

KUNFEHÉRTÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2020. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEN

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS
JÓVÁHAGYÁSI SZAKASZ



Szeged, 2020. augusztus hó

Megrendelő:**Kunfehértó Község Önkormányzata**

6413 Kunfehértó, Szabadság tér 8. Tel. 06/77/507-100

Polgármester: Huszár Zoltán

Főépítész: Szabó József

Tervező:

Balogh Tünde okl. építésmérnök, vezető településtervező

(CsM-i Építész Kamara: TT-1-06-0006) Tel. 06/20/429-07-02

Szeged, Pécskai u. 15.

Tel. 06/62/421-256

balogh.miczi@ujleptekbt.hu



Táj- és kertépítész: Rácz Mária táj- és kertépítésmérnök

(CsM-i Építész Kamara TK-1 06-0423/2011)



Közlekedés: Csapó László építőmérnök

(Magyar Mérnöki Kamara Tkö 06-0199)



Víziközművek: Csuvár Gábor építőmérnök

Magyar Mérnöki Kamara TV 03-0218



Régészet: Kustár Rozália régész



Energetikus: Somogyi János villamosmérnök

(Magyar Mérnöki Kamara Te, TH 06-0467)



Zaj- és rezgésvédelmi szakértő: Dr. Szanka Károly

dipl. környezetvédelmi, zajcsökkentési szakmérnök

MMK.: SZÉS-4/06/0021/H-1170/05



Környezetvédelem: Novai György

okl. környezetvédő, környezetvédelmi szakértő

Csongrád Megyei Mérnöki Kamara KB-T/06/0171/H-1684/08

**TARTALOM**

1. Előzmények, módosítási ügy	3.
2. Tervezett módosítás leírása	7.
3. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz	12.
4. HÉSZ-módosítás tervezete	14.
5. Környezetalakítási, közlekedési és közműellátási alátámasztás a módosításhoz	20.
6. Környezetvédelem	22.
7. A változás hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	22.
8. Örökségvédelem	22.
9. Területfelhasználás változásainak táblázatos jegyzéke	24.
10. A településszerkezeti terv és a területrendezési tervek összefüggéseinek bemutatása	25.

Szeged, 2020. augusztus hó

1. Előzmények, módosítási ügy

Kunfehértó településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei **2016-ban teljeskörűen megújultak**. A Képviselő-testület a koncepciót a 14/2016.(II.17.) Kt.sz. határozatával, a szerkezeti tervet a 15/2016.(II.17.) Kt.sz. határozatával, a Helyi Építési Szabályzatot az 5/2016. (II. 18.) rendeletével (továbbiakban: HÉSZ) állapította meg.

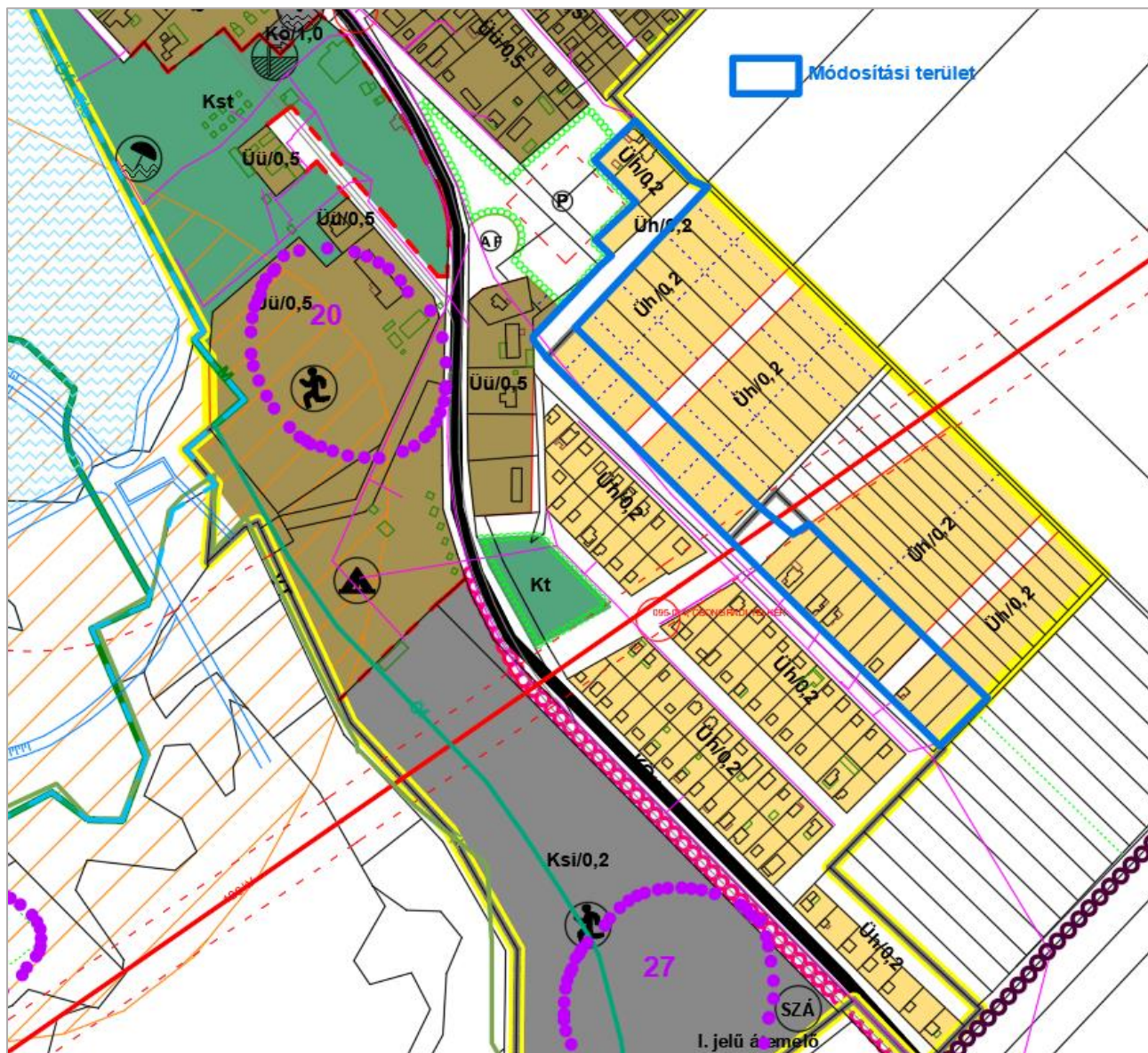
Módosítási eljárás zajlott le 2019-ben gazdaságfejlesztési ügyek támogatása érdekében, négy helyszínen. A változtatásokat az 52/2019.(IV.24.) Kt. sz. határozat és a 6/2019.(IV.25.) önkormányzati rendelet állapította meg.

A mostani módosítást a 10/2020.(IV.22.) Polgármesteri határozat indította útjára (ld. következő oldalon).

Módosítás célja

A módosítási területen lévő hétvégi házas üdülőterület üdülőházas üdülőterület besorolást fog nyerni. Az új besorolás lehetőséget ad idegenforgalmi szállásepületek elhelyezésére

Módosítási helyszín (Üdülőterület K-i szélé) lehatárolása a jelenleg hatályos településszerkezeti terven:



Módosítási terület súlyponti EOV koordináták: X: 677390 Y: 114550



Kunfehértó Polgármestere

6413 Kunfehértó, Szabadság tér 8.
E-mail: kunfehertoph@gmail.com Honlap: <https://kunfeherto.hu>, Telefon: +36 (77) 507-102
E-ügymintázás: Hivatali Kapu: KftoPh, KRID azonosító: 501140733

Kunfehértó Község Önkormányzata

Polgármesterének

10/2020. (IV.22.) számú határozata

Településrendezési eszközök módosításának elindítása idegenforgalmi fejlesztés támogatása érdekében

Magyarország Kormánya által a 40/2020. (III.11) Kormányrendelettel elrendelt veszélyhelyzetre való tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben biztosított jogkörömben eljárva az alábbi határozatot hozom:

1./ A Településrendezési eszközök módosítása során kívül elindítandó idegenforgalmi fejlesztés érdekében.

2./ Az Üdülőtérület Seregély sor K-i oldalának teleksora és az 1497 helyrajzi számon felvett üdülőtellek kiemelt fejlesztési területként kezelendők.

3./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megtételéhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

3./ A tervezési szerződés megkötéséről saját hatáskörben gondoskodom.

Felelős: Huszár Zoltán polgármester

Határidő: Szerződéskötés, eljárás megindítása a Partnerségi véleményezés meghirdetésével: 2020. május 31.

Határozatról értesítést kap:

- Kunfehértó Önkormányzat Képviselő-testülete tagjai,
- Huszár Zoltán polgármester,
- Kónya Tímea Renáta jegyző,
- Balogh Tünde településtervező,
- Irattár

Kunfehértó, 2020. április 22.

 Huszár Zoltán
polgármester

A módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében **tárgyalásos** rendben folyik.

Az önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálat** szükségességéről **előzetesen nemleges döntést hozott** az eljárást indító határozatban, de kikérte erről a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét is. A szervek egyike sem tartotta szükségesnek a vizsgálat lefolytatását.

A tervezés társadalmi egyeztetésének kereteit biztosító **Partnerség** rendjét a Kunfehértó Község településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (III.30.) önkormányzati rendelet állapította meg. A módosítás tervének véleményezésére 2020. június 17-től július 5. éjfélig volt lehetőségük az egyeztető partnereknek. Lakossági fórumra a kialakult járványhelyzet miatt nem kerülhetett sor. A felhívás tartalmazta az indoklást is: „a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 143/2020. (IV. 22.) Korm. rendelet 3. §-a alapján, a módosítással kapcsolatban észrevételt, javaslatot tenni – **kizárólag elektronikus úton lehet**”.

Az egyeztetési időszakban *nem érkezett kifogásoló észrevétel*. A Képviselő-testület meghozta a Partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló 30/2020.(VII.8.) Kt. számú határozatot és megállapította, hogy a módosítási eljárás végső véleményezési szakaszba kerülhet. Huszár Zoltán polgármester levélben az illetékes állami főépítésszt felkérte a tárgyalás lefolytatására és az **Eljr.** 40.§ szerinti záró véleménye kiadására.

A tervtárgyalásra 2020. augusztus 4-én került sor. A Jegyzőkönyv szerint az írásban nyilatkozó szervek részéről kifogásoló észrevétel nem érkezett. A jelenlévők véleménye az alábbiak szerint lett rögzítve:

- **Bács-Kiskun Megye Főépítésze** a módosítást támogatja.

A **BKMKH Állami Főépítésze** területrendezési, településfejlesztési és -rendezési valamint településképp védelmi szempontból az alábbi véleményt adja:

1. A tervező dicséretet érdemel a véleményezési dokumentáció alapos és teljes körű összeállításáért és dokumentálásáért. Példaértékűnek tartja a közterületek szabályozási terven való színrelvételét történő megkülönböztetését, mely nagy segítséget jelent a hatósági munkavégzéshez.
2. A helyi építési szabályzatban az üdülőövezetek részletes előírásait kéri pontosítani az OTÉK 22.§ (2) bekezdésének megfelelően: a 13.§ (3) a) pontjában „a lovas turizmust szolgáló lóistálló” szövegrész szerepeljen.
3. Az egyes építési övezetekben/övezetekben a jogbizonytalanság elkerülése érdekében csak egy beépítési mód határozható meg. A szabályozási terven a módosítással érintett területen belül az Ü2 építési övezet beépítési módját jelen módosítás keretében, az egyéb területeket a következő véleményezési eljárás keretében szükséges ennek megfelelően felülvizsgálni.
4. A módosítási területet keresztezi egy 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték, melynek védőterülete több építési helyet is lefed. A szabályozási terven a módosítással érintett területen belül ezen védőterületet szükséges kizárni a telkek építési helyéből jelen módosítás keretében, az egyéb területeket a következő véleményezési eljárás keretében szükséges ennek megfelelően felülvizsgálni.
5. A Seregély sor keleti oldalán lévő javasolt telekosztások tekintetében kéri megvizsgálni az építési övezeti szabályok között szereplő legkisebb kialakítható telekméretnek való megfelelést.
6. A módosítással érintett terület része a borszőlő termőhelyi kataszternek, mely a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdése szerint különleges mezőgazdasági üzemi terület

kivételével nem minősíthető beépítésre szánt területté. A következő véleményezési eljárás keretében szükséges ennek felülvizsgálata.

7. A dokumentáció 37. oldalán szereplő megyei területrendezési terv rendeletszáma javítandó.
8. Tájékoztatást ad arról, hogy *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: OTtrT)* 91.§-a szerint az elkészült, új megyei területrendezési tervvel 2021. december 31-ig összhangba kell hozni a településrendezési eszközöket.

Az állami főépítész a fenti észrevételt fenntartva kiadta BK/AFI/108-8/2020 számú záró véleményét, melyben szerepel:

A véleményezési eljárással kapcsolatos általános észrevételeink figyelembe vétele mellett a BK/AFI/108-7/2020. iktatószámú jegyzőkönyvben foglaltak végrehajtása után a településrendezési terv **elfogadását javasoljuk** az Önkormányzat számára az alábbi módosítások tekintetében:

- A seregély sor keleti oldalán lévő Ü1 építési övezetbe sorolt ingatlanok Ü2 építési övezetbe sorolása;
- a területrendezési tervekben szereplő országos övezetek és régészeti lelőhelyek lehatárolásának aktualizálása a dokumentációban foglaltak szerint;
- a helyi építési szabályzat módosítása a dokumentációban foglaltak szerint.

A kért javítások megtörténtek a tervanyagban, melyet a következőkben közlök.

A tervanyag „modositasi_terv” címen letölthető a következő web-helyről is: <http://www.ujleptekbt.hu> („Kunfehértó” címszó alatt, „Folyamatban lévő tervanyag” menüpontban), ahol a jelenleg hatályos tervanyagok és a Megalapozó vizsgálatok is fellelhetők.

Szabó József

önkormányzati főépítész

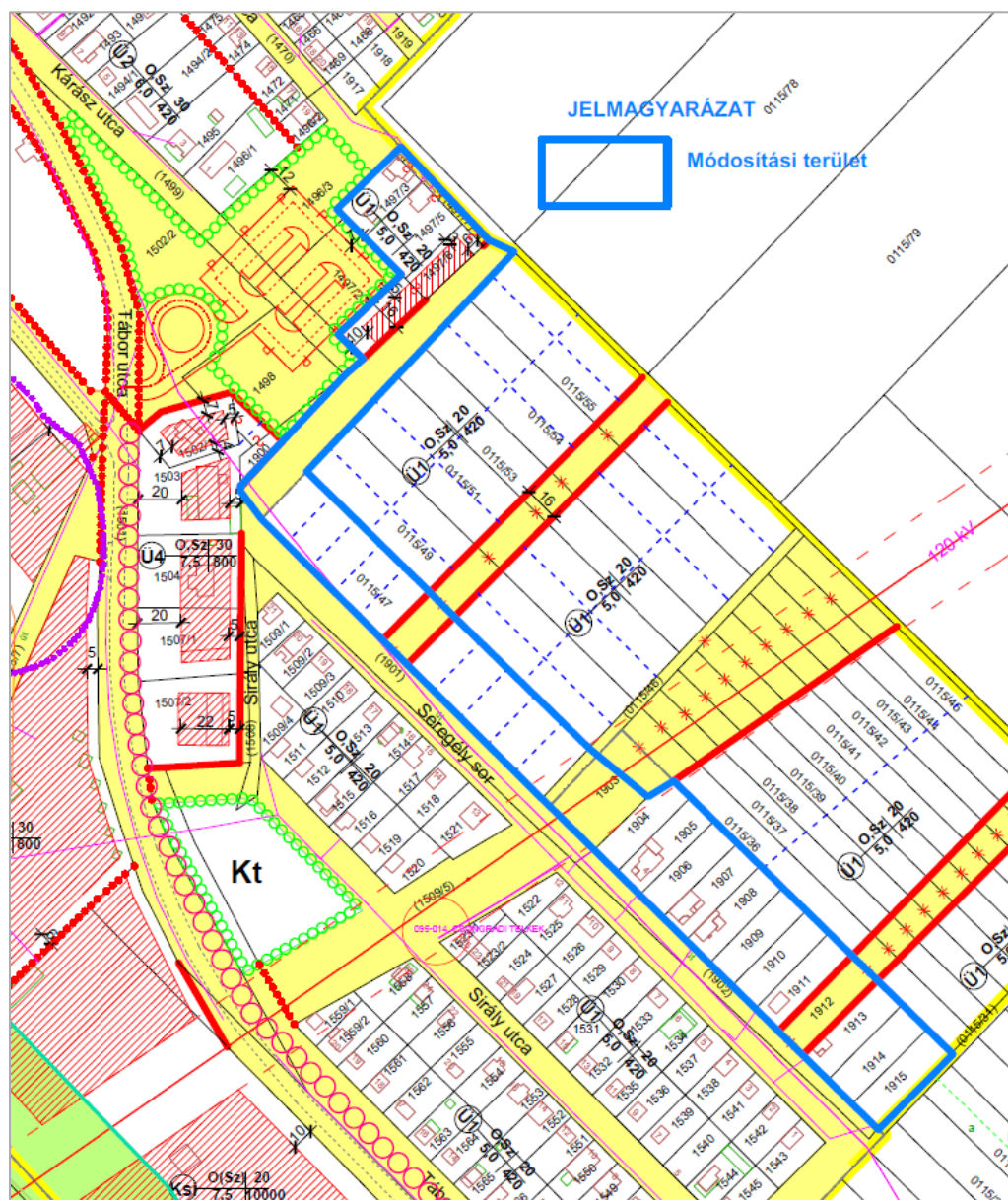
2. Tervezett módosítás leírása

Kialakult területhasználat

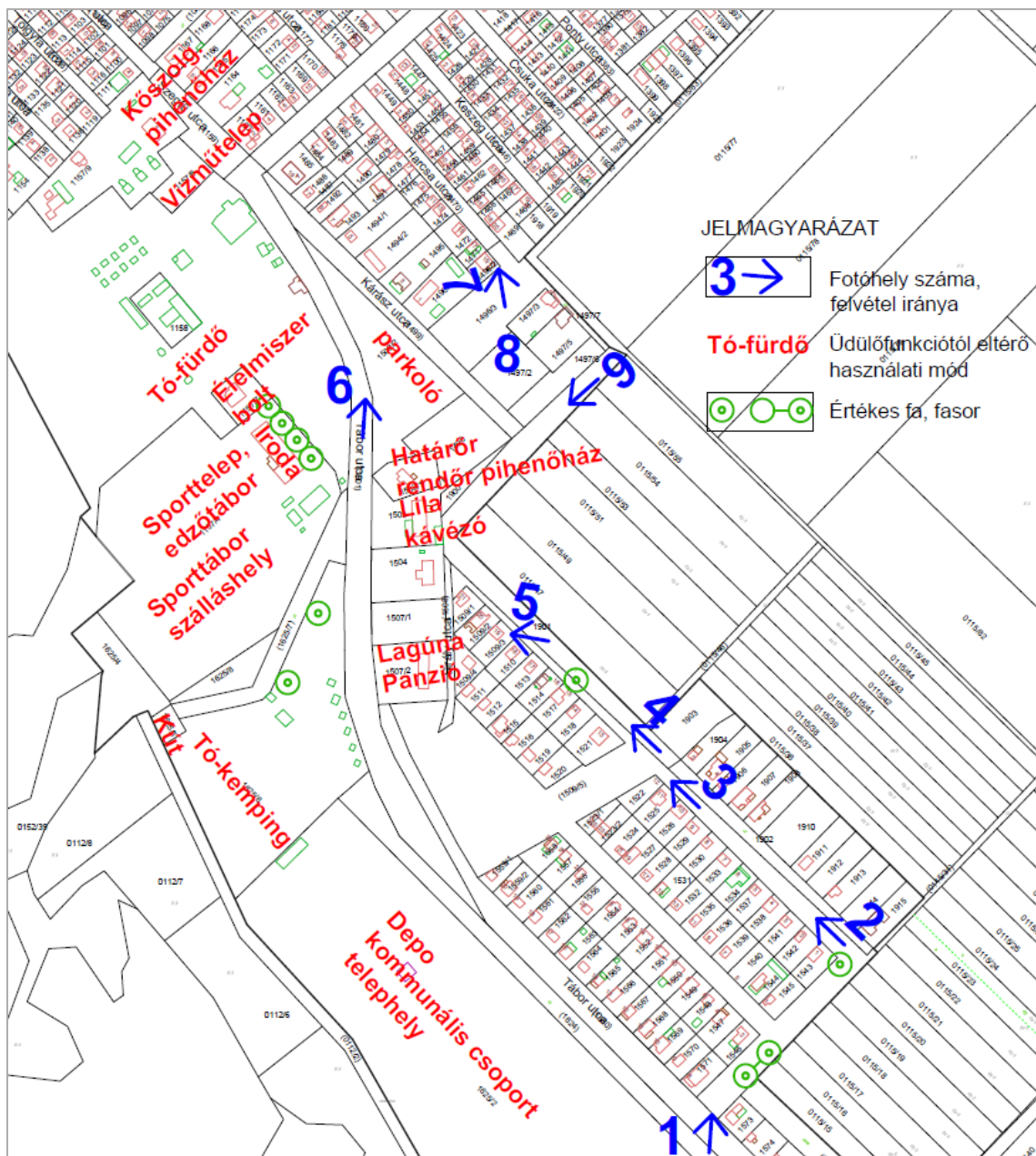
Kunfehértó üdülőterülete a Tó-fürdő létesítményeit veszi körül. A tervezési terület a tótól keletre, az „egyéb belterület” szélén található, Ü1 övezetben. Mellette nyugat felől szabályos, 15x30 m telekosztású, oldalhatáron álló beépítésű üdülőterület létesült (szintén Ü1 övezet), üres telek egyáltalán nincs. Északra az „első generációs” hétvégi házas terület húzódik, ahol 11x17 az átlagos telekméret és szabálytalan a beépítés (Ü3 övezet, kialakult ikres, oldalhatáron álló és szabadonálló beépítési móddal). A fürdő mellett Ü2 és Ü4 jelű üdülőházas építési övezet található, viszonylag nagy telekméretekkal és épületekkel.

A módosítással érintett területen kialakított építési telkek (Seregély sor keleti oldala) 15-48 m-esek, a házak oldalhatáron állnak. Néhány telek még beépítetlen. A meglévő üdülőépületek egy részét életvitelszerűen lakás céljára használják. A Seregély utca egy szakasza a 0115/47 hrsz.-ú külterületi földrészlettel határos, amely átlagosnál gyengébb, Sz5 minőségi osztályú szántó. Az ide *tervezett* üdülőtelkek 16x30 métereseek a szabályozási terven.

*Módosítási terület és környéke a **jelenleg hatályos** szabályozási terven (módosított tervrészletet ld. a 4. fejezetben)*



Módosítási terület és környéke funkcióvizsgálata és fotóhelyei



1



2



3



4



5



6



7



8



9

Módosítás lényege és célja

Építési engedélyezési ügyek kapcsán kiderült, hogy az építési hatóság értelmezése szerint az országos előírások nem teszik lehetővé idegenforgalmi szállásépületek elhelyezését az Üh hétvégi házas üdülőterületen. Kunfehértó önkormányzatának célja az, hogy a módosítás révén ilyen létesítmények zöld utat kapjanak a tervezési területen, amely alkalmas az idegenforgalmi fejlesztésre, lévén, hogy a Tó-fürdőhöz közel fekszik, közművekkel ellátott, és viszonylag nagy telkek alkotják.

Változtatások a szerkezeti tervben

A Településszerkezeti tervben a módosítással érintett terület beépítésre szánt része **Üh** hétvégi házas területből **Üü üdülőházas területté** válik. **A jelenleg hatályos szerkezeti terv-részlet az 1. fejezetben, a módosított településszerkezeti terv-részlet a 3. fejezetben található!**

Az Üü üdülőházas üdülőterületen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 22. § (1) bekezdés értelmében „kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas”. A (2) bekezdés szerint a területen nem helyezhető el „állattartó épület - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével - és különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével”.

Változtatások a szabályozásban

Az üdülőterület szabályozási tervében (SZ-3 terv) a keletkező Üü üdülőházas terület az Ü2 jelű övezetbe kerül. **A jelenleg hatályos szabályozási terv-részlet a 2. fejezet elején, a módosított szabályozási terv-részlet a 4. fejezetben található!**

	eddig Ü1 övezet hétvégi házas	tervezett Ü2 övezet üdülőházas
terület rendeltetése:		
beépítési mód (nem változik):	oldalhatáron álló*	oldalhatáron álló
építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége:	20 %	30 %
építési telek előírt minimális zöldfelületi fedettsége:	60 %	40 %
épület megengedett legnagyobb párkánymagassága:	5,0 m	6,0 m
legkisebb kialakítható telekterület (nem változik):	420 m ²	420 m ²

* építési helyen belül egyéb jogszabályok betartásával szabadon álló beépítés is megengedett, ha a telek átlagszélessége eléri a 18,0 métert

Az állami főépítész észrevétele alapján, az OTÉK-nek megfelelően, korrigálásra kerül a HÉSZ-ben a következő előírás (megszűnő szöveg áthúzással, új szöveg pirossal szerepel):

- „13. § (3) Az „Ü2” és „Ü3” övezetre vonatkozó, az országos jogszabálynál szigorúbb megkötések:
- Egynél több üdülőegység csak a 420 m² nagyságot elérő telken helyezhető el.
 - Kemping, üdültábor, ~~vagy a lovasturizmushoz tartozó istálló~~ **és a lovas turizmust szolgáló lóistálló** csak az 1 hektár (10.000 m²) nagyságot elérő telken helyezhető el.

Az állami főépítész záró szakmai véleménye alapján a módosítási területen a 120 kV-os villamosenergia-távvezeték védőterületén belül lévő építési telekrészek **„telken belüli védőövezet”**-ként lesznek szabályozva és a jelmagyarázat is kiegészül ilyen értelemben.

3. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz

Határozat-tervezet

Kunfehértó Község Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a 15/2016. (II. 17.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervet a melléklet szerint.

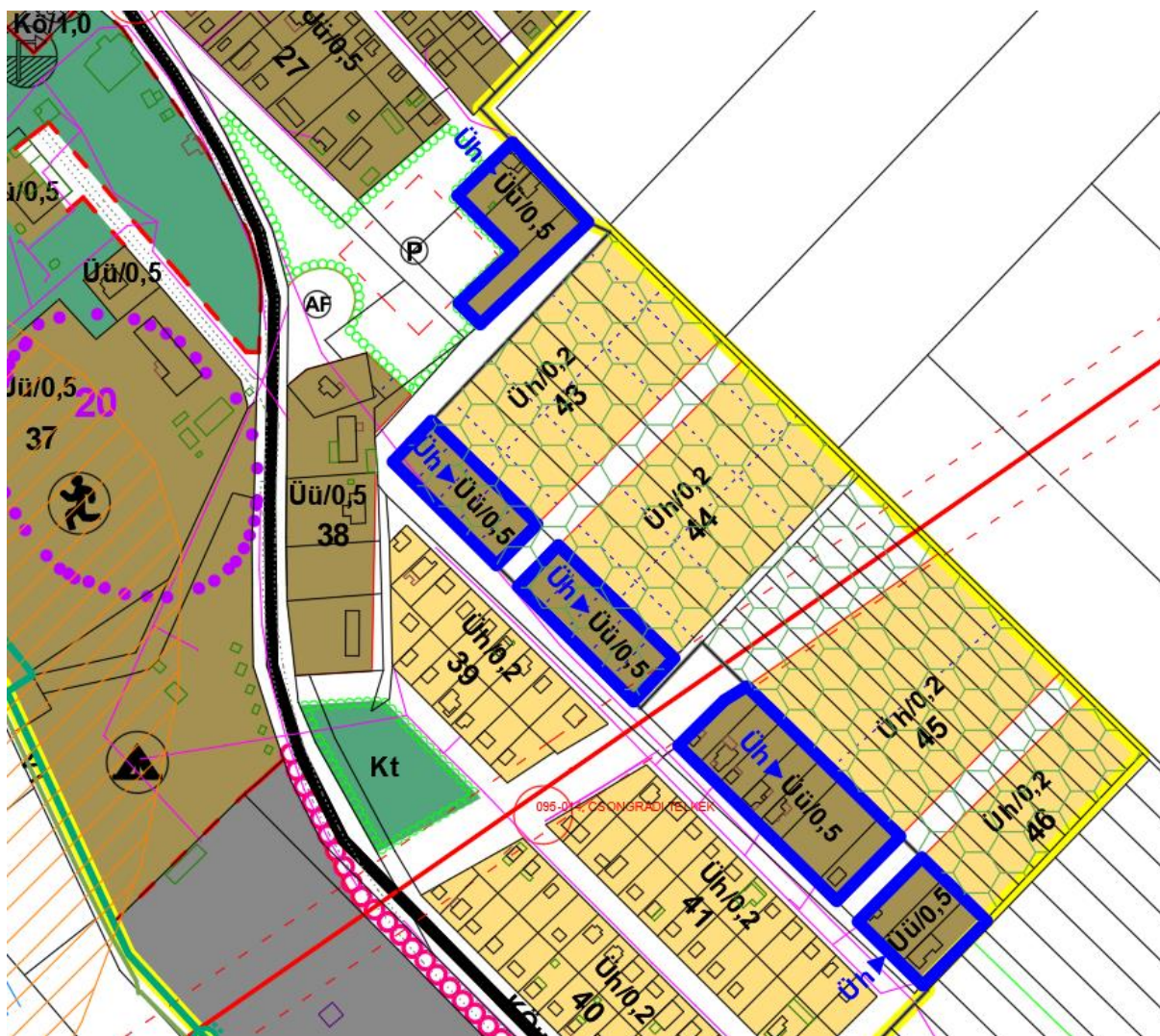
Felelős: Huszár Zoltán polgármester
Szabó József önkormányzati főépítész

Határidő: hatályba lépést követően folyamatos

Melléklet a .../2020. (...) határozathoz

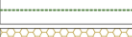
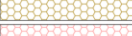
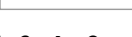
1. A Seregély sor keleti oldalán lévő teleksor, valamint az 1497/3, 1497/5 és 1497/6 helyrajzi számú építési telkek a jelenleg érvényes Üh jelű hétvégi házas terület helyett Üü jelű üdülőházas területfelhasználási kategóriába kerülnek át.

Belterület és Üdülőtérület módosított Településszerkezeti tervének részlete – Üdülőtérület délkeleti része



(Megjegyzés: a szerkezeti tervi ábrán kék betűjel és lehatárolás mutatja a rendeltetés-változás helyét és tartalmát. Ezek a jelölések a jóváhagyott egységes szerkezetű tervlapon már nem fognak szerepelni)

2. Az országos ökológiai hálózat lehatárolása a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága 2020. évi adatszolgáltatása szerint módosul.
3. Az országos területrendezési tervben szereplő övezetek feltüntetésre kerülnek az alábbi jelmagyarázat szerint:

	2.2.9 Tájképvédelemi terület
	3.3.7 Országos erdők övezete
	3.3.8 Országos erdőtelepítésre javasolt terület határa
	3.3.9 Országos borszőlő termőhelyi kataszteri terület
	3.3.10 Országos gyümölcs termőhelyi kataszteri terület
	3.3.11 Országos kiváló termőhelyi adottságú szántók határa
	3.3.12 Országos jó termőhelyi adottságú szántók határa

4. A 3. és 8. sorszámú régészeti lelőhely lehatárolása pontosításra kerül az országos örökségvédelmi nyilvántartási adatok 2020. évi adatszolgáltatása szerint:



5. A régészeti lelőhelyek jelmagyarázata pontosításra kerül:

	1.1.15 Régészeti lelőhely határa (2020. évi országos nyilvántartási adatok)
---	--

4. HÉSZ-módosítás tervezete

Kunfehértó Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2020. (.....) önkormányzati rendelete

a

Kunfehértó Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2016. (II.18.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kunfehértó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében, illetve 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, Kunfehértó Község igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat,

továbbá a Kunfehértó Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Kunfehértó Község településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (III.30.) önkormányzati rendelete szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek, valamint Kunfehértó Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Községfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Kunfehértó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2016. (II.18.) számú rendelete (továbbiakban: HÉSZ)

1. § (1) bekezdés a) pontjában az „SZ-1 jelű, a község igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-1/M terv)” szövegrész helyébe az „SZ-1/M2 jelű, a község igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-1 terv)”
2. 1. § (1) bekezdés b) pontjában az „SZ-2” szövegrész helyébe az „SZ-2/M”
3. 1. § (1) bekezdés c) pontjában az „SZ-3 jelű, az SZ-1 terven „SZ-3 terv hatályos területe”-ként lehatárolt településrészen hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-3/M terv)” szövegrész helyébe az „SZ-3/M2 jelű, az SZ-1 terven „SZ-3 terv hatályos területe”-ként lehatárolt településrészen hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-3 terv)”
4. 13. § (3) bekezdésben a „vagy a lovasturizmushoz tartozó istálló” szövegrész helyébe az „és a lovas turizmust szolgáló lóistálló” szöveg lép.

2. §

1. A HÉSZ 1. melléklete a jelen rendelet 1. mellékletében foglalt rendelkezésekkel módosul.
2. A HÉSZ 2. melléklete a jelen rendelet 2. mellékletében foglalt rendelkezésekkel módosul.
3. A HÉSZ 3. melléklete a jelen rendelet 3. mellékletében foglalt rendelkezésekkel módosul.
4. A HÉSZ 5. melléklete a jelen rendelet 4. mellékletében foglalt rendelkezésekkel módosul.

3. §

E rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba, rendelkezéseit alkalmazni kell a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építető számára kedvezőbbek.

Kunfehértó, 2020.

Huszár Zoltán
polgármester

Kónya Tímea Renáta
jegyző

Kihirdetve: 2020.

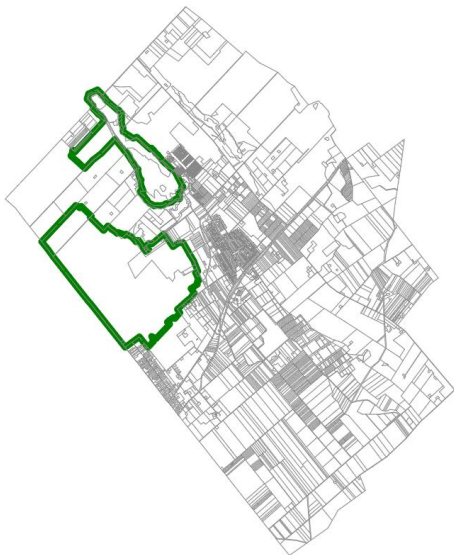
Kónya Tímea Renáta
jegyző

1. melléklet a .../2020. (....) önkormányzati rendelethez

SZ-1 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

1. Természetvédelmi jelölések pontosítása

1.1 Országos ökológiai hálózat magterület határa



1.2 Országos ökológiai hálózat folyosó terület határa



1.3 Országos tájképvédelmi terület



2. Országos övezetek jelölése

2.1 Országos erdők övezete



2.2 Országos erdőtelepítésre javasolt terület határa



2.3 Országos borszőlő termőhelyi kataszteri terület



2.4 Országos gyümölcs termőhelyi kataszteri terület



2.5 Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének határa



2.6 Jó termőhelyi adottságú szántók övezetének határa



2.7 Jelmagyarázat kiegészítése

	7.9 Országos erdők övezete
	7.10 Országos erdőtelepítésre javasolt terület
	7.11 Országos borszőlő termőhelyi kataszteri terület
	7.12 Országos gyümölcs termőhelyi kataszteri terület
	7.12 Országos kiváló termőhelyi adottságú szántó
	7.13 Országos jó termőhelyi adottságú szántó

2. melléklet a .../2020. (....) önkormányzati rendelethez

SZ-2 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA RÉGÉSZETI LELŐHELYEKEN

1. Belterület É-i rész



2. Belterülettől D-re



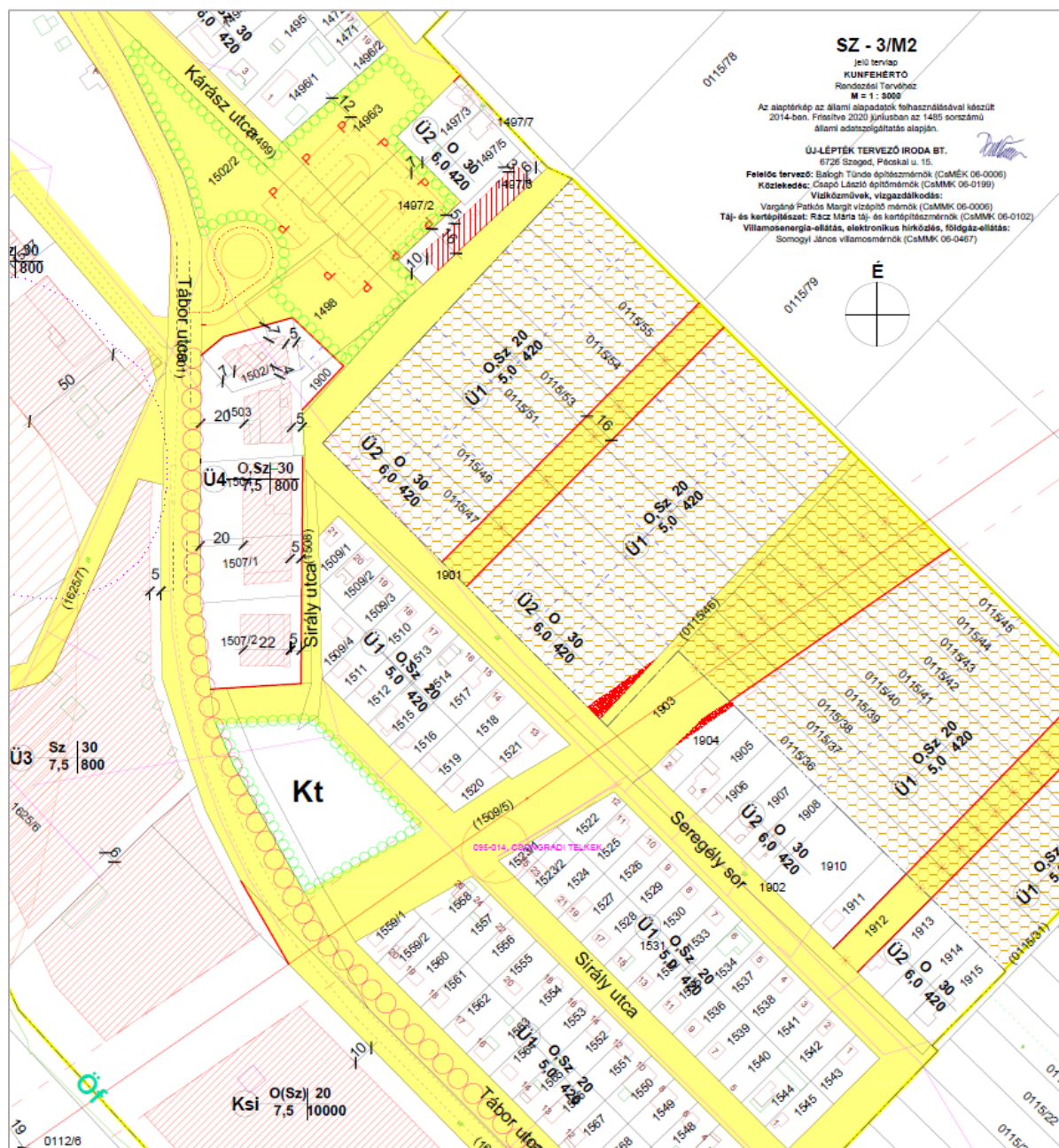
3. Jelmagyarázat módosítása

	3.1.15 Régészeti lelőhely határa (2020. évi országos nyilvántartási adatok)
--	--

3. melléklet a .../2020. (....) önkormányzati rendelethez

SZ-3 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

1. Kiemelt fejlesztési terület szabályozásának módosítása



2. Jelmagyarázat módosítása

	1.6	Építési telken belüli védőövezet
	3.1.15	Régészeti lelőhely határa
	7.11	Országos borszövő kataszterterület

4. melléklet a .../2020. (....) önkormányzati rendelethez

Ismert régészeti lelőhelyek táblázat 27. sorának módosítása

27	27530	8	Fatelep	097/477, 497/478	Temető, avar kor, Temető, ismeretlen kor
----	-------	---	---------	------------------	---

5. Környezetalakítási, közlekedési és közműellátási alátámasztás a módosításhoz

Környezetalakítás

A módosítás révén az üdülőzóna peremterületén, amely egyszersmind a fürdőhöz közel helyezkedik el, szállás jellegű telekhasználat is lehetővé válik az üdülőházas átsorolással.

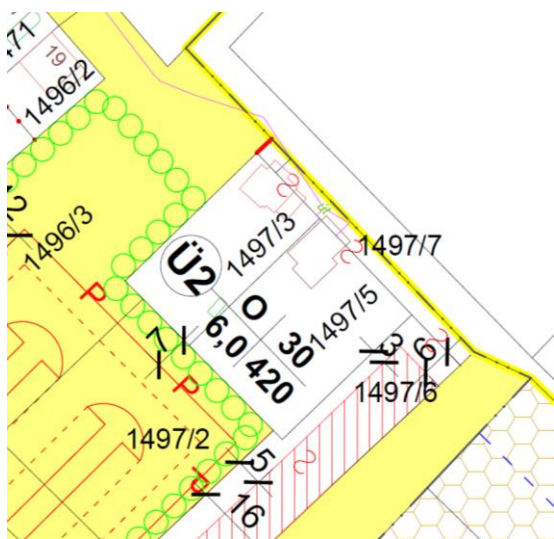
A tervezett **beépítésre szánt terület nem növekszik meg**. A közterületek kijelölése és a javasolt telekalakítás sem módosul. **A megengedett legnagyobb párkánymagasság 1 m-rel növekszik**, 5,0 m helyett 6,0 m lesz megengedve. Településképi, tájalakítási szempontból nem jelentős a változás. Természeti értékek nem sérülnek, az országos ökológiai hálózat nincs érintve a módosítással.

Közlekedési hálózatok

A módosítási helyszínen a közlekedéshálózatot nem változik meg. A helyszín feltárt, nagyrészt a Seregély sor megnevezésű önkormányzati közút mentén található. A közterület kiterjedése nem változik.

A Településrendezési eszközök 2019 évi módosítási eljárása rendezte az 1497/7 helyrajzi számú önkormányzati közút megszüntetését, amely a valóságban nem létezik, az állami térkép hibás. Két meglévő üdülőépület is benyúlik a telekbe. A ténylegesen használt feltáróút az alábbi képen látható 0115/83 helyrajzi számú állami tulajdonú földút.

Szabályozási terv részlete az 1497/3,5,6 helyrajzi számú telkek környezetében: A közlekedés a 0115/83 hrsz.-ú állami tulajdonú földúton történik. Az 1497/7 hrsz.-ú közút a valóságban nem létezik, a szabályozási terv megszünteti.



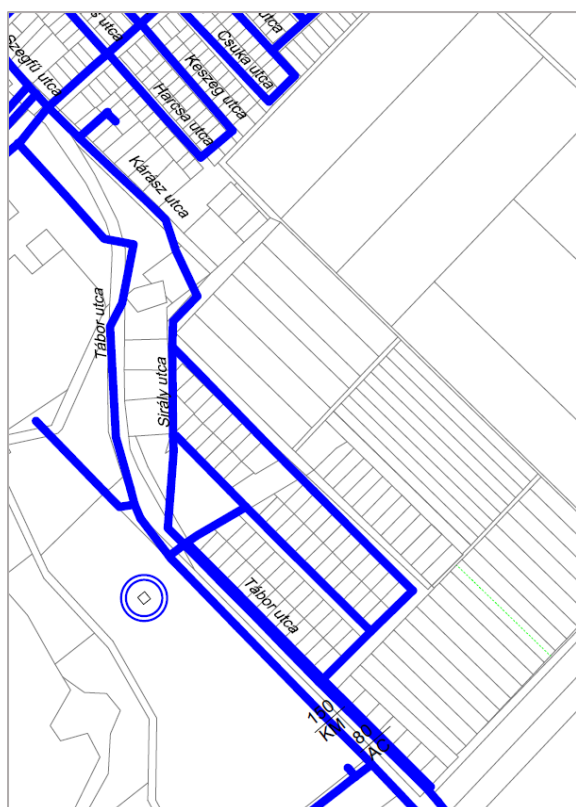
Geológia, vízrajz, földtani adottságok

A módosítás csak viszonylag kis kiterjedésű helyszíneket érint, ezért nincs kimutatható hatással a település geológiai, vízrajzi, földtani helyzetére, melynek szakági leírása a 2015. évi alaptervben szerepel (a tervező A módosítási terület talaja laza homok, így a csapadék és a szennyvíz intenzív beszivárgása biztosított).

Kunfehértó külterülete a Kőrös-éri főcsatorna öblözetébe tartozik. Nem belvízveszélyes terület. A módosítási helyszín nem érint belvízcsatornát.

Ivóvízellátás

Kunfehértó önálló vízművel rendelkezik, ivóvízellátását 6 db, rétegvízre települt, mélyfúrású kút biztosítja. Az 1. számú kút a községben, a több kút az üdülőterületen helyezkedik el. A 2014-ben létesült új kút az ivóvízminőség-javító program keretében létesült, víztisztító technológiával van ellátva.



Ivóvízellátás alátámasztó javaslat (2014) részlet

Közműves ivóvízellátás biztosított a módosítási terület Seregély sor menti telkein. A meglévő hálózat bővítésével az 1497/3,5,6 hrsz.-ú teleken is megoldható az ellátás.

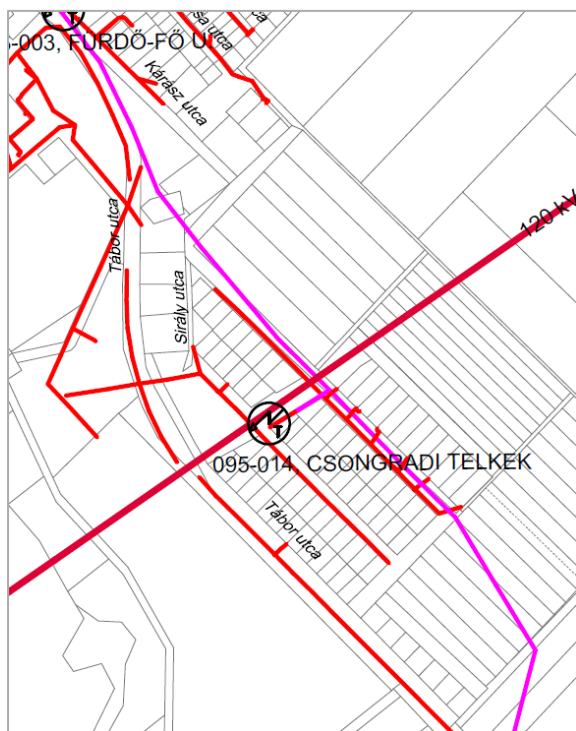
Szennyvízelhelyezés

Kunfehértó belterület csatornázási és szennyvíztisztítási beruházása 2014-2015 évben valósult meg, az üdülőterület azonban nincs csatornázva. A zárt szennyvízgyűjtőkből, ülepítőkből szippantó kocsikkal hordják el a szennyvizet a tisztító telepre, ahol tisztításra kerül.

Energia-ellátás

Kunfehértó a Kiskunhalas-Baja NA 400-as 64 bar nyomású földgáz szállító vezetékről kap földgázt a Kunfehértói gázátadó állomásról. Közműves földgázellátással a módosítási terület nem rendelkezik. Az üdülő- és szállásépületek villamosenergia és megújuló energia (pl. napelemek) felhasználásával láthatók el.

Villamosenergia-hálózat vizsgálata (2014) részlet



A település külterület északi részén halad keresztül a Baja – Kiskunhalas 120 kV-os légvezeték, amely a módosítási területet is keresztezi. A jelenleg hatályos szabályozási terv tartalmazza a nyomvonalat és védősávját.

A Seregély soron kisfeszültségű és középfeszültségű hálózat is húzódik.

A meglévő közép- és kisfeszültségű hálózat, transzformátor-állomás az üdülőházas beépítés energiaigényének kiszolgálását biztosítani tudja. Napelemek telepítésével is támogatható az ellátás.

Elektronikus hírközlés

Kunfehértó vezetékes távbeszélő ellátását az M-Telekom szolgáltatja. A település központjában levő telefonközponthoz a csatlakozást a Kiskunhalas – Mélykút 5x4 szálal optikai kábel biztosítja. A településen digitális központ működik. A telefonközpont a jelenlegi igényeket 100 %-ban kielégíti. A módosítási helyszín telefon légkábellel csatlakoztatható, vagy a vezeték nélküli hírközlési formák használhatók.

Csapadékvíz-elvezetés

A módosítási helyszín homoktalajon fekszik, a csapadék jól elszívárog. A csapadékvíz-elvezetés jelenlegi állapotához képest nem várható jelentős változás, a telkek megengedett beépítettsége 30-ról 40 %-ra nő, a zöldfelület előírt mértéke 60 %-ról 40 %-ra csökken. A burkolt terület nagysága kismértékben növekszik.

6. Környezetvédelem

Az előzőekben leírt településszerkezeti és szabályozási módosításhoz környezetvédelmi értékelést végeztünk arra vonatkozóan, hogy a környezet várható terhelése mennyiben fog eltérni az eredeti (jelenleg hatályos, 2016. évi) tervben prognosztizáltakhoz képest. Az értékelés a 2020. júniusban hatályos környezetvédelmi jogszabályok és előírások figyelembevételével végeztük.

A szerkezeti terv módosítása során nem keletkezik beépítésre szánt terület, a községnek a szerkezeti terv alapján számított biológiai aktivitásértékét nem kötelező szinten tartani. A változás lényege, hogy az üdülőtérületi kategórián belül a hétvégi házas helyett az üdülőházas felhasználás válik lehetségessé. A két kategória biológiai aktivitás-értéke csaknem azonos, ezért a BIA-érték csökkenése elenyésző (0,5 pont).

A változás környezetvédelem szempontjából nem jelentős, az üdülőtérület sajátos jellegének módosulása 1,6 hektárt érint, amely az üdülőtérület egészéhez (kb. 80 hektár) képest csekély terület.

A tervezett átsorolás irányultságát és az érintett terület méretét és környezetét figyelembe véve a módosítás a környezeti elemek minőségében jelentősszámottevő változást várhatóan nem fog eredményezni.

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

7. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

Kunfehértó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 14/2016. (II. 17.) Kt. határozatával fogadta el a település *Hosszútávú Településfejlesztési Koncepcióját (HTK)*, amely azóta sem veszített aktualitásából.

A fenntartható turizmus-fejlesztés igénye is megfogalmazódik a koncepcióban, ezen belül „a tóra épülő idegenforgalom lehetőségeinek bővítése, a kínálat szélesítése”, amely a módosítás témája.

Az önkormányzat előzetes támogatásáról biztosította a módosítást a 10/2020. (IV.22.) Polgármesteri határozatban.

8. Örökségvédelem

Jelen módosítási eljáráshoz előzetesen adatszolgáltatást kért és kapott községünk a BKMKEH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályától.

A 2020. évi örökségvédelmi adatszolgáltatás szerint Kunfehértó **nem szerepel a műemléki nyilvántartásban.**

A régészeti örökség védelme szempontjából **változást jelent** a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben szereplő, a 2016. évi örökségvédelmi hatástanulmányból átvett adatokhoz képest, hogy növekedett a 3. és 8. sorszámon nyilvántartott régészeti lelőhely kiterjedése. A 8. lelőhely esetében a helyrajzi számokban is változás történt: az eddigi 097/74 hrsz. helyébe a 097/478 hrsz. lépett ezért a HÉSZ 5. melléklet táblázatában a **27. sor módosításra kerül. Az örökségvédelmi adatok változása nem érinti a módosítási területet.**

A helyi építészeti értékvédelemről a Kunfehértó Község Képviselő-testületének a *településkép védelméről* szóló 3/2019 (I.31.) önkormányzati rendelete rendelkezik. A helyi védelem **a módosítási területet nem érinti**, a következő ingatlanokat tartalmazza:

„12.§ Kunfehértó helyi egyedi védett értékei:

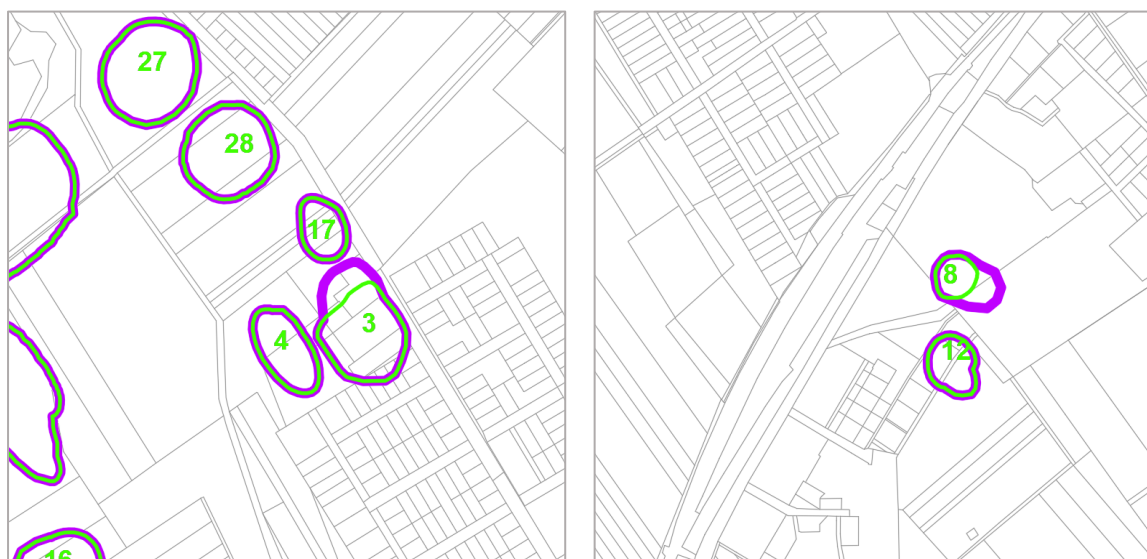
a) Tájház (384 hrsz)

b) volt Kertészképző iskola (277 hrsz)”

Régészeti lelőhelyek a 2016. évi örökségvédelmi hatástanulmányban és a 2020. évi adatszolgáltatásban



Részlet a 3. és 8. sorszámu lelőhelyekről:



9. Területfelhasználás változásainak táblázatos jegyzéke

Kunfehértó igazgatási területének felhasználása és Biológiai aktivitása a módosított szerkezeti terv szerint

Szintterület sűrűség max.	Rendeltetési Kategória és BIA szorzó (új jelkulcs szerinti megnevezéssel)	Belterület és környéke (ha)	Üdülőterület (ha)	Külterület (ha)	Összesen	%	BIA érték
		Módosított településszerkezeti terv					
		172,4	72,8	7591,5	7836,7	100,0	46966,7 -0,5
	Beépített és beépítésre szánt	149,6	57,8	105,6	313,0	3,8	533,5 -0,5
1,0	Lk (kisvárosias lakó) - 1,2	0,3	-	-	0,3	0,0	0,4
0,5	Lf (falusias lakó) - 2,4	111,4	-	-	111,4	1,1	267,3
0,2	Uh (hétvégiház) - 3,0	-	27,4 helyett 25,8	-	27,4 helyett 25,8	0,5	82,2 helyett 77,4
0,5	Üü (üdülőház) - 2,7	-	24,2 helyett 25,8	-	24,2 helyett 25,8	0,3	65,3 helyett 69,7
1,5	Vt (településközpont) - 0,5	8,4	-	-	8,4	0,0	4,2
1,5	Gks (kereskedelmi szolgáltató) - 0,4	5,9	-	15,8	21,7	0,4	8,7
1,0	Gip (ipari) - 0,4	20,5	-	-	20,5	0,4	8,2
0,2	Ksi (különleges sportolási és idegenforgalmi célú) - 3,0	-	6,1	-	6,1	0,0	18,3
0,5	Kt (különleges temető) - 3,0	2,9	-	-	2,9	0,0	8,7
1,0	Kö (különleges vízmű) - 1,2	0,2	0,1	-	0,3	0,0	0,3
	SZT (különleges szennyvíztisztító) - 1,5	-	-	2,5	2,5	0,0	3,7
1,0	Km (különleges mezőgazdasági üzemi terület) - 0,7	-	-	80,9	80,9	1,0	56,6
0,2	Kl (különleges lőtér) - 1,5	-	-	6,4	6,4	0,1	9,6
	Beépítésre nem szánt	22,8	15,0	7485,9	7523,7	96,2	46433,2
	KÖu1 Gyorsforgalmi út (192 m) - 0,5	-	-	1,2	1,2	0,0	0,6
	KÖu2 Országos főút 5412 sz. nyomvonalon (7700,0) - 0,5	0,8	-	31,8	32,6	0,4	16,3
	KÖu3 Országos mellékút Kisszállásra (5200,0) - 0,6	-	-	15,6	15,6	0,2	9,3
	KÖu4 Helyi gyűjtőút (kült. 14784,9m; belt.: 1548,0 m, üdülő.: 1565,0m) - 0,6	3,0	3,13,0	16,7	22,7	0,3	13,6
	Zkp (zöldterület - közpark) - 6,0	3,3	0,8	-	4,1	0,0	24,6
	Eg (erdőterület - gazdasági) - 9,0	-	-	2863,2	2863,2	36,5	25768,8
	Ev - erdőterület (gazdasági, védelmi) - 9,0	15,7	-	514,8	530,5	6,8	4774,5
	Ek - erdőterület (turisztikai erdő) - 9,0	-	3,9	5,1	9,0	0,0	81,0
	Mk - (kertes mezőgazdasági) - 5,0	-	-	201,3	201,3	2,6	1006,5
	Ma (általános mezőgazdasági) - 3,7	-	-	3620,1	3620,1	46,2	13394,4
	Kh (különleges kommunális hulladéklerakó és -kezelő) - 0,1	-	-	10,1	10,1	0,1	1,0
	Kt (különleges fásított köztér) - 1,2	-	4,0	-	4,0	0,0	4,8
	Kst (különleges strandterület) - 3,2	-	3,3	-	3,3	0,0	10,6
	V vízgazdálkodási terület - csatorna, tó - 6,0	-	-	155,4	155,4	2,0	922,4
	Tk természetközeli terület - 8,0	-	-	50,6	50,6	0,5	404,8

10. A településszerkezeti terv és a területrendezési tervek összefüggéseinek bemutatása

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 OTrT) rendelkezik az ország területeinek használati módjáról és szabályairól.

A megyei terv tekintetében a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (VII. 8.) önkormányzati rendeletével hatályba léptetett területrendezési tervet vesszük alapul.

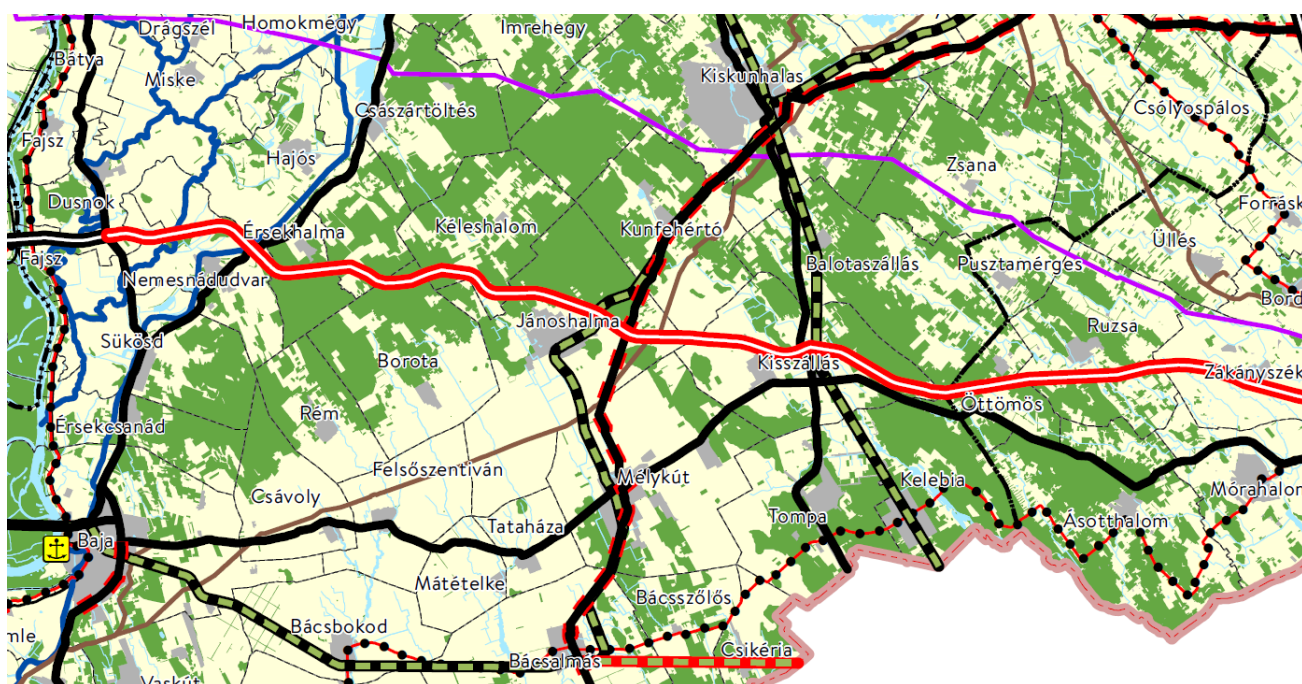
Országos területrendezési tervvel való összhang vizsgálata

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

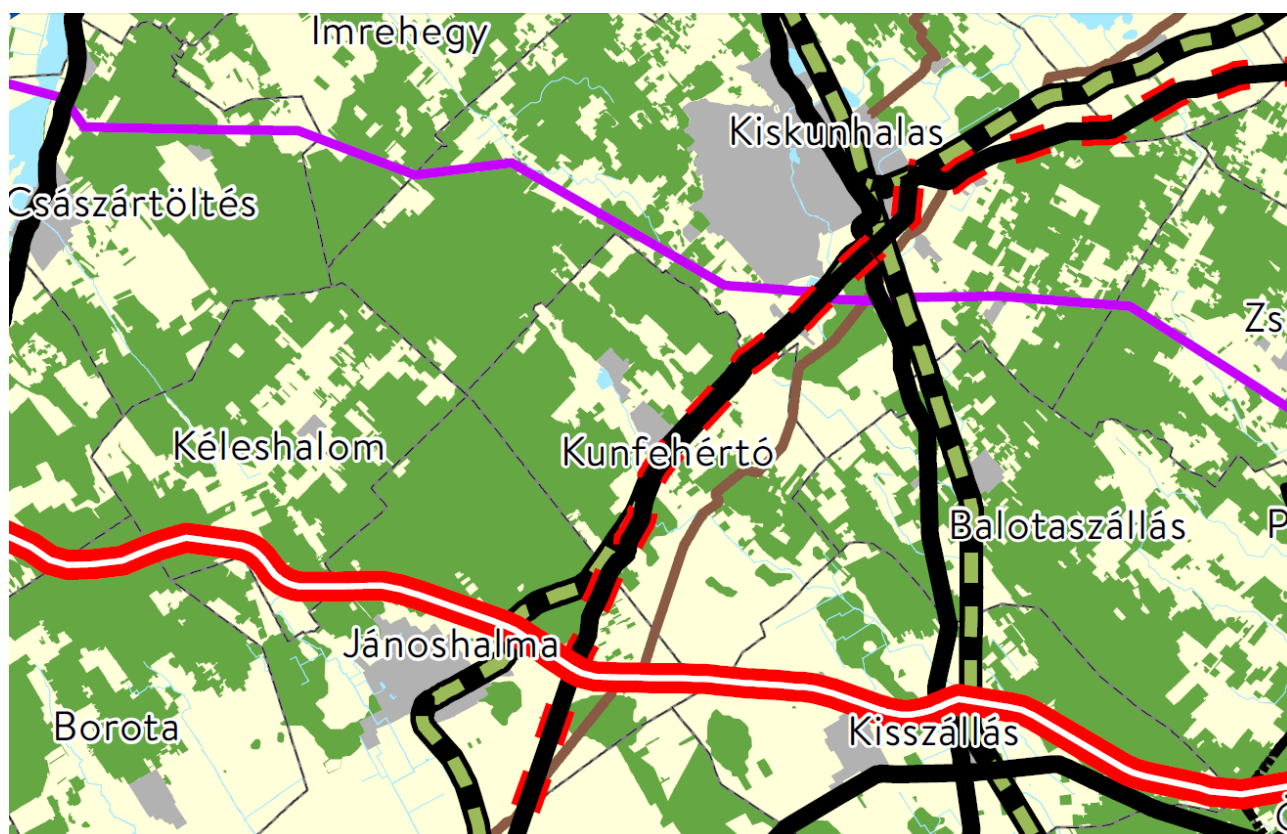
Az országos elemeket a módosítás **nem változtatja meg**. Kunfehértó Településszerkezeti terve az OTrT jelenleg érvényes szerkezeti elemeit **magában foglalja**. Ezek az elemek a következők:

1. **Távlati gyorsforgalmi utak - Tervezett szakasz:** Kunfehértó igazgatási területének D-i részén áthalad az **M9 jelű autópálya**: Nagycenk (M85) - Szombathely - Vasvár Rábahídvég (M80) Vasvár (M80) - Zalaegerszeg - Nagykanizsa - Kaposvár - Dombóvár - Szekszárd Dusnok - Szeged (M5).
2. **Távlati főutak - Tervezett szakasz:** A jelenlegi 5412 jelű Kiskunhalas-Csávoly országút nyomvonalán halad a Kiskunfélegyháza (5. sz. főút) - Kiskunhalas - Mélykút - Kunbaja - (Szerbia) új tervezett főútszakasz.
3. **Meglévő országos törzshálózati vasúti pálya:** Ny-K-i irányban szeli ketté az igazgatási területet a **154. számú Bátaszék - Baja - Kiskunhalas vasútvonal**.
4. **Nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek** – 330. számon nyilvántartott Szank – Kiskunhalas – Jánoshalma – Baja – Bata – Maráza – Pécs **nagynyomású gázvezeték**.
5. **Nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek** – 335. számon nyilvántartott Városhőd – Bugac – Szank – Kiskunhalas – Jánoshalma – Baja – Bata **nagynyomású gázvezeték**.

Kunfehértó és környéke Magyarország Szerkezeti Tervében – részlet

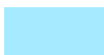


Nagyított ábra



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

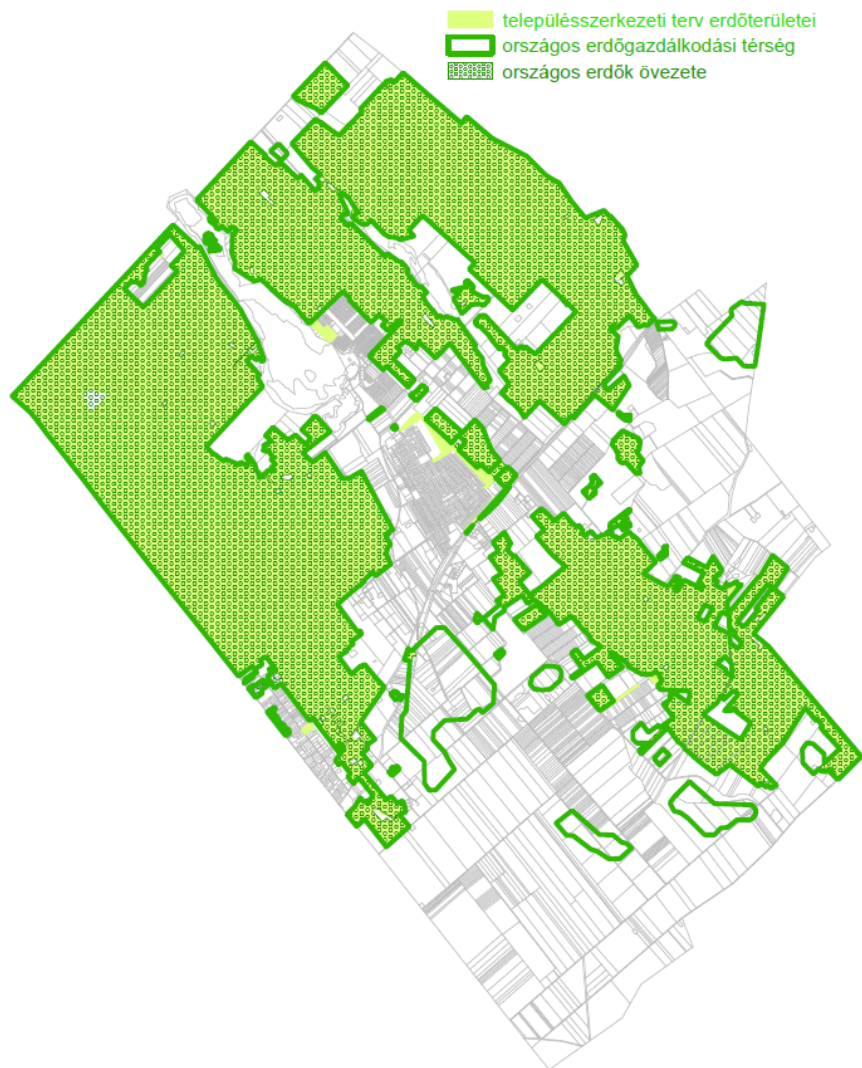
	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 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)

A szerkezeti tervben tervezett területfelhasználási változások **a beépítésre szánt területet nem növelik meg**, a módosítási terület a települési térségben található, így erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási terület nincs érintve.

Országos területfelhasználási térségek

Területfelhasználás vonatkozásában az OTTrT az igazgatási terület északi részén jellemzően erdőtérséget, a belterület körül és a déli részen pedig mezőgazdasági térséget jelöl ki.

Az országos szerkezeti terv Kunfehértón nagyrészt a tényleges erdőket (országos erdőövezet) sorolja erdőtérségbe, viszont jelentős nagyságú tervezett erdőfoltot is kijelöl. A Településszerkezeti terv (Tsz) ezeket a tervezett erdőfoltokat nem teszi erdőbe.



Országos erdőtérség, országos erdőövezet és a településszerkezeti tervi erdőterület-egységek egymásra vetített ábrázolása

Országos övezetekkel való összhang vizsgálata

Az OTTrT 19. § (1) bekezdés szerint az országos övezetek a következők (a Kunfehértót is érintő övezetek kiemelve):

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffertérületének 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.

Országos ökológiai hálózat – a hálózat lehatárolását a módosított tervlapok a **Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (KNPI) 2020. évi adatszolgáltatása szerint** tartalmazzák. A lehatárolások 2014 óta változtak, nagyrészt telekhatárokon futnak. A belvízcsatornák mentén szűkültek a folyosóterületek.

Országos ökológiai hálózat magterületei, folyosói és a módosítási területek, valamint beépítésre szánt területek viszonyának vizsgálata



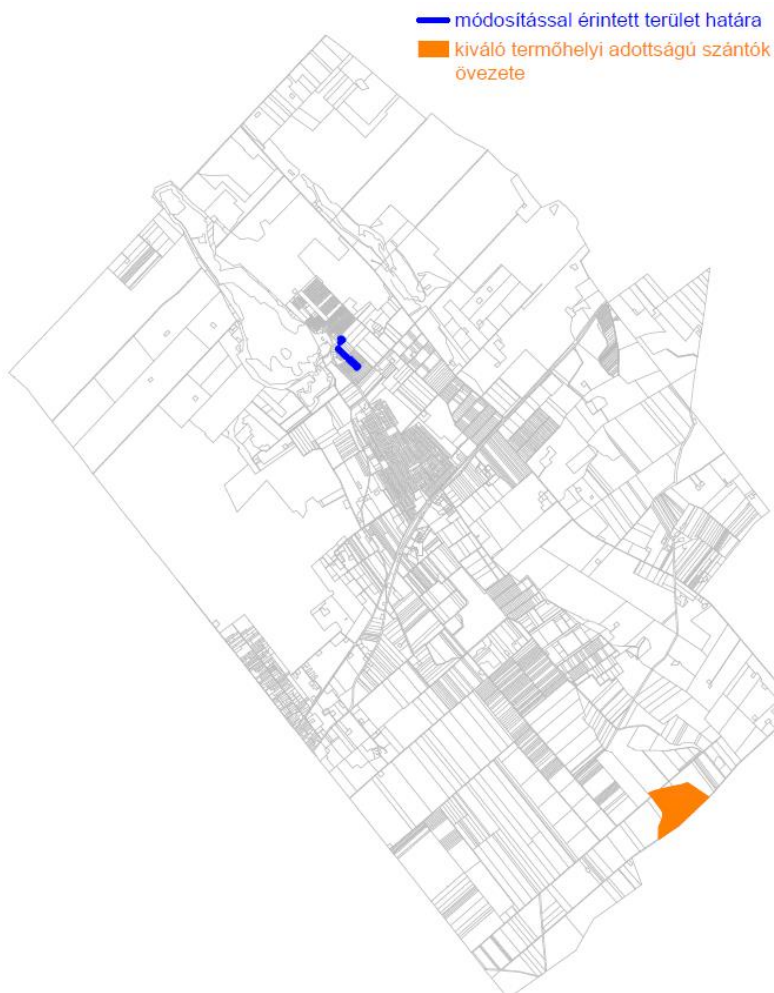
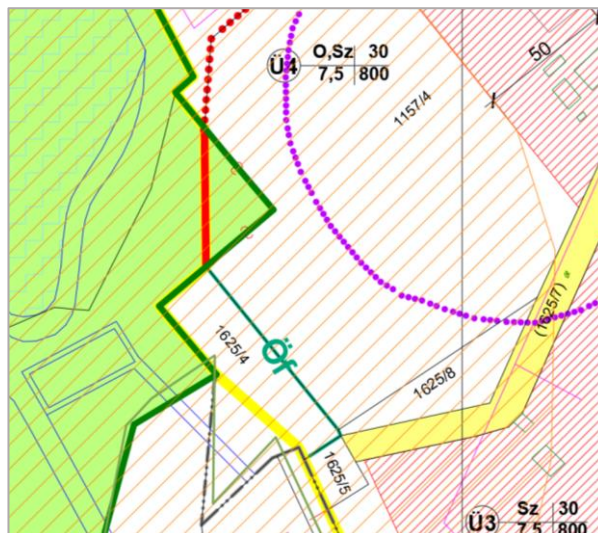
Az országos ökológiai hálózat kunfehértói magterületei és folyosói a mélyebb terepvonulatokban és a természetes állapotban megmaradt homokbuckákon helyezkednek el. Olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek ezek, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

Az OTfT értelmében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok nyomvonalai és új beépítésre szánt területek csak korlátozottan helyezhetők el az övezetben.

A törvényi előírás **a módosítási területen teljesül**, mivel a helyszín nem érintett az övezetekben, új infrastruktúra-nyomvonal pedig nem került kijelölésre.

Kunfehértó szerkezeti terve csak a Fehértó melletti kis területfoltot tartalmaz beépítésre szánt területet (üdülőterület) az országos ökológiai hálózat magterület és folyosó övezetén belül. A szabályozási terv részletén látható, hogy az érintett telekrész nem építési hely. A területrendezési tervekkel való összhang érdekében ezután lefolytatandó módosítás során vizsgálni kell a terület besorolását.

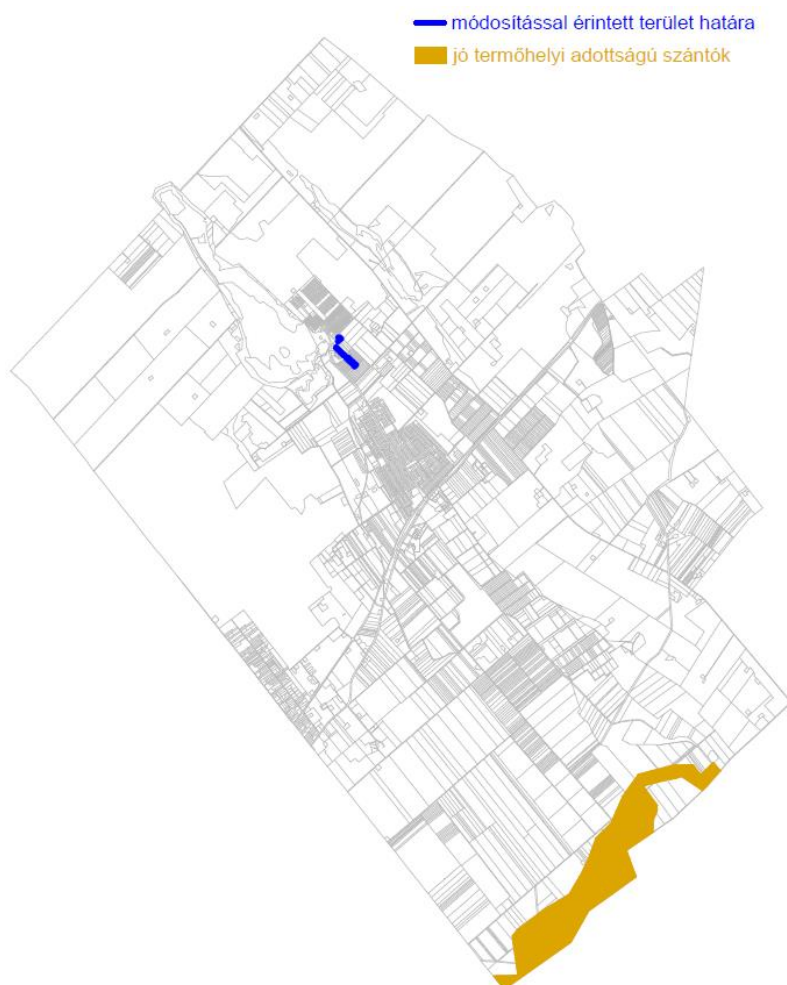
Országos ökológiai hálózat magterülete és folyosója üdülőövezeten belül – jelenleg hatályos szabályozási terv részlete (nem változik):



A **kiváló termőhelyi adottságú szántók** övezetben beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. A módosítás nem jelöl ki új beépítésre szánt területet, az előírás tehát teljesül.

Az övezet területfoltja az igazgatási terület D-i részén, a Kiszállással közös területhatár mentén található. Szerkezeti tervi besorolása Ma általános mezőgazdasági terület.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a módosítási terület viszonya



A **jó termőhelyi adottságú szántók** övezetét a mezőgazdasági terület-felhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

Kunfehértón a D-i igazgatási határ mentén elnyúló területfolt képezi az övezetet. A módosítási terület nem érintik az övezetet, ezért a **törvényi előírás teljesül**.

Az övezet területe a településszerkezeti tervben

Jó termőhelyi adottságú szántó-terület övezete és a módosítási területek viszonya

Országos erdők övezete – az OTrT-ben megállapított övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az övezet lehatárolását EOv-helyes digitális állományként a Lechner Tudásközpont adattárából lehetett letölteni.

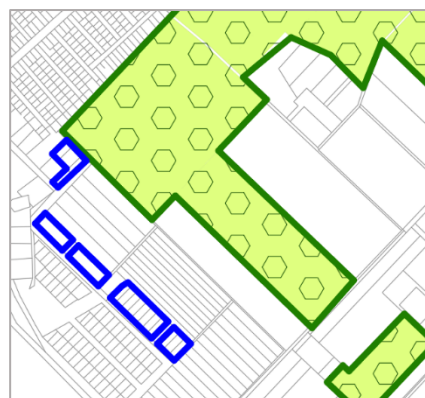
Kunfehértó igazgatási területének ÉNy-i fele csaknem teljes egészében erdőövezetbe sorolt. A DK-i településrész közepén is található nagyobb területfolt. Összesen 3415,0 hektár tartozik az országos övezetbe.

Az OTrT előírja: „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a település-rendezési 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.

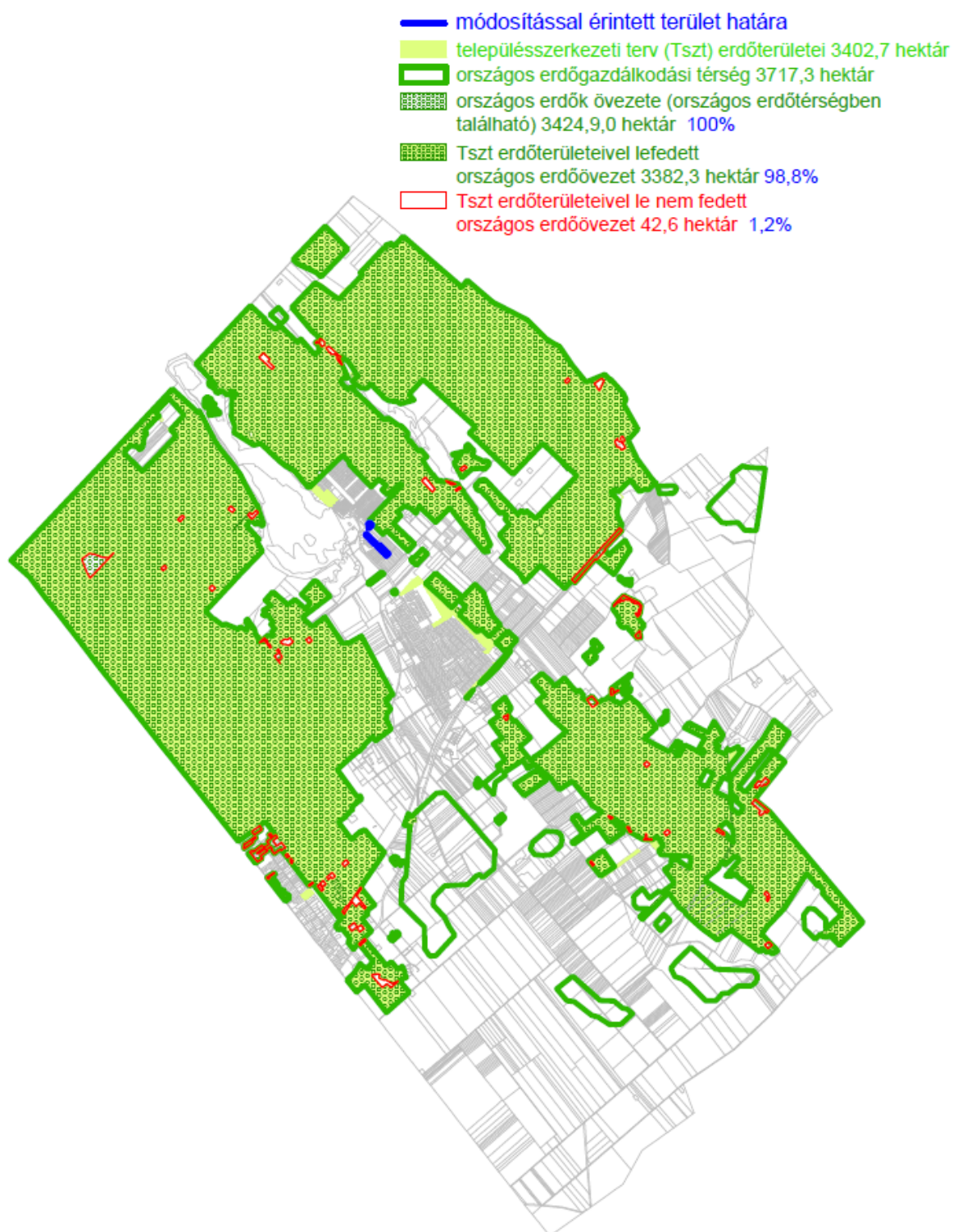
Kunfehértó szerkezeti terve az előírásnak megfelel, a Településszerkezeti tervi erdő-kijelölés **97,7%-ban lefedi az országos erdőövezetet** (ld. következő oldali ábrát).

A módosítási terület nem tartozik bele az övezetbe.

Országos erdők övezete és a településszerkezeti tervi erdő-kijelölés, valamint a módosítási terület viszonyának vizsgálata (jelmagyarázatot ld. következő ábrán)



Országos erdők övezete és a településszerkezeti tervi erdőkijelölés, valamint a módosítási terület viszonyának vizsgálata, területkimutatás



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete – miniszteri rendeletben megállapított övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt. **Kunfehértó erdőtelepítésre javasolt területei a módosítási területen kívül találhatók.**



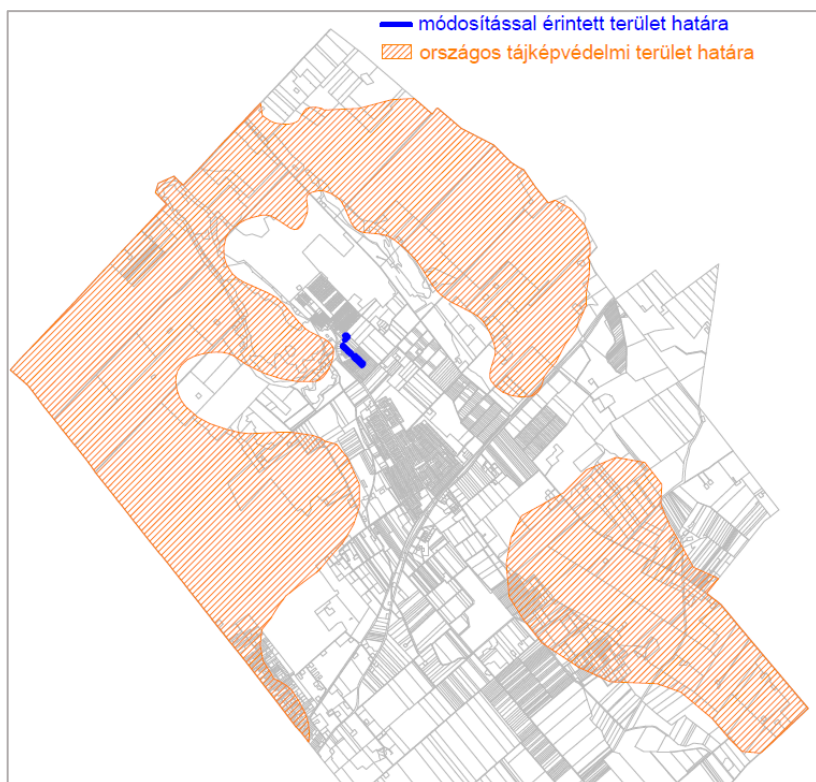
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (MVM rendelet) 3. § (1) bekezdés szerint a „településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. Kunfehértó településszerkezeti tervének a területrendezési tervekkel való összhangba hozásakor a javasolt területfoltok erdőterületbe sorolását az egyéb településrendezési szempontok figyelembevétele mellett kell fontolóra venni.

Erdőtelepítésre javasolt terület Kunfehértón az MVM rendelet szerint, összevetve a módosítási területtel

Országos tájképvédelmi terület övezete – miniszteri rendeletben megállapított, a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsön-hatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. Kunfehértón jellemzően az erdők és a Fehértó térsége tartozik az övezetbe. **A módosítási terület nem érintett.**

Az OTTrT 4. § (1) bekezdés előírja, hogy az övezet 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”. A megyei tervben a következő releváns szöveg szerepel:

„A megye természeti, tájképi értékei a Duna-Tisza közén a Duna-völgyi öntésterületektől, a Duna-Tisza-közi Hátság homokpusztáin, homokbuckáin és Bácska löszös maradványfoltjain keresztül az Alsó-Tiszavidék ártéri erdeiig terjednek. A természeti, táji értékek és kultúrtörténeti értékek közül kiemelkedőek a hazai és nemzetközi viszonylatban is több szinten védetté nyilvánított területek, képződmények, valamint a növény- és állatfajok. E területeken a természetvédelem célja a Duna-Tisza köze természetszerű tájainak, élővilága változatosságának, földtani és felszínalaktani képződményeinek, vizeinek megőrzése, ezen értékek tudományos kutatása és oktatási, ismeretterjesztési célú bemutatása. Alapvető feladat még az évszázadok alatt kialakult tanyasi életforma, a hagyományos gazdálkodási módszerek, az ősi jellegű háziállat fajták fenntartása.”



A lehatárolás a módosított tervlapokon a 2020 évi adatszolgáltatás szerint frissül.

Kunfehértó településszerkezeti tervének a területrendezési tervekkel való összhangba hozásakor a település tájképi értékei alapján, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóságával egyeztetve, a tájképvédelmi terület övezetét pontosítani szükséges és a táji adottságok figyelembevételével meg kell határozni a területfelhasználásra vonatkozó szabályokat.

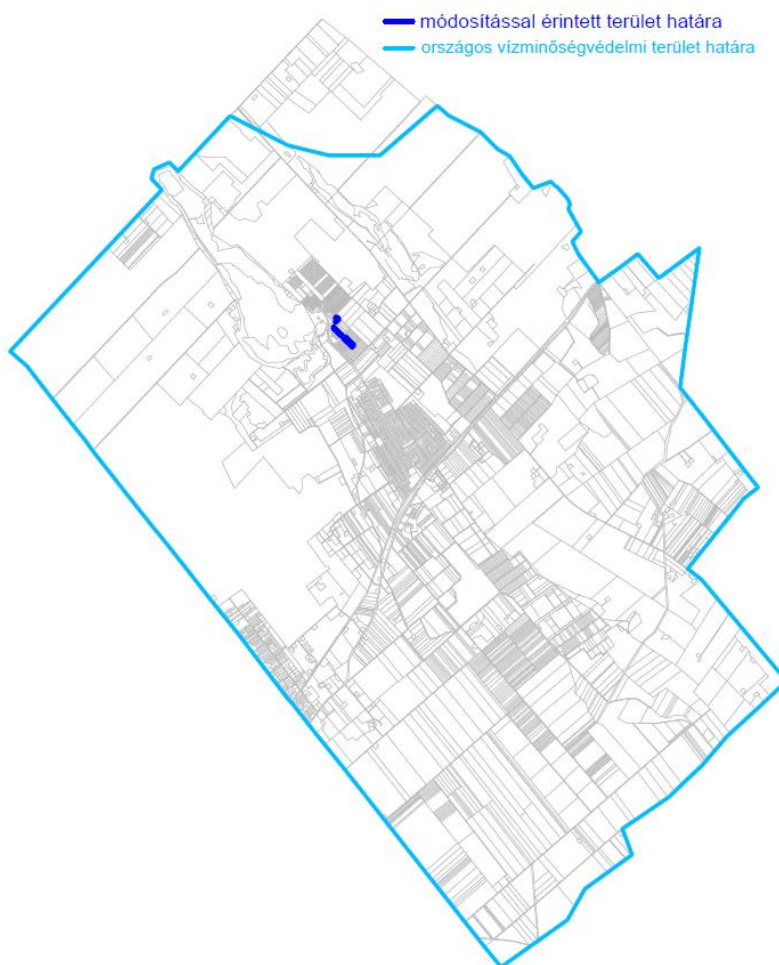
Tájképvédelmi terület Kunfehértó területén KNPI 2020 évi adatszolgáltatás szerint, összevetve a módosítási területtel

Országos vízminőségvédelmi terület övezete – miniszteri rendeletben megállapított, a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe 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.

Az MVM rendelet 5. § (2) bekezdés előírja: „A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

Kunfehértón az igazgatási terület csaknem egésze, így a módosítási terület is vízminőség-védelmi területbe tartozik. A módosított HÉSZ 5. § (2) bekezdés tartalmazza az övezet szabályait.

Országos vízminőségvédelmi terület övezete és a módosítási terület viszonya

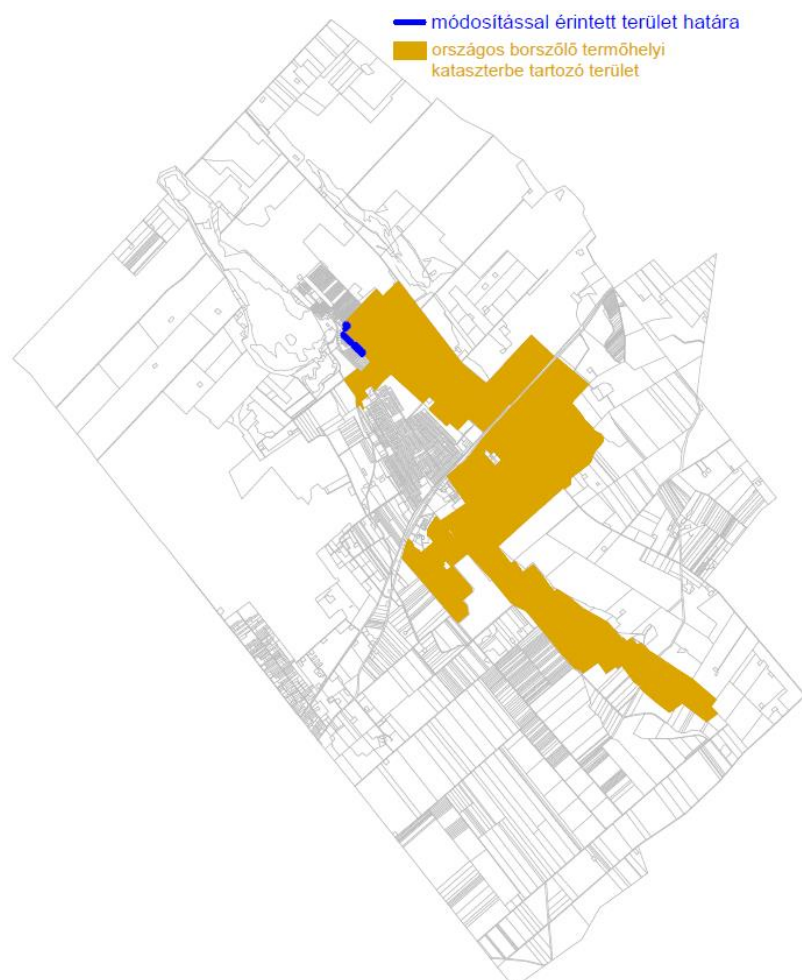


Az OTrT 13. § (1) bekezdés értelmében a Településszerkezeti tervnek összhangban kell lennie a **borszőlő termőhelyi kataszteri területek** kijelölésével: „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével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

Kunfehértó a Kunsági borvidékbe tartozó település, ezért az Önkormányzat megkérte a község borszőlő termőhelyi kataszteri területeinek kimutatását a Nemzeti Földügyi Központtól. A lehatárolásokat EOV-helyes digitális állományban, ingyenesen szolgáltatatta a szervezet. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik, **a törvényi előírás teljesül.**

Kunfehértó településrendezési eszközeinek a területrendezési tervekkel való összhangját célzó, ezután sorra kerülő módosításakor vizsgálni kell az I-II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek elhelyezkedése és a szerkezeti tervben kijelölt területhasználat viszonyát.

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület és a módosítási terület összevetése



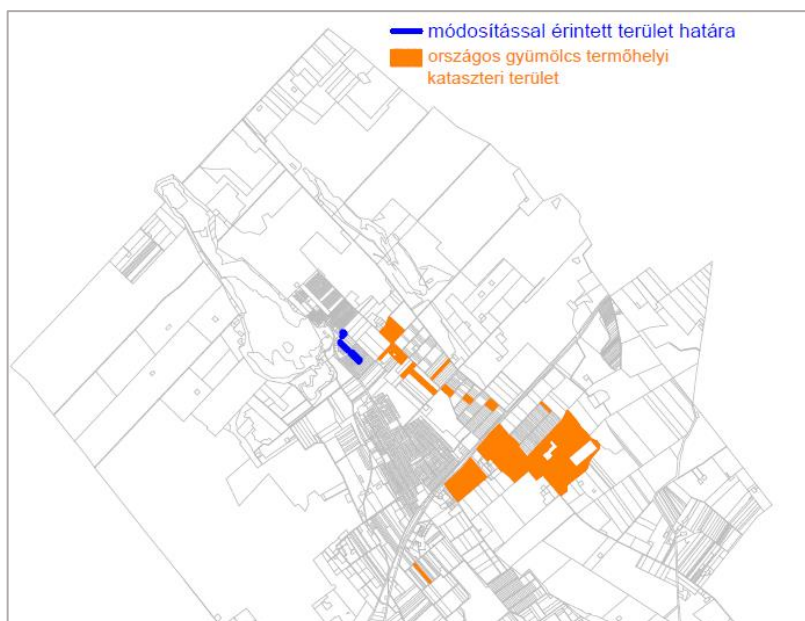
Részlet



A módosítási terület egy része az országos övezetbe tartozik, de a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben is beépítésre szánt státuszú.

Az OTrT 13. § (2) bekezdés értelmében a „Az **Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter** I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté”. Kisteleken jelentős kiterjedésű a kataszteri terület, de **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, az előírás teljesül.**

Helyrajzi szám	Terület (ha)	Fajta
05/26	0,2	HOMOKTÖVIS
0103/136-139	1,4	BODZA
0103/52-56	1,5	BODZA
0103/92-94	0,9	BODZA
0105/102	1,2	BODZA
0105/105	0,8	BODZA
0105/13,103,133	0,6	BODZA
0105/98,101,117	5,9	BODZA
0115/60,62,63	6,1	BODZA
014/24	4,0	MEGGY
097/11	25,0	MEGGY
097/269,425	1,0	BODZA
097/552a,c	3,9	KAJSZI
05/16	30,0	CSERESZNYE, ŐSZIBARACK
0115/8	20,0	ALMA, BODZA
0129/1	54,0	SZILVA, KÖRTE
0129/2	22,0	SZILVA, KÖRTE
0129/4	4,0	SZILVA, KÖRTE
097/554	1,5	SZILVA, KÖRTE
0105/106	1,7	KAJSZI, MEGGY, SZILVA
0147/13,14	8,9	SZILVA, BODZA, ALMA
097/199	1,3	KAJSZI, MEGGY, SZILVA
097/200	2,6	KAJSZI, MEGGY, SZILVA
05/55-58	1,4	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA, KAJSZI
055/8,10,18	10,4	ALMA, KÖRTE, CSERESZNYE, SZILVA, BODZA
097/573,574	2,3	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA, BODZA
060/10,53-55	4,4	ALMA, KÖRTE, CSERESZNYE, SZILVA, BODZA, DIÓ
05/59	0,5	KAJSZI,
0103/136	0,3	BODZA
07/38	7,4	BODZA
0103/52	0,3	BODZA
0103/53	0,3	BODZA
0103/54	0,3	BODZA
0103/55	0,3	BODZA
0103/56	0,3	BODZA
0103/92	0,3	BODZA
0103/93	0,3	BODZA
0103/94	0,3	BODZA
097/194	5,2	KAJSZI



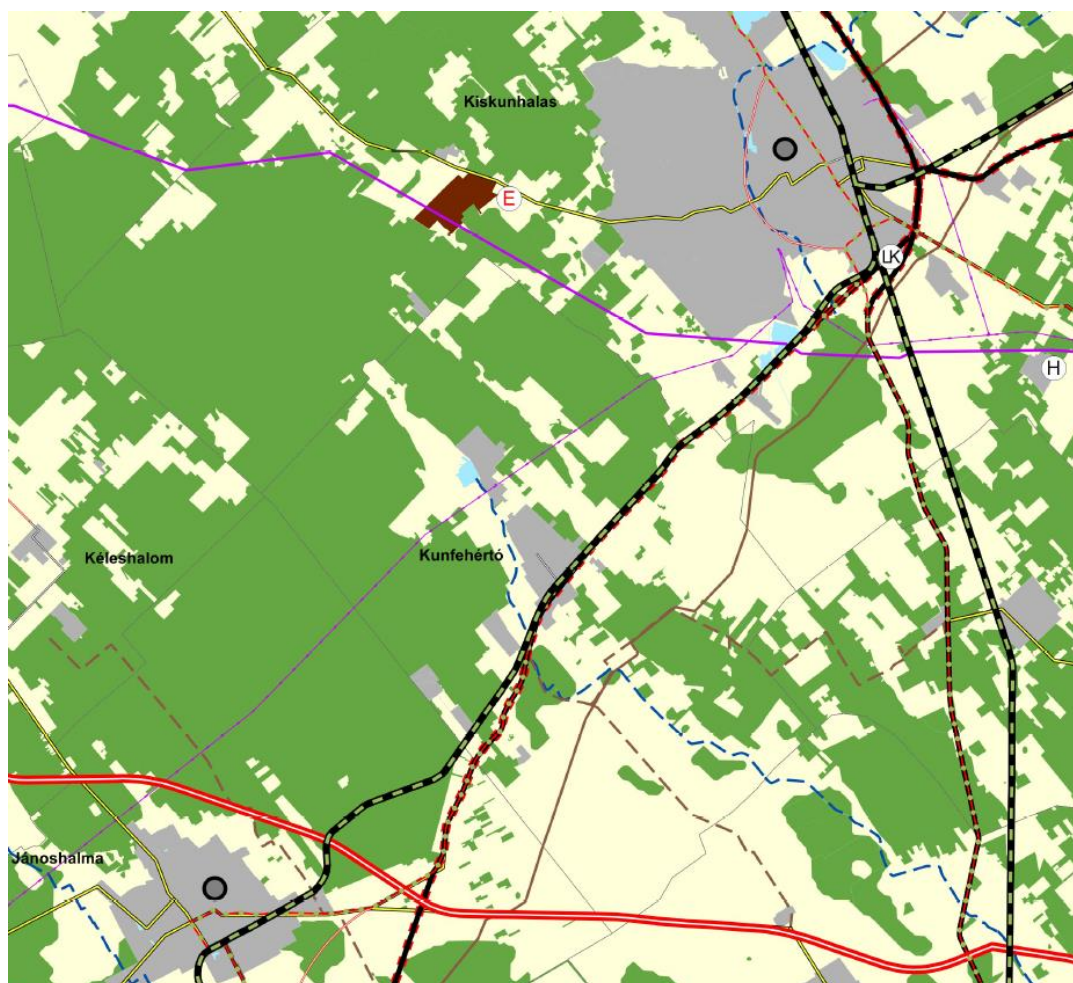
Kunfehértó településrendezési eszközeinek a területrendezési tervekkel való összhangját célzó, ezután sorra kerülő módosításakor vizsgálni kell a gyümölcs termőhelyi kataszteri területek elhelyezkedése és a szerkezeti tervben kijelölt területhasználat viszonyát.

Gyümölcs termőhelyi kataszteri terület és a módosítási terület összetétele

Bács-Kiskun Megye Területrendezési tervével való összhang vizsgálata

A megyei terv tekintetében a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (VII. 8.) önkormányzati rendeletével hatályba léptetett területrendezési tervet (BKMTTrT) vesszük alapul.

Kunfehértó és környéke Bács-Kiskun Megye Szerkezeti Tervében – részlet



Településrendszer elemei

● Regionális térszervező központ

● Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI

INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

— Meglévő

— Tervezett

Főút

— Meglévő

— Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

— Meglévő

— Tervezett

Mellékút

— Meglévő egyéb mellékút

— Tervezett egyéb mellékút

Nagysebességű vasútvonal

— Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

— Meglévő

— Tervezett

Országos vasúti mellékvonal

— Meglévő

— Tervezett

Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér

■ Meglévő

Térségi repülőtér

✈ Meglévő térségi repülőtér

Országos kerékpárútvonal

• • • Meglévő

• • • Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

— Tervezett térségi kerékpárútvonal

Országos kikötő

⚓ Meglévő

Térségi kikötő

⚓ Meglévő térségi kikötő

⚓ Tervezett térségi kikötő

Kompátkelőhely

⚓ Meglévő

Térségi logisztikai központ

📦 Meglévő térségi logisztikai központ

📦 Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű

⚡ Meglévő

⚡ Tervezett

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

— Meglévő

— Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

— Meglévő

Kőolajszállító vezeték

— Meglévő

Földgázelosztó vezeték

— Meglévő

Földgázszállító vezeték

— Meglévő

— Tervezett

Termékvezeték

— Meglévő

Vízi létesítmények

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

▲ Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

— Meglévő

Elsőrendű árvíz-védelmi fővédvonal

— Meglévő

Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal

— Meglévő

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

■ Meglévő

Hulladékgyűjtés

Térségi hulladékkezelő

♻ Meglévő térségi hulladékkezelő

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK

🇭🇺 Országhatár

🇭🇺 Megyehatár

🇭🇺 Település közigazgatási határa

Térségi területfelhasználási kategóriák

🌊 Vízgazdálkodási térség

🌳 Erdőgazdálkodási térség

🌾 Mezőgazdasági térség

🏘 Települési térség

🏠 Sajátos területfelhasználású térség

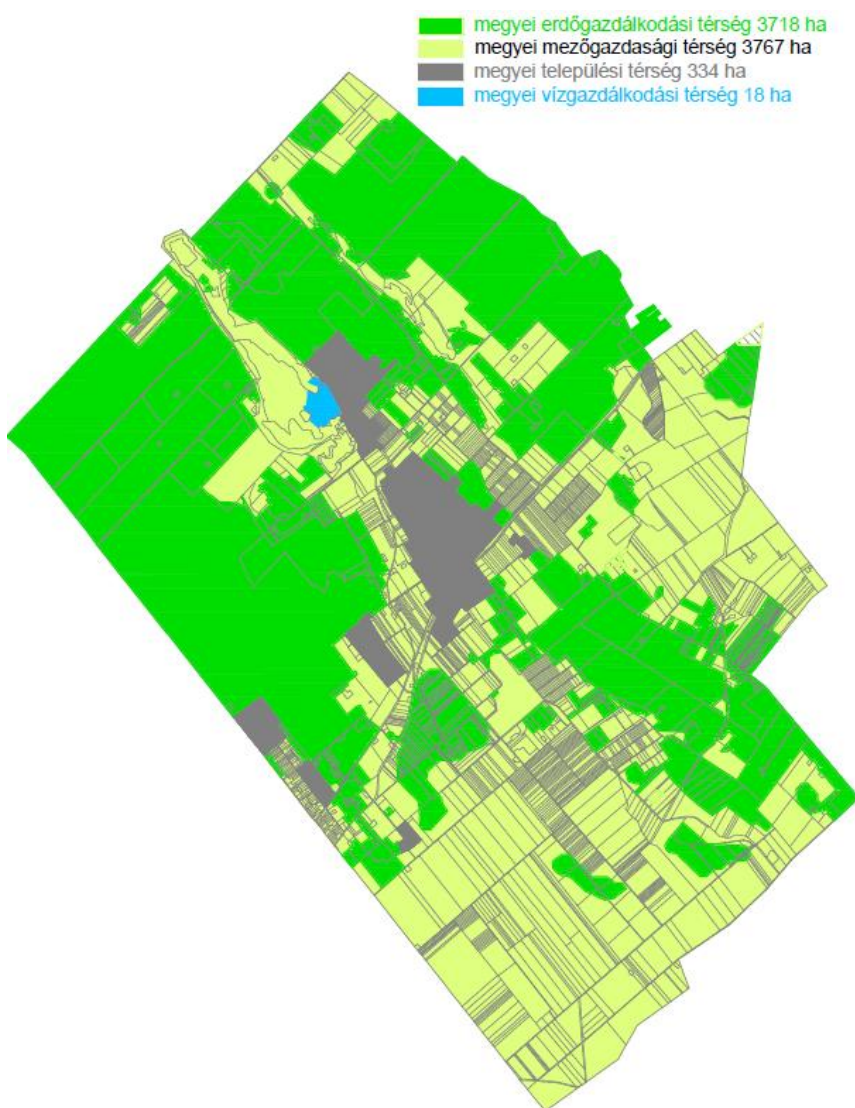
Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

A térségi elemeket a módosítás **nem változtatja meg**. Kunfehértó Településszerkezeti terve a BKMTTrT szerkezeti elemeit **magában foglalja**. Ezek az elemek a következők:

1. **Térségi szerepű összekötő utak - Meglévő szakasz:** Kunfehértó belterülettől D-re halad a **5412** jelű Kiskunhalas-Csávoly országos út, amely az OTTrT szerint főúttá fejlődik.
2. **Térségi szerepű összekötő utak - Meglévő szakasz:** Kunfehértó belterület központját köti be az 5412 jelű úthoz az **54112** jelű országos út.
3. **Térségi kerékpárútvonal – Tervezett „egyéb” szakasz:** Kiskunhalas - Kunfehértó - Jánoshalma - Mélykút nyomvonal.
4. **Térségi földgázelosztó vezeték - Meglévő szakasz:** Kunfehértó **ellátó vezeték** nyomvonala.
5. **Térségi földgázelosztó vezeték - Meglévő szakasz:** Kisszállás **ellátó vezeték** nyomvonala.
6. **Térségi földgázelosztó vezeték - Meglévő szakasz:** Balotaszállás **ellátó vezeték** nyomvonala.
7. **Térségi belvíz- és öntözőcsatorna - Köröséri-csatorna** nyomvonala.
8. **Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték - meglévő szakasz:** Baja-Kiskunhalas nyomvonal. Az üdülőterület és a belterület között szeli át a községet, 2x19 m védősáv tartandó.

BKMTTrT területfelhasználási térségei

BKMTTrT Területfelhasználási térségek kiterjedése Kunfehértón



Mezőgazdasági térség:

3767 ha 49%

Erdőgazdálkodási térség:

3718 ha 47%

Vízgazdálkodási térség:

18 ha 0%

Települési térség:

334 ha 4%

Kunfehértó településszerkezeti terv
területfelhasználási adatai (2020 évi
módosítással nem változott)

Mezőgazdasági terület:

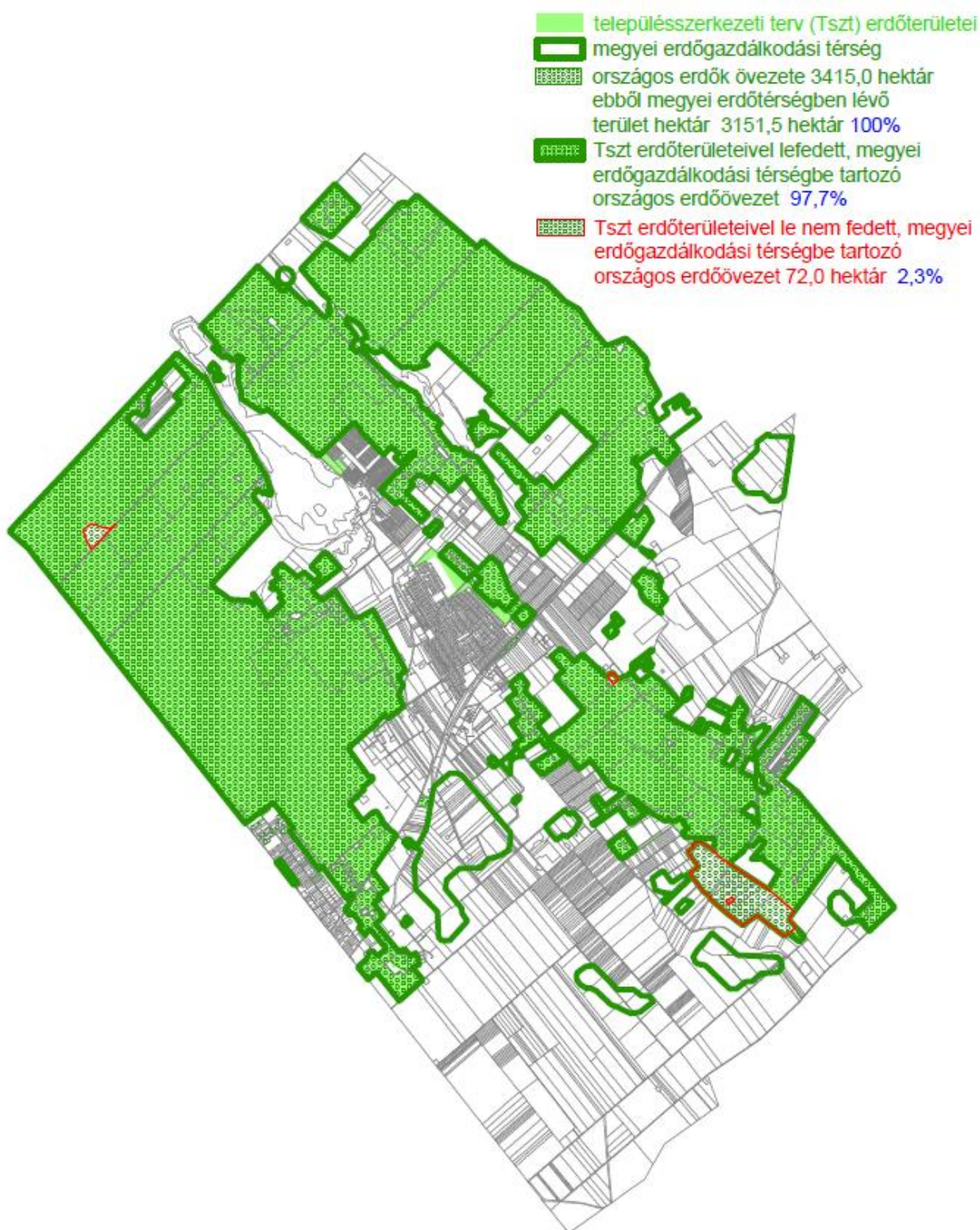
3821,4 ha 48,8%

Erdőterület:

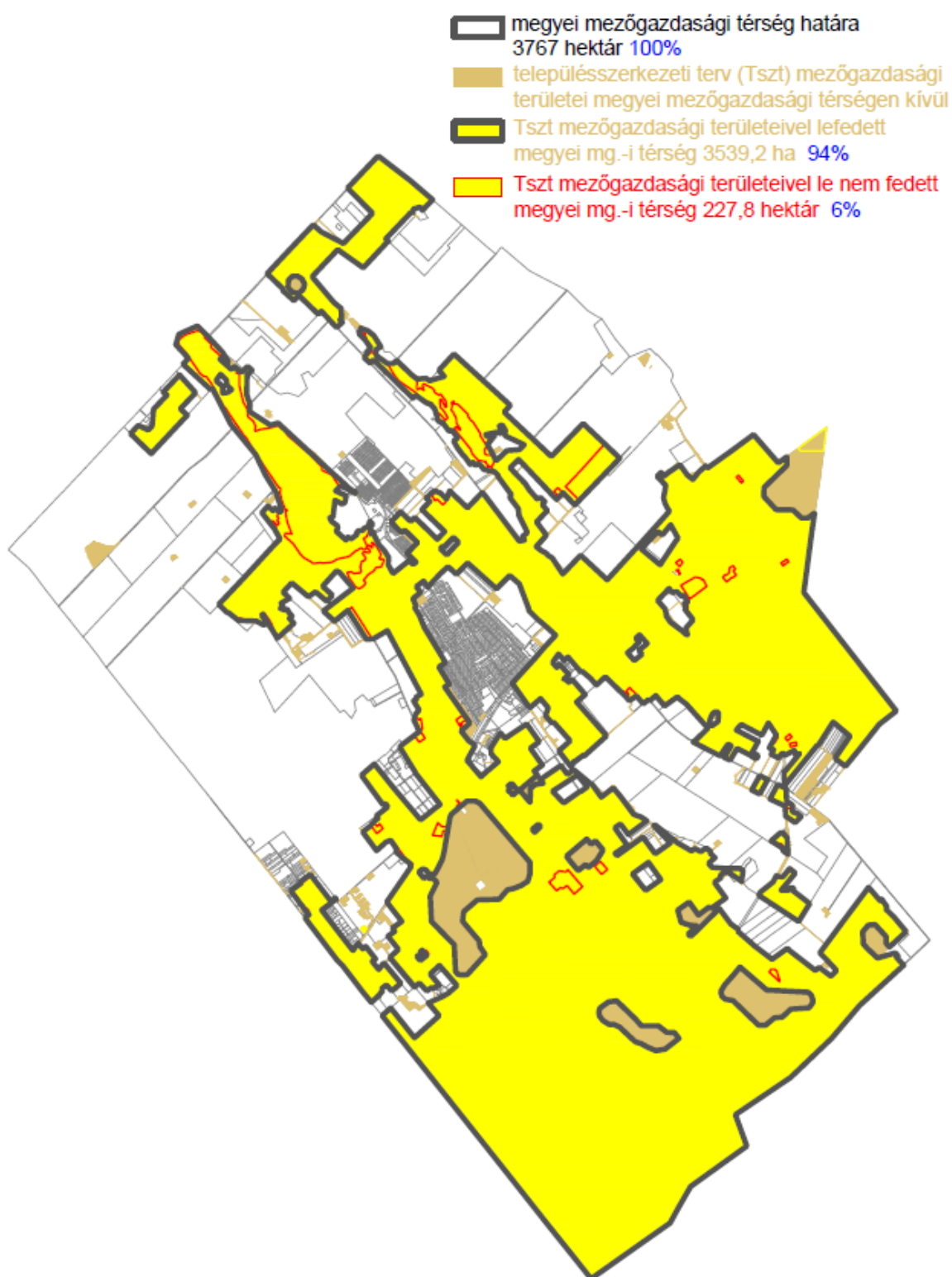
3402,7 ha 43,4%

Vízgazdálkodási terület:

155, ha 2,0%



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** Kunfehértó Tszt-ben **teljesül**.



Az OTvT 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 Kunfehértó TszT-ben 68,8%-ban van lefedve a térség területe, **a törvényi előírásnak megfelel.**

BKMTTrT övezetei

A Bács-Kiskun Megyei Közgyűlésének Bács-Kiskun Megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: megyei területrendezési szabályzat) a következő megyei övezeteket állapítja meg (a Kunfehértót érintő övezetek kiemelve):

„5. § (2) Az OTTrT-ben és az MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül

- a) az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a 3/9. melléklet,
- b) a **rendszeresen belvízjárta terület** övezetét a 3/10. melléklet,
- c) a **tanyás területek** övezetéhez tartozó települések területét a 3/11. melléklet, és
- d) a földtani veszélyforrás terület övezetét a 3/12. melléklet tartalmazza.

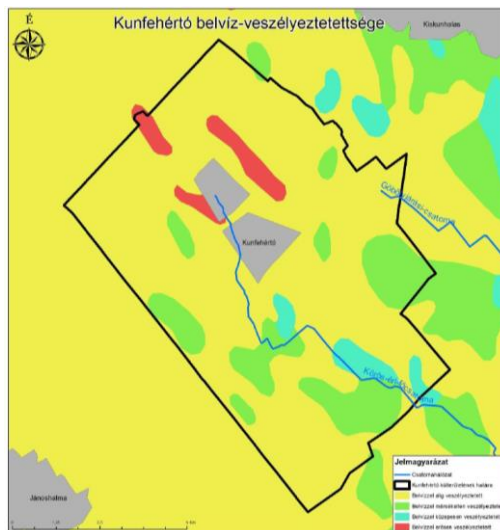
(3) Az OTTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül

- a) a **városkörnyéki településeggyüttesek** övezetéhez tartozó városkörnyékeket a 3/13. melléklet,
- b) a különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezetét a 3/14. melléklet,
- c) a gépjárműgyártási beszállítói terület övezetét a 3/15. melléklet,
- d) a híd gazdaságfejlesztési térség övezetét a 3/16. melléklet,
- e) az **együtt élő négy város térségének** övezetét a 3/17. melléklet,
- f) a **kötött pályás gazdasági terület** övezetét a 3/18. melléklet,
- g) az általános turisztikai fejlesztés övezetét a 3/19. melléklet,
- h) a pusztai turizmusfejlesztés övezetét a 3/20. melléklet,
- i) a pincefalvak övezetét a 3/21. melléklet,
- j) a gyógyhelyek és gyógyfürdők övezetét a 3/22. melléklet,
- k) a Duna menti térség övezetét a 3/23. melléklet,
- l) a natúrpark terület övezetét a 3/24. melléklet,
- m) a **napelempark elhelyezésére szolgáló különleges** övezetet a 3/25. melléklet,
- n) a geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezetet a 3/26. melléklet, és
- o) a **klímaváltozással fokozottan érintett térség** övezetét a 3/27. melléklet tartalmazza.”

A **rendszeresen belvízjárta terület övezetébe** az OTTrT szerint „a síkvidéki vagy enyhe lejtéviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik”. A jelenleg hatályos szerkezeti tervben szereplő belvízveszélyes területfoltok **egybeesnek a megyei tervi lehatárolással**, de az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság 2020 évi adatszolgáltatása ettől némileg eltér (ld. alábbi ábrákat). A jelenleg hatályos településszerkezeti tervi ábrázolás megváltoztatása nem indokolt.

BKMTTrT övezeti tervlap részlete: rendszeresen belvízjárta terület

Atíróig 2020 évi adatszolgáltatása



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 mostani eljárásban szereplő módosítási helyszín a települési térségen belül fekszik, nem érinti belvízveszély és nem keletkezik új beépítésre szánt terület, tehát a **területrendezési tervi előírás teljesül.**

Az **tanyás területek övezetébe** az OTTrT 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. BKMTTrT övezeti tervlapja alapján **Kunfehértó egész igazgatási területe az övezetbe tartozik.**

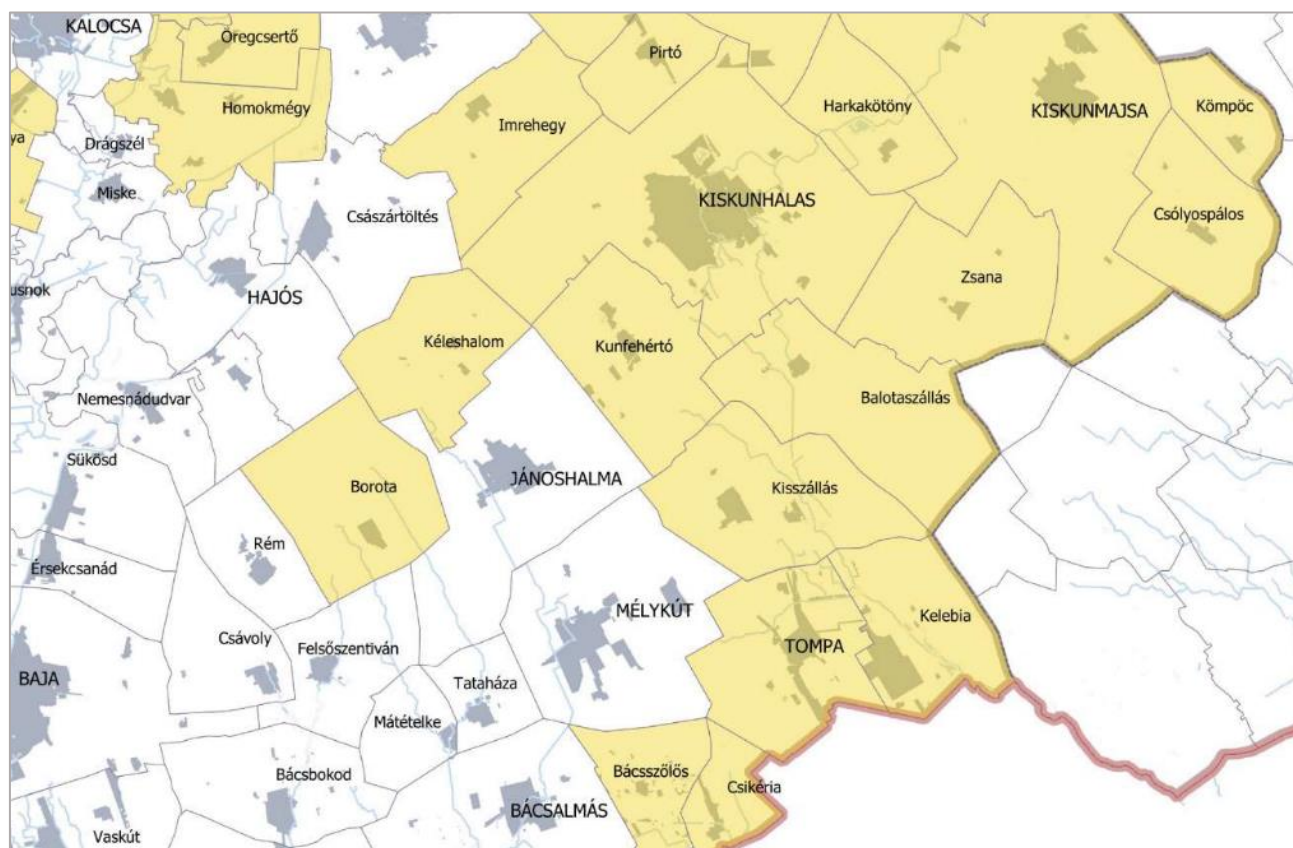
Az MvM rendelet 10. § (2) bekezdése értelmében:

„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.”

BKMTTrT övezeti tervlap részlete: tanyás területek



Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 18/2020. (VI. 26.) számú határozata a Bács-Kiskun Megye Területrendezési Tervével összefüggő intézkedésekről rögzíti:

„V.2. a tanyás térségek vidékies arculatának megőrzése érdekében, a tanyák fenntartható, a környezeti értékeket megőrző, innovatív gazdasági hasznosításához kapcsolódó jó példák gyűjtésére és széles körű bemutatására az Önkormányzat szemléletformáló programokat szervez.”

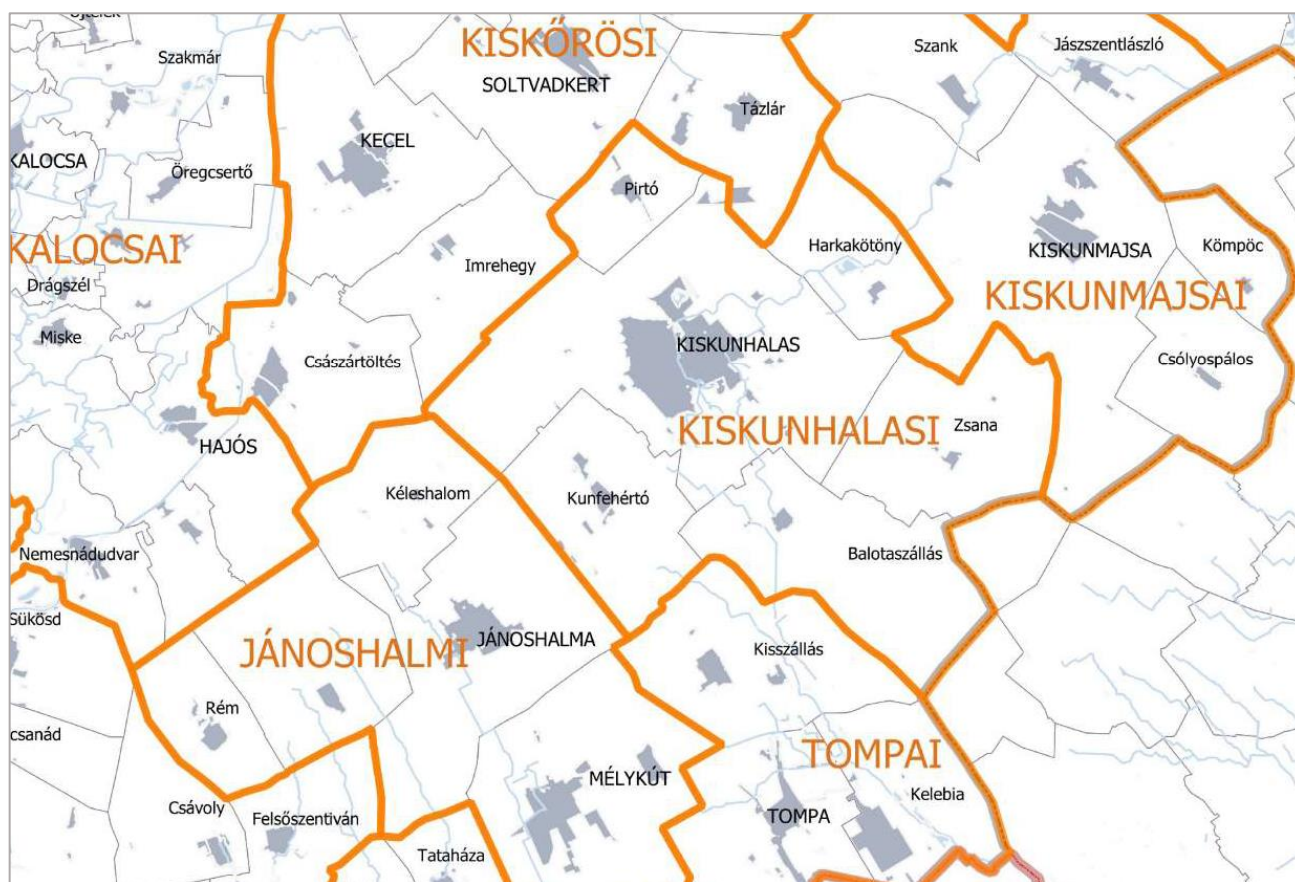
A megyei terv alátámasztó munkarészeiben **nem szerepel a tanyás térséghez kapcsolódó megállapítás.**

Az övezeti tervlap magyarázata közli: „A tanyás területek övezete az OTvT-nek és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek megfelelően azokat a 3%-ot meghaladó külterületi lakónépességű járásokban lévő településeket foglalja magában, ahol a település lakónépességének legalább az 5%-a külterületen él.”

Kunfehértó HÉSZ a mezőgazdálkodási adottságok fenntarthatósága érdekében a mezőgazdasági birtokközpontokra országosan előírt 1 hektár minimális telekterület csökkentését tartalmazza OTÉK alóli felmentés alapján, azért, hogy a **meglévő tanyás telkek**, valamint a kertes mezőgazdasági terület telkei is betölthessék ezt a funkciót. A Településszerkezeti terv az üzemközpontként kialakult tanyákat Kmű mezőgazdasági üzemi területként sorolta be.

Kunfehértó a **városkörnyéki településegységek övezete** tekintetében Kiskunhalas városhoz kapcsolódik.

BKMTvT övezeti tervlap részlete: városkörnyéki településegységek



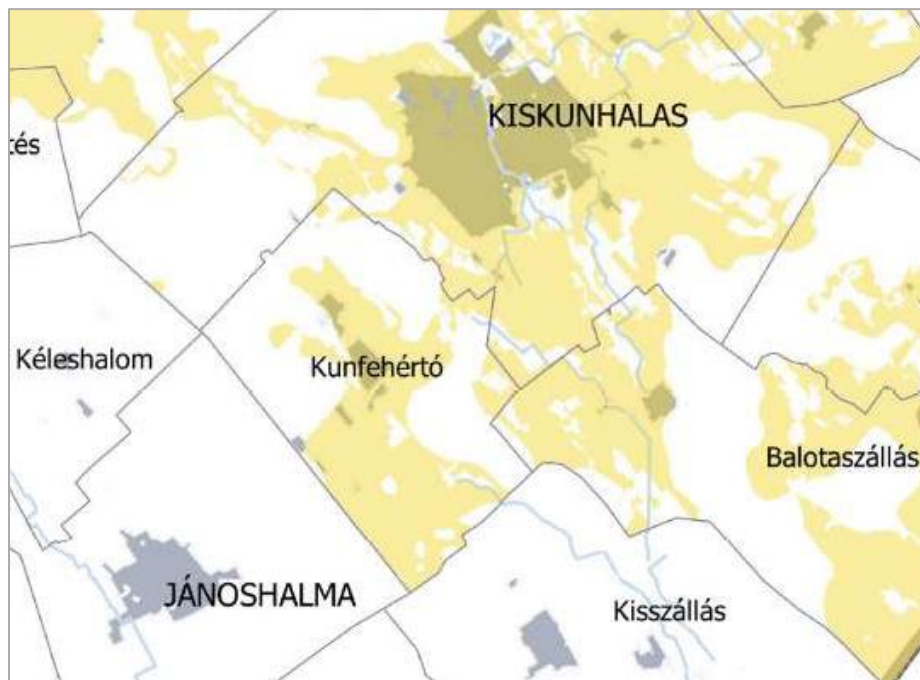
A megyei területrendezési szabályzat értelmében: „*városkörnyéki településegységek*: a megye városainak és a város térségéhez tartozó olyan településeknek az együttese, amely központi városának, esetenként a településegységek más településeinek intézményeit, közlekedési és közműhálózatait, valamint kereskedelmi és szolgáltató létesítményeit, munkahelyeit más, a településegységekhez tartozó település lakossága is használja.”

Az övezeti tervlap magyarázata közli: „a megye egyes városkörnyékeihez tartozó területeket a terv a járási beosztás szem előtt tartásával úgy alakítja ki, hogy azok a lehető legteljesebben a városok tényleges szomszédságait fedjék le, teljes körűen, de átfedések nélkül. A beosztás nem kizárólagos érvényű az egyes intézmények ellátási körzetét tekintve, azokat az érintett önkormányzatok az adott szakterület sajátosságainak megfelelően eltérő módon is megállapíthatják”.

Kunfehértó Településszerkezeti terve elsősorban a hivatás- és turisztikai kerékpáros közlekedési nyomvonalak kijelölésével vonja szorosabbra a kapcsolatot a járásközponttal.

Az **együtt élő négy város térségének** övezetét négy közeli fekvésű város (Kiskunhalas, Soltvadkert, Kiskőrös, Kecel) térségének egyes területrészei alkotják. Kunfehértó szempontjából a Kiskunhalas körüli helyszínek a relevánsak.

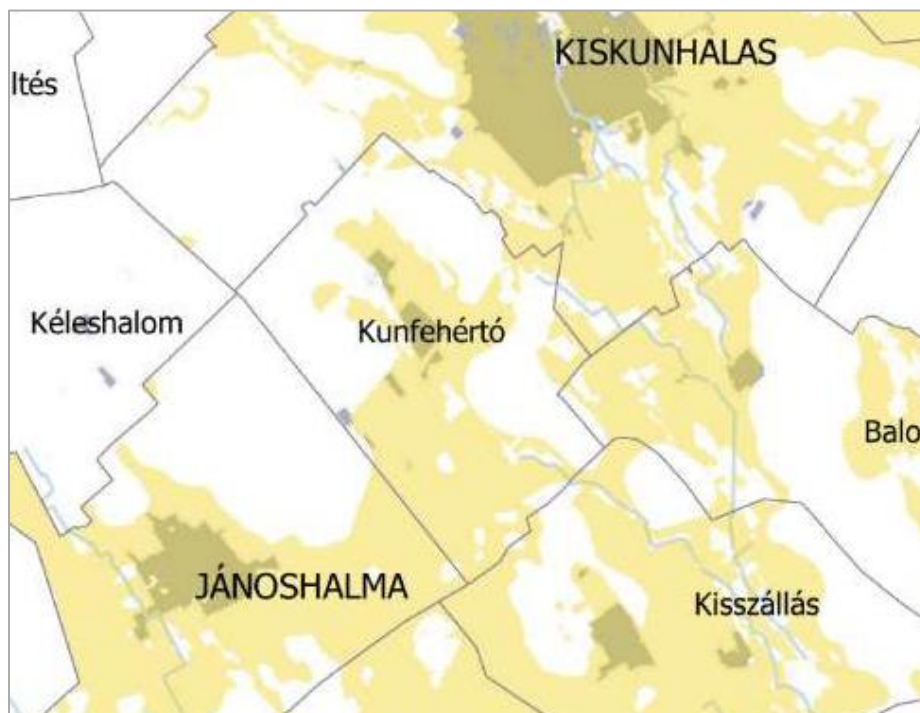
*BKMT rT övezeti tervlap
részlete: együtt élő négy város
térsége*



A megyei területrendezési szabályzat 6. § (2)-(3) bekezdés értelmében a feltüntetett területrészekben belül a kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület egységeken (Gksz) olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környék lakosságának, intézményeinek zavarása nélkül az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, az építési telek legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet. Ezek a szabályok Kunfehértón „a mezőgazdaságot, illetve a mezőgazdasági termékfeldolgozást, illetve az ahhoz csatlakozó szolgáltatási, raktározási, és kereskedelmi tevékenységet szolgáló létesítmények számára alkalmazható, a beépített területhez csatlakozó, vagy barnamezős területen”.

Ugyancsak ki lehet jelölni ilyen Gksz-övezeteket a **kötött pályás gazdasági terület** övezetén belül barnamezős, vagy a település beépített területéhez csatlakozó terület részen, a működő vasútállomás felvételi épületének kijáratától a telek bejáratáig a legrövidebb gyalogos megközelítési úton mérve legfeljebb 500 m-es távolságon belül.

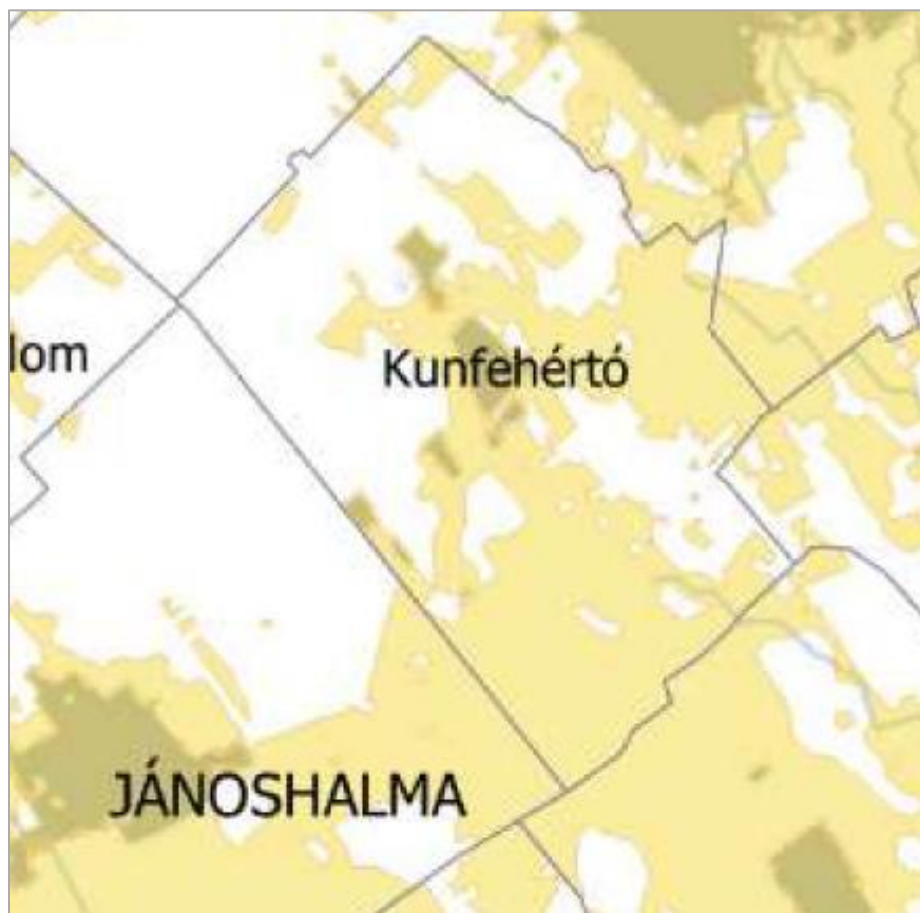
*BKMT rT övezeti tervlap
részlete: kötött pályás gazdasági
terület*



A napelempark elhelyezése szolgáló különleges

övezetet a vonatkozó megyei tervlap olyan módon tünteti fel, hogy a megye mezőgazdasági területeiből kivette az ökológiai hálózat magterületeihez és ökológiai folyosóihoz tartozó területeket. Ezen a területen belül a rendelet előírásainak megfelelő földminőségi kritériumok figyelembe vételével lehetséges a napelemparkok létesítése.

BKMTrT övezeti tervlap részlete: napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet



A **klímaváltozással fokozottan érintett térség** övezetébe tartozó településeken, így Kunfehértó Községben is, a településeken a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése kimagaslóan fontos cél. A településfejlesztési koncepcióban és integrált településfejlesztési stratégiában szerepeltetni kell a kapcsolódó intézkedéseket.

Nagyrészt a Homokhátság területén érvényes ez az előírás, ahol a sajátos talajszerkezet és a klímaviszonyok miatt az aszályosság jelensége a Pálfai-féle aszályossági indexszel kimutathatóan a sokéves országos átlagnál lényegesen nagyobb mértékben jelentkezik.