

6. MÓDOSÍTÁSOK TÁJ- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI KÖVETKEZMÉNYEI

A településszerkezeti terv az 1-4. sorszámú helyszínen módosul. Az 5-6. sorszámú ügyek szabályozást érintenek, a 7. ügy a HÉSZ normaszövegén változtat.

Az **1. helyszínen** érintett növényfeldolgozó üzem (Kurucsai Kft.) már több évtizede települt erre a helyre, amely a fólia-és üvegházakkal sűrűn tarkított tájképbe belesimul. A saját fóliasátrak körbeveszik az épületeket. A jelenlegi tervben szereplő bővítési lehetőséghez képest a módosított terv jobban biztosítja a tájképi illeszkedést, mivel takarásban, a meglévő épületek mögé kerülnek majd az új házak.

Telephely légifotója 2007-ben (Google) – már akkor is működött a feldolgozóüzem



A telephely főbejárata a képen balról látható (Google 2024 szeptember) – az út átellenes oldalán is fóliasátrak épültek; a telephelyen meglévő feldolgozó és raktár-épületek alig magasabbak, mint a növényházak



A **2. módosítási helyszínen** a kialakult kerítések, csatornapart bemért állapotához alkalmazkodik a módosított szabályozás, ezért a helyszínen nem lesz lényegi változás az utcaképben és tájképben. A Nagyszéktóba vezető csatorna „V” vízgazdálkodási övezetbe való besorolása jobban biztosítja a létesítmény megmaradását, mint a jelenlegi Gip egyéb ipari építési övezet.

Csatorna kanyarulata D-i irányból fotózva – balról a fák-bokrok takarják a mögöttük lévő telephelyet, amely kismértékben bővíülhet a módosítás révén; jobbról az Ipari Park egyik telkén egy meglévő nyitott csarnok látható.



A **3. módosítási helyszínen** szintén a kialakult állapot fennmaradását célzó változások történnek a szabályozásban, az utcaképbe való beavatkozás nélkül.

A termelősövetkezeti út meglévő szélességét, a gyepes padkát, az útárkot, a légvezetéket és a napelempark kerítését megtartja a módosított szabályozás. A tájkép nem változik.



A **4. módosítás** az Ifjúság téri régi kollégium-épület helyrehozatalát, fejlesztését célozza. A munkálatok során magastető is épül, ezzel azonban nem növekszik meg a jelenlegi falmagasság. A városképben jelenleg kedvezőtlenül mutatkozó leromlott épület várhatóan megújul.

A kollégium épületei az 5-ös számú főút felől nem mutatkoznak meg a sűrű fasorok takarásában – a kollégium telke a képen balról lévő fák mögött található (Google 2024)



A felújításra és tetőtér-beépítésre szánt lapostetős épület a Bocskai utca felől



Az **5. ügy helyszíne** a tájkép és a környezet alakítása szempontjából semleges helyen, a belterület É-i részén, kertvárosias környezettel övezve helyezkedik el. A módosítás segíti a terület szabályszerű felhasználását azzal, hogy kismértékben kibővíti a lakóövezetet és javaslatot ad a kialakítandó telekhatárookra, szabályosabb telekfelosztást és utcanyitást téve lehetővé.

A kialakulóban lévő lakóterület előkert nélküli beépítési jellegére egy példa a város más részén (Sörház utca)



A **6. helyszín** a Prysmian Kábelgyár építési övezete. A gyár az Ópusztaszerre vezető közút felé csak a bejárat épületeivel mutatkozik meg, a csarnokok az útról nem láthatók. A jelenleg megengedett épületmagasság növelése a korszerűbb raktározási technika miatt szükséges. A magasabb épületek (legfeljebb 25 m lesz a megengedett érték) csak nagyobb távolságból fognak megjelenni a tájképben.

Kábelgyár bejárata az Ópusztaszeri úton – az alacsonyabb épületek mögött, azoktól 150-200 m távolságra épülhetnek majd a magasabb (25 m-t meg nem haladó) csarnokok – az utcaképben a meglévő beépítés vagy a nagy távolságok miatt és a tájban minden irányból takarva lesznek.



A **7. ügy a HÉSZ normaszöveg** módosításaira irányul, melyeknek nincs számottevő kihatása a környezet és táj alakulására. A mobil lakhatást biztosító létesítmények országos szabályait szigorítja a módosítás, hogy ezek az utcaképben kevésbé látszódnak.

7. KÖZLEKEDÉSI, FÖLDTANI, KÖZMŰELLÁTÁSI ALÁTÁMASZTÁS A MÓDOSÍTÁSHOZ

Közlekedés

A módosítás nem változtatja meg a kialakult közlekedési hálózatokat. A módosítások az alábbiak szerint érintik a területek megközelítését.

Az **1. ügyben** a telephely (Kurucsai Kft.) megközelítése jelenleg is megoldott az Ópusztaszeri út felől, burkolt útról, a bővítés a telek belseje felé megy végbe, az útsatlakozást nem érinti.

Kitáblázott feltáróút (Ópusztaszeri úton a város felé)



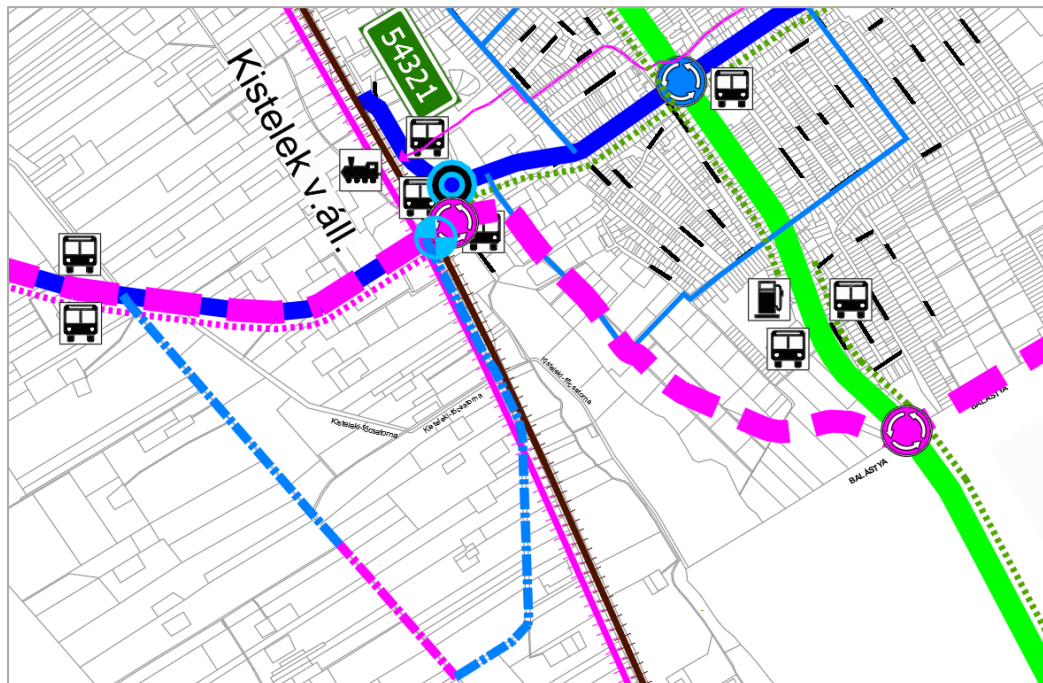
A **2. ügyben** a kialakult állapot szerint lesz rendezve a belterület szélén, a vasútvonal közelében lévő belvízcsatorna és a szomszédos Ipari parki telek határa. A közlekedési feltételek nem változnak.

Betekintés a csatorna felé K felől (az Ipari park gerincét képező Nagyszéktói útról)



A **3. ügy helyszíne** a vasút várossal átellenes, Ny-i oldalán található. A változtatás **közlekedési érdekű**: az eredetileg termelőszövetkezeti útként kiépült burkolat és árok egy szakasza magántulajdonban maradt, a szabályozás úgy lesz korrigálva, hogy a magánérdek sem sérüljön. Az út az eddigi tervekben gyűtőút jelleggel szerepelt, a módosítás **megtartja ebben a kategóriában**.

Közlekedéshálózati javaslat a 2022. évi tervben – nem változik



A **4. ügyben** belterületi kiszolgáló út szélesítésének szabályozása és egy zsákutca kijelölése zajlik le a kertvárosias lakóterületen. A Kossuth Lajos utca beépülő szakaszán az út építési telke 12 m-re bővül fel. A 84 m hosszú tervezett zsákutca 14 m széles telken létesülhet 5-5 db telek kiszolgálására.

Módosítás keretében tervezett útszélesítés (Kossuth Lajos utca) és zsákutca (Molnár János utca felől) ortofotón ábrázolva – a meglévő fasorok közterületen helyezkednek majd el



Az **5. ügyben** a Ifjúság téri kollégium telkén belül várhatók építési munkák, a közúti és gyalogos megközelítés biztosított, nem változik.

A **6. ügyben** a kábelgyáron belüli fejlesztések várhatók, növekszik a megengedett épületmagasság, a közlekedési feltételeket azonban nem érinti a módosítás, a megközelítés, parkolás jelenleg is biztosított.

A **7. ügy** a HÉSZ normaszövegének módosítására irányul, a változások nem közlekedési jellegűek.

Földtani adottságok, bányászat

A módosítások nincsenek kihatással a település geológiai, vízrajzi, földtani helyzetére. A 2005. évi alapterv rögzítette a legfőbb adottságokat:

„Kistelek a dunai szerkezeti árok DK-i határán van, mélyföldtani felépítés a szénhidrogén kutatófúrások alapján vált ismerté. A medencealjzat 4000-4500 m mélységben helyezkedik el, amelyre nagy vastagságú tengeri majd folyóvízi üledékösszlet települt. A tengeri üledékképződés során keletkezett kőzetek közül a felsőpannoniai homokkő rétegek hévizet tárolnak. Ezek alsó határa mintegy 2000-2500 m.

A neogén üledékre kb. 500 m vastagságban települtek a pleisztocén folyóvízi hordalékok az Ős-Duna és mellékfolyói munkájának eredményeként. A folyóvízi üledékösszlet homok és agyag rétegződésből települten épül fel, köztük féligáteresztő iszaprétegek is találhatók. Az üledékképződés ciklikusan ment végbe, miután a földtörténeti idők során a medencealjzat süllyedése nem egyenletesen történt. A süllyedési időszakok alatt a folyók esési energiája megnövekedett, ilyenkor szállították a homokot és nagyobb szemcsés hordalékot, majd a feltöltődés előrehaladtával iszap és agyag rétegekkel fedték be azokat. A fentiek eredményeként ismétlődően egymásra települt vízadó szintek alakultak ki, amelyek ma ivóvizet szolgáltatnak a mélyfúrású kutak segítségével. A városi kutak is e rétegek vizét csapolják meg.”

„Felszín közeli földtani felépítés, talajadottságok szempontjából nagyrészt a futóhomok és a homokos-lisztes felépítés jellemző, a lapos területeken pedig a meszes, mésziszapos üledékek fordulnak elő döntő mértékben. A terület DK-i részén a futóhomokot löszös üledékréteg borítja. A földtani és vízföldtani viszonyok ismeretében megállapítható, hogy a város területének nagy része a jó vízáteresztő képességű, porózus, laza, szennyeződésre érzékeny üledéken fekszik.

A gyors beszivárgást biztosító felszíni homok alatt a mélység felé finomabb szemű üledékek vannak, amelyek egy esetleges szennyezés beszivárgását kevésbé, de terjedését korlátozott mértékben befolyásolhatják. Nagyobb mélységben (150 m alatt) a homokos rétegek közötti iszapos-agyagos rétegek már védettséget jelentenek a jó vízadó összletekre.

A talajvíz nagy vonalakban követi a domborzatot. A buckák alatt mélyebben a semlyékekben a talajszinthez közelebb található. Az átlagos talajvízállás 2 m alatti. Az átlagos talajvízszint süllyedése figyelhető meg, ha nem is olyan nagy mértékben, mint a homokhátság magasabb részein.”

Földtani veszélyforrás a város területén nem ismert. Felszíni bányászati tevékenység nem folyik a módosítási területen, az igazgatási területen egy db szilárd ásvány bánya működik, a Kistelek I. – homok nevű bányatelek. A településen szénhidrogén bányatelek és kutatási területek is találhatóak, ezek a következők (JNSZMKH 2020 évi adatszolgáltatása szerint):

- Makó-árok - szénhidrogén (nem hagyományos) bányatelek – *a tervezési területet lefedi*
- Hódmezővásárhely XII. - szénhidrogén (nem hagyományos) bányatelek – *a tervezési területet nem érinti*
- Kömpöc I. - szénhidrogén bányatelek – *a tervezési területet nem érinti*

Közműellátás

Általánosságban a **város közműveiről** a következő főbb adatokat rögzítik a korábbi vizsgálatok:

Ivóvízellátás: Kisteleken a víziközmű szolgáltató szervezet az ALFÖLDVÍZ Regionális Víziközmű-szolgáltató Zrt. A város kútjain kitermelhető víz elméleti mennyisége 5280 m³/nap. 2015. őszén a “Kisteleki Ivóvízminőség-javító Projekt” vízminőség-javító fejlesztésének végrehajtásával, új tisztítás technológia kiépítésével a város vízműve által szolgáltatott ivóvíz minőségét, az ammónium, valamint vas és mangán tekintetében az előírás szerinti állapotba hozták. A víztároló medencébe juttatott vizet hálózati szivattyúk továbbítják a települési elosztóhálózatba és a víztoronyba (200 m³).

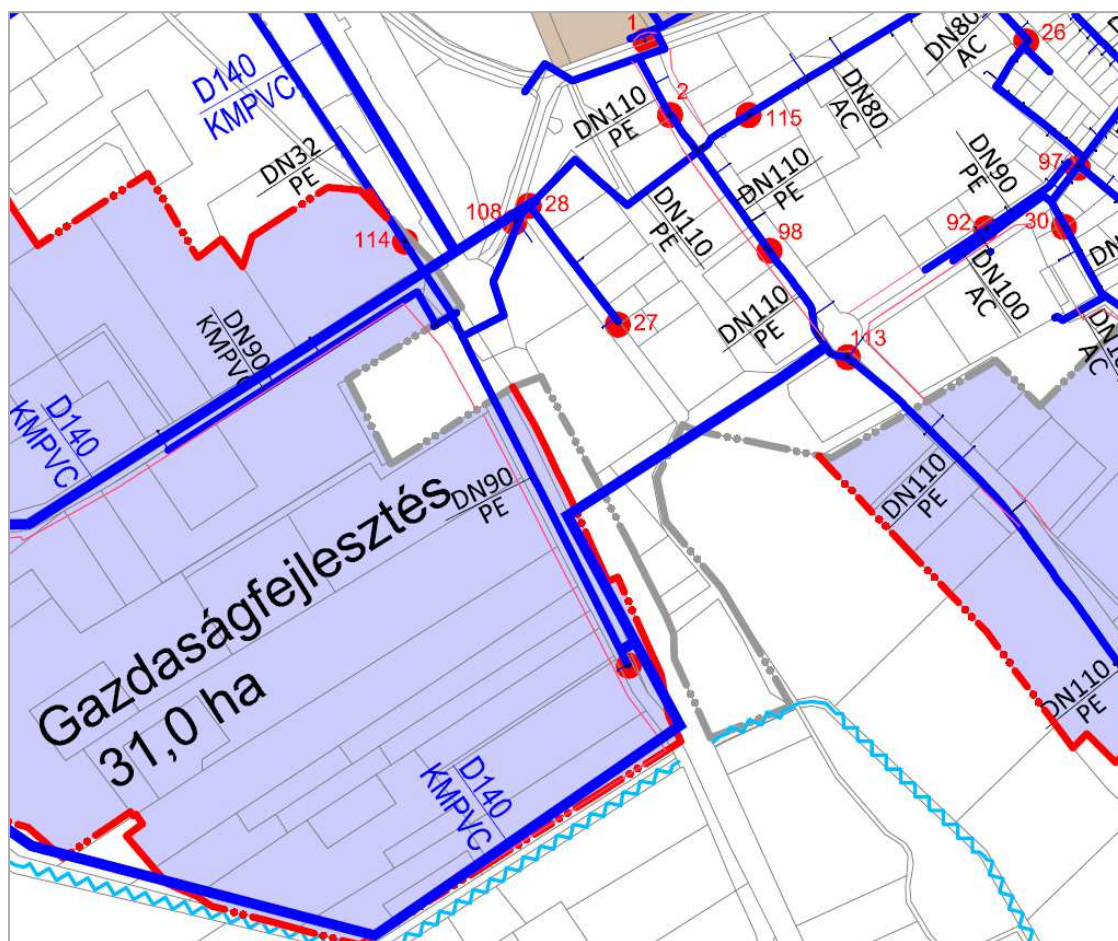
A víztermelő telep kapacitása 5400 m³/d, a víztisztítómű kapacitása 2800 m³/d távlatban is képes a jelenlegi fejlesztésekből származó vízigények kielégítésére. A városban kiépült D200-DN150 mm méretű fővízgerincvezeték hálózat, és a víztorony jó elhelyezkedése miatt a nyomásviszonyok hosszútávon is megfelelőek.

Az **1. sorszám** alatti Kurucsai Kft. növényfeldolgozó üzem a városi ivóvízhálózatra kapcsolódik (DN90 PE vezetéken). Technológiai vizet nem igényel.

Belterületi hálózatról nyer ivóvizet a **2. ügyben** érintett telephely (Ipari park).

A Majsai útról D-re nyíló, vasút melletti úton, amelynek szabályozása a 3. ügy célja, DN90 PE vezeték van kiépítve.

Részlet a 2022. évi T-5 alátámasztó tervlapból (belterület ivóvízellátása) – a 2. helyszín (26-os tűzcsapnál) és a 3. helyszín (a vasút Ny-i oldalán) a városi ellátóhálózathoz kapcsolódnak



A **4. ügy** a kertvárosias lakóterület fejlesztését segíti a városi vízmű közelében lévő helyszínen. A határoló utcákban DN110 KMPVC vezetékek üzemelnek. A területen létrejövő 15 családi házhoz az ivóvíz a meglévő hálózatról, illetve a zsákutcában rövid bővítési szakasszal (80 m) és tűzcsappal biztosítható.

Az **5. helyszín** a városi kollégium helyrehozatalát és bővítését célozza (tetőtérbeépítés). A telek az összes közművel ellátott. Az építési engedélyezés kapcsán tisztázandó, hogy a tetőtéri szinten a megfelelő ivóvízellátás hogyan biztosítható.

A 4-5. ügyek kapcsán Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya jelezte a következőket:

A 4. és 5. számú módosítással érintett területek az alábbi természetes gyógytényezőket érintik:

Gyógyvizes kút (továbbiakban: Kút):

- Kistelek B-46 OKK (külső, fürdési célú felhasználásra)
engedély szám: KEF-987-9/2013

A Kútra vonatkozó törzskönyvi nyilvántartásban fellelhető védettségvizsgálati dokumentáció (továbbiakban: Dokumentáció) áttekintését követően megállapítást nyert, hogy a kút vízbázisa természetes védettséggel rendelkezik, a mélységbeli védőidomoknak nincs felszíni metszete. Ennek értelmében a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a kút körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet kijelölése nem szükséges.

A rétegbeli 180 napos elérési időhöz tartozó védőidom felszíni vetülete magába foglalja a 4. számú módosítást, míg az 5. számú módosítás által érintett terület az 50 éves elérési időhöz tartozó védőidom felszíni vetületén belül található.

A vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek módosítása során szükséges a Kút kijelölt belső védőterületének, valamint a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett terület – esetében a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.

Gyógyfürdő:

- Kistelek Gyógyfürdő és Tanuszoda
engedély szám: BP/FNEF/00249-1/2024.

Fentiek figyelembevételével mellett a BFKH a tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.

Az E-TÉR-be feltöltött fenti véleményre a következő választ közölte a felelős tervező:

„A megküldött adatokat köszönettel vettük. A tavaly lefolytatott eljárásban is érintve volt a gyógyvizes kút, akkor a védőidomok felszíni vetületeit a tervlapokra átvettük, így ezek figyelembe vétele biztosított.

A 4. helyszínen megvalósuló családi házas lakóépületek szabályszerű megvalósítása és használata nem veszélyezteti a gyógyvíz-kutat. A terület teljes közművel ellátott.

Az 5. módosítás keretében egy meglévő kollégium épület tetőtér-beépítésére kerül sor, amely nem okozhatja a vízkészlet természetes védtségének csökkenését, szennyező anyagok, élőlények vízbe jutását. A megvalósítás és működés során értelemszerűen be kell tartani a hivatkozott Korm. rendelet előírásait.”

A **6. helyszín** a kábelgyár telke. Az üzem a városi ivóvízellátó hálózatra van kapcsolva.

A **7. ügy** (HÉSZ normaszöveg korrekciói) nem érintik az ivóvíz-ellátást.

Szennyvíz közmű tekintetében a szolgáltató szervezet szintén az Alföldvíz Zrt. 2015-ben zárult az új szennyvíztisztító telep beruházás, amelynek keretében kiépült egy 800 m³/d kapacitású, ciklikus biológiai tisztítással működő telep. A szennyvízelvezetés gravitációs és nyomott, vegyes gyűjtőhálózat és 18 db átemelő kiépítésével valósult meg. Az ipari szennyvíztisztítás kapacitásának növelésére újabb projekt indult. A jelenlegi kommunális szennyvíztisztító telep hidraulikai kapacitás $Q=800 \text{ m}^3/\text{d}$. A teljes fejlesztési igény megvalósulása esetén a szennyvíztisztító telepet $Q=300 \text{ m}^3/\text{d}$ kapacitással növelni kell. Így a város teljes kommunális szennyvíztisztítási kapacitása $Q=1100 \text{ m}^3/\text{d}$ lesz. A szennyvíztelep területén megépült Ipari szennyvíztisztító berendezés 200 m³/d kapacitású, amely az ipari szennyvízmennyiségek nem nagymértékű változása esetében hosszútávon is elegendő lesz.

Az **1. sorszám** alatti Kurucsai és Társa Kft. növényfeldolgozó üze me egyedi megoldást alkalmaz a szennyvíz elhelyezésére.

A **2. ügyben** érintett Ipari park terület teljes közműellátása biztosított.

A Majsai útról nyíló közutat szabályozó **3. ügyben** nem keletkezik többlet szennyvíz.

A **4. ügyben** 15 db új családi ház jöhet létre, melyek szennyvízelhelyezését a városi hálózaton biztosítani kell. A terület K-i határán lévő Molnár János utcában DN2000 KGPVC vezeték üzemel, amelyre rá lehet csatlakozni.

Az **5. helyszín** a városi kollégium helyrehozatalát és bővítését célozza (tetőtérbeépítés). A telek az összes közművel ellátott, a szennyvíz elvezetése biztosított.

A **6. helyszín** a kábelgyár telke. Az üzem egyedi megoldást alkalmaz a szennyvíz elhelyezésére.

A **7. ügy** (HÉSZ normaszöveg korrekciói) nem érintik a szennyvízelhelyezést.

Kisteleken a **csapadékvíz-elvezetés** befogadjaként a település K-i részén futó Gajgonyai-csatorna és a Ny-i részen áthaladó Kisteleki-főcsatorna szolgál. A városban elválasztott rendszerű csapadékvíz csatornahálózat került kiépítésre. A csatornák alapvetően nyílt szelvényűek, zárt szakaszok a négy főutca városközponti részén találhatóak. Mederburkolattal rendelkező nyílt szelvényű szakaszok a főutcák mentén létesültek, a város többi részén mederburkolat nem jellemző.

A város belterületén viszonylag jól kiépített (kb. 70 %-os lefedést adó) csapadékvíz-elvezető rendszer működik, főleg a 2000 évi belvízveszélyes időszak utáni fejlesztés következtében. Az elvezető csatornák állapota általában kielégítő. A Bőbic tóba és a Müller-székre elvezetett csapadékot célszerű minél tovább visszatartani, hogy a vízi élővilág fenn tudjon maradni. A káros belvizek elvezetésére szükség szerint új tavakkal fog a város tározókapacitást biztosítani.

A külterületi beépítésre szánt helyszín (**1. ügy**) közvetlenül szomszédos a Gajgonyai csatornával. A **2. ügy** helyszíne maga a belvízcsatorna és a mellette lévő telephely, a vízgazdálkodás rendezett lesz. A **3. ügy** nem keletkeztet csapadékvíz-elvezetési igényt (meglévő út szabályozása), a kialakult utak közterületen fog maradni, illetve közterületre kerül a módosítás révén. A **4. ügyben** keletkező 15 db családi ház esetében a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú ellátása szükséges. Az **5. helyszín** a városi kollégium helyrehozatalát és bővítését célozza (tetőtérbeépítés), a telek csapadékvíz-elvezetése jelenleg is megoldott. A **6. helyszín** a kábelgyár telke. Az üzemb en telken belül kell tartani és elhelyezni el a csapadékvizet. Ciszterna, záportó, vagy mobil tároló, esetleg szikkasztó tározó (kulé kavicssal kitöltött, gyeppel takart, vagy építőelemes, burkolat alá beépített tározó mező) létesítése, biztosítása szükséges. A **7. ügy** (HÉSZ normaszöveg korrekciói) nem érintik a csapadékvíz-elvezetést.

Kistelek és környéke **villamos energiaellátását** a város déli szélén, az E75 sz. főút mellett épült 120/25/20 kV-os alállomás 20 kV-os rendszere biztosítja. Az alállomásba több irányból érkezik

a 120 kV-os tápláló főelosztóhálózat, mellyel az alállomás villamos csatlakozása biztonságosan megoldott. A város belterületének energiaellátását két 20 kV-os vezeték, a Kistelek-észak és a Kistelek-dél légvezetékek biztosítják. A 20 kV-os légvezetékek jelenlegi állapota, terhelési viszonyai az energiaellátás igényeinek megfelelnek. A vezetékek kellő tartalék kapacitással rendelkeznek. A kisfeszültségű hálózat (0,4 kV) túlnyomó többsége légvezeték. Jelenleg jellemzően csak a belváros területén van földkábeles kisfeszültségű hálózat, azokon a helyeken, ahol az épületek már a kábeles hálózathoz igazodva épültek. ***Minden helyszínen el van látva a kialakult hálózatról. Jelentősebb új fogyasztási igényt a módosítás nem keletkeztet. A többlet energia-igényeket célszerű megújuló energia elállítással és használatával biztosítani.***

A **földgázvezeték-hálózat** jelenleg a teljes belterületen biztosítja a gázellátást. A meglévő belterületi hálózat igény szerint tovább bővíthető. A külterületen is mód van az ellátás kiterjesztésére a kérelmek egyedi vizsgálata és elbírálása alapján. Kistelek város gázellátása a pusztaszeri gázátadóról történik. A nagyközépnomású földgáz betápláló vezeték az Árpád utca és Arany János utca sarkán megépített nyomásszabályozóhoz kapcsolódik. ***Legtöbb helyszínen el van látva a városi hálózatról. Jelentősebb új fogyasztási igényt megújuló energia elállítással és használatával célszerű biztosítani.***

Az **elektronikus hírközlés** (kábeltelevízió, telefon, internet) ***minden helyszínen biztosított, illetve igény szerint bővítéssel megoldható*** a Magyar Telekom és a Berotel Kft. hálózatán.

8. KÖRNYEZETVÉDELEM

Ebben a fejezetben Kistelek város jelenleg hatályos Településrendezési eszközeinek jelen dokumentációban részletezett módosításaihoz a környezetvédelmi leírást adjuk közre.

Levegőtisztaság-védelem

A települések légszennyezettségének ellenőrzését 2002-től az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) keretében végzik. Az OLM automata működésű on-line monitorhálózatból, valamint napi mintavételen és laboratóriumi analízisen alapuló manuális mérőhálózatból áll. A levegő minőségének alakulását Kisteleken a manuális mérőhálózat (RIV) részeként, csak a levegő nitrogén-dioxid szennyezőanyag koncentrációjára vizsgálják.

Az OLM éves értékelése szerint Kistelek rendelkezésre álló légszennyezettségi index adatai 2015-2022-ig:

Légszennyező anyag	Kistelek légszennyezettségi indexe							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nitrogén-dioxid	kiváló	kiváló	kiváló	jó	jó	jó	jó	jó
koncentráció* (µg/m ³)	7,89	5,39	9,71	17,49	24,26	19,26	23,33	18,58

* 24 órás átlagok alapján

A fenti táblázat adatai alapján látható, hogy a nitrogén-dioxid légszennyező anyag éves átlagkoncentrációja 2018-tól megnövekedett, de még így sem érte el a *levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet szerinti 85 µg/m³ határérték 50 %-os tűrőhatárát.

Kistelek levegőminősége a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet besorolása alapján:

Légszennyező anyag	Zónacsoport jele	Légszennyezettségi tartomány ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
SO ₂	F	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ alatt
NO ₂	F	26 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ alatt
CO	F	2500 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ alatt
Szilárd (PM ₁₀)	E	10-14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

E csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

Kistelek nem tartozik a szennyezett levegőjű városok és agglomerációk közé, levegőminősége megfelelő, és minden légszennyező anyagra nézve még terhelhető.

A 4/2011. (I. 14.) VM rendelet szerinti levegőminőségi követelményeket a következő táblázat szemlélteti:

Légszennyező anyag	Levegőterheltségi szint egészségügyi határértékei ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)			Veszélyességi fokozat
	órás	24 órás	éves	
Szén-monoxid	10.000	5.000*	3.000	II.
Nitrogén-dioxid	100	85	40	II.
Szálló por (PM ₁₀)	-	50	40	III.
Kén-dioxid	250	125	50	III.
Ózon	-	120*	-	I.
Benzol	-	10	5	I.

* napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma

A tervezett módosítások – figyelembe véve a módosítások irányultságát, s a módosítással érintett területek méretét – a település levegőminőségében értékelhető változást nem fognak okozni.

Hulladékgazdálkodás

Kisteleken a települési szilárd hulladékok rendszeres begyűjtése közszolgáltatás keretében biztosított. A lomtalanításra évente egy alkalommal kerül sor.

Kisteleken rendelkezésre áll még 3 db 3 frakciós (üveg, műanyag, papír) hulladéksziget is. A lakosság a veszélyes hulladékokat a szintén rendelkezésre álló hulladékudvarban adhatja le.

A Kisteleken begyűjtött települési szilárd hulladékok a Sándorfalvi Regionális Hulladéklerakóra beszállításra.

A gazdasági társaságok a keletkező termelési hulladékaikat engedéllyel rendelkező hulladékkezelőknek adják át.

Az állati eredetű veszélyes hulladékokat az ATEV Zrt. gyűjti be és szállítja a Hódmezővásárhelyi telephelyére.

A tervezett módosítások a település hulladékgazdálkodásának szerkezetében és volumenében érdemi változást nem fognak eredményezni.

Vízellátás, szennyvízelhelyezés

Kistelek víziközműveit az **Alföldvíz** Regionális Víziközmű-szolgáltató Zrt. (5600 Békéscsaba, Dobozi út 5.) üzemelteti.

Kistelek ivóvíz ellátását a helyi vízmű 4 db mélyfúrású kútjáról biztosítják. A kitermelhető elméleti összes vízmennyiség 5280 m³/d.

A „Kisteleki Ivóvízminőség-javító Projekt” vízminőség-javító fejlesztésének megvalósításával a szolgáltatott ivóvíz minősége jelenleg megfelel a vonatkozó hatályos jogszabályi előírásoknak.

A közütemi csatornahálózaton elvezetett szennyvíz a 800 m³/d kapacitású Kisteleki szennyvíztisztítóra kerül. A tisztított szennyvíz befogadója az Algyői-főcsatorna.

Az „Ipari park szennyvízinfrastruktúra építés Kistelek” projekt keretében egy 200 m³/d hidraulikai terhelésre tervezett szennyvíztisztító került megépítésre. A létesítmény fogadni tudja az Ipari Park szennyvizeit.

Kistelek területét a felszín alatti vizek állapota szempontjából a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, figyelembe véve a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, a „fokozottan érzékeny” területek közé sorolja.

A szennyezettségi határértékek tekintetében a 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet az irányadó.

A mennyiben a létesítmények engedélyezésekor az országos érvényű előírások következetesen érvényesítésre kerülnek, a felszíni- és a felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi állapota nem kerül veszélybe.

A tervezett módosítások a település vízigényében és a keletkező szennyvizek minőségében érdemi változást nem fognak okozni.

Zajvédelem

Zajvédelmi rendeletek:

A településrendezési terv zajvédelmi felülvizsgálatát a jelenleg érvényes rendeletek alapján kell elvégezni:

- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról.

Követelmények:

A környezetbe kibocsátható zaj és rezgésterhelési határértékekről a 27/2008. (XII.3.) KvVM - EüM együttes rendelet intézkedik.

„2. § (1) Az üzemi vagy szabadidős zajforrástól származó zaj terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken az 1. melléklet tartalmazza.

(2) Az 1. melléklet 1. pontjának határértékei megítélési szintben kifejezett értékek, ahol a megítélési idő

a) nappal (6:00-22:00): a legnagyobb zajterhelést adó folyamatos 8 óra,

b) éjjel (22:00-6:00): a legnagyobb zajterhelést adó fél óra.

(3) Ha a csendes övezet, fokozottan védett terület

a) zajtól védett területen helyezkedik el, az 1. melléklet 1. pontjában meghatározott határértéknél 5 dB-lel kisebb,

b) zajtól nem védett területen helyezkedik el, az 1. melléklet 1. pontjában az üdülő területi besorolásnak megfelelő zajterhelési határértéknek kell teljesülni a területén.

(4) A nem közterületen megtartott, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló rendelet szerinti alkalmi rendezvény esetében e rendelet alkalmazása során

a) nappali időszakon a 6:00 és 23:00 közötti időszakot, éjjeli időszakon a 23:00 és 6:00 közötti időszakot kell érteni,

b) a zajtól védendő valamennyi területen a zajterhelési határérték nappali időszakban 65 dB, éjjeli időszakban 55 dB,

c) a b) pont szerinti határértékek megítélési szintben kifejezett értékek, ahol a megítélési idő nappal a legnagyobb zajterhelést adó folyamatos 8 óra, éjjel a legnagyobb zajterhelést adó folyamatos fél óra.”

„1. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelethez

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Az üzemi és szabadidős zajforrások zajterhelési határértékei a 2. § (3)-(4) bekezdésben és a 2. pontban foglalt kivételekkel

	A	B	C
1	zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
2	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
3	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
4	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
5	Gazdasági terület	60	50

Az LAM megítélési szintet a zajkibocsátási határérték megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló miniszteri rendeletben a zajforrás mérésére meghatározott módszerben megadottak szerint kell értelmezni.”

A terület-felhasználási és a zajvédelmi kategóriák összevetése

Településrendezési kategória		Zajvédelmi kategória
Lk Zkp	Kisvárosias lakóterület Zöldterület	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület
Vt	Településközpont vegyes terület	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület
Gksz, Gá, Gip	Gazdasági övezet	Gazdasági terület
Ksz	Különleges szabadidőpark	Gazdasági terület

A tervmódosítások környezetvédelmi vizsgálata

Azoknál a módosítási ügyeknél, amelyeknél a beépítettség növekedése, vagy egyéb használati mód változás miatt a talaj (a földtani közeg felső része) letermelésre kerül, akkor az a talajfelszín visszafordíthatatlanul megváltozik.

Az egyes ügyek értékelésénél alapvetően feltételeztük, hogy a tevékenységek engedélyezésénél a hatóságok a mindenkor hatályos környezetvédelmi jogszabályokban foglalt előírások betartásának érvényét szereznék. A **biológiai aktivitás** értékek szinten tartását a 4. fejezet igazolja, a BIA-érték kismértékben növekszik (+1,38 pont).

Amennyiben a területen tervezett létesítmény a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik, akkor az építés hatósági ill. egyéb hatósági eljárás csak a hivatkozott rendeletben előírt környezetvédelmi hatósági eljárás lefolytatása után indítható el.

A Településszerkezeti tervet csak az 1-4. ügyek érintik, az 5-6. ügyek kizárólag a szabályozás megváltoztatására irányulnak, a 7. ügyben pedig csak a HÉSZ normaszövege módosul.

A szerkezeti tervi módosulások lényege úgy összegezhető, hogy **a beépítésre szánt terület kissé átrendeződik, egyrészt redukálva, másrészt bővítve lesz.** Az új beépítésre szánt területek keletkezését ellensúlyozza a jelenlegi tervben kijelölt beépítésre szánt terület csökkenése.

A változtatások gazdaságfejlesztést, épített környezet helyreállítást (kollégium, 5. ügy) és lakhatást támogatnak.

Új beépítésre szánt terület keletkezik az 1-2. sorszámú ügyekben.

Az **1. ügyben** a régóta működő helyi vállalkozás (Kurucsai és Társa Kft.) üvegházakkal teli területén az üzemenközpont céljára kijelölt építési övezet formája megváltozik, területének változatlanul hagyása mellett.

A **2. ügyben** a város Ipari Parkjában egy csatorna bemérése, partvonalának pontosítása alapján kisebb korrekció lesz a Gip egyéb ipari terület és V vízgazdálkodási terület viszonylatában úgy, hogy a beépítésre szánt terület nem növekszik meg.

Szerkezeti tervet érint, de nem keletkeztet új beépítésre szánt területet a **3. sorszámú ügy.** Egy meglévő tsz-út ingatlannyilvántartásban történő rendezése a cél. A magántulajdonban lévő szakasz közterületté válása érdekében csereterületet biztosít az önkormányzat, telekhatár-korrekciókat végezve a KMű és Gksz építési övezet, valamint a KÖu, KÖk és Má területek viszonylatában.

Szerkezeti tervet nem érintő szabályozási tervi változások szerepelnek a 4-6. sorszámú ügyekben.

A **4. ügy** az ezután beépülő kertvárosias lakóterületen belül egy telekcsoportot másik övezetbe tesz át (kisebb telkek, alacsonyabb épületek).

Az **5. ügyben** a az 5-ös számú főút átkelési szakasza mellett lévő kollégium telke a Vt településközpont vegyes területen belül olyan övezetbe kerül, ahol 12,5 m helyett 15,0 m épületmagasságot is megenged (tetőtérbeépítés).

A **6. ügyben** a kábelgyár Gip egyéb ipari területe övezetet vált, hogy a technológiához szükséges magasabb épületek létesülhessenek. Továbbra is 8,5 lesz a maximumérték, de a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m épületmagasságig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m épületmagasságig emelhető lesz a beépítés, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges gyártás-, raktározás-, vagy feldolgozás-technológiai okból.

HÉSZ normaszöveg módosul a **7. sorszámú tételben** a polgármesteri hivatal műszaki csoport javaslatára.

A tervezett változások szétszórtnan elhelyezkedő helyszíneket érintenek, területfelhasználási változás csekély méretű területeken történik, egyebekben a rendeltetési kategórián belüli építési övezet-váltásra és a HÉSZ normaszövegének a korrekciójára kerül sor.

A tervmódosítás gazdasági fejlesztést szolgáló 1-2. és 6. helyszínein a meglévő, működő vállalkozások korszerűsödhetnek, telken belül bővíthetnek.

A 3. ügy közlekedési célt is szolgál (meglévő út ingatlan-nyilvántartási rendezése).

Intézményi ellátást és épített környezeti állapotot javít a 4. ügy (kollégium épületszárnyának tetőtérbeépítése).

Lakhatással kapcsolatos kérelmet teljesít az 5. ügy.

Nincs környezeti relevanciája a 7. ügynek (HÉSZ normaszöveg változása).

A várható környezeti hatások szempontjából várhatóan nem lesznek jelentősek a változások.

b) A módosítás különálló helyszínekre terjed ki, melyek a közigazgatási határhoz nincsenek közel, a környezeti hatások egymással nem adódnak össze és nem erősítik egymást.

c) A tervmódosítással Kistelek néhány területegysége érintett, országhatáron áterjedő hatás nem prognosztizálható.

d) A tervezett módosítás nem idéz elő olyan változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

e) A módosítás területi kiterjedése (a szerkezeti terv megváltoztatására is kiterjedő ügyekben összesen kb. 10 hektár) a település teljes területének (6915,30 hektár) alig több, mint 1 ezrelékét teszi ki.

f) A módosítás nem érint olyan területet, amely hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élvez.

Módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége

A módosítások viszonylag kis kiterjedésű helyszíneken csekély hatású változtatásokra irányulnak, melynek során a beépítésre szánt területek együttes nagysága nem növekszik meg. Mindegyik ügyben várható a tervezett hasznosítás közeljövőben való megvalósulása.

Összefoglaló környezetvédelmi értékelés

A Településrendezési eszközök részleges módosítása figyelembe veszi az időközben bekövetkezett jogszabályi módosításokat, az országos és megyei tervben történő változásokat és a település fejlesztési koncepciójának változásait.

A tervezett változtatások lokálisan az adott települési környezetben a megengedett mértékű, kockázatok nélküli környezetterhelésekkel valósíthatók meg és tarthatók fenn.

A szerkezeti tervet érintő módosítások jellegüknél fogva nem változtatják meg a település tájszerkezetét, zöldfelületeinek rendszerét. A tervmódosítások a biológia aktivitásértéket nem csökkentik.

Levegővédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból összességében a tervezett változtatások az eredeti tervhez képest a település egészére nézve értékelhető változást nem eredményeznek.

Amennyiben a módosítási területeken tervezett létesítmény(ek) és/vagy tevékenységek a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló rendelet (jelenleg: 314/2005. (XII. 25.) Korm. r.) hatálya alá tartozik akkor az építés hatósági ill. egyéb hatósági eljárás csak a környezetvédelmi hatósági eljárás lefolytatása után indítható el.

A környezetvédelmi szabályozás tekintetében a mindenkor aktuális országos jogszabályi előírásokat, illetve a jelenleg hatályos Településrendezési eszközök előírásait kell alkalmazni.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Jelen módosítási eljáráshoz előzetesen adatszolgáltatást kért és kapott a város az E-TÉR felületen.

Műemlékvédelem

A műemléki védelem alatt álló templom és környezete a városközpontban helyezkedik el. A **módosítási területeket nem érinti a műemlékvédelem.**

A módosítási helyszínek nem érintik a műemléki templomot (piros ponttal jelölve) és környezetét.



Az örökségvédelmi adatszolgáltatás szerint a Kisteleki R.k. templom és ex-lege műemléki környezete szerepelnek a műemléki nyilvántartásban. A térinformatikai adatok megegyeznek a 2022. évi (táblázatban érkezett) adatokkal

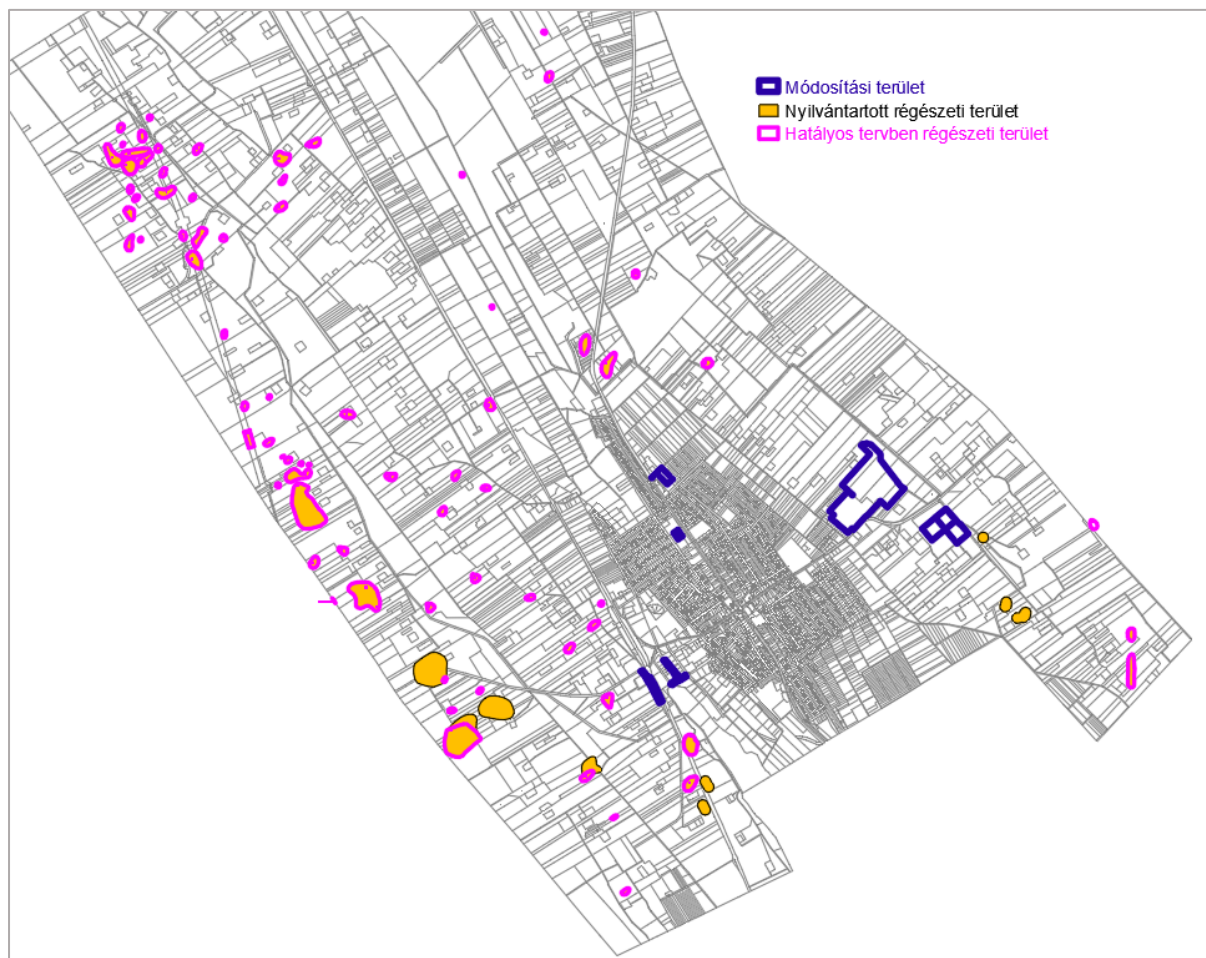
Országos műemléki nyilvántartási adatok 2020

azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
26412		R. k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1, 1479, 1435, 1151/2, 1152, 1153, 3/1, 3/2, 3/3, 5/1, 6/3, 3/6, 2341/2, 1484		
3393	Kossuth tér	R. k. templom	Műemlék	2	721656	125478

Régészeti értékvédelem

Az országos örökségvédelmi nyilvántartás adatait a város 2024. júliusában letöltötte az E-TÉR felületről. Az áttekintő térkép alább látható. A **változások átvezetésre kerülnek a tervlapokon. A módosítási helyszínek nem érintettek ismert lelőhellyel.**

Régészeti lelőhely-adatok (2023, 2024) és módosítási helyszínek összevetése átnézési térképen



Megjegyzés: A régészeti lelőhelyek lehatárolása a 2023 évi adatállománytól néhány helyen eltér, a módosított tervlapokon a 2024 júliusi adatok fognak szerepelni

Helyi művi értékvédelem

Építészeti értékvédelem szempontjából megállapítható, hogy **a tervezési területen helyi védelem alatt álló építmény nem található.**

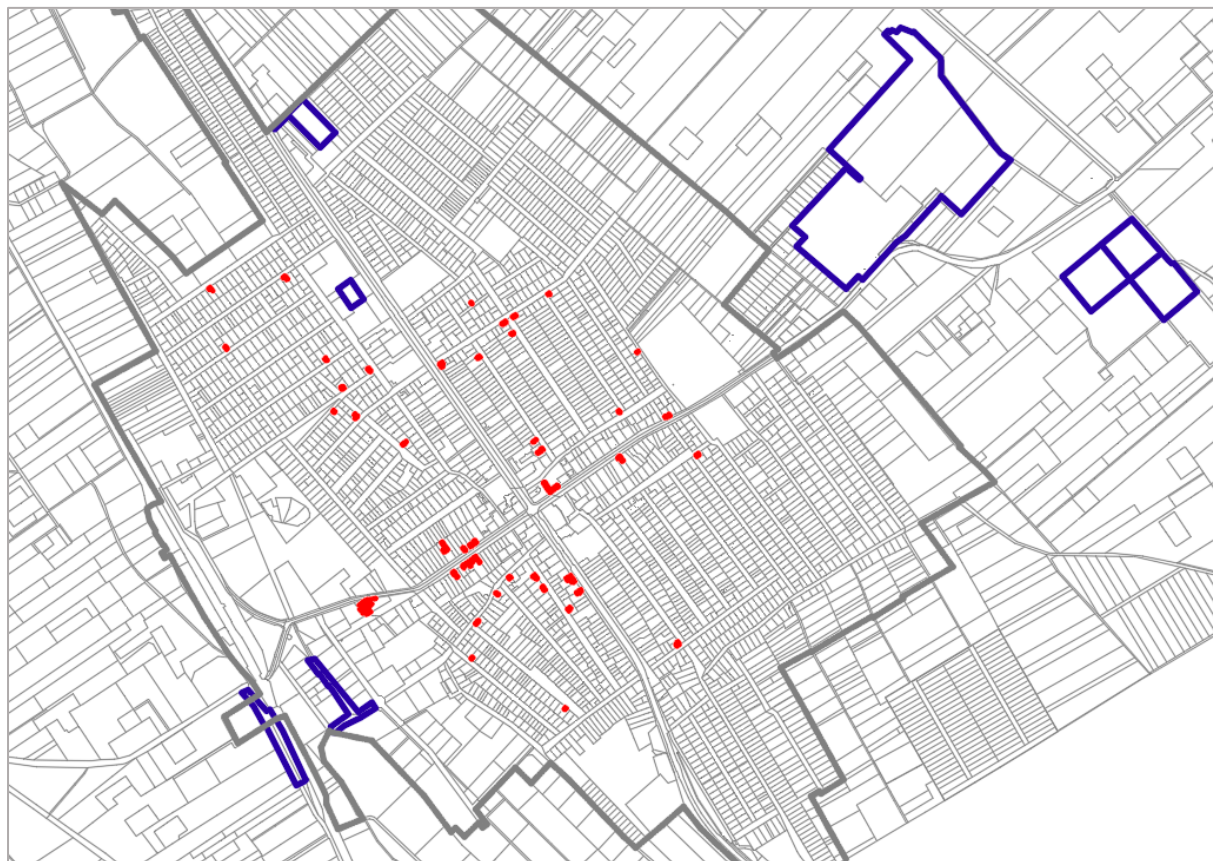
Kistelek Önkormányzat Képviselő-testületének *településkép védelméről* szóló 13/2017. (XII.27.) rendelete nem von védelem alá épületet. Külön helyi rendelet sincs a tárgykörben.

Örökségvédelmi hatástanulmány

A tanulmány a rendezési tervi munkálatokkal együtt készült 2004-ben, a régészeti munkarészt Vályi Katalin régész, az épített értékek fejezetet Ozsváthné Csegezi Mónika állította össze.

2015-ben, a város Településfejlesztési koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája készítése kapcsán a **hatástanulmány felülvizsgálata megtörtént** oly módon, hogy az időközben elbontott vagy jellegvesztéssel járó módon átalakított épületek az értéklistánól törlésre kerültek (2004 évi fotóik megőrzése mellett).

A hatástanulmány alapján az Sz-2 szabályozási terv **feltünteti az építészeti értékeket.** Jelen módosítás ügyeiben nem érintettek az eredeti állapotukat megőrző helyi értékek.



10. A TERVEZÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HÁTTERE

Kistelek Város *Településfejlesztési Konceptióját* 2015-ben fogadta el a képviselő-testület.

A dokumentum **átfogó célkitűzései** a következők (a jelen módosítás szempontjából releváns célok kiemelve):

1. **A gazdasági versenyképesség növelése, vállalkozásfejlesztés, munkahelyteremtés és a lakossági jövedelemszerzés elősegítése**
2. **Közlekedési adottságok javítása: a közlekedési rendszer és infrastruktúra fejlesztése**
3. **Az épített környezet minőségének javítása: európai színvonalú kisváros felépítése**
4. A természeti környezet minőségének javítása, a környezetvédelmet szolgáló infrastruktúra és a zöldterületek fejlesztése
5. A kulturális, sport és szabadidős szolgáltatások bővítése és a hozzá tartozó humáninfrastruktúra fejlesztése, civil társadalom erősítése
6. Az oktatás fejlesztése, átszervezése, humán erőforrásfejlesztés
7. Az egészségügyi ellátás és szociális gondoskodás erősítése, közbiztonság és bűnmegelőzés

Az **1. számú átfogó cél** rész céljai (a jelen módosítás szempontjából releváns rész célok kiemelve):

Gazdasági versenyképesség növelése, vállalkozásfejlesztés, munkahelyteremtés és a lakossági jövedelemszerzés elősegítése szempontjából megállapított rész célok:

1. Versenyképes gazdaság- és vállalkozásfejlesztés, a lakosság jövedelemszerző képességének és életminőségének javítása

2. Vonzó gazdasági környezet és modern infrastruktúra kiépítésével a fogadóképesség biztosítása, hazai és külföldi tőkeberuházások ösztönzése
3. Új termelő és szolgáltatói kapacitások megjelenésének lehetővé tétele, támogatása
4. A gazdasági ágazatok piacképességének és hatékonyságának fejlesztése
5. A helyileg előállított alapanyagok hozzáadott értéket növelő feldolgozása
6. Az idegenforgalmi kínálat összehangolt fejlesztése, turisztikai desztináció menedzsment szervezet fejlesztése
7. Szakmai ismeretek erősítése oktatási és képzési rendszerek javításával, a szakképzés, felnőttképzés bővítésével
8. Együttműködések és beszállítói kapcsolatok erősítése
9. A vállalkozói kultúra és ismeretek fejlesztése és tudásmegosztás a vállalkozások között
10. Innováció ösztönzés, innovatív kommunikáció, infokommunikációs fejlesztés
11. Kutatásfejlesztés, korszerűsítés
12. Energiahatékonyság, megújuló energia-intelligens energiafelhasználás fejlesztése
13. A munkaerő-piaci viszonyok javítása, foglalkoztatás bővítése, a munkaerő-piaci kompetenciák fejlesztése
14. **Népességnövekedés a munkahelyek megtartásával, új munkahelyek kialakításával**
15. Esélyegyenlőségi szempontok megvalósítása

A dokumentum leszögezi: „A fenti célok megvalósulásával: a helyi gazdaság korszerűsödik, versenyképessége nő. A helyi vállalkozások tovább erősödnek, szerepük nő, de bővül a kívülről érkező befektetések és profilok köre is a vonzó gazdasági környezet következtében.”

A **2. számú átfogó cél** rész céljai (a jelen módosítás szempontjából releváns rész célok kiemelve):

- Közlekedési adottságok javítása: a közlekedési rendszer és infrastruktúra fejlesztése
1. Az életminőség javítása a városi környezet közlekedési infrastruktúrájának tudatos és igényes fejlesztésével
 2. A közlekedési infrastruktúra fejlesztésével a gazdasági, és turisztikai fogadóképesség erősítése
 3. Regionális hatású fejlesztéseket indukáló közlekedési nagyberuházások megvalósítása (repülőtér kialakítása, intermodális közlekedési csomópontfejlesztés)
 4. **Települési közlekedés fejlesztése: közúthálózat-bővítés és felújítás, közlekedésbiztonság erősítése, parkolók létesítése, gyalogos közlekedés, akadálymentesítés (esélyegyenlőség), forgalomcsillapítás, mezőgazdasági utak burkolása és rendben tartása, új feltáró utak létesítése, kerékpárforgalmi hálózatok, - tárolási lehetőségek, személyszállítási szolgáltatás**
 5. A fejlesztések által nagyobb térségi közlekedési mobilitás, munkaerő mobilitás ösztönzése
 6. Közösségi közlekedés infrastruktúrájának fejlesztése (vasúti csomópont- és állomáskorszerűsítés, buszmegállók felújítása, buszpályaudvar fejlesztése)

A dokumentum megállapítja, hogy a „célok megvalósulásával: az életminőség javul a városi környezet közlekedési infrastruktúrájának tudatos és igényes fejlesztése által. A városi közlekedés fenntartható fejlesztése erősödik.”

A **3. számú átfogó cél** rész céljai (a jelen módosítás szempontjából releváns rész célok kiemelve):

Az épített környezet minőségének javítása: európai színvonalú kisváros felépítése

1. Az épített környezet minőségének javítása: európai színvonalú kisváros felépítése, a városközpont átalakításával, a közterületek fejlesztésével, a zöldfelületek növelésével, a lakáshelyzet javításával, új beruházásokkal, rozsdavezeték helyreállításával
2. A jelentős építészeti értékkel rendelkező régi épületek városképbe illeszkedő átalakítása, a tradicionális építészeti emlékek megőrzése
3. A helyileg védett építészeti értékek számának növelése, és védettségük tényleges megvalósítása
4. A tanyák turisztikai célú felújítása
5. A városközpont rekonstrukciójának folytatása, vonzó, európai színvonalú településközpont kialakítása: épületek rekonstrukciója, területek nyitása, zöld felületek növelése
6. A zöld felületek fejlesztése, megfelelő térelemekkel történő felszerelése: játszóterek építése, ivó kutak, szökőkutak, térszobrok, utcabútorok, egyéb díszítő elemek elhelyezése
7. Rekreációt és az idegenforgalmat szolgáló városi környezet fejlesztése
8. A gazdaságfejlesztést szolgáló épületek felújítása, bővítése
9. Új beruházások által a település népességmegtartó-képességének javítása, a fiatalok, idősek életkörülményeinek javítása
10. Szociális bérlakások építése, felújítása, fecskeházak építése
11. Új lakónegyed, lakópark, nyugdíjas lakópark építése
12. Intézmények, épületek felújítása, bővítése, energiahatékonyságának növelése
13. A szegregációs folyamatok felszámolása
14. Esélyegyenlőségi szempontok megvalósítása, akadálymentesítés a közintézményekben

A dokumentum leszögezi: „fenti célok megvalósulásával a városi élet fontos részét képező városképi elemek, a közterek, középületek, lakhatási feltételek, közművek állapota javul. ... Az épületállomány fejlesztése a városképi és környezeti szempontok mellett gazdaságfejlesztési célokat is szolgál. ... A lakhatási feltételek javítása, a bérlakás program fontos szerepet játszik a fiatal szakképzett munkaerő városban tartásában, városba vonzásában. Fecskeházak, bérlakások épülnek, új lakóparkokkal bővül a település, nyugdíjas házak épülnek.”

A folyamatban lévő módosítás hozzájárulhat a kitűzött célok eléréséhez. A település önkormányzata a 68/2024. (IV.23.) és az ezt kiegészítő 111/2024. (V.29.) Képviselő-testületi határozattal támogatta a módosítási ügyeket, ezzel deklarálva, hogy azok céljai összhangban vannak a fent említett településpolitikai elhatározásokkal.

11. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA, MEGFELELTETÉS

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban településfejlesztési rendelet) 3. melléklet 1.2.2. pontja a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei között előírja a „területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép” és „leírás (számítás)” készítését. Jelen fejezet ennek az előírásnak tesz eleget.

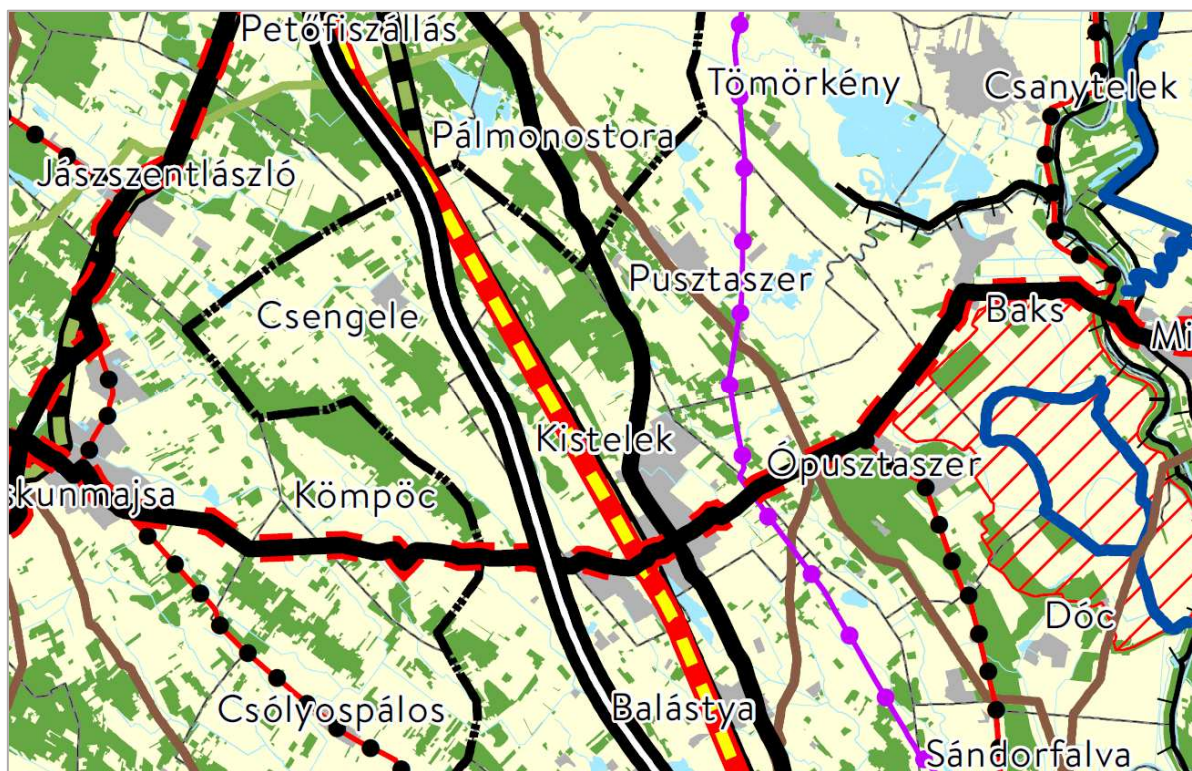
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTvT) rendelkezik az ország területeinek használati módjáról és szabályairól.

Módosítások országos területrendezési tervvel való összhangjának vizsgálata

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok

Az OTvT által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a településszerkezeti terv módosítása **nem változtatja meg**, mivel szerkezeti jelentőségű változtatásokat nem indítványoz.

Kistelek és környéke Magyarország Szerkezeti Tervében – részlet



Jelmagyarázat kivonata:

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)

	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

Kistelek Településszerkezeti terve az OTrT jelenleg érvényes szerkezeti elemeit **magában foglalja**. Ezek az elemek a következők:

1. **Távlati gyorsforgalmi utak - Meglévő szakasz:** Kistelek igazgatási területének Ny-i részén áthalad az **M5 jelű autópálya:** Budapest - Kecskemét - Kiskunfélegyháza - Szeged - Röske - (Szerbia).
2. **Távlati főutak - Meglévő szakasz:** A belterületét is átszelve halad keresztül a városon az **5. számú főút:** Budapest - Dabas - Kecskemét - Kiskunfélegyháza - Szeged - Röske - (Szerbia).
3. **Távlati főutak - Tervezett szakasz:** Soltvadkert (53. sz. főút) - Kiskunmajsa - Kistelek - Mindszent - Derekegyház - Nagymágocs - Orosháza (M47¹). Az országos terv szerint a jelenlegi 5411 jelű Kiskunmajsa – Kistelek – Ópusztaszer összekötő úton halad a nyomvonal. A településszerkezeti terv elkerülő főútszakasszal oldja meg a tranzit forgalom levezetését a belterület D-i oldalán.
4. **Tervezett nagysebességű vasútvonal:** (Ausztria és Szlovákia) - Hegyeshalom térsége és Rajka térsége - Budapest [XI. kerület, Kelenföld] - Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] - Röske és Kübekháza - (Szerbia és Románia). A nyomvonal Kistelek térségében a 140. számú vasúti pálya vonalában halad az ország szerkezeti terve szerint. A településszerkezeti terv 2x200 m szélességű „érdekeltségi sáv”-ot jelöl ki a lehetséges nyomvonalhoz.
5. **Meglévő országos törzshálózati vasúti pályák:** Észak-déli irányban szeli ketté az igazgatási területet a **140. számú Cegléd – Szeged vasútvonal**.

¹ Tervezői észrevétel: helyesen R47 volna, tekintettel arra, hogy a törvény törölte a korábbi OTrT-ben tervezett M47 gyorsforgalmi utat és beiktatta az ún. „távlati kiemelt szolgáltatást nyújtó főút” kategóriát, azon belül az R47 nyomvonalat.

6. **Villamosenergia-átviteli hálózat – Meglévő 220 kV-os távvezeték:** A Szeged-Szolnok 220 kV-os vezeték az igazgatási terület DK-i részét keresztezi.
7. **Nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek** – 304. számon nyilvántartott Városföld - Kiskunfélegyháza - Ópusztaszer - Szatymaz - Szeged [Kiskundorozsma] DN 600 **nagynyomású gázvezeték.**

Tartalmazzák a tervlapok a „Tervezett Városföld-Kiskundorozsma DN 1000 földgázz szállító vezeték” nyomvonalát is az FGSZ Zrt. korábbi adatszolgáltatása alapján.

Országos területfelhasználási térségek

A településszerkezeti tervben szereplő területfelhasználási egységeket nem kell megfeleltetni az országos területfelhasználási térségekkel, de az erdő- és mezőgazdasági térségek kijelöléseit tanulmányozva megállapítható, hogy azok nagyrészt a tényleges területfelhasználást követik. Jelen módosításban kismértékben növekszik a mezőgazdasági terület (3. ügyben, a vasút melletti sávban, korábbi KÖu közlekedési területen). A területkimutatások a megyei tervi megfeleltetésben találhatók.

Országos övezetekkel való összhang vizsgálata

Az **OTrT 19. § (1)** bekezdés szerint az országos övezetek a következők (a Kisteleket is érintő övezetek kiemelve):

1. **ökológiai hálózat magterületének övezete,**
2. **ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,**
3. **ökológiai hálózat pufferterületének övezete,**
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. **erdők övezete,**
7. **erdőtelepítésre javasolt terület övezete,**
8. **tájképvédelmi terület övezete,**
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. **vízminőség-védelmi terület övezete,**
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Az **országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület** kiterjedését a Kiskunsági Nemzeti Park adatszolgáltatása közölte 2020 áprilisában. Az adatok megegyeznek a 2023. januári E-TÉR adatközléssel.

Ökológiai hálózat magterülete – olyan *természetes vagy természetközeli élőhelyek* tartoznak az övezetbe, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

Kisteleken az igazgatási terület nyugati részén húzódó mélyfekvésű gyepek, valamint a Bíbic és a Müllerszéki-tározó tartoznak az övezetbe. A településszerkezeti tervben jellemzően vízgazdálkodási, vagy mezőgazdasági kategóriába vannak besorolva, amely lehetővé teszi a természetes élővilág, a védett vagy közösségi jelentőségű fajoknak otthont adó élőhelyek fennmaradását, ezzel a törvényi előírások teljesülnek. Az OTrT értelmében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok nyomvonalai és új beépítésre szánt területek csak korlátozottan helyezhetők el az övezetben.

A törvényi előírás **a módosítási területek vonatkozásában teljesül**, mivel azok egyáltalán **nem érintettek az övezetben.**

Országos ökológiai hálózat magterülete és a módosítási területek elhelyezkedése



Országos ökológiai hálózat összevont folyosó területe és a módosítási területek elhelyezkedésének áttekintő térképe



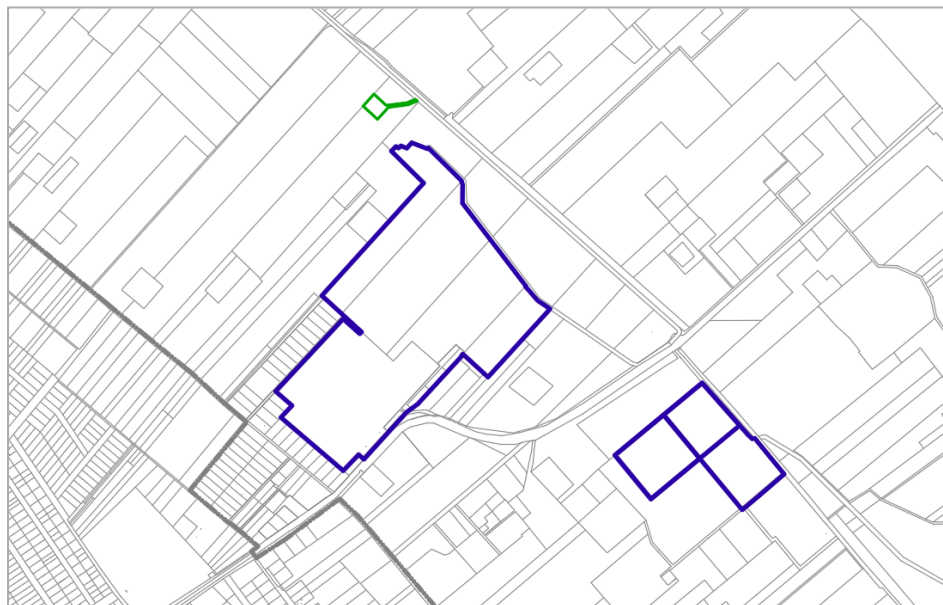
Ökológiai hálózat folyosó területe többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhely-sávok, élőhelymozaikok, élőhely-töredékek, élőhely-láncolatok összessége, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. Kisteleken mozaikosan helyezkednek el az övezet elemei.

A településszerkezeti tervben nagyrészt mezőgazdasági területbe, ezen belül is Mát jelű természetes gyepek alrendeltetésbe tartoznak, besorolásuk lehetővé teszi a magterületek és pufferterületek élőhelyei közötti biológiai kapcsolatot fenntartását. A folyosó területén a törvény értelmében nem lehet új beépítésre szánt területet kijelölni. A módosítási területek közül a 6. helyszín (kábelgyár) egy kis része a fenti ábra szerint érintett az övezetben. Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, az **törvényi előírás teljesül.**

Ökológiai hálózat pufferterülete – olyan rendeltetésű területek tartoznak ebbe az övezetbe, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy

rendeltetésükkel ellentétesek. Kisteleken egyetlen kis területfolt tartozik az övezetbe, amely a **módosítási területeken kívül esik.**

Országos ökológiai hálózat puffterülete és a módosítási területek elhelyezkedése

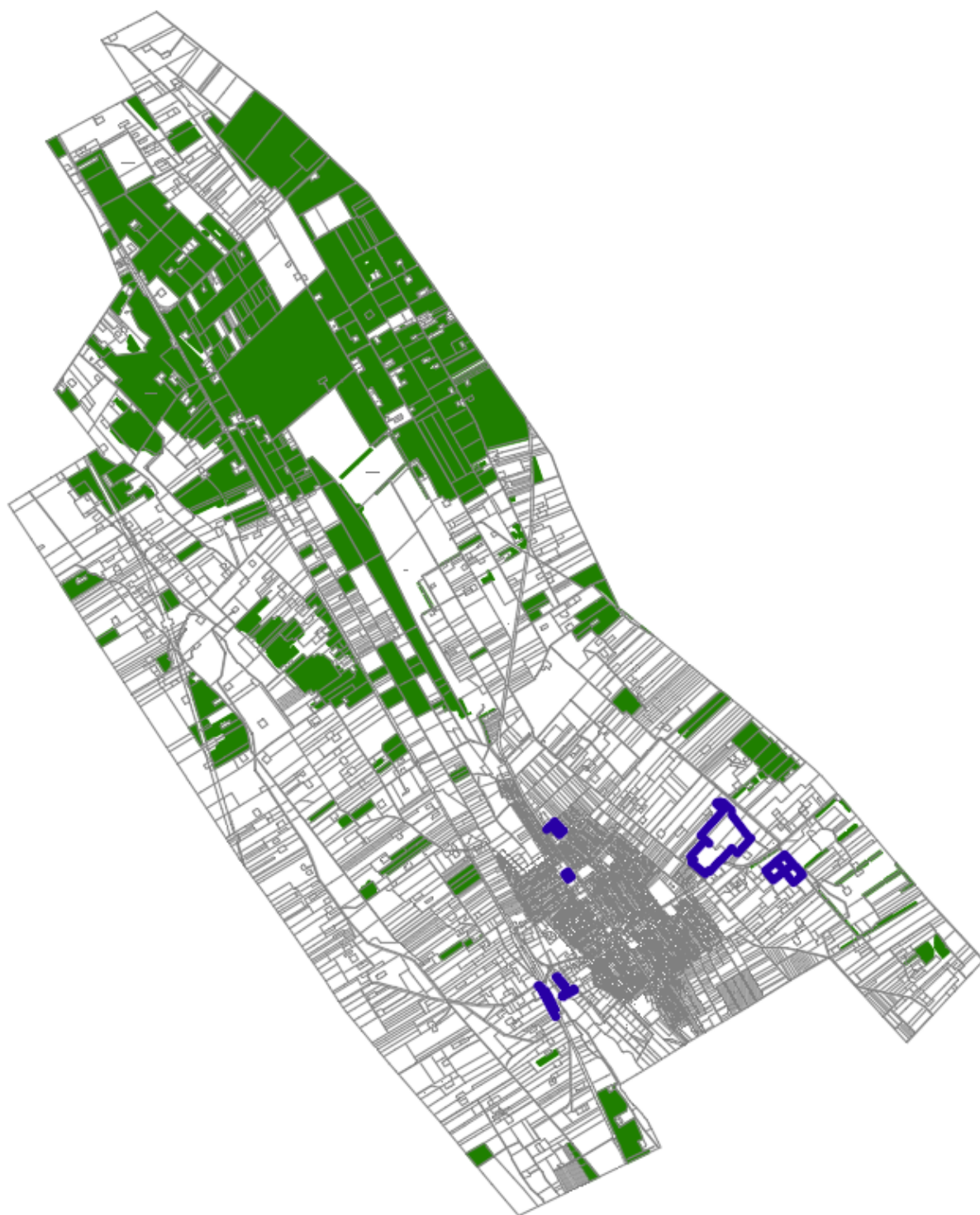


Az **országos erdők övezete** az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőket és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületeket foglalja magában, kiterjedésének térképi adatait a vármegyei terv E-TÉR-állománya tartalmazza, Kitelek erdői mozaikosan elhelyezkedő erdőrészek, melyek nagyobb foltokat főleg az igazgatási terület északi részén alkotnak

Országos erdők övezetnek elhelyezkedése a módosítási területek környékén



Országos erdők övezete és a módosítási területek elhelyezkedésének áttekintő ábrája



Az OTrT előírja: „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia”, néhány területet, pl. a törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területeket, valamint a települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Kistelek **jelenleg érvényes** szerkezeti terve az övezet erdőfedettségét 99,1 %-ban biztosítja, a módosítás pedig nem érinti az övezetet, tehát **a törvényi előírás teljesül.**

Az **erdőtelepítésre javasolt terület övezete** elemeit a Lechner Tudásközpont 2020 évi adatszolgáltatása alapján ábrázolják a szerkezeti és szabályozási tervlapok, az övezet kiterjedése megegyezik a **2024 évi E-TÉR** adatokkal. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) 3. § (1) bekezdése szerint a „településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni”. Az övezetbe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt. Jelen **módosítási területek nem érintettek az övezetben**. A módosítás **nem irányoz elő** erdőtelepítést.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezetének és a módosítási területeknek az elhelyezkedése

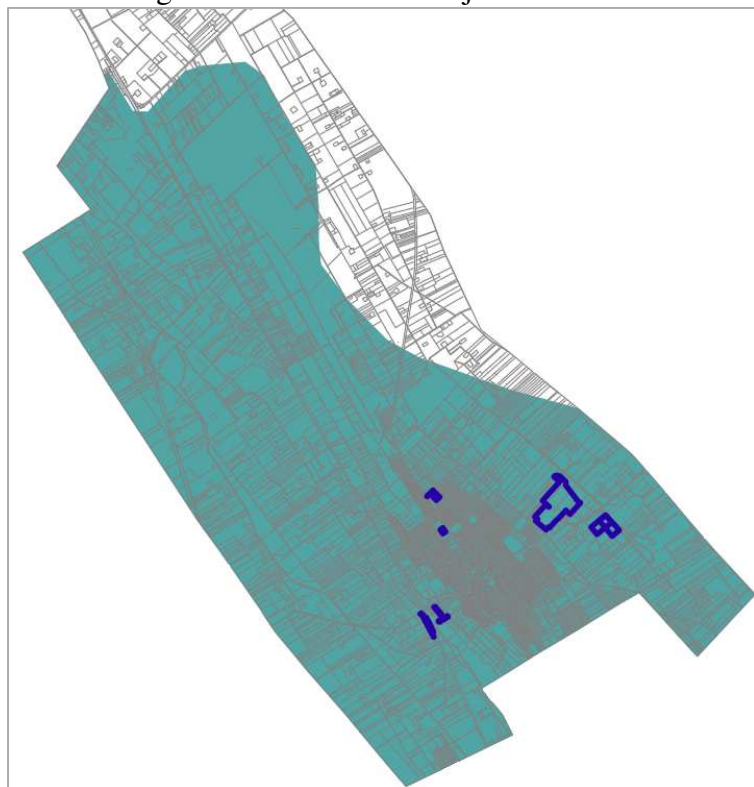


A **tájképvédelmi terület övezete** az új szerkezeti és szabályozási tervlapokon a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága 2020. áprilisi adatszolgáltatásának megfelelően szerepel, az adatok egybevágóak a **2024 évi E-TÉR** adatokkal. Az MvM rendelet 4. § (1) bekezdésének rendelkezése értelmében a „tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit”. Kisteleken az igazgatási terület É-i és D-i határán lévő két természetes tó és környéke tartozik az övezetbe. A módosítási területek a D-i határrészen helyezkednek el. A **tájképvédelmi területeket nem érintik változások**.

Tájképvédelmi terület és a módosítási helyszínek elhelyezkedése



Az **országos vízminőség-védelmi terület övezete** lehatárolását a Lechner Tudásközpont 2020. évi adatszolgáltatása szerint ábrázolja a szerkezeti terv és a HÉSZ erről szóló melléklete.



Az adatok megegyeznek a 2024. júliusi E-TÉR adatközléssel. Az övezet Kistelek területének jelentős hányadát lefedi, a módosítási területek is érintettek. Az OTrT megfogalmazása szerint az övezetbe „a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak”.

Országos vízminőségvédelmi területek és a módosítási helyszínek viszonya

Az MvM rendelet rögzíti:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

A területre vonatkozó helyi szabályokat a HÉSZ 6. § (2) bekezdés rögzíti: „Az Sz-1 terven jelölt *országos vízminőség-védelmi terület* (jelmagyarázat C5.20 pont) a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása miatt országos védelem alatt áll, ezért területén belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében gondoskodni kell arról, hogy a szennyező komponensek ne rontsák a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotát. Azon szennyező komponenseket, amelyek rontanak az aktuális vízállapotot, csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.”

A településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei javaslatot adnak a szennyvízelvezetés és -elhelyezés műszaki megoldására, fejlesztésre és a korszerű vízgazdálkodásra. A környezetvédelmi fejezet és a környezeti értékelés foglalkozik a tervezett rendeltetési változtatások környezeti hatásaival.

Jelen **módosítások környezeti hatásait** a vízminőségvédelem szempontjából a környezetvédelmi fejezet elemzi. A vízminőséget veszélyeztető változásokat a módosítás nem irányoz elő.

A *világörökségi és világörökségi várományos terület* övezetben, a *nagyvízi meder* övezetben, valamint a *honvédelmi és katonai célú terület* övezetben **Kisteleknek nincs érintettsége**, tehát az OTrT-vel az összhang vizsgálat nélkül is megállapítható.

Új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások az OTrT-ben - ld. 4. fejezetet is

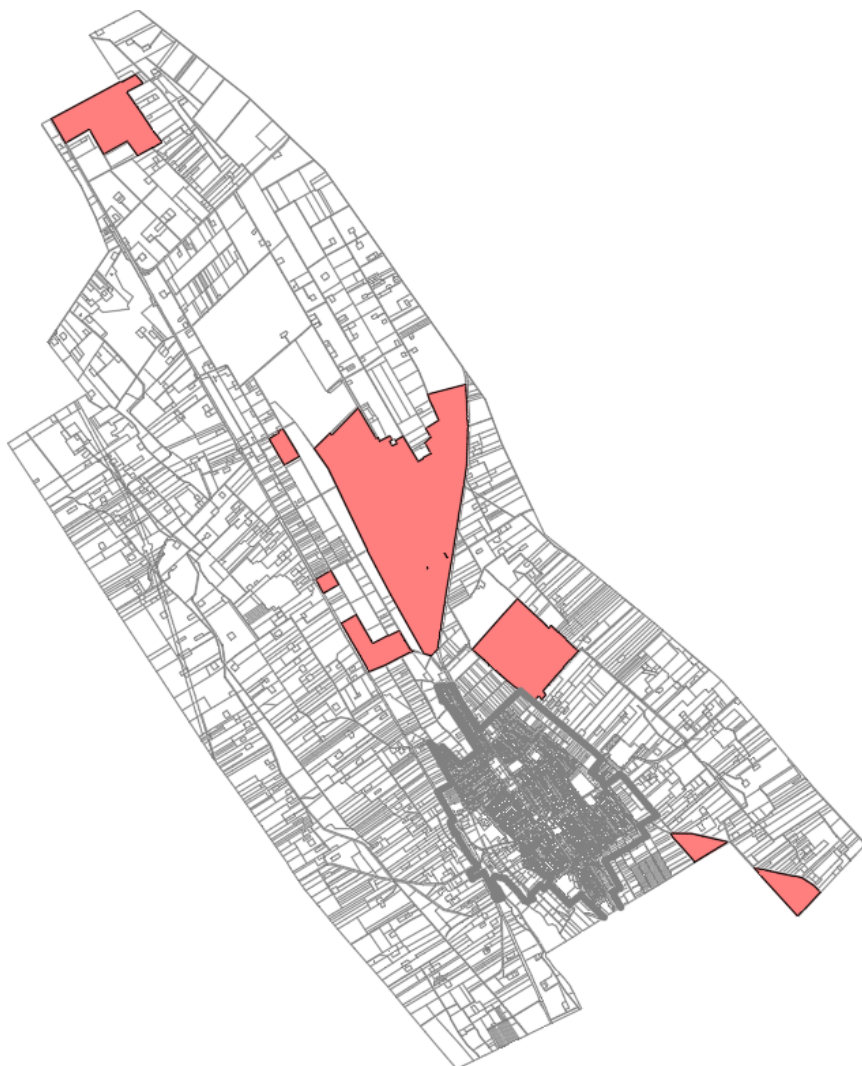
Borszőlő és gyümölcs termőhelyi kataszteri területek

Az OTrT 13. § (1) bekezdés értelmében a Településszerkezeti tervnek összhangban kell lennie a *borszőlő termőhelyi kataszteri területek* kijelölésével: „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté”.

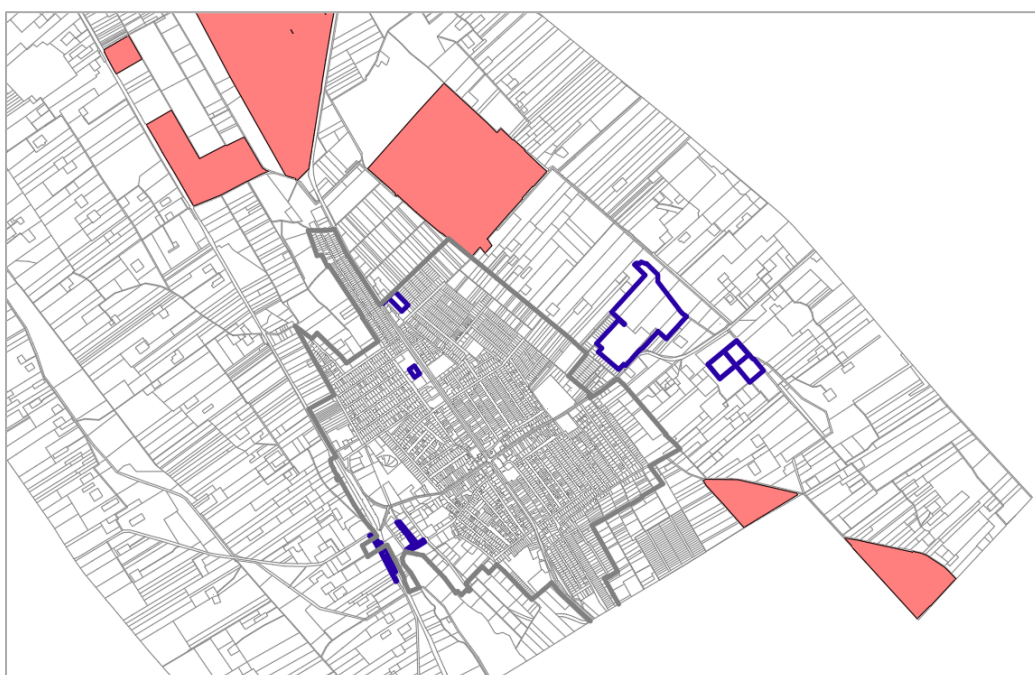
Kistelek a Csongrádi Borvidékbe tartozó település, a termőhelyi kataszteri területeinek EOV-helyes lehatárolását az **2024 évi E-TÉR adatok** tartalmazzák, a településszerkezeti és szabályozási tervlapokon ábrázoltakkal megegyezően.

Szőlőkataszterbe tartozik néhány nagyobb területfolt az 5-ös számú főút városból É-ra kivezető szakasza és a vasútvonal között, valamint a Pap-fenyvestől D-re. Kisebb területegységek találhatók az É-i igazgatási határ mentén, melyek nagyrészt felhagyott egykori szőlők, továbbá a Balástyával határos DK-i határrészen. **Jelen módosítás helyszínei nem tartoznak az övezetbe, a törvényi előírás teljesül.**

Országos borszőlő termőhelyi kataszteri területek elhelyezkedése



Országos borszőlő termőhelyi kataszteri területek és a módosítási területek összevetése



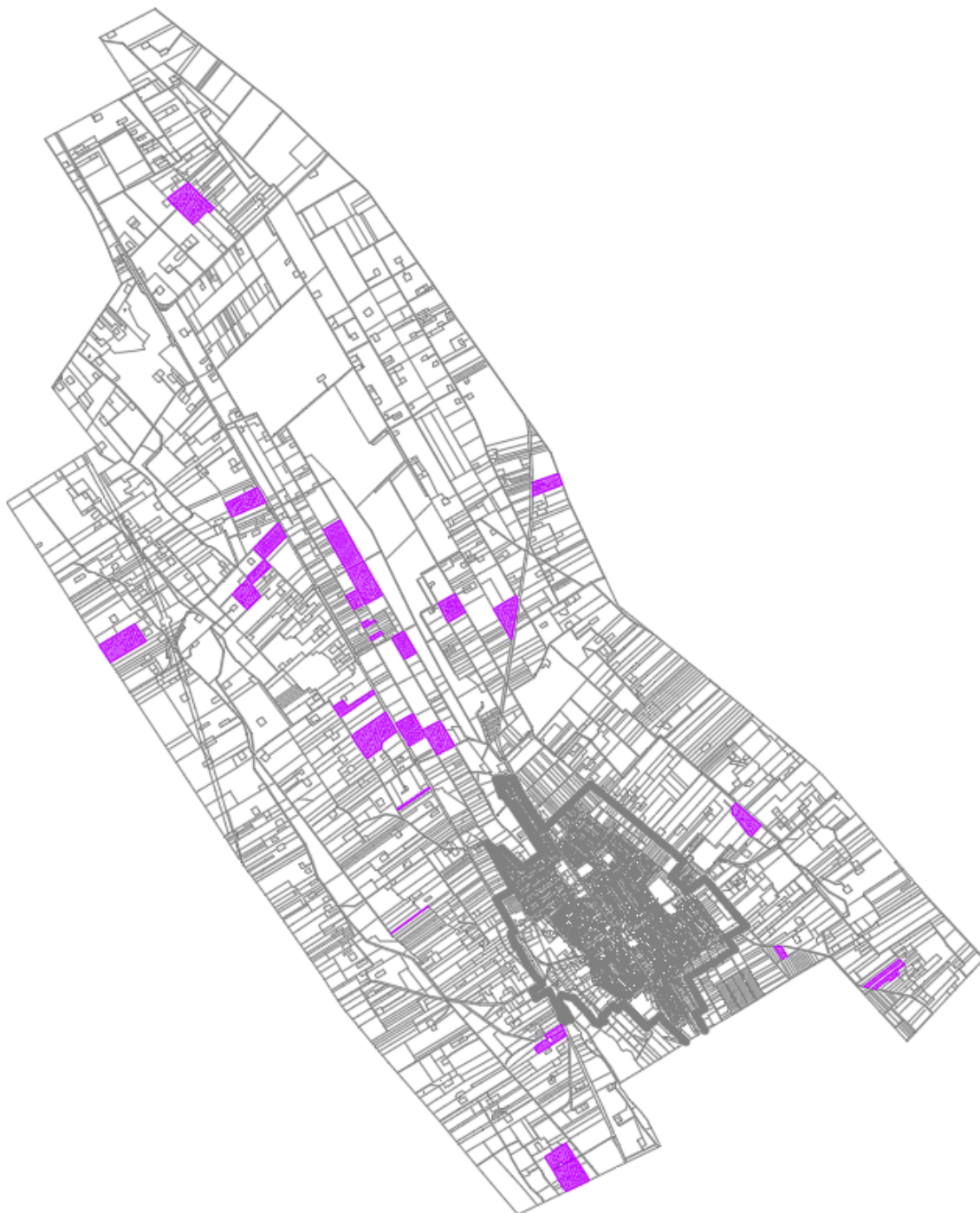
Az OTrT 13. § (2) bekezdés értelmében a „Az *Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei*hez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté”.

Jelen módosítás helyszínei kívül esnek a termőhelyeken a törvényi előírás teljesül. A termőhelyek adatai a következő táblázatban található.

Helyrajzi szám	Terület (ha)	Fajta
042	13	ŐSZIBARACK
046	3	ALMA
053	66	ŐSZIBARACK
080	95	ŐSZIBARACK
0180/3,8-9	4,52	MEGGY
036/20	2,5	ŐSZIBARACK
043/21	2	ŐSZIBARACK
043/22	4	ŐSZIBARACK
090	10	ALMA, ŐSZIBARACK
0123/13	12,4	SZILVA, DIÓ
055/24	11,5	MEGGY, SZILVA, ALMA
080/128	2	ŐSZIBARACK, ALMA
0183	4,2	ALMA, ŐSZIBARACK, KAJSZI
0260	4	ŐSZIBARACK, SZILVA, MEGGY
0262	58	ŐSZIBARACK, SZILVA, MEGGY
0264	9	ŐSZIBARACK, SZILVA, MEGGY
0268	7	ŐSZIBARACK, SZILVA, MEGGY
0269	14	ŐSZIBARACK, SZILVA, MEGGY
0271	3	ŐSZIBARACK, SZILVA, MEGGY
0275	54	ŐSZIBARACK, SZILVA, MEGGY
0161/5	12,2	MEGGY, SZILVA, ALMA
0171/27,33,40	2	SZILVA, ŐSZIBARACK, ALMA
0172/33	10,1	MEGGY, SZILVA, ALMA
0183/4	7,5	MEGGY, SZILVA, ALMA
0213/17	5,5	MEGGY, SZILVA, ALMA
0315/23	10	DIÓ, ALMA, SZILVA
042/26-27	4	MEGGY, SZILVA, ALMA
088/13	11	SZILVA, ALMA, ŐSZIBARACK
092/107	13	MEGGY, SZILVA, ALMA
097/3	4	MEGGY, SZILVA, ALMA
099/50,53	6,9	MEGGY, SZILVA, ALMA
0322/42,63,64	4,17	ŐSZIBARACK, SZILVA, CSERESZNYE, BIRS
0322/76	2,5	ŐSZIBARACK, SZILVA, CSERESZNYE, BIRS
046/73	2	ŐSZIBARACK, ALMA, MEGGY, SZILVA
095/31	18,1	MEGGY, SZILVA, ŐSZIBARACK, ALMA
0185	4	ALMA, ŐSZIBARACK, KAJSZI, MEGGY, SZILVA
0218/1	7,5	MEGGY, SZILVA, ALMA, BODZA, BIRS
080/50	3	ALMA, KÖRTE, SZILVA, MEGGY, ŐSZIBARACK
0330/22-23	1	MEGGY, CSERESZNYE, SZILVA, ŐSZIBARACK, ALMA, BIRS,
092/63	3,5	MEGGY, CSERESZNYE, SZILVA, ŐSZIBARACK, ALMA, BIRS
037/16	1,3	HOMOKTÖVIS

037/25	1,0	HOMOKTÖVIS, ALMA, MEGGY, KAJSZI, ŐSZIBARACK, SZILVA
0185/4	4,0	BODZA
0185/11	0,6	MEGGY, SZILVA
0185/11	0,6	DIÓ
0185/12	4,8	MEGGY, SZILVA, DIÓ
0185/4	3,99	ALMA, MEGGY, KAJSZI, SZILVA, ŐSZIBARACK, BODZA
037/16	1,3014	HOMOKTÖVIS
037/25	1,0	HOMOKTÖVIS

Gyümölcs termőhelyi kataszteri területek térképi ábrázolása



Gyümölcs termőhelyi kataszteri területek és a módosítási területek összevetése

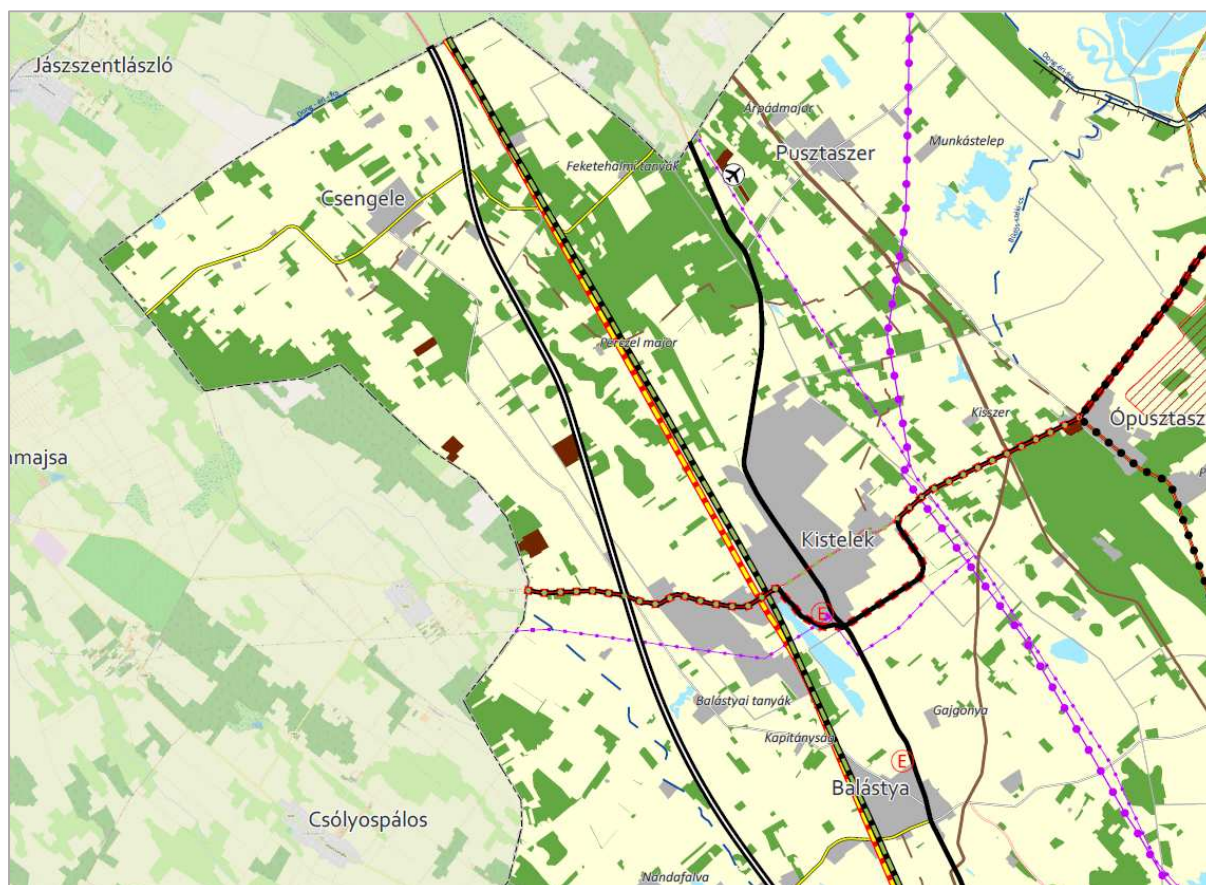


Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata Csongrád-Csanád MTrT szerkezeti elemeivel

A jelenleg érvényes **vármegyei tervet** „Csongrád Megyei Közgyűlés elnökének 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelete” (továbbiakban: CsCsMTrT) léptette hatályba, ezt vesszük alapul az alábbi anyagban. Időközben a „Csongrád Megye” megnevezés helyébe a „Csongrád-Csanád Vármegye” lépett.

A vármegyei dokumentum 2020. május 30-án lépett hatályba. Rendelkezéseit a településrendezési eszközökben a jogszabályok, főként az OTrT rendelkezései szerint kell figyelembe venni.

Csongrád-Csanád Vármegye Területrendezési terve – Szerkezeti terv részlete



Vármegyei szerkezeti terv jelmagyarázat

Térségi területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út - meglévő
	Gyorsforgalmi út - tervezett
	Főút - meglévő
	Főút - tervezett
	Nagysebességű vasútvonal - tervezett

	Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő
	VTT-tározó - tervezett

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

	Térségi szerepű összekötő út - meglévő
	Térségi szerepű összekötő út - tervezett
	Egyéb mellékút - meglévő
	Egyéb mellékút - tervezett
	Országos vasúti mellékvonal - meglévő
	Országos vasúti mellékvonal - tervezett
	Térségi kerékpárút - tervezett
	Térségi csatorna - meglévő
	Térségi ellátást biztosító 132 kV -os elosztó hálózat - meglévő

	Országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
	Országos törzshálózati vasúti pálya - tervezett
	Országos kerékpárút - tervezett
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
	Földgázszállító vezeték - meglévő
	Földgázszállító vezeték - tervezett
	Kőolajszállító vezeték - meglévő
	Országos jelentőségű csatorna - meglévő
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
	Országos kikötő - meglévő
	Határkikötő - meglévő
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett

	Földgázelosztó vezeték - meglévő
	Földgázelosztó vezeték - tervezett
	Térségi repülőtér - meglévő
	Térségi kikötő - meglévő
	Térségi kikötő - tervezett
	Kompátkelőhely - meglévő
	Térségi logisztikai központ - meglévő
	5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű - meglévő
	5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
	Térségi hulladékkezelő - meglévő

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok

A vármegyei terv által kijelölt térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a településszerkezeti terv **hiánytalanul feltünteti**.

Csongrád-Csanád vármegye szerkezeti tervében az **OTrT-vel összhangban** lévő következő **térségi jelentőségű szerkezeti elemek szerepelnek**:

1. **Főút tervezett elkerülő szakasza** - Soltvadkert (53. sz. főút) – Kiskunmajsa – Kistelek – Ópusztaszer – Baks – Mindszent – Szegvár (45. sz. főút) Derekegyház – Nagymágocs – Orosháza (47. sz. főút) nyomvonal. A belterületet dél felől kerüli el.
2. **Térségi szerepű összekötő út, meglévő** – Kiskunmajsa – Csengele – Kistelek – Pálmonostora 54121.j. út.
3. **Térségi kerékpárútvonal tervezett** Ópusztaszer – Kistelek – Kiskunmajsa.
4. **5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű (kiserőmű):** Konkrét helyszínre vonatkozó kérelem nem érkezett be, a helyszín kijelölése a megyei terv vonatkozó övezeti tervlapján rögzített területen belül bárhol lehetséges.
5. **Térségi ellátást biztosító 132 kV hálózati elosztó távvezeték, két meglévő nyomvonal** – Kistelek – Kiskunmajsa, Kistelek – Ópusztaszer.
6. **Térségi jelentőségű földgázelosztó vezeték, meglévő** – Csengele Kistelek – Pusztaszer, Kistelek – Pusztaszer nyomvonalon.

CsCsMTrT területfelhasználási térségei

CsCsMTrT Területfelhasználási térségek kiterjedése Kisteleken

Mezőgazdasági térség:	3515,9 ha 51,5 %
Erdőgazdálkodási térség:	1937,1 ha 28,4 %
Vízgazdálkodási térség:	25,4 ha 0,4 %
Települési térség:	1340,6 ha 19,7 %

Kistelek módosított településszerkezeti terv területfelhasználási adatai (teljes igazgatási terület: 6919,0 ha)

Mezőgazdasági terület:	3742,5 ha 54,1 %
Erdőterület:	1818,1 ha 26,3 %
Vízgazdálkodási terület:	119,3 ha 1,7 %

Az OTrT 11. § a) pont előírja: „az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni”. A 29. § rögzíti: „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia.” Az **előírás** Kistelek módosított szerkezeti tervében **teljesül**, a lefedettség 99,1 %-os. A **módosítás nem változtatja meg az erdőterületeket**.

Kistelek Településszerkezeti terv mezőgazdasági területeinek összevetése a vármegyei mezőgazdasági térséggel



Az OTTrT 11. § b) pont előírja: „a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75 %-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”. A fenti ábra kimutatása szerint Kistelek módosított szerkezeti tervében 92,7 %-ban van lefedve a térség területe, **a törvényi előírásnak megfelel.**

Az OTrT 11. § c) pontja értelmében „a **vízgazdálkodási térség** területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.”

A vízgazdálkodási térségbe tartozó területet a Tszt vízgazdálkodási területfelhasználási kategóriában kezeli (Müllerszéki-tározó), **a törvényi előírás teljesül.**

Vízgazdálkodási térség (CsCsMTrT) 25,4 hektár Tszt vízgazdálkodási terület egységei 119,3 hektár



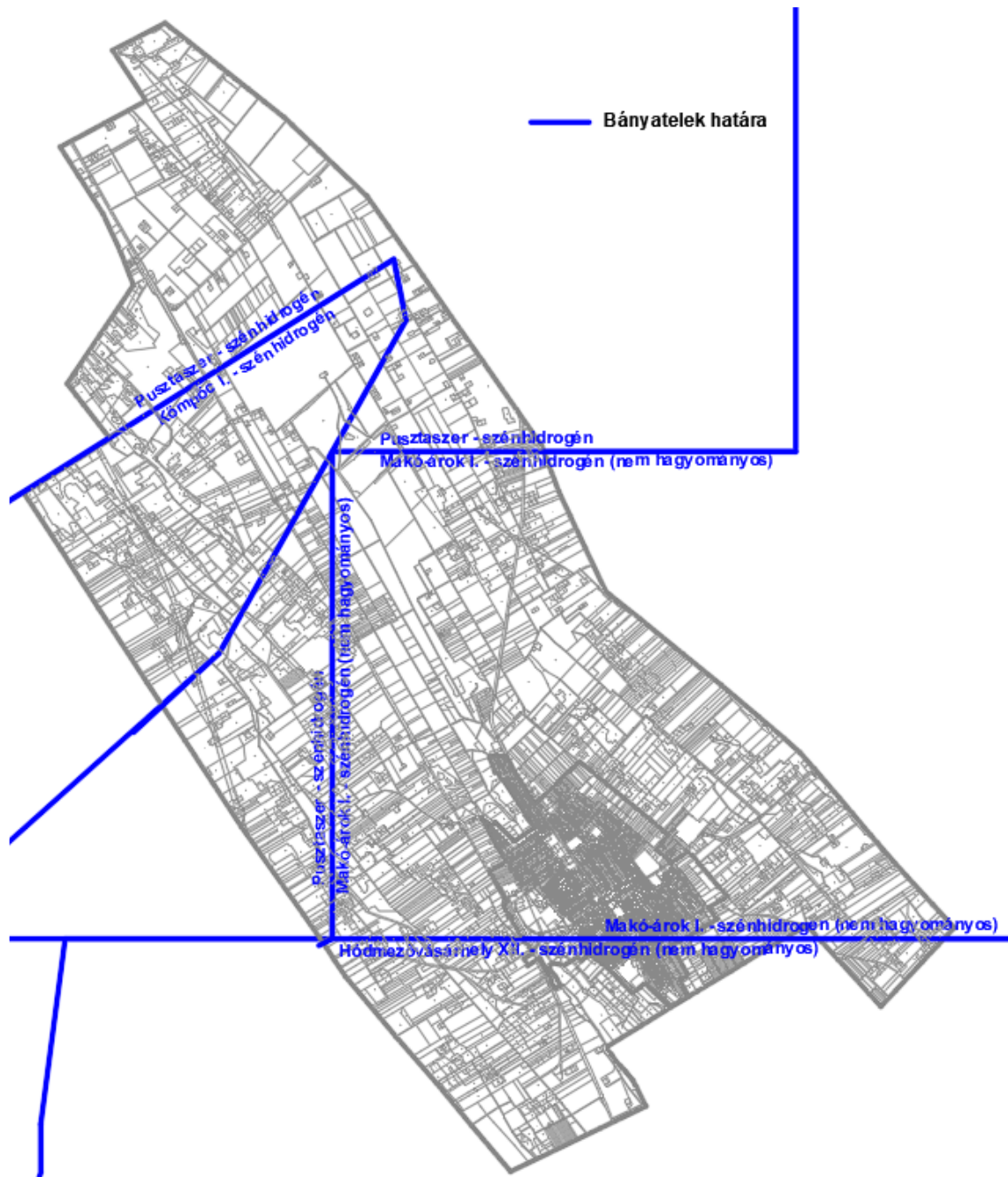
Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata Csongrád-Csanád Vármegye Területrendezési Tervének övezeteivel

A Csongrád Megyei Közgyűlés Elnökének Csongrád Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: vármegyei területrendezési szabályzat) értelmében a megyei övezetek a következők (a Kisteleket érintő övezetek kiemelve):

- „4. § (3) A Trtv. és az MvM rendelet szerinti megyei övezetek a következők:
- a) **Ásványi nyersanyagvagyon** övezete (3.9. melléklet)
 - b) **Rendszeresen belvízjárta terület** övezete (3.10. melléklet)
 - c) **Tanyás területek** övezete (3.11. melléklet)
- (4) A Trtv. 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:
- a) **Nemzetközi hármashatár menti városhálózati csomópont térség** övezete (3.12. melléklet)
 - b) **Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések** övezete (3.13. melléklet)
 - c) Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek:
 - ca) Nagytáblás, intenzív termőtáj övezete (3.14. melléklet)
 - cb) **Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület** övezete (3.14. melléklet)
 - cc) **Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület** övezete (3.14. melléklet)
 - cd) Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete (3.14. melléklet)
 - d) **Hagyományos gyümölcsstermesztési térség** övezete (3.15. melléklet)
 - e) **Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület** övezete (3.16. melléklet)

Az **ásványi nyersanyagvagyon területének övezetében** a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók.

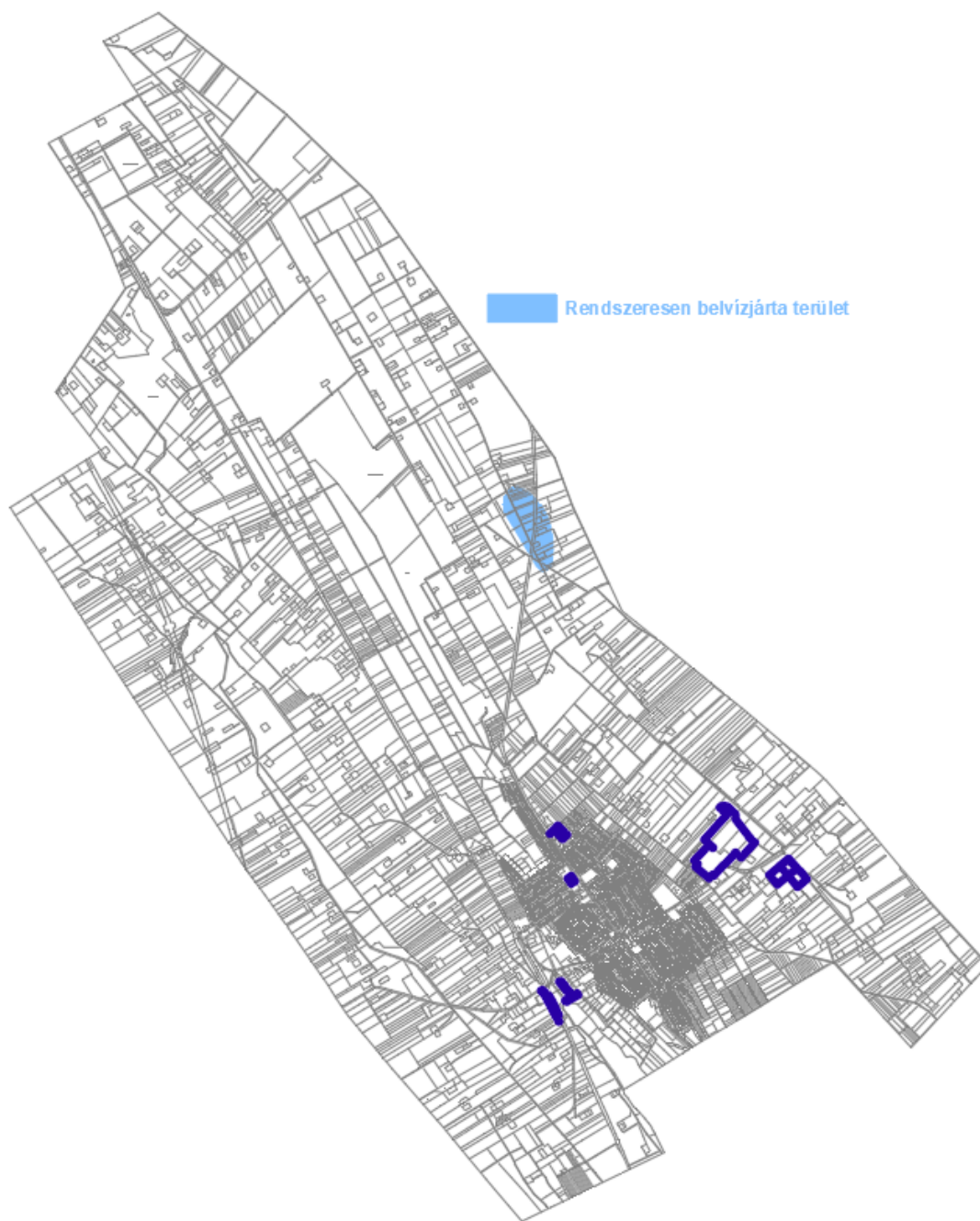
Bányatelek Kistelek területén a JNSZMKH adatközlése szerint (2020) – nem változott



A **rendszeresen belvízjárta terület övezetébe** az OTrT szerint „a síkvidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik”.

A jelenleg hatályos tervlapok a *Lechner Tudásközpont* 2020 évi *adatszolgáltatása szerinti* „belvízjárta terület” lehatárolást tartalmazzák, amely nem tér el a **2024 évi E-TÉR adatoktól** és megegyeznek a CsCsMTrT övezeti kiterjedésével. Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében „rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a település-rendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.” A módosítási területek az **övezeten kívül találhatók, a területrendezési tervi előírás teljesül.**

Belvízjárta terület és a módosítási területek elhelyezkedése



Az **tanyás területek övezetébe** az OTvT szerint a jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi és ökoturizmus céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, térbelileg hozzá kapcsolódó, jellemzően 1 ha területű föld együttese tartoznak. CsCsMTrT övezeti tervlapja alapján **Kistelek egész igazgatási területe az övezetbe tartozik.**

Az MvM rendelet 10. § (2) bekezdése értelmében:

„A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.”

A megyei terv alátámasztó munkarészában szerepel egyebek között két fontos megállapítás:

„Az MvM rendelet szerinti tanyás településszerkezet értékőrző szabályozása jogi nehézségbe ütközik, mivel a tanyatelkek az OTÉK-ban szereplő „klasszikus” mezőgazdasági telkektől különböznek és a mezőgazdasági birtoktest követelményeinek sem felelnek meg”.

„A tanyatelkek értékőrző és értékteremtő szabályozása így a korábbi gyakorlatnak megfelelően, továbbra is csak **OTÉK alóli felmentéssel** biztosítható”.

Csongrád megyei közgyűlés elnökének 32/2020. (V. 22.) elnöki határozata rögzíti a Csongrád Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó **Intézkedések** listáját. Az 1. melléklet 2.4. pontja értelmében:

„A Közgyűlés szoros együttműködést tart fenn a tanyahálózattal rendelkező megyékkel a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítésére, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzésére. A Közgyűlés kezdeményezi a Kormánytól az Országos Településrendezési és Építési Követelmények módosítását annak érdekében, hogy

a) a legalább 2500 m² nagyságú tanya telkeken művelési ágtól függetlenül lakóépület és gazdasági épület létesíthető legyen,

b) tanya telkeken a lakóépület, gazdasági épületek mellett a tanyai turizmus építményei, szállásépület és vendéglátó épület is létesíthető legyen.”

A helyzet országos szintű megoldásáról már gondoskodott az **OTÉK 2023. március 30-án hatályba lépett módosítása**, amely szerint a tanyán 30 % beépítettség megengedett.

Részlet az OTÉK 29. § előírásaiból:

„(10) Tanya a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m² nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik. A tanya területén vendéglátást szolgáló épület is elhelyezhető.

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

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

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

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága

aa) 2000 m²-es telekméretig a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 45%-át,

ab) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,

ac) 6000 m²-es telekméret felett a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 25%-át

nem haladhatja meg, és

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

(14) Új tanya létesítése esetén a (10) bekezdés szerinti lakó- és gazdasági épületet, épületcsoportot a településrendezési eszköz, településtervezési terv elfogadásától számított 2 éven belül kell megvalósítani.”

Kisteleket az M5 autópálya bekapcsolja **nemzetközi hármashatár menti városhálózati csomópont térség övezetébe**. A vármegyei területrendezési szabályzat 6. § (1) és (4) bekezdés szerint:

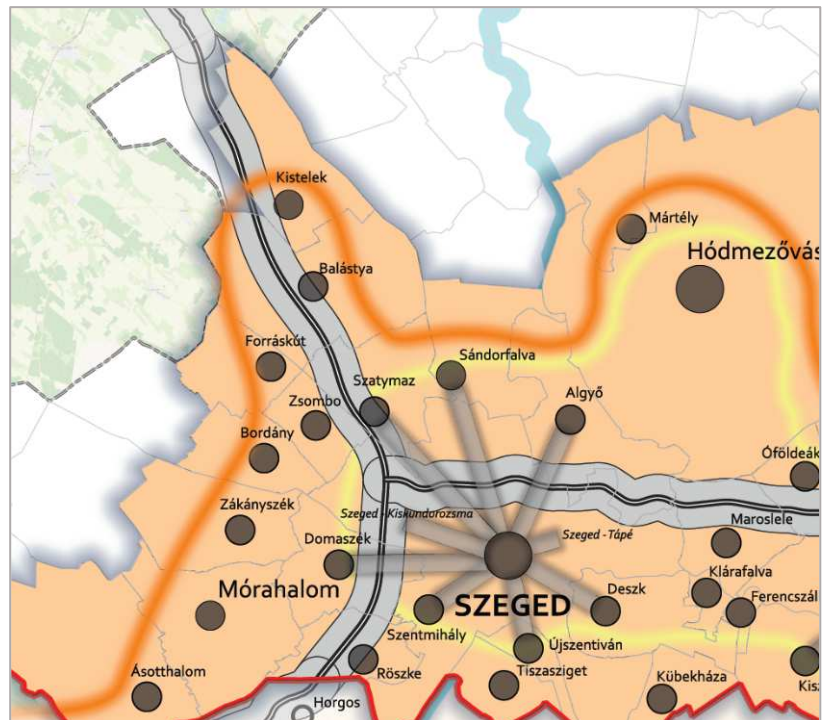
„(1) A közép-európai viszonylatban is jelentős várossűrűsödés kohézióját, együttműködését, valamint nemzetközi súlyát a hármashatár mentén az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióban (a továbbiakban: OFTK) meghatározott térségi és települési szintű közlekedési elemek, a gazdaság, a területfelhasználás rendszerének, valamint a zöldinfrastruktúra összekapcsolásával és összhangjával kell biztosítani a településfejlesztési koncepcióban, az integrált településfejlesztési stratégiában és a településszerkezeti tervben.”

„(4) A megyei területfejlesztési koncepcióban és a településfejlesztési dokumentumokban meghatározott nemzetközi kapcsolatokban megvalósítandó fejlesztésekhez tartozó területigényeket a településrendezési tervekben vizsgálni kell és azokat a szomszédos településekkel összehangoltan, megfelelő szabályozással kell biztosítani.”

Kistelek Településszerkezeti terve az ipar és az idegenforgalom fejlesztésére jelentős területeket jelöl ki.
Jelen módosítás is tartalmaz iparfejlesztést célzó változtatásokat.

Vármegyei területrendezési szabályzat 3.12.

*mellékletének részlete:
városhálózati csomópont
kiterjedése Kistelek
térségében*



CsCsMTrT *térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete* Kisteleket Szeged hatásterületébe sorolja, ahol a város *egyéb térszervező település* funkciót lát el.

Vármegyei területrendezési szabályzat 3.13. mellékletének részlete: térszervező települések övezete

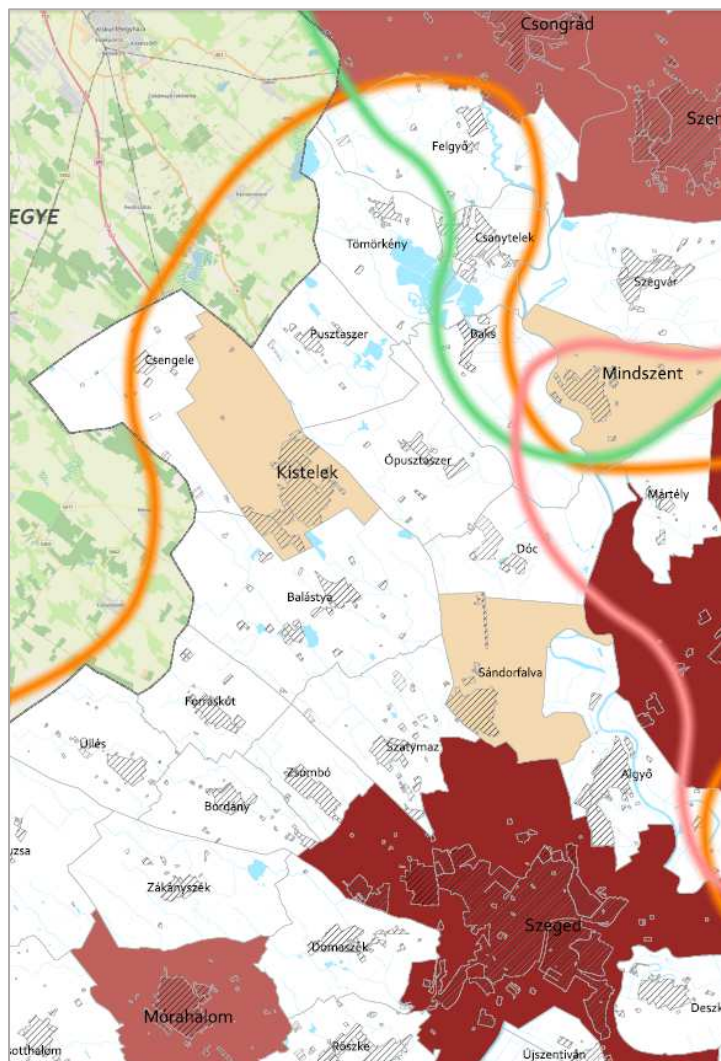
A megyei területrendezési szabályzat 7. § (3) bekezdés értelmében az egyéb térszervező települések esetén a települési térség minőségi fejlesztése érdekében

„a) a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia jövőképe és célrendszerének kidolgozásakor vizsgálni kell a járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét;

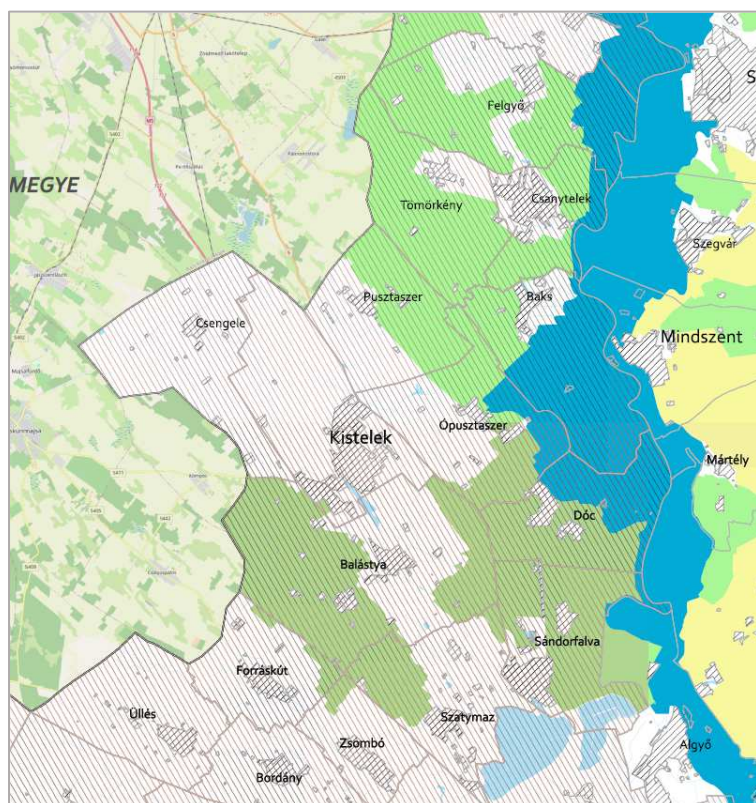
b) a településszerkezeti terv készítése során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb irányú funkcióváltását (vagyis intenzívebb területfelhasználási egységek kijelölését), figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.”

Az új Településszerkezeti terv az előírással összhangban megnöveli az intenzív területhasználatok (Vt, Gá) kiterjedését.

- Regionális jelentőségű térszervező város
- Térségi jelentőségű térszervező város
- Egyéb térszervező település



A megyei területrendezési szabályzat 3.14. melléklete értelmében Kistelek *egyedi mezőgazdasági tájgazdálkodási övezetekbe* tartozik. Az igazgatási terület egésze a „Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület” részét képezi.



Megyei területrendezési szabályzat 3.14. mellékletének részlete: egyedi mezőgazdasági tájgazdálkodási területek Kistélek térségében

- Nagytáblás, intenzív termőtáj övezete
- Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete
- Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete
- Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete

A vármegyei tervi szabályzat 14. § (1) bekezdése értelmében „A homokhátsági vegyes tájgazdálkodás övezete beépítésre nem szánt területein olyan többszintes erdő-, mezőgazdasági és vízgazdálkodási területfelhasználások jelölhetők ki, amelyek támogatják a táj mozaikosságát, a Homokhátság komplex tájszerkezetében az egymásra épülő erdő-, mező-, és vízgazdálkodási területhasználatokat, a tanyás területek övezetére is tekintettel. Az övezet területén a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználásokat kell kijelölni, amelyek támogatják a természeti adottságokhoz igazodó tájhasználat változtatásokat.”

A mozaikos tájhasználat valós és igényelt tájhasználati forma Kistéleken. A rendezési terv alkalmazkodik a művelési adottságokhoz, akkor is, ha ezek lekövetése elaprózott terület egységeket eredményez. A tanyákra vonatkozó helyi szabályok szerint a birtokközponttá válás feltételei kedveznek ennek a hagyományos gazdálkodási formának, és lehetővé teszik a kinnlakásos gazdálkodást, valamint a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezését. **Jelen módosítás nem érint tanyát.**

Kismértékben érintett a város a „Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület” övezetében is: az igazgatási terület DNy-i részén egy területfoltban van kijelölve a megyei övezeti tervlapon. A megyei területrendezési szabályzat 11. § (1) bekezdés értelmében az övezet határvonalait a településszerkezeti tervben pontosítani kell, de a kijelölés pontos jelenleg is. A terület a településszerkezeti tervben vízgazdálkodási, általános mezőgazdasági és természetes gyep (Mát) kategóriában szerepel. **Jelen módosítás nem érinti.**

Jó természetességi állapotú terület területfelhasználási besorolása a Településszerkezeti tervben



Kistelek beletartozik a **hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezetébe**. A vármegyei területrendezési szabályzat 16. § (1) bekezdés értelmében „településrendezési eszközeinek készítésekor a gyümölcsstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban”. Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter kisteleki érintettségét a fejezet korábbi részében vizsgáltuk.

A város a **szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete térség övezetének** is része. A vármegyei területrendezési szabályzat 17. § (2) bekezdés értelmében „övezet területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a szőlőstermesztést támogató szabályozási eszközök kidolgozása szükséges, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban”. Az Országos Borszőlő Termőhely Kataszter kisteleki érintettségét a fejezet korábbi részében vizsgáltuk, megállapítottuk, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt az övezetben.

Új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások a vármegyei tervben

A vármegyei területrendezési szabályzat 5. § (2) bekezdés értelmében, ha a „beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kijelölése legalább azzal azonos méretű, már korábban kijelölt, és fel nem használt beépítetlen fejlesztési terület visszasorolása mellett lehetséges”.

Kisteleken a **belterület 521,36 hektár**, ezen belül már nincsenek fel nem használt fejlesztési területek, ezért a korábbi településrendezési tervekben és a jelenleg hatályos tervben is szükség volt **külterületi beépítésre szánt területek** kijelölésére. Utóbbiak a jelenlegi módosítással együtt összesen **457,48 hektárt** tesznek ki. A következő térképi ábra bemutatja, hogy a külterületi fejlesztési területek különböző kategóriákban milyen mértékben vannak felhasználva a megcélzott rendeltetésre. Az adatok a következők:

Kertvárosias lakóterület	kijelölt terület	12,44 ha	felhasználatlan terület:	7,16 ha
Falusias lakóterület	kijelölt terület	2,21 ha	felhasználatlan terület:	-
Kereskedelemi szolg. (Gksz)	kijelölt terület	87,76 ha	felhasználatlan terület:	19,77 ha
Ipari egyéb (Gip)	kijelölt terület	67,44 ha	felhasználatlan terület:	14,56 ha
Általános gazdasági (Gá)	kijelölt terület	213,38 ha	felhasználatlan terület:	169,22 ha
<u>Különleges terület (K)</u>	<u>kijelölt terület</u>	<u>74,25 ha</u>	<u>felhasználatlan terület:</u>	<u>31,49 ha</u>
Összesen	kijelölt terület	457,48 ha	felhasználatlan terület:	242,20 ha

Nincs még ugyan felhasználva, de egy jelentős gazdaságfejlesztő cég adásvételi előszerződést kötött Kistelek Város Önkormányzatával egy **48,8 hektáros Gá általános gazdasági terület** megvásárlásáról. A terület a Majsai úttól D-re lévő területegységen belül található, az M5 autópálya csomópont közelében. A végleges szerződés megkötéséről a Képviselő-testület 81/2023. (V. 23.) önkormányzati határozata döntött. E terület rövidesen beépül, ezért a felhasználatlan területekből levonni indokolt. Ezzel együtt a következő módon **teljesül a vármegyei területrendezési szabályzat előírása:**

A vármegyei területrendezési szabályzat fenti előírása akkor teljesül, ha a két terület összességének (978,84 hektárnak) a 20 %-át, **195,77 hektárt nem haladja meg a beépítetlen fejlesztési területek.**

Felhasználatlan fejlesztési terület: 193,40 hektár < 195,77 hektár, MEGFELEL

Kistelek Településszerkezeti tervben kijelölt külterületi fejlesztési területek – sraffozással jelölve az adott kategóriában még fel nem használt területre sz

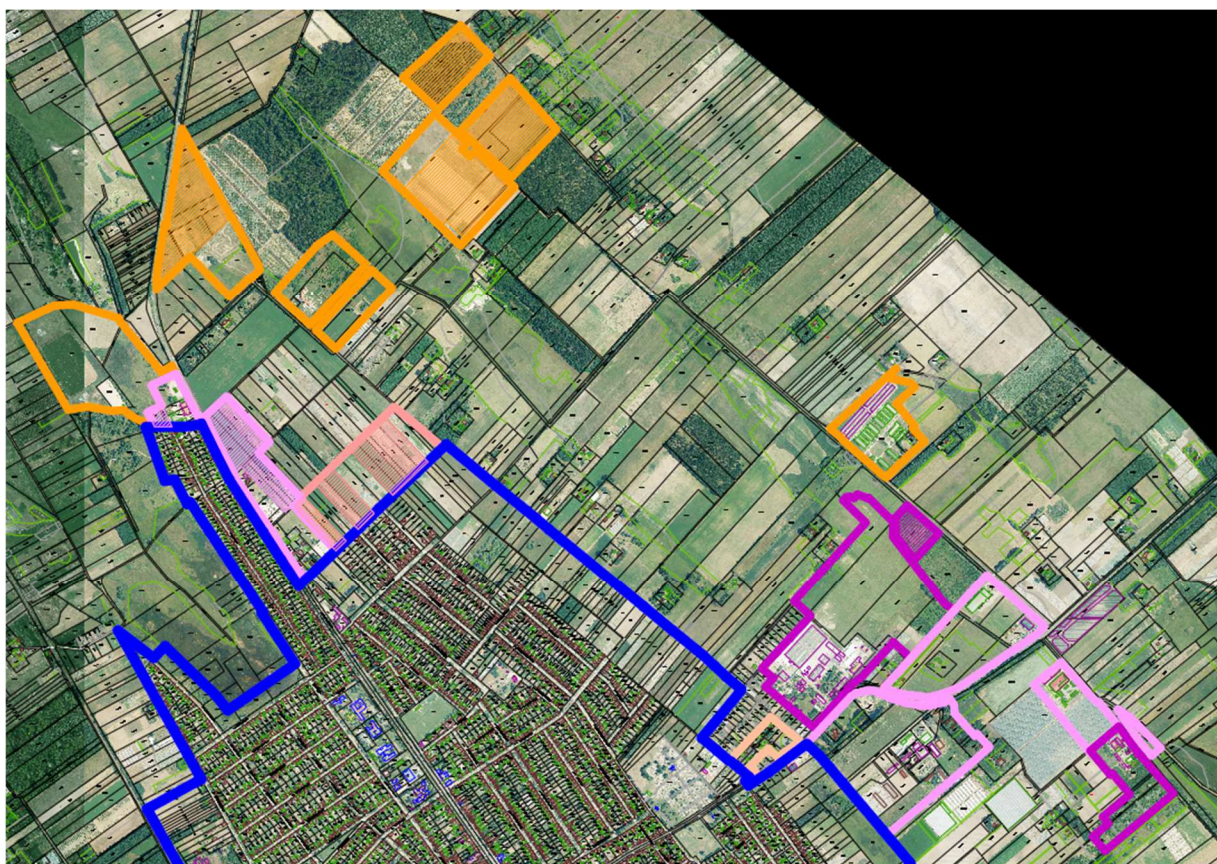
	Belterületi határ
	Kertvárosias lakóterület - kijelölt
	Kertvárosias lakóterület - fel nem használt
	Falusias lakóterület - kijelölt
	Kereskedelmi, szolgáltató terület - kijelölt
	Kereskedelmi, szolgáltató terület - fel nem használt
	Ipari gazdasági terület - kijelölt
	Ipari gazdasági terület - fel nem használt
	Általános gazdasági terület - kijelölt
	Általános gazdasági terület - fel nem használt
	Különleges beépítésre szánt terület - kijelölt
	Különleges beépítésre szánt terület - fel nem használt

Jelmagyarázat:

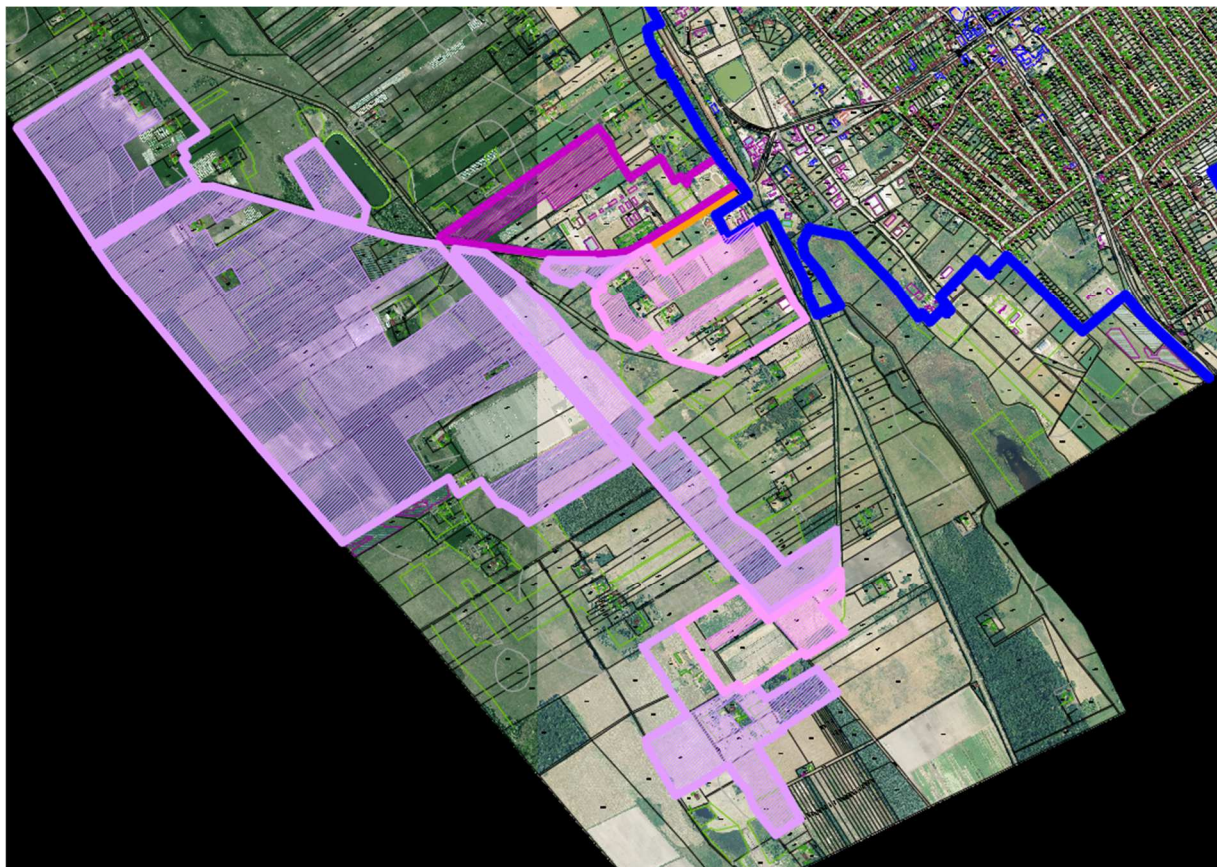
É-i határrészek ábrái



K-i határrész ábrája



DNy-i határrész ábrája



Önkormányzati határozat fejlesztési terület értékesítéséről

K i v o n a t

mely készült Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. május 23. napján megtartott 8. sz. nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

81/2023. (V.23.) önkormányzati határozat

Tárgy: Tájékoztatás Európa-Center-Miskolc Kft.-vel kötött előszerződésről önkormányzati külterületi területeket érintően (046/11./68./74-76./86./91-94./96 hrsz.)

Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Tájékoztatás, döntés adásvételi szerződések megkötéséről” előterjesztést; ezen belül a „Tájékoztatás Európa-Center-Miskolc Kft.-vel kötött előszerződésről önkormányzati külterületi területeket érintően (046/11./68./74-76./86./91-94./96 hrsz.)” tárgykört és az alábbi határozatot hozta:

A Képviselő-testület, a korábbi /2/2023. (I.17.) önkormányzati határozat és 54/2023. (IV.18) önkormányzati határozat/ döntései alapján, ezekre is tekintettel elfogadja a tárgykörben -az előszerződés kiegészített formája szerint- tett tájékoztatást, az erről szóló előterjesztést, annak 4. melléklete szerinti tartalommal. A Képviselő-testület egyúttal felhatalmazza a polgármestert az előszerződésben foglaltak szerint az abban rögzítettek teljesülésével, a benne foglalt tartalommal a végleges adás-vételi szerződés megkötésére.

Határidő: szöveg szerint, azonnal
végrehajtásra: folyamatos

Felelős: Nagy Sándor polgármester

A határozatról értesül:

- 1./ Nagy Sándor polgármester
- 2./ Süliné Dr. Terecskei Erzsébet jegyző
- 3./ Európa-Center-Miskolc Kft. ügyvezetője



Nagy Sándor s.k.
polgármester

Süliné Dr. Terecskei Erzsébet s.k.
jegyző

Kivonat hitelül: Kistelek, 2023.05.25.

