

KISTELEK VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KIMUTATÁSOK, IGAZOLÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAI

Területfelhasználás változásai az új OTÉK-ra való áttérés miatt

Kistelek új Településszerkezeti terve az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2021. július 15-én hatályos előírásai szerint állapítja meg az egyes területek rendeltetési besorolását.

Az OTÉK a Kistelek jelenlegi szerkezeti tervében szereplő kategóriáktól eltérő, új terület-felhasználást is megállapít, ugyanakkor a már régóta használt egyes rendeltetési kategóriák előírásain változtat (pl. különleges területek, mezőgazdasági terület), ezért felül kellett vizsgálni ezek kijelölését. Megváltozott az egyes terület-felhasználási módok betűjele és pontos megnevezése is.

A nemrégiben létrehozott kategóriák közül alkalmazza az új terv az „általános gazdasági terület” kategóriát, amely kereskedelmi és ipari gazdasági vállalkozásokat egyaránt telephelyek létrehozására ösztönözheti, mivel mindkét tevékenység építményei elhelyezhetők a területen. Új „Különleges, beépítésre nem szánt” felhasználási mód a „Fásított köztér, sétány”, melyekbe a zöldfelületi rendszerhez tartozó sétányok, faállományban 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.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TÉRSÉGEIVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata a Csongrád-Csanád Megyei Területrendezési Terv (CsCsMTrT) területfelhasználási térségei kiterjedésével

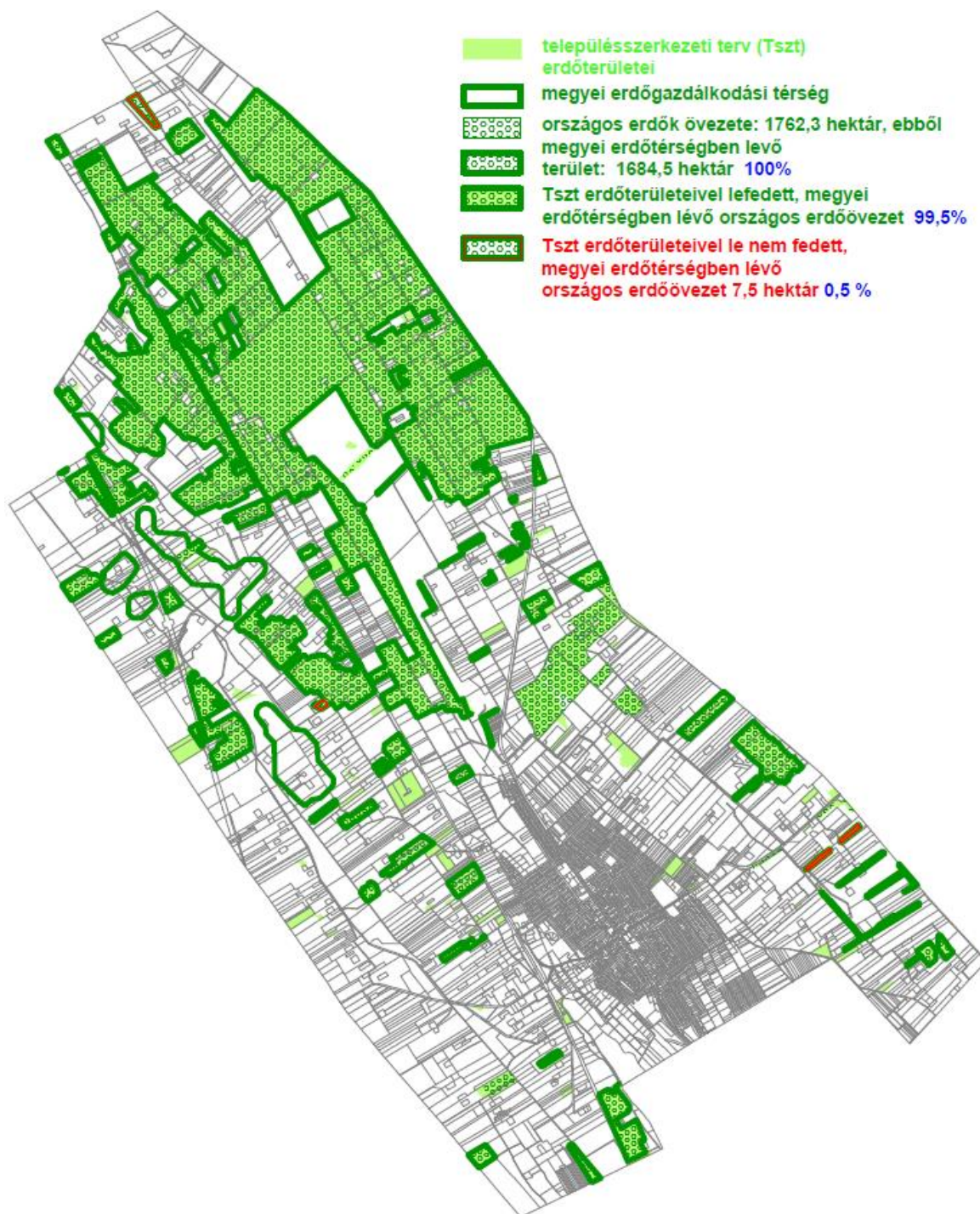
CsCsMTrT: Területfelhasználási térségek kiterjedése Kisteleken

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 új szerkezeti terv területfelhasználási adatai (teljes igazgatási terület: 6919,0 ha)

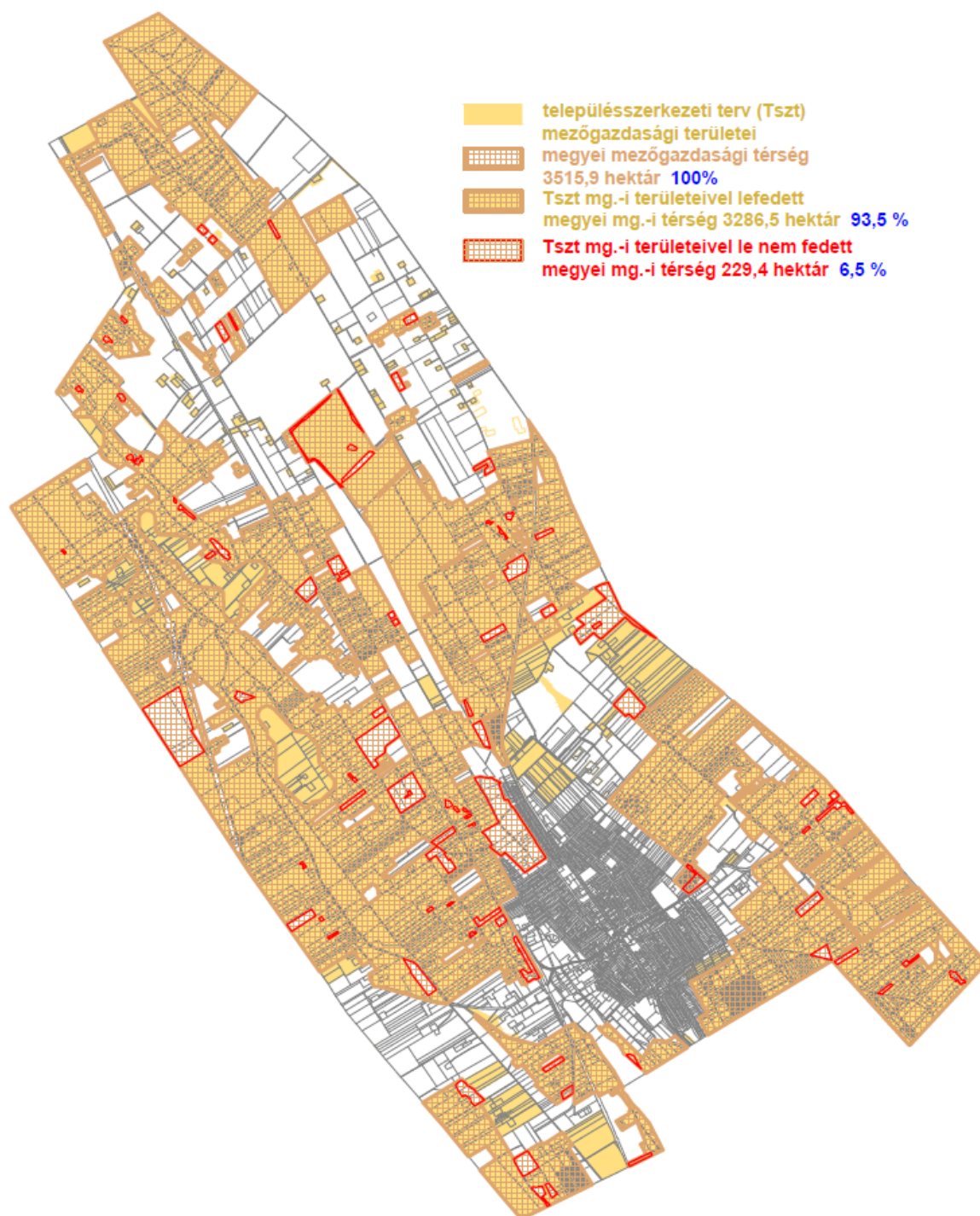
Mezőgazdasági terület:	3779,3 ha 54,6 %
Erdőterület:	1815,4 ha 26,2 %
Vízgazdálkodási terület:	119,3 ha 1,7 %

Megfeleltetés a BKMTTrT területfelhasználási térségeivel



Az OTTrT 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.” A fenti ábra kimutatása szerint **az előírás** Kistelek Tszt-ben **teljesül**, a lefedettség 99,5 %-os.

Kistelek Településszerkezeti terv mezőgazdasági területeinek összevetése a megyei mezőgazdasági térséggel

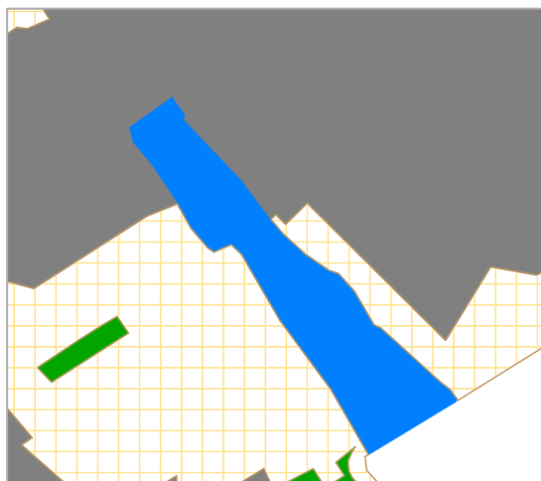


Az OTTrT 11. § b) pont előírja: „a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75 %-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”. A fenti ábra kimutatása szerint Kistelek Tszt-ben 93,5 %-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 (Nagy-szék-tó), **a törvényi előírás teljesül.**

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



Kistélek igazgatási területének felhasználási mérlege és Biológiai aktivitása a 2021. július 15-én hatályba lépett szerkezeti terv szerint

Rendeltetési kategória	Belterület és csatlakozó beépítésre szánt terület (ha)	Külterület (ha)	Összesen (ha)	BIA szorzó	BIA érték
	987,6	5927,7	6915,3		32518,9
Beépített és beépítésre szánt	782,5	301,7	1084,2		1410,9
Kisvárosias lakóterület - Lk	108,6	-	108,6	1,2	130,3
Kertvárosias lakóterület - Lke	68,0	-	68,0	2,7	183,6
Falusias lakóterület - Lf	159,0	2,7	161,7	2,4	388,1
Településközpont vegyes terület - Vt	54,0	-	54,0	0,5	27,0
Kereskedelmi gazdasági szolgáltató - Gksz	82,9	82,0	164,9	0,2	32,9
Ipari gazdasági - Gipe, Gipz	58,2	193,0	251,2	0,4	100,5
Mezőgazdasági üzemi terület - Kmü	4,2	9,4	13,6	0,7	9,5
Közlekedéshez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület - Kkő	1,0	-	1,0	0,5	0,5
Különleges fürdő-, és konferencia központ - Kfű	11,0	-	11,0	1,5	16,5
Különleges pihenőtanyás övezet - Kpt	104,2	-	104,2	1,5	156,3
Különleges idegenforgalmi sportközpont - Ksk	13,5	-	13,5	1,5	20,3
Különleges sportpálya - Ksp	2,2	-	2,2	3	6,6
Különleges szabadidő központ - Ksz	9,3	-	9,3	1,5	14,0
Különleges pihenőpark - Kpp	98,0	-	98,0	1,5	147,0
Különleges temető terület - Kte	4,5	-	4,5	3	13,5
Különleges kegyeleti park - Kke	1,8	-	1,8	3	5,4
Különleges szennyvíztisztító terület - Kse	2,1	-	2,1	1,5	3,2
Különleges hulladéklerakó-, kezelő terület - Khu	-	14,6	14,6	0,1	156
Beépítésre nem szánt	205,1	5626,0	5831,1		31108,0
Autópálya	-	34,0	34,0	0,5	17,0
Országos főút	12,2	12,9	25,1	0,5	12,6
Országos mellékút	8,2	8,4	16,6	0,6	10,0
Térségi jelentőségű mellékút	-	6,4	6,4	0,6	3,8
Kötőtpályás közlekedés - KÖk	5,5	32,3	37,8	0,6	22,7
Térségi jelentőségű mellékút - tervezett	6,7	9,0	15,7	0,6	9,4
Gyűjtőút	18,1	18,8	36,9	0,6	22,1
Gazdasági erdő - Eg	42,7	1749,4	1792,1	9	16132,6
Védelmi erdő - Ev	0,4	83,7	84,1	9	756,9
Egészségügyi erdő - Ee	51,0	-	51,0	9	459,0
Kőzpark - Z	10,8	-	10,8	8	86,4
Kertes mezőgazdasági terület - Mk	-	163,0	163,0	5	815,0
Általános mezőgazdasági terület - Mäh	-	2073,9	2073,9	3,7	7673,4
Általános természetközeli mezőgazdasági ter. - Mát	-	1304,5	1304,5	3,2	4174,4
Különleges golfpálya - Zg	37,6	-	37,6	3,2	120,3
Különleges temetkezési múzeum - Ktm	1,6	-	1,6	6	9,6
Különleges bánya terület - Kb	-	29,0	29,0	0,2	5,8
Vízgazdálkodási terület - Vg	10,3	100,7	111,0	7	777,0

Kistelek igazgatási területének felhasználási mérlege és Biológiai aktivitása az új szerkezeti terv szerint

Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Rendeltetési kategória	Belterület és csatlakozó beépítésre szánt terület (ha)	Külterület (ha)	Összesen (ha)	BIA szorzó	BIA érték
		613,3	6302,0	6915,3		32549,3
	Beépített és beépítésre szánt	546,7	380,4	916,1		924,7
1,5	Kisvárosias lakóterület - Lk	151,8	-	151,8	1,2	182,2
0,6	Kertvárosias lakóterület - Lke	79,6	-	79,6	2,7	214,9
0,5	Falusias lakóterület - Lf	103,7	2,2	105,9	2,4	254,2
2,4	Településközpont vegyes terület - Vt	47,8	-	47,8	0,5	23,9
2,0	Kereskedelmi gazdasági szolgáltató - Gksz	87,0	84,3	171,3	0,4	68,5
1,5	Ipari gazdasági - Gip	34,4	176,9	211,3	0,2	42,2
2,0	Általános gazdasági - Gá	0,7	45,0	45,7	0,4	18,3
1,0	Különleges sportolási célú terület - KSp	2,2	-	2,2	3	6,6
0,1	Különleges hulladéklerakó-, kezelő terület - KHull	-	14,6	14,6	0,1	1,5
1,0	Közlekedéshez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület - KKözl	1,0	-	1,0	0,5	0,5
0,5	Különleges temető terület - KT	4,5	-	4,5	3	13,5
1,5	Mezőgazdasági üzemi terület - KMű	4,2	14,2	18,4	0,7	12,9
1,5	Különleges fürdő-, és konferencia központ - KFű	-	20,2	20,2	1,5	30,3
0,5	Különleges kegyeleti park - KKe	1,8	-	1,8	3	5,4
1,0	Különleges pihenőpark - KPp	-	23,0	23,0	1,5	34,5
0,5	Különleges szennyvíztisztító terület - KSe	2,1	-	2,1	1,5	3,2
1,0	Különleges szabadidő központ - KSz	8,1	-	8,1	1,5	12,2
	Beépítésre nem szánt	77,6	5921,6	5999,2		31624,6
	Autópálya KÖu-1	-	34,0	34,0	0,5	17,0
	Országos főút KÖu-2	12,2	12,9	25,1	0,5	12,6
	Országos mellékút KÖu-3	8,2	8,5	16,6	0,6	10,0
	Térségi jelentőségű összekötő út KÖu-4	-	6,4	6,4	0,6	3,8
	Gyűjtőút és jelentős külterületi kiszolgálóút KÖu-5	14,1	22,8	36,9	0,6	22,1
	Helyi forgalmi út, tervezett főút elkerülő szakasz KÖu-6	6,7	9,0	15,7	0,6	9,4
	Kötőpályás közlekedés - KÖk	5,5	32,3	37,8	0,6	22,7
	Gazdasági erdő - Eg	8,0	1716,4	1724,4	9	15519,6
	Védelmi erdő - Ev	-	32,1	32,1	9	288,9

Közzélzeti erdő - Ek	-	58,9	58,9	9	530,1
Közpark - Zkp	1,3	8,5	9,8	8	78,4
Közkert - Zkk	1,0	-	1,0	6	6,0
Zöldterület - golfpálya - Zg	-	28,0	28,0	3,2	89,6
Kertes mezőgazdasági terület - Mk	-	360,2	360,2	5	1501,0
Általános mezőgazdasági terület - Má	-	2459,1	2459,1	3,7	9098,7
Általános mezőgazdasági terület (gyep) - Mát	3,7	956,3	960,0	3,2	3072,0
Burkolt vagy fásított köztér, sétány -KbKtf	5,0	-	5,0	0,3	1,5
Különleges pihenőtanyás övezet - KbPt	-	27,8	27,8	3,2	88,96
Különleges temetkezési múzeum - KbTe	1,6	-	1,6	6	9,6
Különleges nyersanyag kitermelés (bánya) terület - KbB	-	24,9	24,9	0,2	5,0
Természet közeli terület - Tk	-	14,7	14,7	8	117,6
Vízgazdálkodási terület (tó, csatorna, víztározó) - V	10,3	109,0	119,3	7	835,1

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ EGYÉB TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

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

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

A törvényi előírás teljesülését igazolják az 5-7 oldalon szereplő táblázatok. Az adatok összevetése alapján megállapítható, hogy az új szerkezeti tervben a város BIA-értéke **30,4 ponttal növekedett**, a törvényi előírásnak megfelelően.

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

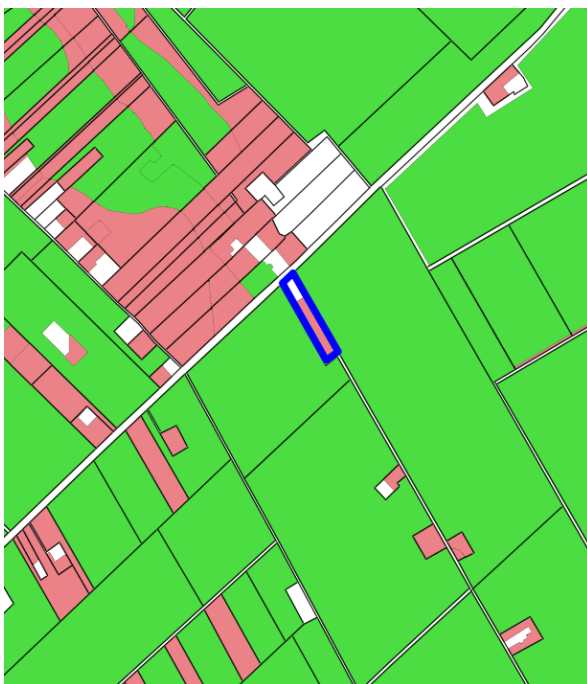
„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében” – Kistelek szerkezeti tervében a beépítésre nem szánt terület körülveszi a várostestet.

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

„d) a termőföld igénybevitelével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki” – a következő ábrák mutatják a jelenleg művelés alatt álló új beépítésre szánt területeket, és a termőföld átlagos minőségi értékéhez való viszonyukat. Az új beépítés a helyhez kötöttség feltételével lesz csak megvalósítható egyes helyszínek esetében.

Új beépítésre szánt területek és átlagos földminőségi értékek összevetése

■ Átlagosnál jobb vagy átlagos termőterület
■ Átlagosnál gyengébb termőterület
□ Kivett





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

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bek. e) pontja előírja: „e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”. Ennek teljesülését az alábbiakban vizsgáljuk.

Kistelek új tervében a beépítésre szánt terület **nem növekedett**, sőt összességében kb. 168 hektárral csökkent, **a törvényi előírás teljesül.**

Az OTvT 12. § (1) bekezdés teljesülésének igazolása

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”

Az idézett törvényi előírások az alábbiak szerint teljesülnek:

A területfelhasználási kijelöléseknek az aktuális igényekhez való igazítása miatt hat helyszínen, 41,4 hektáron keletkezik új beépítésre szánt terület.

1. Az 5-ös számú főútról Csengele felé kiágazó országos mellékút mentén az önkormányzati tulajdonban lévő tanyatelek (tanya 588, hrsz.: 0225/14) **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató terület besorolást nyer (0,9 hektár).
2. Az 5-ös számú főút városból É-ra kivezető szakasza mentén lévő telekcsoport (hrsz.: 0291/3,4,5,6,14) **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató területté válik (3,3 hektár).
3. Az Ópusztaszeri út városból kivezető szakasza mellett fekvő, kialakult **Gksz** terület egy telekrésszel bővül (hrsz.: 0329/38 déli része, 0,8 hektár).

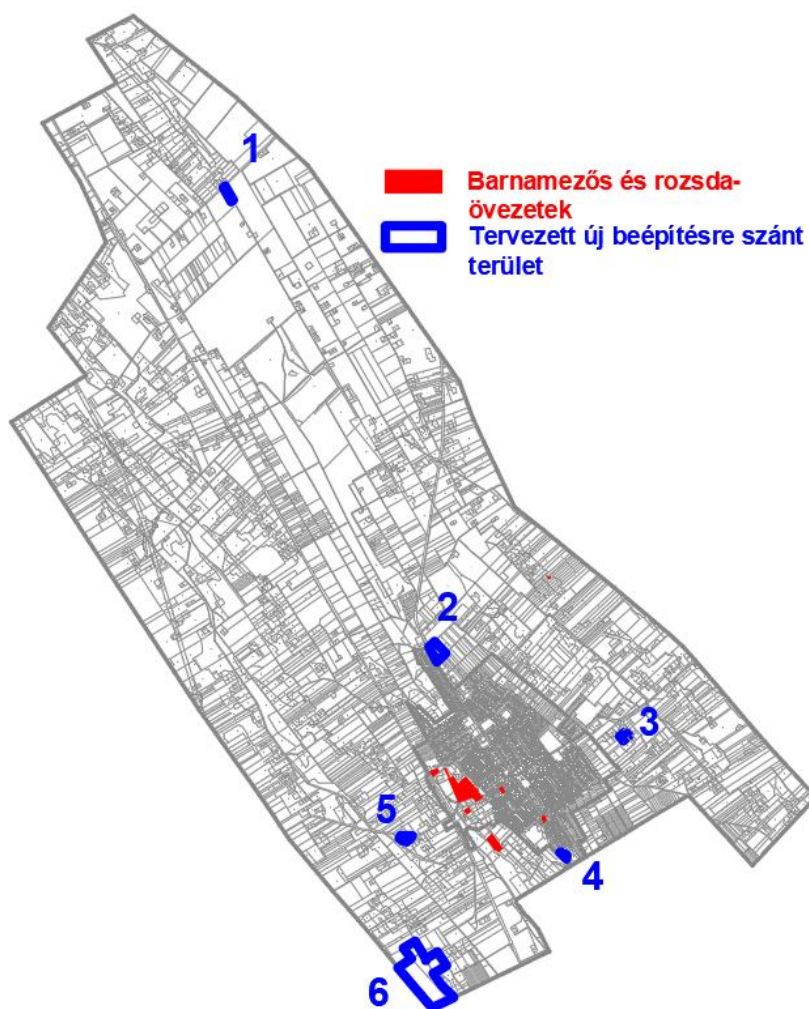
4. Az 5-ös számú főút városból D-re kivezető szakasza mellett az egykori benzinkút telkei (hrsz.: 2295/1,3,4, 0,3 hektár) **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató terület besorolást nyer.
5. A Kiskunmajsa felé vezető országos út külterületi szakasza mentén új **Gá** általános gazdasági terület keletkezik (hrsz.: 036/54, 1,1 hektár).
6. DNyi igazgatási határrészen jelentősebb új **Gá** általános gazdasági terület jön létre (hrsz.: 043/48, 59, 50, 61, 35,0 hektár).

A **2-3-4. helyszín csatlakozik a meglévő települési területhez**. Mindhárom esetben az átmenő utakra települnek rá gazdasági funkciók. A 3. sorszámú helyszín egy olyan telek, amelynek egyik része beépítésre szánt, másik része beépítésre nem szánt kategóriában volt, a módosítás révén egységesen gazdasági építési telekké válik. A 4. sorszám alatti telkek belterületi fekvésűek.

Az **1. és 4. helyszín beépítése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését**. Az 1. helyszínt kiterjedt mezőgazdasági terület övezi. A 4. helyszín szintén szigetet képez a beépítésre nem szánt területeken belül.

Barnamezős területek és az új beépítésre szánt területek viszonya

A fejlesztések **helyhez kötöttsége** miatt a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy barnamezős terület a megcélzott gazdasági funkciókra.



Az OTrT 13. § (3) bekezdés teljesülésének igazolása

Az OTrT 13. § (3) bekezdése előírja: „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a **területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű**, legalább 50 %-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy **véderdőt** – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét **a település arra alkalmas más területén kell kijelölni**”.

A törvényben előírt véderdő kijelölés a módosítás során a legnagyobb új beépítésre szánt terület egység (6. sorszámú helyszín) közelében történik meg, mivel a *módosítási helyszíneken nem valósítható meg új erdő kijelölés* a környezeti adottságok miatt. Összesen 41,4 hektár új beépítésre szánt terület jön létre és **4,3 hektár új védelmi erdőt** irányoz elő a szerkezeti terv (hrsz.: 046/40), amely nagyobb, mint az előírt 5 % (2,1 hektár), tehát **a törvényi előírás teljesül**.

