

KISKUNMAJSA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KIMUTATÁSOK, IGAZOLÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAI

Területfelhasználás változásai az új OTÉK-ra való áttérés miatt

Kiskunmajsa új Településszerkezeti terve az *országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK)* jelenleg (2019. július) hatályos előírásai szerint állapítja meg az egyes területek rendeltetési besorolását.

Az OTÉK a Kiskunmajsa jelenlegi szerkezeti tervében szereplő kategóriáktól eltérő, új területfelhasználást is megállapít (általános gazdasági terület, különleges kategóriák), ugyanakkor a már régóta használt egyes rendeltetési kategóriák előírásain változtat (pl. kereskedelmi szolgáltató, mezőgazdasági), ezért felül kellett vizsgálni ezek kijelölését is. Megváltozott az egyes területfelhasználási módok betűjele és pontos megnevezése is.

A nemrégiben létrehozott kategóriák közül használja az új terv az „általános gazdasági terület” kategóriát, amely jól lefedi a kereskedelmi és ipari tevékenységet egyaránt gyakorló, intenzíven beépült üzemek használati módját (pl. Agrikon, Grape-Vine). Új „Különleges, beépítésre nem szánt” felhasználási mód a „Fásított köztér, sétány”, melyekbe a zöldfelületi rendszerhez tartozó sajátos térbővületek, jóléti célú burkolt felületekkel bővelkedő közterületek tartoznak majd az új tervben.

Az ún. „Természetközeli” terület kategóriában szűkült az ide tartozó művelési ágak köre, Kiskunmajsa vonatkozásában kizárólag a „nádas” és a „mocsár” művelési ágú területeket lehet „Tk” kategóriában szerepeltetni. A friss földhivatali térkép adatai szerint korrigálja az új terv az övezet kiterjedését.

A bányászati hatóság nyilvántartásában szereplő szénhidrogénipari bányatelkek, vezetékek és létesítmények jelölve vannak.

Az erdészeti hatóság és a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatai alapján a nyilvántartott erdők az elsődleges rendeltetésük szerinti erdőterületben szerepelnek.

A fenti változások a szerkezeti tervben adminisztratív, jogszabály-változásból levezethető módosítások, a meglévő, kialakult állapotot ténylegesen nem változtatják meg. A „Változások leírása” alátámasztó anyag részletezi a történéseket. A munkarész a kérelmek, javaslatok, kezdeményezések miatt bekövetkező módosulásokat is leírja.

Új beépítésre szánt terület keletkezése

A területfelhasználási módosítások közül két olyan helyszín van, amely beépítésre szánt területet keletkeztet.

1. A belterület É-i részén, az Őr utca 38-46 házszámú telkek a farmesgye mentén bővülnek, összesen 0,2 hektár lakóterület keletkezik, lekövetve az ott élők tényleges, kialakult területhasználatát.
2. A belterülettől délre, Ágasegyháza külterületrészen, egy meglévő mezőgazdasági üzemközpont 5,3 hektáros területe Kmü mezőgazdasági üzemi területbe kerül át.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

(További igazoló leírás és ábrák az „Alátámasztó munkarészek leírása” dokumentumban találhatók)

Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata a Bács-Kiskun Megye Közgyűlésének 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendeletével hatályba léptetett Bács-Kiskun Megyei Területrendezési Terv (BKMTTrT) területfelhasználási térségei kiterjedésével

BKMTTrT: Területfelhasználási térségek kiterjedése Kiskunmajsán

Erdőgazdasági térség:	8042,0 ha	35 %
Mezőgazdasági térség:	13046,0 ha	60 %
Vízgazdálkodási térség:	4,0 ha	0 %
Települési térség:	1038,0 ha	5 %

Kiskunmajsa új szerkezeti terv (Tszt) területfelhasználási adatai

Erdőterület:	6771,7 ha	30,5 %
Mezőgazdasági terület:	13784,9 ha	62,0 %
Vízgazdálkodási terület:	186,7 ha	0,1 %
Beépítésre szánt területek:	1042,6 ha	4,7 %

Erdőgazdálkodási térség megfeleltetése

Megyei erdőgazdálkodási térségben lévő országos erdők övezete Kiskunmajsán: 6772,3 ha 100,0 %
Tszt erdőterületeivel lefedett megyei erdőgazdálkodási térségben
lévő országos erdőövezet: 6689,3 ha 98,8 % > **95 %, megfelel.**

Mezőgazdasági térség megfeleltetése

Megyei mezőgazdasági térség Kiskunmajsán: 13046,0 ha 100,0 %
Tszt mezőgazdasági területeivel lefedett megyei mezőgazdasági térség: 12534,5 ha **96,1 % megfelel.**

A településszerkezeti tervben a belvízcsatornák és tavak mindegyike „V” vízgazdálkodási területként szerepel, a **törvényi előírásoknak megfelelően.**

TERÜLETI MÉRLEG, BIOLÓGIAI AKTIVITÁS

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

Rendeltetési kategória	Belterület és csatlakozó beépítésre szánt ter.ek (ha)	Egyéb belterületek (ha)	Külterület (ha)	Összesen		BIA szorzó	BIA érték
	966,5	92,1	21168,6	22227,2			113099,9
Beépítésre szánt	843,4	87,2	124,3	1054,9			1700,4
NL (nagyvárosias lakóterület)	0,6	-	4,3	4,9		0,6	2,9
KL (kisvárosias lakóterület)	142,5	-	-	142,5		1,2	174,2
LKE (kertvárosias lakóterület)	114,6	-	-	114,6		2,7	309,4
FL (falusias lakóterület)	177,2	66,2	-	243,4		2,4	584,2
HÜ (hétvégi házas üdülő terület)	21,6	-	-	21,6		3	64,8
ÜÜ (üdülőházas üdülő terület)	30	-	-	30,0		2,7	81,0
TV (településközponti vegyes terület)	14,9	-	-	14,9		0,5	7,5
KV (központi vegyes terület)	9,5	-	-	9,5		0,5	4,8
KG (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület)	72,1	21,0	38,1	131,2		0,4	52,5
IG (ipari gazdasági terület)	98,7	-	45,4	141,4		0,4	57,6
KMU (különleges zártkerti mezőgazdasági üzemi terület)	-	-	0,8	0,8		0,7	0,6
KGy (különleges gyógy-idegenforgalmi terület)	127,3	-	32,8	160,1		1,5	226,7
KSP (különleges sport- és szabadidő terület)	30,1	-	9,8	40,3		3	120,9
KNE (különleges napelem park terület)	4,3	-	-	4,3		2,2	9,5
KSE (különleges városi szennyvíztisztító telep)	-	-	2,2	2,2		1,5	3,3
KHU (különleges megszűnő személtelep/tervezett INERT hulladékgyűjtő terület)	-	-	5,0	5,0		0,1	0,5
Beépítésre nem szánt	123,1	4,9	21044,3	21172,3			111399,5
KÖu (országos közút, helyi gyűjtőút)	44,1	-	173,0	217,1		0,6	130,3
KÖk (vasút)	5,5	-	32,5	38,0		0,6	22,8
Z (zöldterület 3 ha felett)	9,5	-	-	9,5		8	76,0
Z (zöldterület 3 ha alatt)	12,7	-	-	12,7		6	76,2
EV (védelmi rendeltetésű erdőterület)	32,3	-	240,7	273		9	2457,0
EG (gazdasági rendeltetésű erdőterület)	-	4,9	5830,1	5835,0		9	52515,0
EE (egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek)	12,9	-	58,6	71,5		9	643,5
MKK (kertes - kiskertes gazdálkodás mg. terület)	-	-	279,5	279,5		5	1397,5
MKN (kertes - nagykertes gazdálkodás mg. terület)	-	-	160,7	160,7		5	803,5
MÁH (általános - hagyományos gazdálkodás mg. terület)	-	-	11203,4	11203,4		3,7	41452,6
MÁT (általános - természetközeli gazdálkodás mg. terület)	-	-	1869,4	1869,4		3,7	6916,8
MÁÖ (általános - ökológiai gazdálkodás mg. terület)	-	-	1003,8	1023,8		3,7	3788,1
V (vízgazdálkodási terület)	6,1	-	180,6	186,7		6	1120,2

Kiskunmajsa igazgatási területének felhasználása és Biológiai aktivitása az új szerkezeti terv szerint

Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Rendeltetési kategória	Tszt - 2 terv területe (ha)	Tszt - 1 terv Egyéb belterületek (ha)	Tszt - 1 terv Külterület (ha)	Összesen	BIA szorzó	BIA érték
		Módosított településszerkezeti terv					
		929,1	92,1	21206,0	22227,2		118038,1
	Beépítésre szánt	814,8	86,9	131,9	1042,5		1632,9
3,0	Ln (nagyvárosias lakóterület)	0,6	-	-	0,6	0,6	0,3
1,5	Lk (kisvárosias lakóterület)	142,5	-	-	142,5	1,2	171,0
0,6	Lke (kertvárosias lakóterület)	82,2	-	-	82,2	2,7	221,9
0,5	Lf (falusias lakóterület)	174,7	65,9	-	240,6	2,4	577,4
2,4	Vt (településközpont vegyes terület)	15,3	-	-	15,3	0,5	7,6
2,4	Vi (intézményterület)	9,6	-	-	9,6	0,5	4,8
2,0	Gksz (kereskedelmi szolgáltató terület)	74,3	6,3	34,8	115,4	0,4	46,1
2,0	Gá (általános gazdasági terület)	19,1	-	-	19,1	0,4	7,6
1,5	Gipe (ipari terület)	86,1	2,7	1,2	90,0	0,4	36,0
1,5	Gipz (környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági terület)	-	-	5,8	5,8	0,4	2,3
1,0	Üü (üdülőházas üdülőterület)	1,1	-	-	1,1	2,7	3,0
0,2	Üh (hétvégi házaspáros üdülőterület)	45,2	-	-	45,2	3,0	135,6
0,5	Sp (nagyterjedésű sportolási célú terület)	30,2	-	9,8	40,0	3,0	120,0
0,5	Kne (megújuló energiaforrások hasznosításának szolgáló terület)	5,3	2,4	5,8	13,5	2,2	29,7
0,5	Hull (hulladékkezelő, -lerakó terület)	-	-	5,0	5,0	0,1	0,5
1,5	Kmü, Kmüz (mezőgazdasági üzemi terület)	1,4	9,6	67,3	78,3	0,7	54,8
2,0	Kgy (gyógy-, idegenforgalmi terület)	127,2	-	-	127,2	1,5	190,8
0,5	Kse (szennyvíztisztító telep)	-	-	2,2	2,2	1,5	3,3
	Beépítésre nem szánt	114,3	5,2	21074,1	21184,7		116405,2
	KÖu (országos közút, helyi gyűjtőút)	44,1	-	173,0	217,1	0,6	130,3
	KÖk (vasút)	5,5	-	32,5	38,0	0,6	22,8
	Zkk (közkert)	7,6	-	-	7,6	6,0	45,6
	Zkp (közpark)	10,2	-	-	10,2	8,0	81,6
	Ev (erdő - védelmi rendeltetésű)	12,1	-	643,6	655,7	9,0	5901,3
	Eg (erdő - gazdasági rendeltetésű)	-	4,9	6098,7	6103,6	9,0	54932,4

Ek (erdő - közjóléti rendeltetésű)	-	-	12,4	12,4	9,0	111,6
Mk (kertes mezőgazdasági terület)	10,2	-	1472,2	1482,4	5,0	7412,0
Má (általános mezőgazdasági terület)	-	0,3	9028,5	9028,8	3,7	33406,5
Mát (általános mezőgazdasági terület - természetes gyepek jellegű)	-	-	3273,7	3273,7	3,7	12112,7
V (vízgazdálkodási terület - csatorna)	6,1	-	180,6	186,7	6,0	1120,2
Tk (természetközeli terület)	-	-	118,1	118,1	8,0	944,8
En (megújuló energiaforrások hasznosításának szolgáló különleges terület)	-	-	7,7	7,7	3,2	24,64
T (temető terület)	8,9	-	-	8,9	3	26,7
Ktf (Burkolt vagy fásított köztér, sétány)	7,6	-	-	7,6	1,2	9,1
Kv (különleges vásártér)	2,0	-	-	2,0	3,2	6,4
Kid (idegenforgalmi és pihenő terület)	-	-	33,1	33,1	3,2	105,9

ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY. 7. § SZERINTI IGAZOLÁS

Étv. 7. § (2) bekezdés e) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (2) bek. e) pontja előírja: „c) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”. Ennek teljesülését az alábbiakban vizsgáljuk.

Kiskunmajsa beépítésre szánt területe összességében **12,4 hektárral csökken. A törvényi előírás teljesül.**

Az új beépítésre szánt területek kijelölésének indoklása:

1. Az új **Lf** jelű terület kiterjedése elenyésző, a meglévő lakótelkek kiegészítését szolgálja a tényleges, kialakult területhasználatnak megfelelően. A bővítés jellegéből következik, hogy máshol nem áll rendelkezésre megfelelő terület.
2. Az új **Kmü** jelű terület a kialakult területhasználatot követi le, az újabb mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezése a jelenlegi Má besorolás mellett nem volna lehetséges.

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

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

A törvényi előírás teljesülését igazolja a 3-5 oldalon szereplő „**Biológiai aktivitásérték változásának táblázatos kimutatása**”. Az adatok összevetése alapján megállapítható, hogy az új szerkezeti tervben a város BIA-értéke **4938,2 ponttal növekedett**, a törvényi előírásnak megfelel.

Kiskunmajsa, 2020. szeptember 24.

Patkós Zsolt
polgármester

dr. Varga Tímea Gabriella
jegyző