

## KISKUNMAJSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZÉSE 2019-2020. VÁLTOZÁSOK ÖSSZEFOGLALÓJA

A Településrendezési eszközök két, egymással sorosan összefüggő részből állnak: a **szerkezeti terv** a fő infrastruktúrák nyomvonalait és a területek felhasználási módját (az elhelyezhető tevékenységek, építmények funkcióját, „rendeltetési kategóriáját”) határozza meg (szó szerint határozathozatal történik róla), a **Helyi Építési Szabályzat** (továbbiakban: **HÉSZ**) az elhelyezés módját (az építési övezet paramétereit, építészeti, közműellátási és egyéb előírásait) rendelet formájában állapítja meg. A rendelet rajzos mellékletei a szabályozási tervek: **Sz-1** jelű szabályozási terv a külterületről és az egyéb belterületekről (Bodoglár, Tajó, Kígyós, Gárgyán), **Sz-2** jelű szabályozási terv a belterületről, üdülőterületről és a beépítésre szánt környékről.

A tervlapok új, 2019. júniusi keltezésű (1070 sorszámú) állami adatszolgáltatás alapján készült alaptérképen vannak feldolgozva. *A térképi állomány jelentős mértékben eltér a 2004. évi terv alaptérképétől, amelyet a Geodézia Rt. a tömbсарокpontok bemérésével és a papáiralapú térkép digitalizálásával állított elő. A szabályozási tartalom ezért teljesen átdolgozásra került, azokon a területeken is, melyeket egyébként nem érintett módosítás. Az állami térkép a valós állapottól jelentős mértékben, akár méterekkel is eltér, különösen a zártkerti fekvésekben. A fekvéshatárok mentén zavaros térképi állapot alakult ki. Megbízhatatlan a közterületek zárójeles helyrajzi szám jelölése is, néhány helyen magánutat is zárójeles helyrajzi szám jelöl, máshol pedig a közterület helyrajzi száma nem zárójeles.* Kiskunmajsa Város az elmúlt években többször jelezte a körzeti és a megyei földhivatal felé ezeket a problémákat, melyek a településrendezési tervben is bizonytalanságot okoznak.

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

1. A szerkezeti és a szabályozási **tervek jelkulcsa a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (továbbiakban **Eljr.**) 6. melléklete szerint készül. Egyebek között a területfelhasználás betűjelei is az általános előírások szerint változnak. Az egyes jelek sorszámmal rendelkeznek, ezért a HÉSZ-ben egyértelműen hivatkozhatók.
2. A **HÉSZ** a 4-7. mellékletekben külön tervlapokon szabályozta Bodoglár, Tajó, Belső-Kígyós és Gárgyán **egyéb belterületeket**, az új tervben az 1. mellékletet képező Sz-1 jelű szabályozási tervben egységesen jelennek meg, és kinagyítva is szerepelnek rajta. A 2. mellékletet továbbra is a központi belterület és az üdülőterület szabályozása képezi, szintén egységes ábrázolással, a köztük lévő kőkúti területtel együtt.
3. Kiskunmajsa jelenleg érvényes Településrendezési eszközei az **OTÉK** 2012. augusztus 6-án hatályos előírásain alapulnak. A készülő új Településrendezési eszközökben már az **aktuális** jogállapotot kell figyelembe venni, a **rendeltetési kategóriák** ehhez igazodnak. A V<sub>k</sub> jelű központi vegyes kategória megszűnt, helyette a **Vi** jelű **intézmény terület** kategóriát alkalmazza az új terv a városi szintű intézmények, iskolák besorolására, korlátozva a lakások elhelyezését.

Az eddig szabályok szerint nem lehetett iparterületen kereskedelmi funkciót telepíteni, az OTÉK viszonylag új kategóriája, a **Gá** jelű **általános gazdasági terület** viszont megengedi a funkciók keveredését, továbbá kezelni tudja a 60 %-nál nagyobb beépítési intenzitást is, ezért a Félégyházi út mellett kialakult, sűrűn beépült üzemi terület csakúgy, mint az Agrikon meglévő és tervezett telephelye, átkerül Gá kategóriába.

A jelenlegi közpark és közkert zöldterületi kategóriáiba tartozó területek némelyikén nem biztosított az OTÉK szerinti 60-70 %-os zöldfelületi fedettség, ezért ezek a területek a **Ktf** jelű **fásított köztér**,

sétány, vagy a **Ktb** jelű *burkolt köztér* különleges rendeltetésbe kerülnek át. A beépítésre alkalmatlan, utak mentén kialakult zöldfoltok szintén köztér kategóriában lesznek kezelve.

Újabb országos kategória keletkezett néhány éve a *kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló különleges terület* besorolására (Kne), jellemzően a napelem-parkok kerülnek ebbe a beépítésre nem szánt kategóriába. A hatályos tervnek megfelelően van olyan tervezett napelem-park is, amely beépítésre szánt különleges kategóriában van és marad, ezzel biztosítva az alternatív (pl. gazdasági célú) távlati felhasználást.

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

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

A rendeltetési kategóriák új listája a következő:

**Beépítésre szánt területek:**

**Ln** jelű nagyvárosias lakóterület

**Lk** jelű kisvárosias lakóterület

**Lke** jelű kertvárosias lakóterület

**Lf** jelű falusias lakóterület

**Vt** jelű településközpont terület

**Vi** jelű intézményterület

**Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató terület, ezen belül a Gkszk jelű terület kötött funkciójú

**Gip** jelű ipari gazdasági terület

**Gá** jelű általános gazdasági terület

**Üh** jelű hétvégi házas terület

**Üü** jelű üdülőházas terület

**Különleges területek**

**Sp** jelű nagy kiterjedésű sportolási célú különleges terület (jelenlegi tervben: Ksp)

**Kne** jelű a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló különleges terület

**Hull** jelű hulladékkezelő, -lerakó különleges terület (jelenlegi tervben: Khu)

**Mü** jelű mezőgazdasági üzemi különleges terület (jelenlegi tervben: Kmü)

**Kgy** jelű gyógy-idegenforgalmi különleges terület (sajátos helyi övezet)

**Kse** jelű szennyvíztisztítómű különleges terület (sajátos helyi övezet)

**Beépítésre nem szánt területek:**

**Közlekedési terület**

**KÖu** jelű közúti közlekedési terület

**KÖk** jelű kötöttpályás közlekedési terület

**Zöldterület**

**Zkp** jelű közpark (jelenlegi tervben: Z)

**Zkk** jelű közkert (jelenlegi tervben: Zk)

**Erdőterület**

**Ev** jelű védelmi erdőterület

**Eg** jelű gazdasági erdőterület

**Ek** jelű közjóléti erdőterület (jelenlegi tervben: Ee)

**Mezőgazdasági terület**

**Mk** jelű kertés mezőgazdasági terület – kert, szőlő, gyümölcsös jellegű

**Má** jelű általános mezőgazdasági terület,

**Mát** jelű általános mezőgazdasági terület – természetes gyepek jellegű (jelenlegi tervben: Mát, Máö)

**V** jelű vízgazdálkodási terület – állóvizek és nyílt csatornák medre és parti sávja

**Tk** jelű természetközeli terület (mocsár, nádas)

*Különleges területek*

**En** jelű a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló különleges terület

**T** jelű különleges temető terület (jelenlegi tervben: Kte)

**Ktf** jelű fásított köztér, sétány különleges terület

**Kid** jelű idegenforgalmi terület (sajátos helyi övezet)

**Kv** jelű vásártér (sajátos helyi övezet)

4. A szabályozási tervlapokon az **építési övezetekre** közvetlenül rá van vezetve a rendeltetés előbbieken felsorolt betűjelén kívül négy övezeti paraméter.

**Bal felső jel: beépítési módja** (építési hely):

Sz szabadon álló építési hely

O oldalhatáron álló építési hely

Z zárt sorú

T zárt sorú, sajátos hézagosan záródó, a kötelező beépítési hézagokat a szabályozási terv állapítja meg

A történeti városrészben az Sz-3 jelű szabályozási terv a „T” jelű, egyedi, hézagosan záródó építési hely kijelölést alkalmazza. A főépületek és a melléképületek számára külön is meg van állapítva építési hely. Az építés és a kerthasználat területe mind az építető, mind az építési hatóság számára egyértelműen kiderül a szabályozási tervből és az is pontosan tudható, hogy a szomszédos telkeken hol várható építés a jövőben. A szomszédos telkekre bejelölt építési helyhez oly módon kell illeszkedni, hogy fel kell tételezni annak beépülését: ahol az építési helyek a közös telkehatáron találkoznak, ott tűzfalaz épületlezárás szükséges, ha az építési helyek között kertet ír elő a terv, ott a telepítési távolságra vonatkozó országos szabályok szerint lehet a homokzati nyílásokat tervezni. A Településképi Arculati Kézikönyvben (**TAK**) lehatárolt történeti településrész szabálytalan telekrendszere miatt indokolt a telkenkénti ábrázolás, az Sz-3 tervlap hatálya éppen erre a településrészre terjed ki. Az építési jogalkalmazásban megszokott telekhasználati sémák (oldalkert, hátsókert) itt nehezen volnának alkalmazhatók a történetileg kialakult beépítés változatossága (pl. „kifelé hajlított”, „befelé hajlított” beépítési alakzatok) és a szabálytalan telekalakzatok miatt.

Az új OTÉK alkalmazása lehetővé teszi, hogy a hátsókertbe garázs és egyéb kisebb melléképület épüljön, ezt a lehetőséget csak a történeti városrészben belül korlátozza a szabályozási terv. Kiskunmajsza Város Önkormányzata a 9/2019. (IV. 1.) számú rendelettel alkotta meg a *településképi védelméről* szóló helyi rendeletet (**TKR**). A rendelet nem korlátozza a telken belül az épületek darabszámát. Nem tesz külön megkötést az építési helyen belül az épületek elrendezésére sem, ezért a HÉSZ szövegében foglalt kötelező esetek (pl. előkert előírt mérete) és a szabályozási tervi építési vonal kivételével az építési helyen belül viszonylag szabadon lehet megválasztani az épületelhelyezés módját. Például az oldalhatáron álló építési helyen belül megengedett a szabadon álló épületelhelyezés. Zárt sorú építési helyen belül oldalhatáron álló, vagy szabadon álló módon is lehet építkezni, csak a nyílások tekintetében van néhány országos megkötés.

Az új HÉSZ zömmel átveszi a kötelező építési vonalra és az előkertre vonatkozó jelenleg hatályos előírásokat, de korrigálja is, ahol szükséges (pl. új térképi állapothoz való igazodás érdekében). A szomszédos épületektől tartandó távolság tekintetében általában mindenütt a telepítési távolság országos előírásai lesznek a mértékadóak a szomszédos telkeken álló épületek viszonyában, mivel a minimális oldalkert a meglehetősen rugalmas OTÉK előírásokat fogja követni (kialakult állapot, vagy minimum 4 m).

**Jobb felső szám: megengedett legnagyobb beépítettség (%)**

Történik néhány jellemző változás a beépítettség megengedett mértékének szabályozásában a jelenleg hatályos tervhez képest. A változások főleg az OTÉK időközben bekövetkezett módosításaiból erednek. Amíg korábban 5 % alatt és 10 % fölött kellett csak tervezni, addig jelenleg a 10 % beépítettség mérték a választóvonal: a beépítésre nem szánt kategóriában ennyi a

maximális intenzitás, e fölött már beépítésre szánt területről beszélünk. A mezőgazdasági területek esetében van a leginkább jelentősége ennek a változásnak: a 10 % beépítettségi feltétel az eddigi 3 %-hoz képest ugrásszerűen növeli meg az építési lehetőségeket. Különleges rendeltetések kijelölésekor is rugalmasságot biztosít a 10 % érték, elegendő lehet az építési program megvalósításához, anélkül, hogy új beépítésre szánt terület kijelölésére volna szükség. Utóbbi erősen korlátozott a megújult törvényi előírások közepette: nem lehet például kijelölni új beépítésre szánt területet az országos ökológiai hálózat mag- és folyósó-területein, a borszőlő- vagy gyümölcs termőhelyi kataszteri területen, de akkor sem, ha az a település biológiai aktivitásának csökkenését, vagy a beépített területek összenövését eredményezné.

#### **Bal alsó szám: beépítési magasság (m)**

Az eddigi építménymagasság helyett az OTÉK-ban előírt számítási módszerrel kalkulált *épületmagassági előírás* („Ém”) szerepel az új tervben. Ez az érték lényegében az épület átlagos magassága. Egyes különleges funkciókhoz (kilátó, csúszda, hitéleti, vagy sportépítmény) a feltétlenül szükséges mértékig, de legfeljebb 25,00 méterig (a beépíthető telekrész 30 %-án) emelhető. Megmarad a HÉSZ-ben az az előírás, amely egyes övezetekben kétszintű magasságot állapít meg, egy bizonyos telekterület fölött megemelve a megengedett mértéket. Érvényben marad az a szabály is, hogy az előírt épületmagassági értéket nem teljesítő kialakult állapot esetén a bővítés, átalakítás során a magasság csak az előírt érték irányába változhat.

#### **Jobb alsó szám: kialakítható telek legkisebb területe**

Nagyrészt változatlanok maradnak a szabályozási tervben az egyes övezetekre előírt minimális telekterületek. Az előforduló méretek (négyzetméterben értve): 350; 420; 480 (üdülőterületen); 550; 720; 900; 1000; 1200; 1500 ; 2000. Különleges kategóriában 1, 2 és 5 hektáros érték is szerepel a szabályozásban, de egy kisebb érték is meg van adva a kapcsolódó előírással, hogy a kisebbik értéket meghaladó nagyságú telkek leválaszthatók az adott telekből mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza az alapfunkció befogadására. A meglévő telkek beépíthetőségének továbbra sem lesz telekterületi feltétele, amennyiben a telek nem áll építési tilalom alatt.

A város beépítésre alkalmas, infrastruktúrával rendelkező területeivel való takarékos bánásmód érdekében egyes lakó-, vegyes- és üdülőövezetekben a legnagyobb kialakítható telekterület is elő lesz írva (a minimális kialakítható telekterület háromszorosa).

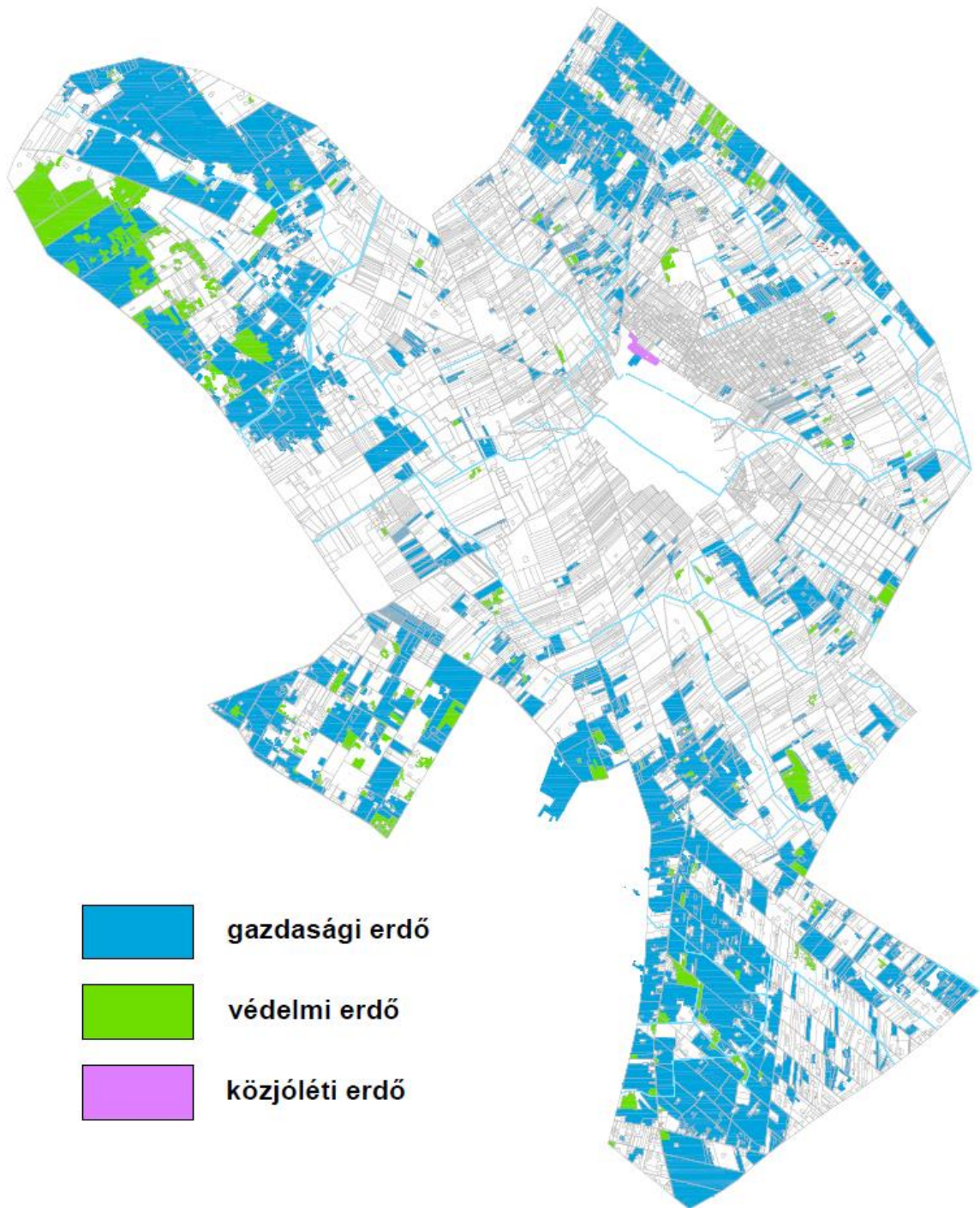
5. Az illetékes bányakapitány adatszolgáltatása szerinti **szénhidrogén bányatelkek** az új tervben a határvonalakkal szerepelnek:

Harkakötöny I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
Kiskunmajsa I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
Kiskunmajsa II. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
Kiskunmajsa III. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
Kiskunmajsa IV. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
Kiskunmajsa V. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
Kiskunmajsa VI. – földgáz (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
Kiskunmajsa VII. – kőolaj (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
Kömpöc I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
Pusztamérges I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
Szank I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
Tázlár I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
Zsana I. – földalatti gáztároló (Magyar Földgáztároló Zrt.)

**Külfejtéses bányatelkek** Kiskunmajsa igazgatási területén belül nincs nyilvántartva.

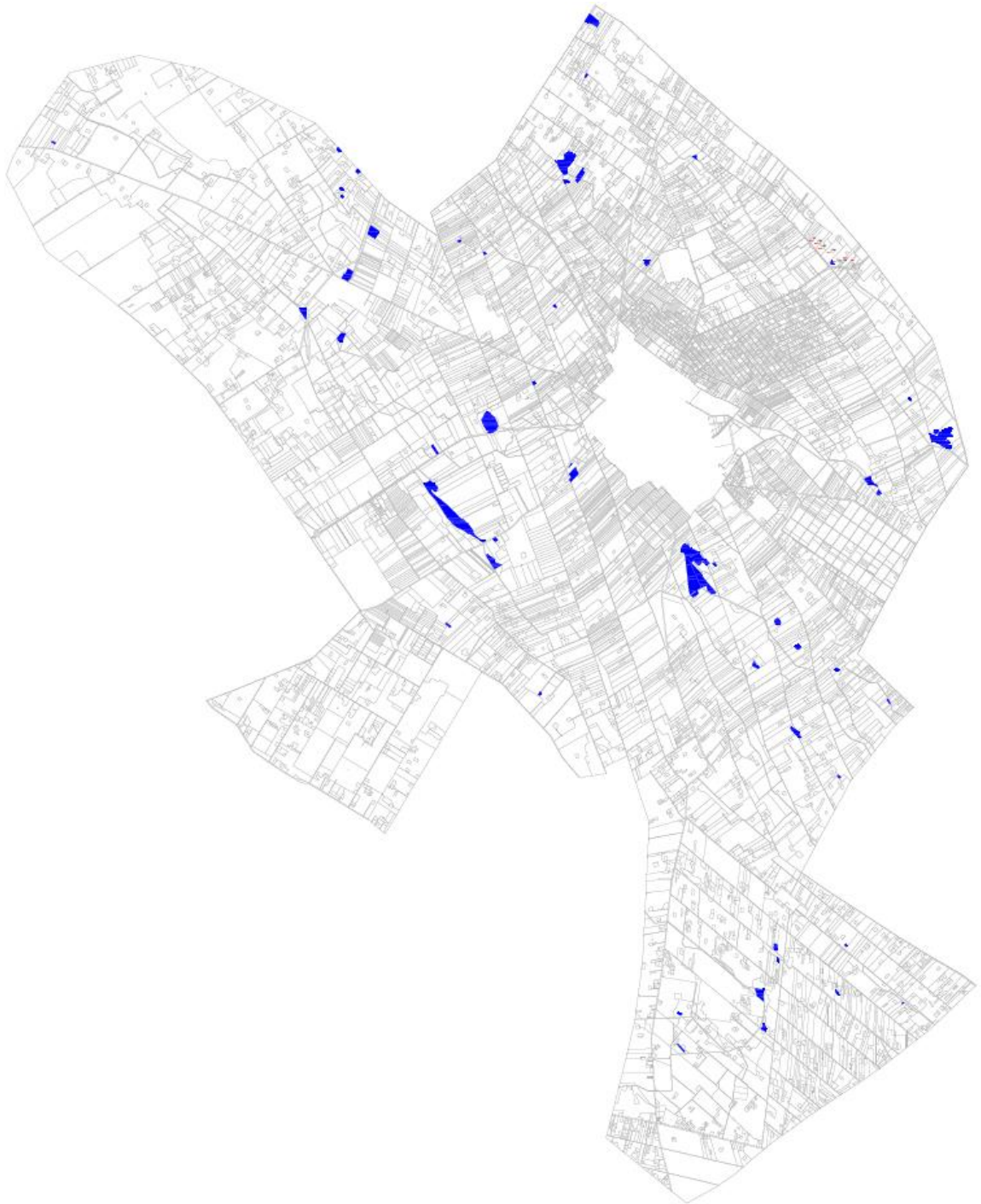
6. Az **Országos Erdőállomány Adattár** szerinti erdőket a terv a fő rendeltetésüknek megfelelő kategóriában szerepelteti.

*Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők az új tervben*



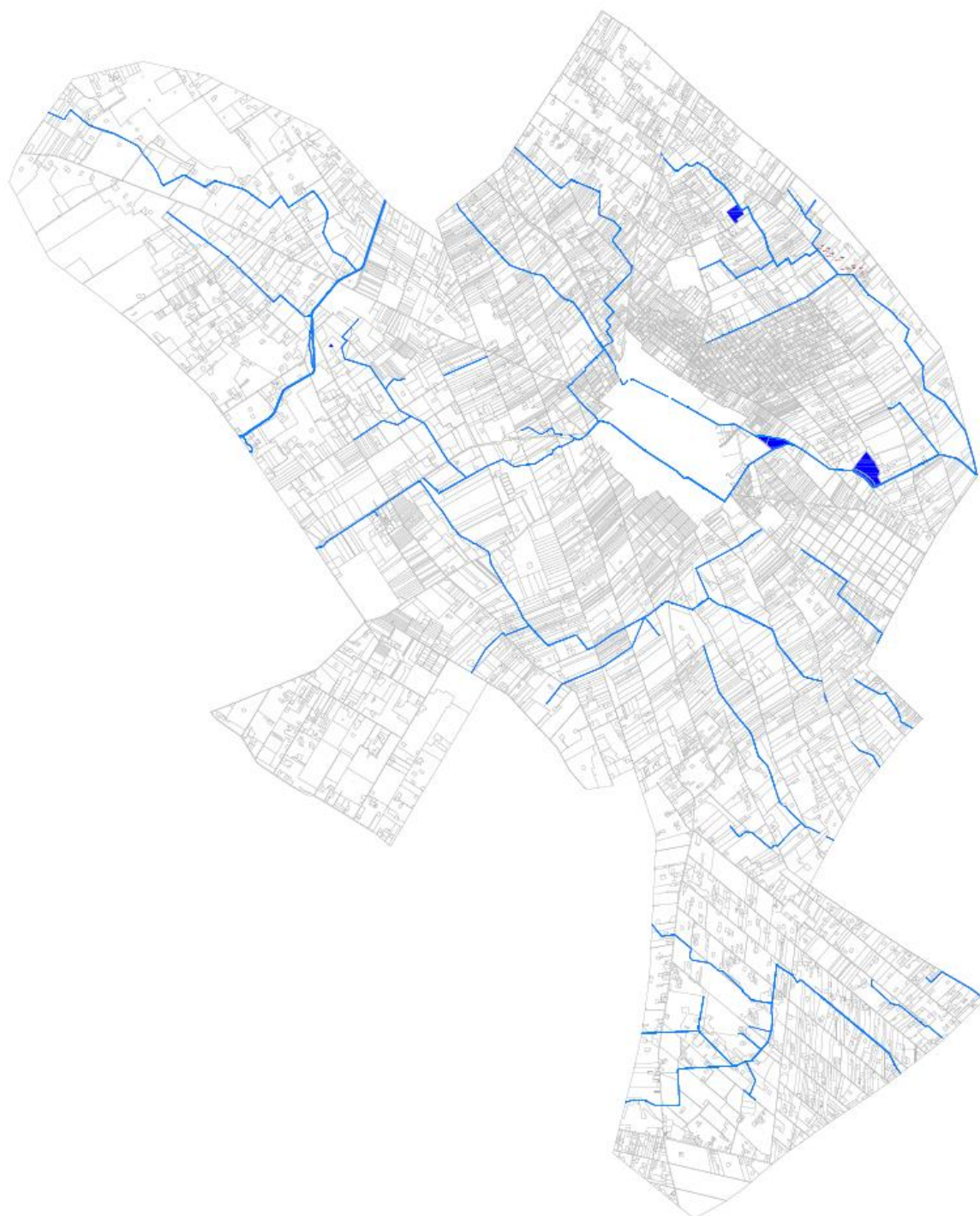
7. Az OTÉK szerinti **Tk jelű természetközeli terület**be az igazgatási terület „mocsár” és „nádas” földrészelei tartoznak.

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



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

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



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

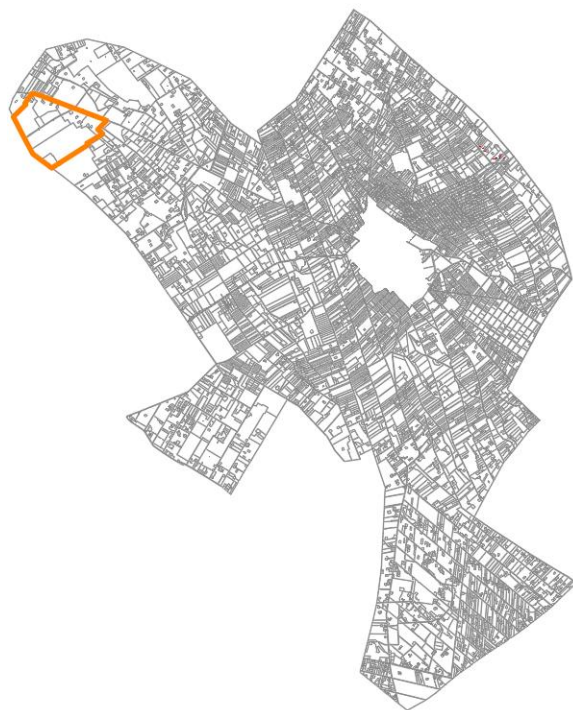
*Természeti területek*



*Tájképvédelmi terület*



*Natura 2000 védett terület*

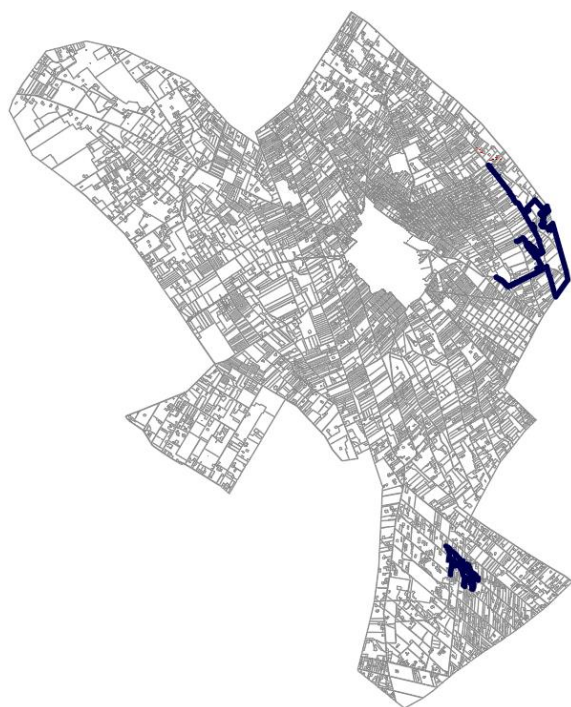


*Ex lege védett kunhalom*

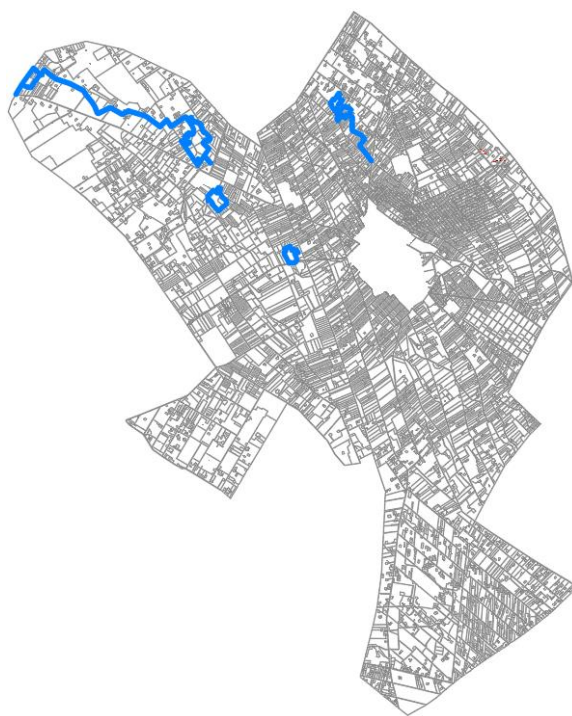




Ex lege védett láp



Ex lege védett szikes tó



10. Az Eljr. 6. melléklete alapján alkalmazott kötelező jelkulcs értelmében a tervlapokon fel kell tüntetni a **műemlékeket és műemléki környezetet**, a **régészeti lelőhelyeket**, valamint a **helyi egyedi védelem alatt álló épületeket**. Ehhez az országos örökségvédelmi nyilvántartási adatok, valamint *Kiskunmajsja Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 9/2019. (IV.01.) önkormányzati rendelete (TKR)* szolgált alapul. A védett elemek a mindenkori országos nyilvántartás és a vonatkozó helyi rendelet szerint veendő figyelembe, a szerkezeti tervben és a szabályozási tervekben történő ábrázolás a tervezés idején hatályos (2019. szeptember 5-i) állapotot mutatja. Az alapul vett jogszabályok a Településrendezési eszközöktől függetlenül módosulhatnak.
11. A jelenleg hatályos terv még nem alkalmazhatta az OTÉK 2013-tól bevezetett különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriáit: a „burkolt köztér” és a „**fásított köztér, sétány**” rendeltetést. Utóbbi övezetbe bekerülnek azok a közterületi zöldfoltok, amelyek a jelenlegi tervben „nem közlekedési célú (zöldfelületként kezelendő) közterület” jelmagyarázattal szerepelnek a belterület szabályozási tervében.
12. Az **OTÉK** a **fotovoltaikus erőművek** számára külön területfelhasználási kategóriát tartalmaz: a kutatás-fejlesztés, a **megújuló energiaforrások** hasznosításának céljára szolgáló különleges területet. Kiskunmajsján a *beépítésre szánt* kategóriába tartozik **Kne** jellel a belterületi, 3168/4 hrsz.-on (vasútvonal melletti volt Agrokémia telepen) tervezett és Tajó külterületrész 0552/170, 171 hrsz.-on megépült kiserőmű, továbbá a volt laktanya területén (jelenleg is építési övezetbe tartozó) 0329/102,103,104,105,106 helyrajzi számú telkeken tervezett kiserőművek. **En** jelű *beépítésre nem szánt* kategóriában szabályozott a Jászszentlászló felőli külterületrészen, az 5402 jelű út mellett megépült kiserőmű-csoport.

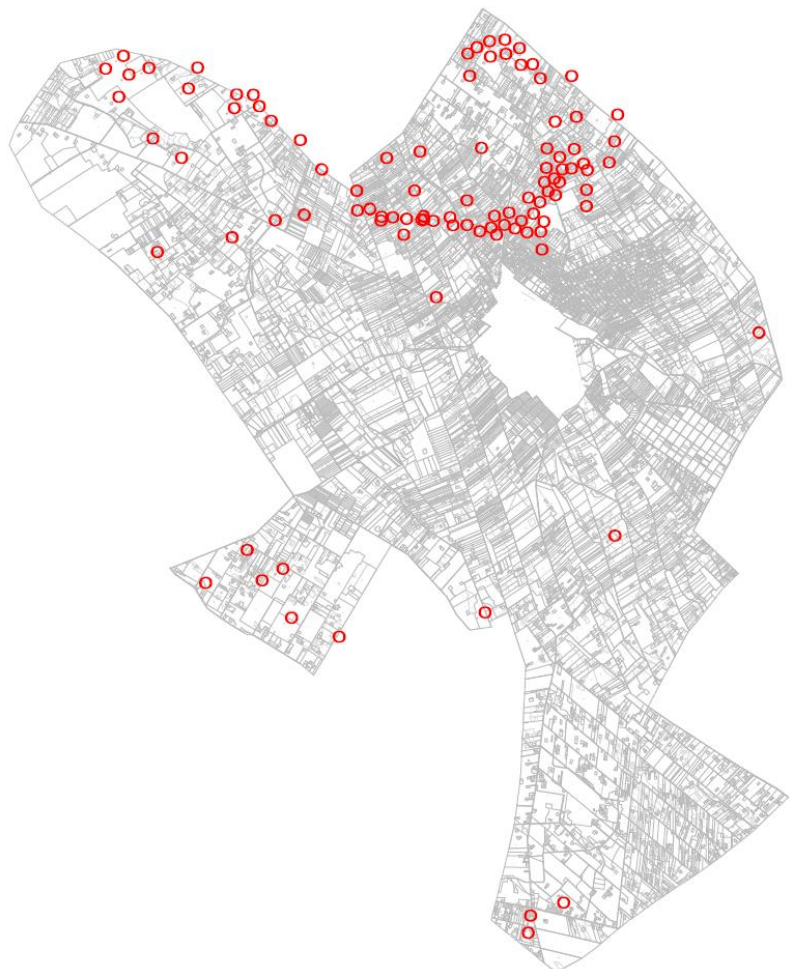
5402 jelű út mellett  
hrsz.: 0173/104;105;106;107.

Tajó: 0552/170, 171 hrsz.



- 13.** Kiskunmajsa külterületén közel 100 db olajkút található, melyek általában 500 m<sup>2</sup> körüli nagyságú bekerített telken találhatók. A kutak telkeit a terv nem veszi ki abból a rendeltetési kategóriából, amelyen belül elhelyezkednek, mert általában nincs külön megközelítő útjuk és a használati mód az állami térképre „olajkút” szöveggel rá van jegyezve. Az OTÉK 32. § (1) bekezdés értelmében minden övezetben elhelyezhetők a „nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között”.

*Olajkutak elhelyezkedése az igazgatási területen:*



14. A meglévő, lakóépülettel rendelkező tanyák esetén OTÉK alóli felmentés szükséges a birtokközpont előírt minimális telekterülete csökkentésére és a 3000-6000 m<sup>2</sup> közötti művelési ág szerinti lakóépület-építési korlátozás megszüntetésére a mezőgazdálkodási adottságok fenntarthatósága érdekében.

Az **országos előírásoknál megengedőbb helyi előírás** célja az, hogy Kiskunmajsa meglévő tanyás telkei alkalmasak legyenek birtokközpont befogadására, akkor is, ha területük nem éri el a 10000 m<sup>2</sup>-t, hanem csak a helyben jellemző átlagos tanyatelek-területet (3000 m<sup>2</sup>), továbbá vegyes művelési ág esetén is épülhessen lakóépület a 3000-6000 m<sup>2</sup> nagyságú tanyatelken. A felmentéssel érintett OTÉK-előírás a következő (kiemelt szöveg aláhúzással):

**„Mezőgazdasági terület**

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

(2) A mezőgazdasági terület:

a) kertes,

b) általános

mezőgazdasági terület lehet.

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

1. a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

2. a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti terület nagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

3. az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdés kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, **egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup>** telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), **ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri**, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

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

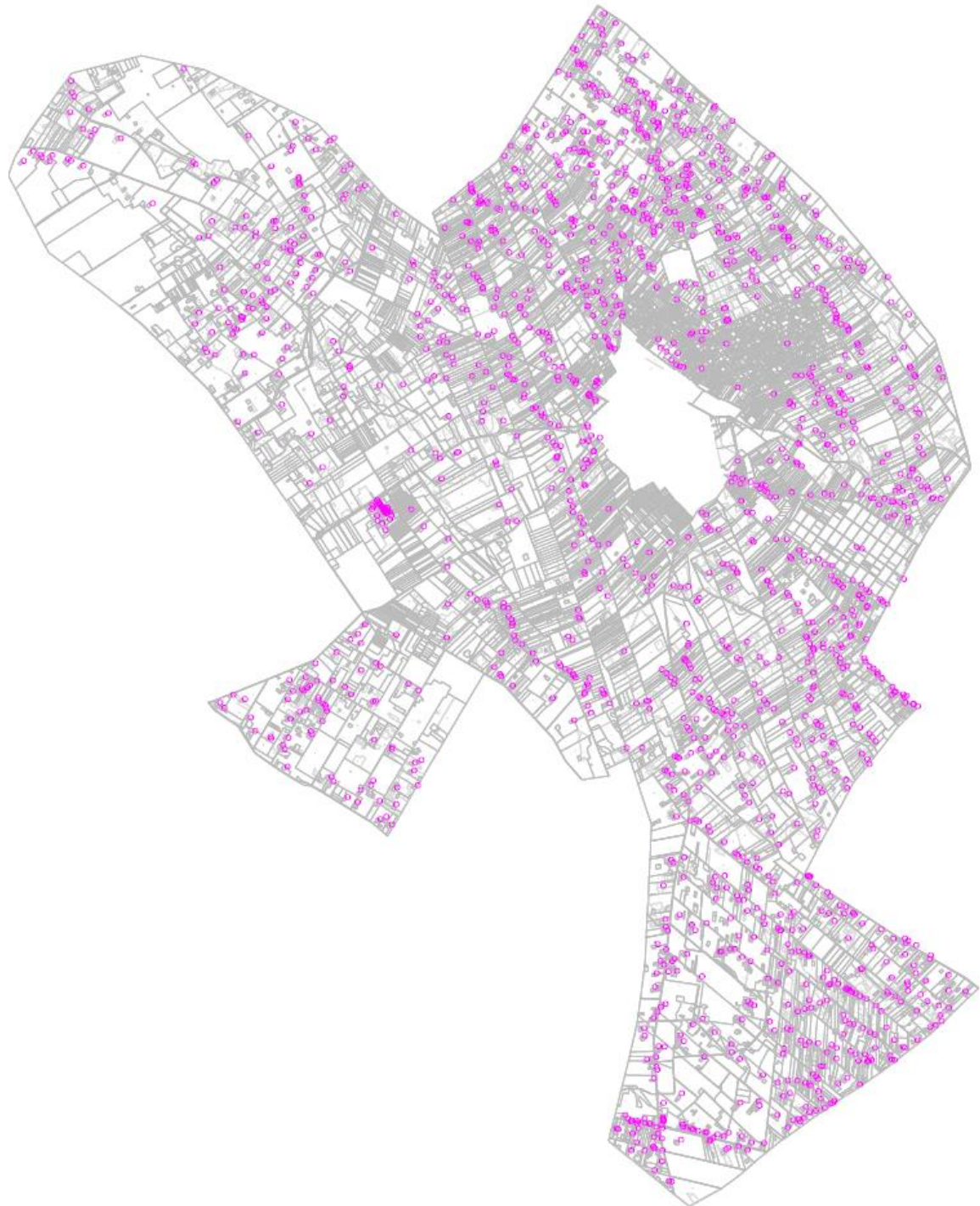
(7) Indokolt esetben a birtokközpontban tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi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

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

**Indoklás:** Kiskunmajsa kiterjedt határában a XIX. száza elején települni kezdtek a tanyák, majd számuk folyamatosan nőtt és a XX. század közepén kicsúcsosodott. Az elmúlt 70 évben jelentős mértékben megfogytak ez a családi jellegű vállalkozási és életforma. A 2012-ben elfogadott **Kiskunmajsai Kistérségi Tanyafejlesztési Program** a tanyavilág megőrzésére irányul, termékeinek fejlesztését, a megközelítés javítását, a tanyagondnoki szolgálat bővítését, az épített és szellemi örökség védelmét, a tanyagazdaság megújítását és a vízutánpótlás, térségi energiatermelés megoldását tűzte ki célul. Kiskunmajsa véleményezés alatt álló **Településfejlesztési Konceptiója** a mezőgazdaság előtt álló kihívásként kezeli, hogy eltartóképessége az üzemi gazdálkodás térnyerése és a klímaváltozás miatt ne gyengüljön tovább. Megállapítja: „A kedvezőtlen külső adottságokkal szemben Kiskunmajsán támaszt nyújthat az ágazatnak a fenntarthatóság szempontjából alkalmazkodóképesebb mozaikos, többretű tájhasználat és kisebb méretű (tanyasi, családi) vállalkozási formák, valamint az emberi tényezőkben rejlő tartalékok: a gazdálkodás

szeretete és megöröklött tudása” A 2034-ig kitekintő **gazdasági jövőkép** számít arra, hogy a tanyai vállalkozások lehetővé teszik az önfoglalkoztatás bővülését. A **táji, természeti környezet jövőképe** szerint a „táj megtartja mozaikos jellegét, a csatornák, gyepek, erdőrészek és mezőgazdasági kultúrák sokszínűségét, melyen belül a tanyagazdálkodás is élő, fenntartható rendszer marad”. Az **épített környezet jövőképe** szerint „gazdasági meghatározottságú lakóhelyként” megmaradnak a tanyák.

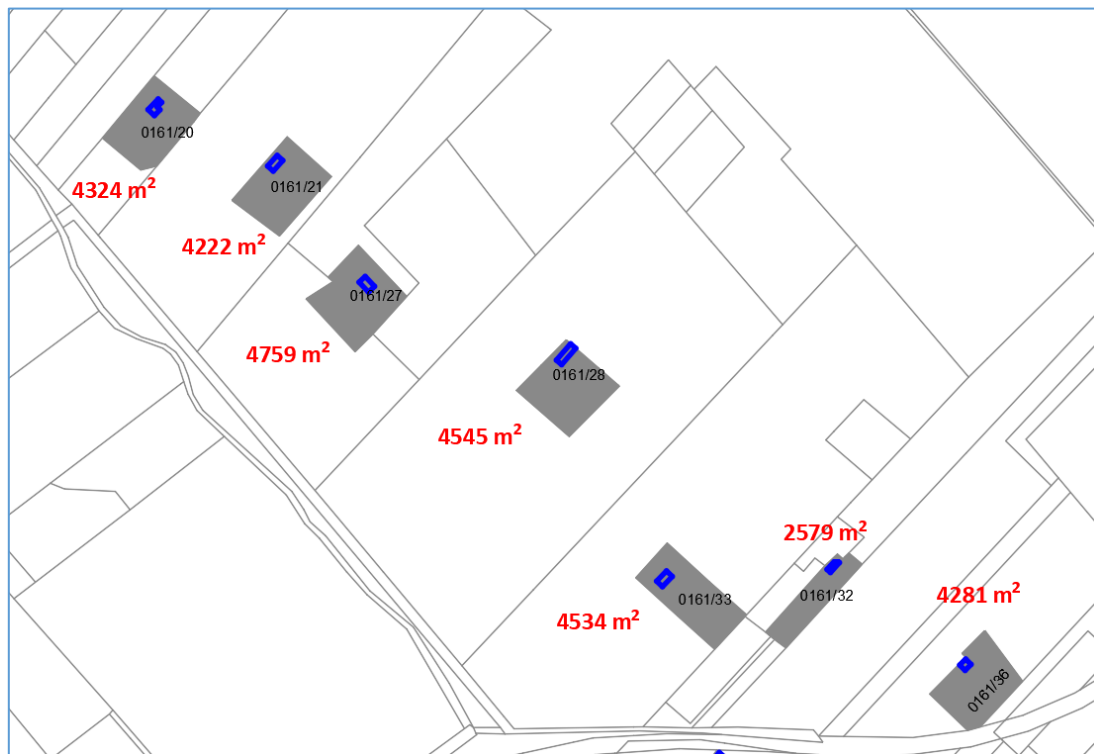
*Lakóépületet tartalmazó udvar alrészletek Kiskunmajsa határában – 2019. évi állami térkép szerint (1580 db)*



Az állami térkép tanúsága szerint 2019-ben kb. **1600 lakóépület áll tanyaudvaron, további 200-250 db udvarhoz** nem tartozik lakóépület. Utóbbiak valószínűleg korábbi tanyák maradványai,

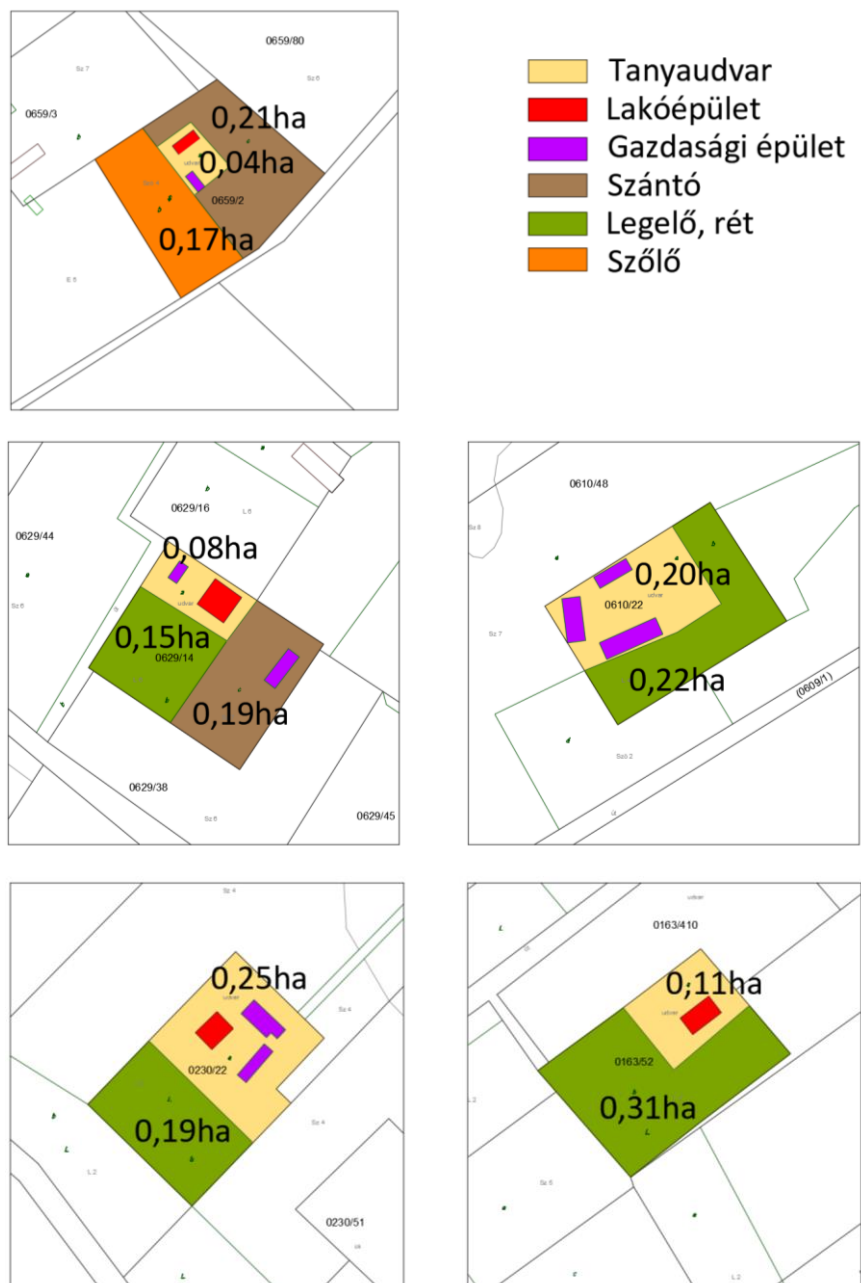
amelyek a nemzedékváltást, vagy a gazdasági nehézségek miatt kiürültek. A hagyományos gazdálkodási ismeretek kihalását és a fenntartható gazdálkodás esélyeinek jelentős romlását hozná magával, ha a tanyák lassanként felszámolódnának. Fennmaradásuk egyik legbiztosabb lehetősége, hogy birtokközpontként legyenek hasznosíthatók. Ehhez viszont az OTÉK előírások szerint 10000 m<sup>2</sup> telekterület szükséges, a tanyák ezzel szemben túlnyomórészt egy kataszteri hold (5755 m<sup>2</sup>) alatti területűre lettek kurtítva a mezőgazdaság kényszerből végrehajtott termelőszövetkezeti átszervezése során. A telekterület általában eléri a **3000 m<sup>2</sup>**-t.

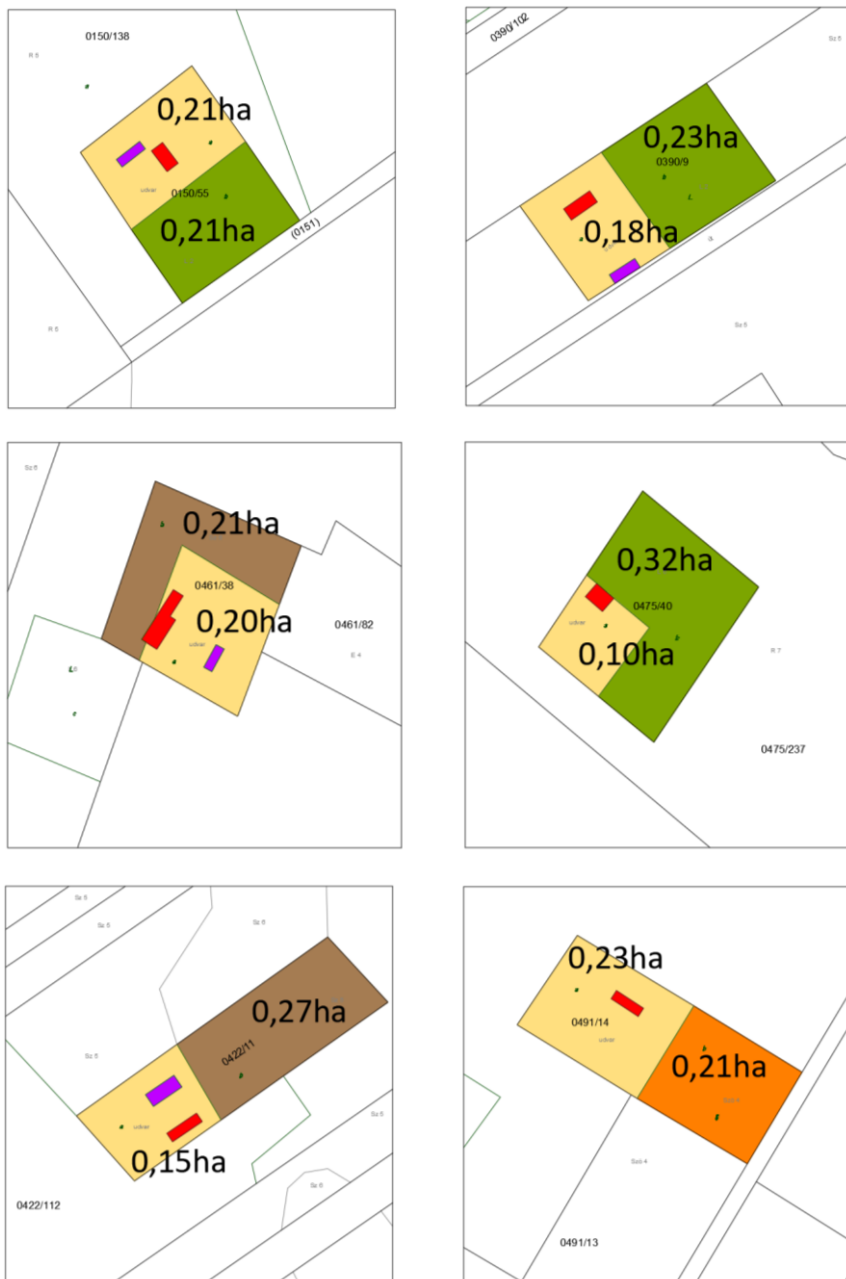
*Csengele határa közelében lévő tanyacsoport területi adatai és légifotója (Google 2018)*



Az OTÉK a művelési ág szerint tesz megkülönböztetést a lakóépület építéséhez szükséges telekterület esetén. A tanya komplex művelésű, kert és gyümölcsös mellett gyeper és szántó is előfordul a ház körül, a telek alrészletein. A jogalkotó szándéka nyilvánvalóan az intenzívebb, termelékenyebb formákat kívánta kezdeményezni, melyekhez a kinnlakás elengedhetetlen. A ház körüli gyeper és szántó viszont eleget tesz ennek az elvárásnak, mert leggyakrabban az állattartáshoz (gyeper) vagy fóliázáshoz (szántó) kapcsolódik.

*Tanyatelkek kompozit jellegű művelési módjának illusztrálása*





A készülő tervben a lakóházas tanyatelkek a környezetükben jellemző, tényleges helyszíni állapot szerint Mk kertes, Má jelű általános, vagy Mát jelű általános (természetes gyeppel) mezőgazdasági területbe vannak besorolva, tehát a mezőgazdasági területegységekhez köthető az OTÉK alóli eltérési javaslat.

A HÉSZ-ben a **mezőgazdasági övezetekre** vonatkozó következő előírás beiktatása javasolt: „Az állami főépítész jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozóan 2020 ...-én kelt, ... ügyiratszámú jóváhagyó véleménye alapján *birtokközpont* az mezőgazdasági övezetekben lévő, 3000 m<sup>2</sup> területi nagyságot elérő telken is kialakítható, és a telken a szántó és gyeppel művelési ág esetén is elhelyezhető *lakóépület*, ha 2019. január 1-jén, vagy azt megelőzően, igazolhatóan állt rajta lakóépület vagy tanyaépület”.

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

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

- Tanyafejlesztési Program kiterjesztése.
- A tanyás térségek átfogó fejlesztési programjának és cselekvési tervének megvalósítása.
- A tanyás térségek, tanyás külterülettel rendelkező önkormányzatok, illetve a tanyai gazdálkodók, lakosok számára érdemi és közvetlen fejlesztési forrás biztosítása, a meglévő tanyák megőrzése, a gazdasági termelésbe való visszaintegrálása.
- Hosszú távú tanyaprogram keretében a tanyákra vonatkozó jogi szabályozás alakítása, melynek szempontjai: a tanyai lakosság önkormányzati képviselője, a tanyás külterületre vonatkozó településfejlesztési és -rendezési tervezés, szabályozás megújítása, a közbiztonság javítása, a szolgáltatások elérhetőségének javítása (pl. tanyabusz szolgáltatás), az infrastrukturális fejlesztés (a környezeti szempontok figyelembevételével), a tanyai birtokrendezés.
- A tanyák tevékenység diverzifikációjának segítése: az önellátást szolgáló termelés mellett a termékek és szolgáltatások piacán való megjelenésének támogatása, a „több lábbon állás” ösztönzése.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## TARTALOMJEGYZÉK

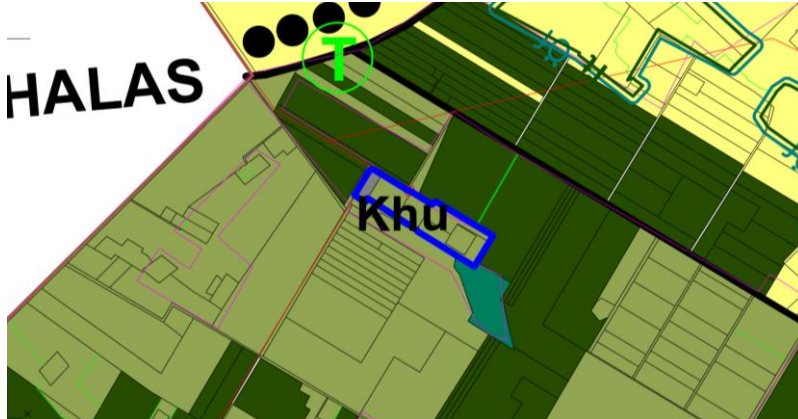

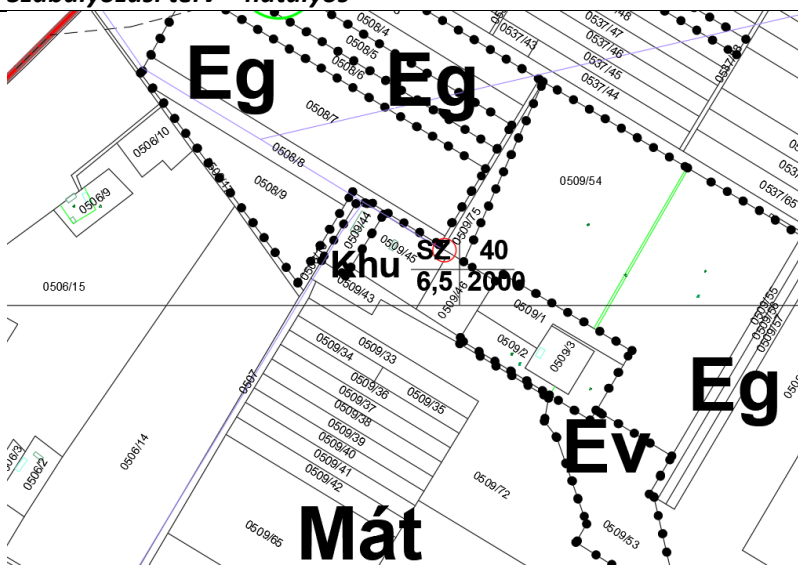
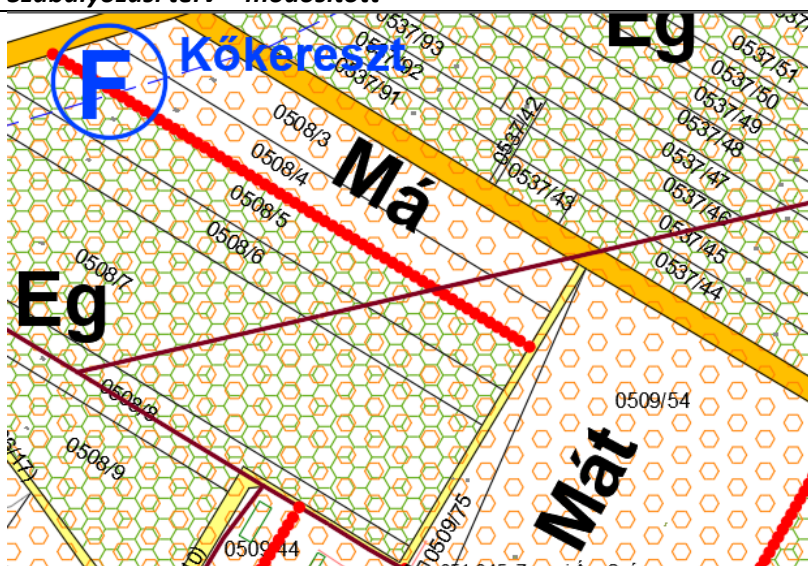

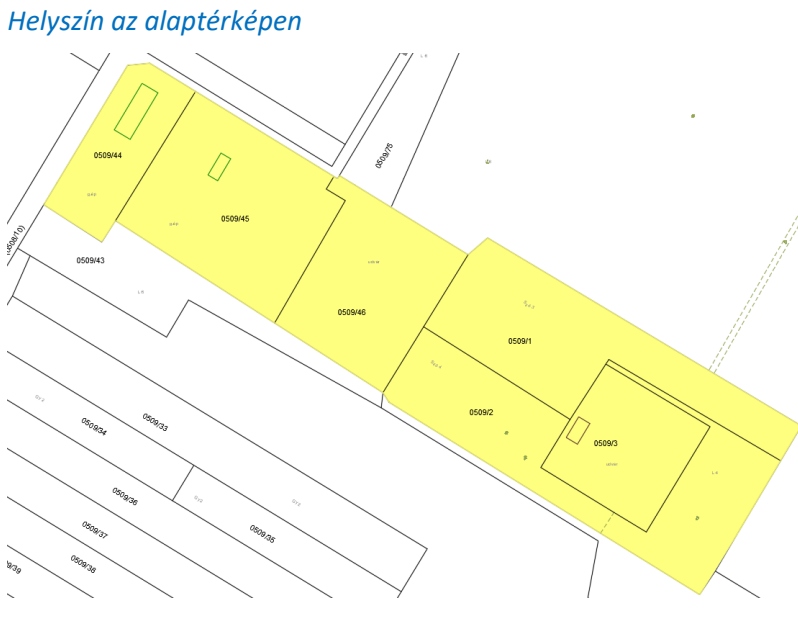
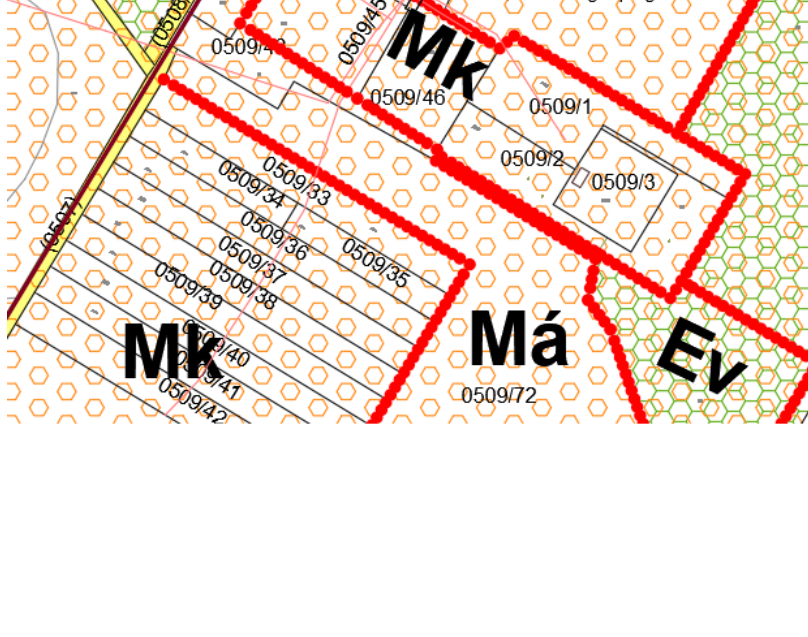
### Szerkezeti tervet is érintő ügyek

1. **Halasi út külterületi szakasza közelében fekvő telkek** (0509/44, 45 hrsz.) Anca Lajos kérelme – teljesített
2. **Félegyházi úti sűrű beépítésű telephelyek** (05/3,5,7,15,17,18,24,26,56,57,60, 039/20,28, 1124/2,3,5,6,7,8,10 hrsz.) tervezői javaslat és Rozy Kft. kérelem – teljesített
3. **Agrikon Kft.** és bővítési területe (1446/1, 3047 hrsz.) vállalkozói jelzések alapján építész tervezői javaslat – teljesített
4. **Vásártér** (0309/27,28 hrsz.) Polgármesteri Hivatal (PH) javaslat – teljesített
5. **Pozsonyi utca és Erkel Ferenc utca között tervezett lakóterület** tervezői és PH javaslat – teljesített
6. **Üdülőterület** (8477 hrsz.) tervezői javaslat – teljesített
7. **Iparszőlők** (6164, 6165, 6166/1,2, 6167, 6170, 6171, 6172, 6173, 6174, 6175 hrsz.) Pap György és más érintett tulajdonosok kérése – teljesített
8. **Székely sor** tervezői javaslat (195/28,29,30,31,32,33,34 hrsz.) – teljesített
9. **Kuksós utca telkek kiegészítése** (2715/174 hrsz.) Mózer Gyula és társai kérelme – teljesített
10. **Mayossa emlékhely ügye** (0304/15 hrsz.) PH javaslat – teljesített
11. **Volt laktanya ügye**  
(0329/58,59,61,62,63,66,69,70,73,76,77,78,80,81,87,90,91,93,94,97,98,99,100,101,102, 103,104,105,106,107 hrsz.) vállalkozói jelzések alapján PH javaslat és felelős tervezői indítvány – teljesített

### Szerkezeti tervet nem érintő szabályozási ügyek

12. **Iparhegyi utca, Lommatzsch utca** (969/1,2,3,4,5, 970/2,3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,15 hrsz.) tulajdonosok jelzése alapján PH javaslat – teljesített
13. **Félegyházi út melletti szervízút ügye** (6385/9,10, 6387, 6388, 6389, 6390, 6391, 6422, 6423/1,3, 6425, 6426/1,2,3, 6427 hrsz.) tulajdonosok jelzése alapján PH javaslat – teljesített
14. **Félegyházi út közelében** (6349, 6350 hrsz.) Sípos Ferenc kérelme – részben teljesített
15. **Félegyházi út mellett** (6385/4 hrsz.) vállalkozó jelzése alapján építész tervezői javaslat – teljesített
16. **Zártsorú beépítési előírású lakóövezetek** (belterület egyes zártsorú besorolású lakóövezetei) PH javaslat – teljesített
17. **Régiposta utca** (1793 hrsz.) vállalkozó jelzése alapján építész tervezői javaslat – részben teljesített
18. **Munkácsy utca** (2571, 2574/1,2,5, 2575 hrsz.) PH javaslat – teljesített
19. **Iparszőlők** (6814/3 hrsz.) Kovács Gáborné – részben
20. **Őr utca** (0244/48 hrsz.) 38-46. házszámú ingatlanok tulajdonosai – teljesített
21. **Erdei Ferenc utca** (2413/2, 2416/1 hrsz.) tulajdonosok jelzése alapján PH javaslat – teljesített

Hatályos Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása iránti kérelmekhez és indítványokhoz kapcsolódó változtatások leírása

<p><b>1. Indítványozó:</b></p>	<p><b>Ancsa Lajos</b> (0509/44,45 hrsz. tulajdonos)</p>	<p><b>Településszerkezeti terv – hatályos</b> (helyszín jelölésével)</p>	<p><b>Településszerkezeti terv – módosított</b></p>
<p><b>Módosítás:</b></p>	<p><b>Telekcsoport rendeltetés-váltása: Khu &gt;&gt; Má, Mk</b></p>		
<p><b>Indítvány:</b> A kérelmező a Khu besorolás megszüntetését és telkeinek Má általános mezőgazdasági területbe való átsorolását kéri, mivel a hulladékkezelési tevékenység nem valósult meg.  <b>Vizsgálat:</b> A jelenlegi tervben Khu jelű hulladékgazdálkodási területben szerepel a Tajó külterületrészen lévő két telek, melyek az ingatlannyilvántartás szerint művelésből kivontak „g.ép” (gazdasági épület) bejegyzéssel. A 0509/44 hrsz.-ú telken egy gazdasági épület áll. Hasonló helyzetű, ezért a módosítási helyszínhez tartozik a Khu területbe sorolt további négy telek: a 0509/3,46 hrsz.-ú telkek „udvar”-ként, a 0509/1,2 hrsz.-ú telkek „szőlő”-ként szerepelnek az alaptérképen. A 0509/3 telek tanya, mivel lakóépület található rajta. Hulladékgazdálkodás egyik telken sem folyik.                  Az új terv a beépítésre nem szánt külterületi földrészleteket a kialakult használatuk szerint jellemzően erdő- és mezőgazdasági területbe sorolja be. Az „udvar”-t tartalmazó lakóházas telkeket tanyának tekinti, mezőgazdasági területként kezeli, a helyi építési szabályzatban (HÉSZ) sajátos előírásokat fogantatosít rájuk.                  Az új (2013. január 1. óta hatályos) országos településrendezési követelmények (OTÉK) értelmében a mezőgazdasági területeken 3 % helyett 10 % beépítettség van megengedve.  <b>Értékelés:</b> A kérés teljesül, a kérelemben szereplő 0509/44 hrsz.-ú telek Má általános, a többi érintett telek Mk kertés mezőgazdasági övezetbe kerülnek át.</p>		<p><b>Szabályozási terv – hatályos</b></p>	<p><b>Szabályozási terv – módosított</b></p>
<p><b>Légifotó (Google 2018) a kérelemben szereplő telkekről és a többi Khu besorolású telek jelölésével</b></p>			
 <p>A terület az 5402 jelű közút közelében található, jól megközelíthető.</p>		<p><b>Helyszín az alaptérképen</b></p> 	
<p><b>Szerkezeti terv módosítás szükségese-e:</b></p>	<p><b>Igen, beépítésre szánt Khu helyett beépítésre nem szánt Má és Mk kertés mezőgazdasági kategória</b></p>		

<b>2. Indítványozó:</b>	<b>Felelős településtervező és építész tervező, Rozy Kft.</b>
<b>Módosítás:</b>	<b>Félegyházi úti sűrű beépítésű telephelyek rendeltetés-váltása: Gksz &gt;&gt; Gá, szabályozási változások</b>

**Indítvány:** A 05/3,5,7,15,17,18,24,26,56,57,60, 039/20,28, 1124/2,3,5,6,7,8,10 hrsz.-ú telekcsoport szabályozását a kialakult magas beépítési intenzitás és a gyártási-kereskedelmi funkciók keveredése miatt újra kell gondolni. A telephelyek előkertmérete csökkenjen, a 039/26 hrsz.-ú utca szélesítendő.

**Vizsgálat:** A város könnyűiparának a megtelepedési helye ez a helyszín. A jelenleg hatályos tervben Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató rendeltetési kategóriában szerepel, mert ez a besorolás biztosította a legmagasabb beépítettségi % szabályozását. A valóságban a gyártás és a kereskedelem vegyesen van jelen a területen igen sűrű beépítettség mellett. Itt található egyebek között az ország egyik legnagyobb bortároló kapacitásával rendelkező telephely (Grape-Vine Kft) és a Majsacipő márka is a területen készül.

Az OTÉK 2017. évi módosítása beiktatta a rendeltetések közé a Gá jelű általános gazdasági területet, amely „a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál”. A megengedhető legnagyobb beépítettség 80 %.

**Értékelés:** A módosított rendeltetési kategória (Gá) és szabályozás (80 % beépítettség, oldalhatáron álló építési hely) alkalmas a meglévő telephelyek további fejlesztésére.

A gazdasági telephelyeken az előírt előkert túlzott méretű (15 m), 10 m-re csökkenthető.

A 039/26 hrsz.-ú utca forgalmának növekedése miatt szélesebb közterület szabályozandó.

[Légifotó \(Google 2018\) az érintett területről](#)



A terület jól megközelíthető az 5402 jelű országos összekötő útról.

<b>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</b>	<b>Igen, beépítésre szánt kategórián belül Gksz helyett Gá általános gazdasági kategóriára változik</b>
---	---

**Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)**



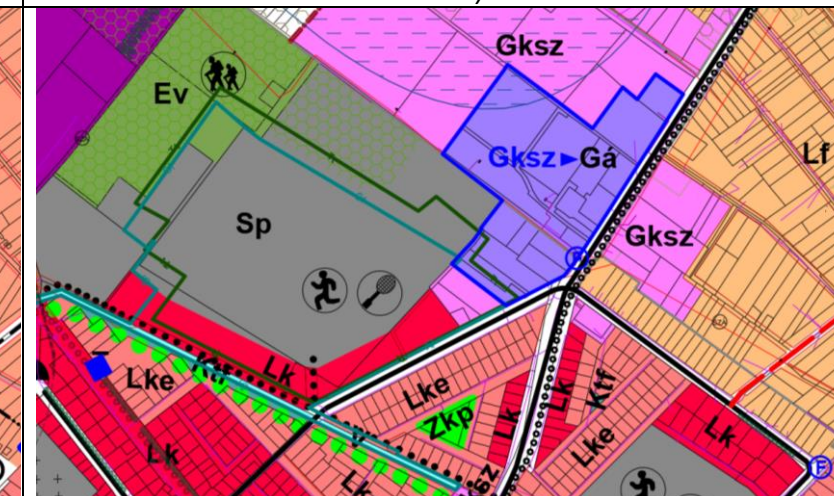
**Szabályozási terv - részlet**



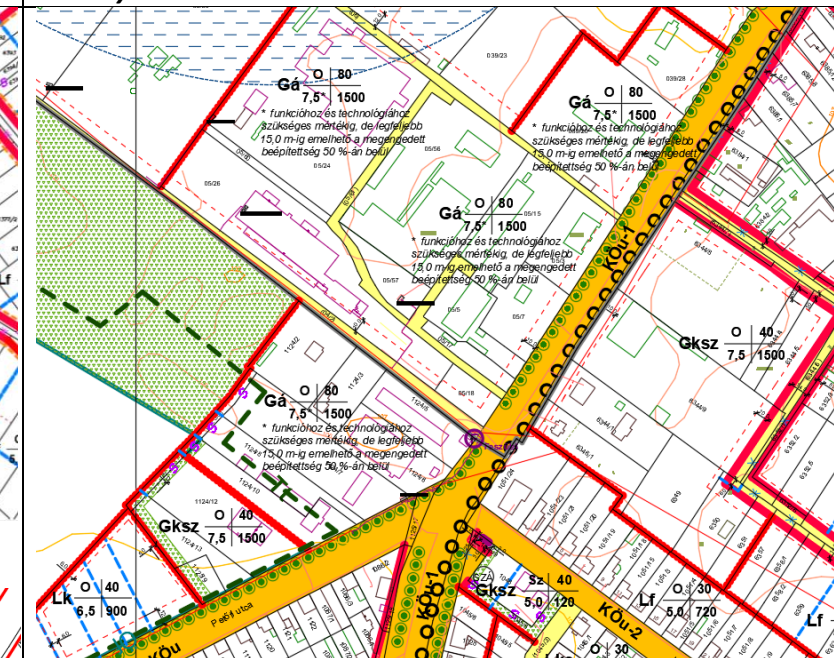
**Helyszín az alaptérképen**



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



**Szabályozási terv – módosított**



Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)

**Beépítési mód:**

- SZ: szabadon álló
- O: oldalhatáron álló
- Z: zárt sorú
- T: zárt sorú, sajátos hézagok: a kötelező beépítési hézagok a szabályozási terven jelölve

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)

Beépítési magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy minimum-maximum mérettartománya (m), \* az övezeti jelhez bejegyzett kiegészítő előírással együtt veendő figyelembe

Kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)

<b>3. Indítványozó:</b>	<b>Felelős településtervező és építész tervező</b>
<b>Módosítás:</b>	<b>Agrikon KAM Kft. telephelyek rendeltetés-váltása: Gip, Gksz &gt;&gt; Gá</b>

**Indítvány:** A 1446/1 és 3047 hrsz.-ú telkeken működő Agrikon KAM Kft. működéséhez jelentős alapterületű fedett tárolóhely szükséges, amely a beépítettségi határérték emelését teszi szükségessé.

**Vizsgálat:** Kiskunmajsza egyik legjelentősebb üzeme az Agrikon KAM Kft. telephelye, amely jelenleg is kihasználja a jelenleg hatályos tervben szereplő Gip jelű kereskedelmi szolgáltató rendeltetési kategóriában megengedett legmagasabb beépítettségi %-ot. A bővítésre nemrég megvásárolt egykori Rotary telephelyen Gksz kategória van érvényben.

Az OTÉK 2017. évi módosítása beiktatta a rendeltetések közé a Gá jelű általános gazdasági területet, amely „a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál”. A megengedhető legnagyobb beépítettség 80 %.

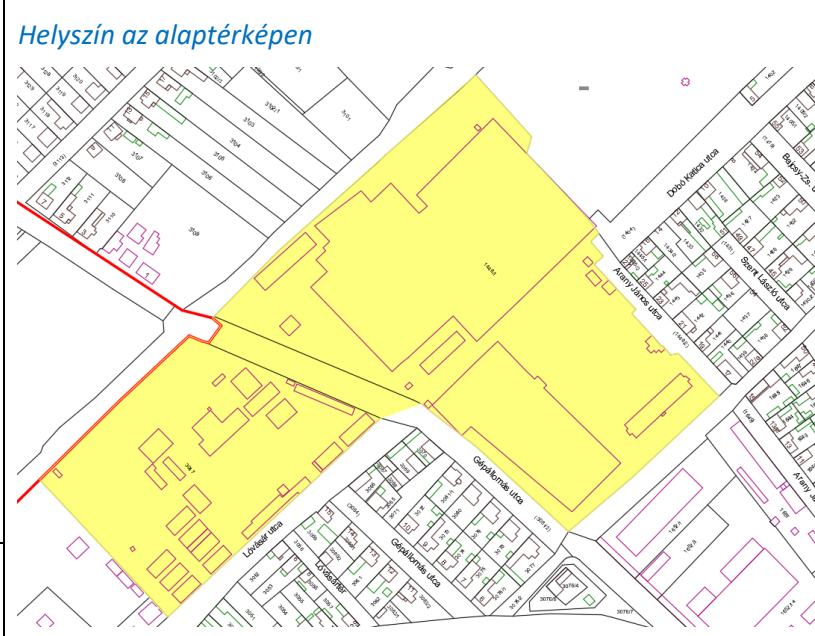
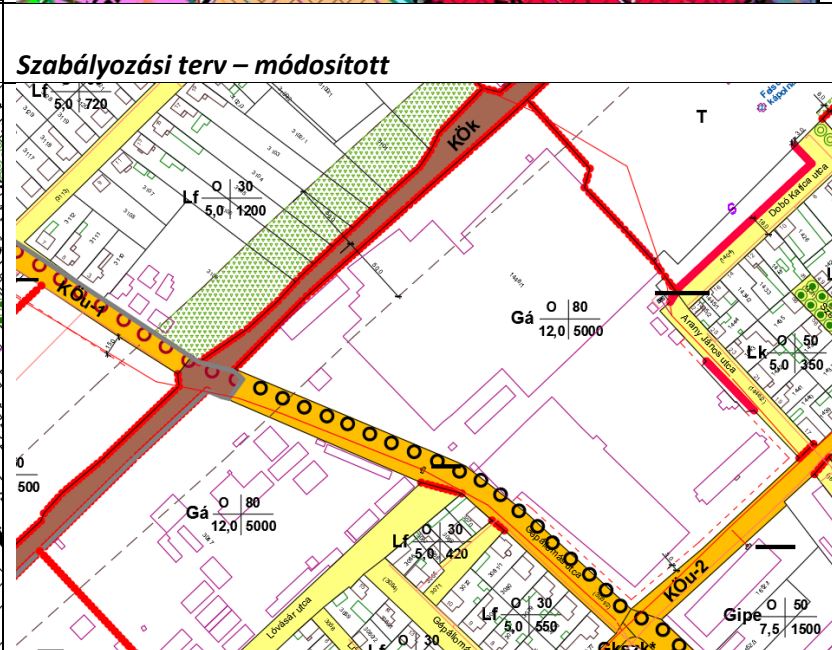
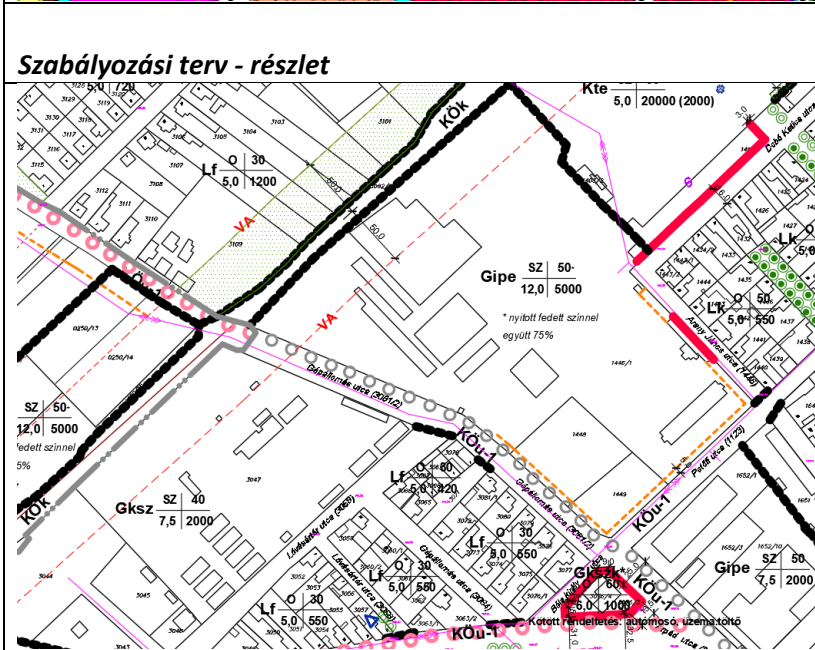
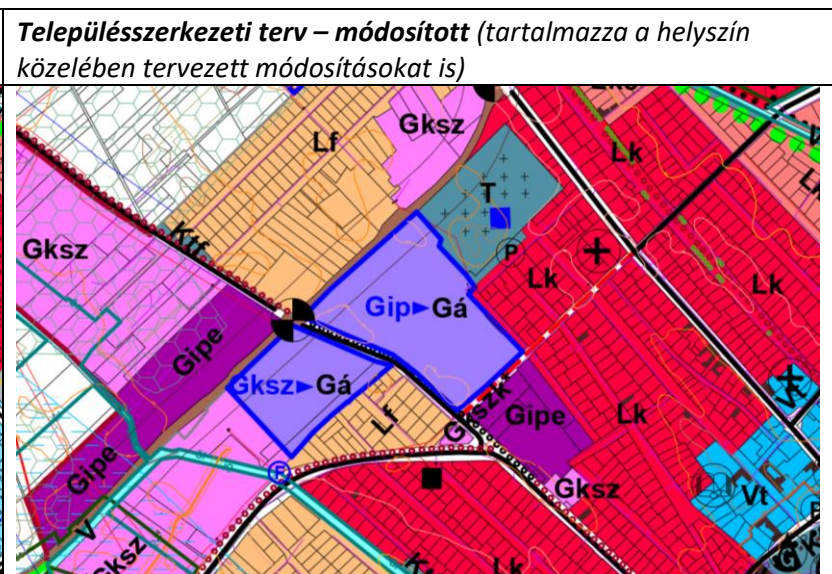
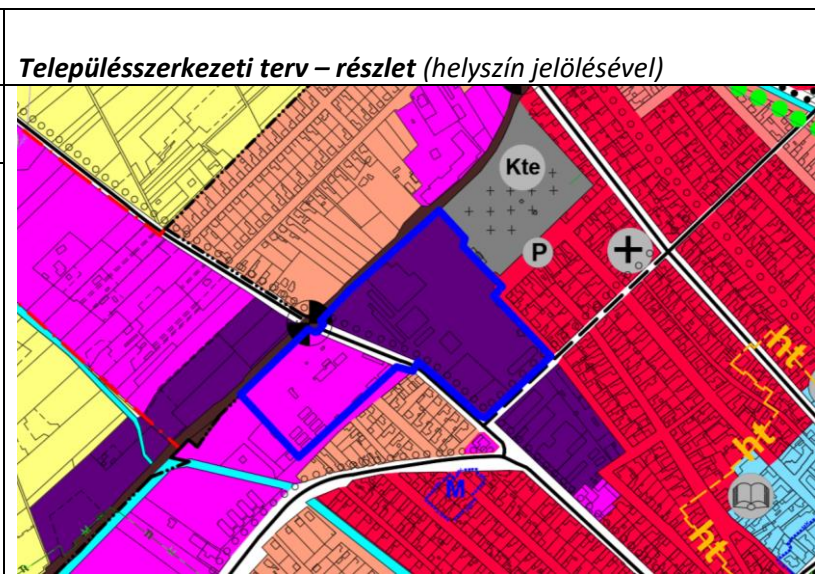
**Értékelés:** A módosított rendeltetési kategória (Gá) és szabályozás (80 % beépítettség, oldalhatáron álló építési hely) alkalmas a meglévő telephely további fejlesztésére.

*Légifotó (Google 2018) az érintett területről*



Az 5405 jelű összekötő út mentén található a telkek.

<b>Szerkezeti terv módosítás szükség-e:</b>	<b>Igen, beépítésre szánt kategórián belül Gksz helyett Gá általános gazdasági kategóriára változik</b>
---	---



Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)

**Beépítési mód:**

- SZ: szabadon álló
- O: oldalhatáron álló
- Z: zárt sorú
- T: zárt sorú, sajátos hézagok: a kötelező beépítési hézagok a szabályozási terven jelölve

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)

Beépítési magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy minimum-maximum mérettartománya (m), \* az övezeti jelhez bejegyzett kiegészítő előírással együtt veendő figyelembe

Kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)

<b>4. Indítványozó:</b>	Polgármesteri Hivatal
<b>Módosítás:</b>	Vásártér telkének rendeltetés-váltása: Z >> Kv, volt mázsház telkén a szerkezeti és szabályozási tervek összhangba hozása

**Indítvány:** A 0309/27 hrsz.-ú terület több évtizede az időszakos állat- és kirakodóvások helyszíne. A „Z” zöldterületi besorolás helyett olyan kategória szükséges, amely lehetővé teszi a kialakult rendeltetés fejlesztését. A 0309/28 hrsz.-ú telek a szerkezeti tervben Lf falusias lakóterületben szerepel, a szabályozás ettől eltér (Z közpark övezet), javítani szükséges Lf lakóövezetre. A meglévő külterületi útnak (967/60 hrsz.) a Kálvária utcára történő kicsatlakozása megtartandó.

**Vizsgálat:** A helyszín a város belterületéhez Észak felől csatlakozik. A vásártérként használt, önkormányzati tulajdonban lévő 0309/27 hrsz.-ú telek beépítetlen, gyepes felszínű, az ingatlanvilvántartásban „vásártér”-ként szerepel. A 0309/28 hrsz.-ú telek magánkézen van, mázsház található rajta, az ingatlanvilvántartás szerint is ez a funkciója. A jelenlegi szerkezeti tervben Lf jelű falusias lakóterületben, a szabályozási terven viszont Z jelű közpark övezetben szerepel. A szerkezeti tervi tartalom miatt beépítésre szánt területbe tartozik.

A hatályos szabályozás szerint a vásártér Déli felől határoló utca nem kötne ki a Kálvária utcára, lakótelek jönne létre a helyén, a valóságban azonban kicsatlakozik ide.

**Értékelés:** A vásártér telke a sajátos használatnak megfelelően az új Kvt jelű *különleges vásártér* beépítésre nem szánt területbe kerül át, ezzel biztosítva lesz a fejlesztés lehetősége. A mázsház telke a szabályozási tervben Gksz O/40/6,5/1200 gazdasági övezetté válik, így összhangba kerül a szerkezeti tervvel. A közlekedés céljára használt közterület (967/60 hrsz.) utca marad, amely a meglévő állapot szerint közterületként folytatódik a 967/66 és a 0299/6 hrsz.-ú telkekből történő kiszabályozással.

Légifotó (Google 2018) a területről



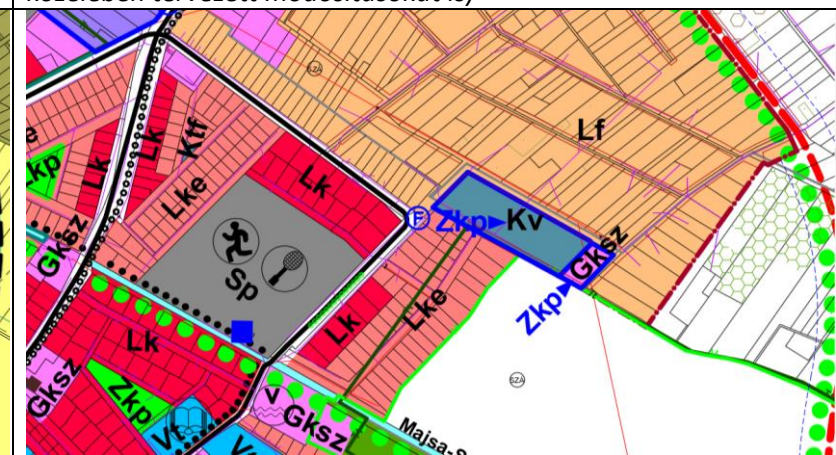
A terület több irányból is megközelíthető.

<b>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</b>	Igen, beépítésre szánt Z zöldterület helyett beépítésre nem szánt Kv különleges vásártér kategória, Lf-ből Gksz
---	---

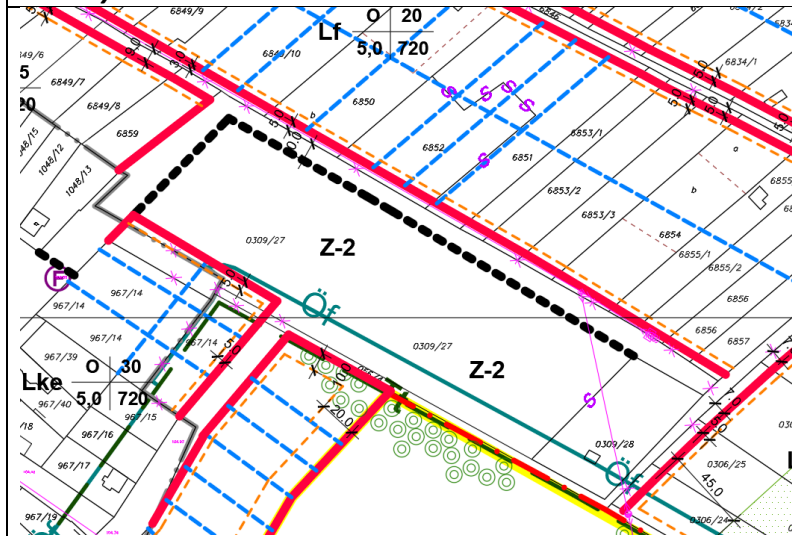
**Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)**



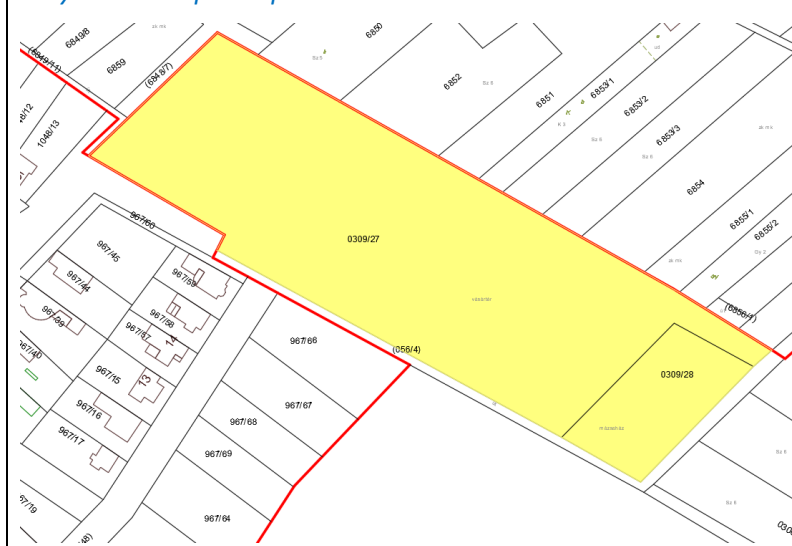
**Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)**



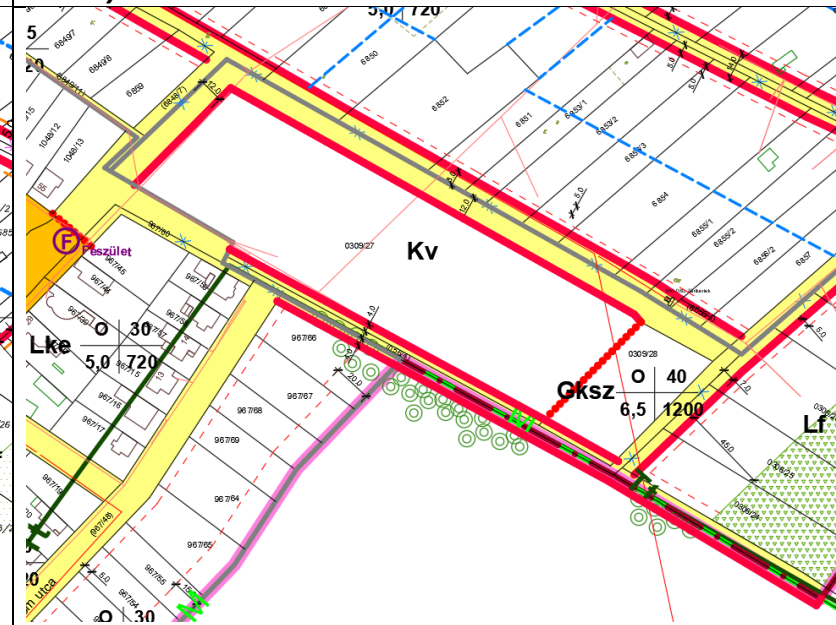
**Szabályozási terv - részlet**



Helyszín az alaptérképen



**Szabályozási terv – módosított**



Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)

- Beépítési mód:**
- SZ: szabadon álló
  - O: oldalhatáron álló
  - Z: zárt sorú
  - T: zárt sorú, sajátos hézagok: a kötelező beépítési hézagok a szabályozási terven jelölve
- Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
- Beépítési magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy minimum-maximum mérettartománya (m), \* az övezeti jelhez bejegyzett kiegészítő előírással együtt veendő figyelembe
- Kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)

<b>5. Indítványozó:</b>	<b>Polgármesteri Hivatal és felelős településtervező</b>
<b>Módosítás:</b>	<b>DNy-i belterületrészen meg nem valósult lakóterületek rendeltetés-váltása: Lke &gt;&gt; Mk, Má</b>

**Indítvány:** A belterület DNy-i részén kijelölt lakóövezet egy részének a megvalósítása az elmúlt 15 év alatt sem kezdődött meg, a mezőgazdasági használat maradt a jellemző. Célszerű visszasorolni a területet a kialakult használati módnak megfelelően.

**Vizsgálat:** A 2004. évi terv jelentős lakóterületfejlesztést irányzott elő a DNy-i belterületrészen és a belterülethez ÉK felől csatlakozó zártkertekben. DNy-on az Lke jelű kertvárosi kategóriában mintegy 400 db telek, a zártkertekben pedig Lf falusias kategóriában hozzávetőleg 350 db telek vált beépíthetővé, de csak töredék részük épült be az elmúlt 15 évben. A belterülethez Kelet felől csatlakozó volt zártkertek valamivel népszerűbbek az építetők számára, az Iparhegyi szőlőkben jó pár lakóház létesült, a DNy-i területen tervezett utcanyitások viszont nem tudtak lendületet venni, ott továbbra is a kertes és szántóművelésű földhasználat maradt a jellemző. Valós építetési igények hiányában a tervezett közterületek nem jöttek létre, a közművek és az utak kiépítése is nehézkes a zöldmezős területeken.

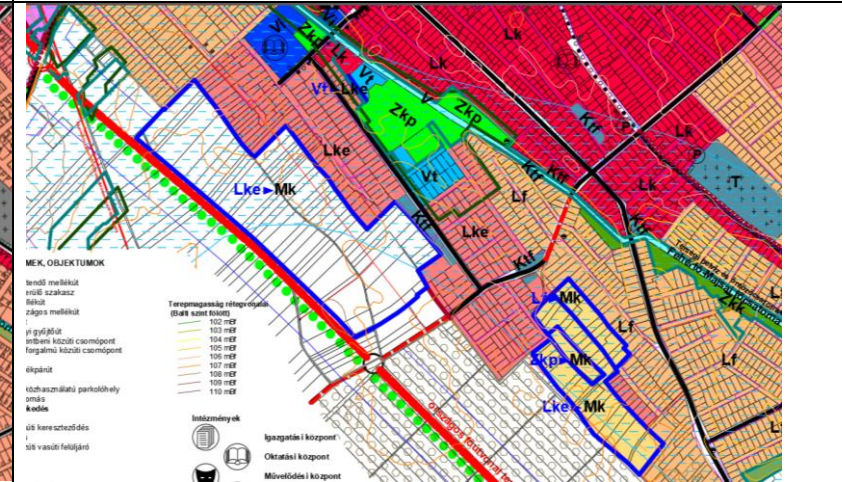
**Értékelés:** A népesség számának csökkenése következtében a belterület más részein lévő beépítetlen lakótelkek és a zártkerti területen lakáscélra fejleszhető telkek a szerkezeti terv távlatában (10 év) elegendőek a lakhatási igények fogadására. A belterület DNy-i szélén az Lke lakóterület kijelölt telektömbjei Mk kertes mezőgazdasági területbe minősülnek vissza a kialakult használati módnak megfelelően.

Légifotó (Google 2018) a területekről

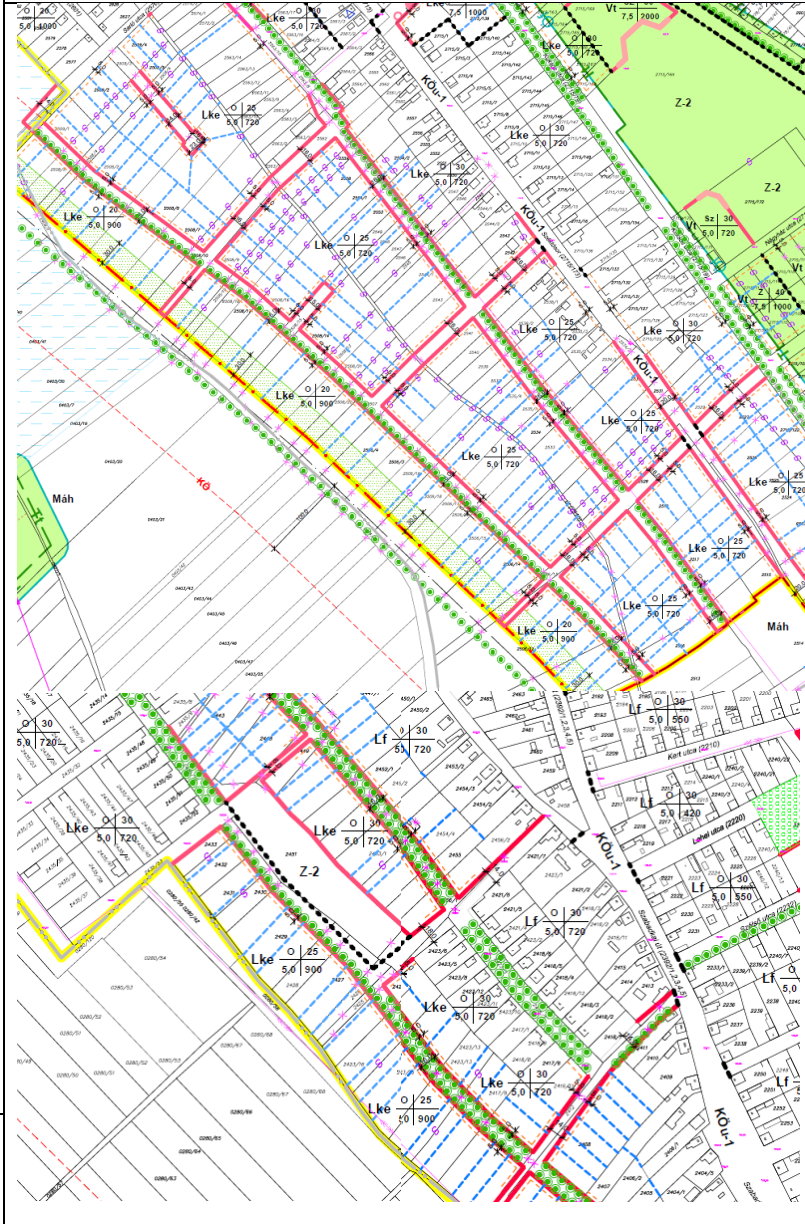


<b>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</b>	<b>Igen, beépítésre szánt lakóterület helyett beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület (Mk, Má) kijelölés.</b>
---	--

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

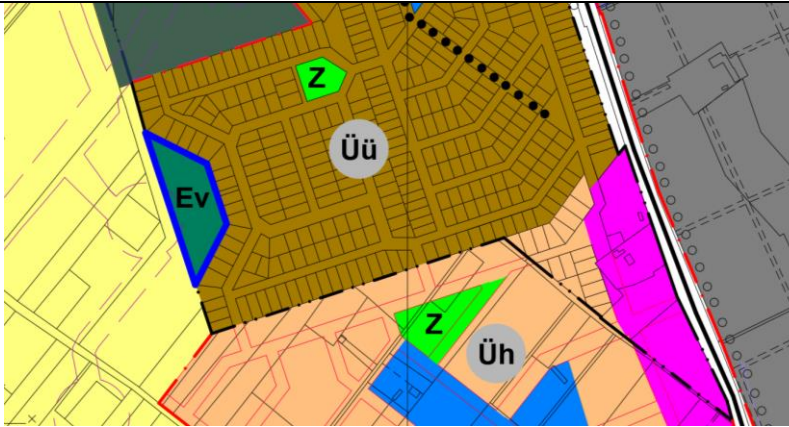
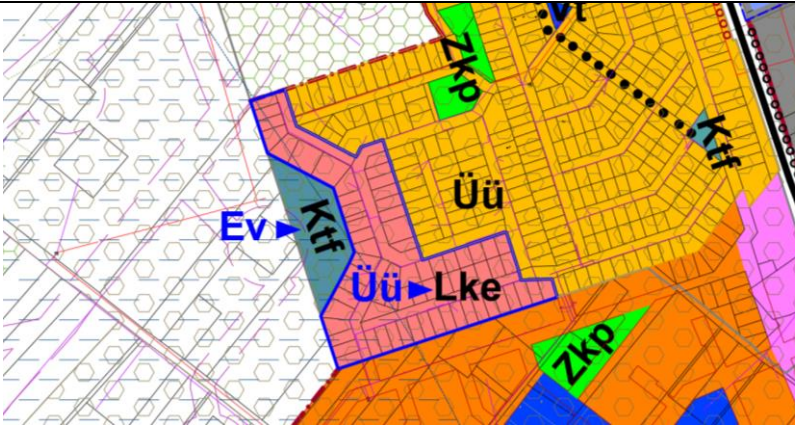

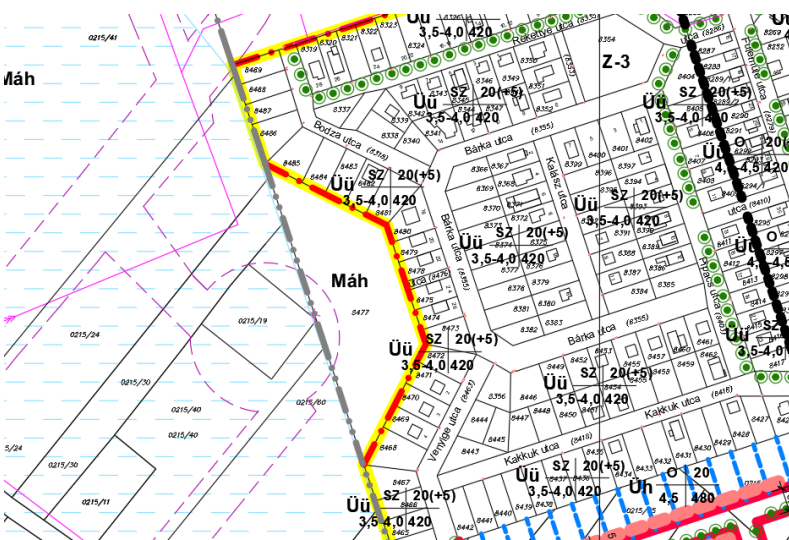
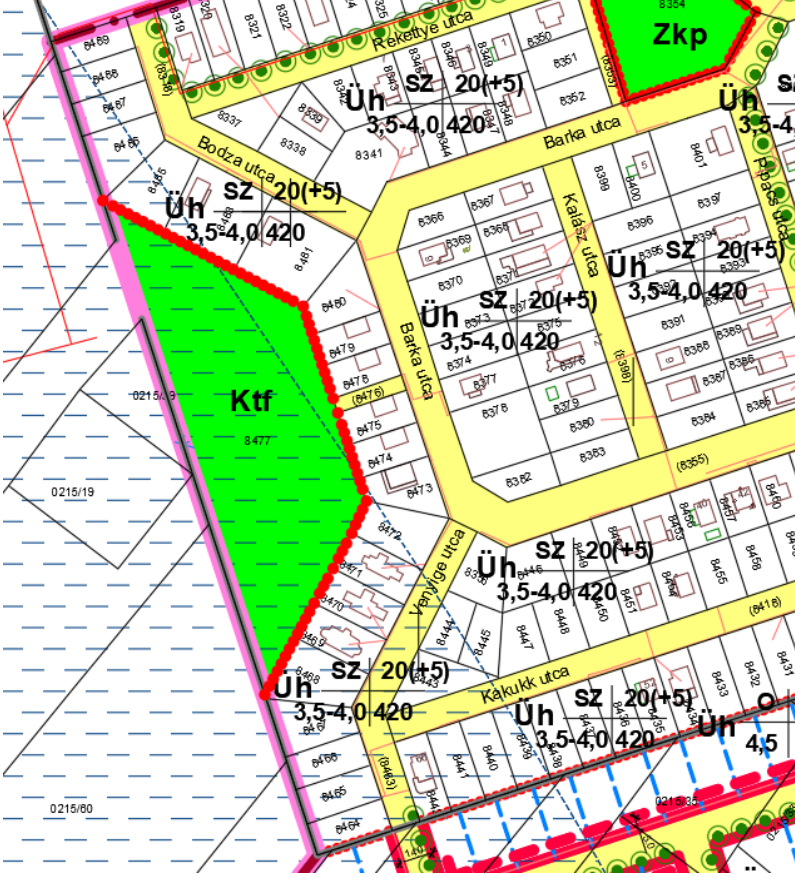


**Szabályozási terv - részletek**



**Szabályozási terv – módosított**



6. Indítványozó:	Polgármesteri Hivatal	<b>Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)</b>	<b>Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)</b>
Módosítás:	Üdülőterületen lévő 8477 hrsz.-ú telek rendeltetés-váltása: Ev >> Ktf		
<p><b>Indítvány:</b> Az üdülőfaluban található 8477 hrsz.-ú területen fátelépítést valósított meg az önkormányzat, mint tulajdonos. A terület kevesebb, mint egy hektár, fekvése szerint pedig belterület, ezért erdő helyett más, a kialakult használat szerinti területfelhasználási egységbe célszerű besorolni.</p> <p><b>Vizsgálat:</b> A jelenleg hatályos szabályozási tervben, a szerkezeti tervtől eltérően, Máh jelű (hagyományos gazdálkodású) mezőgazdasági övezetbe tartozik a telek. A besorolás nem fedti a tényleges használatot (fásított terület).</p> <p>Az OTÉK-ba 2008-ban beiktatásra került a <i>különleges beépítésre nem szánt</i> területfelhasználás, azon belül is 2012 óta alkalmazható a burkolt vagy fásított köztér (Ktf és Ktf) kategória. A Ktf jelű <i>fásított köztér, sétány</i> telkén az országos szabályok szerint 5 %-ig elhelyezhető a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmény. A minimális zöldfelületi fedettség 20 %, de a <i>területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.03.) ÖTM rendelet</i> értelmében 65 % zöldfelületi fedettség ajánlott, ezért a helyi szabályzat ezt az előírást alkalmazza.</p> <p><b>Értékelés:</b> Ktf jelű különleges, beépítésre nem szánt fásított köztér övezetbe kerülve a fásított közterület jóléti funkciót tölthet be, szükség szerint kisebb építmény is kerülhet rá a szabadidő eltöltéshez kapcsolódóan.</p> <p><i>Légifotó (Google 2018) a területről</i></p>		<b>Szabályozási terv – részlet</b>	<b>Szabályozási terv – módosított</b>
 <p>A terület a Barka utca felől a 8475 hrsz.-ú közúton közelíthető meg.</p>		 <p><i>Helyszín az alaptérképen</i></p>	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Ev védelmi erdő helyett <i>különleges beépítésre nem szánt</i> Ktf jelű fásított köztér, sétány kijelölés.		



<b>7. Indítványozó:</b>	<b>Pap György</b> (6174 hrsz. tulajdonos) és több érintett tulajdonos
<b>Módosítás:</b>	<b>Telekcsoport rendeltetés-váltása: Gksz &gt;&gt; Kmü</b>

**Indítvány:** A 6164, 6165, 6166/1,2, 6167, 6170, 6171, 6172, 6173, 6174, 6175 hrsz.-ú telekcsoport átsorolása olyan rendeltetési kategóriába, amely megengedi a lakóépület elhelyezését is.

**Vizsgálat:** A jelenlegi tervben Gksz jelű területben szerepelnek a telkek, amely csak szolgálati jelleggel engedi meg lakás létesítését. A dűlőt mentén a gazdálkodás és a kinnlakás egyaránt jellemző. A helyszín ugyan a belterület része, de a megközelítő közút burkolatlan, a környék zártkerti fekvésű. A közelben már két kisebb terület hasonló kezdeményezés alapján átkerült Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzem kategóriába, amely megengedi a mezőgazdasági célú tárolás, műhely építményei és egy lakóépület, vagy gazdasági épületen belüli szolgálati lakás elhelyezését, a nagylétszámú állattartás, állati anyagok feldolgozása viszont nem megengedett.

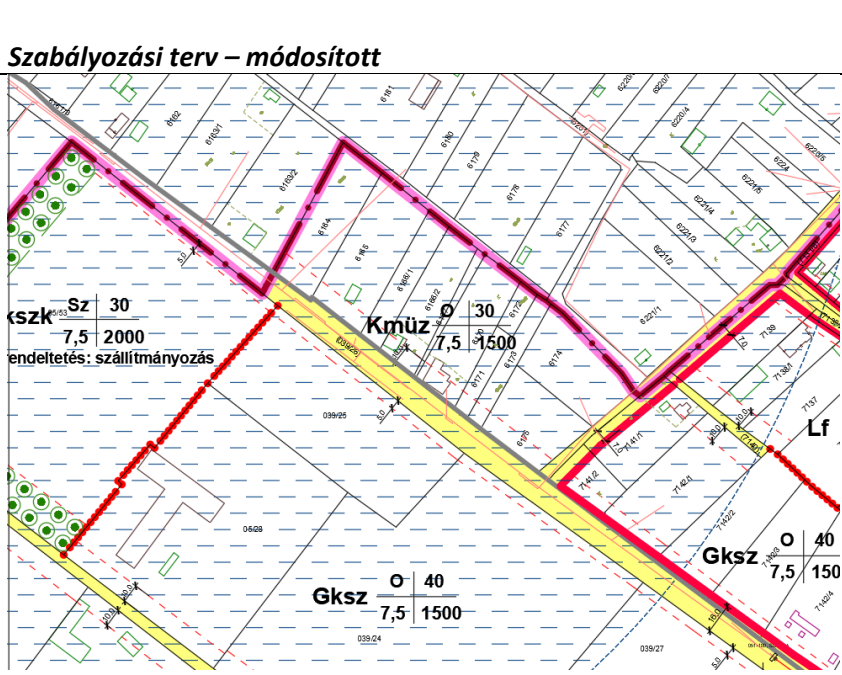
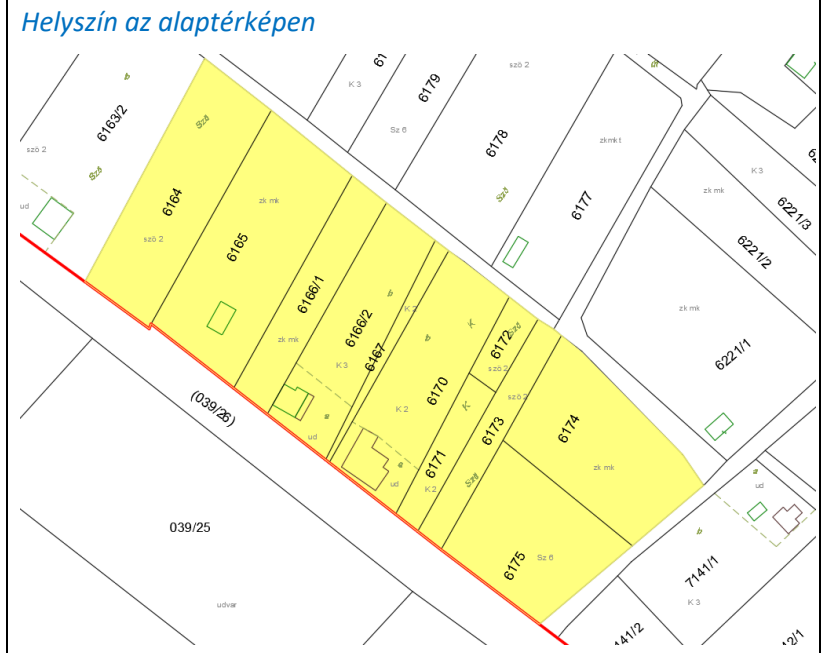
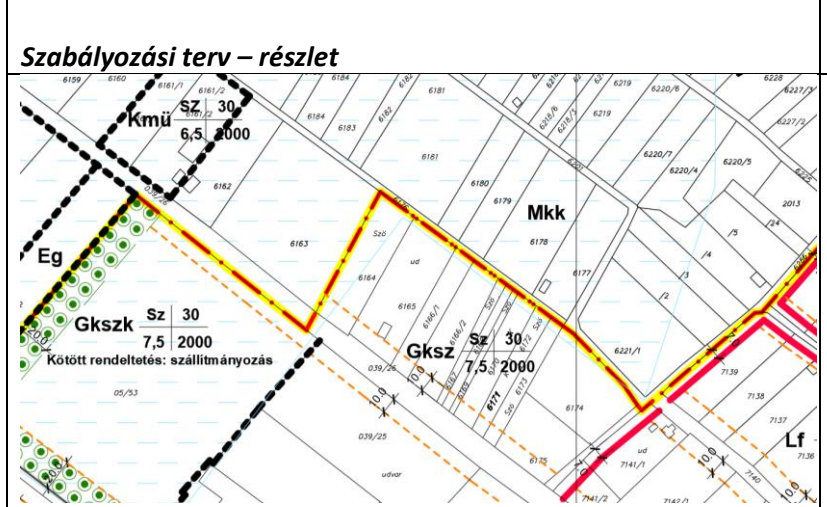
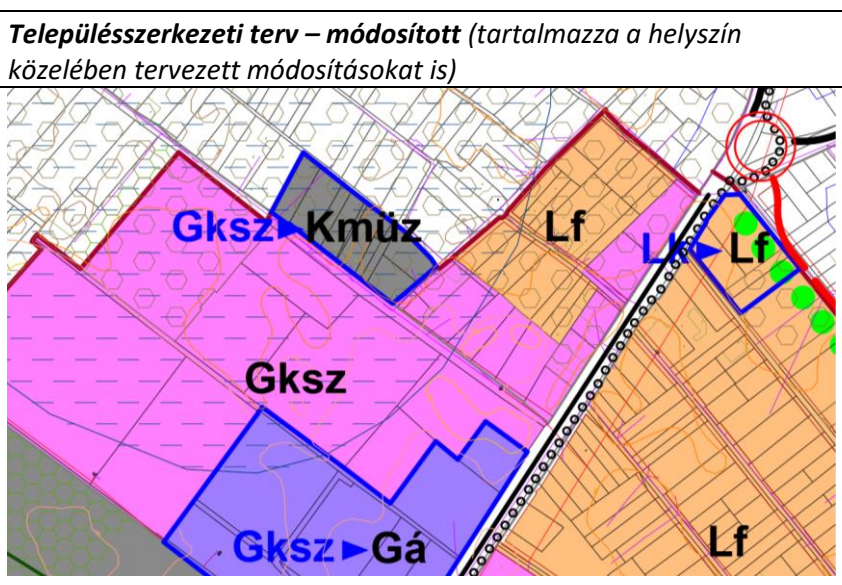
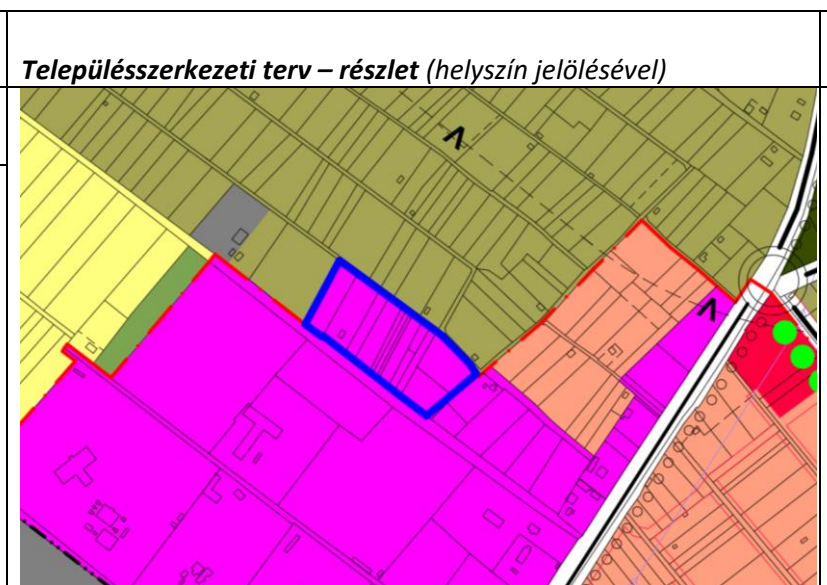
**Értékelés:** A telkek Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzem építési övezetbe kerülnek át, a beépítés jelenleg előírt paraméterei nem változnak.

Légifotó (Google 2018) a helyszín jelölésével





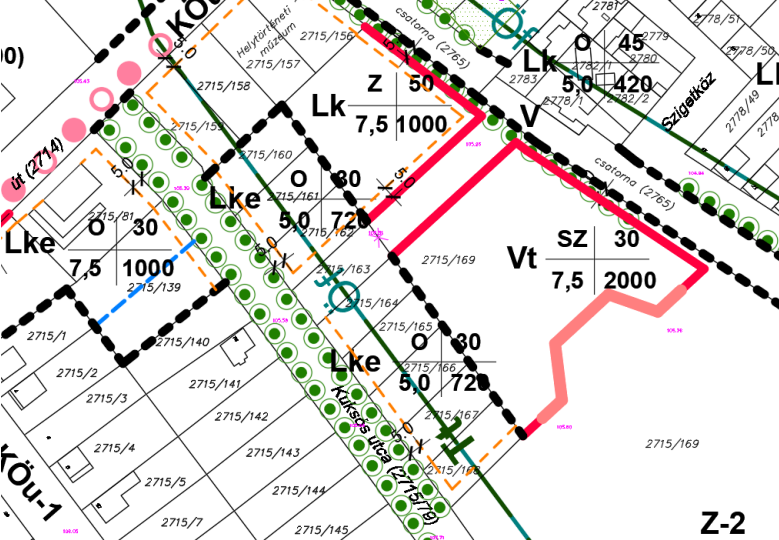
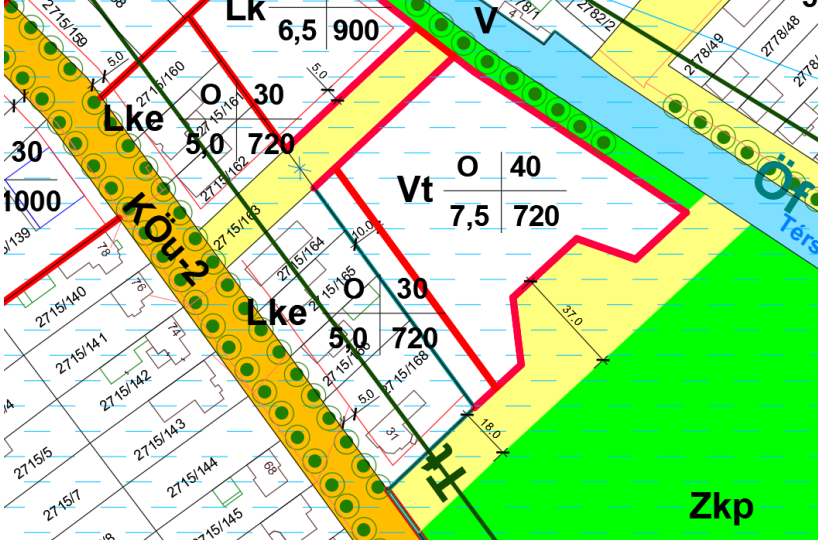

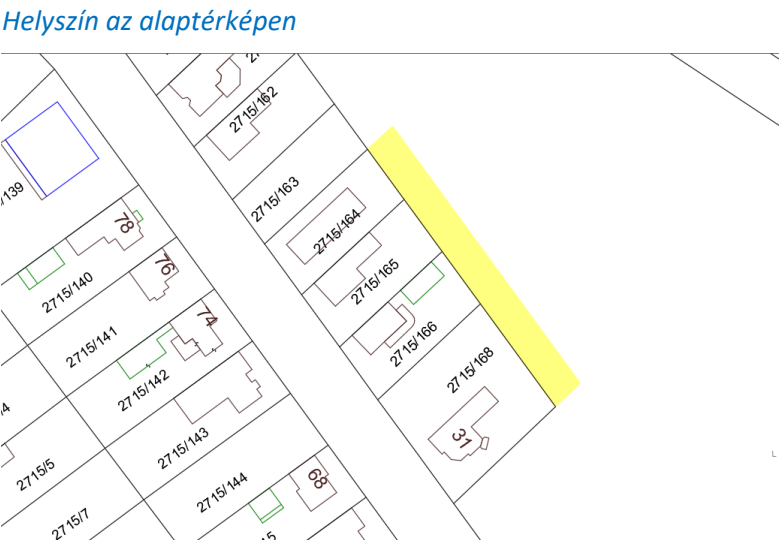
A terület az 5402 jelű közút közelében található, jól megközelíthető.


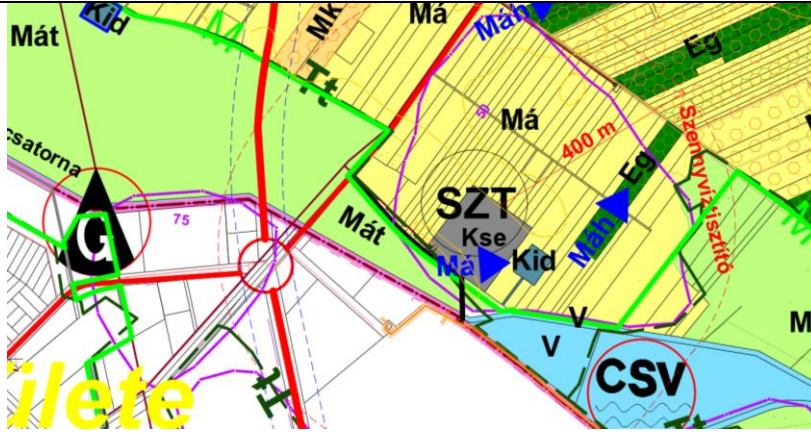

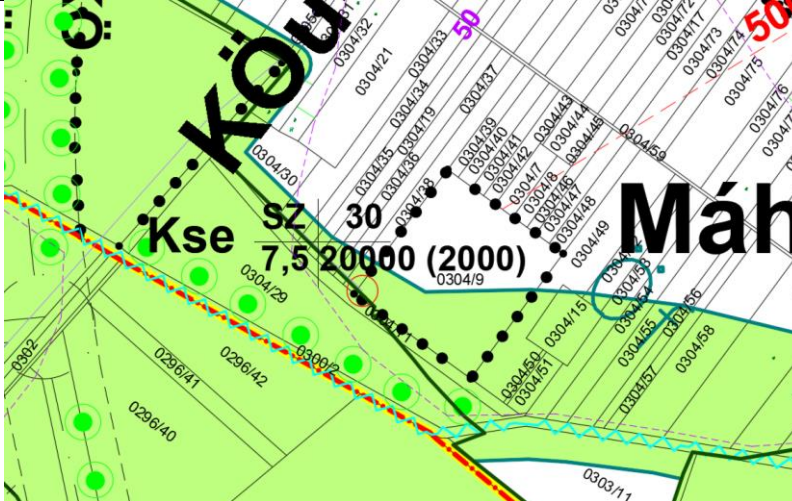
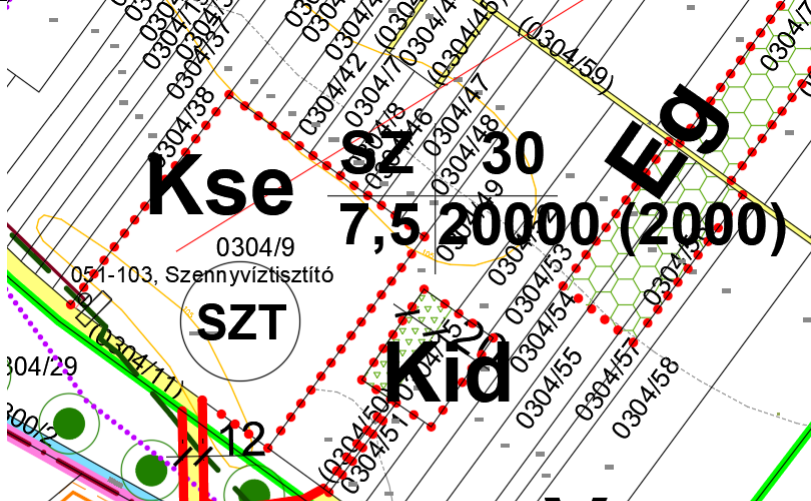
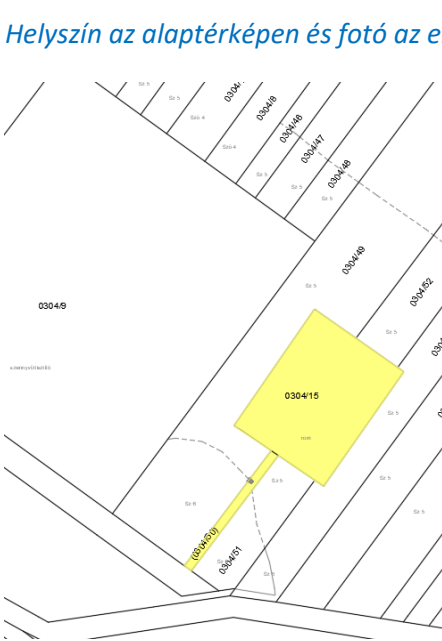

<b>Szerkezeti terv módosítás szükség-e:</b>	<b>Igen, a Gksz helyett Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölés.</b>
---	--



- Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)
- Beépítési mód:
- SZ: szabadon álló
  - O: oldalhatáron álló
  - Z: zárt sorú
  - T: zárt sorú, sajátos hézagos: a kötelező beépítési hézagok a szabályozási terven jelölve
- Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
- Beépítési magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy minimum-maximum mérettartománya (m), \* az övezeti jelhez bejegyzett kiegészítő előírással együtt veendő figyelembe
- Kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)

<b>8. Indítványozó:</b>	<b>Tervezői javaslat</b>	<b>Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)</b>	<b>Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)</b>
<b>Módosítás:</b>	<b>Beépítetlen lakótelek-csoport és meglévő telephely rendeltetésváltása: Lf &gt;&gt; Gksz</b>		
<p><b>Indítvány:</b> A helyszín az Ipari Park szomszédságában található. Az önkormányzat tulajdonában lévő 195/29,30,31,32,33,34 hrsz.-ú telkeket fel lehetne használni raktárak építésére.</p> <p><b>Vizsgálat:</b> A helyszín a belterület keleti szélén található, a kialakult lakóterülettel a telkek hátsó határán érintkezik. Tőle K-re gazdasági funkció megtelepedése várható (Ipari Park). A tervezett fejlesztés rendezetté teheti az egyébként elhanyagolt területet.</p> <p><b>Javaslat:</b> A tervezett funkciónak megfelelően a telkek Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe kerülhetnek. A létrejövő Gksz építési övezetben a beépítettség megengedett mértéke megegyezik a jelenlegi lakóövezeti előírással, de az épületmagasság növekszik (5,0 helyett 7,5 m) és a kialakítható legkisebb telekterület is megnő (550 m<sup>2</sup> helyett 720 m<sup>2</sup>). A lakótelkek felől védősáv (6 m) lesz kijelölve.</p> <p><i>Légifotó (Google 2018) a helyszín jelölésével</i></p>		<b>Szabályozási terv – részlet</b>	<b>Szabályozási terv – módosított</b>
<p>A Gksz terület megközelítése a Székely sorról és a Lajosváros utcáról is megoldható.</p>			
<b>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</b>		<p><i>Helyszín az alaptérképen</i></p> <p>Igen, Lf falusias lakóterület helyett Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölés.</p>	

<b>9. Indítványozó:</b>	<b>Mózer Gyula és társai</b>	<b>Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)</b>	<b>Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)</b>
<b>Módosítás:</b>	<b>Kuksós utcai lakótelkek kiegészítése településközpont vegyes területből: Vt &gt;&gt; Lke</b>		
<p><b>Indítvány:</b> A Kuksós utcai lakótelek-tulajdonosok megvásárolnának 10 m széles sávot a telkeik hátsó határán lévő 2715/174 hrsz.-ú önkormányzati telekből és hozzácsatolnák a meglévő lakótelkekhez. A csatolt telekrészen épületet is elhelyeznének (garázs). A Fehértó-Majsai-főcsatorna belterületi szakasza mentén közpark (Z) és intézmény (Vt) fejlesztését irányozza elő a jelenleg hatályos terv. A tervezett intézményterületből 10 m sáv a kialakult lakóterülethez kerülne át az indítvány szerint.</p> <p><b>Vizsgálat:</b> Az érintett 2715/174 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú területen záportó létesült, egyéb részein feltöltéssel készítették elő a tervezett felhasználást. A változással érintett 10 m széles területen nincs záportó. A Vt jelű terület felhasználására egyelőre nincs konkrét elképzelés, a kijelölt terület a jelenlegi tervben 6800 m<sup>2</sup>, a módosított tervben kb. 6300 m<sup>2</sup>. A 7-8 %-nyi területcsökkenés valószínűleg nem veszélyezteti a majdani építési program megvalósulását.</p> <p><b>Értékelés:</b> Az Lke kertvárosias építési övezet kibővíülhet, a Vt jelű tervezett intézményterület rovására.</p>		<b>Szabályozási terv – részlet</b>	<b>Szabályozási terv – módosított</b>
<p><i>Légifotó (Google 2018) a területről</i></p>			
 <p>A lakótelkek kiegészítése nem igényel változást a közterületekben.</p>		<p><i>Helyszín az alaptérképen</i></p> 	<p>Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)</p> <p><b>Beépítési mód:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SZ: szabadon álló</li> <li>O: oldalhatáron álló</li> <li>Z: zártorú</li> <li>T: zártorú, sajátos hézagos: a kötelező beépítési hézagok a szabályozási terven jelölve</li> </ul> <p>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</p> <p>Beépítési magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy minimum-maximum mérettartománya (m), * az övezeti jelhez bejegyzett kiegészítő előírással együtt veendő figyelembe</p> <p>Kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</p>
<b>Szerkezeti terv módosítás szükségese-e:</b>	<b>Igen, a tervezett Vt terület rovására kimértékben bővül az Lke terület.</b>		

10. Indítványozó:	Polgármesteri Hivatal	<b>Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)</b>	<b>Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)</b>
Módosítás:	Mayossaszállás emlékhely 0304/15 hrsz.-ú telek rendeltetés-váltása: Máh >> Kid		
<p><b>Indítvány:</b> A belterület közelében lévő régészeti lelőhely és emlékhely a kialakult használat szerinti területfelhasználási egységbe célszerű besorolni.</p> <p><b>Vizsgálat:</b> A jelenleg hatályos szabályozási tervben, a szerkezeti tervtől eltérően, Máh jelű (hagyományos gazdálkodású) mezőgazdasági övezetbe tartozik a telek. A besorolás nem fedti a tényleges használatot (emlékhely).</p> <p>Az OTÉK-ba 2008-ban beiktatásra került a <i>különleges beépítésre nem szánt</i> területfelhasználás, amelynek övezeteiben legfeljebb 10 %-ig elhelyezhető a terület rendeltetés szerinti használatát szolgáló építmény. Létrejön az új Kid jelű <i>különleges idegenforgalmi</i> terület, amely a helyi sajátosságoknak megfelelően a külterületen szétszórtan jelenlévő idegenforgalmi célú telkek, telekcsoportok területfelhasználási kategóriája lesz. A <i>területek biológiai aktivitásértékének számításáról</i> szóló 9/2007. (IV.03.) ÖTM rendelet értelmében 65 % zöldfelületi fedettség ajánlott, ezért a helyi szabályzat ezt az előírást alkalmazza.</p> <p><b>Értékelés:</b> Kid jelű különleges, beépítésre nem szánt <i>idegenforgalmi</i> övezetbe kerülve az emlékhely a funkciója szerint fejlődhet, szükség szerint kisebb építmény is kerülhet rá a rendeltetéshez kapcsolódóan. A szennyvíztisztómű felől 20 m széles védőövezet lesz szabályozva.</p> <p><i>Légifotó (Google 2018) a területről</i></p>		<b>Szabályozási terv – részlet</b>	<b>Szabályozási terv – módosított</b>
 <p>A terület a Barka utca felől a 8475 hrsz.-ú közúton közelíthető meg.</p>		 <p><i>Helyszín az alaptérképen és fotó az emlékhelyről</i></p>	
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Igen, Máh helyett Kid idegenforgalmi különleges (beépítésre nem szánt) terület kijelölés	 	

**11. Indítványozó:** Polgármesteri Hivatal és felelős tervező

**Módosítás:** Volt laktanya területének szerkezeti tervi és szabályozási tervi módosítása

**Indítvány:** A 0329/ 102,103,104,105,106,107 helyrajzi számokon egy-egy fotovoltaikus kiserőmű valósul meg a tervek szerint. A többi telken (0329/58,59,61,62,63,66,69,70,73,76,77, 78,80,81,87,90,91,93,94,97,98,99,100,101 hrsz.) egységesen Gksz besorolás legyen, mert a nagyvárosias lakóterület megvalósulása nem reális. Oldalhatáron álló építési hely alkalmazása javasolt a meglévő épületek helyzetének megfelelően.

**Vizsgálat:** A volt laktanya telkei „udvar” megnevezésű, művelésből kivett ingatlanok. Ny-i részén kisebb telkek jöttek létre vállalkozások működő telephelyeivel. Itt 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek is előfordulnak. A laktanya szállásépületei közül csak egy újult meg (Menedék Alapítvány), a többi romos állapotban van, valószínűleg nem újíthatók fel

**Értékelés:** A tervezett kiserőművek telkeit a megfelelő OTÉK kategóriába célszerű átsorolni (Ken). Az Ln nagyvárosias lakóterület helyett Gksz területfelhasználás alkalmazandó. Az övezeti paramétereket a meglévő adottságokhoz és a hasznosítás jellegéhez célszerű igazítani.

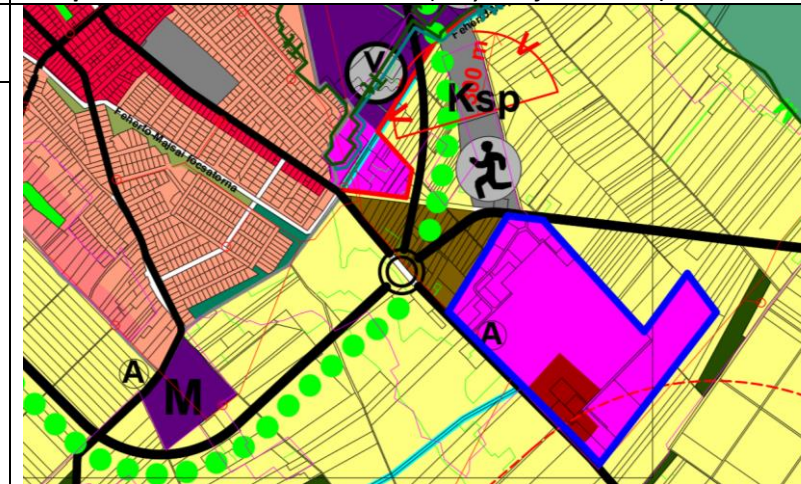
*Légifotó és utcakép (Google 2018) a területről, tervezett kiserőművek ortofotón*



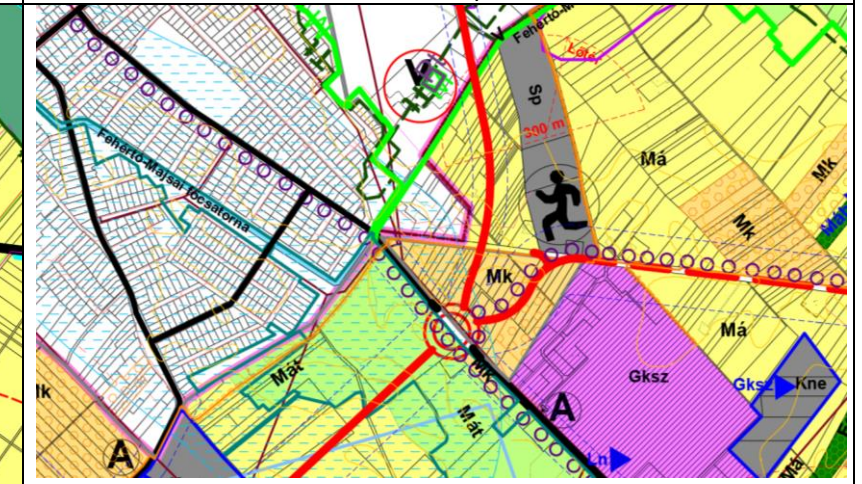
A területet megközelítő földút kedvező adottságú: megfelelő szélességű és jól járható talajú.

**Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:** Igen, a terület egy részén Ln helyett Gksz, a naplemparkok helyszínein Gksz helyett Ken (beépítésre szánt különleges) terület kijelölés

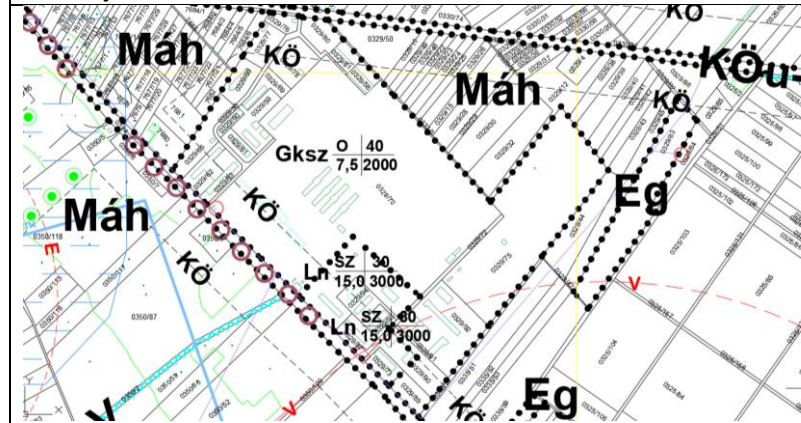
*Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)*



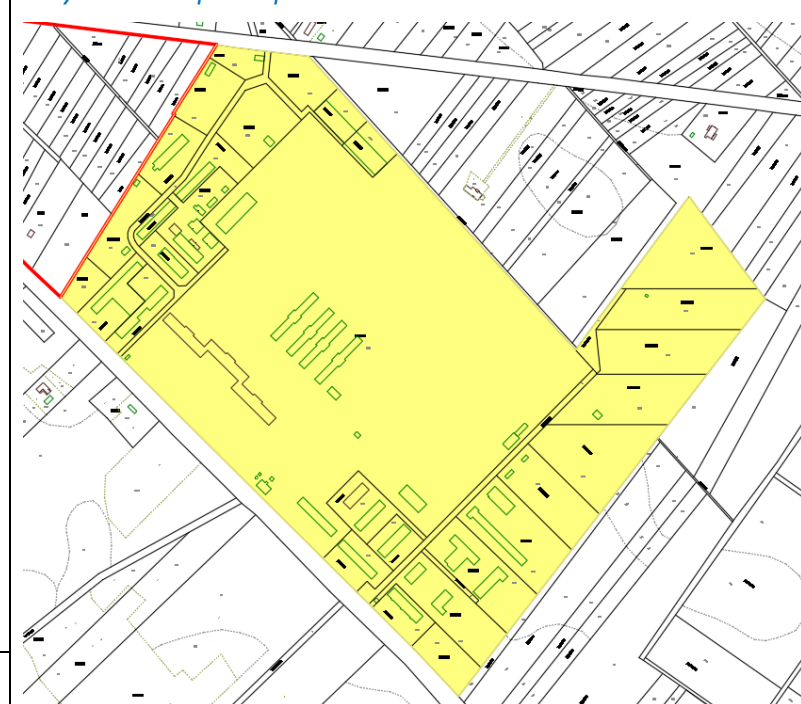
*Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)*



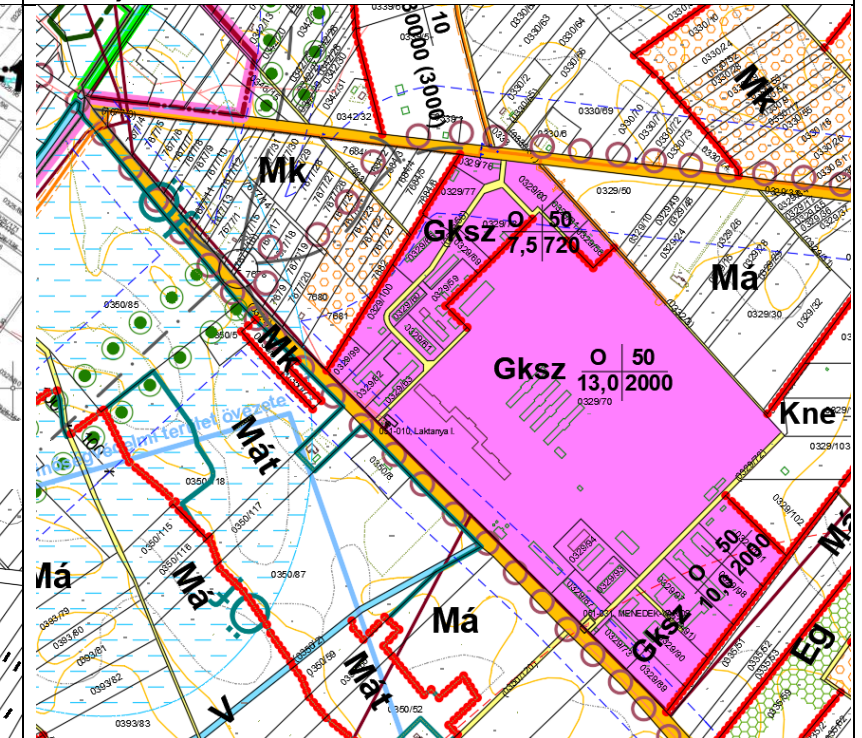
*Szabályozási terv – részlet*



*Helyszín az alaptérképen*



*Szabályozási terv – módosított*



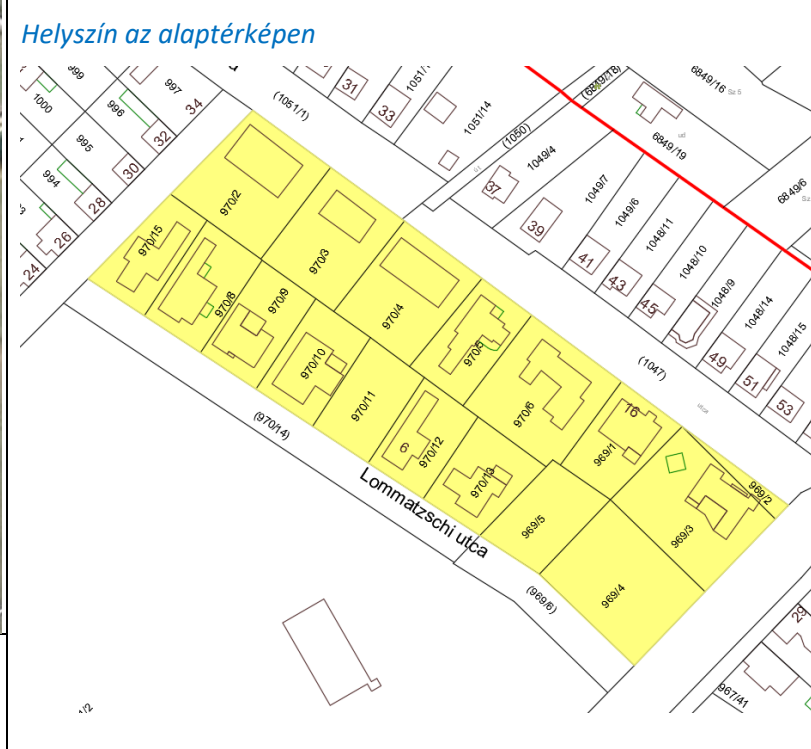
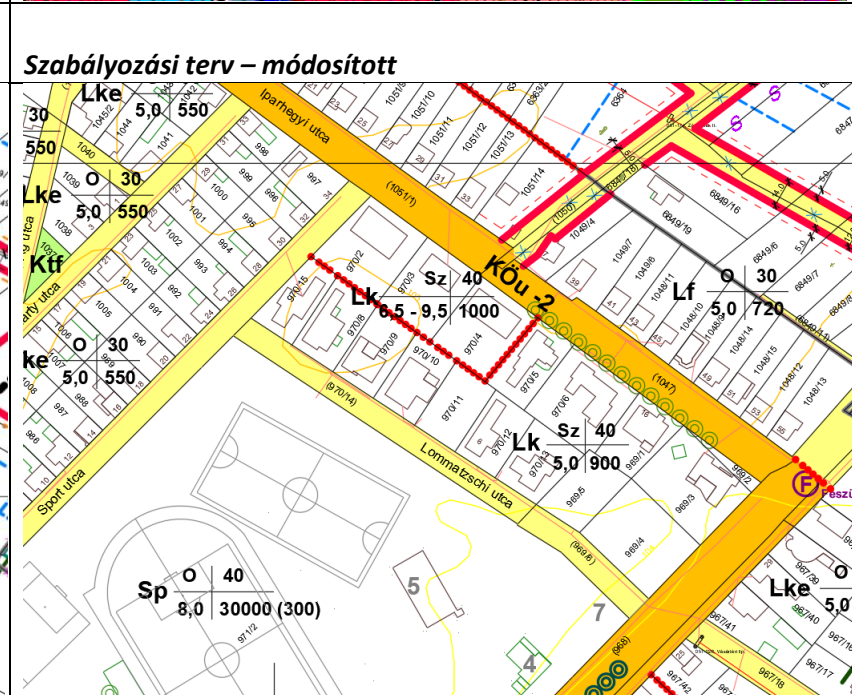
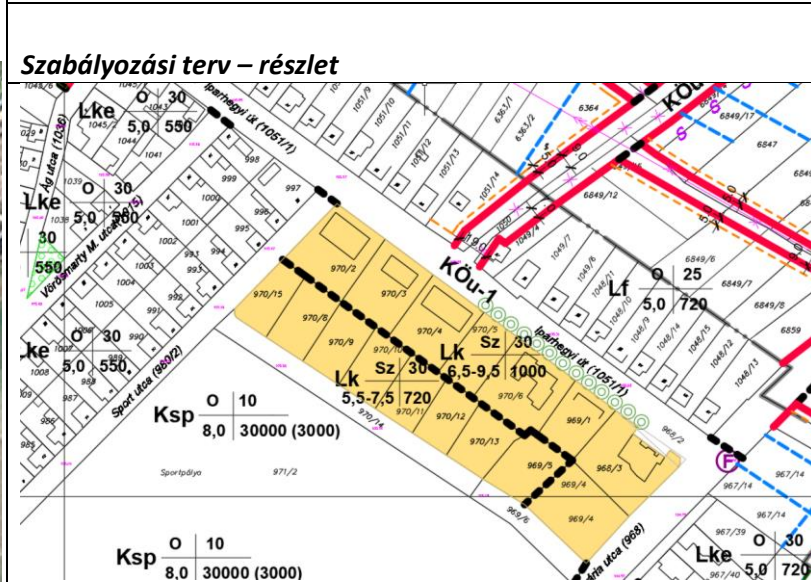
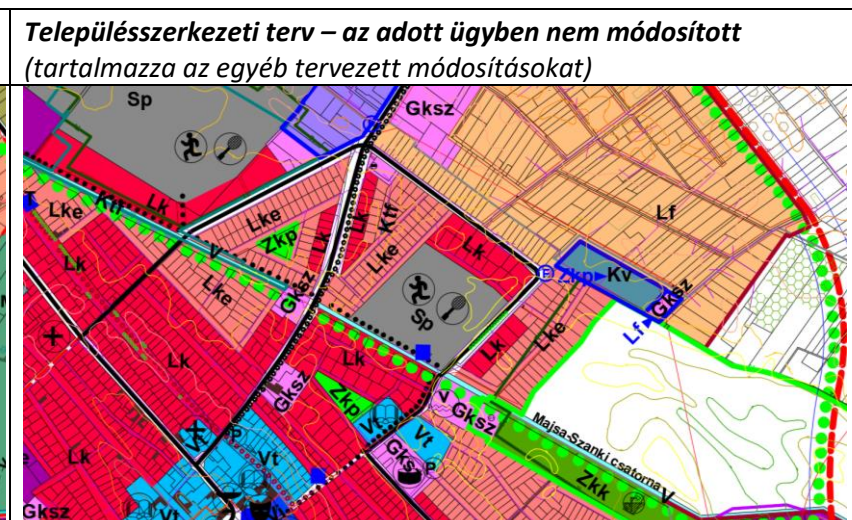
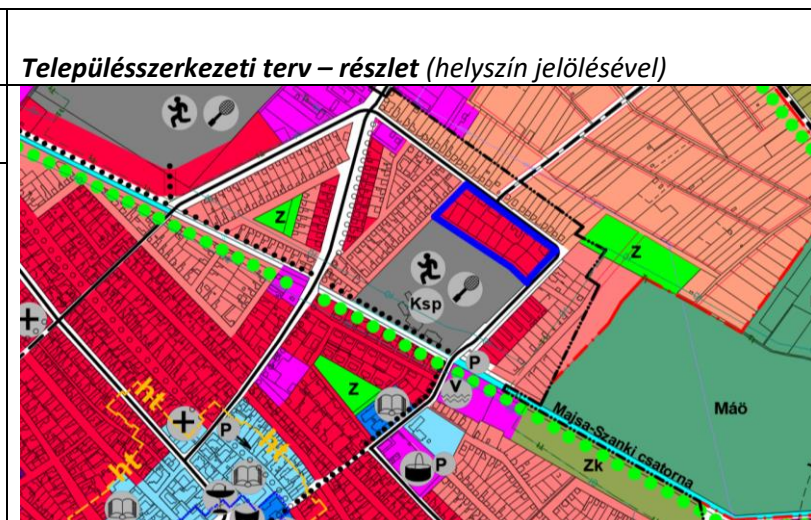
<b>12. Indítványozó:</b>	Tulajdonosok jelzése alapján Polgármesteri Hivatal
<b>Módosítás:</b>	Iparhegyi utca – Lommatzsch utca – Kálvária utca telekcsoport övezeti előírásainak módosítása

**Indítvány:** Az érintett telekcsoport (969/1,2,3,4,5, 970/2,3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,15 hrsz.) övezeti előírásait a kialakult állapot figyelembevételével korrigálni szükséges (például az előírt magasság minimum-értéke túl magas, elhagyása javasolt).

**Vizsgálat:** A sportterület felől kivétel nélkül földszintesek a családi házak. Emeletes lakóház csak a 970/2,3,4 hrsz.-ú telkeken található. A telkek egy része 900-1000 m<sup>2</sup> közötti területű, nem éri el az előírt 1000 m<sup>2</sup>-t. A helyszín időközben nagyrészt beépült, a szabadon álló beépítési előírásnak megfelelően.

**Értékelés:** A magasabb épületmagassági előírás csak az emeletes beépítésű telkeken marad meg, a többi telken az 5,0 m maximumérték a megfelelő, minimumérték nélkül, illeszkedve a környék jellemző beépítési magasságához. Az előírt minimális telekterület 900 m<sup>2</sup>-re csökken.

Légifotó (Google 2018) a területről



- Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)
- Beépítési mód:
- SZ: szabadon álló
  - O: oldalhatáron álló
  - Z: zárt sorú
  - T: zárt sorú, sajátos hézagos: a kötelező beépítési hézagok a szabályozási terven jelölve
- Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
- Beépítési magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy minimum-maximum mérettartománya (m), \* az övezeti jelhez bejegyzett kiegészítő előírással együtt veendő figyelembe
- Kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)

<b>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</b>	Nem
---	-----

<b>13. Indítványozó:</b>	Tulajdonosok jelzése alapján Polgármesteri Hivatal
<b>Módosítás:</b>	Félegyházi út melletti szervízút törlése, közlekedési terület pontosítása, Lk t Lf terü

**Indítvány:** A tervezett szervízúttal érintett telkek (6385/9,10, 6387, 6388, 6389, 6390, 6391, 6422, 6423/1,3, 6425, 6426/1,2,3, 6427 hrsz.) hasznosítását akadályozza a közterület-szabályozás előírt módja, átgondolása szükséges. A Csengelei út kereszteződésében a megvalósult állapot szerint korrigálandó a közlekedési terület.

**Vizsgálat:** Az Iparhegyi szőlők zártkerti fekvésű telkei 15 éve falusias lakóterületbe vannak sorolva. Az átalakulás folyamatban van, a város új családi házai javarészt ezen a környéken épültek ebben az időszakban. A Félegyházi út és a Kálvária utca közötti zártkertekben hozzávetőleg 50 telken valósult meg a közterület szélesítését szolgáló telekalakítás. A tárgyi szervízút kijelölés keresztirányban szeli át a területet, ezért létrejöttéhez sok telektulajdonos összefogása és megállapodása volna szükséges. Esélyesebb a Félegyházi útra kivezető meglévő közútszakaszok kiszélesítése.

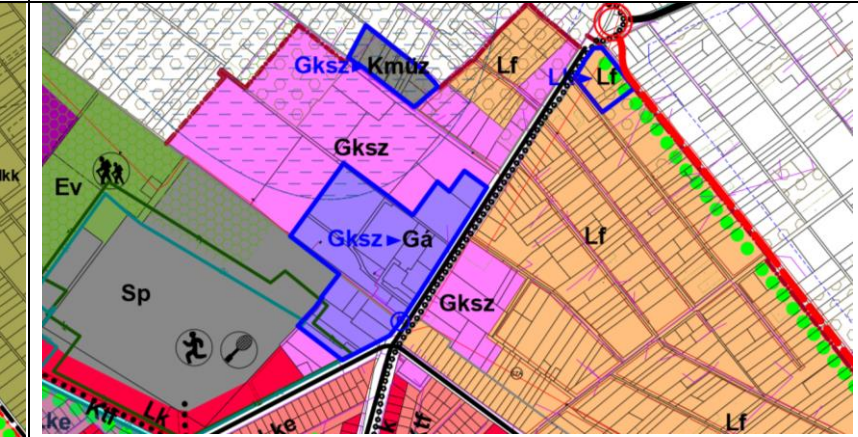
**Értékelés:** A feltáróutak szabályozását a drasztikus átmetszés helyett kisléptékű beavatkozásokkal, a meglévő utcák szélesítésével kell szabályozni. A Csengelei út kiépítése során közterületalakítások történtek. A kialakult állapot megfelel a közlekedési szempontoknak, ezért a szabályozást célszerű hozzáigazítani. Az Lk területi besorolás helyett a csomópont közelében lévő telekcsoportnál is az Lf falusias lakóterület kijelölés a praktikus, a gazdasági jellegű kialakult használatot lekövetve.

*Légifotó (Google 2018) a területről*

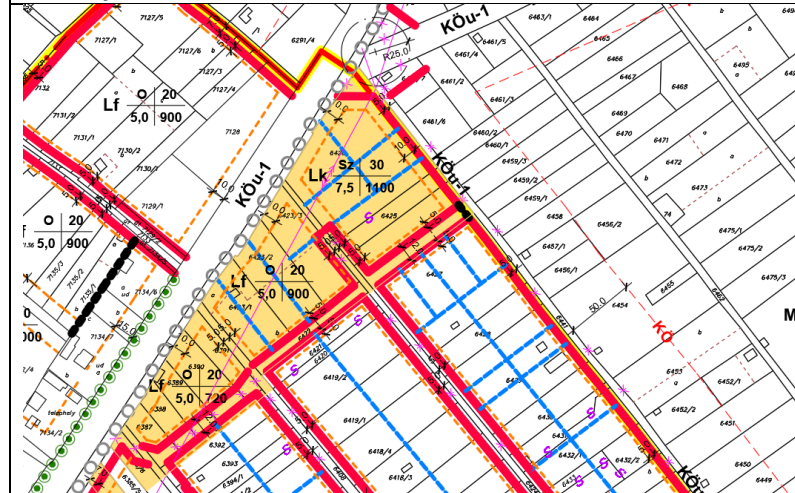


<b>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</b>	Részen igen, a helyszín egy részén Lk helyett Lf kijelölés, a közlekedési csomópontban a kialakult közterület szerinti tervekorekció.
---	---

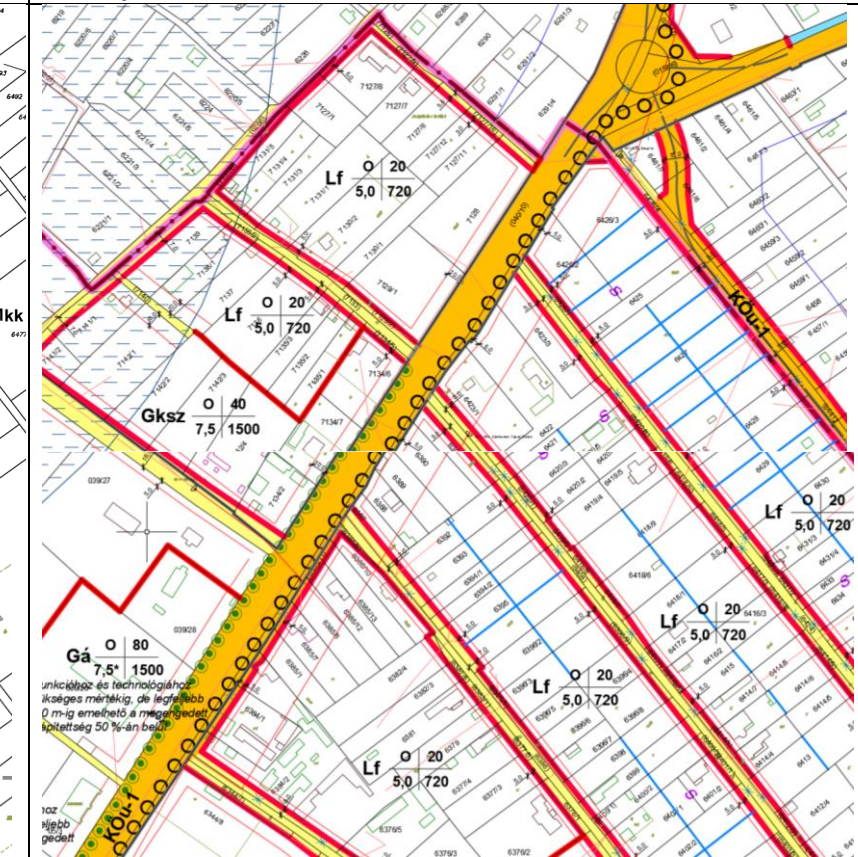
**Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)** **Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)**



**Szabályozási terv - részlet**

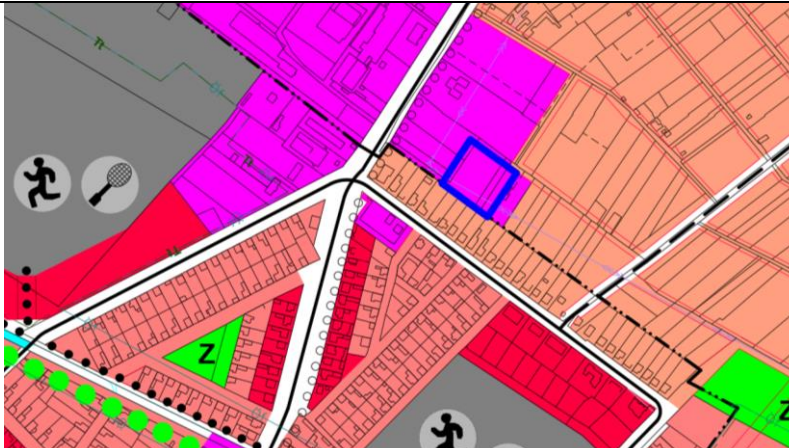
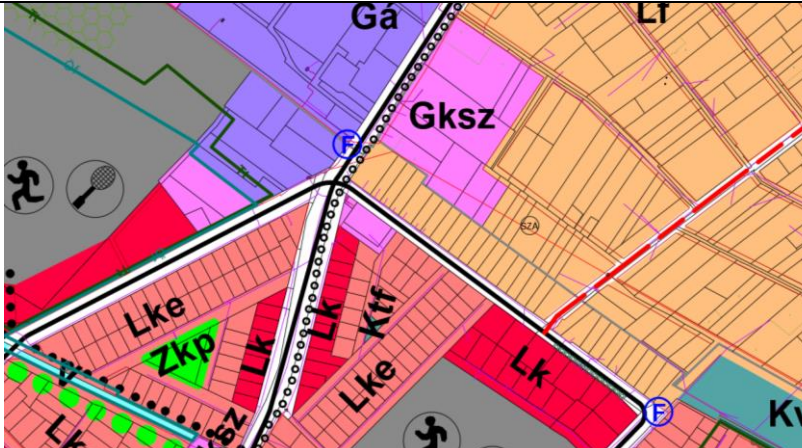
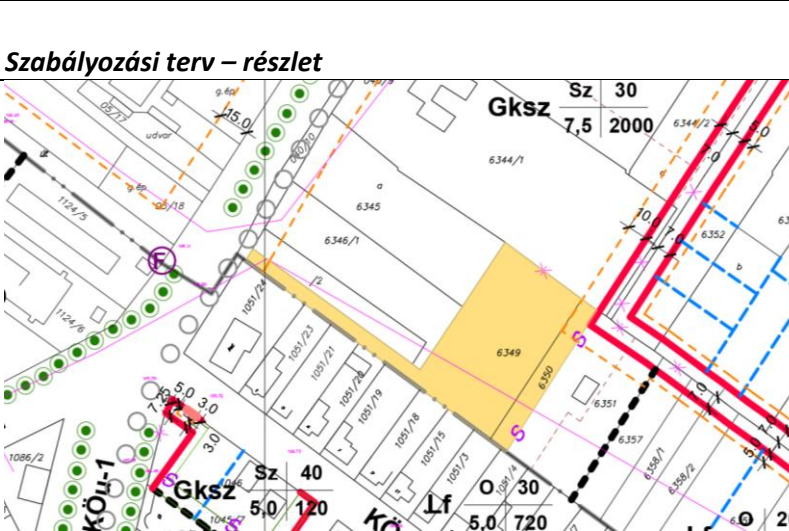
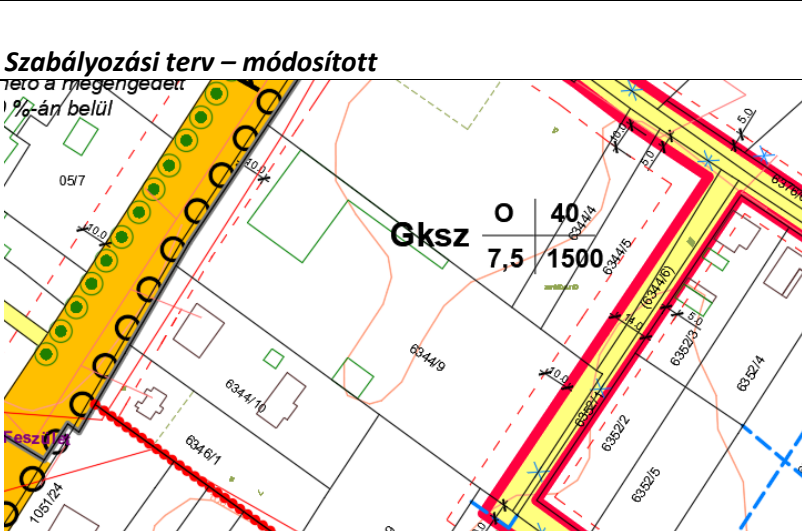

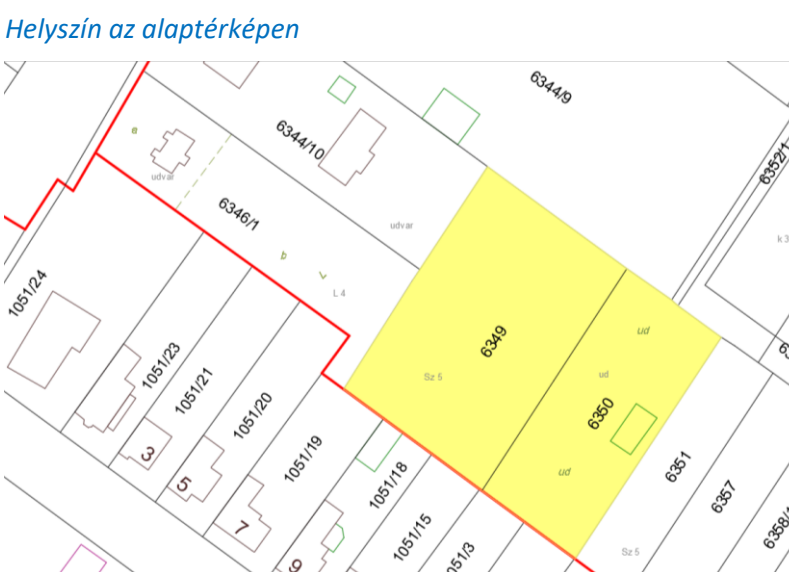
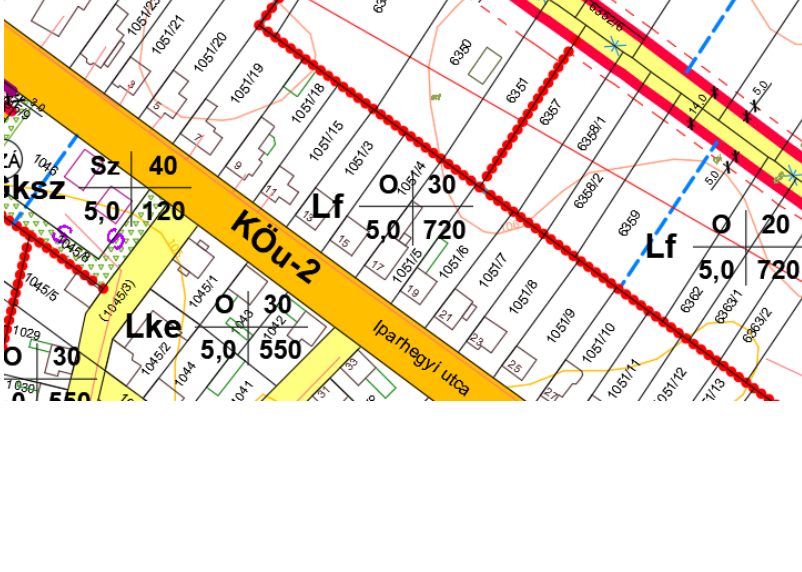


**Szabályozási terv – módosított**

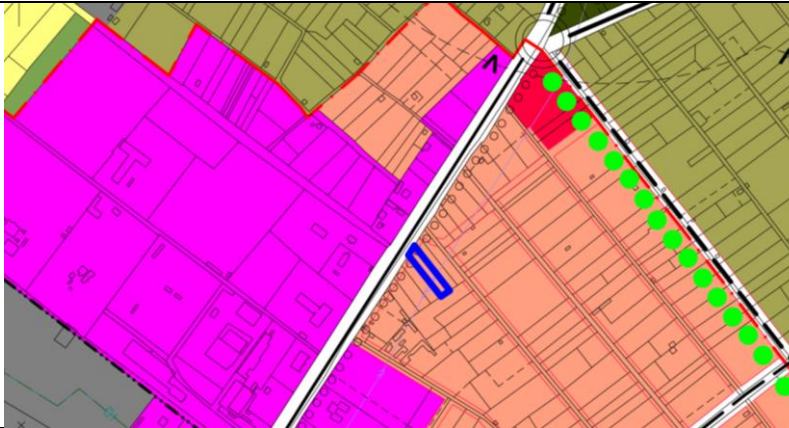
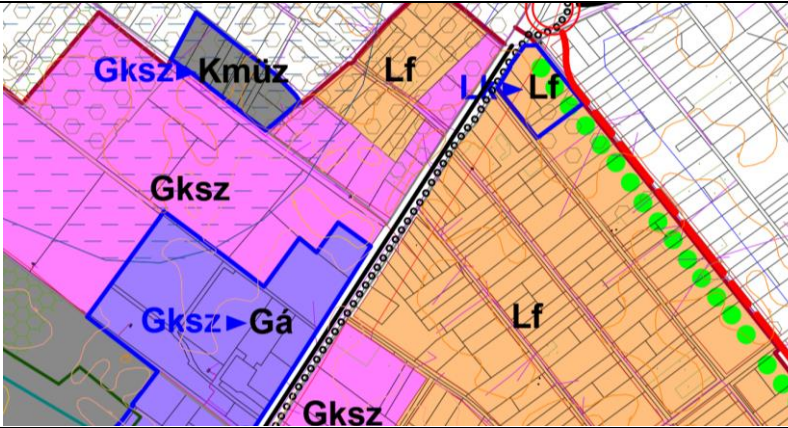


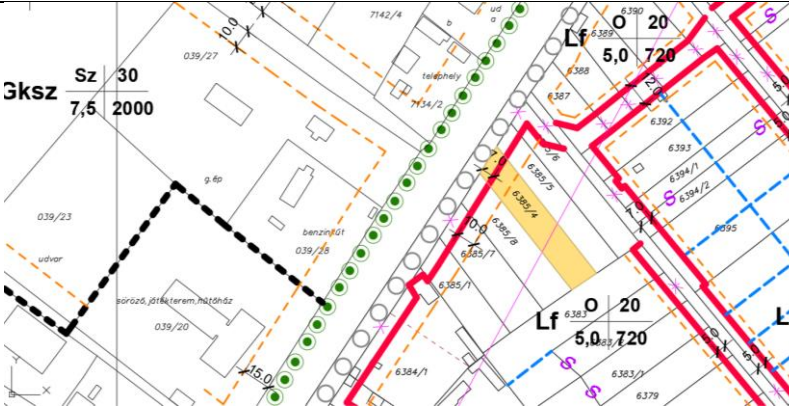
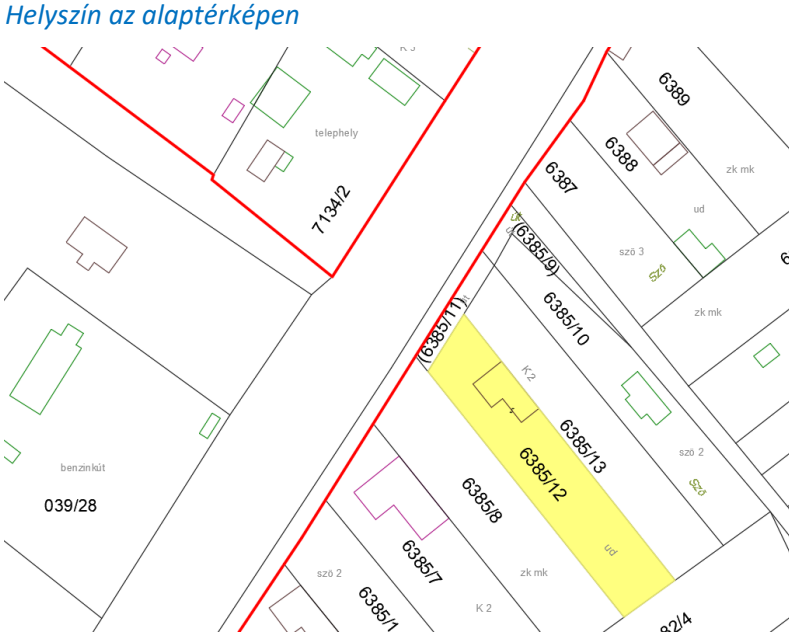
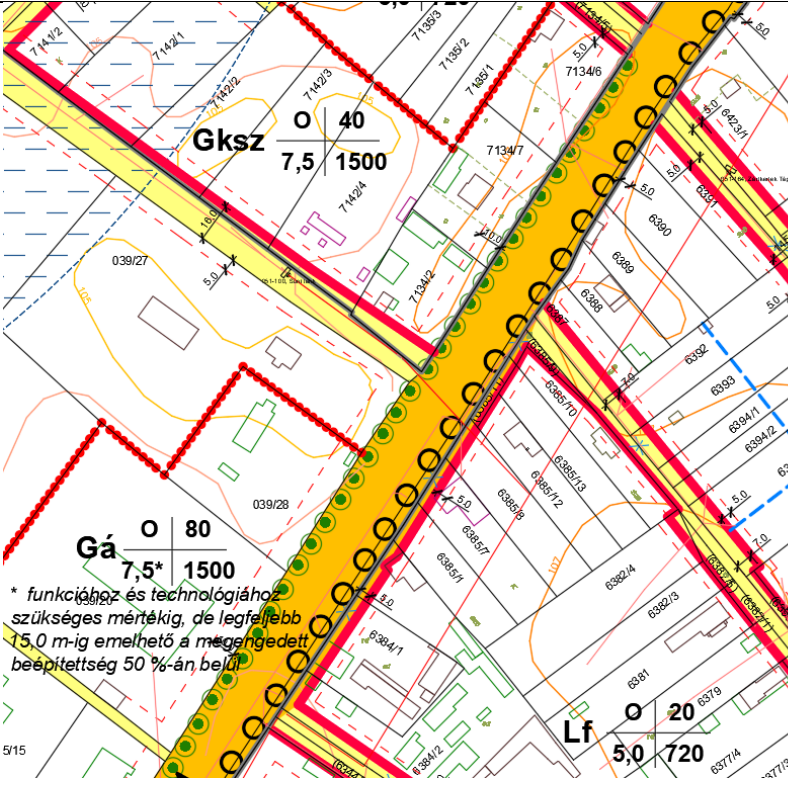


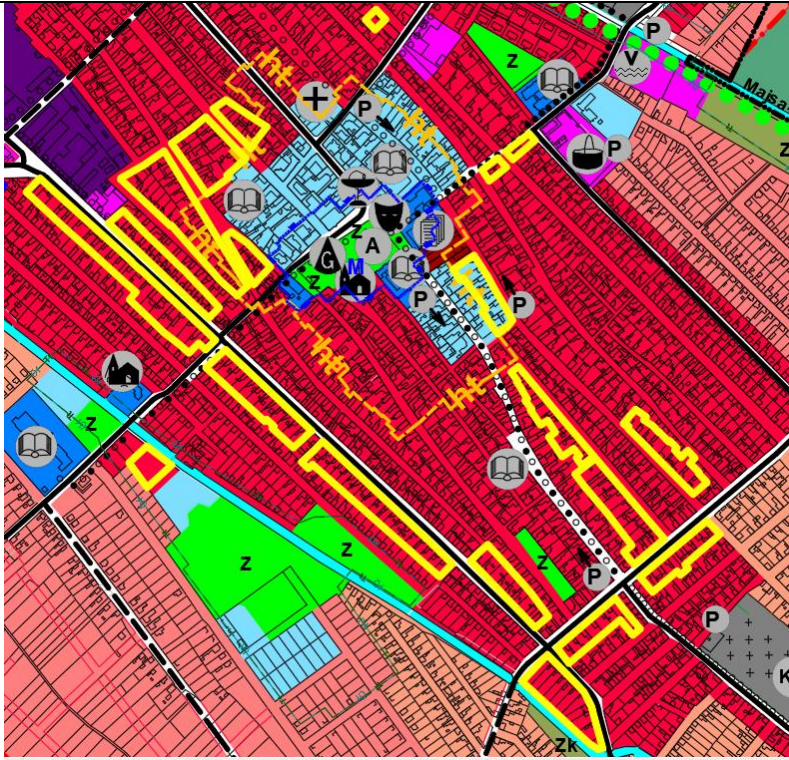
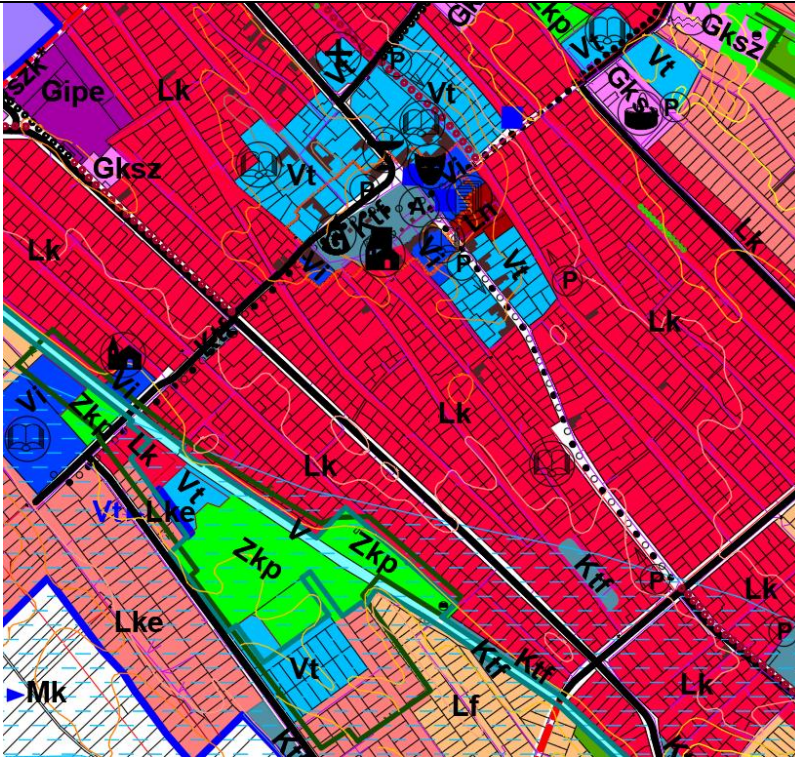

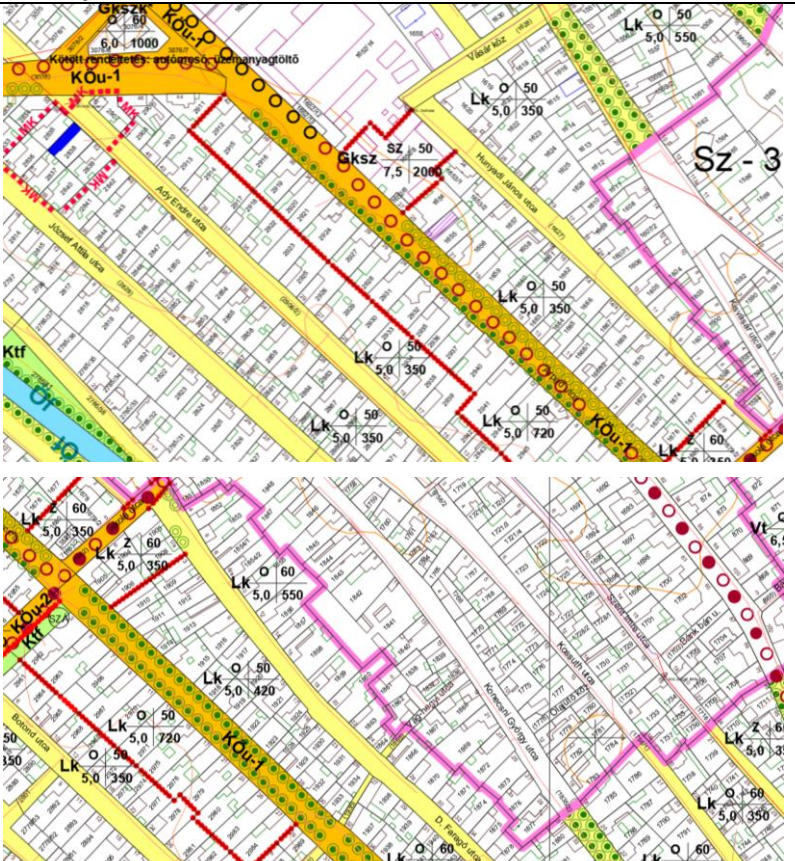
*Helyszín az alptérképen*



14. Indítványozó:	Sípos Ferenc (6349 hrsz. tulajdonosa)	Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)	Településszerkezeti terv – az adott ügyben nem módosított (tartalmazza az egyéb tervezett módosításokat)
Módosítás:	Félegyházi út közelében lévő telek közterületkapcsolatához magánút-javaslat		
<p><b>Indítvány:</b> A 6349 telek közterületi kapcsolatának biztosítását kéri a tulajdonos.</p> <p><b>Vizsgálat:</b> A jelenleg hatályos szabályozási terv alaptérképe szerint 6350 hrsz.-ú telek a Félegyházi útról teleknyéllel nyílik. A friss nyilvántartási térképen a teleknyél már nem szerepel. Elképzelhető, hogy a 2004. évi térkép hibás volt, mert a teleknyél a belterület és a zártkerti fekvés határán található és a térképek digitalizálásakor elcsúszások gyakran történnek. A telek közelében található a 6344/6 helyrajzi számú közút, amelytől a 6350 hrsz.-ú magántelek 15 m hosszú része választja el a tárgyi ingatlant.</p> <p><b>Értékelés:</b> A közeli közterülethez magánúttal csatlakozhat be a közterületi kapcsolatát elvesztett telek. Ehhez a lépéshez valamelyik szomszédos telek (célszerűen a 6350 hrsz.-ú, de lehet a 6344/9 hrsz.-ú is) tulajdonosával lehet megállapodni. A célszerű megoldást javasolt magánútként jelzi a szabályozási terv.</p> <p><i>Légifotó (Google 2018) a területről</i></p>		<p><b>Szabályozási terv – részlet</b></p>  <p><i>Helyszín az alaptérképen</i></p>	<p><b>Szabályozási terv – módosított</b></p> 
 <p>A területet megközelítésére a képen is látható, a Félegyházi úttal párhuzamos utca alkalmas, melyhez magánút közbeiktatásával lehet kijutni.</p>			
Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:	Nem		



<b>15. Indítványozó:</b>	<b>6385/12</b> (korábban: 6385/4) <b>hrsz. telektulajdonos és építész tervező</b>	<b>Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)</b>	<b>Településszerkezeti terv – az adott ügyben nem módosított (tartalmazza az egyéb tervezett módosításokat)</b>
<b>Módosítás:</b>	<b>Félegyházi út mellett előkert méret módosítása</b>		
<p><b>Indítvány:</b> A 6385/12 hrsz.-ú telken bejegyzett 10 m előkert csökkentését kéri helytakarékosági okból, tekintettel arra, hogy a telekből 7 m-t már út céljára leválasztottak.</p> <p><b>Vizsgálat:</b> A Félegyházi út mentén jellemzően gazdasági épületek létesültek. A meglévő épületek előtt különböző méretű, általában 10 m-nél kisebb az előkert. Az út majdani fejlesztését 7 m közterület-szélesítés segíti elő. Az 5402 jelű útnak ezt a szakaszát a szerkezeti terv szerint elkerülő útszakaszok váltják majd ki (a megvalósulás időtávlata egyelőre nem látható), addig is számítani kell arra, hogy az útkorszerűsítéshez szükségessé válik a le szabályozott terület (pl. szervízút céljára), amellyel együtt a Félegyházi út közterülete eléri a 35-40 m-t. További szélesítés nem várható nagyobb távlatban sem, számos meglévő épület bontását is szükségessé tenné.</p> <p><b>Értékelés:</b> A jelenleg kijelölt 10 m előkert helyett az 5 m is elfogadható. Távlatban sem valószínű, hogy előkert közút céljára történő igénybevétele válna szükségessé. A falusias lakóterületnek a Félegyházi útról nyíló telkei várhatóan a jelenlegi trendnek megfelelően, gazdasági célra hasznosulnak, ezért a közlekedésből származó környezeti hatásokra kevésbé érzékenyek.</p> <p><i>Légifotó és utcakép (Google 2018) a területről</i></p>		<b>Szabályozási terv – részlet</b>	<b>Szabályozási terv – módosított</b>
 		 <p><i>Helyszín az alaptérképen</i></p> 	 <p>* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 15,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül</p>
<b>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</b>	<b>Nem</b>		

<b>16. Indítványozó:</b>	<b>Polgármesteri Hivatal</b>	<b>Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)</b>	<b>Településszerkezeti terv – az adott ügyben nem módosított (tartalmazza az egyéb tervezett módosításokat)</b>
<b>Módosítás:</b>	<b>Belterület egyes zárt sorú besorolású lakóövezetei előírt beépítési mód változtatása</b>		
<p><b>Indítvány:</b> A történeti városközpontban az SZ-3 jelű szabályozási tervlap telkenként jelöli az építési helyet, amely rugalmas és jól értelmezhető megoldást jelent. Az SZ-2 tervlapon szabályozott zárt sorú beépítésű Lk kisvárosias lakóövezetek azonban felülvizsgálatot igényelnek, mert a Fő utca és a Félegyházi utca kivételével szinte mindenütt az oldalhatáron álló megoldást szorgalmazzák a tulajdonosok a kialakult állapotnak megfelelően.</p> <p><b>Vizsgálat:</b> A beépítés kialakult állapotát megvizsgálva a következő utcaszakaszokon nem indult meg a 2004-ben előirányzott zárt sorú átépülés:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Árpád utca 3-25, 2-42 házszaomok telkei</li> <li>Bajcsy-Zsilinszky utca 13-21, 16-24 házszaomok telkei</li> <li>Bartók Béla utca 2 házszaomú telek</li> <li>Bercsényi utca 6-10 házszaomok telkei</li> <li>Deák Ferenc utca 14 és 19 házszaomok telkei</li> <li>Hunyadi utca 3-31 házszaomok telkei</li> <li>Mátyás király utca 4-36 házszaomok telkei</li> <li>Rákóczi utca 3-27, 31-71, 70-86 házszaomok telkei</li> <li>Szabadkai utca 1-19</li> <li>Széchenyi utca 24 házszaomú telek</li> <li>Szent László utca 20-30, 17-25 házszaomok telkei</li> <li>Tisza utca 35 házszaomú telek</li> <li>Zárda utca 3-17 házszaomok telkei</li> <li>Zrínyi utca 15-21, 14-26, 30-42 házszaomok telkei</li> </ul> <p>Többnyire olyan telekcsoportok a fent felsoroltak, amelyek fésűs beépítésűek, és még emellett sok esetben kicsi a telekmélységük (az utcavonaltól a hátsó telekhatárig mért hosszúság).</p> <p><b>Értékelés:</b> A meg nem valósult zárt sorú átépülés helyszínein az oldalhatáron álló építési hely szabályozására célszerű áttérni.</p>		<b>Alaptérképen a helyszínek ábrázolása</b>	<b>Szabályozási terv részletek – módosított</b>
<b>Légifotó (Google 2018) a felsorolt utcaszakaszok egy csoportjáról (Zrínyi utca környéke)</b>			
<b>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</b>	<b>Nem</b>		

<b>17. Indítványozó:</b>	<b>1793 hrsz. telektulajdonos és építész tervező</b>
<b>Módosítás:</b>	<b>Régiposta utcai telek és hasonló helyzetű telek szabályozási előírásainak módosítása</b>

**Indítvány:** A régóta üresen álló (1793 hrsz.-ú) telken társasház tervezni építeni. Az intenzívebb beépítés lehetőségét kéri (épületmagasság és beépítettségi mérték emelése).  
**Vizsgálat:** Az érintett utcaszakaszon (Olajútó köz és Fiumei utca között) csak egyetlen tetőtér-beépítéses épület található, a többi ház földszintes. Az utca páratlan oldalán ugyanez a helyzet. Az épületek egységesen előkert nélkül, az utcavonalra épültek. Az utcaszélesség átlagosan 15 m, helyi viszonylatban szélesnek mondható, kétoldalt fasor van előírva. A telkeken belül a fő- és melléképületek általában elfoglalják a terület felét, maximálisan kihasználva az adott Lk (kiszárasias lakó-) övezetben jelenleg megengedett 50 % beépítettséget.

**Értékelés:** A megengedett beépítettségi mértékének a maximumra (OTÉK-ban lehetővé tett 60%-ra) történő emelése indokolt a történetileg kialakult nagy épületsűrűség miatt. Az épületmagasság növelése viszont kevésbé támogatható az utca és a környék földszintes beépítési jellege miatt. A változást a hasonló helyzetű Kossuth és Szent Imre utcai Lk-övezetekben is el kell végezni.

Ha az építési program a két lakószintet követeli meg, akkor az osztott tömegű, földszintes részekkel tagolt beépítési módot lehet választani, a magasabb tömeget beljebb húzva az utcavonaltól.

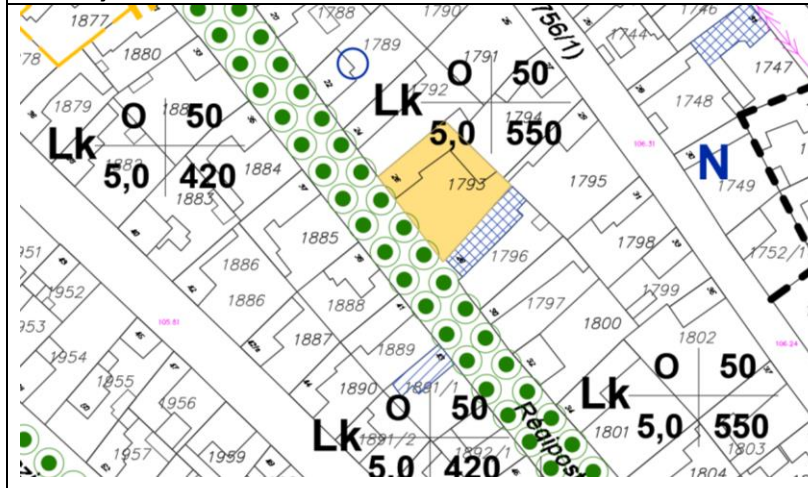
*Légifotó (Google 2018) a helyszínről*



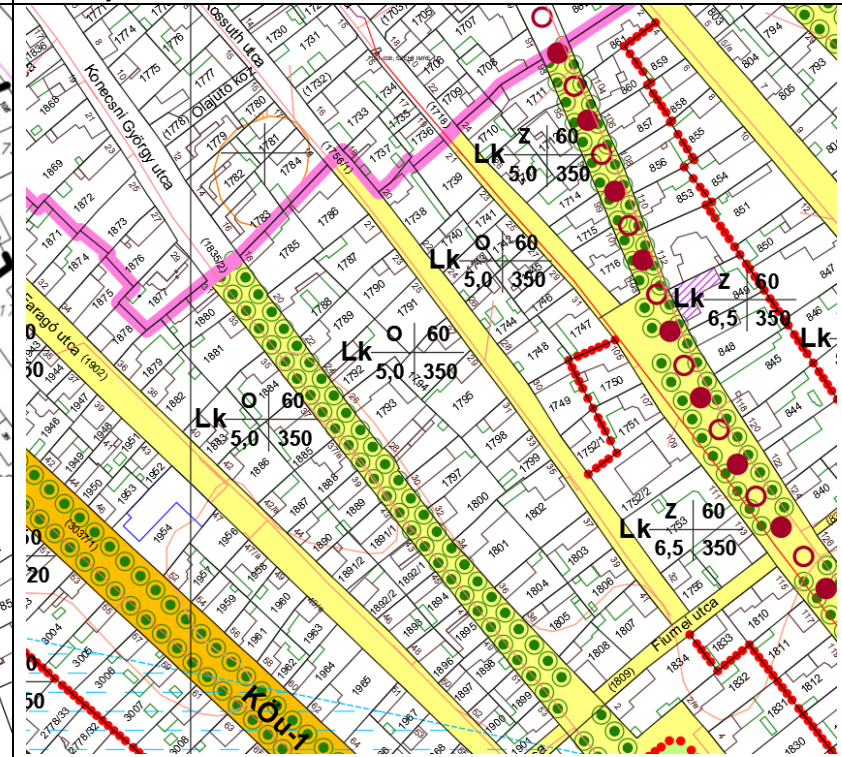
**Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)**      **Településszerkezeti terv – az adott ügyben nem módosított (tartalmazza az egyéb tervezett módosításokat)**



**Szabályozási terv – részlet**



**Szabályozási terv – módosított**



*Helyszín az alaptérképen*



**Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)**

**Beépítési mód:**

- SZ: szabadon álló
- O: oldalhatáron álló
- Z: zárt sorú
- T: zárt sorú, sajátos hézag: a kötelező beépítési hézagok a szabályozási terven jelölve

**Beépítettségi megengedett legnagyobb mértéke (%)**

**Beépítési magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy minimum-maximum mérettartománya (m), \* az övezeti jelhez bejegyzett kiegészítő előírással együtt veendő figyelembe**

**Kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)**

<b>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</b>	<b>Nem</b>
---	------------

<b>18. Indítványozó:</b>	<b>Polgármesteri Hivatal</b>
<b>Módosítás:</b>	<b>Munkácsy utca szabályozásának korrekciója</b>

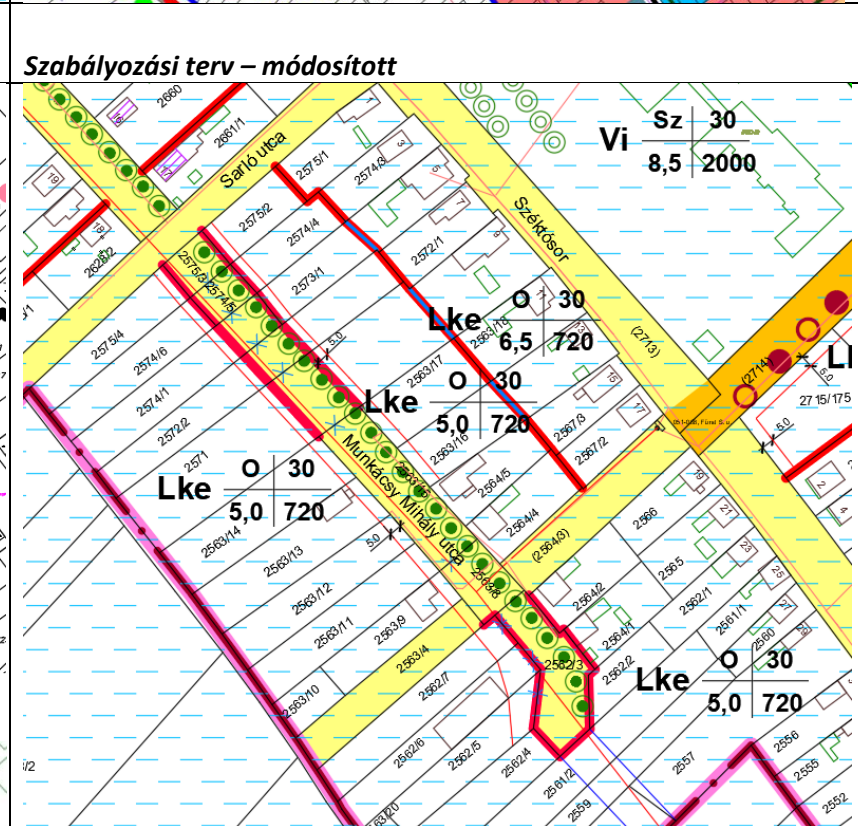
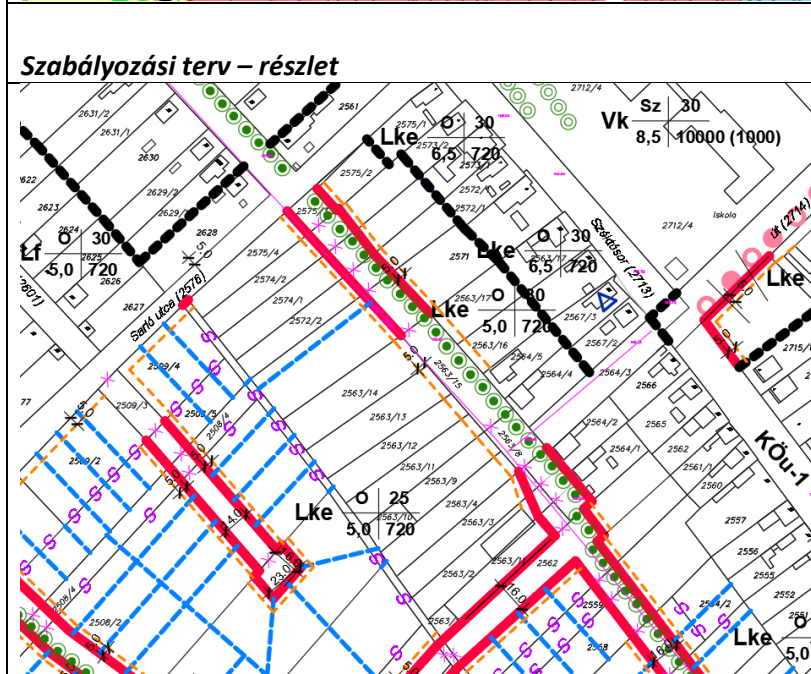
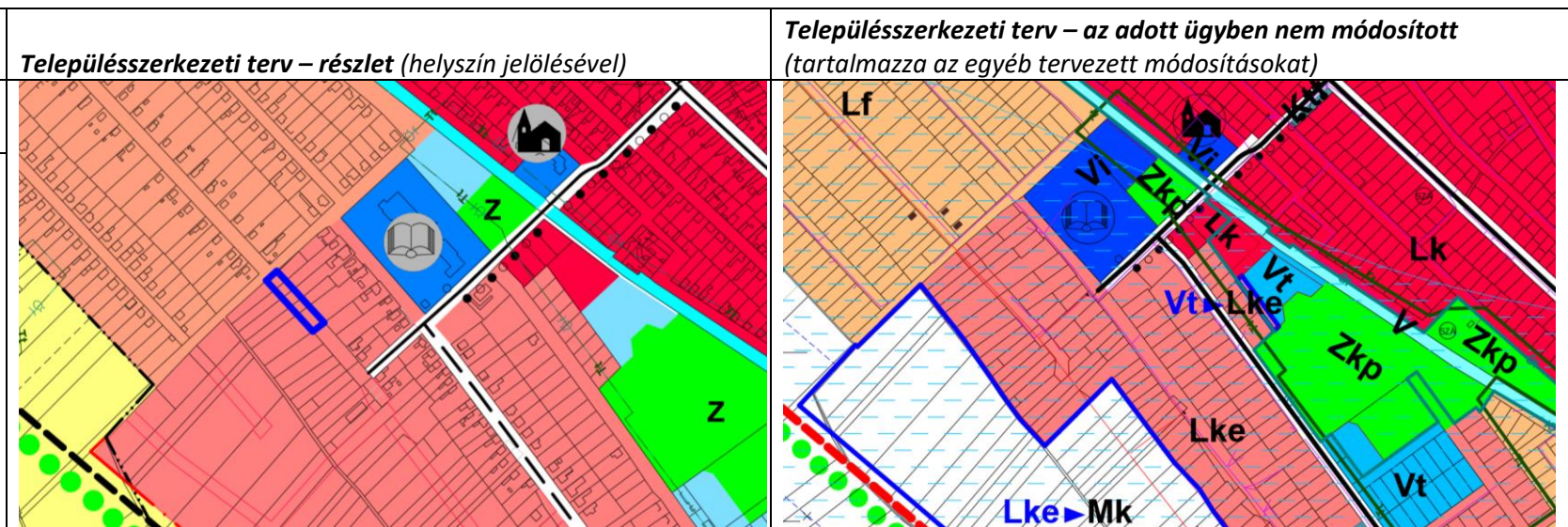
**Indítvány:** A Munkácsy utca D-i folytatásának megvalósítása a településrendezési eszközök időtávlátán belül nem látszik reálisnak, ezért a már kialakult úthoz alkalmazkodva zsákutcaként érdemes szabályozni az érintett telekcsoportot (2571, 2574/1,2,5, 2575 hrsz.)  
**Vizsgálat:** A Munkácsy utca környéke magánutak létrejöttével egy időre rendeződött, a DK-i irányú bővítésre nem látszik igény.  
**Értékelés:** Az utca kikötése ÉNy felé (Sarló utcához) településszerkezeti és közműellátási okból is szükséges, megtartandó a közterület szabályozás. DK-i irányban a folytatást egyelőre nem időszerű betervezni.

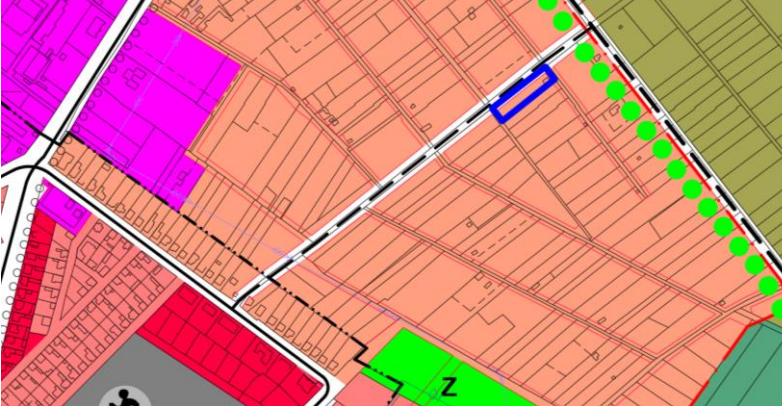
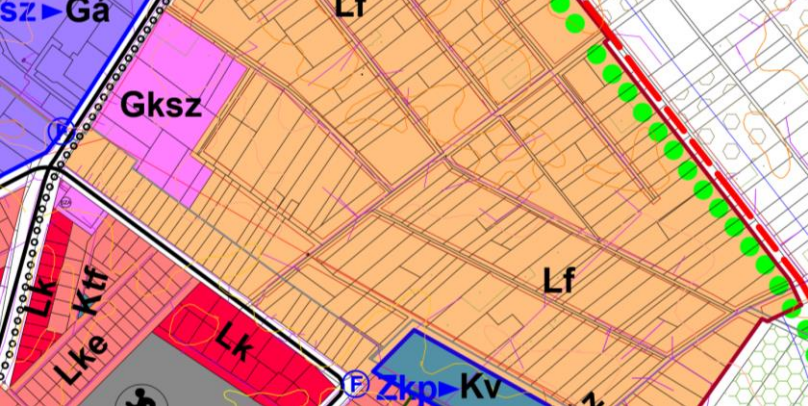

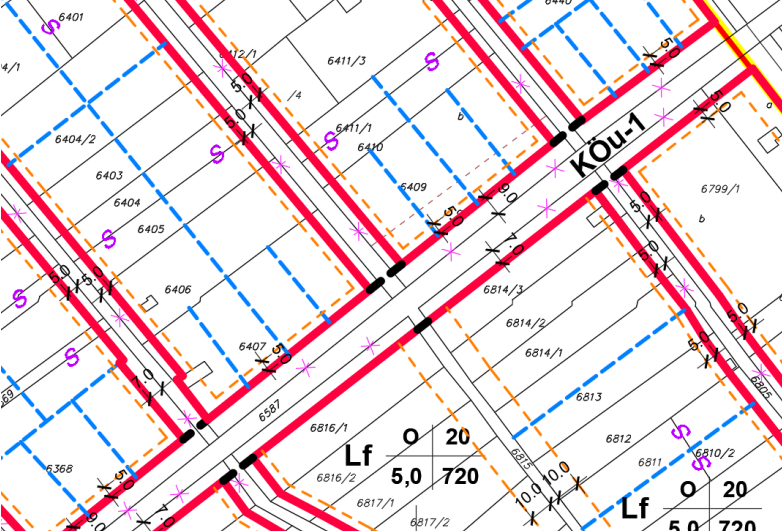
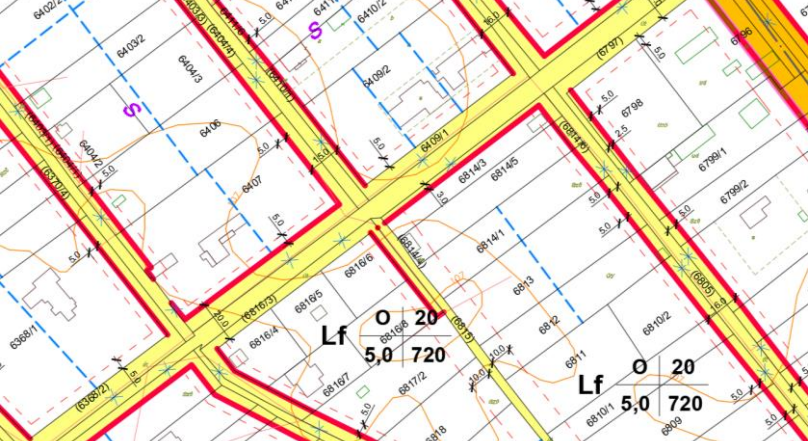


*Légifotó (Google 2018) a területről a Munkácsy utca tervezett szabályozási vonalával*



*Az Iskola utca folytatásának közterület-alakítása megtörtént, az ettől DK-re lévő utcaszakasz jelenleg magánút, az ÉNy-ra lévő csak részben jött létre, a Sarló utcára a kivezetés szükséges.*

<b>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</b>	<b>Nem, az utcának nincs településszerkezeti jelentősége, csupán feltáróút</b>
---	--



<b>19. Indítványozó:</b>	<b>Kovács Gáborné (6814/3 hrsz. tulajdonosa)</b>	<b>Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)</b>	<b>Településszerkezeti terv – az adott ügyben nem módosított (tartalmazza az egyéb tervezett módosításokat)</b>
<b>Módosítás:</b>	<b>Utcaszabályozás korrigálása térképi hiba miatt</b>		
<p><b>Indítvány:</b> A zártkerti fekvésű „Iparszőlők”-ben az állami térkép digitalizálása pontatlanul ment végbe, a valós állapottól jelentősen eltér, ezért a hatályos szabályozási tervben szereplő szabályozás értelmezése a 6814/3 hrsz.-ú telekre és környékére vonatkozóan bizonytalan. A tulajdonos szerint indokolatlan a 7,0 m szélességű teleksáv leszabályozása és beépíthetlenné teszi a telket.</p> <p><b>Vizsgálat:</b> A telek Lf lakóterületbe tartozik, az 1050 hrsz.-ú földút mellett található. A jelenleg hatályos szabályozási tervben 7,0 m szélességben van leszabályozva, a <i>megmaradó</i> lakótelek szélessége a térképen kb. 15 m, a 2019. évi állami térképen viszont a <i>teljes</i> szélessége 13,4 m. A közút tervezett szélessége szabályozási terven bejegyzett méret szerint minimum 19 m. A telek melletti szakaszon jelenleg (az új alaptérkép szerint) 9,5 m a közterület szélessége, amelyhez távlatban (lejegyzés esetén) a 6409/1 hrsz.-ú magánút 6,5 m szélessége hozzáadódik, együtt 16,0 m-t biztosítva. A 19 m tervezett szélességhez 3,0 m hiányzik.</p> <p><b>Értékelés:</b> Az utca érintett szakaszán elegendő a 3,0 m közterület-szélesítés. Az utca szabályozását 19,0 m minimális mérettel kell biztosítani a teljes nyomvonalon.</p> <p><i>Légifotó (Google 2018) a területről</i></p>		<b>Szabályozási terv – részlet</b>	<b>Szabályozási terv részletek – módosított</b>
			
<b>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</b>		<b>Helyszín az alaptérképen</b> 	
<b>Igen, az utca tervezett szélessége korrigálva lesz, az új térképhez igazodva</b>			

**20. Indítványozó:** Ór utca (korábban: Gyergyói utca) 38-46. szám alatti ingatlanok tulajdonosai

**Módosítás:** Ór utcai lakótelkek kiegészítése külterületből (hrsz. 0244/48), Má >> Lf

**Indítvány:** Az Ór utca 38-46 számú ingatlanok (3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190 hrsz.-ú telkek) tulajdonosai közösen birtokolják és használják a telkeikhez ÉNy felől csatlakozó, külterületi fekvésben lévő 0244/48 hrsz.-ú telket. Szeretnék jogilag is csatolni telkeikhez a területet.

**Vizsgálat:** A belterület határvonalában egy töréspont található az érintett szakaszon. Ha megtörténik a telke kiegészítése, akkor a töréspont, amely eddig az Ór utca 46 házszámú teleknél volt, eltolódik a 36-os házszámhoz.

A külterületi földrészlet nem tartozik természetvédelmi érdekű védelem alá, sem borszőlő vagy gyümölcs termőhelyi kataszterbe. Elvileg nincs akadálya az új beépítésre szánt terület kijelölésnek.

**Értékelés:** A jelenlegi területhasználat lekötését kéri a tulajdonosok, a telket felosztanák és a részeit egyenként hozzácsatolnák a lakóingatlanokhoz. A kérelem teljesíthető, ha nem merül fel kizáró ok a véleményezés során

Légifotó (Google 2018) a területről



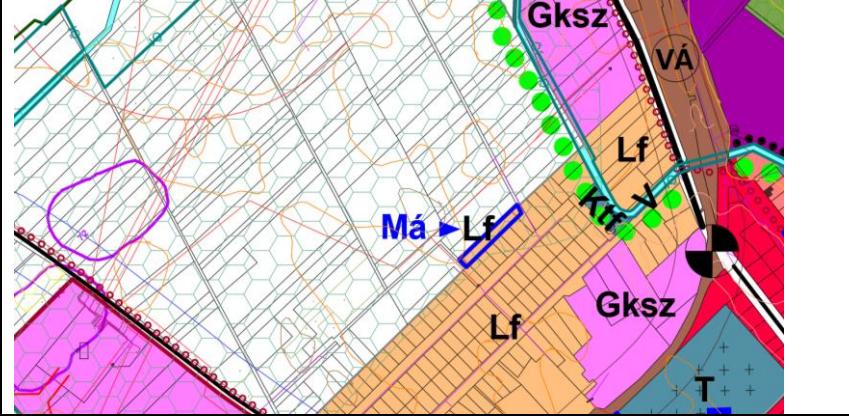
Az Iskola utca folytatásának közterület-alakítása megtörtént, az ettől DK-re lévő utcaszakasz jelenleg magánút, az ÉNy-ra lévő csak részben jött létre, a Sarló utcára a kivezetés szükséges.

**Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:** Igen, mezőgazdasági terület helyett Lf lakóterület kijelölés

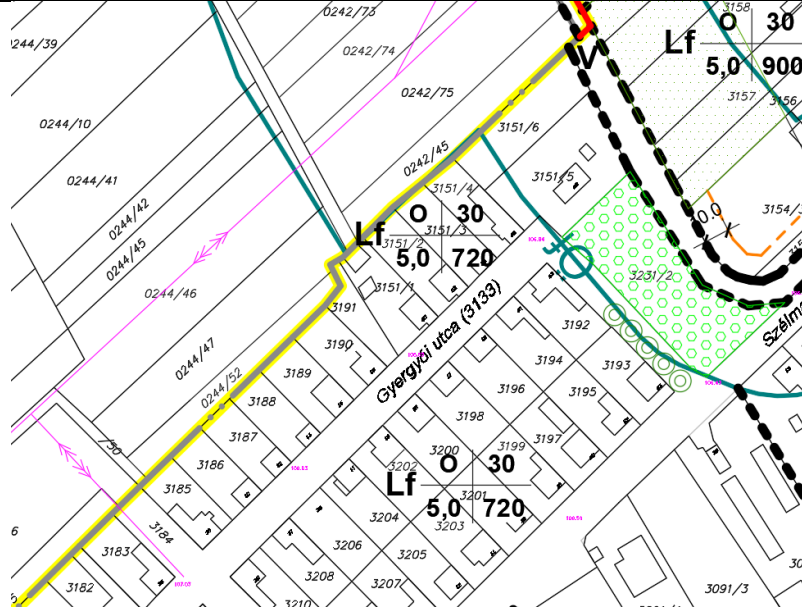
Településszerkezeti terv – részlet (helyszín jelölésével)



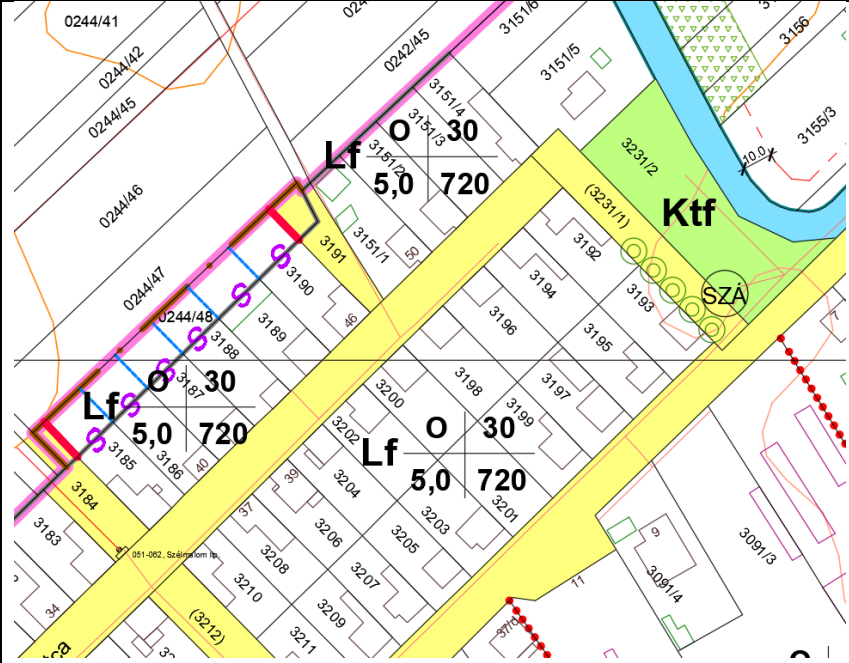
Településszerkezeti terv – módosított (tartalmazza a helyszín közelében tervezett módosításokat is)



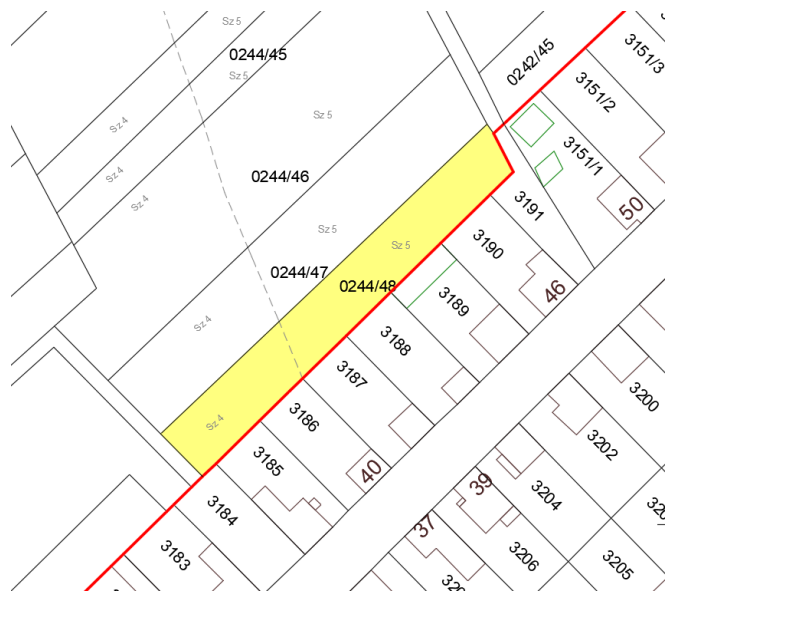
Szabályozási terv – részlet



Szabályozási terv – módosított



Helyszín az alaptérképen



- Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)
- Beépítési mód:
- SZ: szabadon álló
  - O: oldalhatáron álló
  - Z: zárt sorú
  - T: zárt sorú, sajátos hézagos: a kötelező beépítési hézagok a szabályozási terven jelölve
- Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
- Beépítési magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy minimum-maximum mérettartománya (m), \* az övezeti jelhez bejegyzett kiegészítő előírással együtt veendő figyelembe
- Kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)

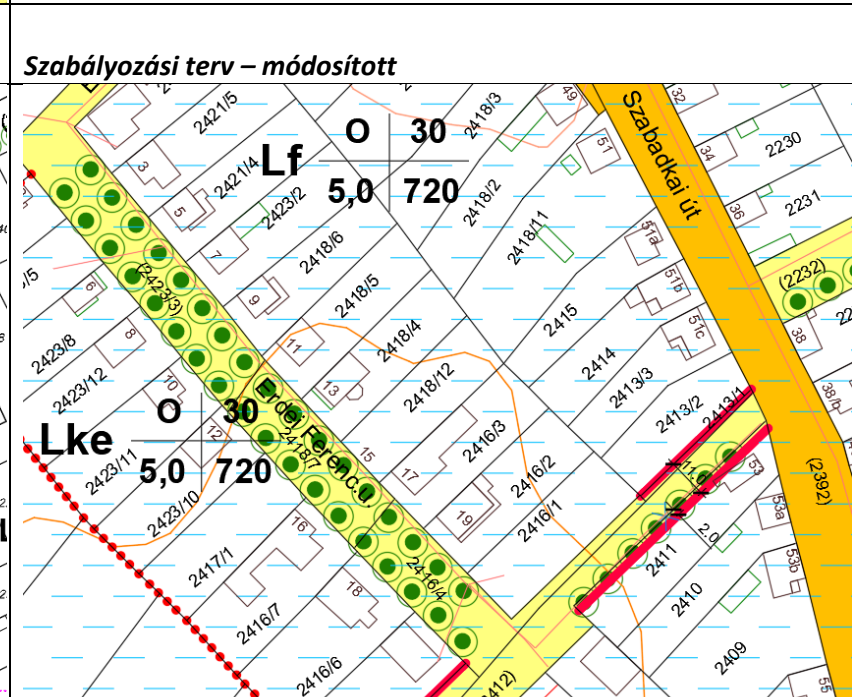
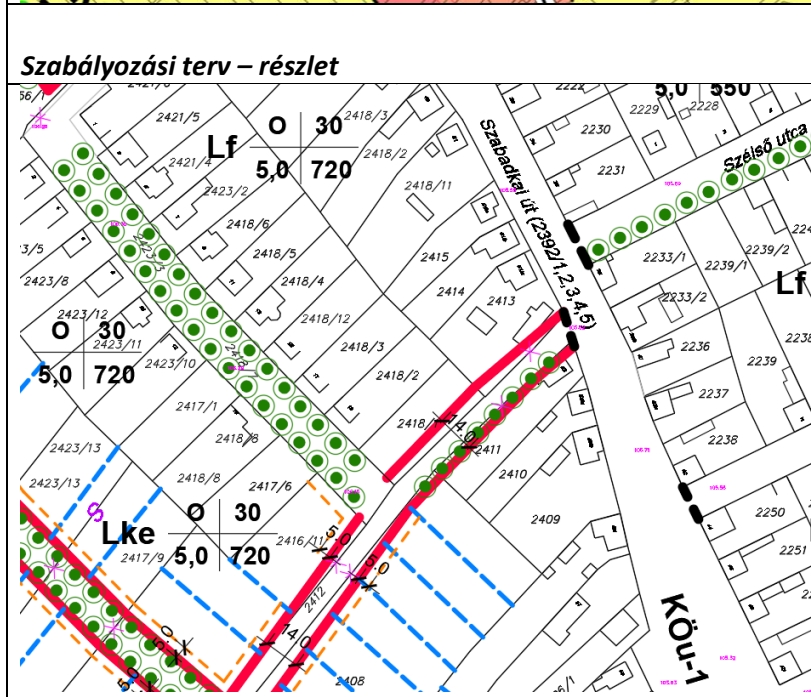
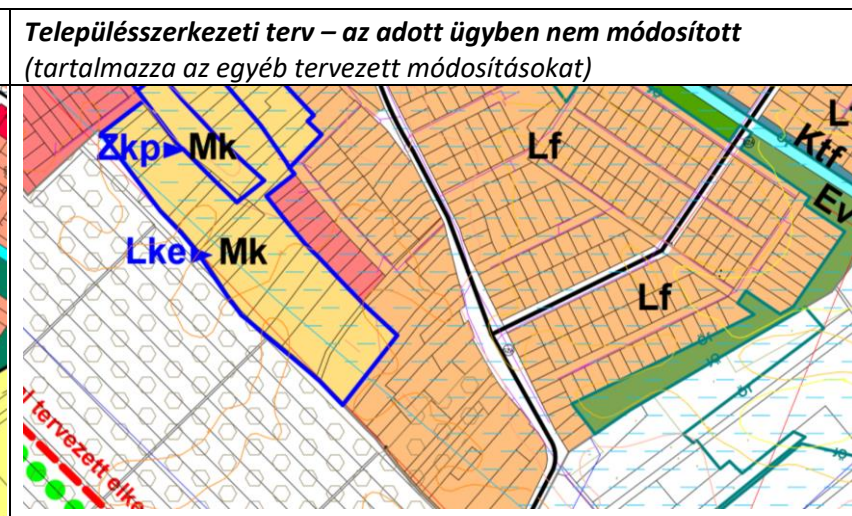
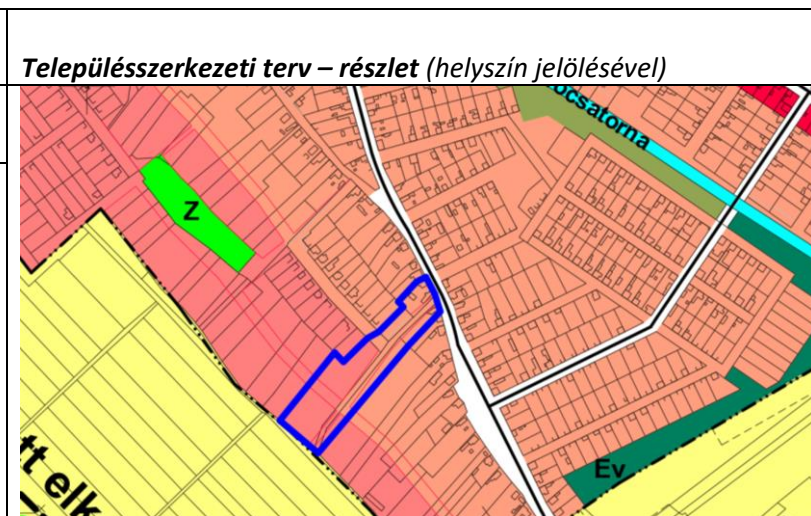
<b>21. Indítványozó:</b>	Polgármesteri Hivatal a 2416/1 hrsz.-ú telek tulajdonosának jelzése alapján
<b>Módosítás:</b>	Erdei Ferenc utca szabályozási vonalának korrekciója 2413/2, 2416/1 hrsz.-ú telkeken

**Indítvány:** A 2416/1 hrsz.-ú telken építési engedély alapján elkészült egy új épület alapozása, amely ütközik a szabályozási tervben szereplő szabályozási vonallal. A szabályozási vonal törlése javasolt.

**Vizsgálat:** Az Erdi Ferenc utca eredetileg (2004. évi terv készítésekor) 7,7 m szélességű volt, időközben kiegészült magánúttal (2413/1 hrsz.) és közterület jelleggel bővült a 2416/1 hrsz.-ú telekből. Együttesen az útként használható terület jelenlegi szélessége 9,0-9,6 méter. A hatályos terv szerint új lakóterületet tárna fel az Erdi Ferenc utca, az új tervben törlésre kerül a fejlesztési terület, helyette a jelenlegi használatnak megfelelő kertés mezőgazdasági terület kategória lép hatályba. Az utca forgalma nem növekszik a jelenleg kialakult állapothoz képest.

**Értékelés:** A csekély forgalomra való tekintettel az utcaszélesítés szabályozása törlésre kerülhet.

*Légifotó (Google 2018) a terület környékéről (a lehatárolás a megszűnő lakóterületet és korábban tervezett feltáró útját is jelöli)*



<b>Szerkezeti terv módosítás szükséges-e:</b>	Nem
---	-----