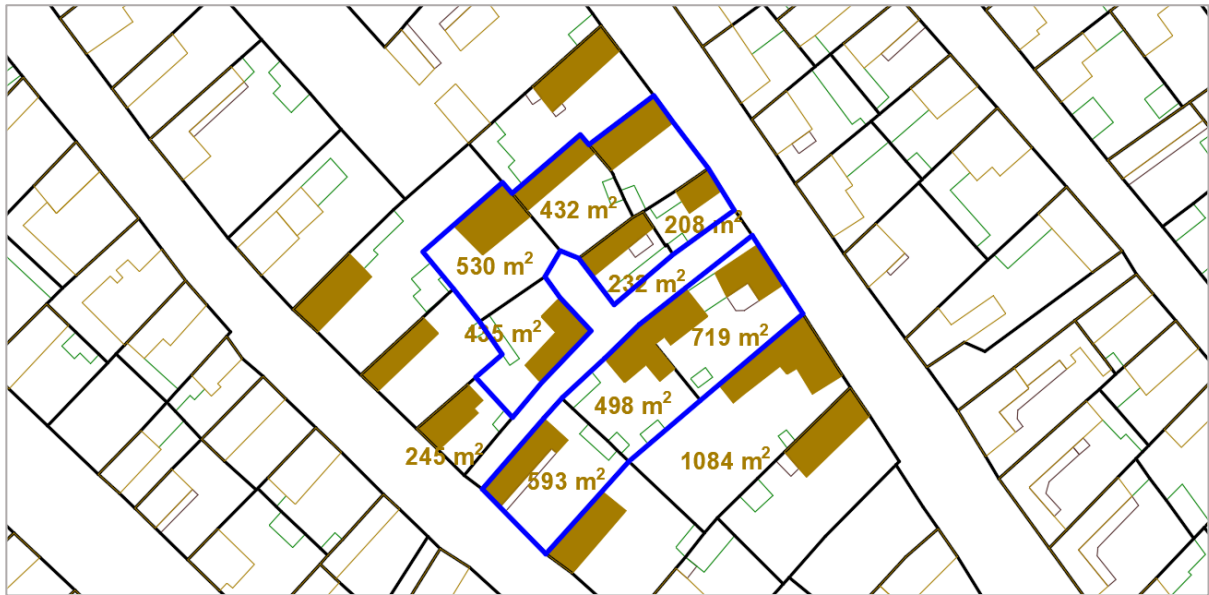
Alulírott Dobos Csilla (szül: Szeged, 1980.06.05., an: Bakró-Nagy Éva), Kiskunmajsa Város Önkormányzata által kiírt felhívás értelmében szeretnék kérelmet benyújtani a helyi építési szabályzat módosításához az alábbiakban részletezettek szerint.

Nemrégiben tulajdonomba került az alább megnevezett ingatlan, és szeretném folytatni az előző tulajdonos által indított eljárást.

6120. Kiskunmajsa, Régiposta utca 19/A címen (hrsz: 1868) szereplő ingatlan tulajdonosaként szeretném kérelmezni - az említett ingatlant érintő, - kisvárosi lakóövezet legkisebb telekterületére vonatkozó jelenlegi 350 m²-es határát csökkenteni.

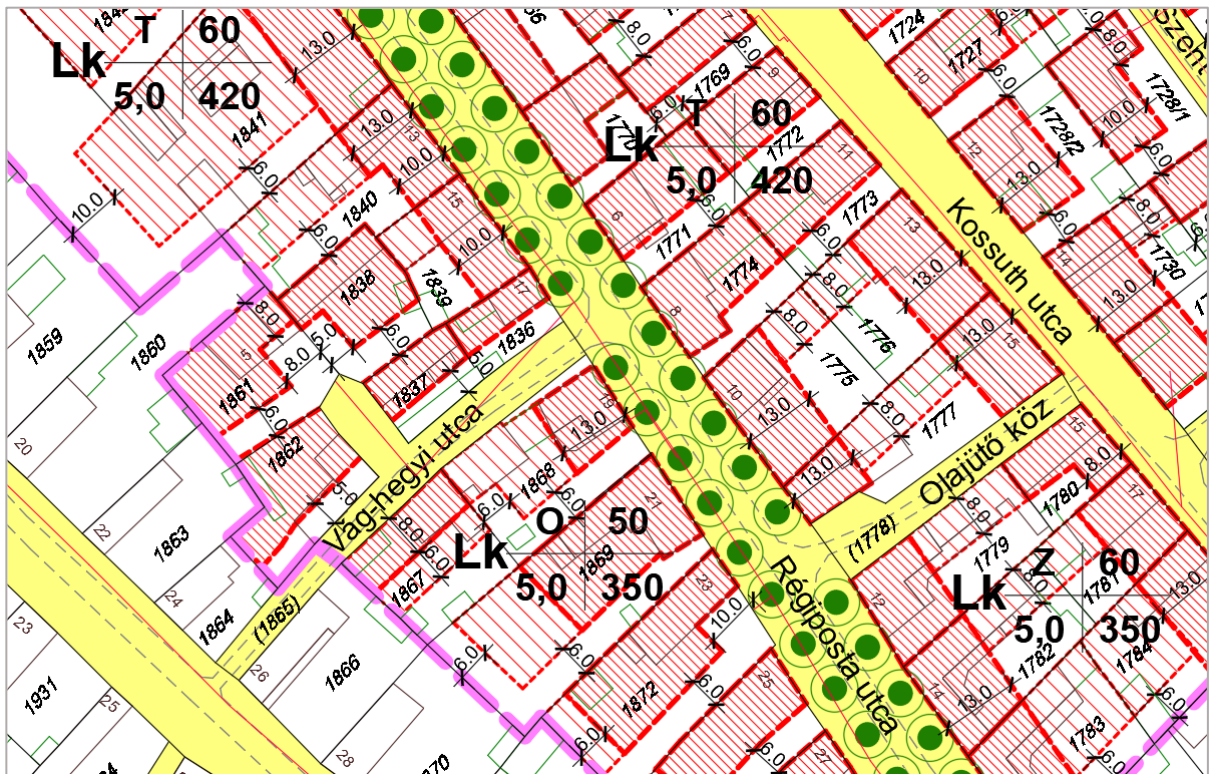
A kérelmezett csökkentés oka, hogy a Kiskunmajsa 1868. helyrajzszámú területen fizikailag egyértelműen elhatárolt, két külön álló ingatlan található, betonkerítéssel elválasztott saját udvarokkal, külön gáz-, villany-, és vízórákkal felszerelve, továbbá az ingatlanokba való bejutás is teljes mértékben elkülönült (egyik a Régiposta utca felől, míg másik a Vághegyi köz felől közelíthető meg). A két ingatlan tulajdonosa, két különböző magánszemély. Jelenleg ügyvéd által ellenjegyzett megosztási szerződéssel rendelkeznek, amely az osztatlan közös tulajdont szabályozza, de mindkét fél szeretné az ingatlanok helyrajzi szám szerinti elválasztását is. A hrsz 1868. összesen 719 m² összterületű, amelyből a tulajdoni hányadok alapján 303,5 m² az én tulajdonomban áll, míg 415,5 m² a másik félé. Ahhoz, hogy a Földhivatalnál be tudjuk adni a helyrajzi szám szerinti bontásra vonatkozó kérelmünket, szükséges lenne Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása az érintett terület legkisebb telekméretének csökkentésére.

Telekméretek a módosítási helyszínen és környékén – a telekméret csökkentésébe bevont terület kékkel jelölve

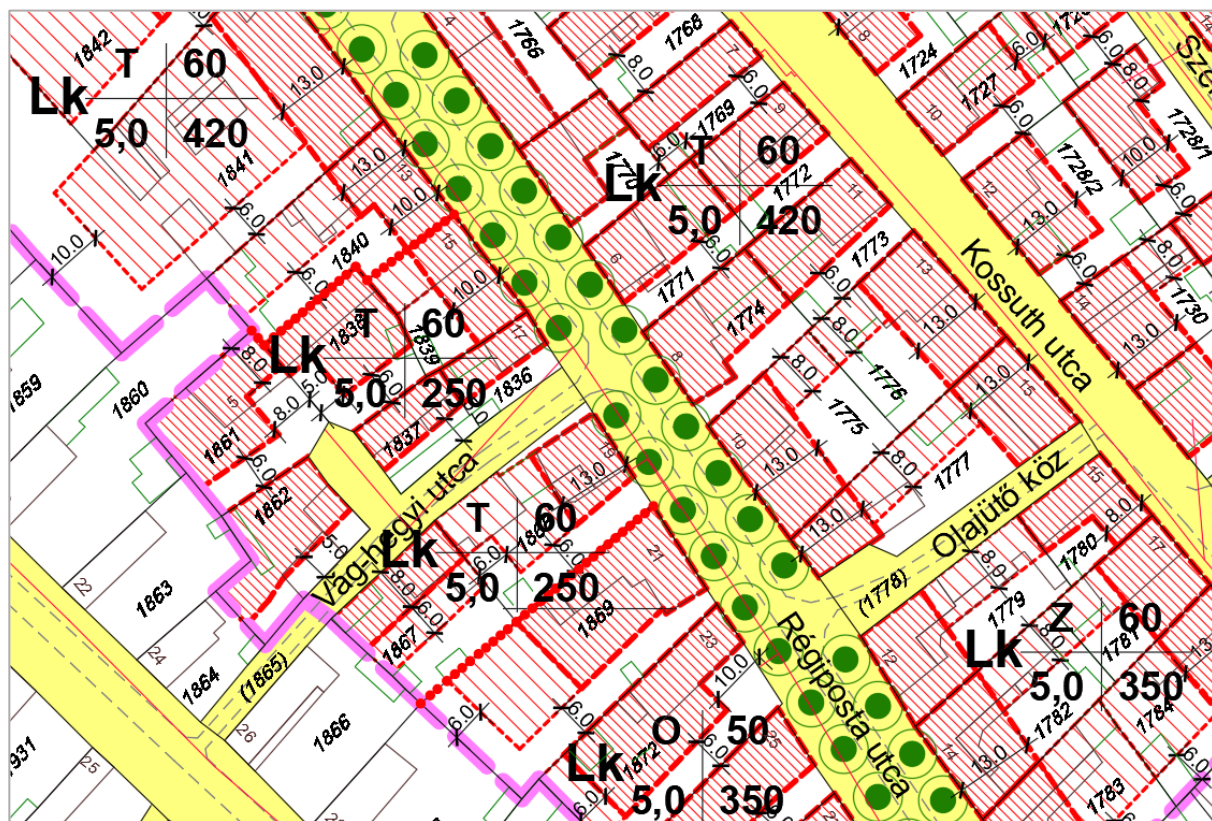


A városközpontban a tömvégeken történetileg jellemző a telekaprózódás, melynek folytán 2-300 m² nagyságú telkek is létrejöttek. A kialakítható legkisebb telekméret 350 m²-ről 250 m²-re csökken, mivel utóbbi paraméter más hasonló helyen is előfordul. Ezzel a változtatással a kérelemben szereplő telek a kialakult használatnak megfelelően megosztható lesz. Ugyancsak nagyobb mód nyílik telekhatár-korrektciókra amely a telekterületek kiegyenlítéséhez vezethet. A módosítás a Vághegyi utca mindkét oldalán lévő felaprózódott teleksoportra kiterjed az SZ-3 terv hatályos területén belül. A jelenlegi Lk/O/50/5,0/350 (Lk-6) és Lk/T/60/5,0/420 (Lk-18) építési övezetek helyett egy új **Lk/T/60/5,0/250 (Lk-20M)** építési övezetbe kerülnek át az 1836, 1837, 1838, 1839, 1861, 1862, 1867, 1868 hrsz.-ú telkek. Az építési hely kijelölés nem változik.

SZ-3 szabályozási terv jelenleg hatályos (kiindulási) állapota



SZ-3 szabályozási terv módosított állapota



Az alábbi táblázat bemutatja be a jelenlegi és tervezett építési övezeteket (új övezet kékkel).

HÉSZ 5. melléklet részlet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

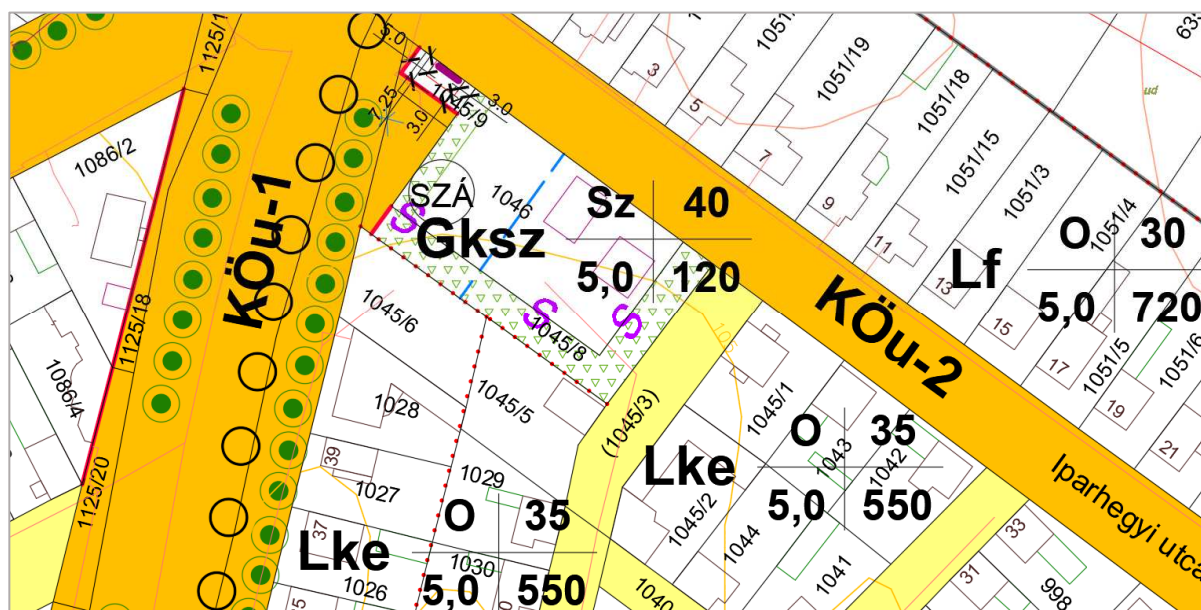
A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú T: zárt sorú, sajátos hézag, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Em) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Lk-6 kisvárosias lakó	O	50	5,0	350 (1050)	20
Lk-18 kisvárosias lakó	T	60	5,0	420 (1260)	20
Lk-20M kisvárosias lakó	T	60	5,0	250 (750)	20

12. ügy – Fejlesztési döntés: 122/2023.(VI.29.) határozat 1/4. pont. Az Iparhegyi utcai lakosok egy csoportja azzal a kéréssel kereste meg az önkormányzatot, hogy az Iparhegyi utca 2. szám alatti volt gázcseretelepen (hrs.z. 1046/2) a jövőben ne folyhasson „ipari tevékenység”, mert az zavarná a környező lakók nyugalmaát. A Képviselő-testület előzetes döntése szerint zajos tevékenység elhelyezése esetén a lakóövezetek felőli és az Ág utcára néző telekhatáron zajvédelmi kerítés létesítése lesz kötelező. Az előírás szakszerű megfogalmazással a HÉSZ normaszövegbe kerül bele.

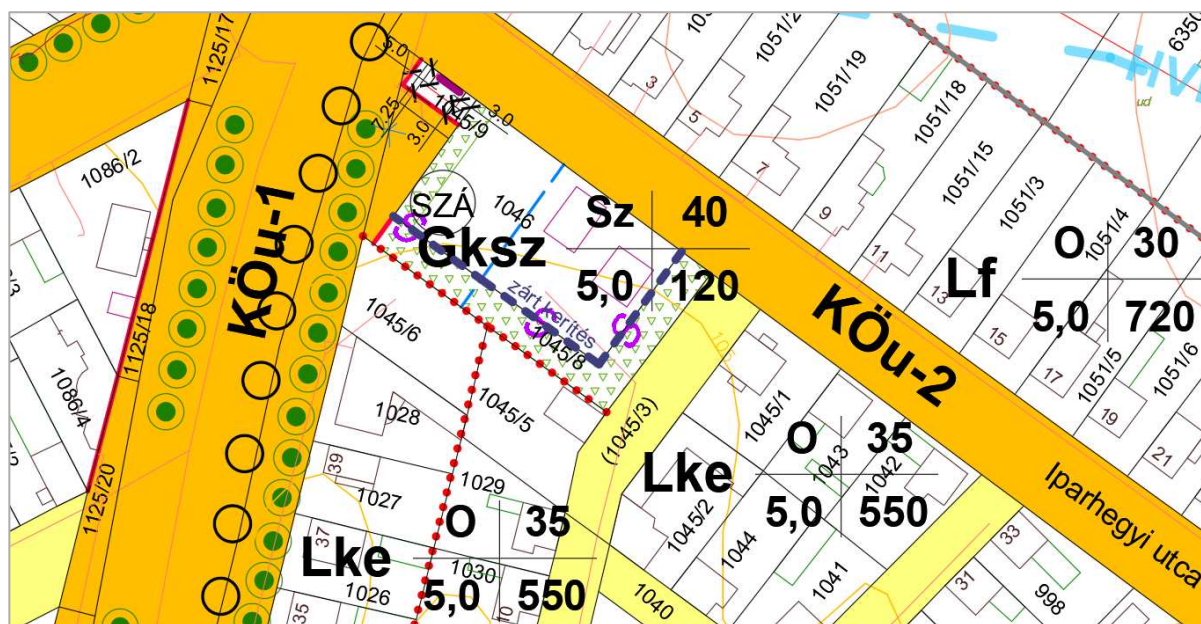
Légifotó (Google 2023)



SZ-2 szabályozási terv jelenleg hatályos állapota a helyszínen és környékén



SZ-2 szabályozási terv módosított állapota



A Gksz kereskedelmi szolgáltató (gazdasági) építési övezet már legalább 20 éve van itt kijelölve a korábban működött gázcseretelep miatt. A Félégyházi út, amely a területet Ny felől határolja, az 5402 jelű Kiskunfélegyháza-Kiskunhalas országos összekötőút belterületi átkelési szakasza. É felől az Iparhegyi utca (helyi gyűjtőút) található. Az 1046 hrsz.-ú telek időközben megosztásra került (jóváhagyási szakaszban az E-TÉR-ből frissülni fog az alaptérkép).

A módosított szabályozási terv a két gazdasági célú telek DNy-i és DK-i határára ír elő zárt, zajvédelmi célú kerítést. E telekhatár mentén három oldalról körbeveszi a gazdasági telkeket az 1045/8 hrsz.-ú telek, amelyen „telken belüli védőterület” van előírva. A szabályozási terv a gazdasági telkekhez való hozzákapcsolást javasolja, ez a cégeknek is előnyös, mert a telekterület megnőhet. A HÉSZ 5. § (10) bekezdésben a következő előírás lesz beiktatva a zárt zajvédelmi kerítésről: „(10) A szabályozási terveken *Zárt kerítés* (jelmagyarázat C7.11 pont) jellel jelölt telekhatáron 2,5 m magas zárt zajvédelmi kerítés létesítendő a zaj ellen védelmet igénylő épületnek az adott telken való létesítéséhez kapcsolódóan.”

Utcakép (Google 2023) Ny felől – a kép közepén az autómosó látható, balról az Iparhegyi utcai Lf falusias lakóterület, jobbról az Lke kertvárosias lakóterület húzódik



13. ügy – Fejlesztési döntés: 122/2023.(VI.29.) határozat 1/14. pont. A HÉSZ normaszövegét kiegészítő előírásokkal biztosítva lesz, hogy a külterületi önkormányzati földutak tengelyétől számított 3-3 méteren belül ne épüljön kerítés.

Számos külterületi útszakasz burkolására került sor az elmúlt években és Kiskunmajsa Önkormányzata további terveiben is szerepel városi közutak kiépítése, azonban a külterületet túlnyomórészt földutak tárják fel. Az utak közterületének szélessége nem mindenütt éri el a 6 m-t, amely pedig a járműközlekedéshez feltétlenül szükséges. A területek megközelítésének biztonsága érdekében ilyen esetekben is biztosítani kell, hogy a közlekedésre szolgáló 6 m széles területsáv szabadon maradjon, a birtokhatárokon sem építsék el kerítéssel.

Példa a zártkerti fekvésű közúthálózat (földutak) hálózata (Maris)



Nagyított ábra méretezéssel



A fenti ábrák szerint a zártkertek közterületei viszonylag rendezettnek mutatkoznak a térképen, de a gyűjtő jellegű utak kivételével a közterületek telekszélessége ritkán éri el a 6,0 métert.

Bodoglár határ rész külterületi útbálózatának jellege



Nagyított ábra méretezéssel



A külterületi határrészekén változatosak a közterület-szélességek. Ritkábban ugyan, de előfordulnak 6,0 méternél keskenyebb telkek. A 15,0 m-t elérő utak általában kiépítettek.

A HÉSZ-ben a 25. § foglalkozik a közlekedési és közműterületek előírásaival. E szakasz (5) bekezdése kiegészül a kerítésekre vonatkozó szabállyal:

„5. § (5) (5) Az utak szabályozási szélességében a közművek vagy út építése és tervezése során az útról feltárt építési övezetek előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell. **A külterületi földutak mentén kerítés csak az út tengelyvonalához 3,0 méternél távolabb helyezhető el az út átjárhatóságának biztosítása érdekében.**”

14. ügy – Polgármesteri Hivatal részéről kezdeményezett módosítási ügy. Az állami főépítész záró véleménye alapján a kijelölés törölve lett. Az OTÉK felülírta a helyi szabályozást a **kertes mezőgazdasági területen**, megtiltva a lakóépület elhelyezését. A helyi jogalkotói szándék eltér az új országos előírástól, ezért azokat az Mk jelű területeket, amelyeken a kinn lakás általánosan előfordul Má jelű általános mezőgazdasági kategóriába szükséges átsorolni. Ezek a területek az alábbiak (összesen 66,61 hektár):

Átnézeti ábra az Mk kertes helyett Má általános mezőgazdasági területbe kerülő helyszínekről

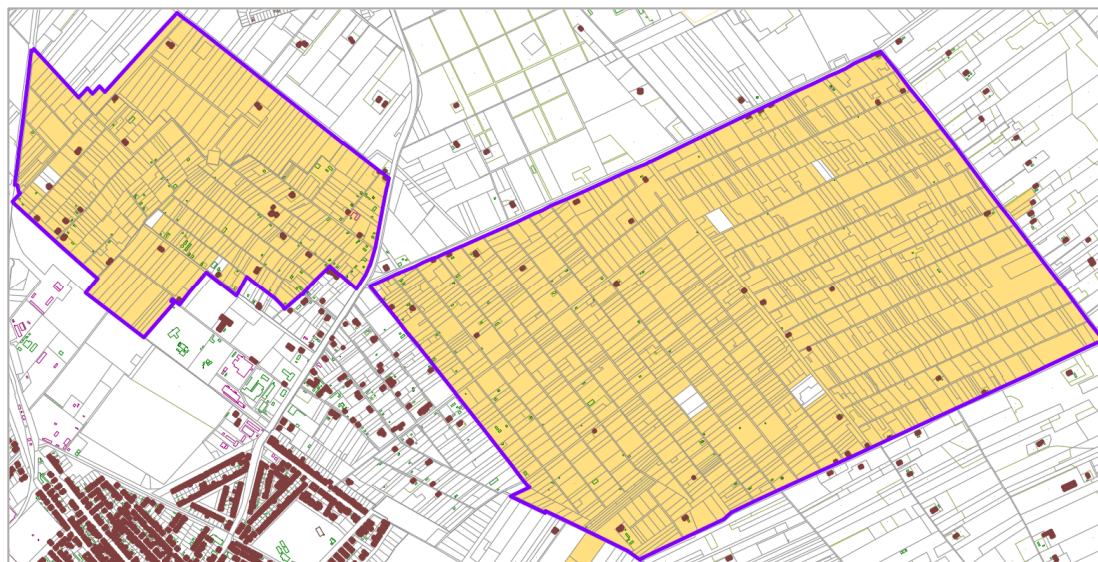
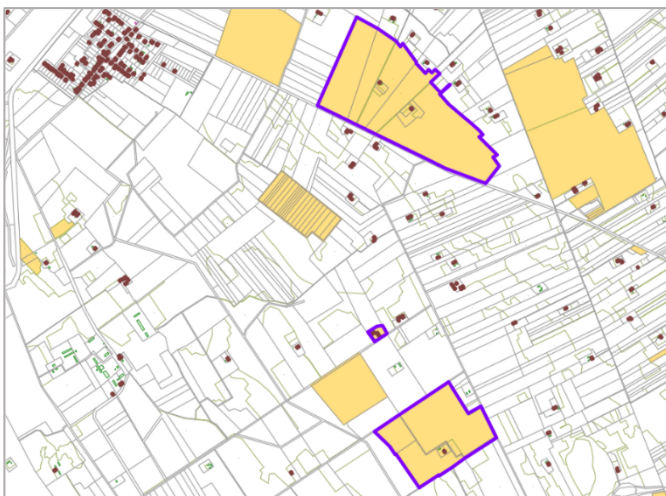


Kiskunmajsa külterülete sűrűn lakott. A 2020. évi alapterv leírása megállapítja: „A *táj használatát* elsősorban a talajkategóriák szántóföldi termékenységén alapuló eltartóképessége határozza meg, Kiskunmajsa térstruktúráját, tájkarakterét is alapvetően a földminőséghez kötött földhasználat alakította ki és formálja ma is, rendkívül erőteljesen. A 18. század közepén még lakatlan volt a mai külterület, de a *redempció* (1745) után megindult a tanyásodás és a várostól DNy-ra elkezdtek kialakulni a belterületi iparos-kereskedő lakosság szőlőskertjei is. A 19. század elejére már jelentős kertöv jött létre a belterület körül és szinte minden határrészen megjelentek a tanyák, melyek körül szántógazdálkodás fejlődött ki. A bodoglári futóhomokot erdősítéssel kötötték meg, és szépen

tagolták a tájat a természetes gyepek, szikes mélyedések. A 20. század elejére már csak Kígyós maradt lakatlan pusztta, egyebütt tanyavilág létrehozta a mai szabdalt, mozaikos tájformát.”

A módosítási helyszínek kiválasztásában a lakóépületek elhelyezkedése, sűrűsége volt a meghatározó szempont. Az **alábbi ábrákon lila vonallal körülvett, Má övezetbe átkerülő területfoltokon** az átlagosnál sűrűbb a kinn lakás.

Iparszőlők és Maris – a jelenlegi Mk területen (okker színű kitöltés) számos lakóépület található (barna foltok)



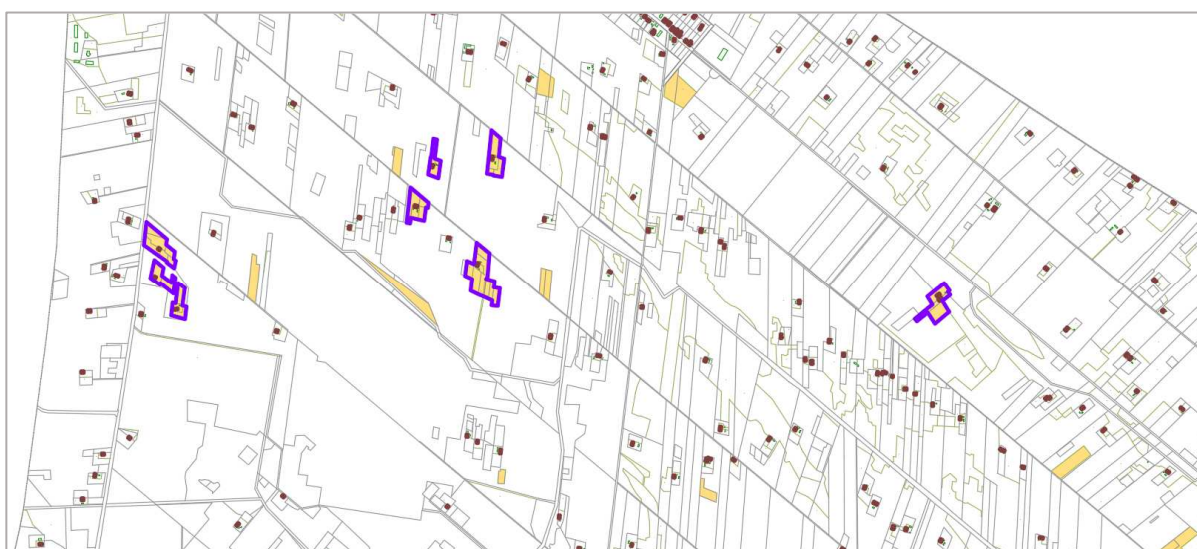
Jászszentlászlói oldal – a jelenlegi Mk területen (okker színű kitöltés) számos lakóépület található (barna foltok)

Bodoglár

Tajó



Kígyós





Gárgyán

A módosítás tartalma: az SZ-1 szabályozási tervben a fenti ábrákon lila vonallal lehatárolt Mk területek Má általános mezőgazdasági övezetbe kerülnek át. A szerkezeti terven a változást a 3. fejezet mutatja be. A módosítás révén a helyszíneken kialakult lakóépületek fejlődése biztosított lesz. A város kiterjedt külterületén a kinn lakás fennmaradása közérdek a **gazdálkodás, a közbiztonság és a lakhatás** szempontjából egyaránt. Az utóbbi időkben a külterület elhagyatottá válásának riasztó jelensége figyelhető meg, a táj indokolatlanul túlerdősödik a jobb megélhetést biztosító mezőgazdálkodás rovására, a korábbi intenzív, sokrétű, gondoskodóbb gazdálkodás kezd a háttérbe szorulni. Fontos, hogy ezeket a folyamatokat megállítsuk, ennek egyik eszköze az építésjog helyes alakítása. **Az állami főépítész záró véleménye alapján a kijelölés törölve lett.**

15. ügy – Polgármesteri Hivatal részéről kezdeményezett módosítási ügy. Kiskunmajsa üdülőterülete Markolt László településtervező alapos és felelős szabályozása és a város részéről ezek szigorú betartatása egy rendkívül egységes, vonzó környezetet eredményezett. Az „egyéb belterület” státuszú üdülőterület egységének megőrzése érdekében „riadót fújtak” a Polgármesteri Hivatal műszaki és fejlesztési szakemberei azt kérve, hogy a maximális teleknagyság megállapításával vegye elejét a város a telekösszevonásoknak és az egyenletes beépítést torzító nagyméretű épülettömegek megjelenésének.

Üdülőfalu zsánerkép (forrás: Kiskunmajsai Üdültulajdonosok Egyesülete honlapja)



Kiegyenlített, nyugodt telekszerkezet jellemzi az Üdülőterületet



A kialakult üdülőterület egy kisebb teleksort kivéve Üh-2 és Üh-3 jelű Hétvégi bázis üdülőterület építési övezetekbe tartozik, melyekben egységesen 420 m² a megengedett legkisebb kialakítható telekterület. Az első generációs (K-i részen fekvő) telkek legjellemzőbb mérete a 13x33 m (430 m²). A későbbi osztásokban nagyobb telkek is létrejöttek kb. 15x35 m-es méretekkal (525 m²). A tervezett üdülőterület Üh-1 építési övezetbe van besorolva, amelynek a beépülése nem kezdődött meg, ezért e módosítás nem érinti.

A módosítás keretében a HÉSZ 4. melléklet módosul az Üh-2 és Üh-3 építési övezetekre vonatkozóan úgy, hogy a kialakítható legnagyobb telekterület 720 m² értékben lesz meghatározva a táblázat „E” oszlopában. Ez a telekméret a legkisebb kialakítható telekterületnek a 171 %-a, a jellemzően előforduló 430-450 m² telekterületnek a 160-167 %-a, a nagyobb (525 m²) telekterületnek a 137 %-a.

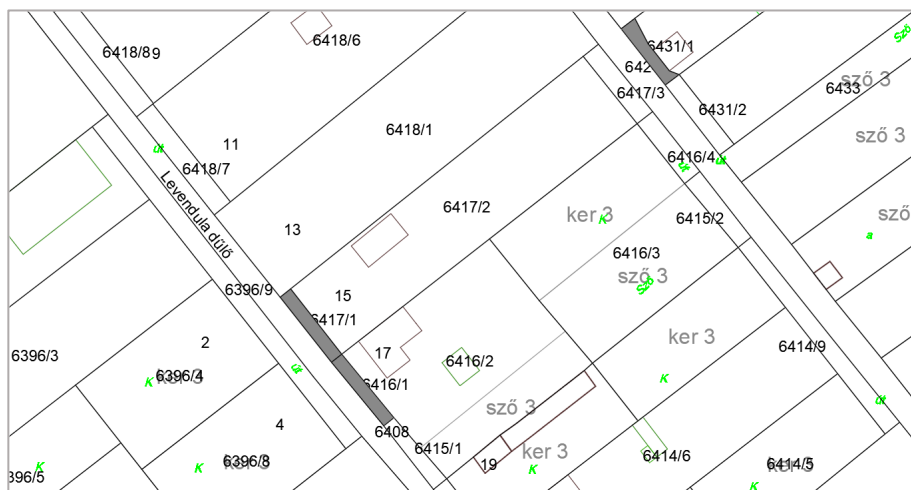
Megszűnik a HÉSZ 11. § (7) bekezdésének c) pontja mivel a 4. melléklet részletesen rendelkezik a kialakítható legnagyobb telekterületekről.

Korrigálni szükséges továbbá a HÉSZ 9. § (1) bekezdését, mivel a **telekalakításra vonatkozó országos előírásokkal** ellentétesekké váltak a 384/2016. Korm rend. 2023. július 1-i módosítását követően. A harmonizáció érdekében az „üres telkek” szövegrészek helyett az „üres és beépítésre nem tervezett” előírás lép majd.

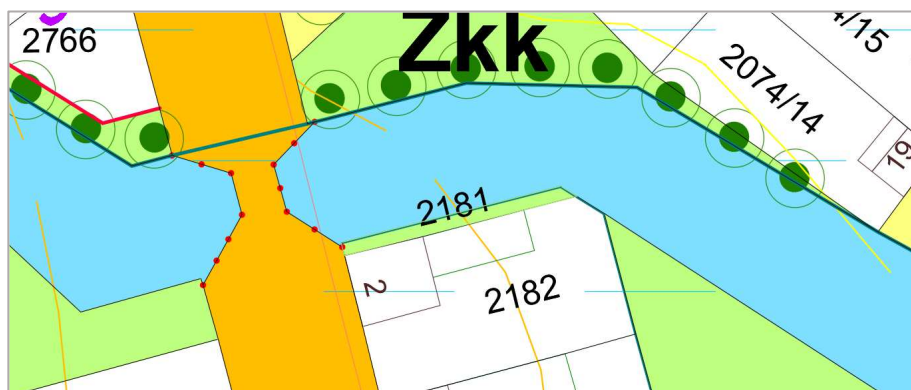
Véleményezés során felmerült javaslatra elvégzett 16. módosítási ügy: HÉSZ 5. melléklet kiegészítése

Az állami főépítész a BK-AFI-59-3-2024-iskunmajsa_TRT_mod_KOZBENSŐ_velemen.pdf című véleményében javasolta a HÉSZ 5. mellékletében a megengedett legkisebb telekterület szabályozását az üres telkek telekalakítása esetén. A pótlólag beillesztett értékek magyarázatát alább közöljük.

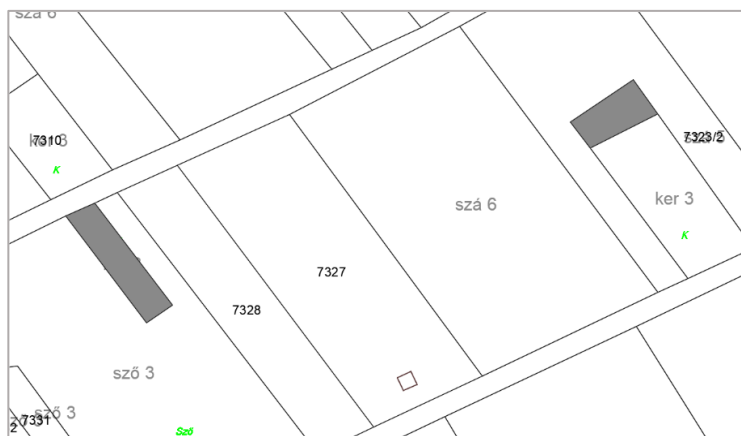
Közlekedési területek esetén akár 20 m² nagyságú telkek kialakítására is szükség lehet, például a leszabályozott telekrészek önálló telekként való elkülönítése esetén. *Példa: Iparhegy, kb. 40-50 m²*



Zöldterület esetén is előfordulhat olyan telekalakítás, amely közbenső állapotot képez a rendezési terv megvalósításának folyamatában, ezért a minimum 50 m² előírása javasolt. *Példa: 65 m²*



Erdő esetén az erdőtörvénnyel és annak végrehajtási rendeletével összhangban 5000 m² érték lesz megállapítva.



Mezőgazdasági terület esetén vannak kis parcellák a jelenleg kialakult állapot szerint is. A 200 m² – 500 m² (utóbbi Mát esetében) minimális telekterület előírása rugalmasságot adhat a használat szerinti telekrendezések, közös tulajdon megszüntetése és egyéb, előre ki nem számítható esetekben.

Példa: 210 illetve 300 m²

Vízgazdálkodási területek esetén akár 100 m^2 nagyságú telkek kialakítására is szükség lehet, például a védősávok biztosítása, alrészlet önálló helyrajzi számra hozása és egyéb, esetleg több lépcsőben elvégzett telekkiegészítés esetén.



Alrészletek alatt „rejtőzködő” csatornák a Majsa-Szank-csatorna mellékágai környékén

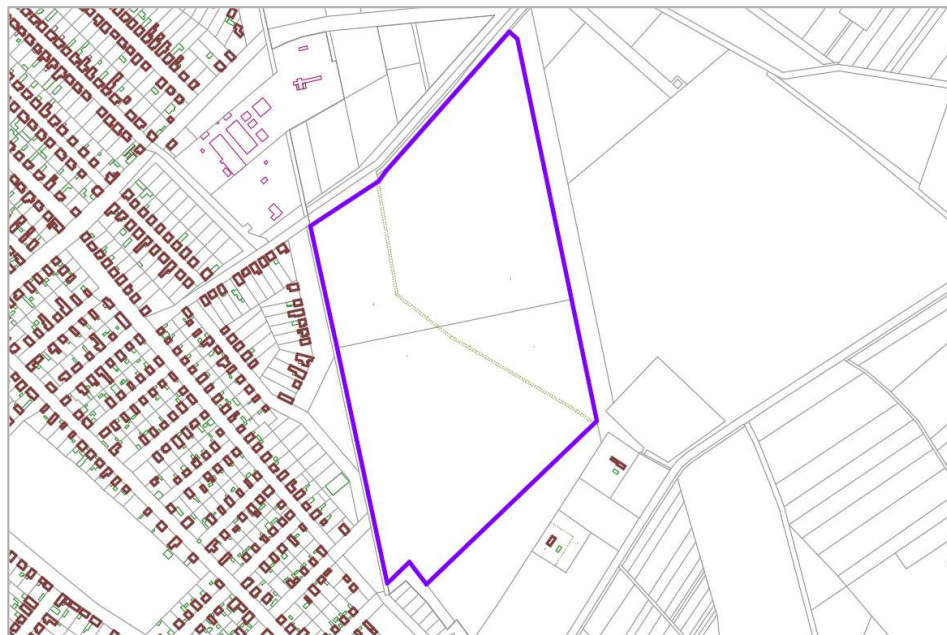
Különleges területek esetén a sajátos funkcióhoz kapcsolható minimum-érték előírására kerül sor. Temetőnél nagyobb (5000 m^2), köztér esetén lényegesen kisebb (50 m^2) önálló telkek is értelmezhető. A Kid, Kv és Kb-Rt jelű övezetek esetében a beépíthető telekterületi minimummal megegyezően állapítja meg a HÉSZ az üres telkek minimális méretét.

Véleményezés során felmerült javaslatra elvégzett 17. módosítási ügy: *HÉSZ normaszöveg kiegészítése*

A Kiskunmajsai Gazdaságfejlesztő Nonprofit Kft. (6120 Kiskunmajsa, Fő utca 82.), amely a helyi önkormányzat településfejlesztő szervezete, Partnerségi véleményében javasolta gazdaságfejlesztési célzatú önkormányzati elővásárlási jog bejegyzését a HÉSZ-ben. A kisebb és nagyobb térségből, illetve a Nemzeti Befektetési Ügynökség által kiköszvetítve volna érdeklődés kiskunmajsai gazdasági területekre vállalkozás-fejlesztés végett, azonban a Nonprofit Kft. nem tud megfelelő helyszíneket kiajánlani annak ellenére, hogy a városban kijelölt általános gazdasági és kereskedelmi szolgáltató építési övezetekben vannak üres területek. Két terület különösen alkalmas volna gazdaságfejlesztésre, ezért fontos, hogy konkrét és aktuális gazdasági beruházási céllal hasznosuljanak, amit önkormányzati elővásárlási jog alapításával elő lehet segíteni.

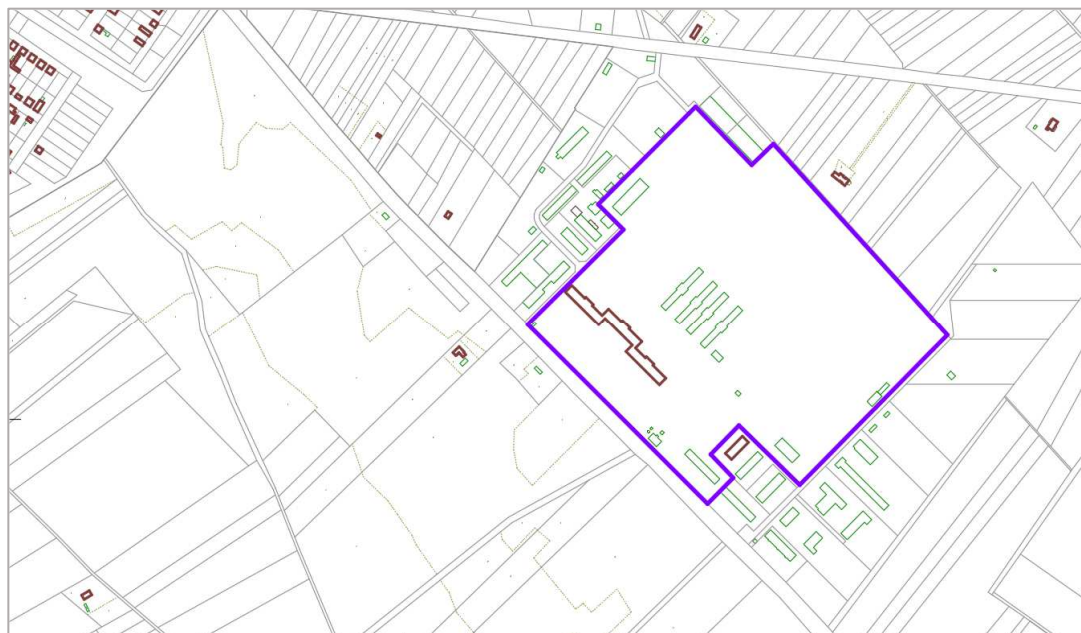
Az egyik terület (21,02 hektár) az **Ipari Parkban** található (hrs.: 0296/29,30), melynek létrehozása a város jelentős erőfeszítésébe került, ennek ellenére a vevő évek óta nem indította el a hasznosítást. A terület a beépítési ígérek ellenére üresen áll, ugyanakkor valós beruházási szándékokkal érkező vállalkozások számára nem ajánlható ki. A javasolt elővásárlási jog alapítása mellett szükséges a beépítési kötelezettség előírása is a telkek mobilitásának ösztönzésére.

Elővásárlási joggal szabályozandó terület az Ipari Parkban (alaptérképen jelölve)



A **volt laktanya** legnagyobb részét magában foglaló 0329/70 helyrajzi számú, ún. „**barnamezős**” (felszámolt funkcióból visszamaradt, alulhasznált épületeket tartalmazó) telek a Menedék Alapítványhoz kerülésével részben hasznosult: az egykori tisztiszállás épülete lakhatási-munkásszállási céllal megújult, azonban az összes többi épület és telekrész (20,91 hektár) a 30 évvel ezelőtti állapotában maradt vissza. A terület fekvése (két országos út között), kialakult infrastruktúrája (utak, kapubehajtók, közművek) hasznosulását kívánja elősegíteni a települési önkormányzati elővásárlási jog alapítása a **HÉSZ 7. §-ában**.

Elővásárlási joggal szabályozandó terület az Ipari Parkban (alaptérképen jelölve)



3. Határozat-tervezet

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2024. (.....) határozata

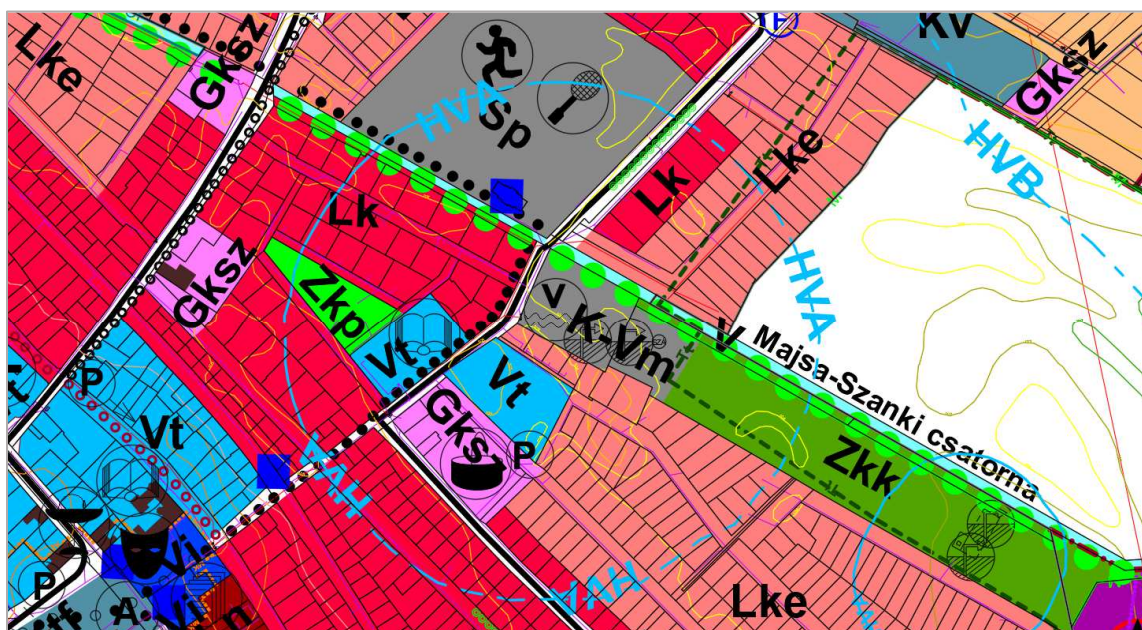
Kiskunmajsa város Településszerkezeti terv részleges módosítása

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta Kiskunmajsa Város Polgármesterének/2024. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

Kiskunmajsa Város 146/2020. (IX.24.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti terve az alábbiak szerint módosul:

1. **Az állami főépítész záró véleménye alapján új beépítésre szánt Lke kertvárosias lakóterület nem** jön létre önkormányzati telekkínálat biztosítására a Tamási Áron utcában. **Ugyancsak elmarad a Mórícz Zsigmond utcában korábban kijelölt Lke lakóterület beépítésre nem szánt területbe való visszasorolása** (Ktf különleges köztér). **Csereterület sem kerül Zkk zöldterületbe** a belterület különböző pontjain jelenleg kijelölt Ktf jelű különleges fásított köztér helyett. A **vízmű** telke Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezet helyett különleges **K-Vm vízmű** építési övezeti besorolást kap és **kismértékben bővül**. A tervlapon ábrázolva lesznek a vízműutak Hidrogeológiai A és B védőövezetei, melyek a jelmagyarázatba is bekerülnek.

Módosított Tszt-2 Településszerkezeti terv részlet – Vízmű és környéke



Jelmagyarázat kiegészítése:

3.2 Talaj- és vízvédelem

HVA 3.2.3 Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa

HVB 3.2.4 Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa

Indoklás: A Vízmű telekbővítése a szolgáltató kérésére történik, egyben közérdeket szolgál (vízellátás biztonsága), csakúgy, mint a védőterület megjelenítése a tervlapon.

2. A tulajdonos kérésére Bodoglár külterületrészen a mezőgazdálkodásra és tanya céljára használt 0585/4 és 0585/5 hrsz.-ú telkek, valamint a 0585/8 hrsz.-ú telekből további 2595 m² a jelenlegi Eg jelű erdőövezet helyett **Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe** kerül át annak érdekében, hogy a meglévő épületek fennmaradási engedélyt kaphassanak.

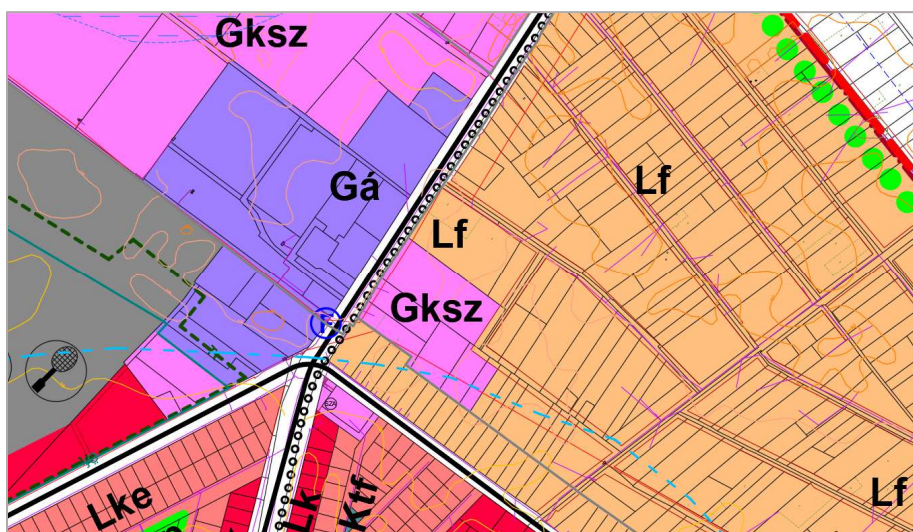
Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet – Bodoglár külterületrész



Indoklás: A tanya hosszú ideje kialakult ezen a helyen, a gazdálkodáshoz szükséges a területbővítés. A változás a kialakult művelési-területhasználati állapotot követi le.

3. Vállalkozói kérés alapján Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet helyett **Lf jelű falusias lakóövezetbe** kerül át a 6344/8 helyrajzi számú telek abból a célból, hogy ott első ütemben 5 db mobilház, később további 10 db mobilház kaphasson elhelyezést turisztikai célból, vagy alkalmi munkavállalóknak. A házak 24-45 m² nagyságúak. A helyszín a Félegyházi út mentén, Lf terület határán fekszik.

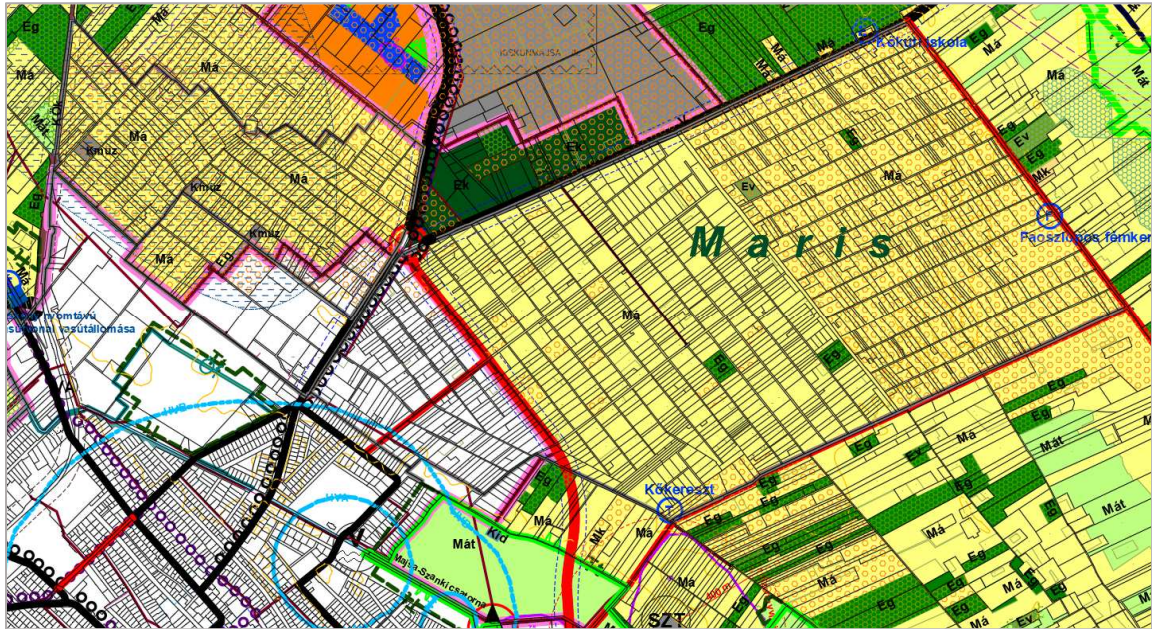
Módosított Tszt-2 Településszerkezeti terv részlet – Félegyházi út környéke



Indoklás: A helyszín két oldalról lakóterülettel határos, melyekkel összevonódik. A másik két oldalon a telken belüli védőterület és saját érdekből kiépítendő zajvédelmi kerítés megvalósulása esetén a környező gazdasági tevékenységet nem korlátozza az átsorolás.

4. **A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésziroda záró szakmai véleménye alapján ezt a pontot nem lehet elfogadni.** Az OTÉK felülírta a helyi szabályozást a **kertes mezőgazdasági területen**, megtiltva a lakóépület elhelyezését. A helyi jogalkotói szándék eltér az új országos előírástól, ezért a kinn lakásra is használt Mk kertes mezőgazdasági területek Má általános mezőgazdasági kategóriába kerülnek át.

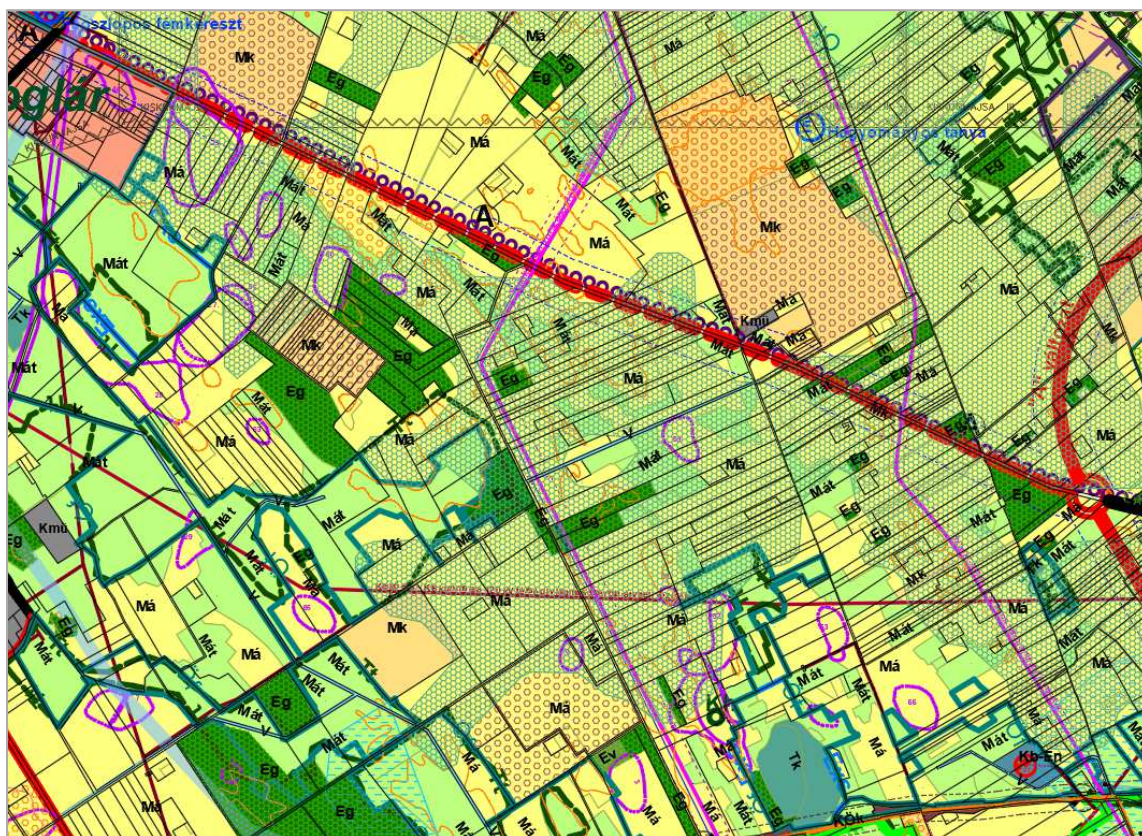
Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet – Iparhegy, Maris



Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet – Ötfa



Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet – Bodoglár



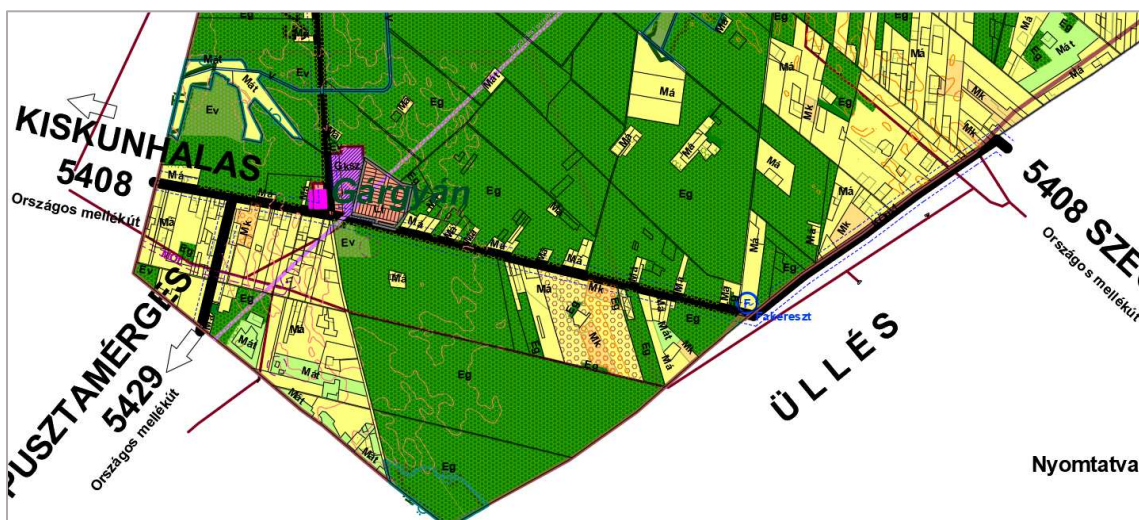
Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet – Tajó



Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet – Kígyós



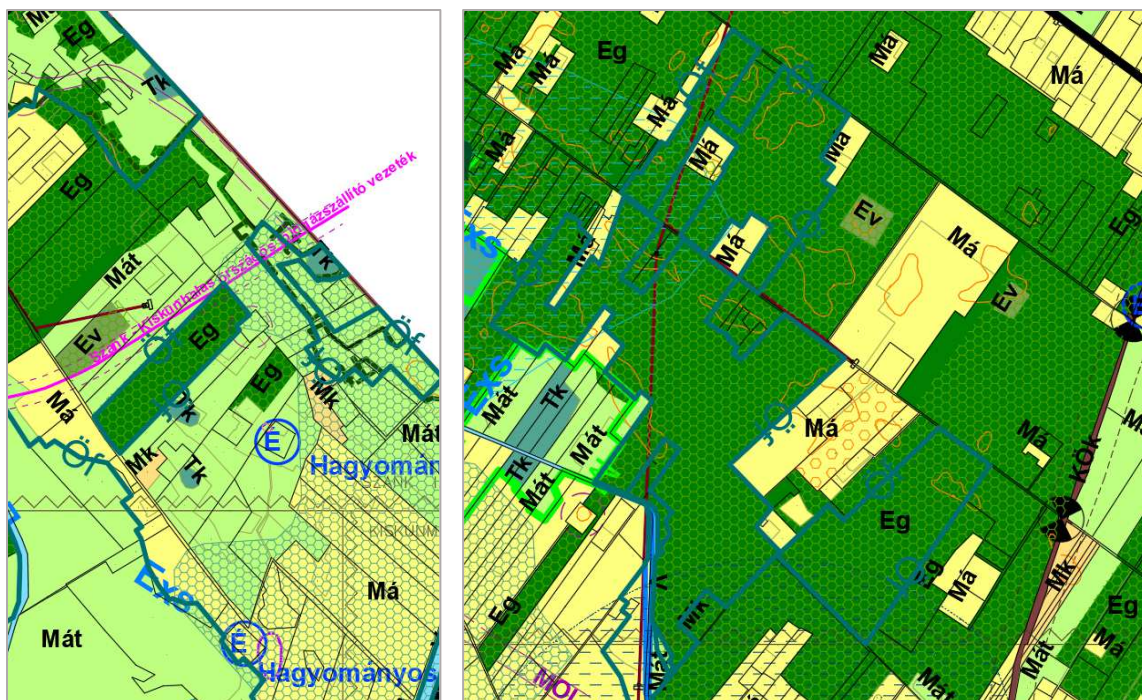
Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet – Gárgyán



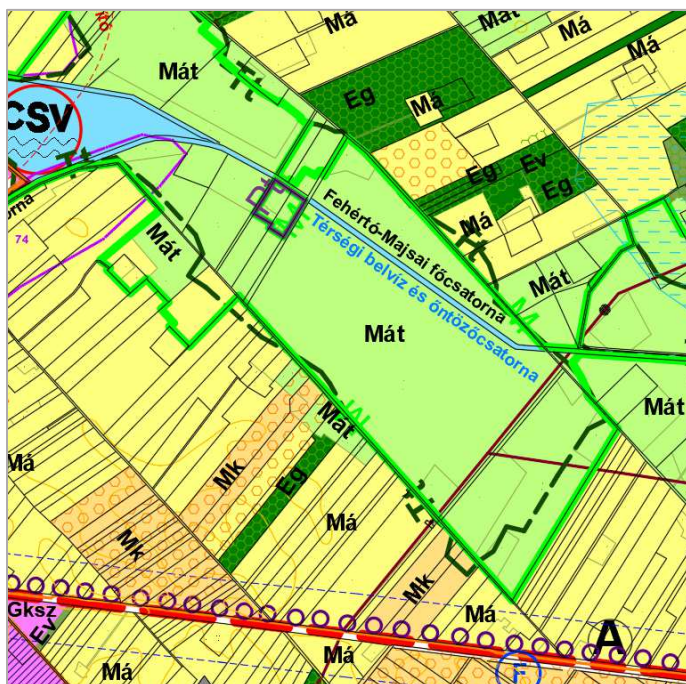
Indoklás: A külterületi kinn lakás, gazdálkodás fenntartása városi érdek.

5. Az országos ökológiai hálózat időközben bekövetkezett változásait a tervlapok lekövetik.

Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet – új ökológiai folyosóterületek



Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet – új ökológiai magterületek



Felelős: Patkós Zsolt polgármester

Határidő: hatályba lépéstől folyamatos

Patkós Zsolt
polgármester

Kovács Tímea
jegyző

4. Új beépítésre szánt területre vonatkozó törvényi előírások teljesülésének igazolása - az országos főépítész az új beépítésre szánt lakóterület kialakítását nem támogatta

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 „újonnan 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. Új beépítésre szánt terület az 1. ügyben jön létre 1,34 hektáron. A BIA-érték számítás szerint az ügyben **14,74 pont növekmény keletkezik**, a törvényi előírásnak megfelel.

Területfelhasználás változásainak táblázatos jegyzéke az 1. ügyben

A módosítás során a beépítésre szánt terület összességében **1,86 hektárral** növekszik.

Helyszín	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva
320/1	1,49	Gksz	K-Vm
319/3	0,10	Zkk	K-Vm
	1,38	Zkk	Ev
	1,24	Zkk	Lke
3284/1 (Zrínyi utca)	0,54	Ktf	Zkk
195/60(részben), 195/62, 196/1(részben)	1,29	Ktf	Zkk
2046, 2047(részben), 2074/13	0,19	Ktf	Zkk
1835/1 (Köztársaság tér)	0,38	Ktf	Zkk
2715/122 (Kuksós utca)	0,80	Ktf	Zkk
2715/84-94 (Móricz Zsigmond utca)	1,24	Lke	Ktf

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 (pont/hektár)	Terület-változás (ha)	Értékváltozás (pont)
2.	Nagyvárosias lakóterület	0,6		
3.	Kisvárosias lakóterület	1,2		
4.	Kertvárosias lakóterület	2,7		

5.	Falusias lakóterület	2,4		
6.	Településközpont	0,5		
7.	Intézményi vegyes terület 10% zöldfelülettel	0,5		
8.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	-1,49	-0,60
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.	Hétfélig 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 K-Vm	1,5	+1,59	+2,39
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 Zkk	6	+0,48	+2,88
33.	Védelmi célú erdő	9	+1,38	+12,42
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 karsztterület, 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	-1,96	-2,35
53.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel (Kb-Rt)	3,2		

Összesítés:

+14,74

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 újonnan keletkező beépítésre nem szánt terület a település belterületén helyezkedik el, **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 a belterületi földrészlet, amely új beépítésre szánt területbe kerül, Legelő 6 minőségi osztályú, az átlagosnál (4,97 AK/hektár) gyengébb.

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”. Kiskunmajsa Város Önkormányzata a 216/2023.(X.25.) Képviselő-testületi határozatának 3. pontjában rögzítette a következőket:

3. A Képviselő-testület Kiskunmajsa város Településrendezési eszközeinek módosítása tárgyú 122/2023.(VI.29.) határozatát a következő 9. ponttal egészíti ki:

„9. A módosítás során a 319/3 hrsz-ú telken új beépítésre szánt lakóterület kerül kijelölésre a következő szempontok mérlegelése alapján:

9.1. A település már beépítésre kijelölt területén belül erre a célra nincs megfelelő terület.

9.2. Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a már kijelölt beépítésre szánt területhez. A kijelölés szempontja a Tamási Áron utca meglévő közmű- és közlekedési infrastruktúrájának jobb kihasználása lakhatást segítő célból.

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

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

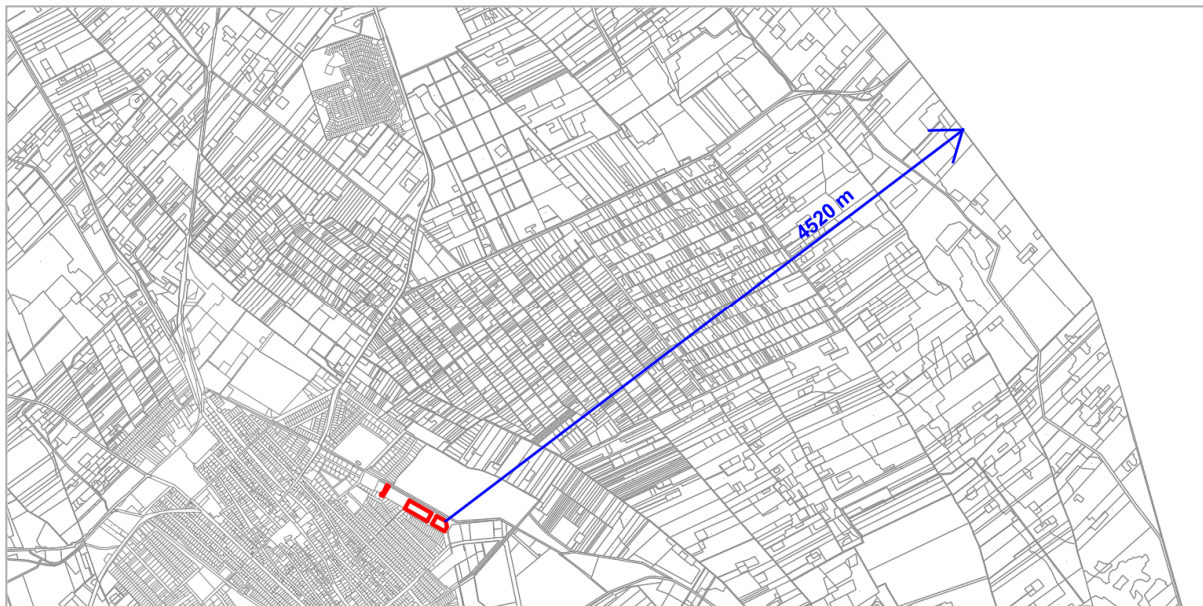
Az országos főépítész a 2024. június 20-án beérkezett véleményében jelezte, hogy szakmai szempontból az a helyes, ha település beépítésre szánt területe nem növekszik. A BKVKH Állami Főépítész Iroda hiánypótlásként kötelezte Kiskunmajsa Város Önkormányzatát a vélemény figyelembe vételére. **A tervanyag úgy lett átdolgozva, hogy a lakóterület nem növekszik meg a város területén**, a Móricz Zsigmond utcai üres lakótelkek Ktf különleges beépítésre nem szánt fásított köztér területbe kerülnek vissza. Ezt a megoldást támogatja az ügyben pótlólag meghozott polgármesteri határozat is. **Az országos főépítész második levelében az új beépítésre szánt lakóterületet ebben a formában sem támogatta.**

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti feltételek teljesülését a következő pont ábrái és magyarázatai is alátámasztják.

Az OTrT 12. § (1) bekezdés teljesülésének igazolása

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.” Az **előírás teljesül**, mivel az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 4,5 km-re található.

Új beépítésre szánt terület elhelyezkedése az igazgatási területen belül



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 1. sorszámú ügyben:

1,24 hektár új Lke kertvárosias lakóterület és **0,10 hektár új K-Vm** jelű különleges vízmű terület keletkezik **Zkk** jelű **zöldterület** (közkert) **igénybevételével**. A fenti rendelkezések közül a 12. § (2) bekezdésben szereplőnek kell eleget tenni, azaz **1,34x1,25=1,86 hektár** új zöldterületet kell kijelölni (előírás). Az e fejezet elején szereplő területi kimutatás szerint Ktf jelű *különleges fásított közter* területekből új **Zkk** jelű zöldterület (közkert) jön létre **0,54+1,29+0,19+0,38+0,90 hektáron**, összesen **3,20 hektáron**, amely meghaladja az előírt területnagyságot.

5. HÉSZ módosítás tervezete

Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (...) önkormányzati rendelete

a

Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kiskunmajsa Város Önkormányzata 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 Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőterei Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, a Kiskunmajsa Város területével határos települési önkormányzatok, továbbá az egyeztető partnerek, valamint Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési, Pénzügyi és Környezetvédelmi Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendeletének 5. §-a következő új (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A szabályozási terveken *Zárt kerítés* (jelmagyarázat C7.11 pont) jellel jelölt telekhatáron 2,5 m magas zárt zajvédő kerítés létesítendő a zaj ellen védelmet igénylő épületnek az adott telken való létesítéséhez kapcsolódóan.”

2. §

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendeletének 7. § (1)-(2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Szabályozási vonallal, vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása és beépítése, a meglévő épület korszerűsítése, átalakítása, a megengedett beépítettség mértékig az építési helyen belüli bővítése akkor is megengedett, ha a létrejövő telek területe és alakja, elő-, oldal- és hátsókertmérete, vagy beépítettségének mértéke az övezetben vagy építési övezetben előírt paramétereknek nem felel meg.

(2) 4 éven belüli beépítési kötelezettség állapítandó meg az Sz-3 terv hatálya alá tartozó területen a bontást követően beépítetlenné vált, vagy csak melléképítményeket tartalmazó telkekre, valamint a gazdaságfejlesztést szolgáló 0296/29 és 0296/30 helyrajzi számú telkekre. A kötelezettség akkor tekintendő teljesítettnek, ha a telek a terület alaprendeltetésének megfelelő épülettel beépült, s azt használatba vették.”

3. §

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendeletének 7. § (1) a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a gazdaságfejlesztésre jelölt 0296/29, 0296/30, 0329/70 helyrajzi számú ingatlanokon.”

4. §

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendeletének 9. § (1) bekezdése 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 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 és beépítésre nem tervezett telkek vagy építési telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”

5. §

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendeletének 23. alcímének a címe helyébe a következő cím lép:

„23. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (Sp, Kne, Hull, Kmü, Kmüz, Kgy, Kse, K-Vm) részletes előírásai”

6. §

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendeletének 23. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A K-Vm jelű vízműtelep különleges építési övezet a rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezését szolgálja.”

7. §

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 25. §-ának (5) bekezdése a következő mondattal egészül ki:

„A külterületi földutak mentén kerítés csak az út tengelyvonalához 3,0 méternél távolabb helyezhető el az út átjárhatóságának biztosítása érdekében.”

8. §

(1) A Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

9. §

Hatályát veszíti Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendeletének 11. §-a (7) bekezdésének c) pontja.

10. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Patkós Zsolt
polgármester

Kovács Tímea
jegyző

Záradék:

Az önkormányzati rendelet kihirdetése:

Kiskunmajsa, 2024. ...

Kovács Tímea
jegyző

1. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelethez:

Sz-1 Igazgatási terület szabályozási terve

2. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelethez:

Sz-2 Belterület, üdülőterület és a közvetlenül kapcsolódó beépítésre szánt területek szabályozási terve

3. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelethez:

Sz-3 Történeti városrész szabályozási terve

4. számú melléklet a .../2024. (....) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelethez

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

	A	B	C	D	E	F
	Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú T: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret- tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
1.						
2.	Ln-1 nagyvárosias lakó	SZ	30	8,0	900	10
3.	Ln-2 nagyvárosias lakó	SZ	40	15,0	1000	10
4.	Lk-1 kisvárosias lakó	SZ	40	5,0	900 (2700)	20
5.	Lk-2 kisvárosias lakó	SZ	40	6,5-9,5	1000 (3000)	20
6.	Lk-3 kisvárosias lakó	O	40	5,0	420 (1260)	20
7.	Lk-4 kisvárosias lakó	O	40	5,0	550 (1650)	20
8.	Lk-5 kisvárosias lakó	O	40	6,5	900 (2700)	20
9.	Lk-6 kisvárosias lakó	O	50	5,0	350 (1050)	20
10.	Lk-6M kisvárosias lakó	O	50	5,0	420 (1260)	20
11.	Lk-7 kisvárosias lakó	O	50	5,0	550 (1650)	20
12.	Lk-8 kisvárosias lakó	O	50	5,0	720 (2160)	20
13.	Lk-9 kisvárosias lakó	O	50	6,5	550 (1650)	20
14.	Lk-10 kisvárosias lakó	O	60	5,0	250 (750)	20
15.	Lk-11 kisvárosias lakó	O	60	5,0	350 (1050)	20
16.	Lk-11M kisvárosias lakó	O	60	6,5	720	20
17.	Lk-12 kisvárosias lakó	Z	40	6,5	550 (1650)	20
18.	Lk-12M kisvárosias lakó	Z	50	6,5	550 (1650)	20
19.	Lk-13 kisvárosias lakó	Z	60	5,0	250 (750)	20
20.	Lk-14 kisvárosias lakó	Z	60	5,0	350 (1050)	20
21.	Lk-15 kisvárosias lakó	Z	60	6,5	350 (1050)	20
22.	Lk-16 kisvárosias lakó	Z	60	6,5	550 (1650)	20
23.	Lk-17 kisvárosias lakó	T	50	12,5	1000 (3000)	20
24.	Lk-18 kisvárosias lakó	T	60	5,0	420 (1260)	20
25.	Lk-19 kisvárosias lakó	T	60	6,5	420 (1260)	20
26.	Lk-20 kisvárosias lakó	T	60	7,5	720 (2160)	20
27.	Lk-20M kisvárosias lakó	T	60	5,0	250 (750)	20
28.	Lk-21 kisvárosias lakó	O	60	11,0	1000	20
29.	Lke-1 kertvárosias lakó	O	35	5,0	550 (1650)	50
30.	Lke-2 kertvárosias lakó	O	35	5,0	720 (2160)	50
31.	Lke-3 kertvárosias lakó	O	35	5,0	900 (2700)	50
32.	Lf-1 falusias lakó	O	25	5,0	720	40
33.	Lf-2 falusias lakó	O	30	5,0	420	40
34.	Lf-3 falusias lakó	O	30	5,0	720	40
35.	Lf-4 falusias lakó	O	30	5,0	1000	40
36.	Vt-1 településközpont vegyes	SZ	40	4,0-4,5	420	10
37.	Vt-2 településközpont vegyes	SZ	40	12,5	5000	10
38.	Vt-3 településközpont vegyes	O	40	7,5	720	10
39.	Vt-4 településközpont vegyes	O	60	6,5	350	10
40.	Vt-5 településközpont vegyes	O	60	6,5	550	10

41.	Vt-6 településközpont vegyes	Z	60	6,5	350	10
42.	Vt-6* településközpont vegyes	Z	80	6,5	350	10
43.	Vt-7 településközpont vegyes	T	60	5,0	350	10
44.	Vt-8 településközpont vegyes	T	60	6,5	550	10
45.	Vt-9 településközpont vegyes	T	60	7,5	720	10
46.	Vt-10 településközpont vegyes	T	80	7,5	720	10
47.	Vi-1 intézményi	SZ	30	8,5	2000	35
48.	Vi-2 intézményi	SZ	40	6,5	1200	30
49.	Vi-4 intézményi	T	75	10,5	720	12,5
50.	Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	SZ	30	5,0	1500	20
51.	Gksz-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	40	6,5	1200	20
52.	Gksz-3 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	40	7,5	1500	20
53.	Gksz-3M kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	40	7,5	1000	20
54.	Gksz-4 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	50	7,5	720	20
55.	Gksz-5 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	50	10,0	2000	20
56.	Gksz-6 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	50	13,0	2000	20
57.	Gkszk-7 kereskedelmi szolgáltató gazdasági kötött rendeltetés szabályozási terven bejegyezve	SZ	30	7,5	2000	20
58.	Gkszk-8 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági kötött rendeltetés szabályozási terven bejegyezve	O	60	6,5	2000	20
59.	Gksz-9 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	60	6,5	720	20
60.	Gksz-10 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	40	7,5	550	20
61.	Gkszk-11 kereskedelmi szolgáltató gazdasági	O	30	7,5	2000	20
62.	Gksz-12 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	SZ	40	5,0	120	20
63.	Gksz-13 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	SZ	40	7,5	1500	20
64.	Gipe-1 egyéb ipari gazdasági	SZ	50	7,5* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 12,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	5000	25
65.	Gipe-2 egyéb ipari gazdasági	O	50	7,5	1500	25
66.	Gipe-3 egyéb ipari gazdasági	O	50	12,0* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de	1500	25

				legfeljebb 25,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül		
67.	Gipz-1 környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági	SZ	20	5,0	720	40
68.	Gá-1 általános gazdasági terület	O	70	7,5* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 12,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	1500	25
69.	Gá-2 általános gazdasági terület	O	70	12,0	5000	25
70.	Gá* általános gazdasági terület	O	70	12,0	5000	2
71.	Üh-1 hétfélig házas üdülő	O	20	4,5	480 (1440)	60
72.	Üh-2 hétfélig házas üdülő	SZ	20 (+5) a zárójelben szereplő +5 % beépítettség csak épületnek nem minősülő építményekre vehető igénybe	3,5-4,0	420 (720)	60
73.	Üh-3 hétfélig házas üdülő	O	20 (+5) a zárójelben szereplő +5 % beépítettség csak épületnek nem minősülő építményekre vehető igénybe	4,0-4,5	420 (720)	60
74.	Üü-1 üdülőház üdülő	SZ	30	9,5	720	40
75.	Sp-1 nagy kiterjedésű sportolási célú különleges	O	40	8,0	30000 (300) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő területű telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
76.	Sp-1 nagy kiterjedésű sportolási célú különleges	SZ	10	8,0* 50000 m ² -nél kisebb területű telken Ém=3,5-6,0	50000 (5000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő területű telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
77.	Sp-1 nagy kiterjedésű sportolási célú különleges	SZ	10	8,0	1000	40
78.	Kne-1 a kutatás-fejlesztés a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges	SZ	30	7,5	5000	40
79.	Hull-1 hulladékkezelő - lerakó	SZ	10	5,0	20000 (2000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő területű telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik	40

					értéket elérő területű telek marad vissza	
80.	Kmü-1 mezőgazdasági üzemi	SZ	30	7,5* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 18,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %- án belül	10000 (1000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
81.	Kmüz-1 zártkerti mezőgazdasági üzemi	O	30	7,5	1500	40
82.	Kgy-1 gyógy- idegenforgalmi	SZ	15	12,5	50000 (5000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
83.	Kgy-2 gyógy- idegenforgalmi	SZ	40	12,5	50000 (5000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
84.	Kgy-3 gyógy- idegenforgalmi	SZ	40	7,5	20000	40
85.	Kgy-4 gyógy- idegenforgalmi	SZ	40	3,5-12,5* 30000 m ² -nél kisebb területű telken Ém=3,5-7,5	5000	40
86.	Kgy-1 gyógy- idegenforgalmi	SZ	15	3,5-12,5* 30000 m ² -nél kisebb területű telken Ém=3,5-7,5	5000	40
87.	Kse-1 szennyvíz- tisztítómű	SZ	30	7,5	20000 (2000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
88.	K-Vm-1 vízmű	SZ	30	7,5	2000	40

5. számú melléklet a .../2024. (....) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) 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	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [szögletes zárójelben az üres és beépítésre nem tervezett telekre vonatkozóan] [m ²]	Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke [m]
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	100 [20]	10	nincs megkötés	7,5**
3.	Vasúti közlekedési és közmű (vasútvonalak, iparvágányok, pályaudvar)	KÖk	Egyéb jogszabályok szerint	önálló lakóépület elhelyezés nem megengedett	100 [20]	10	nincs megkötés	7,5**
4.	Zöldterület-közpark	Zkp	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	100 [50]	3	70	7,5**
5.	Zöldterület-közkert	Zkk	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	100 [50]	3	60	7,5
6.	Erdőövezet védelmi	Ev	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	5000 [5000]	0***	nincs megkötés	7,5**
7.	Erdőövezet gazdasági	Eg	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	10000	5000 [5000]	0,5	nincs megkötés	7,5**
8.	Erdőövezet közjóléti	Ek	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	1000	5000 [5000]	5	nincs megkötés	7,5**
9.	Mezőgazdasági kertes (jellemzően kertek, szőlők, gyümölcsösök)	Mk	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak	10 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség	nincs megkötés	5,0

				művelésből kivett telek esetén elegendő 720), de a 2019. január 1-jén, vagy azt megelőzően, igazolhatóan lakó-, vagy tanyaépülettel rendelkező telek esetén elegendő 3000;	esetén 1500, egyébként 720) [200]	felét nem haladhatja meg		
10.	Mezőgazdasági általános (jellemzően szántó)	Má	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret 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 2019. január 1-jén, vagy azt megelőzően, igazolhatóan lakó-, vagy tanyaépülettel rendelkező tanya esetén elegendő 3000;	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720) [200]	10 lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg	nincs megkötés	7,5**
11.	Mezőgazdasági általános (ezen belül jellemzően természetes gyepek)	Mát	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	10000	10000 [500]	5	nincs megkötés	6,0
12.	Vízgazdálkodási (közcsélú nyílt csatorna vagy tó medre és parti sávja, záportó)	V	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	100 [100]	10	nincs megkötés	7,5**
13.	Természetközeli	Tk	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	0	nincs megkötés	épület nem helyezhető el
14.	Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	Kb-En	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	5000 [5000]	2	nincs megkötés, de a telekhatár mentén legalább 1 m széles cserjesáv ültetendő	6,0**
15.	Különleges temető	T	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 3,0 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	5000 [5000]	10	50	6,0**
16.	Különleges fásított köztér, sétány	Ktf	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	50 [50]	5	20	4,0
17.	Különleges idegenforgalmi	Kid	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	720	720 [720]	10	65	6,0**
18.	Különleges vásártér	Kv	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	10000 [5000]	10	50	5,0**

19.	Különleges repülőtér	Kb-Rt	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m	lakóépület elhelyezés nem megengedett	10000 [10000]	10	50	7,5
-----	----------------------	-------	--	---------------------------------------	---------------	----	----	-----

* további előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan:

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

** 25,0 m-ig növelhető:

- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

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

6. Tájrendezési, környezetalakítási alátámasztás

A módosítások közül a tájalakítás szempontjából az országos ökológiai hálózat magterületének és folyosóinak változásai a legjelentősebb beavatkozások, amelyek esetén a tervlapokon az Agrárminisztérium döntését követjük le. A minisztérium döntése lehetővé tette a korábban magterületbe tartozó **1. helyszínen** az új lakóterület kijelölését. Az ügyhöz írt észrevételében a KNPI közli:

Tamási Áron utca további beépítése (Kiskunmajsa 319/3 hrsz):

A tervezett beépítésre szánt terület kijelölése a Kiskunmajsa 319/3 hrsz-ú ingatlan mintegy 2,5 ha-os részterületét érinti. A módosítással érintett terület részét képezi a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MTrT) 27. § alapján meghatározott Országos Ökológiai Hálózat magterület övezetének.

A terület nagyobb része kaszálóként hasznosított, védett természeti érték előfordulása nem ismeretes a területről (2023. június 22-én történt bejárás alkalmával a terület le volt kaszálva). A területről elmondható, hogy a Tamási Áron utca (Kiskunmajsa 3282 hrsz) felől jelentős mértékű területfoglalás tapasztalható (parkolók kialakítása, tűzifa raktározás, parkosítás), a területbe beékelődik a vízmű védterülete, ill. egy adótorony; azaz jelenlegi formájában zavart a terület. A vízmű (Kiskunmajsa 320/1 hrsz) és a Kiskunmajsa 3232 és 3282 hrsz-ú utak (Tamási Áron utca) keresztezése közötti terület ugyanakkor meghagyandó, a terület egy részén egy egykori kubik található, amibe jó természetességű gyékényes regenerálódott a partján őshonos, idős puhafás csoporttal, illetve a fennmaradó terület gyepként kezelt.

A levélben foglaltakat a tervezett lakótelek-osztás figyelembe vette.