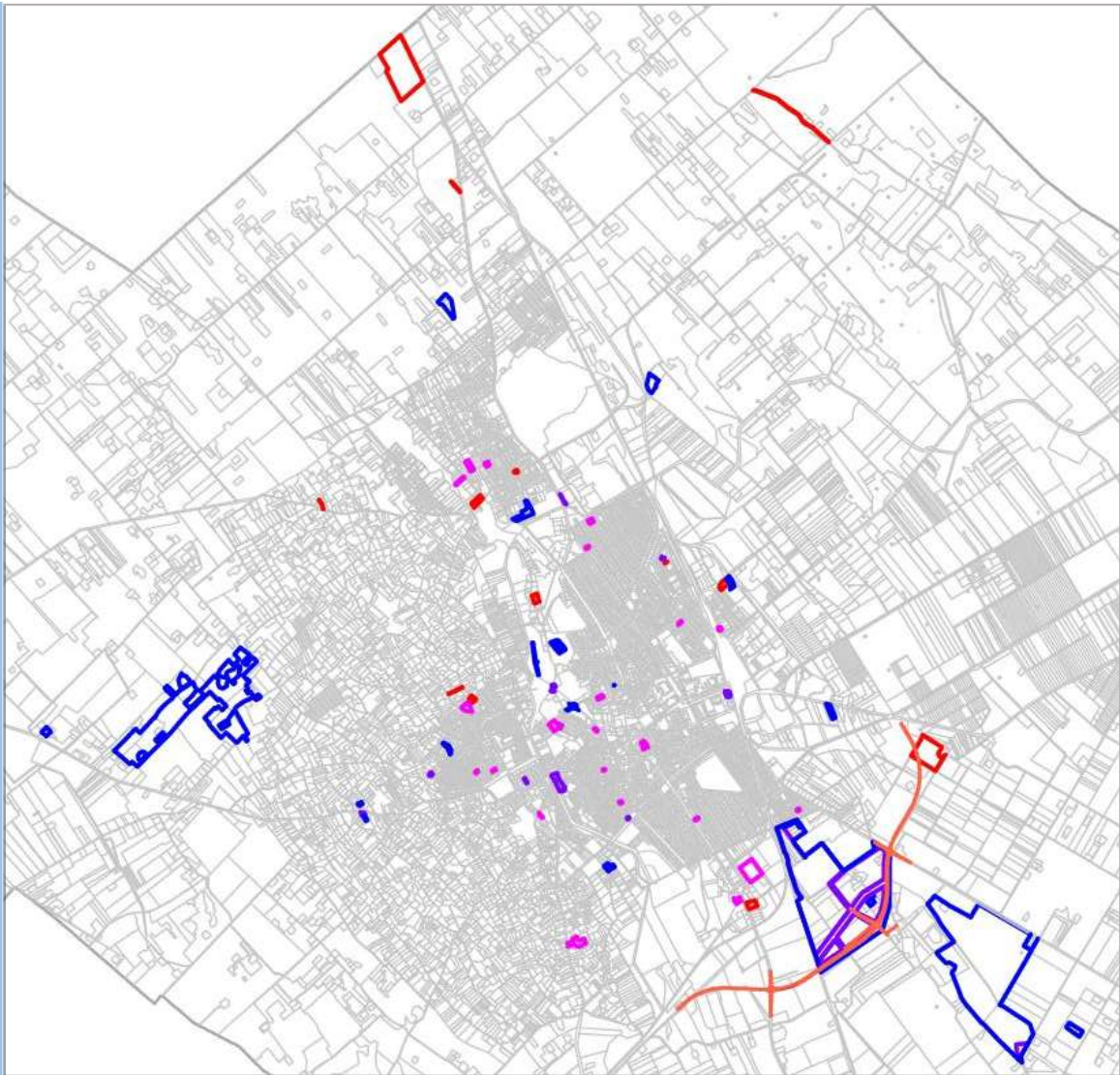


KISKUNHALAS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
TELJES ELJÁRÁSSAL 2022-2023

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ TERVDOKUMENTÁCIÓ

Záró szakmai vélemény alapján elvégzett javításokkal



Új-Lépték Tervező Iroda Szeged
Szeged, 2023. március hó

Megrendelő: Kiskunhalas Város Önkormányzata

Főépítész: Tóth Péter 06/77/523-100

Tervező:

Balogh Tünde építészmérnök

(Cs.Cs.M. Építész Kamara 06-0006) Tel. 06/20/429-07-02

levelezés: Új-Lépték Tervező Iroda Bt. Szeged, Pécskai u. 15.

Tel. 06/62/421-256

balogh.miczi@ujleptekbt.hu

Módosítás alá vont terv szakági tervezői:

Táj- és kertépítész: *Rácz Mária táj- és kertépítészmérnök*

(Cs.Cs.M-i Építész Kamara TK-1 06-0102/2011)

Közlekedés: *Szombati Csaba építőmérnök*

(Magyar Mérnöki Kamara Tkö 06-01176)

Zaj- és rezgésvédelmi szakértő:

Környezetvédelem: *Novai György*

okl. környezetvédő, környezetvédelmi szakértő

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

Víziközművek, vízgazdálkodás: *Farkas István építőmérnök*

(Magyar Mérnöki Kamara VZ-TEL 03-0230)

Energetikus: *Somogyi János villamosmérnök*

(Magyar Mérnöki Kamara Te, TH 06-0467)

Régészet (korábbi hatástanulmányban): *Kustár Rozália*

régész

TARTALOM

	oldalszám
1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ÜGYEK LISTÁJA, TERÜLETE	3
2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ	9
3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA	25
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (rendelet-tervezet)	36
5. MÓDOSÍTÁSOKAT ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS	48
6. KÖRNYEZETALAKÍTÁS, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS VÍZGAZDÁLKODÁS	188
7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	209
8. KÖRNYEZETVÉDELEM	222
9. A VÁLTOZÁSOK ÖSSZHANGJA A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL	233
10. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS VÁLTOZÁSAI TERÜLET-RENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	235

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ÜGYEK LISTÁJA, TERÜLETE

Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) a 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a város képviselő-testülete.

2021-ben lezajlott két módosítási eljárás: a *teljes* eljárás 20 ügyet kezelt, az *állami főépítési* eljárás egyes telkek építési helyének módosítását célozta. A változások a lakosok és a vállalkozók kérelmein alapultak.

A Településrendezési eszközök újabb eljárása vette kezdetét Kiskunhalas Város Önkormányzat 26/2021., 156/2022. és 180/2022. számú Képviselő-testületi határozata értelmében, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 62. § szerint, *általános* rendben. **A módosítási eljárást indító önkormányzati határozatokat nagy terjedelmük miatt külön közöljük.**

A módosítás társadalmi egyeztetése (lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel, együtt: Partnerek) szintén az **Eljr.** szabályainak megfelelően zajlik le a Lechner Tudásközpont E-TÉR felületén. Helyben nem lesz Partnerségi egyeztetés, mivel Kiskunhalas Város Önkormányzata hatályon kívül helyezte a *Kiskunhalas Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 19/2017.(V.26.) rendeletét.

Kiskunhalas Város Önkormányzata az **E-TÉR**-ben bekérte az állami téradatokat és nyilvántartási adatokat. Az adatszolgáltatás jelen dokumentációba beépült.

Módosítási terv ügy-listája

Új beépítésre szánt területet keletkeztető ügyek

- 1. Fejlesztési döntés: 26/2021. Kth. 1. pont.** Interreg-IPA Magyarország- Szerbia Határon Átnyúló Együtműködési Program keretében megvalósuló „*Improvement of the public transport services in the CBC region through the integration of public transport modes, development of railway infrastructure and harmonization of transport*” című, HUSRB/1903/22/121/LB azonosítószámú projekthez kapcsolódó módosítás: logisztikai terminál (Gksz terület) kijelölése.
- 2. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 5. pont.** A Keceli út mellett található építőanyag kereskedelemmel foglalkozó cég telephely bővítés miatt a számára kijelölt általános gazdasági terület bővítését kezdeményezte a 41025/2 hrsz.-ú ingatlan e célra történő átsorolásával, **a 41030/2 hrsz.-ú ingatlan védelmi erdővé nyilvánítása mellett.**
- 3. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 17. pont.** Széchenyi utca (53-as főút) mellett lévő 6400/1 és 6400/2 hrsz.-ú ingatlanok (volt Novara Kft., most Aranyablak Kft., Forgó Autóház telephelye) tulajdonosai az ingatlanok előtt található közterületi határ módosítását kérték az ingatlanokon tervezett beruházások megvalósítása érdekében. A terület jelenleg szervízútként és parkolóként funkcionál.
- 4. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 18. pont.** A Radnóti Miklós utca jelenlegi beépítetlen, keleti oldalán (a 918/21 hrsz. folytatásában, attól északi irányban kapcsolódva) kérelmezte új lakótelek kialakítását magánszemély. Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése történik, annak megvalósítása csak a biológiai aktivitás érték szinten tartása mellett lehetséges.
- 5. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 1. pont, 25. pont.** A 2312/4 hrsz. alatti Csetényi park övezetének módosítása szükséges a főbejáratnál található kapu-építmény fennmaradási és használatbavételi engedélyezése érdekében. A meglévő tó helyét a térképi hiba miatt pontosítani szükséges. A telken belül tervezett gyalogút

szükségessége felülvizsgálandó. Törlésre kerül továbbá a 2424/5 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal is, mivel a buszforduló kisebb helyen valósult meg.

6. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 6. pont.** A vasútállomás előtt, a körforgalomtól jobbra található, 5749/15 hrsz.-ú társasház lakói a társasház telkének kötőtpályás közlekedési területből történő átsorolását kezdeményezték, tekintettel arra, hogy az ingatlan valójában nagyrészt lakásoknak és néhány iroda helyiségeknek ad helyet.
7. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 11. pont.** A Kertváros Ny-i szélén (Peterka József utca végén) található 41499 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérte az ingatlan területét képező V jelű vízgazdálkodási övezet megszüntetését, és a telek beolvasztását a szomszédos lakóterületbe
8. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 29/C. pont.** Keceli út közelében, a 6500 és 6499 hrsz.-ú ingatlanok mögött található 6504/2 hrsz.-ú közterület lakóterületi átsorolása **a tervezési szakaszban meghiúsult a terület belvízveszélyessége miatt.**
9. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 4. pont.** A buszpályaudvar fejlesztése a meglévő állomás helyén valósult meg, ezért a kertvárosi körforgalom mellett erre a célra fenntartott közlekedési célú területet az Önkormányzat a vele szomszédos ingatlannal azonos módon, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként kívánja hasznosítani, annak Gksz övezetbe történő átsorolása révén. **A Gksz kijelölés csak az ökológiai folyosóval nem érintett területekre terjedhet ki, ökológiai csereterület hiányában. A Dong-ér felől védelmi erdősáv kerül kijelölésre törvényi előírás miatt.**
10. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 26. pont.** A vásártérnél található 4087 hrsz. alatti Gazdabolt építési övezetének pontosítása, és az övezet határának módosítása szükséges az üzlet bővíthetősége és a tulajdonviszonyok rendezése érdekében.

Szerkezeti tervet érintő, új beépítést nem keletkeztető ügyek

11. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 27/A. pont.** A külterület É-i határrészében lévő, erdőben elhelyezkedő 0579/9 hrsz.-ú ingatlanon található lakóépület művelésből kivett, udvar alrészletének Mk jelű mezőgazdasági területbe történő átsorolását kérte az ingatlanok tulajdonosa a változási vázrajzokkal alátámasztott valós, kialakult állapotnak megfelelően.
12. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 2. pont.** Pontatlan adatszolgáltatás miatt hibásan kerületek kijelölésre a 0721/11 és 0721/38 hrsz.-ú ingatlanokat érintő övezetek, ami így nem teszi lehetővé az ingatlanon a tulajdonos által tervezett mezőgazdasági beruházások megvalósítását, ezért az övezetek pontosítása szükséges az érintett ingatlanok tekintetében.
13. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 9. pont.** A Keceli út mellett található 0451/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérte az ingatlan területét képező Mk övezet megszüntetését, és a terület beolvasztását a körülötte lévő általános mezőgazdasági területbe mezőgazdasági, állattenyésztési jellegű beruházások megvalósíthatósága miatt.
14. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 5/B. pont.** A Keceli út túl oldalán található 41381/6 hrsz.-ú, jelenleg Mz besorolású ingatlan Kkgk övezetbe történő átsorolását kérelmezte a tulajdonos.
15. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 8. pont.** A Szegedi úti Major mellett, a 0967/7 hrsz.-ú tanyán élő tulajdonos kérte a művelésből kivett, Mát jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlan átsorolását Mk övezetbe a tanyán tervezett napelemes beruházások megvalósíthatósága érdekében. **Tervezési szakaszban a terület beolvadt az 1. Fejlesztési döntés szerint kezelt területbe.**
16. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 16. pont.** A 0976/4,27,29, 32 és a 0989/16 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai területüket a 2x20 MW kapacitású napelemes kiserőmű építése céljából a Sunflare Capture Kft. és a DMJ Advanced Solutions Kft. rendelkezésére

bocsátják, akikkel együtt az önkormányzat támogatását kérték a projekt megvalósításához. Ehhez a különleges mezőgazdasági üzemi terület (Km) besorolású 0976/32 hrsz-ú, valamint az általános mezőgazdasági terület (Má, Mát) besorolású 0976/27, 0976/32, 0989/16 hrsz. alatti ingatlanokat különleges, a kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezetbe szükséges átsorolni.

- 17. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 27/B. pont.** A Szegedi út közelében lévő 0992/3 hrsz-ú ingatlanon található lakóépület művelésből kivett, udvar alrészletének és kapcsolódó művelt telekrészek Mk jelű mezőgazdasági területbe történő átsorolását kérte az ingatlanok tulajdonosa a változási vázrajzokkal alátámasztott valós, kialakult állapotnak megfelelően.
- 18. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/M. pont.** Esze Tamás lakótelep melletti 1815/101 hrsz.-ú telek területfelhasználásának módosítása garázsépítés céljából. **Tervezési szakaszban a környező hasonló helyzetű telkek rendezésére is sor került.**
- 19. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 24/B. pont.** Az Olajbányász u. déli oldalán, az ipari vasútvonal melletti 6191 hrsz.-ú telek tervezett használata miatt (acélszerkezet gyártás) a Gksz helyett a Gipe területfelhasználás látszik indokoltnak.
- 20. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 1/A. pont.** A fürdő beruházáshoz kapcsolódóan elkészültek a környező közterületek előzetes tervei, melynek kapcsán szükség van a közterület határok pontosítására, és közterületi parkolók elhelyezése céljára szolgáló terület kijelölésére is. A módosítás a Csipke Hotel telkét, annak környezetében található közterületeket érinti.
- 21. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 13. pont.** Az ingatlana előtt található közterületrész megvásárlását kezdeményezte a 86 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa (Szegfű u. 7.), a kérés teljesítéséhez a szabályozási vonal (közterület határ) módosítása szükséges.
- 22. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 21. pont.** A Majsai úti Ipari Parkban az övezethatárok módosítását kérte a 6042 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa tekintettel arra, hogy a korábban 2 külön telekből álló ingatlan összevonásra került és a két telek azonos módon van hasznosítva.
- 23. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 7. pont.** A 41715/12 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a telkét érintő útszabályozás törlését kérelmezte. Az érintett úthálózat közlekedési szempontú vizsgálata **alapján a kérelem részben teljesíthető.**
- 24. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 3. pont.** A Tinódi utcai elektromos állomás mögött található 3224 és 3225 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz annak érdekében, hogy a belterületi fekvésű, de mezőgazdasági besorolású ingatlanjai kerüljenek olyan övezeti besorolásba, hogy azokon a kinlakást is lehetővé tevő gazdálkodást lehessen folytatni. Korábban a 3223/2 ingatlan tulajdonosa is hasonló kéréssel fordult a hivatalhoz. Az érintett ingatlanok **és a hasonló helyzetű szomszédos telek** beépítésre nem szánt, Kgk övezetbe történő átsorolása **megoldhatja a problémát.**

Szerkezeti tervet nem érintő szabályozási tervi ügyek

- 25. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 29/A. pont.** A közterületi határvonal pontosítása az 53-as számú főút É-i szakasza mellett található 0620/15 hrsz.-ú ingatlan előtt a megépült kerékpárút hibás térképezése miatt.
- 26. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 29/B. pont.** A közterületi határvonal pontosítása a 0589 és a 0689/9 külterületi út térképezési hibája miatt.
- 27. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 22/C. pont.** Az ÉK-i külterületrészen (MOL-os út közelében) lévő 0701/5 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a 0689/9 hrsz.-ú út megvásárlása érdekében az út közterületi jellegének megszüntetését kérte.

- 28. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 12. pont.** A 0548/57 hrsz.-ú út megvásárlását kezdeményezte a szomszédos 0548/56 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, a kérés teljesítéséhez a szabályozási vonal (közterület határ) módosítása szükséges.
- 29. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/L. pont.** Hatöles út mentén fekvő 0555/128 hrsz.-ú telek közterület-határának korrekciója szükséges az engedély alapján korábbi szabályozás szerint megépült kerítésnek megfelelően.
- 30. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 23. pont.** A Majsai út közelében fekvő 0936/166 ingatlanon beruházni kívánó naperőműves cég az ingatlant érintő, a távlati elkerülő út és a Majsai út összeköttetését biztosító út szabályozásának felülvizsgálatát kérte, tekintettel arra, hogy annak megvalósítása bizonytalan és az ingatlan nyilvántartási hatóság elutasította a naperőmű telkének kialakítását mert az út területe nem került kialakításra. Az út kialakítása akadályozná annak megvalósításáig a naperőmű területének leválasztása után visszamaradó telek termőföldként történő hasznosítását.
- 31. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 15/A. pont.** A KIHA-ÉK-14 jelű kút és védőtávolság feltüntetése szükséges a szabályozási tervben a bányászati hatóság JN/43/03603-11/2020 számú határozatában közölt adatok szerint.
- 32. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 10. pont.** A 41826/1 hrsz.-ú út megvásárlását kezdeményezte a szomszédos 41821 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, a kérés teljesítéséhez a szabályozási vonal (közterület határ) módosítása szükséges, és megközelítést kell biztosítani a 41827 hrsz.-ú ingatlanok számára.
- 33. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 29/D. pont.** A közterületi határvonal pontosítása szükséges a Sóstói lakóterületen, térképezési hiba javítása miatt, a 8118 hrsz.-ú ingatlan közterületi határán.
- 34. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 22/B. pont.** A közterületi határ pontosítását kérte a Radnóti utca közelében (Kassa utcában) lévő 917/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a vele szomszédos 917/1 ingatlan és a 918/24 hrsz.-ú Kassa utca között annak érdekében, hogy ne szabadon záródó tűzfalal záródjon a zárt sorú épületsor a 917/1 ingatlan felől.
- 35. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 24/A. pont.** Az Olajbányász u. déli oldalán található Gksz.2424 jelű gazdasági övezet építési paramétereinek módosítását kérték az övezetben működő vállalkozások.
- 36. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 22/A. pont.** A közterületi határ pontosítását kérte a Kertvárosban lévő 41832 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa. Az ingatlant érintő szabályozási vonal módosítását, a kiszabályozandó terület csökkentését látja indokoltnak, tekintettel a visszamaradó telekméretre és annak alakjára, valamint arra, hogy a sarok ilyen mértékű „letörését” sem a jelenlegi sem a távlati forgalmi viszonyok nem indokolják.
- 37. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/C. pont.** Déli kapu városrészben lévő 07/4 és 07/5 hrsz.-ú telek építési övezeti előírásainak módosítását kérte a tulajdonos csarnoképítés szándékából.

Építési hely módosítási ügyek

- 38. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/D. pont.** Sóstói lakóterülettől Ny-ra lévő 0555/43 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.
- 39. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 20/D. pont.** A Sóstói lakótelep közelében lévő 43106/2, 43110/4, 43110/5 ingatlanok tulajdonosa építési határvonal kijelölését, módosítását kérte a kialakult állapotok rendezése érdekében.
- 40. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/A. pont.** Kopolyai út mellett fekvő 10130 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.
- 41. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/J. pont.** Sóstói lakóterületen fekvő 8257 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.

- 42. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/B. pont.** Belterület ÉK-i részén (Új utcában) lévő 1608 és 1609 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.
- 43. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/H. pont.** Széchenyi utca (53-as út) mentén lévő 1766 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.
- 44. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/A. pont.** Belterület ÉK-i részén lévő 691/2 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.
- 45. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/C. pont.** Vasútvonal mellett lévő 6100 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.
- 46. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/G. pont.** Kertvárosban lévő 41833/11 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.
- 47. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/F. pont.** Belvárosban lévő 2232/2 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.
- 48. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/B. pont.** Erzsébet királyné tér mellett lévő 2589, 2590, 2591, 2592 és 2603/1 hrsz.-ú telkek építési helyének módosítása.
- 49. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 20/B. pont.** A Szász Károly utcában lévő 2559 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az építési hely módosítását kérte, a hátsókert melléképülettel történő kedvezőbb beépíthetősége érdekében.
- 50. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/G. pont.** Belvárosban lévő 4604, 4605, 4607, 4608, 4609, 4610 hrsz.-ú telkek építési helyének módosítása.
- 51. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/E. pont.** Kertvárosban lévő 6613 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.
- 52. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/F. pont.** Kertvárosban lévő 6556 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.
- 53. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/I. pont.** Tabán városrészben fekvő 3881 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.
- 54. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 20/C. pont.** A Tabán városrészben lévő 4059 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az építési hely módosítását kérte a kialakult állapot rendezése érdekében.
- 55. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/E. pont.** Új református temető közelében lévő 3038 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.
- 56. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 20/E. pont.** A Szabadkai úton lévő 5244 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az építési hely módosítását kérte a jelenlegi épület elbontását követően azonos helyen történő újjáépítése érdekében.
- 57. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/D. pont.** Átlós utca közelében lévő 5962 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.
- 58. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/K. pont.** JYSK áruház építési övezetében építési hely módosítása.
- 59. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 20/A. pont.** A Déli kapu városrészben lévő 078/218 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az építési hely módosítását kérte a jelenleg használaton kívül álló néhai Disco épület egészségcentrummá történő átalakítása, bővítése érdekében.

Helyi Építési Szabályzat normaszövegét és szöveges-táblázatos mellékleteit érintő módosítások.

- 60. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 15/B. pont és 19. pont.** A HÉSZ előírásainak vizsgálata szükséges az alábbi témakörökben:
- az építési hatóság kérte a legutóbbi módosítás során a sajátos, hézagosan zárt sorú beépítés esetében a szomszédos telekre átnyúló eresszel kapcsolatban bevezetett szabályok pontosítását, pontosítani kérték a több kötelező építési vonallal megjelölt telkek szabályozásának előírásait is,

- a szabályozási terv jelkulcsának javítását kérte a 41741/18 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, a maximális telekhatárt meghatározó kód különböző fekvésekre vonatkozó szelvények eltérése, valamint a HÉSZ táblázatos melléklete tekintetében.
- a HÉSZ Gksz területekre vonatkozó 17. § (2) bekezdésének vizsgálata szükséges a tekintetben, hogy a telek zöldfelületének kialakítására vonatkozó előírás teljesíthető-e minden esetben, illetve
- a HÉSZ Gipe, Gipz területekre vonatkozó 18. § (2) bekezdésének vizsgálata szükséges, a tekintetben, hogy a hatásterület övezethatáron való túlterjedésének korlátozására minden esetben szükség van-e.

Az önkormányzat honlapján (www.kiskunhalas.hu/) és a tervező cég web-oldalán (www.ujleptekbt.hu) hozzáférhetők a módosítás alá vont tervlapok: Tszt-1, Tszt-2 szerkezeti tervek, valamint az Sz-1, Sz-2 és Sz-3 jelű szabályozási tervek. A tervezői honlapon elérhetők a 2020. évben hatályba lépett tervanyag Megalapozó vizsgálata és Alátámasztó munkarészei.

Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Az **E-TÉR** felületen közzétett Tájékoztató alapján nyilatkozatot kért Kiskunhalas Város Önkormányzata a környezet védelméért felelős szervektől az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy a módosítások várható környezeti hatása jelentős-e, szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. A következő szervektől érkeztek be válaszok (*tervező reagálások kék színnel szerepelnek az egyes pontok végén*):

1. Nemzeti Népegészségügyi Központ (*országos tisztifőorvos*): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot* és az eljárásban csak akkor kíván résztvenni, ha a *kémiai biztonságról* szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel. *A módosítás nem hoz létre olyan építési övezetet, amelyen belül veszélyes üzem volna telepíthető.*
2. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály: *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot*, a tervezett változások nem okoznak olyan környezeti változásokat, melyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.
3. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (természet- és tájvédelemre kiterjedően): *nem érkezett vélemény.*
4. Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően): *nem érkezett vélemény.*
5. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály (kulturális örökség - műemlékvédelem, régészet - védelmére kiterjedően) *nem érkezett vélemény.*
6. Országos Környezetvédelmi Tanács: *nem érkezett vélemény.*
7. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály: *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot*, mivel a területhasználat földtani közegre elviselhető hatású. A tárgyi tevékenység a földtani közegre veszélyeztetettséget nem jelent.
8. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály: *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot*, mivel a tervezett módosítások természetes gyógytényezőt nem veszélyeztetnek, a gyógyhely jellegére negatív hatást nem gyakorolnak. A végrehajtás során figyelembe kell venni a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint az ásvány- és gyógyvizes kutak védőterületét, védőidomát. A levélben közölt tájékoztató adatokat a szakági munkarészben közli jelen dokumentáció.
9. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda: *Levelében kérte, hogy a terv leírása kiemelten vizsgálja meg a módosítások hatását az épített környezetre. Jelen*

tervanyag részletes, fotókkal is kiegészített vizsgálatra alapozva ad javaslatot az épített környezet alakítására.

10. Kiskunhalas Város Jegyzője: *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.* Levelében jelzi, hogy az 5. és 6. módosítási ügy helyi védettség alatt álló területet, illetve fát érint, azonban a változtatások a helyi rendeletben rögzített természetvédelmi követelményekkel nem ellentétesek. Az 5. ügyben a Csetényi Park kiegészül. A 6. ügy helyszíne három védett fa élőhelye (előkertben), amelyekre nem gyakorol hatást a telek építési övezetbe való átsorolása.

Fentiek alapján a nyilatkozó szervek nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. **Kiskunhalas Város Önkormányzata** tudomásul veszi a környezet védelméért felelős szervek véleményét, azonban az 1. ügyben hozandó döntés megalapozottsága érdekében **elkészítette a környezeti értékelést.** Az értékelés az **Eljr. 7. § (9)** bekezdése értelmében a teljes tervezési területre (minden módosítási ügyre vonatkozóan) készült el. Terjedelme miatt *külön közöljük.*

2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

.../2023. Kth.

Kiskunhalas Város Településszerkezeti tervének módosítása

H a t á r o z a t

Kiskunhalas Városi Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja Kiskunhalas Város 4/2020. (I. 30.) Kth. számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervét, a mellékletben szereplő ábrák szerint, a következő tartalommal:

- 1. Délebbre kerül az 53-as számú főút tervezett D-i elkerülő szakasza Logisztikai Terminál elhelyezése érdekében. Gá jelű beépítésre szánt általános gazdasági terület kategóriába kerül át a Szegedi úti Ipari Parktól az elkerülő útig 75,75 hektár, ezen belül a jelenlegi területhasználat megoszlása: Gksz kereskedelmi szolgáltató terület 2,22 hektár, Kr jelű különleges, beépítésre szánt rendvédelmi terület 15,11 hektár, Má általános mezőgazdasági terület 43,77 hektár, Mát jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület 5,07 hektár, Mk jelű kertes mezőgazdasági terület 0,89 hektár, Eg gazdasági erdőterület 8,69 hektár. A KÖu jelű közúti közlekedési terület kismértékben megnövekszik az elkerülő út íveltebb nyomvonala miatt. Létrejönnek sávos Ev védelmi erdőterületek 0,37 hektáron a lakóterület védelme érdekében (Atlós utca mellett) és tájkép-alakítás céljából (elkerülőút mentén) 3,23 hektáron.*
- 2. A Keceli út mellett fekvő Gá jelű terület (Tüzip-telep) 0,12 hektárral bővül a 41025/2 helyrajzi számú telken, amely jelenleg Mz kertes mezőgazdasági területbe tartozik. Az ugyancsak Mz besorolású 41030/2 helyrajzi számú telek (0,08 hektár) Ev jelű védelmi erdőterületbe kerül át.*
- 3. KÖu jelű közúti közlekedési terület (0,08 hektáros meglévő parkoló) csatolásával bővül a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területbe tartozó 6400/1 és 6400/2 helyrajzi számú telek.*
- 4. Ek közjóléti erdőből 0,07 hektár csatolva lesz az Lk kisvárosias lakóterületbe tartozó 918/21 helyrajzi számú telekhez.*
- 5. A Csetényi park Zkp jelű zöldterülete (2312/4 helyrajzi számú telek) a főbejáratnál kismértékben (0,04 hektárral) kiegészül a KÖu jelű közlekedési területből; a meglévő tó*

- V jelű vízgazdálkodási területének helye pontosításra kerül, továbbá megszűnik a telek Ny-i részén jelölt gyalogút. A Kórház Eü jelű különleges egészségügyi területe (helyrajzi szám: 2424/5) szintén KÖu terület rovására bővíül 0,02 hektárral, hasonlóképpen a 2424/5 helyrajzi számú telek is visszanyeri az autóbusz-forduló céljára kimetszett területet (0,06 hektár), mivel a buszforduló más geometriával valósult meg.*
6. *A vasúti területen belül fekvő 5749/15 helyrajzi számú telek (0,25 hektár) a KÖk kötőpályás közlekedési területből Vt jelű településközponti vegyes területbe és kisebb részben (értékes fákat tartalmazó előkert) Zkp jelű közparkba kerül át.*
 7. *A Kertvárosban lévő 41499 helyrajzi számú, jelenleg V jelű vízgazdálkodási területben szereplő telek Lk jelű kisvárosias lakóterület kategóriába kerül át.*
 8. *Mártírok útja mentén lévő Ln jelű nagyvárosias lakóterületen belül a 6504/2 helyrajzi számú közterület egy része (Ktf jelű különleges fásított köztér, 0,06 hektár) Ln jelű lakóterületté vált volna, hogy társasházi kertként beolvadhasson a 6500 helyrajzi számú telekbe, **azonban az egyeztetés során jogszabályi akadály miatt megghiúsult a módosítás.***
 9. *Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területté válik a korábban buszpályaudvar céljára tartalékolt, ezért KÖu közúti közlekedési területbe sorolt Dong-ér melletti (Szász Károly utcai) terület egy része (0,09 hektár) a meglévő Gksz jelű terület bővítéseként. **Az országos ökológiai hálózatba tartozó KÖu terület nem kerülhet át beépítésre szánt területbe törvényi előírások miatt. A Dong-ér felől védelmi erdősáv kerül kijelölésre.***
 10. *A Harangos téren működő Gazdabolt 4087 helyrajzi számú telkének az önálló építési telekként való lehatárolása történik meg Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató terület kijelölésével (0,10 hektár) a jelenlegi KÖu jelű közúti közlekedési területi besorolás helyett.*
 11. *A külterület É-i határrészében lévő, erdőben elhelyezkedő 0579/9 helyrajzi számú telek udvara és környéke (összesen 1,71 hektár) Eg helyett Mk besorolást a Vendégház fejlesztése érdekében.*
 12. *A Településszerkezeti terv pontosításaként (a meglévő tanya háromféle övezetbe való besorolását korrigálva) a 0721/11 helyrajzi számú telkekből a tanya által igénybe vett 1,32 hektár egységesen Má jelű általános mezőgazdasági területként lesz kezelve.*
 13. *A Keceli út külső szakaszán lévő 0451/2 helyrajzi számú tanya Mk kertés mezőgazdasági terület helyett a környező területtel megegyező Má általános mezőgazdasági területbe kerül át az összevonás érdekében.*
 14. *A Keceli út menti zártkertben a 41381/6 helyrajzi számú telek a jelenlegi Mz jelű kertés mezőgazdasági terület helyett Kkg jelű beépítésre nem szánt különleges gazdasági és pihenőkert terület kategóriába kerül át (0,10 hektár) gazdasági tevékenység céljából.*
 15. *A Szegedi úti major mellett, a 0967/7 hrsz.-ú tanyán a Mát jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlan Mk övezetbe való átsorolását kérték napelemes beruházás megvalósítása céljából, azonban az 1. sorszám alatti ügyben keletkező Logisztikai Terminál helyszíne magában foglalja a kérdése telket is, ezért új besorolása Gá általános gazdasági terület lesz, amely a napenergia használatára való áttérést szintén lehetővé teszi.*
 16. *Kb-En jelű különleges, a kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe kerülnek át 2x20 MW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű megvalósítása céljából: különleges mezőgazdasági üzemi terület (Km) besorolású 0976/32 hrsz-ú telek, általános mezőgazdasági terület (Má, Mát) besorolású 0976/27, 0976/32, 0989/16 hrsz. alatti ingatlanok. A tervezett transzformátor-állomás **Kb-En2 jelű övezetben** lesz jelölve (1,10 hektár). A 83,24 hektár kiterjedésű helyszín az országos ökológiai hálózat folyosójában helyezkedik el, ezért, a Kiskunsági Nemzeti*

park Igazgatóságával egyeztetve, egy csereterület kerül ökológiai folyosóba a város Keceli út melletti külterületrészén.

17. Mk jelű kertes mezőgazdasági területbe kerül át a Szegedi út közelében lévő tanya a 0992/3 helyrajzi szám rendezéséhez készült földmérési vázrajz szerinti határokkal, a kiszolgáló út felőli erdőművelésű rész kivételével. A keletkező 1,28 hektár nagyságú Mk területen belül a jelenlegi területhasználat megoszlása: Má jelű általános mezőgazdasági terület 0,85 hektár, Eg jelű gazdasági erdőterület 0,43 hektár.
18. Esze Tamás lakótelepen lévő Lk kisvárosias lakóterületen az 1815/54 helyrajzi számú telek (0,16 hektár) a kialakult használati mód alapján (fitneszterem és egészségügyi szolgáltatások) Vt jelű településközponti vegyes, az 1815/101 helyrajzi számú telek (0,44 hektár) pedig garázsházak építése céljából Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területbe kerül át.
19. Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területből Gipe jelű egyéb (jelentős környezeti hatással nem járó) ipari területbe kerül át az Olajbányász utcai 6191 helyrajzi számú telek a tervezett használat végett (acélszerkezet gyártás).
20. Semmelweis téri körforgalom kialakítása céljából a KÖu jelű közúti közlekedési terület bővül Eü jelű különleges egészségügyi területből (0,05 hektár) és a Zkp jelű közparkból (0,06 hektár).
21. A Szegfű utca 7. szám alatti telek területének közterületből való kismértékű kiegészítése nem érinti a szerkezeti tervet.
22. Majsai úti Ipari Parkban lévő 6042 helyrajzi számú telek Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területből Gipe egyéb ipari területbe kerül át (0,54 hektár).
23. Kertváros új beépítéseit felfűző gyűjtőút nyomvonala a 41725/12 helyrajzi számú telken és a környéken kismértékben módosul.
24. Tinódi utcai elektromos alállomás és az Állatvásártér között lévő 3222/4, 3223/2, 3224 és 3225 helyrajzi számú telkek Má jelű általános mezőgazdasági területből Kkg jelű különleges beépítésre nem szánt gazdasági- és pihenőkertbe kerülnek át (0,51 hektár).

Határidő: hatályba lépést követően folyamatos

Felelős: Fülöp Róbert polgármester

A Képviselő-testület jelen határozatáról értesül:

Tóth Péter főépítész, általa: tervező. Bankós Róbert főépítész referens

Határidő: azonnal

Felelős: Kollárné dr. Lengyel Linda jegyző

Fülöp Róbert
polgármester

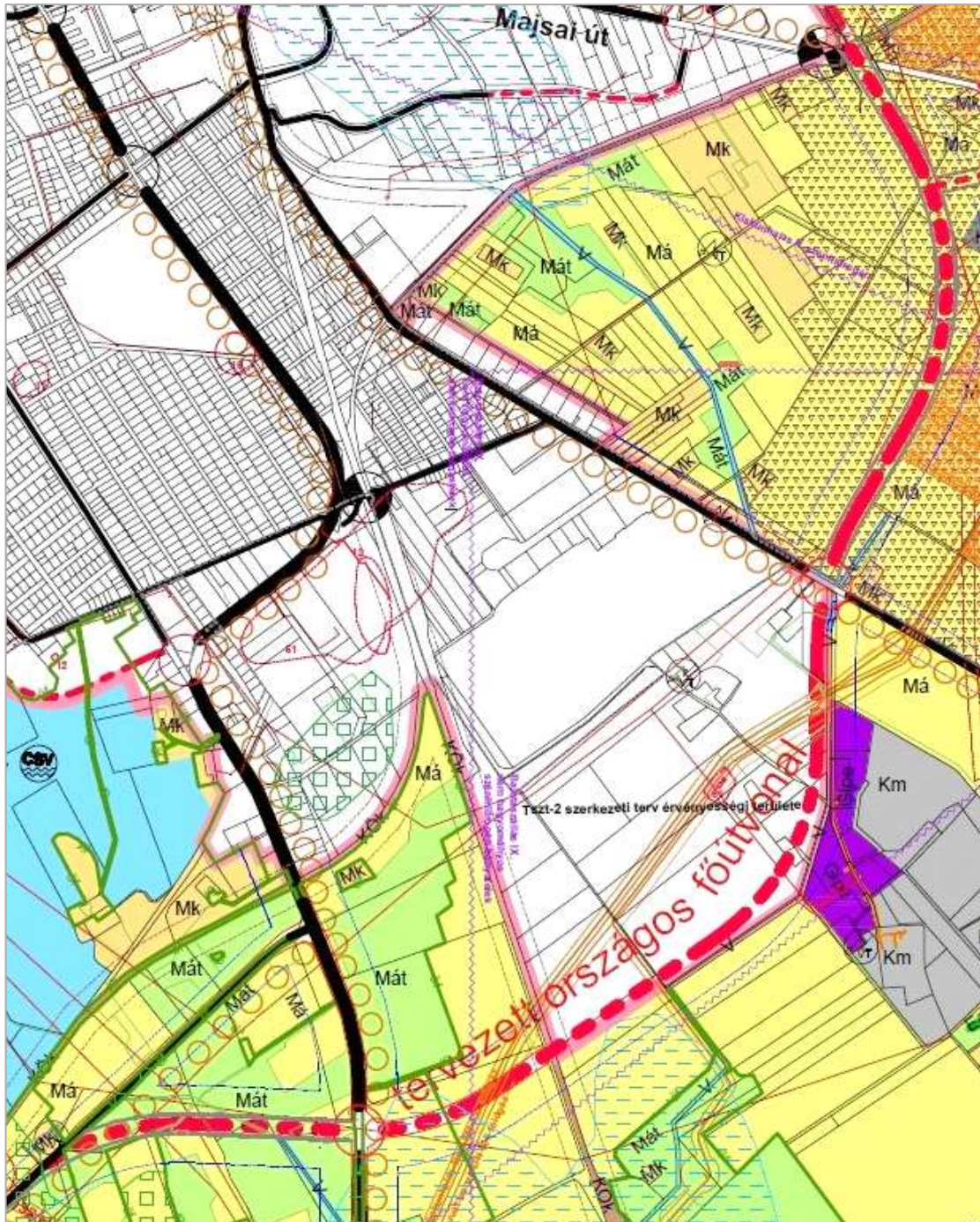
Kollárné dr. Lengyel Linda
jegyző

Melléklet a .../2023 (...) határozathoz

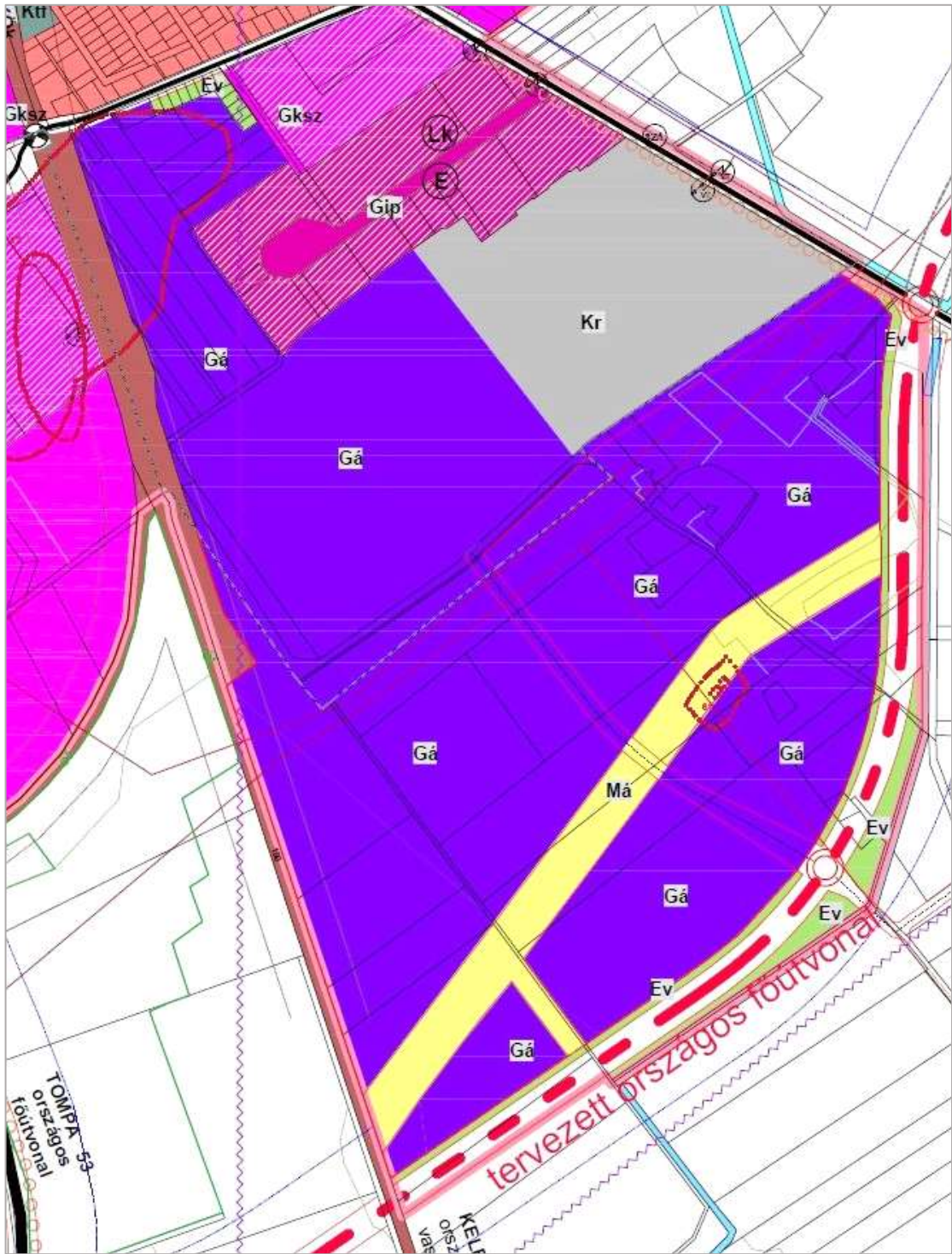
Településszerkezeti terv módosítása

1. **Logisztikai Terminál létrehozása, és 43-as számú főút D-i elkerülő szakaszának korrigálása**

Igazgatási terület Tszt-1 szerkezeti tervének módosított részlete

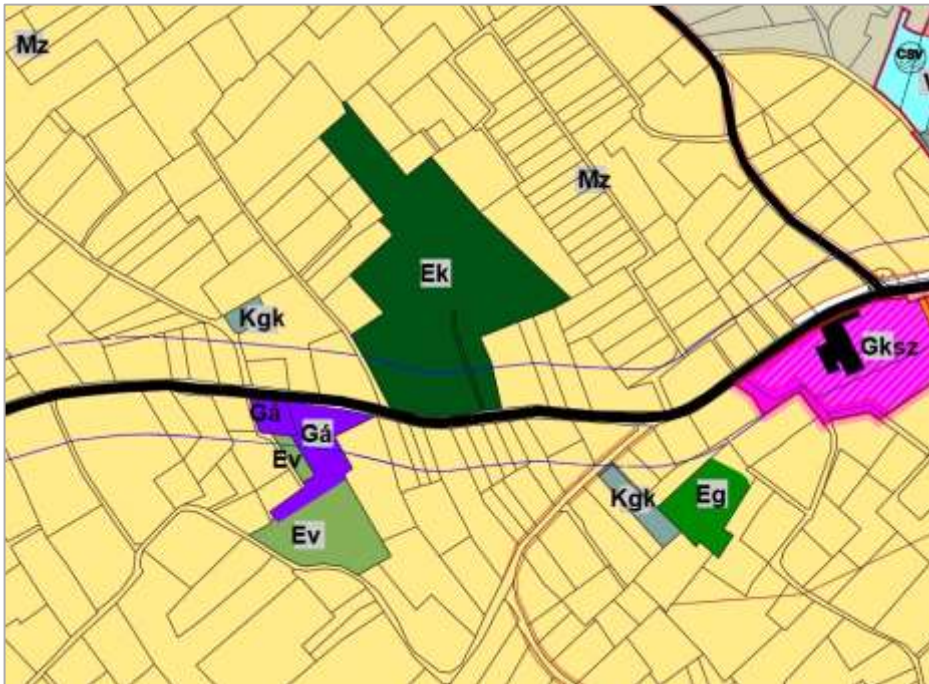


Belterület és környéke Tsz-2 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: A módosítás Kiskunhalas és a városkörnyéki településegyüttes gazdaságfejlesztését szolgálja a HUSRB/1903/22/121/LB azonosítósámú vasútfejlesztési projekthez kapcsolódóan.

2. Tüéptelep bővítése Keceli úton – Belterület és környéke Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: A meglévő építőanyag-kereskedelmi telephely fejlesztését szolgálja a módosítás, amely a gazdaság élénkítése szempontjából előnyös. A védelmi erdő létesítése az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódik, annak törvényben előírt feltétele.

3. Telephely bővítése parkolóhelyek területével az 53-as számú főút városi átkelési szakaszán – Belterület és környéke Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete



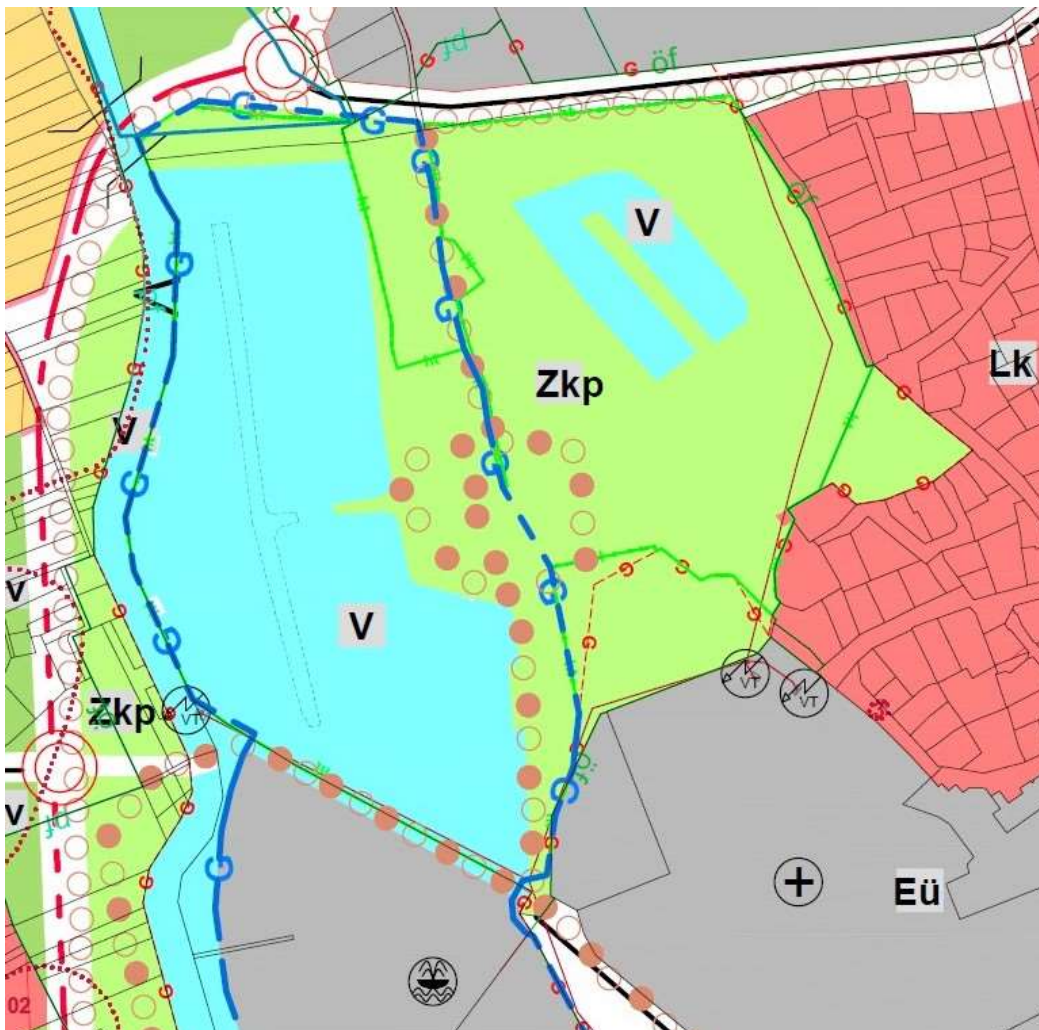
Indoklás: A meglévő vállalkozások tervezett beruházását segíti a telek bővítése, a bővítési terület továbbra is parkolási célt fog szolgálni.

4. Radnóti utcai lakóterület kiegészítése – Belterület és környéke Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete



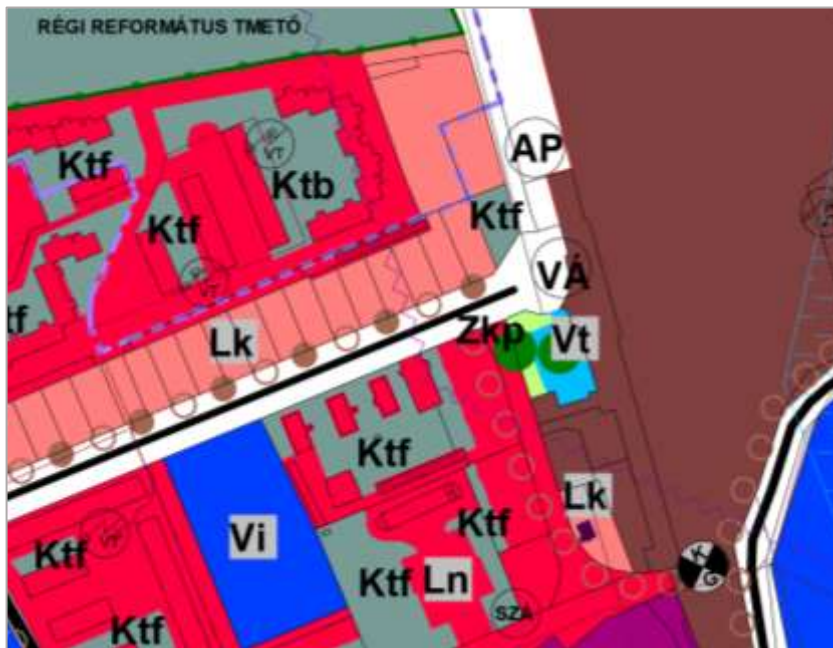
Indoklás: A lakótelek kiegészítését a Képviselő-testület előzetesen támogatta, a lakhatás feltételei javulnak.

5. Csetényi park bővítése, tó helyének korrigálása, gyalogút kijelölés törlése – Belterület és környéke Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: A főbejáratnál található építmények a Parkhoz tartoznak. A meglévő tó helyét térképi hiba miatt kell pontosítani. A tóra bevezető gyalogút nem szerkezeti jelentőségű ábrázolása nem szükséges. A buszforduló a korábban tervezettnél kisebb helyen valósult meg, ezért a szomszédos telkekből leszabályozott telekrészek visszakerülhetnek az Eü jelű különleges övezetbe.

6. **A vasútállomásnál lévő társasház településközponti vegyes területbe való átsorolása és az előkert közparkká minősítése – Belterület és környéke jelenleg hatályos Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete**



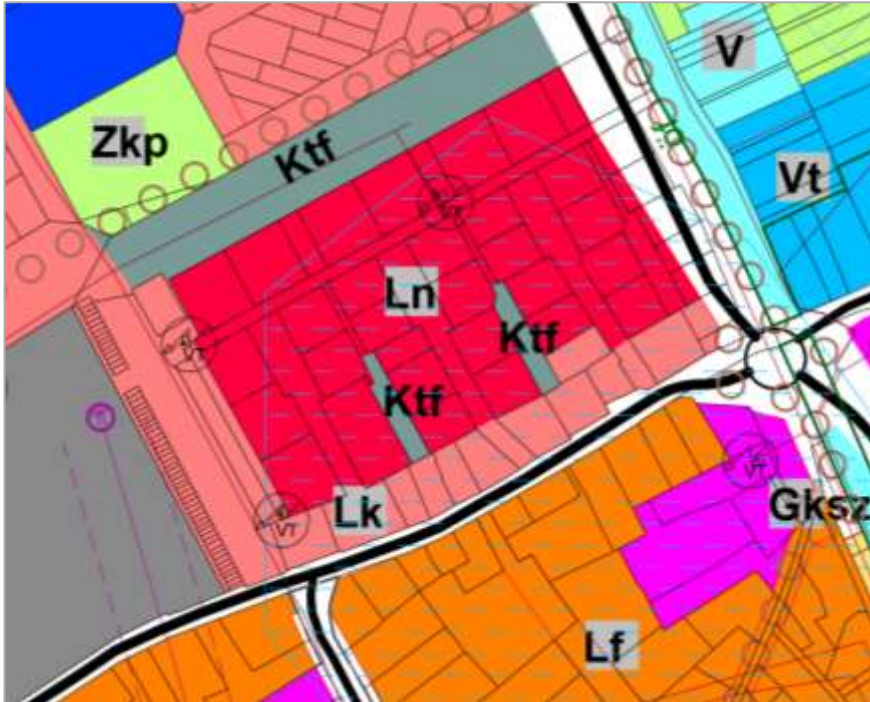
Indoklás: Az épület már jó ideje nem vasutas szolgálati lakásokat, hanem magánlakásokat és irodákat foglal magában. Az értékes fákat is tartalmazó előkertrész közparkba való besorolása az új beépítésre szánt területekre vonatkozó törvényi előírások miatt szükséges.

7. **Kertváros tervezett záportó mellett lakótelek létrehozása – Belterület és környéke Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete**



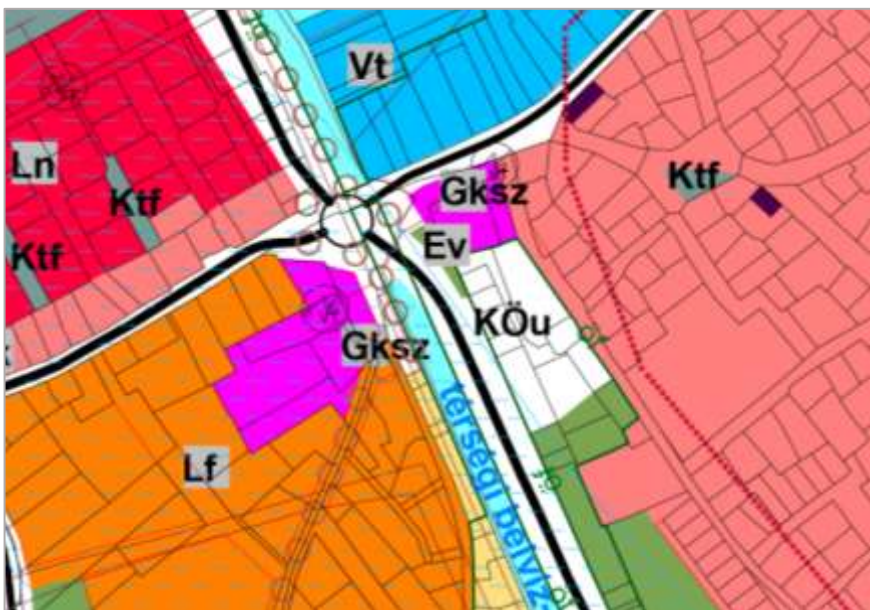
Indoklás: A helyszín magas terepszinten található, a tervezett záportó kialakítására nem alkalmas, ugyanakkor van építési szándéka a tulajdonosnak.

8. Mártírok úti társasház telkének bővítése közterületből – Belterület és környéke Tsz-2 szerkezeti tervének részlete – *nem történik változás*



Indoklás: A társasház mögött kialakított kert továbbra is Ktf jelű fásított köztér marad.

9. Szász Károly utcai körforgalom K-i oldalán meglévő Gksz jelű terület az országos ökológiai folyosóval nem érintett KÖu közlekedési terület rovására kismértékben (kb. 860 m²-rel) bővül – Belterület és környéke Tsz-2 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: A korábban ide kijelölt buszpályaudvar máshol valósult meg, a Szász Károly utca közterületének felbővítése nem válik szükségessé, ezért az út és a meglévő telephely közötti területet a gazdasági övezet bővítésére vásárolják meg. A védelmi erdősáv kijelölését törvény írja elő az új beépítésre szánt terület keletkezése miatt.

10. A Harangos téren álló **gazdabolt telke** építési övezetként jön létre a tényleges használat szerint – Belterület és környéke Tsz-2 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: A bolt és a hozzá kerített terület építésjogi helyzete rendeződik az építési telek kijelölésével.

11. Az 53-as számú főút É-i szakaszához közel kialakított **vendégház és környéke** mezőgazdasági területbe sorolása – Igazgatási terület Tsz-1 szerkezeti tervének módosított részlete



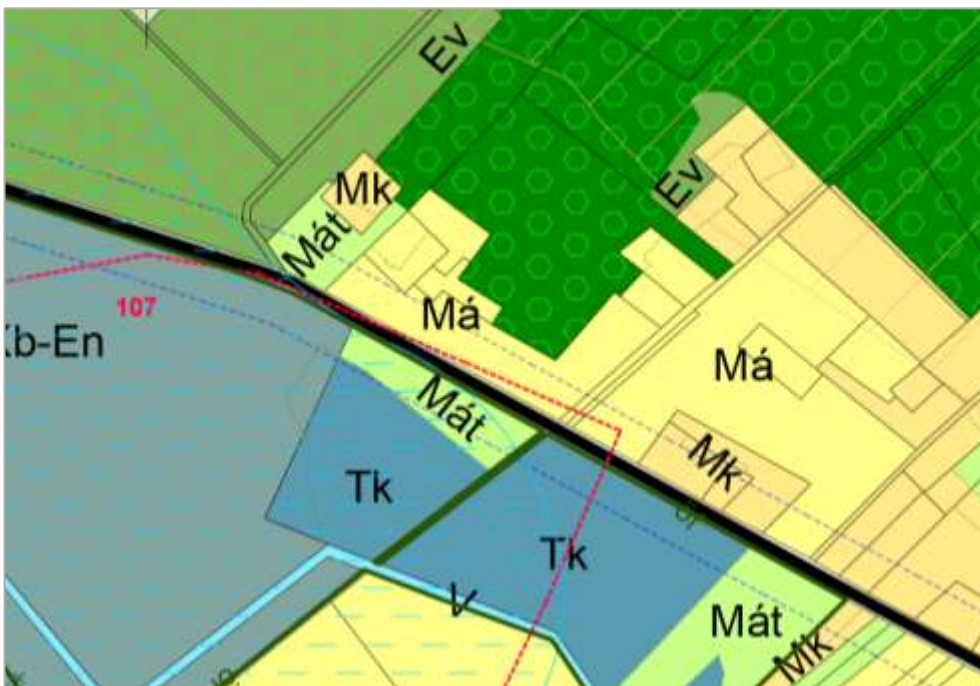
Indoklás: A tanyából vendégházzá fejlődött épület telke és a vele együtt használt terület jelenlegi erdőövezeti besorolása nem felel meg az egyébként jogszerűen kialakult állapotnak.

12. Sóstóhoz közeli **tanya területének** **egységes szabályozása** általános mezőgazdasági övezetként – Igazgatási terület Tsz-1 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: A természetvédelmi terület pontatlan lehatárolása miatt a tanya területe három övezetbe tartozik. Az egységes szabályozás nem ütközik természetvédelmi érdekekkel és lehetővé teszi a tanya fejlődését.

13. Keceli úti tanya általános mezőgazdasági területbe sorolása a környékén lévő területtel megegyezően – Belterület és környéke Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: Az egységes besorolás szolgálja leginkább a tanya fejlődését.

14. Keceli út menti zártkerti ingatlan különleges területbe való átsorolása – Belterület és környéke Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: A kiskert az országos közúthoz való közelsége miatt alkalmas kisebb vállalkozás elindítására.

15. **Szegedi út melletti tanya beolvad a Logisztikai Terminál területébe** – Igazgatási Tsz-t-1 szerkezeti tervének módosított részlete az 1. pontban található.

Indoklás: A kérelemben szereplő fejlesztést (napelemek telepítése a tanyába) a Gá általános gazdasági építési övezet besorolás mellett a tulajdonos megvalósíthatja, ugyanakkor a Terminál fejlesztését a beekelődő tanya távlatban akadályozná, ezért a környező Gá területtel megegyezően kell kezelni a szabályozásban.

16. **2x20 MW napelempark létrehozása, 132/22 kV transzformátor-alállomás, 132 kV-os vezetékszakas, valamint 22 kV-os termelői földkábel kijelölése** – Igazgatási terület Tsz-t-1 szerkezeti tervének módosított részlete



Keceli út mentén létrejövő ökológiai folyosó kijelölése – Igazgatási terület Tsz-t-1 szerkezeti tervének módosított részlete



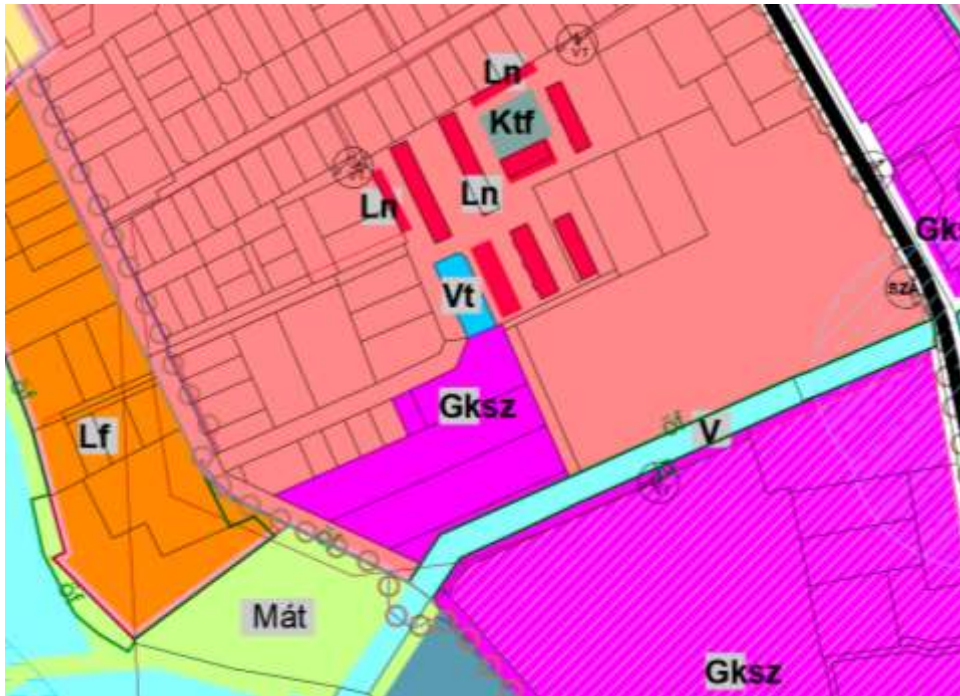
Indoklás: A megújuló energia felhasználására szükség van, a hálózat alkalmas a keletkező energia fogadására a szolgáltató szerint. A napelemek elhelyezéséhez felhasználásra kerülő ökológiai folyosó pótlását a Keceli út mentén előirányozta a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága.

17. Szege di út közeli tanya telkének rendezése – Igazgatási terület Tszt-1 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: A tanya határait geodéziai bemérés alapján pontosítani fogják, a kialakult állapotot jobban leköveti a módosított szerkezeti terv.

18. Esze Tamás lakótelep három telkének rendeltetési kategória-váltása – Belterület és környéke Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete



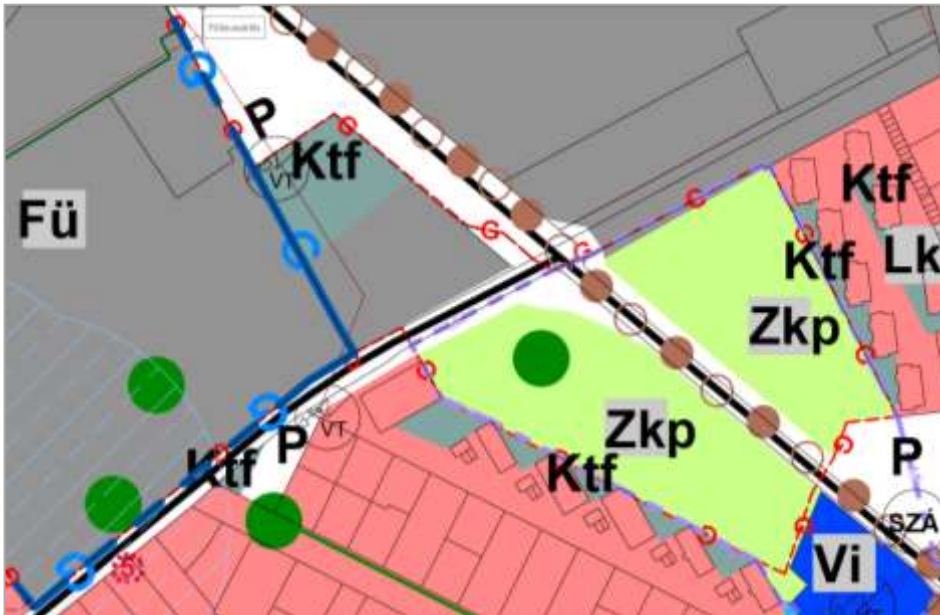
Indoklás: A környező lakóterületet nem zavarják a kialakult telekhasználatok (szolgáltatás, garázselhelyezés), ezért azokhoz célszerű igazítani a területfelhasználási kategóriákat.

19. Olajbányász utcán lévő telephely átsorolása – Belterület és környéke Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: Az acélszerkezet gyártó üzem Gipe egyéb ipari övezetben tud tovább fejlődni. A gazdaságfejlesztés városi érdek.

20. Semmelweis téren kialakítandó **körforgalom helyszínének rendezése** – Belterület és környéke Tsz-2 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: A körforgalom kialakítása biztonságosabbá és nagyobb kapacitásúvá teszi az útkereszteződést.

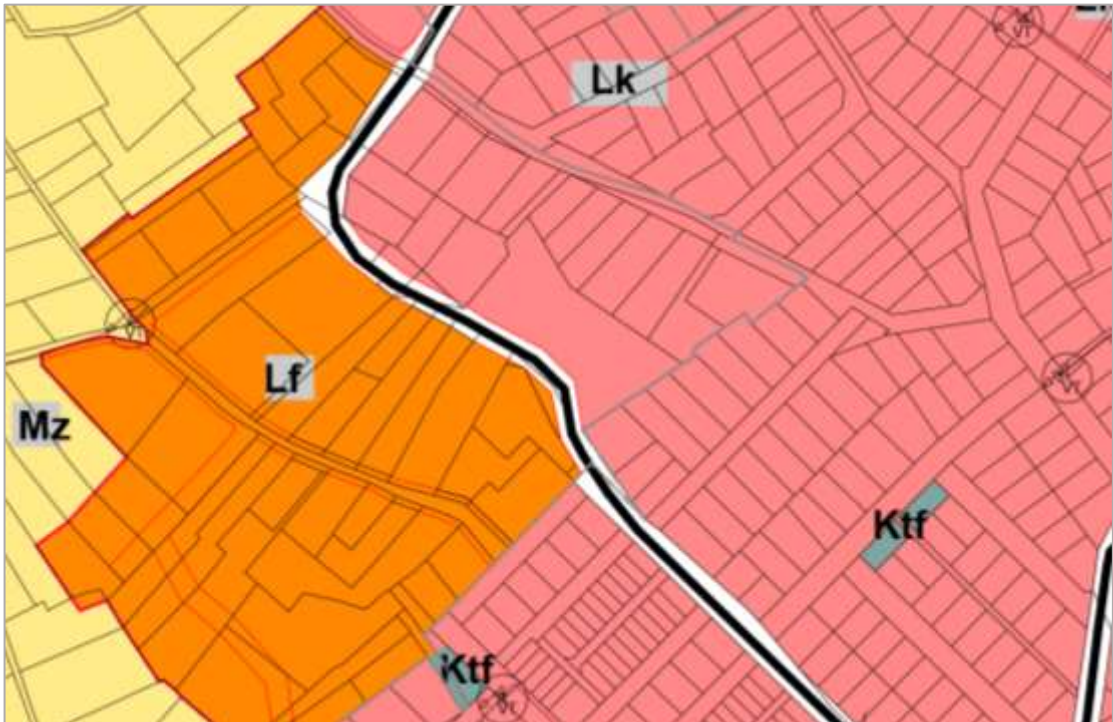
21. **Szegfű utcai ingatlan** telkének kismértékű kiegészítése nem igényli a szerkezeti terv módosítását, a Belterület és környéke Tsz-2 szerkezeti terve ezen a helyszínen nem változik

22. **Majsai úti Ipari Park** 6042 helyrajzi számú telkén területfelhasználási kategóriaváltás – Belterület és környéke Tsz-2 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: Az együtt használt két telek azonos építési övezetbe fog tartozni, ami megkönnyíti az építési ügyeket, lehetővé teszi a tevékenység fejlesztését.

23. Kertváros gyűjtőútjának kismértékű nyomvonal-korrekciója – Belterület és környéke
Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: A meglévő építményeket jobban figyelembe veszi a korigált nyomvonal.

24. Állatvásártér mellett Kgk terület kijelölése – Belterület és környéke
Tszt-2 szerkezeti tervének módosított részlete



Indoklás: A Kgk jelű különleges beépítésre nem szánt gazdasági- és pihenőkertben a kinnelés céljából lakóépületet építhetnek.

3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ 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 „újjonnan 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 alábbi kimutatások.

A Kiskunhalas jelenleg hatályos Településszerkezeti tervéről szóló 4/2020 Kth. határozat I.4. pontjával elfogadott Területi mérleg szerint a város 1217,6 pont pozitívummal rendelkezik.

Részlet Kiskunhalas Város Településszerkezeti tervét elfogadó önkormányzati határozatból és a BIA érték pozitívumot megállapító mellékletből:

4/2020. Kth.

Kiskunhalas város 2020-2030 időszakra vonatkozó új Településszerkezeti tervének elfogadása

H a t á r o z a t

Kiskunhalas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Kiskunhalas város 2020-2030 időszakra vonatkozó új Településszerkezeti tervének elfogadása” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

I. *Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 9/B. § (2) a) pontja és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rendelet) 9. §-a alapján elfogadja Kiskunhalas város 10 éves időszakra vonatkozó, az alábbi mellékletekben rögzített Településszerkezeti tervét:*

- 1. melléklet: Kiskunhalas város Igazgatási terület Tszt-1 jelű Településszerkezeti terve*
- 2. melléklet: Kiskunhalas város Belterület, volt zártkertek, déli kapu Tszt-2 jelű Településszerkezeti terve*
- 3. melléklet: Kiskunhalas város Településszerkezeti tervének leírása*
- 4. melléklet: Kiskunhalas város Településszerkezeti tervéhez kapcsolódó igazolások*

TERÜLETI MÉRLEG, BIOLÓGIAI AKTIVITÁS

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

Rendeltetési kategória	Belterület és csatlakozó beépítésre szánt ter. (ha)	Zártkerti fekvésű területek (ha)	Külterület (ha)	Összesen	BIA szorzó	BIA érték
Hatályos településszerkezeti terv						
	1546,2	1275,2	19937,6	22759,0		135336,6
Beépített és beépítésre szánt	1198,5	0,9	242,4	1441,8		1558,8
NL (nagyvárosias lakóterület)	26,2	-	-	26,2	0,6	15,7
KL (kisvárosias lakóterület)	476,4	-	-	476,4	1,2	571,7
FL (falusias lakóterület)	99,0	-	1,7	100,7	2,4	241,7
HÜ (hétvégi házas üdülő terület)	57,5	-	-	57,5	3	172,5
ÜÜ (üdülőházas üdülő terület)	4,4	-	-	4,4	2,7	11,8
TV (településközponti vegyes terület)	45,0	-	-	45,0	0,5	22,5
KV (központi vegyes terület)	16,8	-	-	16,8	0,5	8,4
KG (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület)	187,6	-	-	187,6	0,4	75,0
IG (ipari gazdasági terület)	166,8	-	31,6	198,4	0,4	79,4
KM (mezőgazdasági major)	-	0,9	131,7	132,6	0,7	92,8
FÜ (különleges fürdő és strandterület)	12,4	-	-	12,4	1,5	18,6
GY (különleges gyógyászati célú terület)	9,2	-	-	9,2	3	27,6
HÓ (különleges határórség terület)	4,0	-	-	4,0	1,5	6,0
HO (különleges honvédségi gyakorló terület - belterület)	36,7	-	-	36,7	1,5	55,0
Különleges hulladékgazdálkodási terület (HK, SZI, SZ, AT, F)	4,0	-	70,1	74,1	0,1	7,4
KI (különleges idegenforgalmi terület)	11,3	-	-	11,3	1,5	16,9
SP (különleges sportterület)	16,6	-	-	16,6	3	49,8
SZ (különleges szociális intézmény terület)	1,0	-	-	1,0	3	3,0
TE (különleges temető terület)	23,6	-	-	23,6	3	70,8
VM (különleges vízmű)	-	-	1,9	1,9	1,5	2,8
KT (tanyasi turizmus)	-	-	0,5	0,5	1,5	0,7
KS (kereskedelmi és szabadidőpark)	-	-	4,0	4,0	1,5	6,0
ME (állatmenhely)	-	-	0,9	0,9	3	2,7
Beépítésre nem szánt	347,7	1274,3	19695,2	21317,2		133777,8
KÖ (tervezett országos főút)	4,2	-	27,9	32,1	0,5	16,0

KÖ (tervezett települési főút - Dong-ér völgyi út)	15,0	-	-	15,0	0,5	7,5
KÖ (országos főút)	19,1	-	18,5	37,6	0,5	18,8
KÖ (országos mellékút, MOL út)	13,9	5,3	77,8	97,0	0,6	58,2
KÖ (gyűjtőút)	47,9	-	10,8	58,7	0,6	35,2
VA (vasútterület)	42,4	-	33,2	75,6	0,6	45,4
KP (közpark, kegyeleti park)	42,8	-	-	42,8	8,0	342,4
Erdő (EV, EG, EE, EGV)	66,5	7,6	10735,3	10809,4	9,0	97284,6
Mezőgazdasági terület – általános (MV, MÜ, MT, RE)	6,8	99,0	8355,6	8461,4	3,7	31307,2
Mezőgazdasági terület – kertés (MZ)	-	1152,7	-	1152,7	5	5763,5
VT (vízgazdálkodási terület - tó, csatorna)	80,7	3,0	93,5	177,2	6	1063,2
VR (különleges vásártér)	7,1	-	-	7,1	3,2	22,7
HO (különleges honvédségi gyakorló terület - külterület)	-	-	267,3	267,3	1,5	400,9
Kh (különleges horgásztanya terület)	-	6,7	-	6,7	3,2	21,4
En (különleges kutatás-, fejlesztés megújuló energiaforrás terület)	1,3	-	-	1,3	2,2	2,9
KB (homokbánya)	-	-	27,5	27,5	0,2	5,5
TK (természetközeli terület)	-	-	47,8	47,8	8	382,4

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

Szint-terület sűrűség max.	Rendeltetési kategória	Belterület és csatlakozó beépítésre szánt ter. (ha)	Zártkerti fekvésű területek (ha)	Külterület (ha)	Összesen	BIA szorzó	BIA érték
		Hatályos településszerkezeti terv					
		1546,0	1275,4	19937,6	22759,0		136554,2
	Beépített és beépítésre szánt	1123,7	4,6	269,3	1396,2		2179,6
3,0	Ln (nagyvárosias lakóterület)	27,5	-	-	27,5	0,6	16,5
1,5	Lk (kisvárosias lakóterület)	496,9	-	-	496,9	2,7	1341,6
0,5	Lf (falusias lakóterület)	92,5	-	1,7	94,2	2,4	226,0
0,2	Üh (hétvégi házas üdülő terület)	53,0	-	-	53,0	3	159,0
2,4	Vt (településközpont vegyes terület)	45,0	-	-	45,0	0,5	22,5
2,4	Vi (intézmény terület)	16,8	-	-	16,8	0,5	8,4
2,0	Gksz (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület)	167,6	-	-	167,6	0,4	67,0
1,5	Gip (ipari gazdasági terület)	130,2	-	30,5	160,7	0,4	64,2
2,0	Gá (általános gazdasági)	12,3	0,5	0,8	13,6	0,4	5,4
1,5	Km (különleges mezőgazdasági major)	-	0,9	166,0	166,9	0,7	116,8
1,0	Fü (különleges fürdő és strandterület)	12,4	-	-	12,4	1,5	18,6
2,0	Eü (különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület)	9,2	-	-	9,2	3	27,6

0,5	Hull (különleges hulladékgyűjtési terület)	4,0	3,2	62,5	69,7	0,1	6,9
0,5	Sp (különleges nagyterjedésű sportolási célú terület)	16,9	-	-	16,9	3	50,7
2,0	Kr (különleges rendvédelmi terület)	31,2	-	-	31,2	1,5	46,8
0,5	Kt (különleges tanyasi turizmus)	-	-	1,3	1,3	1,5	1,9
0,5	Sz (különleges szociális terület)	1,0	-	-	1,0	1,5	1,5
0,5	Vm (különleges vízmű és szennyvíztisztító terület)	7,2	-	2,0	9,2	1,5	13,8
0,5	Közl (különleges közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre)	-	-	4,5	4,5	0,5	2,2
0,5	Me (különleges állatmenhely)	-	-	0,4	0,4	3	1,2
	Beépítésre nem szánt	422,3	1270,8	19666,9	21361,4		138733,8
	KÖ (tervezett országos főút)	4,2	-	27,9	32,1	0,5	16,0
	KÖ (tervezett települési főút - Dong-ér völgyi út)	12,9	-	-	12,9	0,5	6,5
	KÖ (országos főút)	19,1	-	18,5	37,6	0,5	18,8
	KÖ (országos mellékút, MOL út)	13,9	5,3	74,8	94,0	0,6	56,4
	KÖ (gyűjtőút)	47,9	1,9	10,8	60,6	0,6	36,4
	VA (vasúterület)	42,4	-	33,2	75,6	0,6	45,4
	Zkp (közpark)	36,0	-	-	36,0	8	288,0
	Ktf (fásított köztér, sétány)	10,5	-	-	10,5	1,2	12,6
	Ktb (burkolt köztér, sétány)	1,9	-	-	1,9	0,3	0,5
	Ev (védelmi erdő)	12,2	0,7	2023,0	2035,9	9,0	18323,1
	Eg (gazdasági erdő)	15,8	23,0	8445,0	8483,8	9,0	76354,2
	Ek (közjóléti erdő)	41,5	3,7	67,0	112,2	9,0	1009,8
	Má (általános mezőgazdasági terület)	17,4	2,4	3002,1	3021,9	3,7	11181,0
	Mát (természetes gyepek jellegű mg. terület)	-	15,2	4555,8	4571,0	3,7	16912,7
	Már (általános mezőgazdasági terület, természetes gyepek jellegű - mezőgazdasági repülőterként használandó)	-	-	20,8	20,8	3,2	66,5
	Mk, Mz (kertes mezőgazdasági terület, sajátos belterület körüli kertek)	10,0	1189,7	1012,0	2211,7	5,0	11058,5
	V (vízgazdálkodási terület - tó, csatorna)	86,9	7,5	149,0	243,4	6	1460,4
	Vr (különleges vásártér)	7,1	-	-	7,1	3,2	22,7
	T (különleges temető terület)	24,2	-	-	24,2	6	145,2
	Kh (különleges horgásztanya terület)	-	6,0	-	6,0	3,2	19,2
	En (különleges kutatás-, fejlesztés megújuló energiaforrás terület)	6,0	1,3	100,5	107,8	3,2	345,0
	Kgk (különleges gazdasági és pihenőkert)	7,7	0,3	0,7	8,7	3,2	27,8
	B (különleges nyersanyag-kitermelés - bányák)	-	-	21,2	21,2	0,2	4,2
	Tk (természet közeli területek)	4,7	13,8	106,0	124,5	8	996,0

Kiskunhalas 2019. decemberben hatályos és 2020 márciusában hatályba lépett új Településrendezési eszközei területi mérlegeinek összevetése alapján megállapítható, hogy az új tervben a korábban hatályos Településszerkezeti tervhez képest 1217,6 pont pozitívum keletkezett.

Jelen módosítások BIA-érték számítása

A területfelhasználási módosítások összesen **178,04** hektárt érintenek.

Helyszín (hrsz.)	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva
1. 5990/2-14	0,37	Lk	Ev
5991, 5992/1,1 5993-5995	2,22	Gksz	Gá
6012/2 (részben)	15,11	Kr	Gá
5998-6000, 6001/2, 6002-6006	5,05	Má	Gá
0964, 0967, 0971 egyes részletek	38,72	Má	Gá
0964, 0967 egyes részletek	0,89	Mk	Gá
0964, 0967 egyes részletek	5,07	Mát	Gá
0964/8,9,12 (részben),15 6007-6010	8,69	Eg	Gá
0964, 0967, 0971 egyes részletek	3,56	Má	KÖu
0964, 0967 egyes részletek	1,70	Mát	KÖu
0964, 0967 egyes részletek	1,10	Mk	KÖu
0964, 0967 és 0971 alátörésein kívül	3,60	Má	KÖu
2. 41025/2	0,12	Mz	Gá
41030/2	0,08	Mz	Ev
3. 6398/9	0,08	KÖu	Gksz
4. 917/1	0,07	Ek	Lk
5. 2524/5	0,07	KÖu	Eü
2526	0,01	KÖu	Eü
2526	0,04	KÖu	Zkp
6. 5749/15	0,17	KÖk	Vt
	0,08	KÖk	Zkp
7. 41499	0,08	V	Lk
8. 6504/2	-	-	-
9. 3376 részben	0,09	KÖu	Gksz
3012/5 részben	0,05	KÖu	Ev
10. 4087	0,10	KÖu	Gksz
11. 0579 (részben)	1,71	Eg	Mk
12. 0721/11	0,64	Ev	Mk
	0,22	Mát	Mk
13. 0451/2	0,43	Mk	Má
14. 41381/6	0,10	Mz	Kgk
15. 0967/7	0,34	<i>1. ügyben kezelve</i>	
16. 0976/4,27,29,32, 0989/16			
0976/32, (új hrsz.-ok:	4,51	Km	Kb-En
096/44,45,46,47,48,49,50)	14,44	Má	Kb-En
	64,29	Mát	Kb-En
17. 0989/1, 0992/3	0,43	Eg	Mk
	0,85	Má	Mk
18. 1815/54	0,16	Lk	Vt
1815/46,101,102	1,20	Lk	Gksz
19. 6191	0,44	Gksz	Gipe

20. 2264/5, 2500/3	0,05	Eü	KÖu
2528/21, 2252	0,06	Zkp	KÖu
21. 83	0,00	nincs változás	
22. 6042	0,54	Gksz	Gipe
23. 41725/12	0,00	nincs változás	
24. 3222/4, 3223/2, 3224, 3225	0,51	Má	Kgk

BIA-érték számítás (Kerekítés két tizedes jegyig)

9. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK MUTATÓI

1. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek biológiai aktivitásérték mutatói

	A	B	C	D
1.	Általános használat típusa	Értékmutató (pont/hektár)	Terület- változás (ha)	Értékváltozás (pont)
2.	Nagyvárosias lakóterület	0,6	-	-
3.	Kisvárosias lakóterület	1,2	-1,58	-4,27
4.	Kertvárosias lakóterület	2,7	-	-
5.	Falusias lakóterület	2,4	-	-
6.	Településközpont	0,5	+0,33	+0,17
7.	Intézményi vegyes terület 10% zöldfelülettel	0,5	-	-
8.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	-1,19	-0,48
9.	Ipari gazdasági terület	0,2	-	-
10.	Egyéb ipari gazdasági terület	0,4	+0,44	+0,18
11.	Általános gazdasági terület	0,4	+75,87	+30,35
12.	Üdülőházas üdülőterület	2,7	-	-
13.	Hétfélig házas üdülőterület	3	-	-
14.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület	1,5	-	-
15.	Nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület	1,5	-	-
16.	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	1,5	-	-
17.	Oktatási központok területe	3	-	-

18.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	3	+0,13	+0,39
19.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	3	-	-
20.	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2	-	-
21.	Állat- és növénykertek területe	3	-	-
22.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,1	-	-
23.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	1,5	-	-
24.	Hulladékkezelő, -lerakó területe	0,1	-	-
25.	Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe	0,5	-	-
26.	Temető területe	3	-	-
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	-4,51	-3,16
28.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület (Kr)	1,5	-15,11	-22,67
29.	Autópályák, autóutak, valamint főutak	0,5	+8,19	+4,10
30.	Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgálóutak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák	0,6	+1,09	+0,65
31.	Zöldterület 3 ha felett	8	-	-
32.	Zöldterület 3 ha alatt	6	+0,06	+0,36
33.	Védelmi célú erdő	9	-0,14	-1,26
34.	Rekreációs erdőterület	9	-0,07	-0,63
35.	Egyéb erdőterület	9	-10,83	-97,47
36.	Kertes mezőgazdasági terület	5	+0,91	+4,55
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	-65,79	-243,42
38.	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület országos jelentőségű védett természeti területen	7	-	

39.	Tájkasdálkodási mezőgazdasági terület, ha nem tartozik a 37. pontba (Mát)	5	-71,06	-355,3
40.	Vízgázdálkodási terület	7	-0,08	-0,56
41.	Természetközeli terület mocsár, nádas, ex lege védett láp	8	-	-
42.	Természetközeli terület ex lege védett kunhalom	5	-	-
43.	Természetközeli terület nyílt karszterület, sziklagyepterület	3	-	-
44.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület legalább 80% zöldfelülettel	6	-	-
45.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80% zöldfelülettel	6	-	-
46.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület legalább 65% zöldfelülettel	3,2	+83,24	+267,37
47.	Vadspark, arborétum területe legalább 80% zöldfelülettel	6,4	-	-
48.	Temető területe legalább 80% zöldfelülettel	6	-	-
49.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,2	-	-
50.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület legalább 65% zöldfelülettel	3,2	-	-
51.	Burkolt köztér	0,3	-	-
52.	Fásított köztér, sétány	1,2	-	-
53.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel (Kgk)	3,2	+0,10	+0,32

Jelen módosításokból eredő BIA-érték:

- 325,82 pont

4/2020 Kth. határozat I.4. pontjával elfogadott Területi mérleg szerint tartalékolt pozitívummal rendel

+1217,60 pont

Összesítés:

+891,78 pont

MEGFELEL!

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”

Az **1-10. sorszámú ügyekben** keletkezik új beépítésre szánt terület, melyek elhelyezkedése a következő:

1. ügy: Logisztikai Terminál kijelölése: a jelenlegi várostest bővül D-i irányban.
2. ügy: a zártkerti fekvésű területen belül szigetszerűen helyezkedik el.
3. ügy: a belterületen belül kis területfoltot érint.
4. ügy: a belterületen belül kis területfoltot érint.
5. ügy: a belterületen belül kis területfoltot érint.
6. ügy: a belterületen belül kis területfoltot érint.
7. ügy: a belterület határához közvetlenül csatlakozó zártkerti területfoltot érint.
8. ügy: **a tervi szakaszban az ügy törlésre került.**
9. ügy: a belterületen belül kis területfoltot érint.
10. ügy: a belterületen belül kis területfoltot érint.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Kiskunhalas szerkezeti tervében jelen módosítás keretében javasolt új beépítésre szánt terület-kijelölések **nem okozzák a települések összenövését.**

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

„d) a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”. **A törvényi előírás az alábbiak szerint teljesül.**

1. ügy: Logisztikai Terminál kijelölése: a módosítás az átlagosnál jobb minőségű szántót (sz3, sz4), gyepet (L3, L4) és erdőt (E4) is érint, azonban a **beruházás helyhez kötött**, Kiskunhalas D-i Ipari Parkjának bővítését eredményezi.
2. ügy: a terület **művelésből kivont zártkerti** ingatlant érint.
3. ügy: **belterületi ingatlant** érint.
4. ügy: **belterületi ingatlant** érint.
5. ügy: **belterületi ingatlant** érint.
6. ügy: **belterületi ingatlant** érint.
7. ügy: L6 minőségű, **átlagosnál gyengébb** zártkerti területfoltot érint.
8. ügy: **a tervi szakaszban az ügy törlésre került.**
9. ügy: **belterületi ingatlant** érint.
10. ügy: **belterületi ingatlant** érint.

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 és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”.

Kiskunhalas Város Önkormányzata a 156/2022. Kth. Képviselő-testületi határozatának 2. pontjában rögzítette, hogy a településszerkezeti terv módosítása során keletkező új beépítésre szánt területek céljára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Kivonat a határozatból:

156/2022. Kth.

A rendezési terv 2022. évi módosítását megalapozó döntés

Határozat

Kiskunhalas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (továbbiakban: testület) Kiskunhalas Város hatályos településrendezési terve módosításának a kezdeményezéséről szóló 46/2022. és 79/2022. számú határozatait hatályon kívül helyezi, és a következő döntést hozza:

1. A testület a város hatályos településrendezési tervének a módosítását határozza el az 1. mellékletben meghatározott területekre és témakörökben, felhatalmazza a polgármestert a tervező kiválasztására, a tervezési szerződés megkötésére és az egyeztetési eljárás lefolytatására.
2. A testület igazolja, hogy a város beépítésre szánt területét nem növeli olyan célból, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül van megfelelő terület.
3. A testület elfogadja jelen határozat 2. mellékletét képező feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról.
4. A testület együttműködik az 1. melléklet 16. pontjában meghatározott beruházásnak a területrendezési tervekkel való összehangjának megteremtése érdekében a 76/2009. (IV.8.) Kormányrendelet szerinti területrendezési hatósági eljárás megindítása iránti kérelem benyújtásában és az eljárás lefolytatásában, mellyel kapcsolatban felmerülő költségeket a Beruházó viseli. A kérelem benyújtására és az eljárás lefolytatására a testület a polgármestert hatalmazza fel.

Határidő: 2022. július 31. (a tervező kiválasztására)

Felelős: Fülöp Róbert polgármester

Az OTrT 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 az 1-10. ügy helyszínén, **59,86 hektáron keletkezik** új beépítésre szánt terület, legnagyobb részben az 1. helyszínen (58,42 hektár), a 2-10. ügyekben összesen 1,44 hektáron:

1. ügy: Logisztikai Terminál kijelölése: 58,42 hektár.
2. ügy: 0,12 hektár.
3. ügy: 0,08 hektár.
4. ügy: 0,07 hektár.
5. ügy: 0,08 hektár.

6. ügy: 0,17 hektár.
7. ügy: 0,08 hektár.
8. ügy: **a tervi szakaszban az ügy törlésre került.**
9. ügy: 0,68 hektár.
10. ügy: 0,10 hektár.

A helyszínek vagy a meglévő települési területen belül található (3-6., 9-10. ügyek), vagy ahhoz közvetlenül csatlakoznak (1. és 7. ügy), a 2. módosítási ügyben érintett ingatlan a zártkerti fekvésen belül szigetszerűen helyezkedik el, beépítésre szánt területként való kijelölésük nem okozza a települések összenövését.

A barnamezős területeket a szabályozási tervek feltüntetik (*jelmagyarázat B2.11 pont*), hasznosításuk minden esetben folyamatban van nem alkalmasak a helyhez kötötten tervezett konkrét gazdasági funkciókra, a fejlesztések csak az adott helyeken valósíthatók meg.

Az OTrT 12. § (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 **védérdőt** – kell kijelölni.”

Az OTrT 12. § (3) bekezdés utolsó mondata értelmében: „Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A fenti előírások az **alábbiak szerint teljesülnek** az egyes ügyekben:

1. ügy: Logisztikai Terminál kijelölése: 58,42 hektár Gá terület keletkezik, melynek előírt 5 %-a **2,92 hektár**. Az 1. ügy kapcsán az Átlós utcában és az elkerülő főútszakasz mentén **3,60 hektár Ev védelmi erdő** van kijelölve, az előírt értéknél nagyobb, **megfelel**.
2. ügy: 0,12 hektár Gá terület. **A területhez kapcsolódóan biztosítva van az előírt Ev erdőterület (0,08 hektár).**
3. ügy: 0,08 hektár Gksz terület. **A 9. ügyben biztosítva van az előírt Ev erdőterület (40 m²).**
4. ügy: 0,07 hektár Lk terület. **A 6. ügyben biztosítva van az előírt Zkp zöldterület.**
5. ügy: 0,08 hektár Eü különleges terület. **A 9. ügyben biztosítva van az előírt Ev erdőterület (40 m²).**
6. ügy: 0,17 hektár Vt terület. Az ügy keretében kerül biztosításra a 4., 7. és 8. ügyben keletkező lakóterületek (összesen 0,21 hektár) előírt 5%-a is, az előírás összesen: **0,02 hektár**. A 6. ügy helyszínén keletkező Zkp zöldterület kiterjedése **0,08 hektár, megfelel**.
7. ügy: 0,08 hektár Lk terület. **A 6. ügyben biztosítva van az előírt Zkp zöldterület.**
8. ügy: **a tervi szakaszban az ügy törlésre került.**
9. ügy: 0,68 hektár Gksz terület. **A területhez kapcsolódóan biztosítva van az előírt Ev erdőterület (340 m²).** Ehhez az üggyhöz kapcsolódóan kerül kijelölésre a 3., 5; és 10. ügyben keletkező 0,26 hektár különleges és gazdasági területre előírt 5 %: **130 m²**. **Összes előírt védelmi erdő: 470 m². A helyszínen 507 m² Ev védelmi erdő** van kijelölve, az előírt értéknél nagyobb, **megfelel**.
10. ügy: 0,10 hektár Gksz terület. **A 9. ügyben biztosítva van az előírt Ev erdőterület (50 m²).**

4. HÉSZ-MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendelete Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kiskunhalas Város Önkormányzat 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 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyeztető partnerek, valamint Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet 30. § (5) bekezdésében biztosított véleményezési jogában eljáró Ügyrendi és Szociális Bizottsága, Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 2.1.64. pontjában biztosított véleményezési jogában eljáró Pénzügyi, Költségvetési, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Beépítési módra vonatkozó helyi szabályok:]

„e) „0” kódjelű zárt sorú, sajátos hézagos beépítési mód esetében a zárt sorú beépítésben kötelező hézagokat ír elő a szabályozási tervben ábrázolt építési hely, mely hézagokra az OTÉK oldalkertre vonatkozó szabályait kell alkalmazni az OTÉK 35. § (9) bekezdése szerinti építési határvonalon kívülre eső épületrészek esetén. A szomszédos telek kötelező beépítési hézagával érintkező oldalhatár esetén az oldalhatáron álló épület eresze a terepcsatlakozás felett legalább 2 m magasságban és legfeljebb 0,5 m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz saját telekre való visszavezetésével.”

(2) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Elő-, oldal- és hátsó kert helyi előírásai:]

„f) A hátsó telekhatáron, vagy ahhoz 1,5 m-nél közelebb álló épülethatároló fal nyílásmentesen, a hátsó telekhatáron álló fal pedig tűzfalként alakítandó ki; a hátsó telekhatártól 1,5 méternél közelebb eső épületszerkezet vagy a tűzfal lemagasabb pontja lakóövezetben nem haladhatja meg a szomszédos telek terepcsatlakozásához viszonyított 4,5 m-t, kivéve, ha a szomszédos telek hátsó telekhatárán ettől magasabb, az építési jogszabályok szerint szabályosan kialakított és az ingatlannyilvántartásban szereplő épület tűzfala áll, ekkor a csatlakozó tűzfal lemagasabb pontja maximum a szomszédos telek hátsó telekhatárán álló

tűzfal legmagasabb pontjával megegyező lehet. A legmagasabb pont meghatározásánál a kémény és szellőző, valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.”

(3) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Kötelező építési vonal (jelmagyarázat B1.7 pont) előírásai]

„a) A szabályozási terven jelölt kötelező építési vonalra, ha több építési vonal van jelölve, akkor ezek közül valamelyikre az elsőként létesülő főépületnek a határoló fala legalább 50 %-ával rá kell épülnie, a számításba az építési vonaltól legalább 6 m-re lévő oldalszárny határoló falát nem kell bevonni. Az építési vonalon álló homlokzati fal felületébe beszámítandó egy legfeljebb 1,80 m szélességű szabad nyílás, személybejáró.”

2. §

A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az övezet telkének lakótelekkel közös határán nyílásmentes épületnek, vagy zárt kerítésnek kell állnia, a telek zöldfelületének legalább negyedrészt a zárt kerítés mellett kell biztosítani.”

3. §

A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A hétvégi házas üdülőövezetben önálló üzemanyagöltő nem helyezhető el.”

4. §

A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 23. § a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A tervezett főúti elkerülő szakaszok mentén kijelölt elkerülőút céljára szabadon hagyandó terület (jelmagyarázat B5.26) jellel lehatárolt 25-25 m sávon belül új épület nem helyezhető el.”

5. §

(1) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020.(I.31.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

7. §

Ezen rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha az építendő számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Kiskunhalas, 2023. ...

Fülöp Róbert
polgármester

Kollárné dr. Lengyel Linda
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése a mai napon a Kiskunhalas Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel megtörtént.

Kiskunhalas, 2023.

Kollárné dr. Lengyel Linda
jegyző

1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020. (I.31.) önkormányzati rendeletéhez:

Sz-1 Igazgatási terület szabályozási terve”

2. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020. (I.31.) önkormányzati rendeletéhez:

Sz-2 Belterület és a belterülethez közvetlenül kapcsolódó beépítésre szánt területek szabályozási terve”

3. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunhalas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020. (I.31.) önkormányzati rendeletéhez:

Sz-3 Zárkerti fekvésű területek szabályozási terve”

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

	A	B	C	D	E	F
1.	Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló lkr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető *: az országos és megyei terv felhatalmazása alapján az OTÉK vonatkozó maximum-értékénél nagyobb érték	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
2.	Ln – nagyvárosias lakóterület					
3.	Ln.1485	SZ	40	17,5	720 / 2400 (500)	10
4.	Ln.2472	O	40	12,5	450 / 1400 (250)	10
5.	Ln.2485	O	40	17,5	720 / 2400 (500)	10
6.	Ln.3485	lkr	40	17,5	720 / 2400 (500)	10
7.	Ln.9070	T	E	12,5	T	10
8.	Ln.9080	T	E	17,5	T	10
9.	Ln.9090	T	E	32,0	T	10
10.	Ln.9409	T	40	K	3000 / nincs felső korlát (1500)	10
11.	Ln.9888	T	80	17,5	2000 / nincs felső korlát (1200)	10
12.	Ln* – nagyvárosias lakóterület, sajátos					
13.	Ln*1307	SZ	30	K	1200 / nincs felső korlát (750)	10
14.	Ln*9020	T	E	5,0	T	10
15.	Ln*9030	T	E	6,8	T	10
16.	Ln*9810	T	80	3,5	T	10
17.	Lk – kisvárosias lakóterület					
18.	Lk.0323	ZH	30	5,0	550 / 1800 (300)	20
19.	Lk.0324	ZH	30	5,0	620 / 2000 (400)	20
20.	Lk.0325	ZH	30	5,0	720 / 2400 (500)	20
21.	Lk.0333	ZH	30	3,5*-6,8	550 / 1800 (300)	20
22.	Lk.0334	ZH	30	3,5*-6,8	620 / 2000 (400)	20

23.	Lk.0422	ZH	40	5,0	450 / 1400 (250)	20
24.	Lk.0423	ZH	40	5,0	550 / 1800 (300)	20
25.	Lk.0424	ZH	40	5,0	620 / 2000 (400)	20
26.	Lk.0425	ZH	40	5,0	720 / 2400 (500)	20
27.	Lk.0428	ZH	40	5,0	2000 / nincs felső korlát (1200)	20
28.	Lk.0432	ZH	40	3,5*-6,8	450 / 1400 (250)	20
29.	Lk.0433	ZH	40	3,5*-6,8	550 / 1800 (300)	20
30.	Lk.0434	ZH	40	3,5*-6,8	620 / 2000 (400)	20
31.	Lk.0435	ZH	40	3,5*-6,8	720 / 2400 (500)	20
32.	Lk.0436	ZH	40	3,5*-6,8	900 / 3000 (600)	20
33.	Lk.0438	ZH	40	3,5*-6,8	2000 / nincs felső korlát (1200)	20
34.	Lk.0444	ZH	40	4,5*-7,8	620 / 2000 (400)	20
35.	Lk.0453	ZH	40	5,5*-8,8	550 / 1800 (300)	20
36.	Lk.0522	ZH	50	5,0	450 / 1400 (250)	20
37.	Lk.0523	ZH	50	5,0	550 / 1800 (300)	20
38.	Lk.0524	ZH	50	5,0	620 / 2000 (400)	20
39.	Lk.0532	ZH	50	3,5*-6,8	450 / 1400 (250)	20
40.	Lk.0533	ZH	50	3,5*-6,8	550 / 1800 (300)	20
41.	Lk.0534	ZH	50	3,5*-6,8	620 / 2000 (400)	20
42.	Lk.0535	ZH	50	3,5*-6,8	720 / 2400 (500)	20
43.	Lk.0544	ZH	50	4,5*-7,8	620 / 2000 (400)	20
44.	Lk.0559	ZH	50	5,5*-8,8	3000 / nincs felső korlát (1500)	20
45.	Lk.0621	ZH	60	5,0	350 / 1100 (200)	20
46.	Lk.0622	ZH	60	5,0	450 / 1400 (250)	20
47.	Lk.0623	ZH	60	5,0	550 / 1800 (300)	20
48.	Lk.0631	ZH	60	3,5*-6,8	350 / 1100 (200)	20
49.	Lk.0634	ZH	60	3,5*-6,8	620 / 2000 (400)	20
50.	Lk.0674	ZH	60	8,0*-12,5	620 / 2000 (400)	20
51.	Lk.1377	SZ	30	8,0*-12,5	1200 / nincs felső korlát (750)	20
52.	Lk.1423	SZ	40	5,0	550 / 1800 (300)	20
53.	Lk.1426	SZ	40	5,0	900 / 3000 (600)	20
54.	Lk.1434	SZ	40	3,5*-6,8	620 / 2000 (400)	20
55.	Lk.1439	SZ	40	3,5*-6,8	3000 / nincs felső korlát (1500)	20
56.	Lk.1477	SZ	40	8,0*-12,5	1200 / nincs felső korlát (750)	20
57.	Lk.2422	O	40	5,0	450 / 1400 (250)	20
58.	Lk.2423	O	40	5,0	550 / 1800 (300)	20
59.	Lk.2424	O	40	5,0	620 / 2000 (400)	20
60.	Lk.2425	O	40	5,0	720 / 2400 (500)	20
61.	Lk.2433	O	40	3,5*-6,8	550 / 1800 (300)	20
62.	Lk.2434	O	40	3,5*-6,8	620 / 2000 (400)	20
63.	Lk.2435	O	40	3,5*-6,8	720 / 2400 (500)	20

64.	Lk.2535	O	50	3,5*-6,8	720 / 2400 (500)	20
65.	Lk.3422	lkr	40	5,0	450 / 1400 (250)	20
66.	Lk.4521	Z	50	5,0	350 / 1100 (200)	20
67.	Lk.4631	Z	60	3,5*-6,8	350 / 1100 (200)	20
68.	Lk.9040	T	E	4,5*-7,8	T	20
69.	Lk.9338	T	30	3,5*-6,8	2000 / nincs felső korlát (1200)	20
70.	Lk.9433	T	40	3,5*-6,8	550 / 1800 (300)	20
71.	Lk.9525	T	50	5,0	720 / 2400 (500)	20
72.	Lk.9532	T	50	3,5*-6,8	450 / 1400 (250)	20
73.	Lk.9622	T	60	5,0	450 / 1400 (250)	20
74.	Lk.9676	T	60	8,0*-12,5	900 / 3000 (600)	20
75.	Lk* – kisvárosias lakóterület, sajátos					
76.	Lk*9010	T	E	3,5	T	20
77.	Lf – falusias lakóterület					
78.	Lf.0324	ZH	30	5,0	620 / 2000 (400)	40
79.	Lf.0326	ZH	30	5,0	900 / 3000 (600)	40
80.	Lf.1324	SZ	30	5,0	620 / 2000 (400)	40
81.	Lf.1326	SZ	30	5,0	900 / 3000 (600)	40
82.	Lf.2324	O	30	5,0	620 / 2000 (400)	40
83.	Lf.2325	O	30	5,0	720 / 2400 (500)	40
84.	Lf.3324	lkr	30	5,0	620 / 2000 (400)	40
85.	Lf.9324	T	30	5,0	620 / 2000 (400)	40
86.	Vt – településközpont vegyes terület					
87.	Vt.0409	ZH	40	K	3000 (1500)	10
88.	Vt.0426	ZH	40	5,0	900 (600)	10
89.	Vt.0436	ZH	40	3,5*-6,8	900 (600)	10
90.	Vt.0502	ZH	50	K	450 (250)	10
91.	Vt.0504	ZH	50	K	620 (400)	10
92.	Vt.0523	ZH	50	5,0	550 (300)	10
93.	Vt.0532	ZH	50	3,5*-6,8	450 (250)	10
94.	Vt.0533	ZH	50	3,5*-6,8	550 (300)	10
95.	Vt.0534	ZH	50	3,5*-6,8	620 (400)	10
96.	Vt.0535	ZH	50	3,5*-6,8	720 (500)	10
97.	Vt.0550	ZH	50	5,5*-8,8	T	10
98.	Vt.0565	ZH	50	6,5*-10,0	720 (500)	10
99.	Vt.056*5	ZH	50	6,5*-11,0	720 (500)	10
100.	Vt.0567	ZH	50	6,5*-10,0	3000 (1500)	10
101.	Vt.0602	ZH	60	K	450 (250)	10
102.	Vt.0605	ZH	60	K	720 (500)	10
103.	Vt.0606	ZH	60	K	900 (600)	10
104.	Vt.0622	ZH	60	5,0	450 (250)	10

105.	Vt.0624	ZH	60	5,0	620 (400)	10
106.	Vt.0632	ZH	60	3,5*-6,8	450 (250)	10
107.	Vt.0633	ZH	60	3,5*-6,8	550 (300)	10
108.	Vt.0635	ZH	60	3,5*-6,8	720 (500)	10
109.	Vt.0666	ZH	60	6,5*-10,0	900 (600)	10
110.	Vt.1457	SZ	40	5,5*-8,8	1200 (750)	10
111.	Vt.1477	SZ	40	8,0*-12,5	1200 / nincs felső korlát (750)	20
112.	Vt.1539	SZ	50	3,5*-6,8	3000 (1500)	10
113.	Vt.2423	O	40	5,0	550 (300)	10
114.	Vt.9002	T	E	K	450 (250)	10
115.	Vt.9366	T	30	6,5*-10,0	900 (600)	10
116.	Vt.9506	T	50	K	900 (600)	10
117.	Vt.9545	T	50	4,5*-7,8	720 (500)	10
118.	Vt.9569	T	50	6,5*-10,0	3000 (1500)	10
119.	Vt.9602	T	60	K	450 (250)	10
120.	Vt.9643	T	60	4,5*-7,8	550 (300)	10
121.	Vt.9645	T	60	4,5*-7,8	720 (500)	10
122.	Vt.9646	T	60	4,5*-7,8	900 (600)	10
123.	Vt.9666	T	60	6,5*-10,0	900 (600)	10
124.	Vi – intézményterület					
125.	Vi.1300	SZ	30	K	T	35
126.	Vi.1307	SZ	30	K	1200 (750)	35
127.	Vi.1406	SZ	40	K	900 (600)	30
128.	Vi.1458	SZ	40	8,8	2000 (1200)	30
129.	Vi.9040	T	E	7,8	T	10
130.	Vi.9309	T	30	K	3000 (1500)	35
131.	Vi.9408	T	40	K	2000 (1200)	30
132.	Vi.9434	T	40	6,8	620 (400)	30
133.	Vi.9605	T	60	K	720 (500)	20
134.	Vi.9607	T	60	K	1200 (750)	20
135.	Vi.9809	T	80	K	3000 (1500)	10
136.	Vi.9834	T	80	6,8	620 (400)	10
137.	Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület					
138.	Gksz. 0522	ZH	50	5,0	450 (250)	20
139.	Gksz 0706	ZH	70*	K	900 (600)	15
140.	Gksz.1326	SZ	30	5,0	900 (600)	20
141.	Gksz.1424	SZ	40	5,0	620 (400)	20
142.	Gksz.1435	SZ	40	6,8	720 (500)	20
143.	Gksz.1438	SZ	40	6,8	2000 (1200)	20
144.	Gksz.1467	SZ	40	10,0	1200 (750)	20
145.	Gksz.1767	SZ	70*	10,0	1200 (750)	15

146.	Gksz.2424	O	40	5,0	620 (400)	20
147.	Gksz.2437	O	40	6,8	1200 (750)	20
148.	Gksz.2524	O	50	5,0	620 (400)	20
149.	Gksz.2621	O	60	5,0	350 (200)	20
150.	Gksz.2637	O	60	6,8	1200 (750)	20
151.	Gksz.2705	O	70*	K	720 (500)	15
152.	Gksz.2724	O	70*	5,0	620 (400)	15
153.	Gksz.2735	O	70*	5,0	620 (400)	15
154.	Gksz.2737	O	70*	6,8	1200 (750)	15
155.	Gksz.2757	O	70*	8,8	1200 (750)	15
156.	Gksz.3423	lkr	40	5,0	550 (300)	20
157.	Gksz.3707	lkr	70*	K	1200 (750)	15
158.	Gksz.9137	T	10	6,8	1200 (750)	20
159.	Gksz.9606	T	60	K	900 (600)	20
160.	Gksz.9631	T	60	6,8	350 (200)	20
161.	Gksz.9706	T	70*	K	900 (600)	15
162.	Gksz.9707	T	70*	K	1200 (750)	15
163.	Gipe – egyéb ipari gazdasági terület					
164.	Gipe.1436	SZ	40	6,8	900 (600)	25
165.	Gipe.1467	SZ	40	10,0	1200 (750)	25
166.	Gipe.2377	O	30	12,5	1200 (750)	25
167.	Gipe.2437	O	40	6,8	1200 (750)	25
168.	Gipe.2477	O	40	12,5	1200 (750)	25
169.	Gipe.2577	O	50	12,5	1200 (750)	25
170.	Gipe.9506	T	50	K	900 (600)	25
171.	Gipe.9576	T	50	12,5	900 (600)	25
172.	Gipz – környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület					
173.	Gipz.1277	SZ	20	12,5	1200 (750)	40
174.	Gá – általános gazdasági terület					
175.	Gá.2348	O	30	7,8	2000 (1200)	25
176.	Gá.2477	O	40	12,5	1200 (750)	25
177.	Gá.2597	O	50	12,0	1200 (750)	25
178.	Gá.2677	O	60	12,5	1200 (750)	25
179.	Gá.2777	O	70	12,5	1200 (750)	25
180.	Gá.9787	T	70	17,5	1200 (750)	25
181.	Üh – hétfélig házas üdülöterület					
182.	Üh.1215	SZ	20	3,5	720 (500)	60
183.	Üh*- hétfélig házas üdülöterület, sajátos					
184.	Üh*1206	SZ	20	K	900 (600)	60
185.	Eü – egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló különleges terület					
186.	Eü.4444	Z	40	7,8	620 (400)	40

187.	Eü.9406	T	40	K	900 (600)	40
188.	Sp – nagy kiterjedésű sportolási célú különleges terület					
189.	Sp.1368	SZ	30	10,0	2000 (1200)	40
190.	Sp.2258	O	20	8,8	2000 (1200)	40
191.	Sp.9408	T	40	K	2000 (1200)	40
192.	Hull – hulladékkezelő -lerakó terület					
193.	Hull.1118	SZ	10	3,5	2000 (1200)	40
194.	Hull.2438	O	40	6,8	2000 (1200)	40
195.	Hull.9109	T	10	K	3000 (1500)	40
196.	Közl – a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér					
197.	Közl.2149	O	10	7,8	3000 (1500)	40
198.	Közl.2338	O	30	6,8	2000 (1200)	40
199.	Km - mezőgazdasági üzemi terület					
200.	Km.1437	SZ	40	6,8	1200 (750)	40
201.	Km.9435	T	40	6,8	720 (500)	40
202.	Fü – fürdő és strand különleges terület					
203.	Fü.1429	SZ	40	5,0	3000 (1500)	40
204.	Fü.9409	T	40	K	3000 (1500)	40
205.	Kr – rendvédelmi különleges terület					
206.	Kr.9486	T	40	17,5	900 (600)	40
207.	Kt – tanyasi turizmus és intézmény különleges terület					
208.	Kt.2439	O	40	6,8	3000 (1500)	40
209.	Me – állatmenhely különleges terület					
210.	Me.1229	SZ	20	5,0	3000 (1500)	40
211.	Sz – szociális célú különleges terület					
212.	Sz.9339	T	30	6,8	3000 (1500)	40
213.	Vm – vízmű és szennyvíz-tisztító különleges terület					
214.	Vm.1227	SZ	40	5,0	1200 (750)	40
215.	Vm.9445	T	40	7,8	720 (500)	40

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

	A	B	C	D		E	F	G
	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Megengedett épület-magasság [m]
				Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m ²]			
2.	Közúti közlekedési és közmű (országos főút és mellékút, település-szerkezeti jelentőségű főutak, gyűjtőutak, jelentős közcélú parkolók, autóbusszpályaudvar)	KÖu	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	max. 7,5**
3.	Vasúti közlekedési és közmű (vasútvonalak, iparvágányok, pályaudvar)	KÖk	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	max. 7,5**
4.	Zöldterület-közpark	Zkp	Övezethatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	3	70	max.: 7,5
5.	Erdőövezet – védelmi	Ev	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	0***	nincs megkötés	max. 7,5**
6.	Erdőövezet gazdasági	Eg	Telekhatártól legalább 1,5 m*	nincs megkötés	nincs megkötés	0,5	nincs megkötés	max. 7,5**
7.	Erdőövezet közjóléti	Ek	Telekhatártól legalább 1,5 m*	nincs megkötés	nincs megkötés	5	nincs megkötés	max. 7,5**
8.	Mezőgazdasági kertés (jellemzően tanyák, szőlők, gyümölcsösök)	Mk	Telekhatártól legalább 1,5 m*, de a kialakult oldalhatáron álló beépítés esetén a meglévő épület oldalhatáron bővíthető	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720), de a 2019. január 1-jén igazolhatóan fennállott és azóta is meglévő, lakóépülettel rendelkező tanya esetén elegendő 3000	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	10 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg	nincs megkötés	max.: 5,0

9.	Mezőgazdasági kertes (jellemzően belterület körüli kertek)	Mz	Telekhatártól legalább 1,5 m* de a kialakult oldalhatáron álló beépítés esetén a meglévő épület oldalhatáron bővíthető	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720)	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	10 Lakás hasznos alapterülete – a gépjárműtárolót nem beleértve – 120 m ² -nél nem lehet nagyobb. Lakóépület – a zártkerti művelésből kivett telek kivételével – a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.	nincs megkötés	max.: 5,0 de önálló lakóépület max.: 3,5
10.	Mezőgazdasági általános (jellemzően szántó)	Má	Telekhatártól legalább 1,5 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720)	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	10 ezen belül lakóépület: 5	nincs megkötés	max.: 7,5**
11.	Mezőgazdasági általános (ezen belül jellemzően természetes gyepek)	Mát	Telekhatártól legalább 3,0 m*	10000	10000	5	nincs megkötés	max.: 6,0
12.	Mezőgazdasági általános (Pirtói-homokbuckás természetvédelmi területen belüli gyepek)	Mátv	Telekhatártól legalább 3,0 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000)	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	0 kivéve a művelésből kivont földrészleteket, ahol 5	nincs megkötés	max.: 6,0
13.	Mezőgazdasági általános (ezen belül repülőterként használható természetes gyepek)	Már	Telekhatártól legalább 3,0 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	10000	5	nincs megkötés	max.: 7,5**
14.	Vízgyűjtővel kapcsolatos (közcsélú nyílt csatorna vagy tó medre és parti sávja, záportó)	V	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	max.: 7,5**
15.	Természetközeli	Tk	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	0	nincs megkötés	épület nem helyezhető el
16.	Különleges nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyagfeldolgozás céljára szolgáló	B	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	720	1	nincs megkötés	max.: 6,0**
17.	Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	Kb-En1	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	2	10	max.: 6,0
18.	Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	Kb-En2	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	5000	5	10	max.: 6,5, de az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága nagyobb is lehet

19.	Különleges temető	T	Telekhatártól legalább 3,0 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	10	50	max.: 6,0
20.	Különleges fásított köztér, sétány	Ktf	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	5	20	max.: 4,0
21.	Különleges burkolt köztér	Ktb	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	5	nincs megkötés	max.: 4,0
22.	Különleges horgásztanya	Kh	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	1500	10	65	max.: 6,0**
23.	Különleges gazdasági és pihenőkert	Kgk	Telekhatártól legalább 1,5 m*	1500	720	10	20	max.: 5,0
24.	Különleges vásártér	Vr	Telekhatártól legalább 3,0 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	720	10	20	max.: 4,0**
25.	Különleges technikai sport	Kts	Telekhatártól legalább 3,0 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	10000	1	70	max.: 4,0**

* további előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan, [ha a szabályozási terv másként nem rendel:](#)

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó (KÖU jelű) út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 m-re
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út ([jelmagyarázat B2.10 pont](#)) mentén a telek homlokvonalától legalább 5 m-re
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 m-re

** 25,0 m-ig növelhető:


- mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal
- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

*** kivéve: az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek

5. MÓDOSÍTÁSOKAT ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS

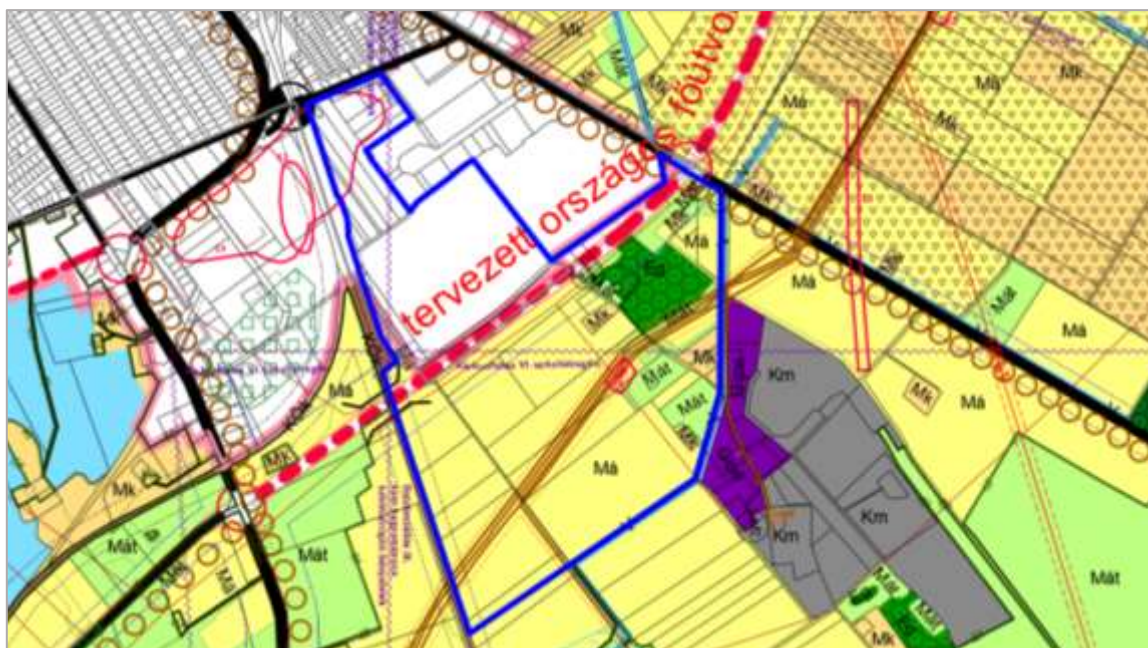
A címlapon bemutatott helyszínek sorszámozását követi a **módosítások** alábbi leírása.

Új beépítésre szánt területet keletkeztető ügyek

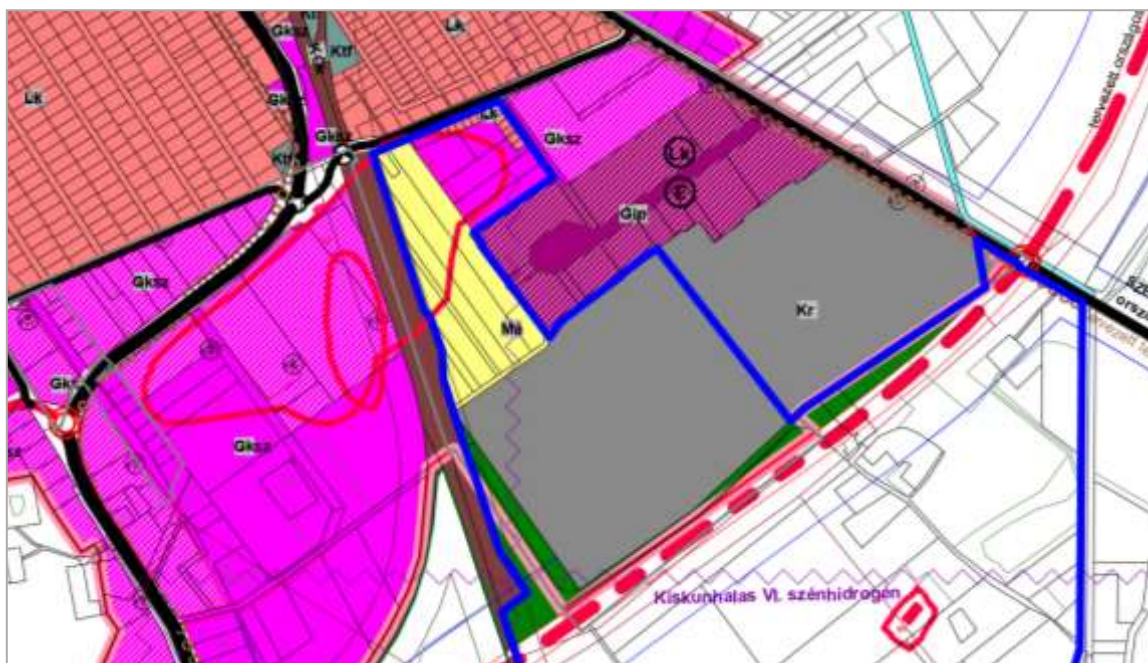
A módosítási terület jelölése az ábrákon 

- 1. Fejlesztési döntés: 26/2021. Kth. 1. pont.** A belterülettől távolabbra kerül az 53-as számú főút tervezett D-i elkerülő szakasza Logisztikai Terminál elhelyezése érdekében. Gá jelű beépítésre szánt általános gazdasági terület kategóriába kerül át az Átlós utcától és a Szegedi úti Ipari Parktól az elkerülő útig 75,75 hektár.

Jelenleg hatályos Tsz-1 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



Jelenleg hatályos Tsz-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



A Budapest-Belgrád vasútvonal fejlesztése folyamatban van. A MÁV Zrt. sajtóközleménye tájékoztat a munkálatok tartalmáról: „A Budapest-Belgrád vasútvonal kapacitásbővítő korszerűsítés alatt álló magyarországi szakaszának nagy szerepe lesz abban, hogy Magyarország Közép-Európa teherfuvarozási, logisztikai és elosztó központjává váljon. Az átfogó fejlesztésen áteső összeköttetés a görög kikötőkbe befutó áruk számára kínál majd minden másinál gyorsabb útvonalat a kontinens belseje felé. Budapest és Belgrád között 8 órától 3,5 órára csökkenhet a menetidő a személyszállító vonatok esetében, de az elővárosban is jól érzékelhetően rövidül az eljutási idő, és sokkal sűrűbben fognak közlekedni a vonatok, ezáltal akár négyszeresére is nőhet az utasszám. A jövő közlekedési módjaként a vasút jelentős szerepet tölt be a klímasemlegességi célok elérésében is.” Az előre láthatólag 2025-re befejeződő beruházás a kétvágányosítás mellett tartalmazza a kapcsolódó infrastruktúra korszerűsítését, a megállók és az állomások felújítását. A biztosító berendezéseket modernizálják. Ahol a pálya lakott terület közelében fut, a síneket gumiba ágyazzák, hogy a zaj és a rezgések ne adódjanak át.

A magyar-szerb országhatárhoz legközelebb eső magyar vasúti pályaudvar a kiskunhalasi, ezért a város megragadja a lehetőséget, hogy **Logisztikai terminál** kiépítésével növelje a helyi gazdaság volumenét és teljesítményét. A létesítmény megvalósításának közvetlen eredménye az iparüzési adó növekmény a gazdaság bővüléséből, közvetve pedig a meglévő helyi vállalkozások számára a szerteágazó kapcsolódási lehetőségek megnyílása.

A terminál lényege a kombinált áru fuvarozás, amely egyre jobban előtérbe kerül a járványhelyzet miatti online vásárlási szokások, a tehergépjármű-sofőrhiány, az üzemanyagár-növekedés, valamint a rendkívül túlterhelt közúti forgalom miatt. A Magyarországi Logisztikai Szolgáltató Központok Szövetségének kimutatása szerint a vasúti szállításban az intermodális forgalom részaránya 2018-ben elérte a 20 százalékot, amely tovább növekedett a csepeli és a fényeslitkei terminál átadásával. Vasúti iparvágány és rakodó kiépítése révén Kiskunhalason is terminál épülhet, amelyben egyebek között áruszállító konténerek vasúti-közúti átrakódása oldható meg. A létesítmény a tervek szerint lehetővé teszi majd közúti pótkocsik – elsősorban a nem daruzható pótkocsik – vonatra rakását is. Az áruátrakáshoz kapcsolódhatnak kiegészítő tevékenységek, mint raktározás, árukezelés, csomagolás, szerelés, összerakás, ezért a szűken vett átrakón kívül is telephelyek létesülésére kell számítani.

A fejlesztési döntés az 53- sz. út elkerülő szakaszának nyomvonal-módosításával összefüggésben vizsgálandó. A logisztikai terminál helybiztosítását célzó módosítási igény tette szükségessé a nyomvonal módosítást, mely lehetővé teszi a jelenlegi nyomvonaltól délre, a tervezett nyomvonaltól északra fekvő – tehát a két nyomvonal közötti – terület nagy kapacitású közúti feltárását. Ezen közúti feltárással összefüggésben új beépítésre szánt területként gazdasági övezetként történő kijelölése az Önkormányzat alapvető gazdasági érdeke, ugyanis számos helyi és regionális vállalkozás jelentkezett a közelmúltban telephely létesítési igénnyel, melyet az Önkormányzat gazdasági besorolású terület hiányában nem tudott kielégíteni, ezáltal számos **potenciális befektetés hiúsul meg**, építmény és iparüzési adóbevételek kiesés formájában anyagi hátrányt okozva.

A fejlesztési döntésben szereplő, új gazdasági övezet kijelölését célzó módosítás megnyitja az önkormányzat lehetőségét új munkahelyek teremtésével is járó gazdaságfejlesztésre. A logisztikai terminál megvalósulása által megnyíló lehetőségek a gazdasági területek iránti igény további növekedését generálja majd, melyet célszerű a fejlesztési döntésben szereplő helyen, a tervezett terminállal közvetlenül határos területeken kijelölni.

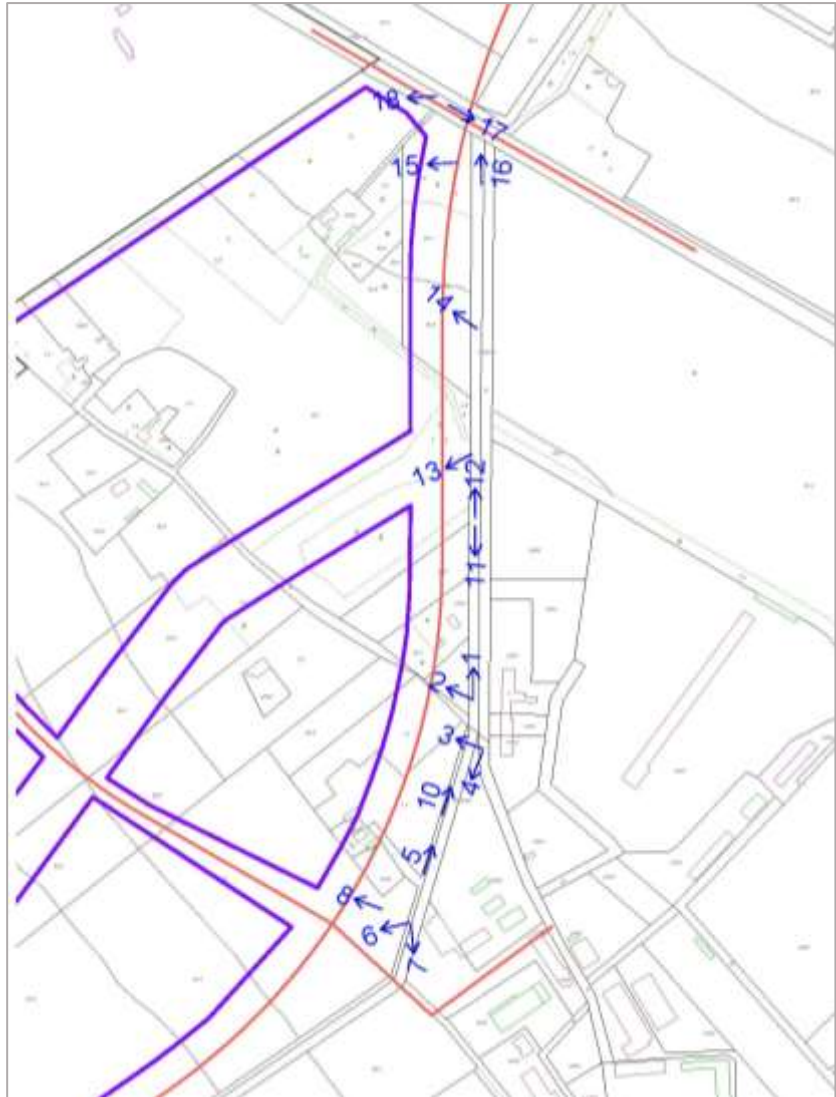
Kiskunhalas Város Önkormányzata a Logisztikai terminál elhelyezésére a vasúti fővonaltól K-re lévő beépítetlen területeket választotta ki, mivel itt biztosítható iparvasúti kiágazás, továbbá kapcsolódik a terület a déli Ipari Parkhoz. Az iparvágány tervezett geometriája miatt az 53-as főút déli elkerülő szakaszát át kellett tervezni, a belterülettől távolabb húzni. A tanulmányterv az érintett szervekkel történt egyeztetéseket és korrekciókat követően 2022. tavaszán elkészült, jelen tervhez alapadatként került átadásra a nyomvonal tekintetében. A tervezett útvonal a Majsai és a Szegedi út között csak kismértékben változik. A Szegedi úti csomóponttól (körforgalom) viszont D-nek fordul és az eredetileg tervezett (jelenleg hatályos terv szerinti) nyomvonaltól mintegy 600 m-rel távolabb kerüli el a várost. A Jánoshalmi úti meglévő csomópontja helyett attól 540 m-re D-re keresztezi a városból Tompa felé kivezető főutat, és Ny-ra tovább haladva kb. 830 m után éri el az 5412 jelű összekötőút jelenlegi nyomvonalát.

Az elkerülő út új nyomvonala lehetővé teszi a tervezett iparvasút megfelelő hosszúságban történő kiépítését és a tőle K-re lévő beépítetlen területeknek a terminálhoz kapcsolását. A tervezett beépítésre szánt terület Gá jelű általános gazdasági területbe sorolása biztosítja a felsorolt funkciók elhelyezését, az intenzív területhasználati szabályozást (sok útburkolat és kevés zöldfelület), amely a terminál költséges kiépítését gazdaságossá teszi. A Gá terület D-i határát az elkerülőút és a meglévő belvízcsatorna képezi.

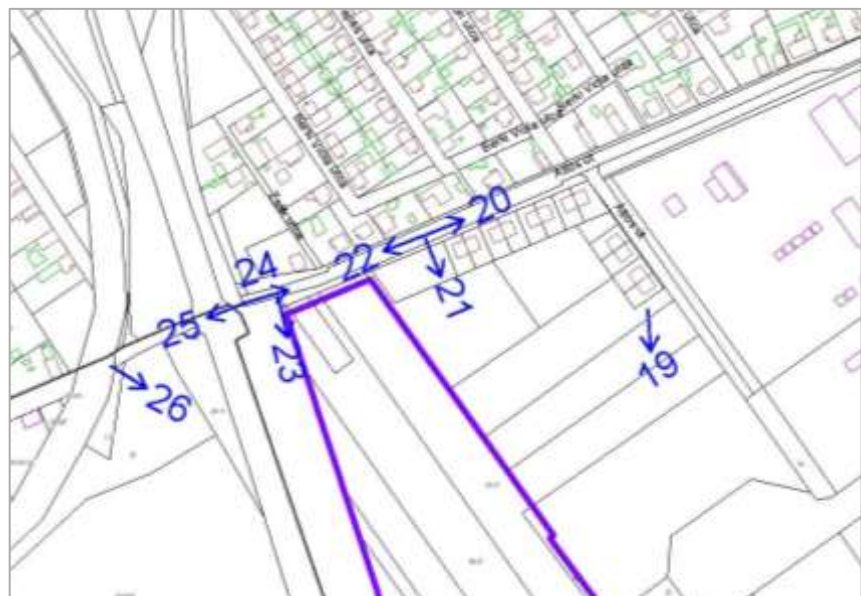


*Út-Híd Mérnöki
Iroda KKT 2022.
nyomvonalterve a
város ortofotójára
vetítve*

Fotóhelyek a D-i részen



Fotóhelyek az É-i részen





1



2



3



4



5



7



6





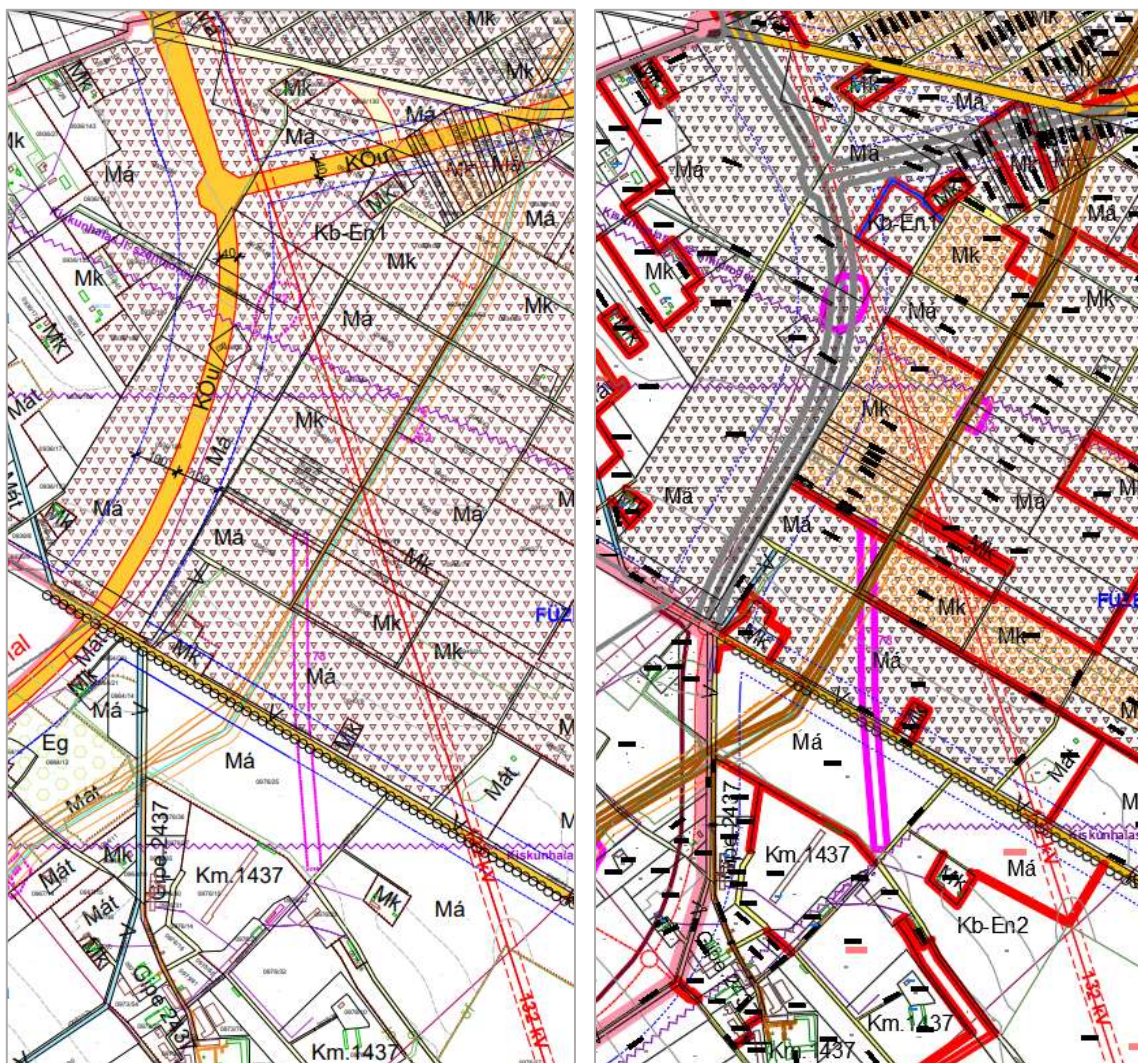
Jelenleg hatályos Sz-1 terv – D-i rész



Módosított Sz-1 terv – D-i rész



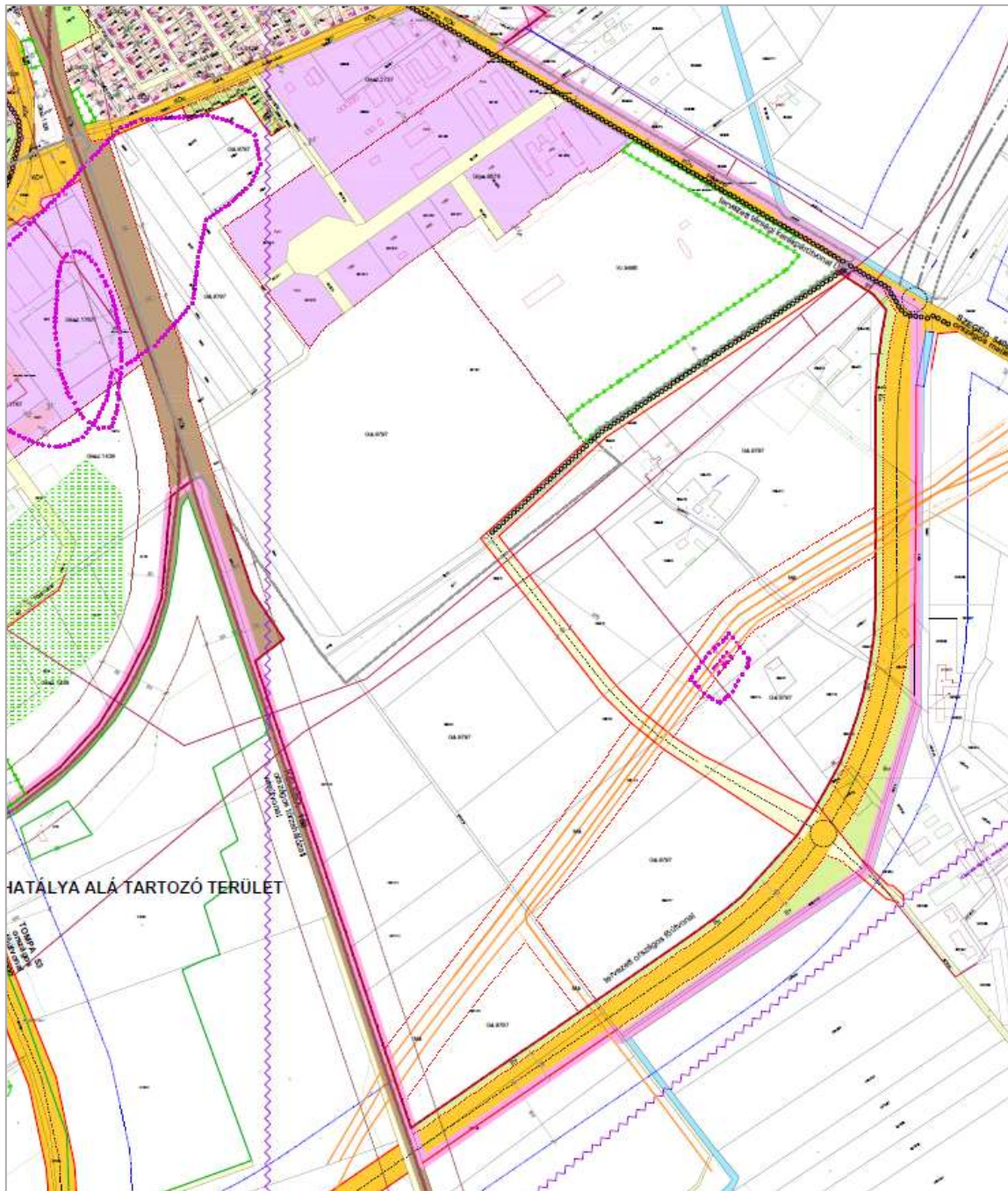
Módosított Sz-1 terv – K-i rész



Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



A rendezés helyszíne részben belterületi, részben külterületi fekvésű, távlatban azonos fekvésre célszerű rendezni a területet. ÉNy-i határán iparvasút fog kiágazni a fővonalból. Itt jelenleg belterületi szántók húzódnak, és a Szegedi úttól a vasútvonalig nyúlik át a Kr jelű rendvédelmi építési övezet (börtön és járványkórház), amelynek beépítetlen Ny-i része szintén Gá építési övezetbe fog átkerülni. Az Átlós utcai leromlott állapotú lakóépület-sor felszámolásra kerül, helyén védelmi erdőt telepítenek. Ezt a lépést a háztulajdonosok is régen várják. A lakóépületektől D-re jelenleg is gazdasági célra van kijelölve Gksz terület, amely Gá besorolással a Terminál részévé válhat. Az Ipari Park Gipe építési övezetének szabályozása nem változik.

A helyszín külterületi része túlnyomórészt szántóterület, melyet néhány tanyát (Mk jelű területfoltok), illetve kisebb gyepeket (Mát) és erdőrészt (Eg) is magában foglal. A szántón áthalad egy szénhidrogén vezetékcsonda, amely a védőterület-sávval együtt Má övezetben marad.

A keletkező Gá területen belül a jelenlegi területhasználat megoszlása:

- Gksz kereskedelmi szolgáltató terület 2,22 hektár,
- Kr jelű különleges, beépítésre szánt rendvédelmi terület 15,11 hektár,
- Má általános mezőgazdasági terület 38,72 hektár,
- Mát jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület 5,07 hektár,
- Mk jelű kertes mezőgazdasági terület 0,89 hektár,
- Eg gazdasági erdőterület 8,69 hektár.

A KÖu jelű közúti közlekedési terület kismértékben megnövekszik az elkerülő út íveltebb nyomvonala miatt. Az út mellett Ev védelmi erdőterület létesül 0,37 hektáron.

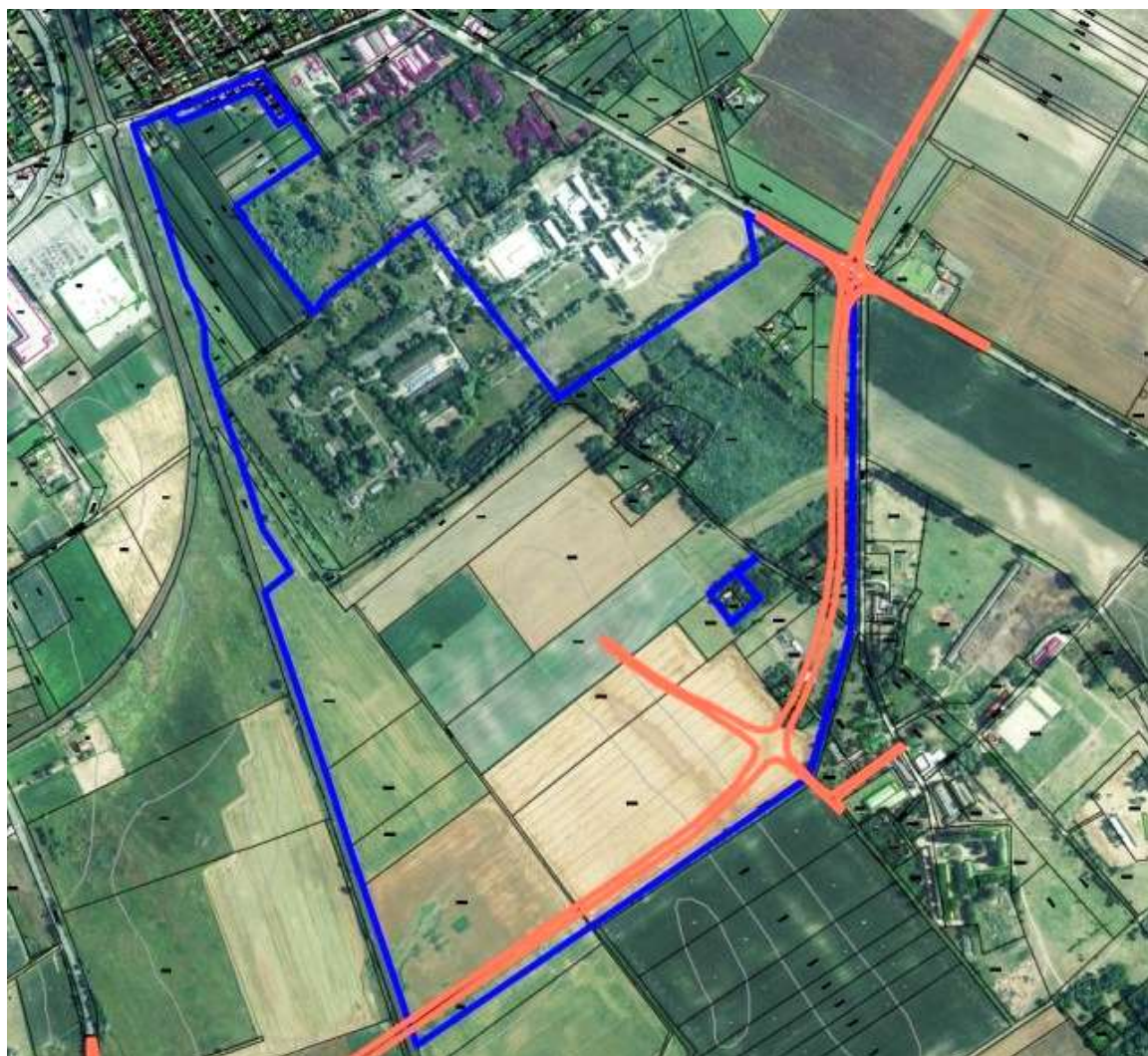
Tervezett elkerülőúton belüli terület panorámaképe – a távolban a vasútvonal látszik



Tervezett Gá terület a jelenlegi Gksz terület helyén (Átlós utca felől)



Ortofotó a terület lehatárolásával – az előző fotó a DK-i sarokpont felől készült



Az ortofotónál frissebb (2022. évi) légifotón már jól látható a járványkórház is



Fotó a területről az Átlós utcai vasúti átjárónál (tervezett ipari vasút helyszíne)



Fotó az Átlós utcai lakóházak mögött lévő belterületi szántóról, amely Gksz helyett Gá gazdasági építési övezetbe kerül át. A háttérben az Ipari Park telkének zöldfelülete látható, jobbról a vasútvonal.



Az új beépítésre szánt terület a **termőföld végleges más célú hasznosítása** szempontjából helyhez kötöttnek minősül, a város D-i Ipari Parkjához (is) közvetlenül kapcsolódik, és a kiágazó iparvasúti nyomvonal kötöttségei miatt nem valósítható meg a város más helyszínén. A kivonandó termőföldek többnyire az átlagosnál jobb sz3 minőségi osztályba tartoznak, melyekben kisebb sz4, sz5, sz6 szántófoltok és változatos minőségű kisebb legelők is találhatóak, továbbá egy E4 (átlagosnál jobb minőségű) erdő is beékelődik.

A szabályozási terv az Átlós utcától az elkerülő út tervezett nyomvonaláig és a vasútvonaltól a Szegedi útig húzódó Gá területen belül nem jelöl ki utcákat, mivel előre nem tudható, milyen kiterjedésű lesz maga az átrakodó, és a mellé települő vállalkozások mekkora telephelyeket igényelnek. Várhatóan csak saját belső úthálózat alakul majd ki, amely nem lesz része a városi közúthálózatnak.

Gá jelű általános gazdasági építési övezetek jelenleg is szerepelnek Kiskunhalas Helyi Építési Szabályzatában (HÉSZ). A Gá területfelhasználás alá tartozó övezetekre vonatkozóan az **OTÉK** a következő általános szabályokat állapítja meg:

„20/A. § (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.”

A területre vonatkozó helyi előírások a **HÉSZ** 19. §-ában vannak rögzítve, a módosítás ezeken nem változtat:

„**19. §** (1) Az övezetben hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint

a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött;

b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(2) Az övezetben nem helyezhetők el bűz kibocsátásával járó környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek építményei.

(3) Szálláshely szolgáltatás kizárólag munkásszállás céljára helyezhető el.”

Keletkező **Gá építési övezet paraméterei** a HÉSZ 5. mellékletében

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Ikr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épületmagasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Gá.9787	T	70	17,5	1200 (750)	25

Tervezett övezeti paraméterek indoklása:

A beépítési mód tekintetében a teljes telek építési helyként való felhasználhatóságát célszerű biztosítani, tekintettel arra, hogy a vasúti vágányok mentén létesülő beépítés a vasúti biztonság, vasúti és közúti úrszelvények, pályageometria, daruzás **sajátos feltételeinek kell, hogy megfeleljen.**

A telken a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét és a zöldfelület legkisebb mértékét a lehető leggazdaságosabb, azaz az OTÉK szerinti **legintenzívebb területhasználatra** indokolt tervezni. Az iparvasút leágazása, az elkerülő főútvonal kiépítése, a belső út- és rakodófelületek kialakítása, a daruk biztosítása jelentős beruházási költséget emészt fel, melynek megtérülése csak a jó helykihasználás, a minél nagyobb hasznos raktár- és üzemi térkialakítás mellett várható.

A **17,5 m maximális épületmagasságot** a sajátos rakodástechnikákhoz (pl. daruzott csarnokok) igazodva teszi lehetővé a szabályozás. Az egyes ömlesztett anyagok betárazására használt silók ennél is magasabbak lehetnek a HÉSZ 11. § (8) bekezdés a) pontjában szereplő előírások alapján: „Építmény megengedett legnagyobb épületmagassága a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m épületmagasságig, ... növelhető”.

A legkisebb kialakítható telekméret a HÉSZ-ben szereplő többi Gá övezetével megegyező.

Példák vasúti intermodális terminálra

Lengyelország: Medyca

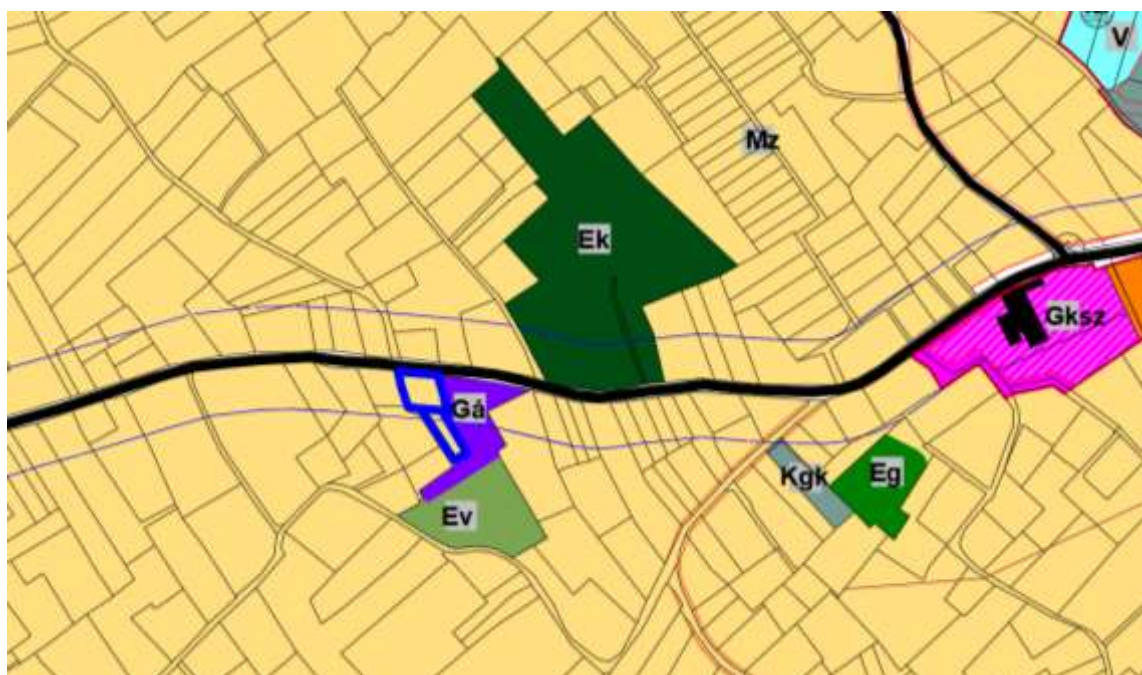


Magyarország: Fényeslitke



2. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 5. pont.** A Keceli út mellett fekvő Gá jelű terület (Tüzépek-telep) 0,12 hektárral bővül a 41025/2 helyrajzi számú telken, amely jelenleg Mz kertes mezőgazdasági területbe tartozik. Az ugyancsak Mz besorolású 41030/2 helyrajzi számú telek (0,08 hektár) Ev jelű védelmi erdőterületbe kerül át.

Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



A Keceli út külső szakaszán, zártkerti fekvésű telken működő építőanyag-kereskedés az elmúlt években fejlődésnek indult. A korábbi módosítási eljárásban D-i irányban bővült, a mostani eljárásban a Ny felől szomszédos beépített telket is a vállalkozás bővítésére szándékozik felhasználni a tulajdonos. A mostani bővítési terület az ingatlannyilvántartásban művelésből kivont zártkertként szerepel. A védelmi erdőbe átsorolandó telek jelenleg K3 osztályú, az átlagosnál gyengébb minőségű kert.

A kérelem támogatása indokolt több szempontból is: egy alulhasznált és leromlott állapotú telephely indult fejlődésnek, ami mindenképpen üdvözlendő; országos útról közvetlen megközelítéssel rendelkezik a helyszín, ami a Tüzépeknél a legfontosabb tényező; a gazdasági területhasználát illeszkedik a hasonló fekvésű (országút menti) kiskertek kialakult jellegéhez és fejlődési trendjéhez.

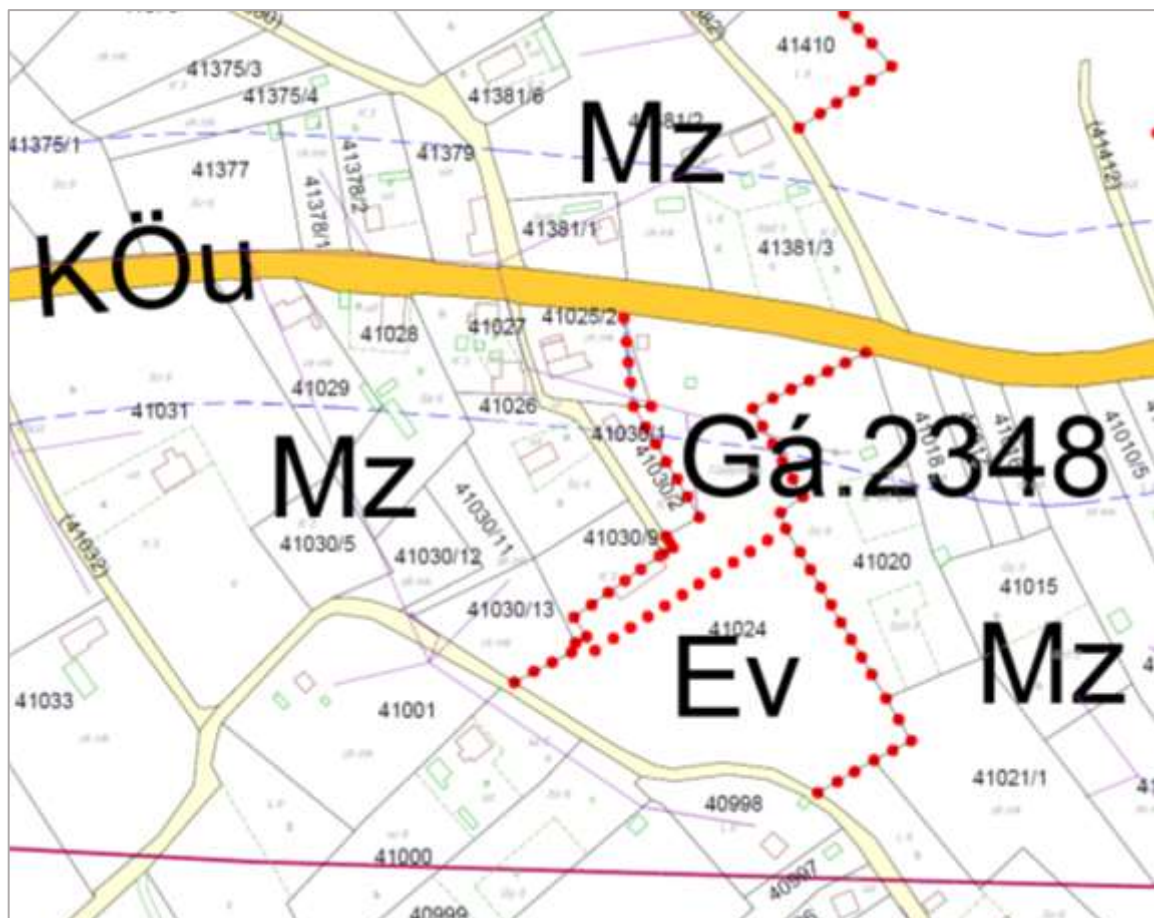
Ortofotó



Jelölések az Ortofotókon:

- Új beépítésre szánt terület létrehozása
- Szerkezeti tervi változás új beépítés nélkül
- Szerkezeti tervet nem érintő szabályozási változás
- Építési hely változás telken belül

Jelenleg hatályos Sz-3 terv



Módosított Sz-3 terv



Fotó a meglévő Tüzép-telepről K felől (2022)



Fotó a Tüzép-telephez csatolandó, beépített telekről (2022)



Meglévő **Gá jelű általános gazdasági építési övezet** bővül, szabályai nem változnak meg (az előző ügy leírása az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásai tartalmazza). A keletkező **Gá építési övezet paraméterei** a jelenlegi építési övezetével megegyezők a HÉSZ 5. mellékletében:

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Ikr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Gá.2348	O	30	7,8	2000 (1200)	25

Tervezett övezeti paraméterek indoklása:

A beépítési mód a környékbeli zártkerti telkeken jellemzően oldalhatáron álló vagy szabadonálló. Az utóbbi, rugalmasabb kategória érvényes a helyszínen: az épületek nem csak az oldalhatáron, vagy csurgótávolságon állhatnak, hanem az oldalhatáron álló építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők egyéb épületelhelyezési szabályok betartása mellett (pl. a minimális telepítési távolság az épület és a benne folytatott tevékenység tűzvédelmi kategóriájától is függ).

A telken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke szerény (30 %), viszont a zöldfelület legkisebb mértéke az OTÉK szerinti legalacsonyabb értékkel van megállapítva, mivel építőanyag tárolást és árusítást a zárt terű üzlet mellett szabadtéren is folytatnak.

Az **építési magasság** magasabb, mint ami a zártkertben általában kialakult, viszont nem kirívóan magas érték: a 7,8 m-re szükség lehet az anyagok és áruk tárolásához.

A legkisebb kialakítható telekméret viszonylag nagy a már említett szabadtéri tárolás-árusítás helyigénye miatt.

3. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 17. pont.** KÖu jelű közúti közlekedési terület (0,08 hektáros meglévő parkoló) csatolásával bővül a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területbe tartozó 6400/1 és 6400/2 helyrajzi számú telek.

Jelenleg hatályos Tsz-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



Ortofotó

Az 53-as számú főút városból É-ra kivezető szakasza mentén, belterületen található az Aranyablak Kft. és Forgó Autóház telephelye. A telkek tulajdonosai kérelmezték, hogy a cégek használatában lévő közterületi parkolókat megvásárolhassák. Ennek érdekében a parkolók területét a közterületből ki kell venni és a telephelyek építési övezetével megegyezően kell szabályozni.

A módosítás támogatható, tekintettel arra, hogy a parkolókat zöldsáv választja el a főúttól, annak forgalom-levezetésében nem vesz részt ez a nagyjából 800 m² nagyságú, 10 m körüli szélességű területsáv, és kizárólag az említett cégek használják a várakozóhelyeket.

A tulajdonosváltáson kívül valószínűleg semmi sem fog a helyszínen változni, várhatóan a kerítést sem helyezik ki a telkek új határára.

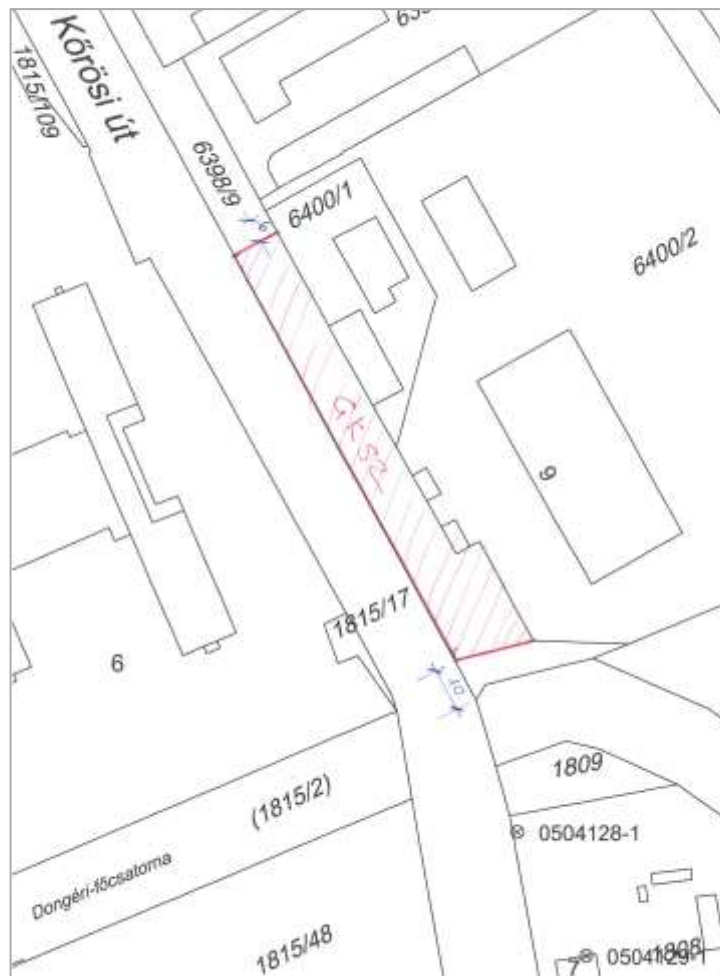
Utcaképek (Google 2022)



*Jelenleg hatályos
Sz-2 terv*



Módosított Sz-2 terv



Vázlat a csatolandó területről:

A meglévő **Gksz.9707 jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezet** bővül, szabályai nem változnak meg. Az OTÉK 19. § (1) bekezdése értelmében a „*kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál*”, továbbá a (2) bekezdés szerint „*önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható*”.

A HÉSZ az országos előírásokat a következőkkel egészíti ki:

„**17. § (1)** Az övezetben gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatói) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint

a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött;

b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(2) Az övezet telkének lakótelekkel közös határán nyílásmentes épületnek, vagy zárt kerítésnek kell állnia, a telek zöldfelületének legalább fele részét a zárt kerítés mellett kell biztosítani.”

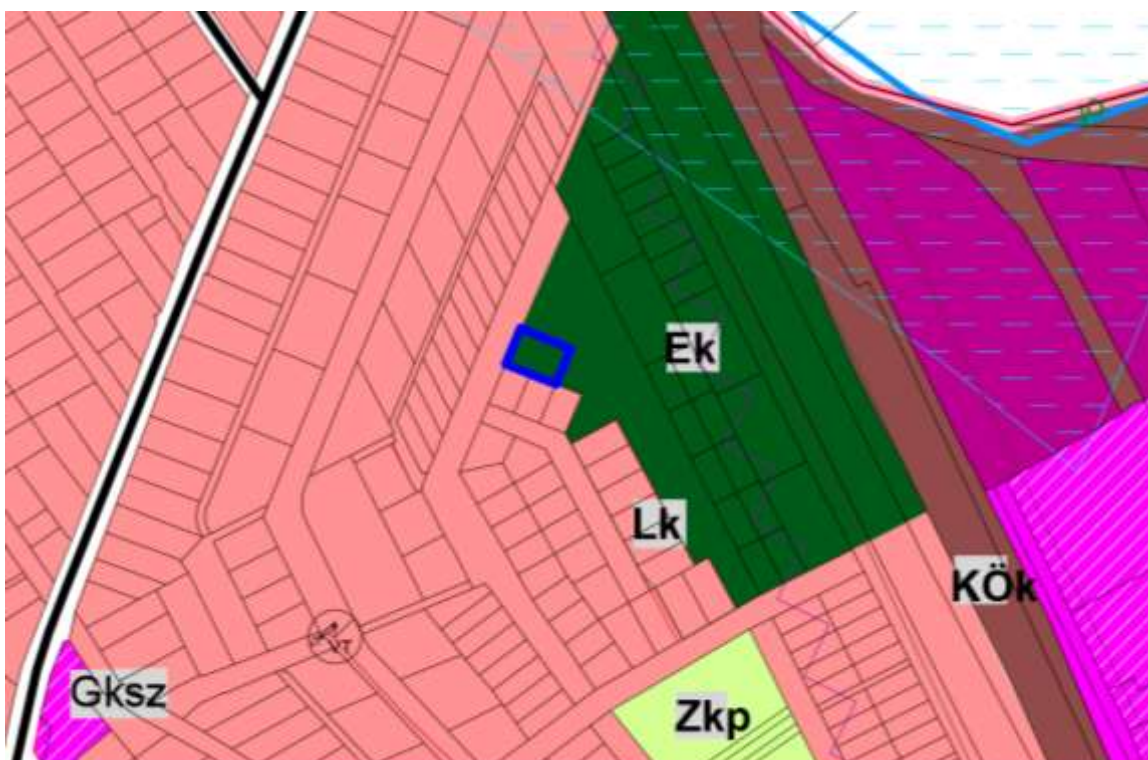
A keletkező **Gksz építési övezet paraméterei a jelenlegi építési övezetével megegyezők** a HÉSZ 5. mellékletében:

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Ikr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Gksz.9707	T	70*	K	1200 (750)	15

4. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 18. pont. Ek közjóléti erdőből 0,07 hektár csatolva lesz az Lk kisvárosias lakóterületbe tartozó 918/21 helyrajzi számú telekhez.

Vásárlási ajánlatot nyújtottak be a Radnóti utca mellett kijelölt közjóléti erdőből leválasztandó területre. Hasonló kezdeményezésre néhány évvel ezelőtt szintén lakóingatlanok (6 db) jöttek létre a helyszíntől D-re, a Kassa utca K-i oldalán. Az önkormányzat támogatja a kérelmet, így az erdőterület kismértékű lecsökkentése mellett kialakulhat a meglévő telkekhez hasonló méretű (kb. 700 m²-es) parcella.

Az önkormányzat előzetes döntését részben az is indokolta, hogy a Radnóti utca teljes közművel ellátott, az újabb beépítéshez nem szükséges közműfejlesztés, javul a meglévő közművagyron kihasználtsága.



A meglévő **Lk jelű kisvárosias lakóépítési övezet** bővül, szabályai nem változnak meg. Az OTÉK 12. § (1) bekezdése értelmében a területen elsősorban lakó rendeltetésű épületek helyezhetők el, de az elhelyezhető épület a (2) bekezdés alapján tartalmazhat *kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport* rendeltetést is.

A HÉSZ az országos előírásokat a következőkkel egészíti ki:

„13. § (1) Az övezetben nem helyezhető el gáztároló, új önálló üzemanyag-töltő, új önkiszolgáló autómóso. Személygépjármű-tároló meglévő, vagy tervezett lakófunkció nélkül, főépületként történő elhelyezése esetén a bruttó alapterület minden megkezdett 20 m²-ére számítva legalább 80 m² zöldfelületet kell létesíteni a telken.”

A keletkező **Lk építési övezet paraméterei a jelenlegi építési övezetéhez hasonlóak, azonban a Beépítési mód szabadon álló** a HÉSZ 5. mellékletében:

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló lkr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Lk.1423	SZ	40	5,0	550 / 1800 (300)	20

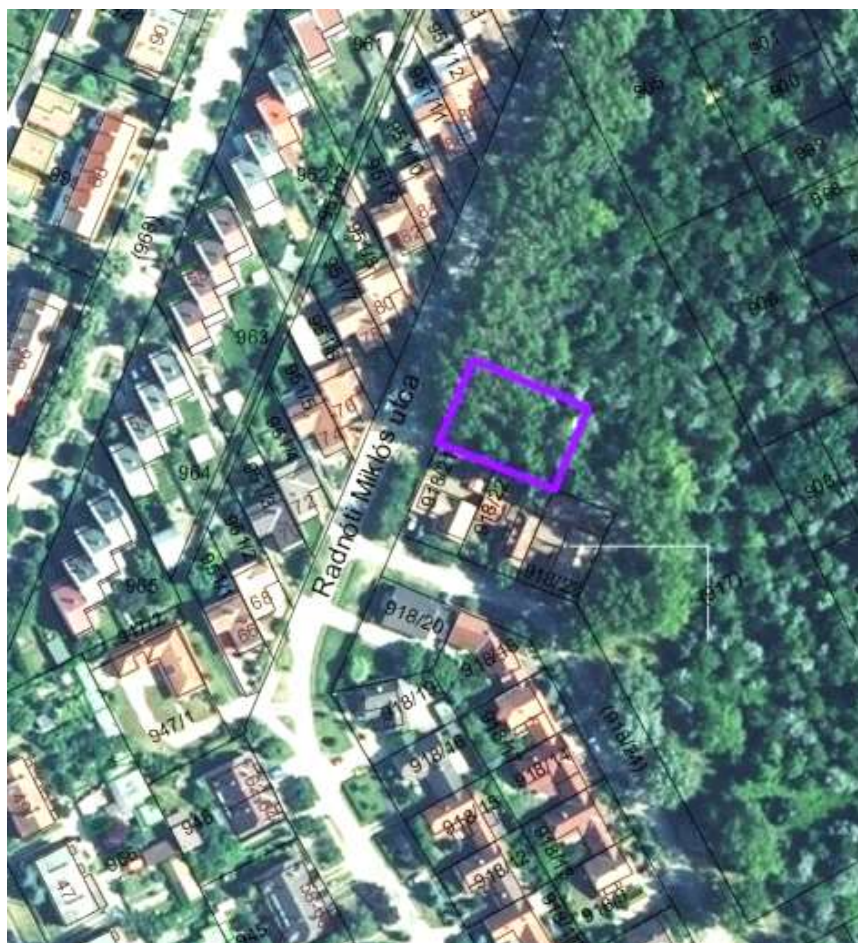


Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv

Ortofotó

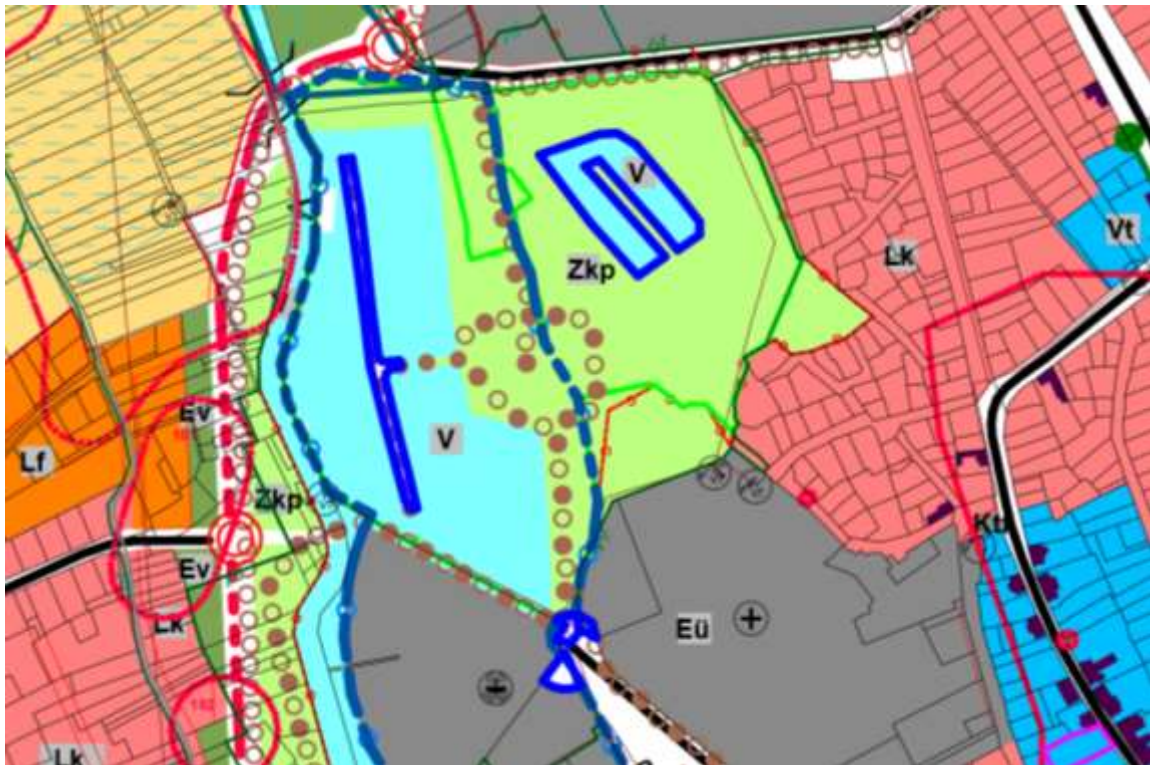


Fotó a területről (Google 2022): a kerítés után jobbra lesz az új telek kijelölve, az útmenti fasor a közterület részeként megmarad



- 5. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 1. pont, 25. pont.** A Csetényi park Zkp jelű zöldterülete (2312/4 helyrajzi számú telek) a főbejáratnál kismértékben (0,04 hektárral) kiegészül a KÖu jelű közlekedési területből; a meglévő tó V jelű vízgazdálkodási területének helye pontosításra kerül, továbbá megszűnik a telek Ny-i részén jelölt gyalogút. A Kórház Eü jelű különleges egészségügyi területe (helyrajzi szám: 2424/5) szintén KÖu terület rovására bővül 0,02 hektárral, hasonlóképpen a 2424/5 helyrajzi számú telek is visszanyeri az autóbusz-forduló céljára kimetszett területet (0,06 hektár), mivel a buszforduló más geometriával valósult meg.

Jelenleg hatályos Tsz-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



A Csetényi Park a várost egykor körülölelő mocsárvilág maradványának tekinthető, mely mai mesterséges állapota ellenére is fontos vizes élőhely. Számos védett madárfaj fészkelőhelye, kételtűek ívőhelye. A záportározót körülölelő pihenőpark rekreációs célokat szolgál, kiváló kirándulóhely. A természeti állapotok fenntartását bivalyok legeltetésével végzik a területen. Körbeveszik olyan létesítmények és természeti környezet – strand, kemping, kórház, Csipke Hotel, Dong-éri főcsatorna –, melyek önmagukban is meghatározók egy település életében. Mindezek együttesen a korlátlan lehetőségeket jelenthetik a város életében. A terület fekvése, időszakos vízállása, a legváltozatosabb növénytakarások kialakulásának kedvezett.

A nádas foltok mellett a nedves rétek növényei, vegyes fajtákból álló ligetes facsoportok egyaránt megtalálhatók.

A Csetényi Parkra már készült 2018-ban zöldfelületrendezési kiviteli terv. A fejlesztés az élővilág értékeinek megtartásával történhet. A park helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

Fotók 2019-ből (új Településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatához)



Fotó 2022-ből (megvalósult beruházás eredményeként létrejött Élmenypark) (Tervező: Fontos Mérnöki Stúdió Kft.)



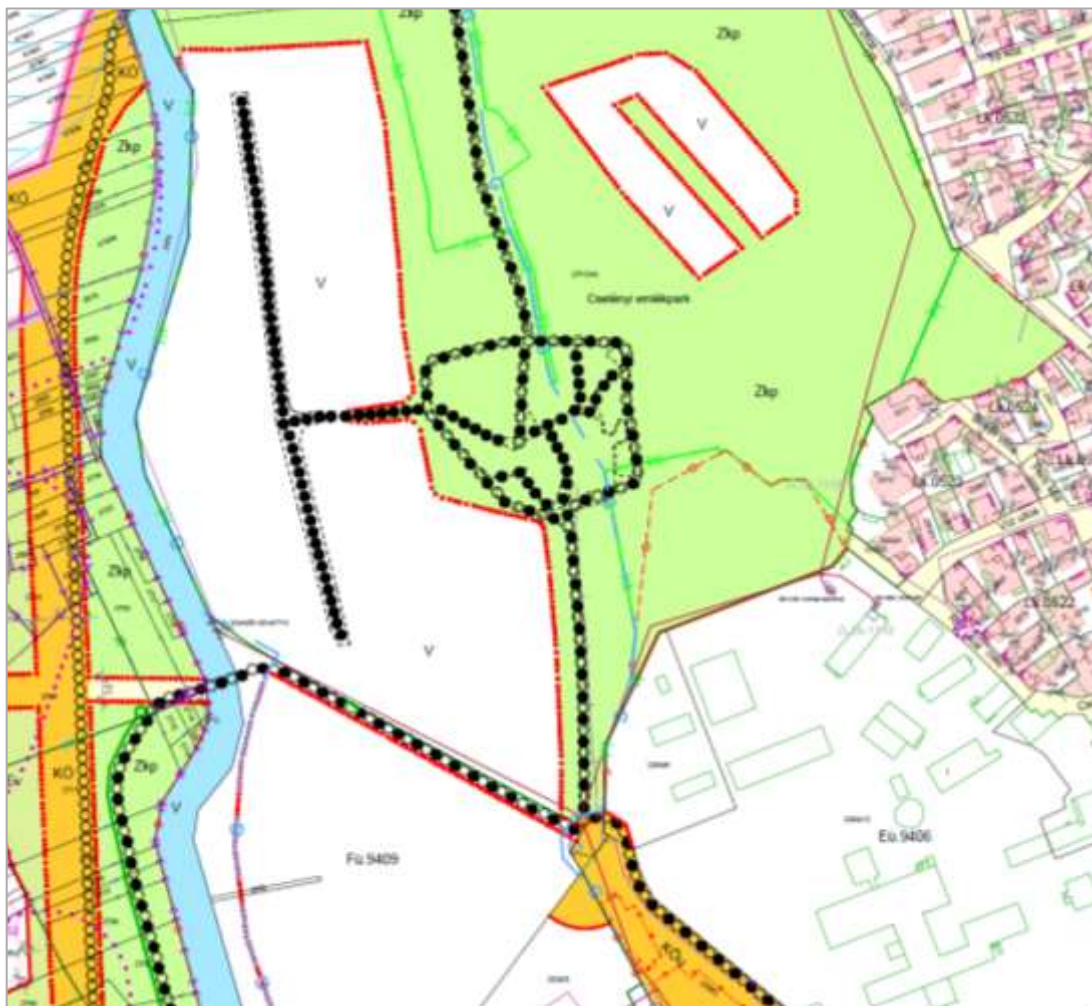
A Kiskunhalas központján áthaladó K-Ny-i gyalogosforgalomhoz a Semmelweis téren át ágazik ki a fürdőhöz és a kórházhoz, majd a Csetényi Park zöldfelületi-közösségi attrakcióihoz vezető É-D-i gyalogút. A parkon belül is tovább fut a nyomvonal, azonban a szigeten belül törlése indokolt.

A park be van kerítve, főbejáratánál belépő kapu és kerékpártároló épült. Az épületet és környékét a park telkéhez kell csatolni, hogy építésjogi helyzete rendeződhessen, ezért a Zkp közpark kismértékben megnő.

Beléptető kapu



Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv

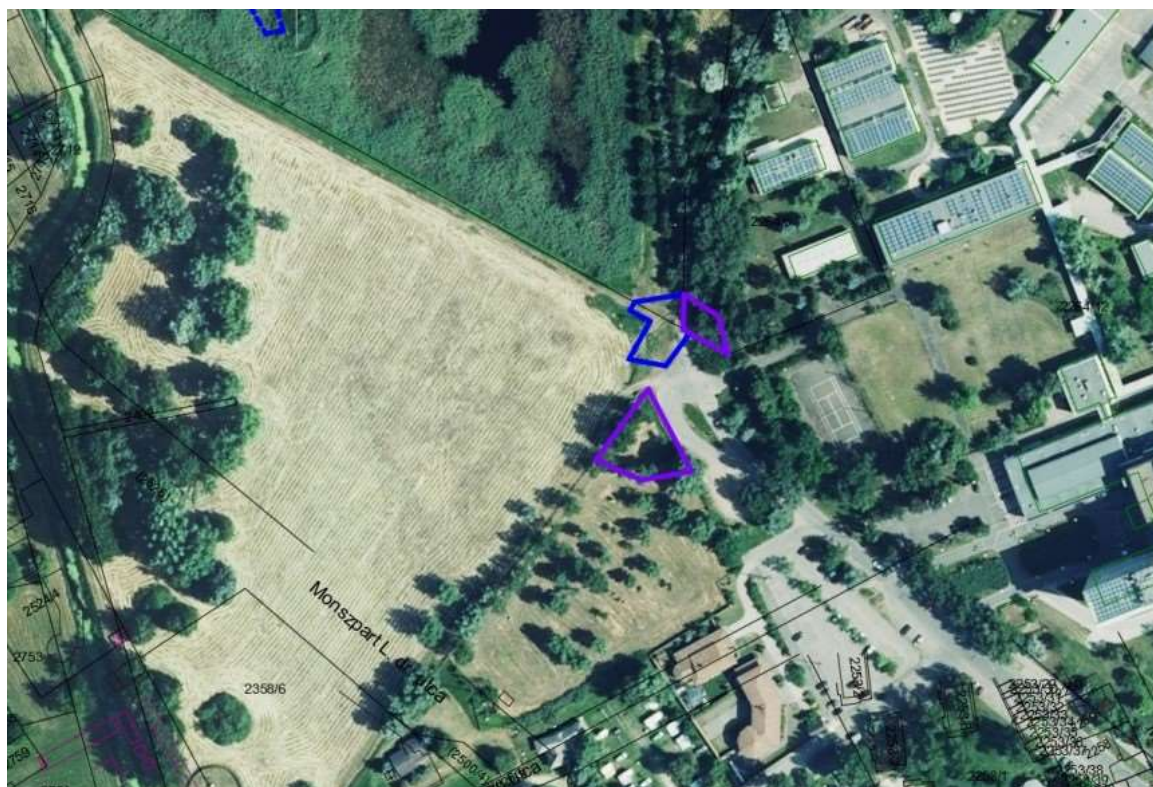


A Semmelweis tér és a Csetényi Park közötti út és parkoló, valamint buszforduló a fejlesztési projektekhez kapcsolódóan átalakult, ezért a park előterében a korábbi térbővítő szabályozási vonalakat felül kell vizsgálni. A közlekedésre igénybe nem vett, korábban leszabályozott területek visszakerülhetnek az Eü jelű különleges fürdő építési övezetbe.

Kialakult, rendezett közlekedési felületek



Ortofotó a park bejárati részéről 2018-ban (módosítási területek jelölésével)



Jelenlegi állapot (Google légifotó)



Ortofotó a parkról – a képen látható, hogy az alaptérkép hibája folytán a tavak nem a helyükön vannak feltüntetve. A parkrendezéshez készült bemérések alapján a rendezési tervlapokon is helyre kerülnek a V jelű vízgazdálkodási területek.



6. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 6. pont.** A vasúti területen belül fekvő 5749/15 helyrajzi számú telek (0,25 hektár) a KÖk kötöttpályás közlekedési területből Vt jelű településközponti vegyes területbe és kisebb részben (értékes fákat tartalmazó előkert) Zkp jelű közparkba kerül át.

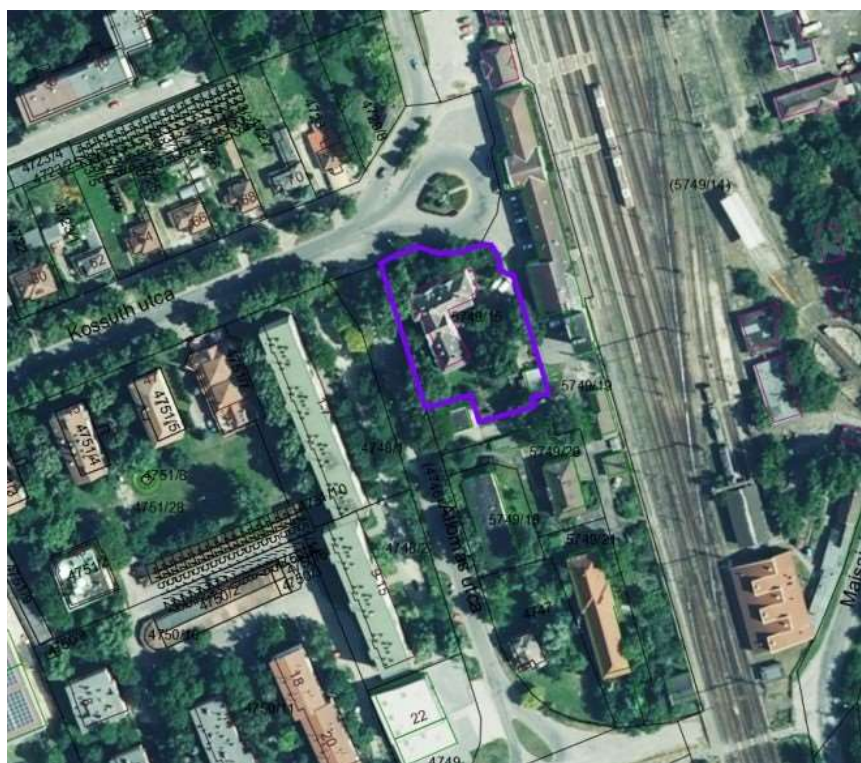
Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



A patinás épületben korábban vasutas szolgálati lakások voltak, 2003 óta önálló társasház, melyben az első és második emeleten 6 db magántulajdonú lakás, a földszinten MÁV tulajdonú (üresen álló) iroda helyiségek, az alagsorban pedig tárolók vannak. A lakók bővíteni szeretnék az épületet további tárolókkal, a KÖk vasúti területi besorolás azonban ezt nem teszi lehetővé.

A tényleges használati mód alapján a Vt településközponti vegyes besorolás indokolt. Új beépítésre szánt terület keletkezik, az ehhez tartozó törvényi előírások miatt zöldterületet kell bővíteni, vagy létrehozni a helyszín közelében. Tervezői javaslat alapján a védett fákat is tartalmazó Ny-i és É-i előkert válik Zkp közparkká. Az értékes kerítés és a ház homlokzata közötti terület pihenőpadok elhelyezésére, szoborpark kialakítására alkalmas, amely éjszakára elzárható a közforgalom elől.

Ortofotó



Fotó a telekről (Google 2022) – a védett fák eltakarják az épületet, a kerítés kőből rakott oszlopai hangulatosak

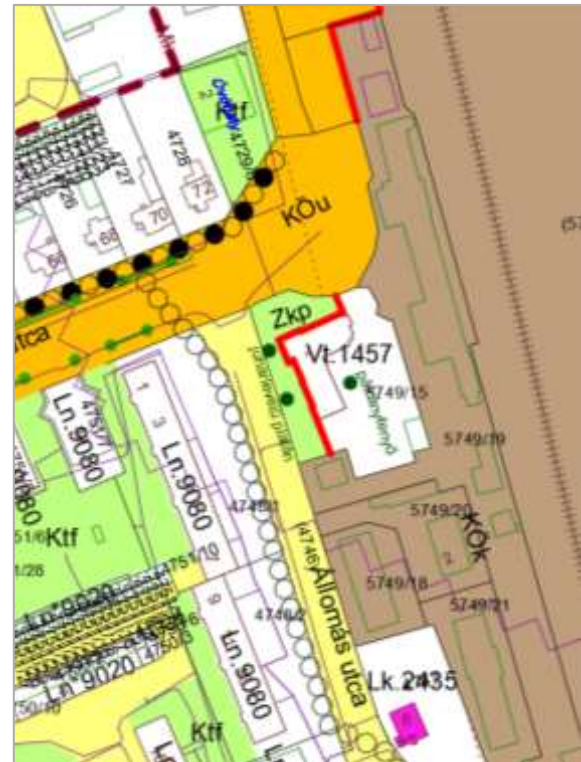
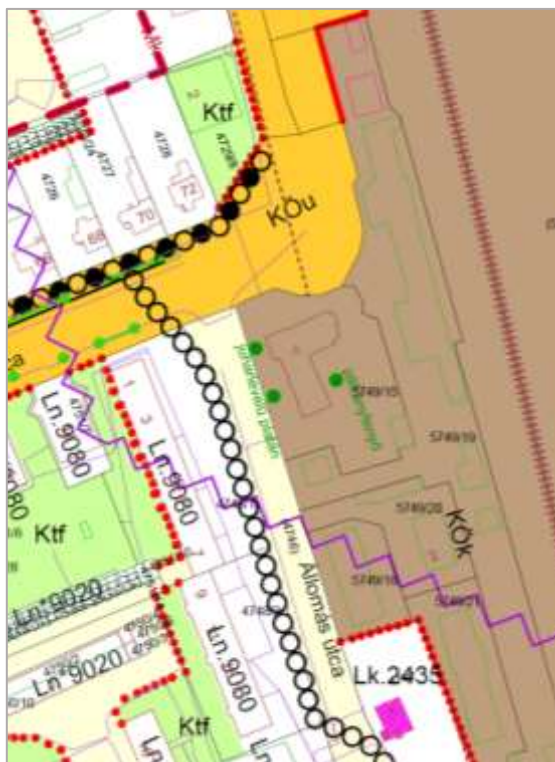


Fotó a vasútállomás irányába tekintve – látható a helyszín és az állomás közelsége



Jelenleg hatályos Sz-2 terv

Módosított Sz-2 terv



A létrejövő **Vt** jelű településközponti vegyes építési övezet az OTÉK értelmében alkalmas a kialakult funkciók befogadására, mivel a lakó rendeltetésen kívül az épület tartalmazhat igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is. A HÉSZ kiegészítő előírásai szerint „Az övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autósósó, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, állattartó épület, állatkifutó”.

A keletkező Vt építési övezet paramétereit a Vt.1457 kódjel fejezi ki, amely szerepel már a HÉSZ 5. mellékletében:

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló lkr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár- rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Vt.1457	SZ	40	5,5*-8,8	1200 (750)	10

Tervezett övezeti paraméterek indoklása:

A beépítési mód szabadonálló, az előkert a keletkező park felől 0 m lesz, az épület homlokzata képezi majd a közterület határát.

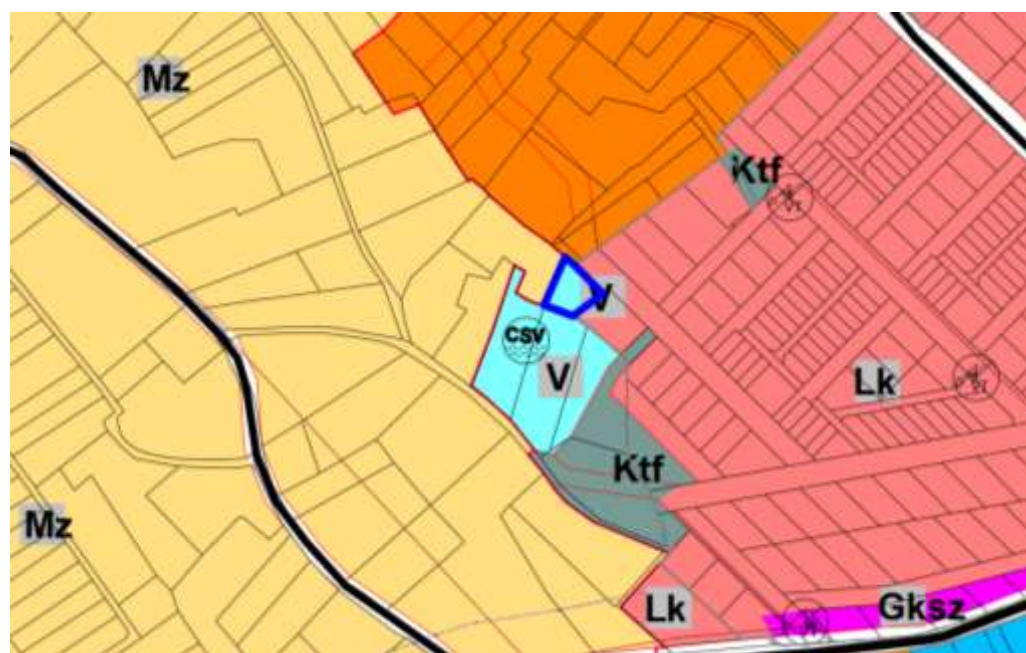
A telken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke csak 40 %, az előkert közterületi leválasztása utáni meglévő beépítettséget (%) meghaladja, fejlesztésre lehetőséget biztosít.

Az **építési magasság** legfeljebb 8,8 m, a kialakult egyemeletes épülethez igazodik.

A legkisebb kialakítható telekméret nem teszi lehetővé a telek megosztását.

7. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 11. pont.** A Kertvárosban lévő 41499 helyrajzi számú, jelenleg V jelű vízgazdálkodási területben szereplő telek Lk jelű kisvárosias lakóterület kategóriába kerül át.

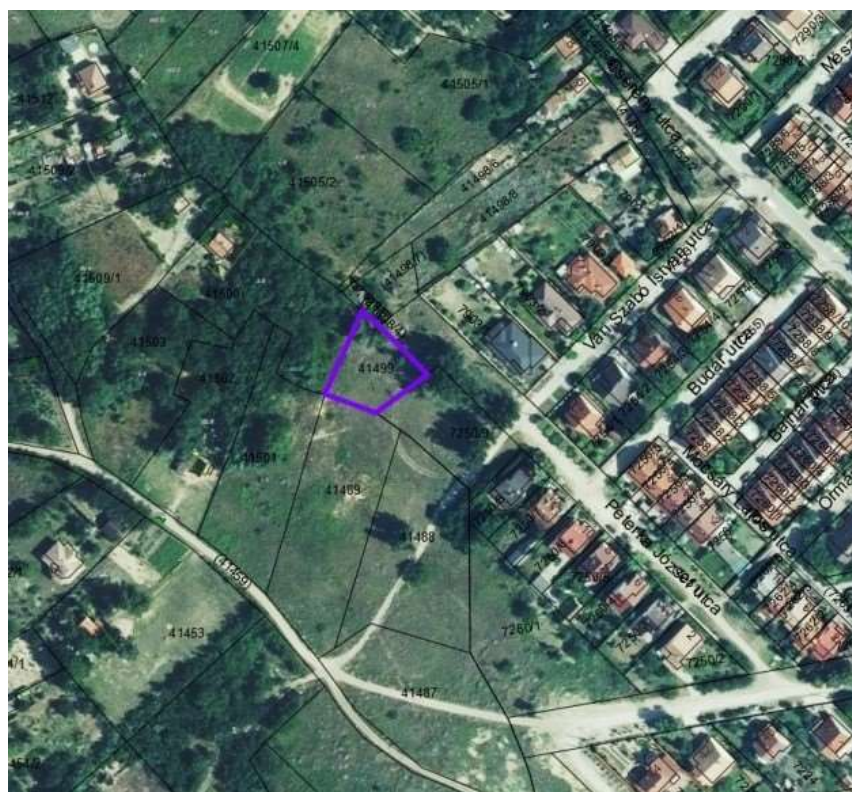
Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



A Kertváros szélén lévő ingatlant lakótelekként szeretnék hasznosítani, de a telek jelenleg hozzátartozik a tervezett időszakos záportóhoz, amely Kiskunhalas vízgazdálkodási fejlesztési koncepciójában szerepel. A szakági tervező véleménye szerint a kijelölt terület É-i nyúlványa, amely magaslati fekvésű, leválasztható a V vízgazdálkodási területről és önálló lakótelekként szabályozható.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv

Módosított Sz-2 terv



Ortofotó

Fotó a helyszínről a Vári Szabó István utca vége felől – a kép közepén látható a magaslat, amely lakótelek kialakítására lesz kijelölve.



A meglévő **Lk jelű kisvárosias lakóépítési övezet** bővül, szabályai nem változnak meg. Az OTÉK 12. § (1) bekezdése értelmében a területen elsősorban lakó rendeltetésű épületek helyezhetők el, de az elhelyezhető épület a (2) bekezdés alapján tartalmazhat *kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport* rendeltetést is.

A HÉSZ az országos előírásokat a következőkkel egészíti ki:

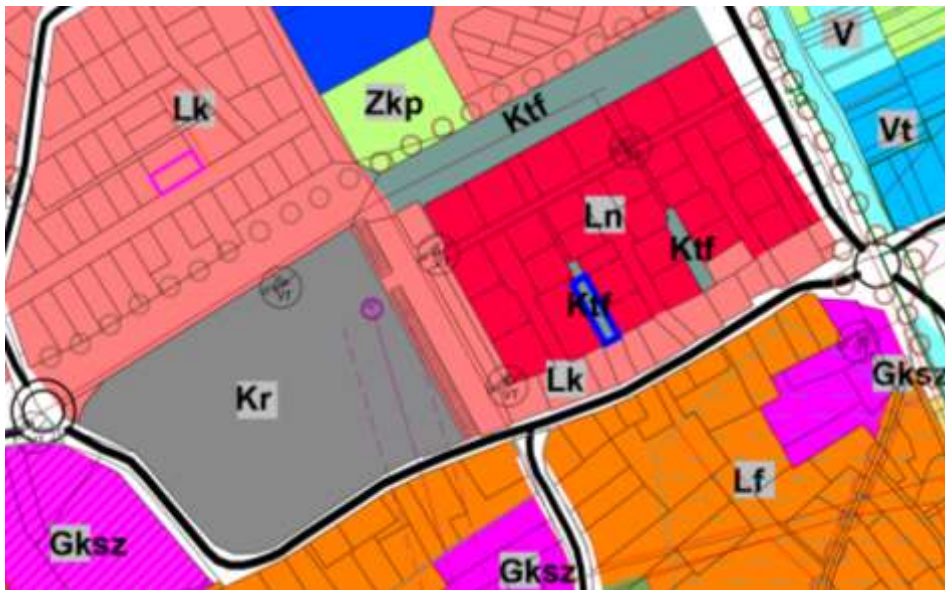
„**13. § (1)** Az övezetben nem helyezhető el gáztároló, új önálló üzemanyagtöltő, új önkiszolgáló autómósó. Személygépjármű-tároló meglévő, vagy tervezett lakófunkció nélkül, főépületként történő elhelyezése esetén a bruttó alapterület minden megkezdett 20 m²-ére számítva legalább 80 m² zöldfelületet kell létesíteni a telken.”

A keletkező **Lk.2422 építési övezet paraméterei** a *jelenlegi építési övezetével megegyezők*, a HÉSZ 5. mellékletében azonban ez a sor hiányzik, pótolni kell:

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló lkr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár- rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Lk.2422	O	40	5,0	450 / 1400 (250)	20

8. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 29/C. pont.** Mártírok útja mentén lévő Ln jelű nagyvárosias lakóterületen belül a 6504/2 helyrajzi számú közterület egy része (Ktf jelű különleges fásított köztér, 0,06 hektár) Ln jelű lakóterületté vált volna, azonban *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) 8. melléklete alapján rendszeresen belvízjárta terület övezetével érintett, ennek megfelelően a módosítási szándékhoz csak az MvM rendelet 9. § (1) bekezdésében meghatározott feltétellel járult volna hozzá az Állami Főépítész. A vízügyi szerv támogató nyilatkozatának beszerzése több időt igényelne, beszerzése akadályozná az egyeztetések lezárását és a módosítások elfogadását.*

Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével – mégsem lesz változás

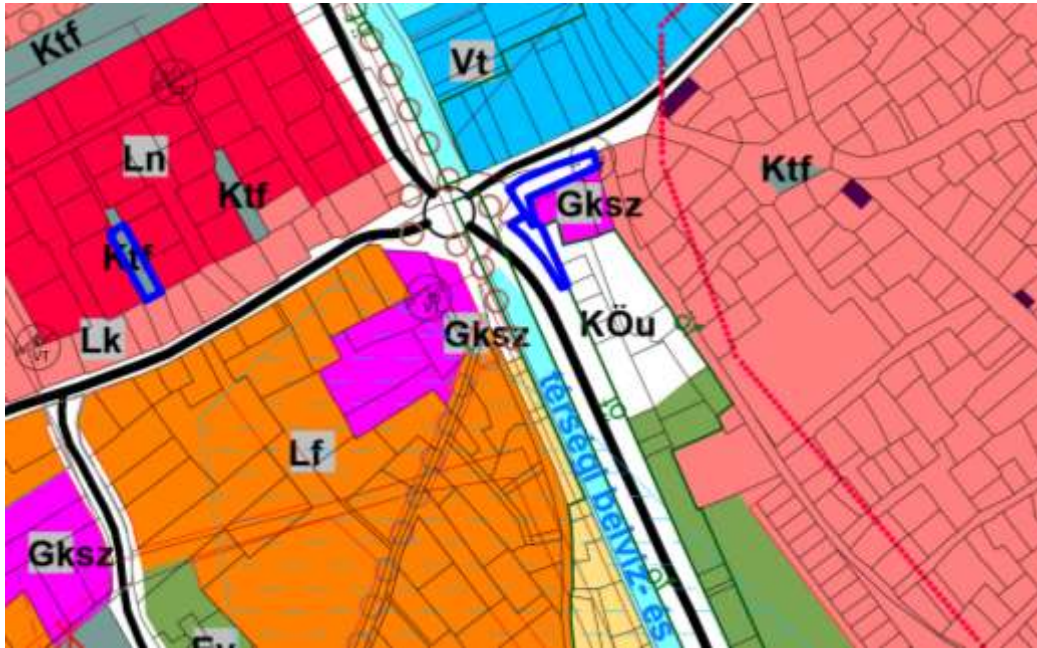


Jelenleg hatályos Sz-2 terv – nem változik



9. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 4. pont.** A Dong-éri-főcsatorna és a Szász Károly utca találkozásában meglévő Gksz jelű terület az országos ökológiai folyosóval nem érintett KÖu közlekedési terület rovására kismértékben (kb. 860 m²-rel) bővül. Törvényi előírások alapján a Dong-ér felől 507 m² KÖu közlekedési terület helyett Ev jelű védelmi erdőterület lesz.

Jelenleg hatályos Tszt21 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben) – a változás csak az eredetileg kijelölt módosítási terület É-i részét érinti



Jelenleg hatályos Sz-2 terv

Módosított Sz-2 terv





Ortofotó

A jelenleg hatályos Településrendezési eszközök autóbussz-állomást irányoztak itt elő, ám a megvalósítási lehetőségek alaposabb vizsgálata után a fejlesztés a Május 1 téren, a jelenlegi állomás bővítésével történt meg. A módosítási helyszínt a buszforgalom jobban terhelte volna, mint az üzlet, vagy szolgáltatás idetelepülése.

Az önkormányzat részéről támogatást kapott a helyszínen működő vállalkozás kérelme a Gksz terület bővítésére. A kereskedelem és szolgáltatás fejlesztése a városnak ezen a pontján szerencsés fekvésben lesz, a Dong-ér-völgyi út és csomópont közelsége miatt a helyszín több irányból is jól megközelíthető. A közvetlen lakókörnyezetnek nyújtott szolgáltatás is sikeres lehet a jelenlévő igényekre alapozva.

A jelen módosítás előkészítő szakaszában eredetileg tervezett Gksz terület kiterjedése csökkent a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósággal (KNPI) folytatott előzetes egyeztetés alapján: a természeti értékeket hordozó 3360, 3377, 3378, 3380 helyrajzi számú telkek a jelenlegi KÖu (közlekedési) besorolás helyett a Dong-ér mentén jelenleg kijelölt Ev védelmi erdőbe fognak tartozni, amelyben épületelhelyezés nincs megengedve.

A KNPI részéről jelzést kapott a tervező, hogy a Gksz építési övezetbe átsorolandó terület országos ökológiai folyosóval érintett részén is valószínűleg csak akkor fognak hozzájárulni a változáshoz, ha a módosítás jóváhagyásáig megtörténik egy csereterület kijelölése az ökológiai folyosó kieső feltjének pótlására. Ennek ügyintézése a módosítási eljáráson kívül, külön folytatandó le. **A területcsere intézésének elhúzóda miatt végül csak az ökológiai hálózaton kívüli közlekedési területet jelöli ki új beépítésre a módosítási terv. A Dong-ér felől 507 m² védelmi erdő hozandó létre, amely az új beépítésre szánt gazdasági terület keletkezése miatt törvényi előírás.**

Fotó a helyszínről: a korábban tervezett autóbussz-állomás helyszíne nagyrészt roncsolt felület, természeti érték már csak a délebbre lévő, kevésbé háborított csatorna-parti részeken található.



A környezet hasznosítása elakadt, ezért degradálódásnak indult:



A meglévő **Gksz.2424** jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezet bővül, szabályai nem változnak meg. Az OTÉK 19. § (1) bekezdése értelmében a „kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál”, továbbá a (2) bekezdés szerint „önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható”.

A HÉSZ az országos előírásokat a következőkkel egészíti ki:

„17. § (1) Az övezetben gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatási) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint

- a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött;
- b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.
- (2) Az övezet telkének lakótelekkel közös határán nyílásmentes épületnek, vagy zárt kerítésnek kell állnia, a telek zöldfelületének legalább fele részét a zárt kerítés mellett kell biztosítani.”

A keletkező **Gksz.2424 építési övezet paraméterei a jelenlegi építési övezetével megegyezők a HÉSZ 5. mellékletében:**

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló lkr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Gksz.2424	O	40	5,0	620 (400)	20

A beépítés paraméterei a jelenleg hatályos tervben úgy voltak megállapítva, hogy a szomszédos lakóterülethez építési magasságban és beépítettségi intenzitásban illeszkedjenek.

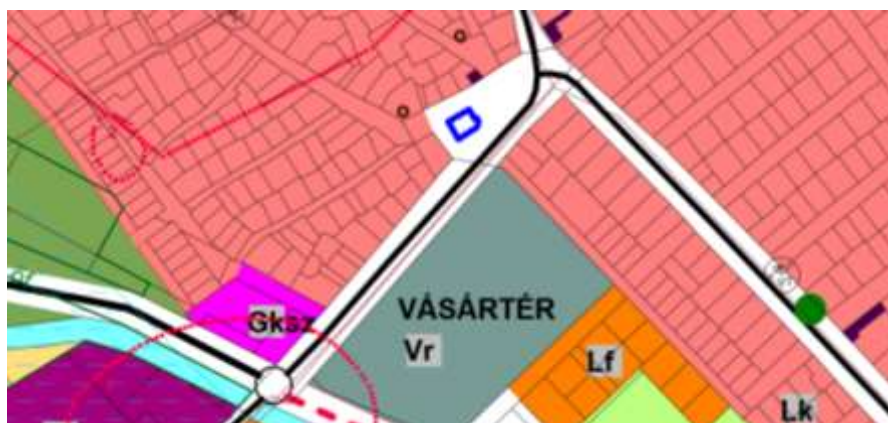
A tervezett buszállomás helyszínének D-i részén Ev jelű védelmi erdőövezet lesz kijelölve, csatlakozva a Dong-ér mentén jelenleg is kijelölt Ev területegységhez.

- 10. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 26. pont.** A Harangos téren működő Gazdabolt 4087 helyrajzi számú telkének az önálló építési telekként való lehatárolása történik meg Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató terület kijelölésével (0,10 hektár) a jelenlegi KÖu jelű közúti közlekedési területi besorolás helyett.

Az üzlet évtizedek óta működik a téren, de önálló telekkel nem rendelkeznek, a 4087 helyrajzi szám csak magát az épületet és az előtte lévő burkolt előteret foglalja magában. A jelenleg hatályos szabályozásban közterületi építési helyként lett megjelölve az ingatlan.

Indokolt viszont építési telek kialakítására módot adni, amelynek az ideje most érkezett el, mivel a tulajdonos rendezni szeretné az üzlet építésügyi státuszát és felfelé bővíteni akarja az épülettömeget. A létesítmény felújításra szorul és fejlesztése volna kívánatos, ezért a módosításban indokolt kijelölni az építési telket a tevékenységnek megfelelő Gksz övezetben. A telek lehatárolása a meglévő állapot geodéziai felmérésén alapul, az épületen és bejárati teraszon kívül az É-i előtetőt, valamint a göngyölegraktár céljára használt bekerített udvart is tartalmazza és K-i irányban is bővítést kap.

*Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)
– az eredetileg tervezettnél kicsivel nagyobb terület módosul*



Ortofotó

Fotó a helyszínről





Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv

A keletkező **Gksz** jelű **kereskedelmi szolgáltató terület** országos és helyi szabályait az előző pontban tárgyalt ügy leírása tartalmazza. A Gazdabolt telkének **építési övezeti paraméterei** a beépítés módja, a beépítettség intenzitása és a teleknagyság tekintetében a kialakult állapotot, az épületmagasság esetében a fejlesztési szándékot követik le.

Gksz.9631 jelű új építési övezet előírásai a HÉSZ 5. mellékletében:

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Ikr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) űszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Gksz.9631	T	60	6,8	350 (200)	20

Szerkezeti tervet érintő, új beépítést nem keletkeztető ügyek

11. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 27/A. pont. A külterület É-i határrészében lévő, erdőben elhelyezkedő 0579/9 helyrajzi számú telek udvara és környéke (összesen 1,71 hektár) Eg helyett Mk besorolást a Vendégház fejlesztése érdekében.

Jelenleg hatályos Tsz-1 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



Ortofotó

Az erdővel körülvelt tanyaudvaron hangulatos vendégház épült, a teleknagyság ezt lehetővé tette (kb. 2 hektár). A környező terület is a tulajdonosé, aki a tanya telket és a vele egyben használt területet Mk övezetbe szeretné összevonni.

A helyszín az ingatlannyilvántartás szerint jelenleg „udvar” és E4 minőségi osztályú erdőrészből áll.



Geodéziai javaslati vázrajz részlet



Jelenlegi alaptérkép



Jelenleg hatályos Sz-1 terv



Módosított Sz-1 terv



Légifotó (Google 2022)

- 12. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 2. pont.** A Településszerkezeti terv pontosításaként (a meglévő tanya háromféle övezetbe való besorolását korrigálva) a 0721/11 helyrajzi számú telkekből a tanya által igénybe vett 1,32 hektár egységesen Má jelű általános mezőgazdasági területként lesz kezelve, így a tanya fejlődési pályára léphet.

Jelenleg hatályos Tsz-1 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



Részlet a kérelemből

Alulírott, Oláh László (6400 KISKUNHALAS, Felsőszállás puszta 0721/11. tel.: +36204731518), ezúton kérelmezem, hogy a város településrendezési eszközeit módosítsák úgy, hogy a 0721/11 hrsz.-ú ingatlanak jelenleg az Mát övezetbe tartozó része („c” alrészlet és az „a” alrészlet egy része) kerüljön hozzácsatolásra a jelenlegi MK övezetbe. Az érintett telekrész jelenlegi Mát övezetbe tartozó besorolásának alapját az országos jogszabályokban Országos jelentőségű természetvédelmi területbe (ex lege szikes tó) történő tartozás adja, amely viszont a Kiskunsági Nemzeti Park mellékelt állásfoglalása szerint már nem áll fent. Erre való tekintettel kérjük az övezet átsorolást, annak érdekében, hogy családi gazdaságunk megvalósíthassa azon a tervezett fejlesztéseit. Amennyiben ez lehetséges, kérjük, hogy az Mk övezet szűnjön meg, és a telek északi részével együtt („d” alrészlet) általános mezőgazdasági területbe (Má) tartozzon mind a jelenlegi Mk övezetbe tartozó, mind pedig az átsorolásra kerülő ingatlanrész is.

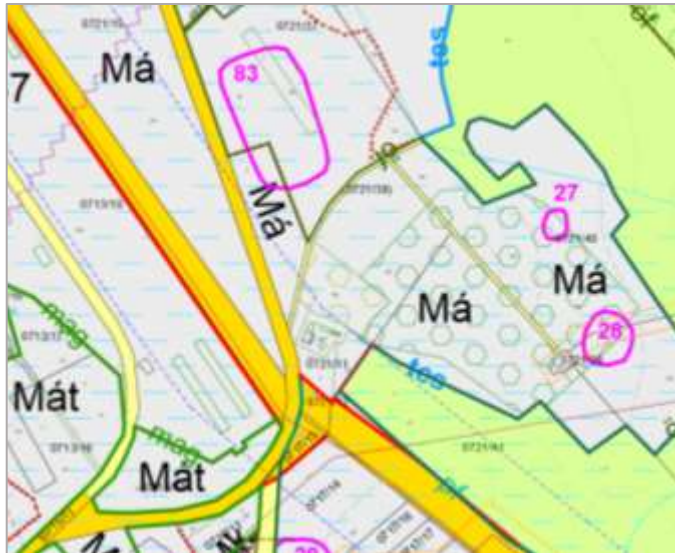
A Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóságának az említett levelében (Iktatószám: ÁLT/2465-2/2021) a 0721/11 hrsz-ú ingatlan „a” és „c” alrészletére vonatkozóan írja, hogy „a rendelkezésre álló térinformatikai adatok alapján ... megállapítható, hogy a Kiskunhalas 0721/41 hrsz-ú ingatlan ezen részei nem felelnek meg az ex lege szikes tó törvényben rögzített kritériumainak (az „a” alrészlet régóta beépített és a „c” alrészlet nagy része felszántásra került), a területen védett természeti érték előfordulása nem ismeretes, így természetvédelmi szabályozásból eredő korlátozások nem vonatkoznak a tervezett változtatásra”. Az Igazgatóság levelében hozzájárul a 0721/11 hrsz. „c” alrészletének végleges más célú hasznosításához.



Alaptérképi állapot



Jelenleg hatályos Sz-1 terv



Módosított Sz-1 terv



Ortofotó

Keletkező **Mk** jelű kertés mezőgazdasági övezet előírásai a HÉSZ 6. mellékletében

Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Megengedett épületmagasság [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m ²]			
Mezőgazdasági kertés (jellemzően tanyák, szőlők, gyümölcsösök)	Mk	Telekhatártól legalább 1,5 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720), de a 2019. január 1-jén igazolhatóan fennállott és azóta is meglévő, lakóépülettel rendelkező tanya esetén elegendő 3000	OTÉK szerint (a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	10 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg	nincs megkötés	max.: 5,0

- 13. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 9. pont.** A Keceli út külső szakaszán lévő 0451/2 helyrajzi számú tanya Mk kertes mezőgazdasági terület helyett a környező területtel megegyező Má általános mezőgazdasági területbe kerül át az összevonás érdekében.

A meglévő tanya körül azonos tulajdonban lévő telkek találhatóak önálló helyrajzi számok alatt, szántó és gyümölcsös művelési ágakban. Ezek Má általános mezőgazdasági övezetben vannak szabályozva, míg a tanya Mk kertes kategóriába tartozik. A tulajdonos kérelme szerint a tanya fejlesztését jobban segíti az egységes Má övezeti besorolás. A gazdálkodó elképzelései nem derültek ki a levélből, de az átsorolás nem jelent településrendezési kockázatot. Egyebekben a helyszínen készített fotó tanúsága szerint az ingatlanok rendezettek, gondozottak.



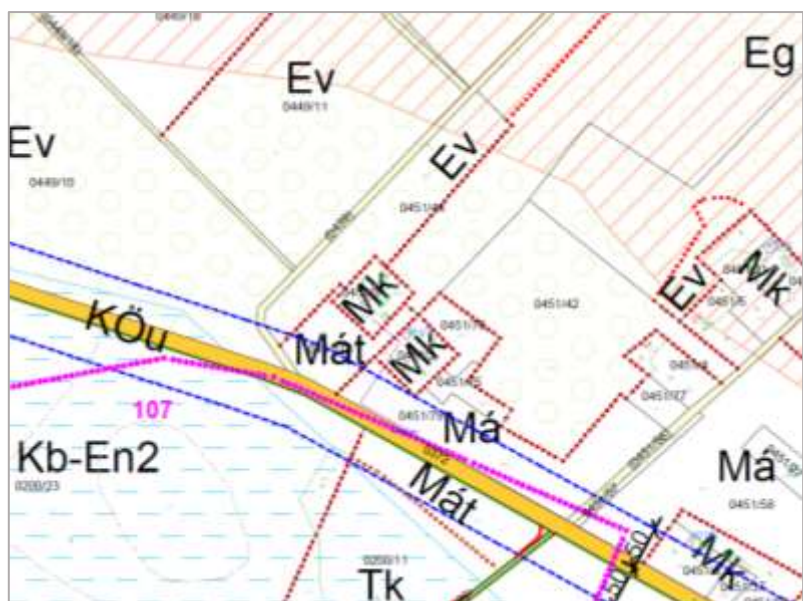
Jelenleg hatályos Tsz-1 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



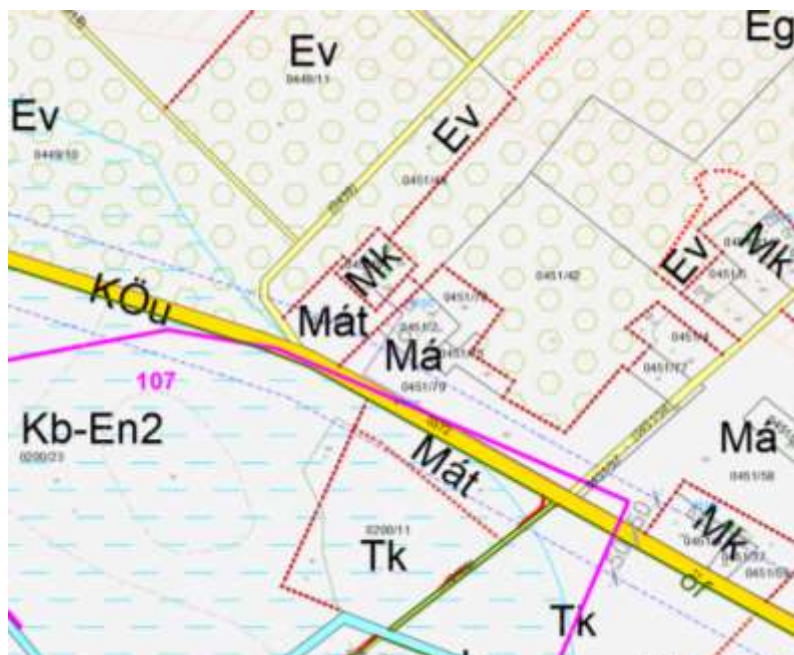


Ortofotó

Fénykép a tanyáról



Jelenleg hatályos Sz-1 terv



Módosított Sz-1 terv

Keletkező **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet előírásai a HÉSZ 6. mellékletében

Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Megengedett épület-magasság [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m ²]			
Mezőgazdasági általános (jellemzően szántó)	Má	Telekhatártól legalább 1,5 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720)	OTÉK szerint (a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	10 ezen belül lakóépület: 5	nincs megkötés	max.: 7,5**

14. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 5/B. pont. A Keceli út menti zártkertben a 41381/6 helyrajzi számú telek a jelenlegi Mz jelű kertés mezőgazdasági terület helyett Kkg jelű beépítésre nem szánt különleges gazdasági és pihenőkert terület kategóriába kerül át (0,10 hektár) gazdasági tevékenység céljából.

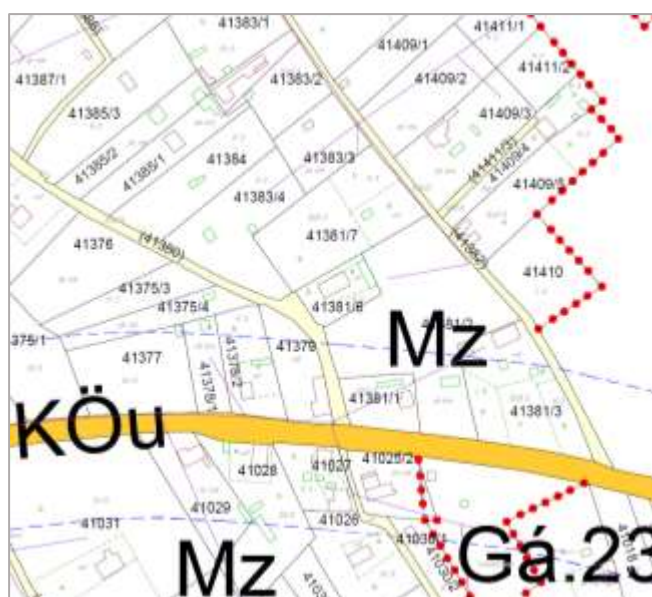
A kisebb vállalkozásokba kezdők nem első esetben veszik igénybe a 2020. évi tervben létrehozott Kkg övezetet, amelyben a HÉSZ 29. § (7) bekezdése értelmében „a mezőgazdálkodás, a nem jelentős környezeti hatású lakossági szolgáltató gazdasági tevékenység építményei, lakóépület, vagy lakó-gazdasági épület, továbbá a kiskereskedelmi-, vendéglátási funkció, valamint a vallási, az oktatási és a szociális ellátás létesítményei helyezhetők el.”

A tárgyi helyszín a Keceli úthoz közel, jól megközelíthető helyen fekszik, alkalmas kisvállalkozás indítására. A közelben található a 2. módosítási ügyben szereplő Tüzeptelep is, amelyhez a kérelem szerint kapcsolódik a Kkg telken tervezett kisvállalkozói tevékenység.

Jelenleg hatályos Tszt-1 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



Alaptérkép (2022) – a helyszín (hrsz 41381/6) udvarból és kertből áll



Jelenleg hatályos Sz-3 terv



Módosított Sz-3 terv

A keletkező **Kgk** jelű beépítésre nem szánt különleges gazdasági és pihenőkert övezet előírásai a HÉSZ 6. mellékletében

Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Megengedett épületmagasság [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m ²]			
Különleges gazdasági és pihenőkert	Kgk	Telekhatártól legalább 1,5 m*	1500	720	10	20	max.: 5,0



Fotó a területről

- 15. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 8. pont.** A Szegedi úti major mellett, a 0967/7 hrsz.-ú tanyán a Mát jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlan Mk övezetbe való átsorolását kérték napelemes beruházás megvalósítása céljából, azonban **az 1. sorszám alatti ügyben keletkező Logisztikai Terminál helyszíne magában foglalja a kérdéses telket is, ezért új besorolása Gá általános gazdasági terület lesz,** amely a napenergia használatára való áttérést szintén lehetővé teszi.

Jelenleg hatályos Tsz-1 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben, az 1. sorszámú ügynél található)



Jelenleg hatályos Sz-1 terv



Módosított Sz-2 terv

A keletkező **Gá általános gazdasági** területre vonatkozó helyi előírások a **HÉSZ 19.** §-ában vannak rögzítve, a módosítás ezeken nem változtat:

„**19. §** (1) Az övezetben hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint

a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött;

b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(2) Az övezetben nem helyezhetők el bűz kibocsátásával járó környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek építményei.

(3) Szálláshely szolgáltatás kizárólag munkásszállás céljára helyezhető el.”

Keletkező **Gá.9787** építési övezet paraméterei a HÉSZ 5. mellékletében

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Ikr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Gá.9787	T	70	17,5	1200 (750)	25

16. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 16. pont. A Szegei útnak a városból kivezető szakasza mellett **Kb-En2** jelű különleges, a kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló **övezetbe** kerülnek át 2x20 MW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű megvalósítása céljából a következő területek: különleges mezőgazdasági üzemi terület (Km) besorolású 0976/32 hrsz-ú telek, általános mezőgazdasági terület (Má, Mát) besorolású 0976/27, 0976/32, 0989/16 hrsz. alatti ingatlanok. **A tervezett transzformátor-állomás is Kb-En2 övezetben lesz jelölve** (1,10 hektár). A 83,24 hektár kiterjedésű helyszín az országos ökológiai hálózat folyosójában helyezkedik el, ezért a Kiskunsági Nemzeti park Igazgatóságával egyeztetett, az **Agrárminisztérium által elfogadott csereterület** kerül ökológiai folyosóba a város Keceli út melletti külterületrészén.

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján az 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű (kiserőmű) a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított térségi jelentőségű elemnek minősül, így a megyei területrendezési tervekbe kell őket beilleszteni.

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 23/D.§ (1) bekezdés alapján „a területrendezési tervekben nem szereplő, külön jogszabályban meghatározott műszaki infrastruktúrahálózatok és egyedi építmények területi

elhelyezéséhez az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal térségi területfelhasználási engedélyre van szüksége.”

A tárgyi településrendezési tervi módosítás elfogadása előtt térségi területfelhasználási engedély megszerzése szükséges. Kiskunhalas Város Önkormányzata területrendezési hatósági eljárás lefolytatását kezdeményezi a *területrendezési hatósági eljárásokról* szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet alapján. Az eljárás lefolytatásáról Kiskunhalas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 156/2022. (VI.30.) határozatában döntött.

A területi hatásvizsgálat munkarész elkészült, a tervező a **Völgyzugoly Műhely Kft.** A dokumentumban szerepel a következő kimutatás a helyszínről:

Az eljárás tárgyát az alábbi táblázat szerinti helyrajzi számú telkek képezik. A kimutatások a mellékletben szereplő változási vázrajz alapján készültek. Az ingatlanok jelenleg a Kiskunhalas 0976/27, 0976/29, 0976/32, és 0989/16 hrsz. alatti ingatlanokból kerülnek kialakításra. A 0976/44-49 hrsz-ú területek kivonással érintettek.

Terület megnevezése	Helyrajzi szám	Művelési ág	Területe (ha)
Kiskunhalas II./B	0976/44	legelő, szántó	38,3836
Kiskunhalas II./A	0976/45	legelő	0,745
	0976/46	legelő	9,8266
	0976/47	udvar, legelő	32,3641
	0976/48	legelő	0,4020
	0976/49	legelő	0,6047
	0976/50	legelő	0,916
ÖSSZESEN:			83,242

A területen jelenleg zömében mezőgazdasági gye- vagy szántóterület található, erdőterület igénybevétele egyáltalán nem tervezett.



Az eljárás tárgyát képező terület elhelyezkedése Kiskunhalas területén (piros határvonallal jelölve) (Forrás: Google Earth)

Jelenleg hatályos Tsz-1 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)

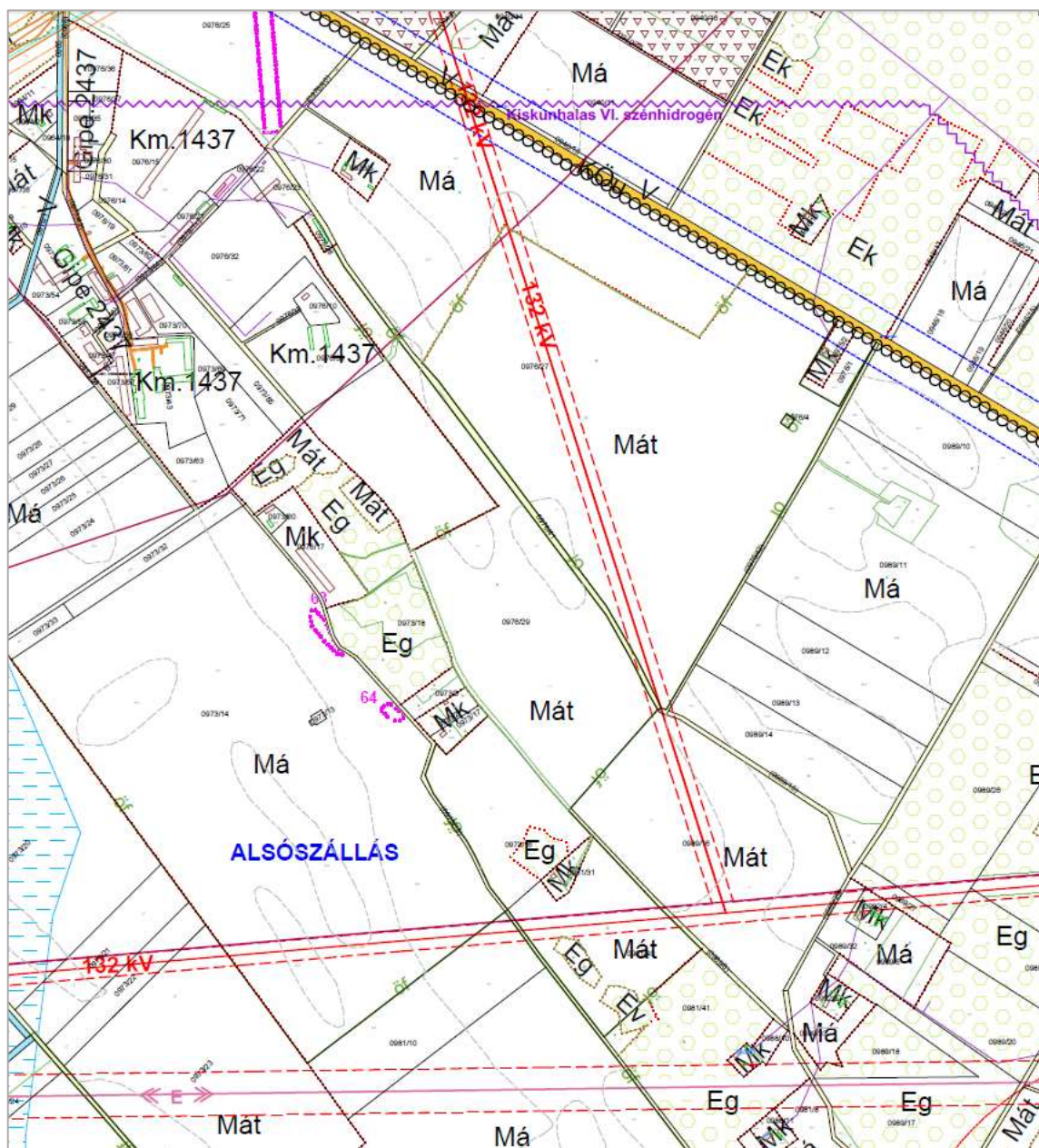


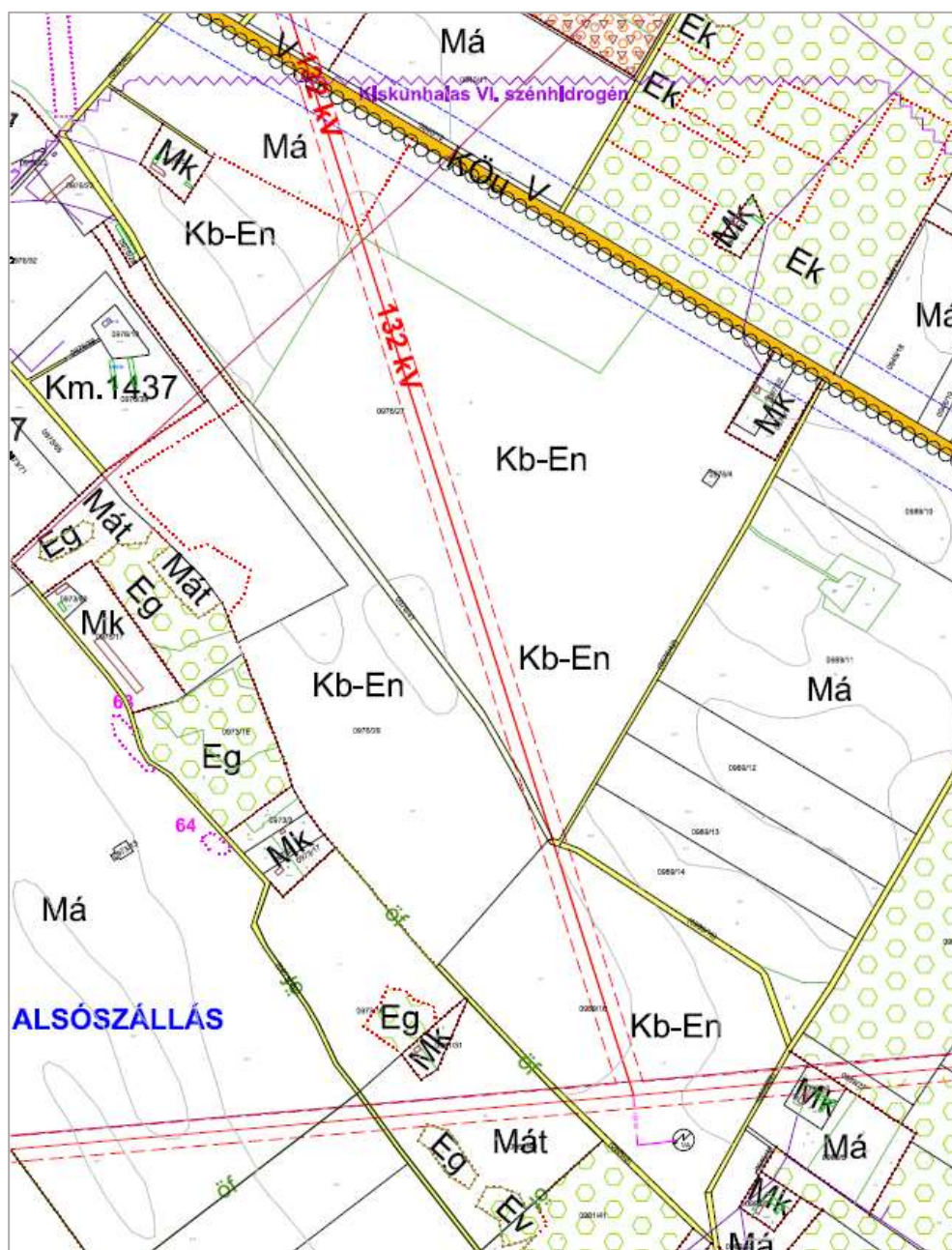
Az erőmű Építési engedélyes tervét a PannonWatt Kft. készíti.

Fotó a területről a keleti sarkában lévő tanya felől – a háttérben látszik a keresztben áthaladó 132 kV-os vezeték



Jelenleg hatályos Sz-1 terv





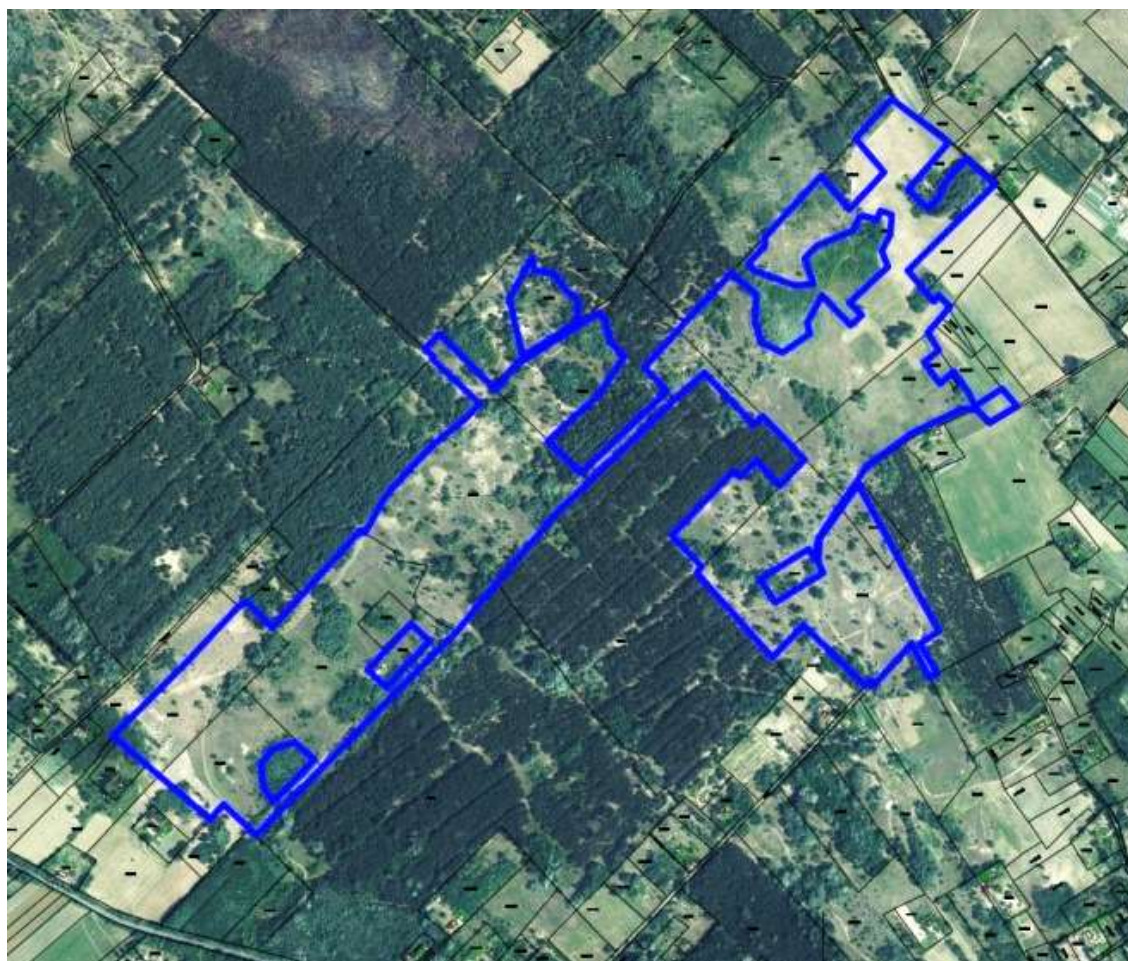
A Kiskunsági Nemzeti park Igazgatóságával egyeztetve a város az ökológiai folyosót. A csereterület ügyében végül az ÁLT/619-6/2022 iktatószámú levél érkezett a KNPI-től, amely a minisztériumi jóváhagyásról tájékoztat:

A Kiskunhalas 0976/4, 27, 29, 32, 41; 0989/16 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett napelempark létesítéssel összefüggő ökológiai hálózat módosítással kapcsolatban a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban igazgatóság) – mint a védett és fokozottan védett természeti értékek, a védett és a fokozottan védett természeti területek, a Natura 2000 területek, valamint a nemzetközi természetvédelmi egyezmény hatálya alá tartozó területek és értékek természetvédelmi kezelője – a következő tájékoztatást adja.

Igazgatóságunk megküldte az Agrárminisztérium részére a tervezett ökológiai hálózat módosítást. A válaszként érkezett állásfoglalás alapján tájékoztatjuk, hogy a tervezet a Minisztérium részéről is elfogadhatónak bizonyult, a kért módosítások a központi szerveren is átvezetésre kerülnek.

Fenti tájékoztatást a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § alapján adtam ki.

Ökológiai hálózat folyosójának csereterülete ortofotón



← *Keceli út*

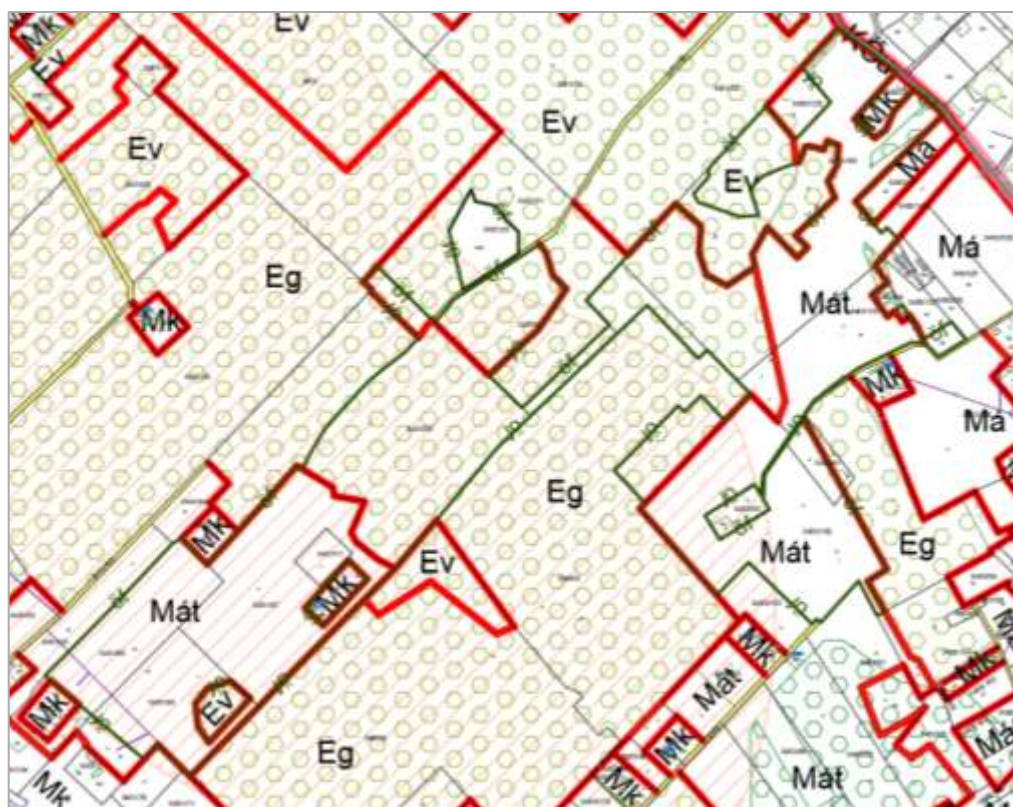
Fénykép a csereterületről – tanyák ékelődnek be a természeti területbe



Tájjelleg



Módosított Sz-1 terv a kijelölt ökológiai folyosóról



A keletkező **Kb-En2** jelű **beépítésre nem szánt különleges** övezetre vonatkozó helyi előírások a **HÉSZ 29. § (1)** bekezdésében vannak rögzítve, a módosítás ezeken nem változtat:

„**29. § (1)** A Kb-En jelű, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges övezetek a rendeltetésüknek megfelelő építmények elhelyezését szolgálják. Sajátos előírások:

a) Kb-En1 jelű övezet telkén a telekhatár mentén 2 m magasságú örökzöld sövény telepítendő;

b) Kb-En2 jelű övezet telkein a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint a naperőmű kiszolgálásához szükséges kapcsolódó alállomás számára szolgáló földrészlet területén szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el.”

A **Kb-En2** övezet előírásai a HÉSZ 6. mellékletében

Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Megengedett épületmagasság [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m ²]			
Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	Kb-En2	Telekhatártól legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	5000	5	10	max.: 6,5, de az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága nagyobb is lehet

17. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 27/B. pont. Mk jelű **kertes mezőgazdasági** területbe kerül át a Szegedi út közelében lévő tanya a 0992/3 helyrajzi szám rendezéséhez készült földmérési vázrajz szerinti határokkal. A keletkező 1,28 hektár nagyságú Mk területen belül a jelenlegi területhasználat megoszlása: Má jelű általános mezőgazdasági terület 0,85 hektár, Eg jelű gazdasági erdőterület 0,43 hektár. Az előzetesen közölt tartalomhoz képest 0,32 hektárral több Eg erdő minősül át Mk területbe a bekötőútig terjedő erdőrészen. Utóbbi változtatást a földmérő mérnökkel egyetértve javasolja a tervező, a tanya közvetlen közútkapcsolatának biztosítása és a meglévő kerítés megtartása céljából.

Ortofotó



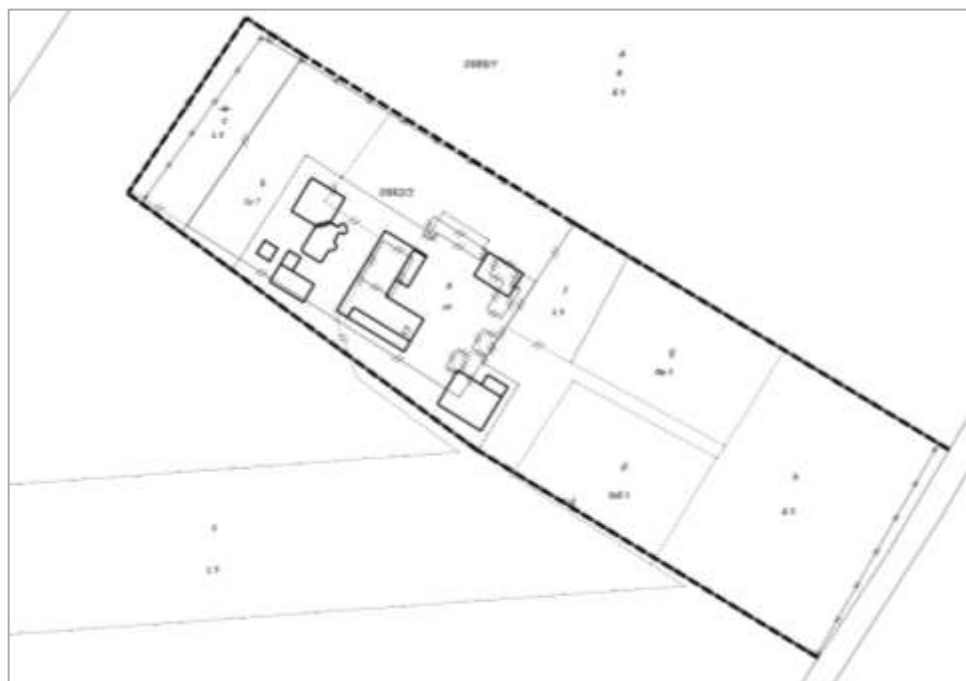
Jelenleg hatályos Tszt-1 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



Fotó a tanyaról a dűlőút felől



Tanya geodéziai bemérése





Jelenleg hatályos Sz-1 terv



Módosított Sz-1 terv

A egyben használt és be is kerített terület egységes szabályozásával a tanya tovább fejlődhet.

Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület előírásait az OTÉK 29. § és a HÉSZ 26. § (2) bekezdése tartalmazza, az utóbbi a következőket szabja meg:

„26. § (2) Az állami főépítész jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozóan 2020 január 8-án kelt, BK/TH/1184-12/2019. ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján az Mk mezőgazdasági övezetben lévő, 3000 m² területi nagyságot elérő telken *birtokközpont* kialakítható, és szántó, gyeperővel művelési ág, vagy művelésből kivett ingatlannyilvántartási besorolás esetén is elhelyezhető *lakóépület*, ha már 2019. január 1-jén igazolhatóan állt rajta lakóépület vagy tanyaépület.”

Mk övezet előírásai a HÉSZ 6. mellékletében

Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Megengedett épület-magasság [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m ²]			
Mezőgazdasági kertés (jellemzően tanyák, szőlők, gyümölcsösök)	Mk	Telekhatártól legalább 1,5 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720), de a 2019. január 1-jén igazolhatóan fennállott és azóta is meglévő, lakóépülettel rendelkező tanya esetén elegendő 3000	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	10 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg	nincs megkötés	max.: 5,0

18. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/M. pont. Esze Tamás lakótelepen lévő Lk kisvárosias lakóterületen az 1815/54 helyrajzi számú telek (0,16 hektár) a kialakult használati mód alapján (fitneszterem és egészségügyi szolgáltatások) Vt jelű településközponti vegyes, az 1815/101 helyrajzi számú telek (0,44 hektár) pedig garázsházak építése céljából Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területbe kerül át. Pótlólag, a kialakult állapot ismeretében az 1815/45 hrsz.-ú telephellyel együtt használt 1815/46 és a szükségtelenné vált 1815/102 út is Gksz területbe kerülhet (0,76 hektár).

Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



A Gksz területbe való átsorolásra vonatkozóan a kérelem a következő indoklást tartalmazza:

Kérem, hogy a Lábadi Ferenc 1/1 arányú tulajdonát képező, Kiskunhalas belterület 1815/101 hrsz.-on 3.494 m² területtel felvett, kivett épület udvar megnevezésű ingatlan övezeti besorolását a jelenlegi „Lk” (kisvárosias lakóövezet) besorolásról „Gksz” (kereskedelmi szolgáltató övezet) besorolásra módosítsák.

A kérelem indoklásaként előadom, hogy az ingatlan kereskedelmi célú hasznosítása, illetve forgalomképessége érdekében Lábadi Ferenc a későbbiekben kérelmezni kívánja a jelenleg rendeltetés feltüntetés nélküli épületek garázs illetve raktár rendeltetésének feltüntetését is, melyhez azonban az övezeti besorolás megváltoztatása szükséges.

Előadom továbbá, hogy a tárgybeli ingatlan az Esze Tamás lakótelep tözsomszedságában fekszik és az évtizedekkel ezelőtt megszűnt volt orosz laktanya erősen leromlott műszaki kiszolgáló építményei (épületei) álltak rajta. Ezeket az épületeket Lábadi Ferenc saját beruházásában, garázsok illetve raktár kialakítása céljából, részben már felújította és részben új tetőzettel illetve nyílászáróként funkcionáló garázskapukkal is ellátta.

A részben felújított két épületben a fenti beruházások eredményeként már jelenleg is külön-külön 10-10 személygépkocsi tárolására alkalmas garázs helyiségek vannak, melyeket magánszemélyek bérelnék és rendszeresen használnak.

Az ingatlan a „Gksz” övezeti besoroláshoz áram-, gáz-, illetve víz és csatorna-, közmű csatlakozási lehetőségekkel rendelkezik.

Az övezeti besorolás megváltoztatását indokoltá tevő körülmény az is, hogy a közvetlenül szomszédos 1815/46 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától (Miskei Trans Kft. tulajdonos Miskei László) kapott információk szerint, a szomszédos ingatlan is már huzamos ideje „Gksz” (kereskedelmi szolgáltató övezet) besorolás alá került.

A fentiekre tekintettel kérem, hogy a tárgybeli ingatlan övezeti besorolását a jelenlegi „Lk” (kisvárosias lakóövezet) besorolásról „Gksz” (kereskedelmi szolgáltató övezet) besorolásra módosítsák.

Alaptérképi állapot (2022)



Fotó a területről: meglévő Gksz (szállítmányozási) terület a helyszín D-i szomszédságában



A helyszínen meglévő volt laktanyai épület, még felújítatlan



Felújított laktanyai épület

Egészségügyi szolgáltatóház (leendő Vt terület)

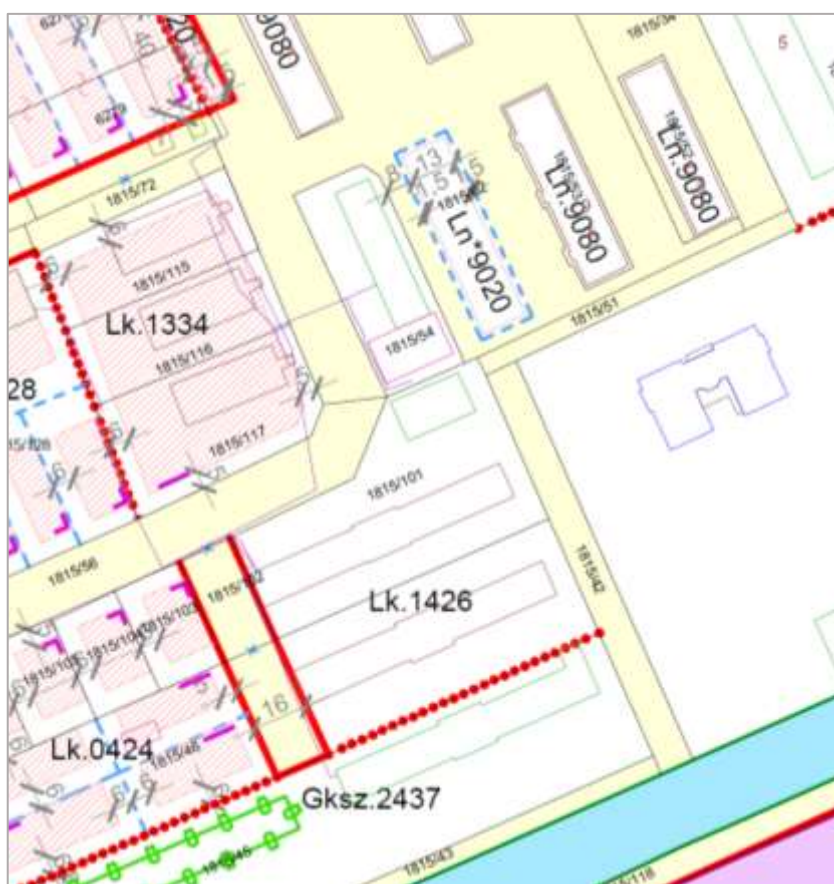


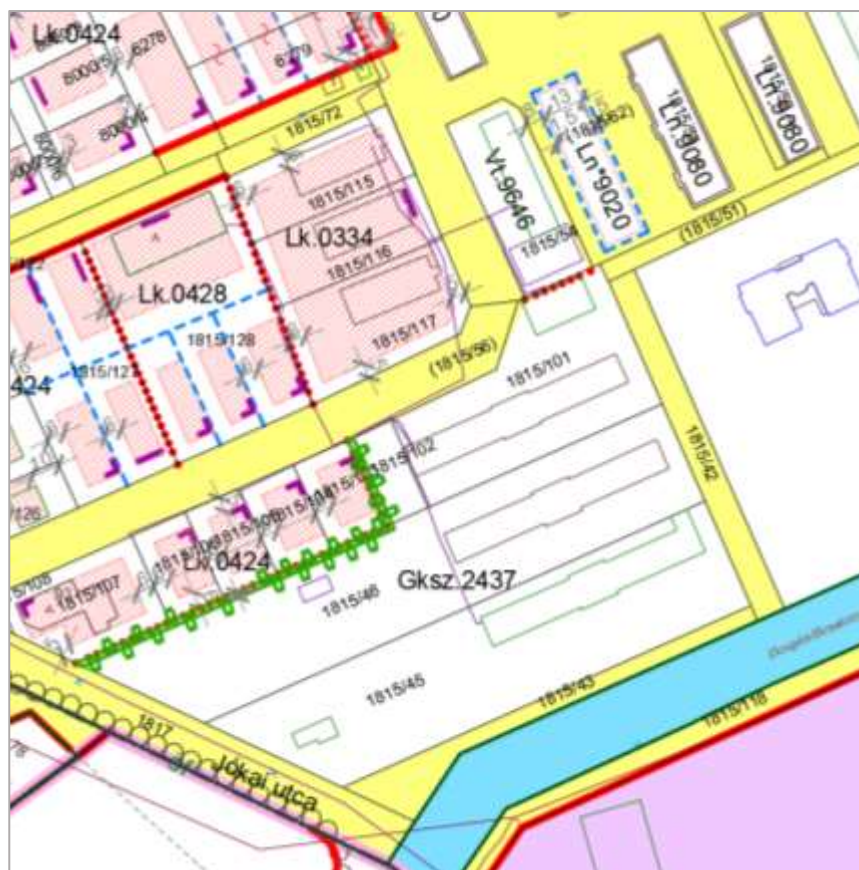
A szomszédos lakótelepen tapasztalható garázshiány kielégítését jól szolgálja a volt laktanya-épület telkének Gksz területbe sorolása. A 1815/46 telek szintén indokoltan kerül kereskedelmi szolgáltató kategóriába, mivel jelenleg is gazdasági célra, a Dong-ér menti fuvarozási telephellyel egyben használják. Az alábbi légifotón (Google 2022) és az előző oldal első képén is látható, hogy zárt kerítést is építettek a még üresen álló lakótelkek felől, és a Jókai utcára két kapubehajtó nyílik.



Légifotó (Google 2022)

Jelenleg hatályos Sz-2 terv





Módosított Sz-2 terv

A meglévő **Gksz.2437** jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezet bővül, szabályai nem változnak meg. Az OTÉK 19. § (1) bekezdése értelmében a „kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál”, továbbá a (2) bekezdés szerint „önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható”.

A HÉSZ az országos előírásokat a következőkkel egészíti ki:

„17. § (1) Az övezetben gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltató) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint

a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött;

b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(2) Az övezet telkének lakótelekkel közös határán nyílásmentes épületnek, vagy zárt kerítésnek kell állnia, a telek zöldfelületének legalább fele részét a zárt kerítés mellett kell biztosítani.”

A **beépítés paramétere**i a jelenleg hatályos tervben úgy voltak megállapítva a Gksz övezetre vonatkozóan, hogy a szomszédos lakóterülethez építési magasságban és beépítettségi intenzitásban illeszkedjenek, ezért a módosítás változatlanul hagyja a szabályozásukat. A lakóterülettel határos telekhatáron beültetési kötelezettség lesz kijelölve.

A keletkező **Gksz.2437** építési övezet előírásai tehát a *jelenlegi építési övezetével megegyezők* a HÉSZ 5. mellékletében:

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló lkr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) űszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Gksz.2437	O	40	6,8	1200 (750)	20

A 1815/54 hrsz.-ú telken létrejövő **Vt jelű településközponti vegyes építési övezet** az OTÉK értelmében alkalmas a kialakult funkciók befogadására, mivel a lakó rendeltetésen kívül az épület tartalmazhat *igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport* rendeltetést is. A HÉSZ kiegészítő előírásai szerint „Az övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómosó, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, állattartó épület, *állatkifutó*”. A keletkező **Vt építési övezet paramétereit a Vt.9646 kódjellel** fejezi ki, amely szerepel már a HÉSZ 5. mellékletében:

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló lkr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) űszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Vt.9646	T	60	4,5*-7,8	900 (600)	10

Tervezett övezeti paraméterek indoklása:

A beépítési mód tekintetében az egész telek építési helyként vehető figyelembe, sajátos helyzetére való tekintettel: egy rövid oldalhatártól eltekintve mindenütt közterülettel határos, a meglévő épület szabálytalan méretű előkertjei a valóságban nem mutatkoznak meg, nincsenek elkerítve.

A telken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60 %, a meglévő beépítettséget (kb. 50 %) alig haladja meg, de kismértékű fejlesztésre lehetőséget biztosít.

Az **építési magasság** legfeljebb 7,8 m, a kialakult épület egy részére emelet építhető.

A legkisebb kialakítható telekméret nem teszi lehetővé a telek megosztását.

19. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 24/B. pont. Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területből Gipe jelű egyéb (jelentős környezeti hatással nem járó) ipari területbe kerül át az Olajbányász utcai 6191 helyrajzi számú telek a tervezett használat céljára (acélszerkezet gyártás).

Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



Ortofotó

A telken üzemelő lakatosüzem (Kunacél Kft.) acélszerkezet gyártásra 6-10 mm magas műhelycsarnokot építene. A jelenlegi Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató kategóriában esetleg problémát okozhat a tevékenység engedélyezése. A környezet kevésbé érzékeny az esetleges zajhatásra, a telephely gazdasági és vasúti területekkel van körülvéve. A megcélzott fejlesztéshez indokolt a **Gipe** jelű **egyéb ipari** építési övezetet kijelölni, és a jelenleg megengedett legnagyobb épületmagasságot 6,8 méterről 10,0 méterre megemelni.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv





A keletkező **Gipe.1467** jelű **egyéb ipari építési övezet** az OTÉK 20. § (4) bekezdése értelmében „elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál”, továbbá a (2) bekezdés szerint „a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el”.

A HÉSZ az országos előírásokat a következőkkel egészíti ki:

„18. § (2) Gipe jelű egyéb iparterületen olyan ipari gazdasági és hulladékgazdálkodási tevékenység építményei helyezhetők el, amely a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint nem környezeti hatásvizsgálat köteles és nem egységes környezethasználati engedély köteles. Az övezetben hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterület nem terjedhet túl az övezet határán.”

A **beépítés paramétere**i a jelenlegitől eltérők: oldalhatáron álló helyett szabadonálló az építési hely, az épületmagasság emelkedett, és a kialakítható legkisebb telekterület is nőtt.

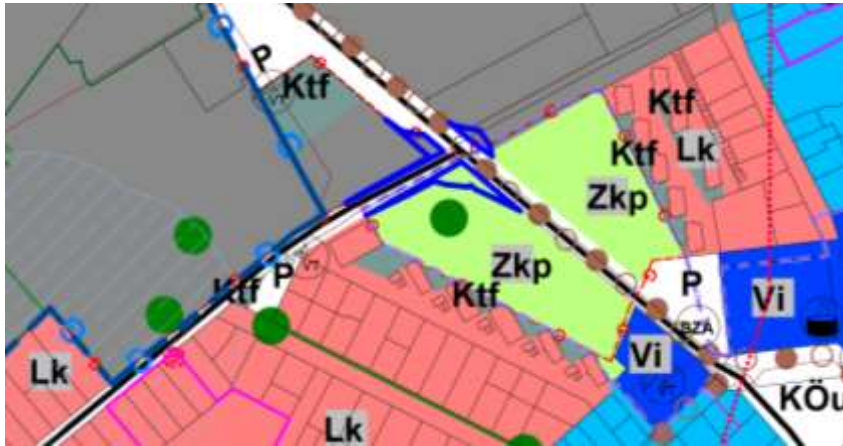
A keletkező **Gipe.1467** építési övezet előírásai a HÉSZ 5. mellékletében:

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Ikr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv alapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épületmagasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Gipe.1467	SZ	40	10,0	1200 (750)	25

20. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 1/A. pont. Semmelweis téri körforgalom kialakítása céljából a KÖu jelű közúti közlekedési terület bővül Eü jelű különleges egészségügyi területből (0,05 hektár) és a Zkp jelű közparkból (0,06 hektár).

A Semmelweis tér É-i részén lévő útkereszteződés osztja le a forgalmat a fürdő és a kórház létesítményei felé, és a Kertvárosba vezető gyűjtőutak egyike is ide köt be. A csomópont biztonságos használata és jó átvezetőképessége érdekében körforgalom épül ki, amelynek helyszükséglete nagyobb, mint a jelenlegi KÖu terület. A közlekedési terv alapján a KÖu terület feltétlenül szükséges mértékű kiegészítése történik a módosítás keretében.

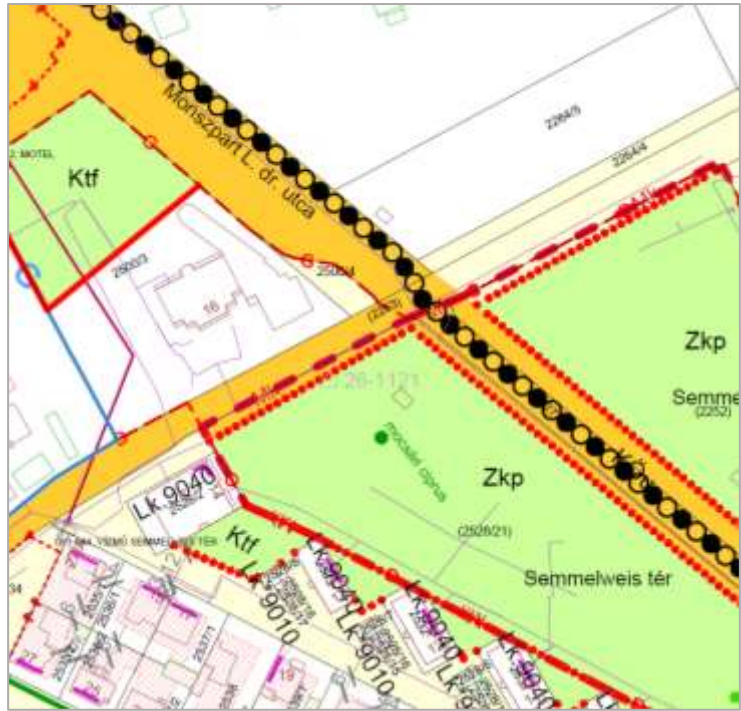
Jelenleg hatályos Tszt-1 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



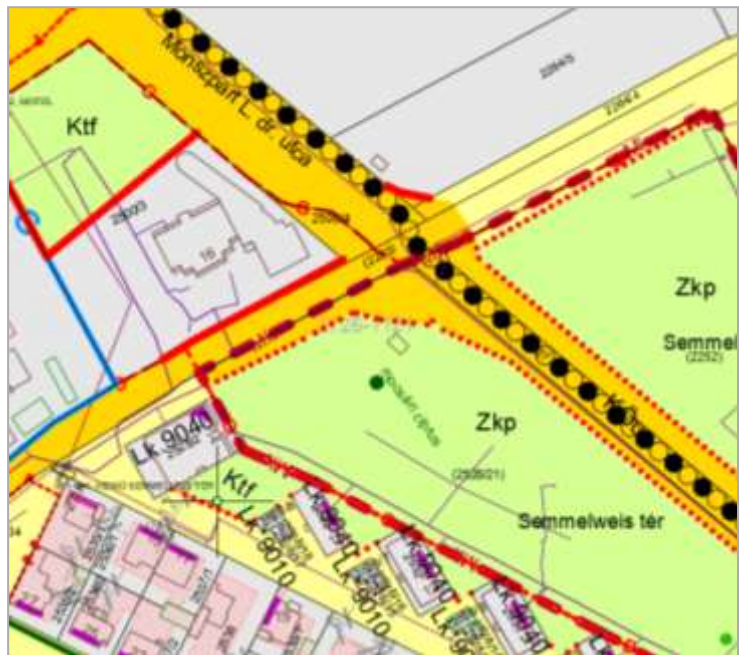
Légifotó (Google 2021)

Helyszín fényképe É felől





Jelenleg hatályos Sz-2 terv



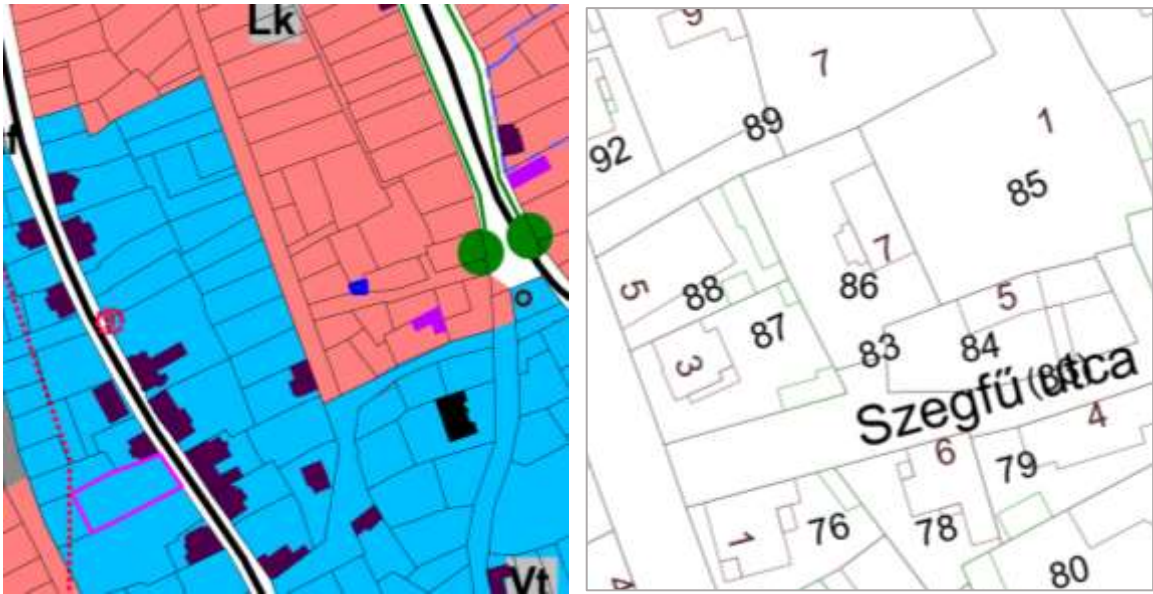
Módosított Sz-2 terv

- 21. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 13. pont.** A Szegfű utca 7. szám alatti telek területének közterületből való kismértékű kiegészítése nem érinti a szerkezeti tervet.

Az ingatlan tulajdonosai azzal a panasszal fordultak az önkormányzathoz, hogy a telek előtt lévő közterületi benyúlás sok gondot okoz nekik. Mások beállnak autójával, és szemetelnek a gyalogosok, ugyanakkor nekik kell rendben tartaniuk a területet. Kérik, hogy megvásárolhassák ezt a 33 m²-t a várostól.

A kérelem támogatása indokolt a kedvezőtlen helyzet megszüntetése érdekében.

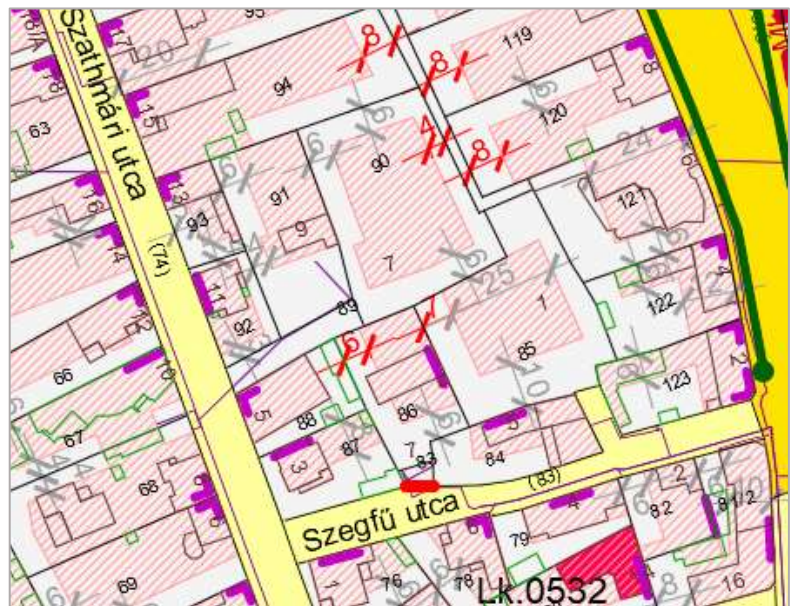
Jelenleg hatályos Tszt-1 terv (nem változik) Alaptérkép



Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



- 22. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 21. pont.** Majsai úti Ipari Parkban lévő 6042 helyrajzi számú telek Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területből Gipe egyéb ipari területbe kerül át (0,54 hektár).



Alaptérkép

Az alaptérképen látható, hogy a 6042 hrsz.-ú terület a Vállalkozók útjáig nyúli le D-i irányban, ugyanakkor a szerkezeti tervi ábra mutatja, hogy a korábbi ingatlanhatárhoz igazodva a terület kétféle gazdasági területbe tartozik: É-on Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató, D-en Gipe jelű egyéb ipari terület a besorolása. A tulajdonos a kialakult saját tevékenysége alapján a Gipe övezet kiterjesztését kérte.

A Majsai úti Ipari Parkban a szabályozás mindig igyekszik lekövetni a területet használó vállalkozások igényeit, és támogatja azok zavartalan működését. Jelenleg is vegyesen fordul elő Gksz és Gipe rendeltetés. A kérdéses telek kétféle övezetbe tartozása megnehezíti annak felhasználását, az egységesítés indokolt. A Gksz övezet beolvadhat a Gipe övezetbe, annak paramétereit átvéve.

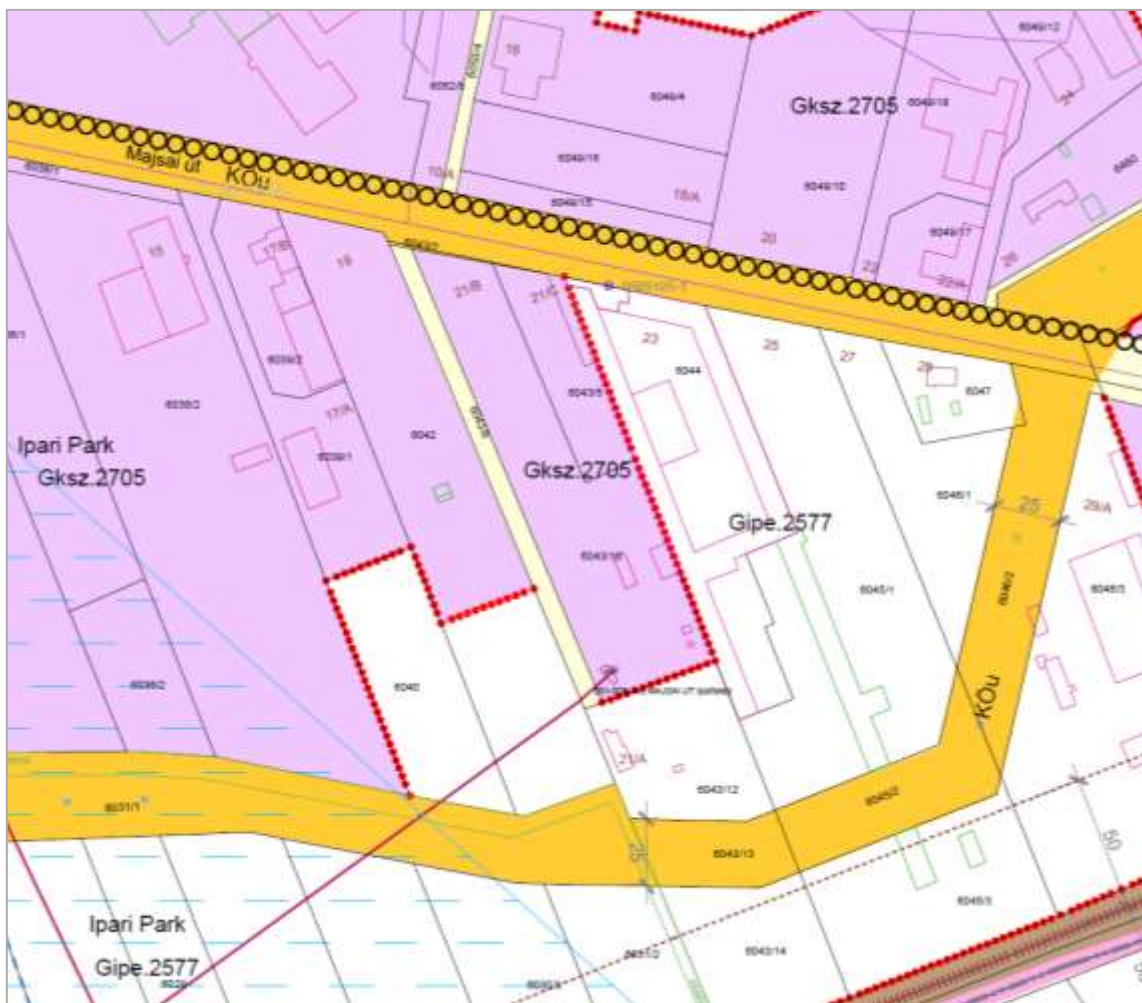


Ortofotó

Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



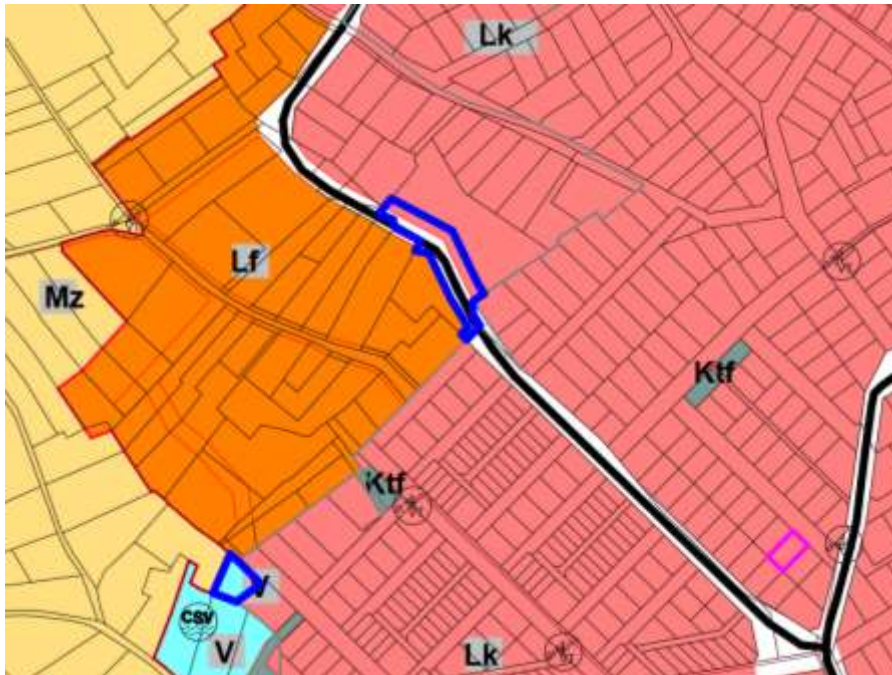
A Gksz.2705 jelű építési övezet helyett keletkező **Gipe.2577** jelű **egyéb ipari építési övezet** az OTÉK 20. § (4) bekezdése értelmében „elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál”, továbbá a (2) bekezdés szerint „a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el”.

A keletkező **Gipe.2577** építési övezet előírásai a HÉSZ 5. mellékletében:

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Ikr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) űszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Gipe.2577	O	50	12,5	1200 (750)	25

23. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 7. pont. Kertváros új beépítéseit felfűző gyűjtőút nyomvonala a 41725/12 helyrajzi számú telken és a környéken kismértékben módosul.

Jelenleg hatályos Tszt-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



A tárgyi telek tulajdonosa azt kérte, hogy „a városrendezési terven jegyzett út nyomvonalát szíveskedjenek a városrendezési terv módosításával az itt részletezett ingatlantól K-i irányban elfekvő ingatlan terhére párhuzamos eltolódással/átjegyzéssel megváltoztatni, a meghivatkozott út nyomvonalát a kiskunhalasi 41715/12 hrsz alatt felvett és tulajdonomat képező ingatlanról teljes terjedelmében törölni és a városrendezési terv szerinti út nyomvonalát – párhuzamos elcsúsztatással - a meghivatkozott K-i irányban szomszédos telekingatlanra feljegyezni”. Indoklasként előadta:

„A fent részletezett 41715/12 hrsz alatt felvett zártkerti önálló ingatlan kialakítására és ingatlannyilvántartási bejegyzésére Kiskunhalas Város Jegyzőjének 5214-6/2003. szám alatt meghozott és 2003. június 27. napján jogerősített határozatával került sor. A telekalakítási engedély szerint az önálló ingatlanegységként képzett ingatlan jegyzett művelési ága legelő művelési ág volt. E művelési ág utóbb a zártkerti művelés alól történő kivonási eljárással megváltoztatásra került, a jelenlegi művelési ága a fent jegyzett művelési ág.

Kiskunhalas Város Önkormányzata *ezt követően eszközölt* városrendezési tervmódosítása alapján a fent részletezett ingatlanulajdonom nyomvonalában út kialakításának tervét jegyezte fel, melynek célja és tervezett rendeltetése a Margaréta utca folytatásának biztosítása. Ezen városrendezési módosítás tárgyában értesítést nem kaptam kézhez annak ellenére, hogy az jelentősen és hátrányosan érinti a tulajdonomhoz fűződő méltányos magánérdekemet és jogvédelmemet.”

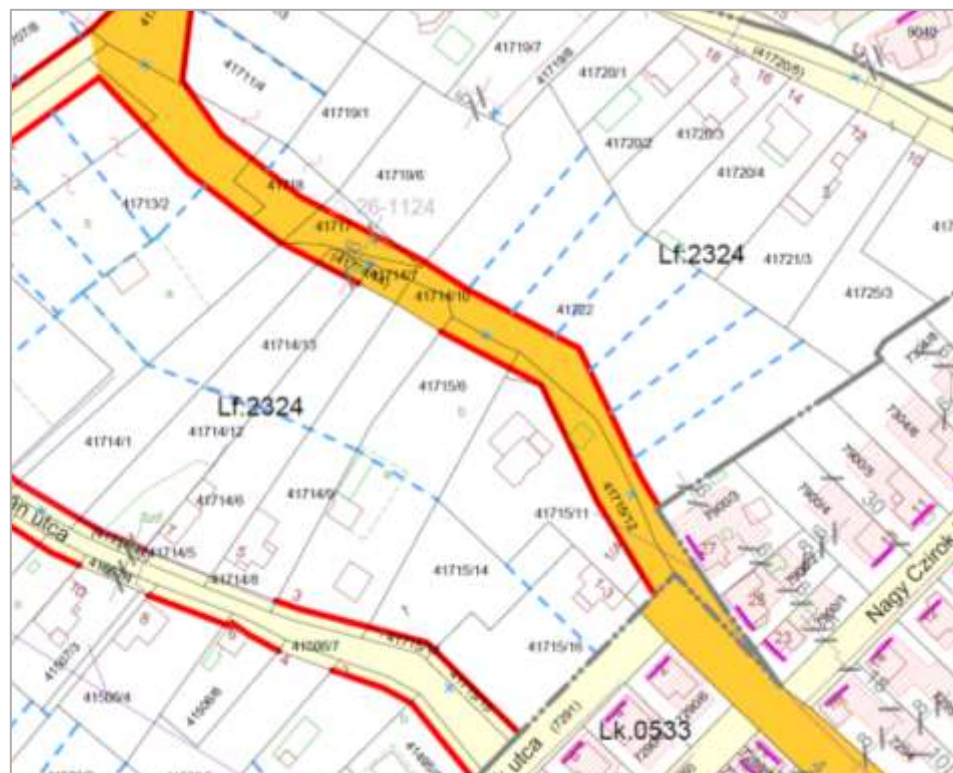
A kérelmező véleménye szerint a tervezett út csak az ő ingatlanától K-re lévő telek javát szolgálja.

A kérelmező téves adatokra támaszkodott az út szabályozásának időpontját illetően: a 2003-ban érvényben lévő szabályozást Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2001.(03.01.) Ktr. számú rendelete állapította meg. A rendelet *2. mellékletét* képező SZ-2 jelű, a város belterületén és környékén hatályos szabályozási tervi a jelenleg hatályos szabályozással megegyezően tartalmazta a tervezett út kijelölését.

Részlet a Kiskunhalas Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2001.(03.01.) Ktr. számú rendelete 2. mellékletét képező SZ-2 jelű szabályozási terv 2001. március 1-jétől hatályos állapotáról a kérdéses ingatlan területén:



Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Az útszabályozás **2001. március 1. óta változatlanul van érvényben**. A közlekedési terület **gyűjtőút**, tehát nem csupán a nyomvonala mentén lévő telkek feltárását fogja szolgálni, hanem a Kertváros egészét érinti, a Keceli úttól a Dong-ér-völgyi elkerülőútig ível át körút jelleggel. Legtöbb szakasza az elmúlt 21 évben lassanként kialakult, már csak néhány szakaszon hiányzik az átszelt terület rendezése.

Megértve ugyanakkor a kérelmező problémáját, az ingatlanán meglévő kis melléképület megtartása érdekében kismértékben javasolható a nyomvonal kitérítése a jelenleg előírt szabályozási szélesség (16 m) megtartása mellett az alábbi módon.

Módosított Sz-2 terv



Légifotó a területről (Google 2022)



Fotó a lakóingatlanról a Margaréta utca tervezett folytatásának irányába tekintve



24. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 3. pont. Tinódi utcai elektromos alállomás és az Állatvásártér között lévő 3222/4, 3223/2, 3224 és 3225 helyrajzi számú telkek Má jelű általános mezőgazdasági területből Kgk jelű különleges beépítésre nem szánt gazdasági- és pihenőkertbe kerülnek át (0,51 hektár).

Jelenleg hatályos Tsz-2 terv a módosítási terület jelölésével (módosított terv a 2. fejezetben)



Ortofotó

A belterülethez tartozik ugyan, de alig beépült az Állatvásártér környéke, amely a Tinódi utcai elektromos alállomástól D-re helyezkedik el. Többnyire Má területben van szabályozva, akárcsak a kérelemben szereplő telek. A 3224 és 3225 hrsz.-ú telek tulajdonosa kertművelésre szeretne áttérni és lakóházat építeni családja számára. Levele szerint tisztában van a terület helyzetével, a régészeti lelőhely elhelyezkedésével, a belvízveszéllyel, de ezeket kezelni tudja. Kéri a terület Kgk beépítésre nem szánt különleges gazdasági- és pihenőkertbe sorolását, amelyen belül meg tudja valósítani elképzeléseit.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



Kgk övezetben a HÉSZ 29. § (7) bekezdése értelmében „a mezőgazdálkodás, a nem jelentős környezeti hatású lakossági szolgáltató gazdasági tevékenység építményei, lakóépület, vagy lakó-gazdasági épület, továbbá a kiskereskedelmi-, vendéglátási funkció, valamint a vallási, az oktatási és a szociális ellátás létesítményei helyezhetők el.”

A keletkező **Kgk** jelű beépítésre nem szánt különleges gazdasági és pihenőkert övezet előírásai a HÉSZ 6. mellékletében

Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Megengedett épület-magasság [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m ²]			
Különleges gazdasági és pihenőkert	Kgk	Telekhatártól legalább 1,5 m*	1500	720	10	20	max.: 5,0

Fotó a területről (a képen balra látható)



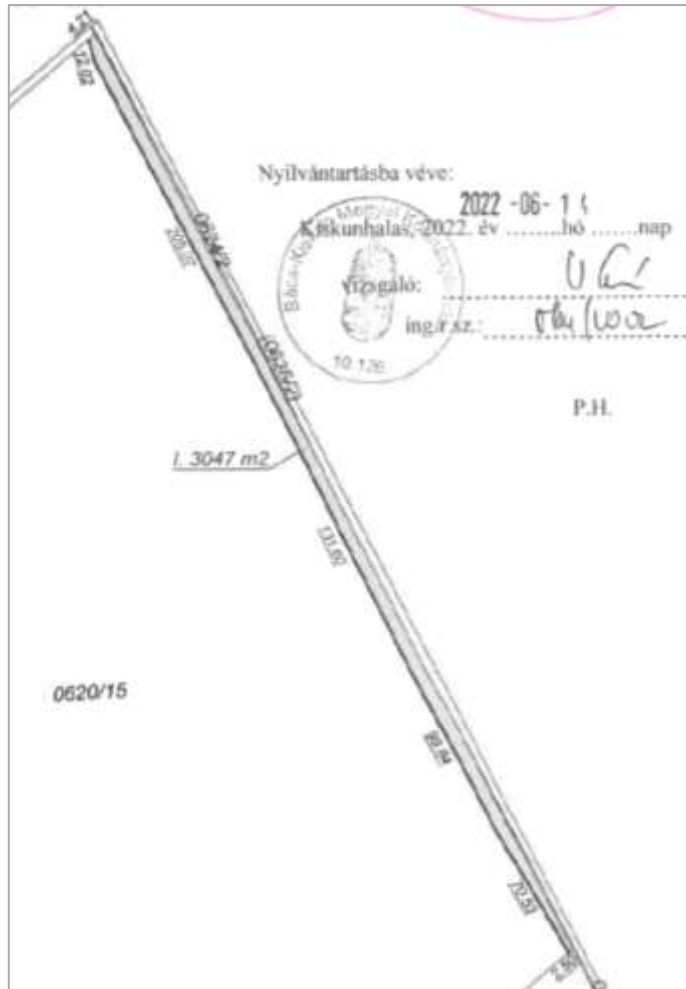
Fotó a terület É-i oldalán kialakult laza beépítésről



Szerkezeti tervet nem érintő szabályozási tervi ügyek

25. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 29/A. pont. A közterületi határvonal pontosítása az 53-as számú főút É-i szakasza mellett található 0620/15 hrsz.-ú ingatlan előtt a megépült kerékpárút hibás térképezése miatt.

Kitűzési vázrajz részlet – a leszabályozandó terület nagysága kb. 3000 m²:



Ortofotó

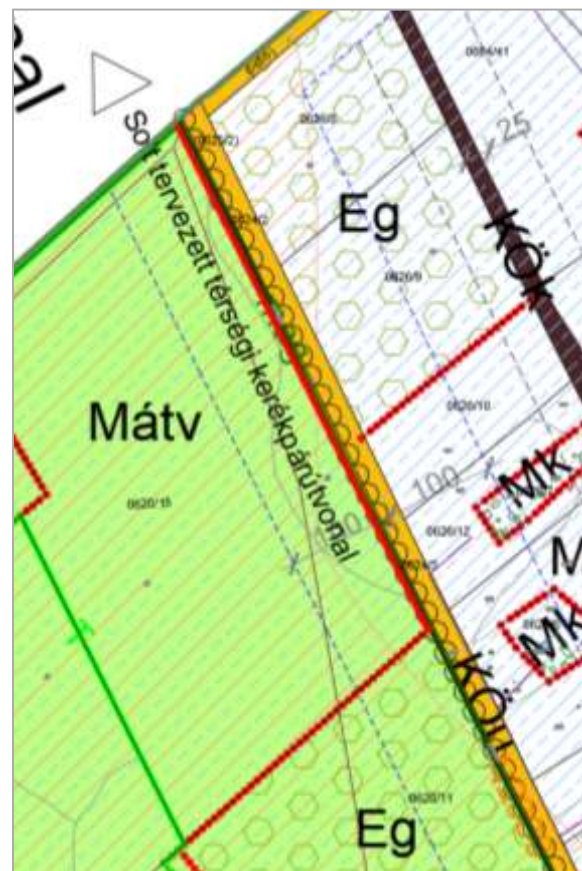
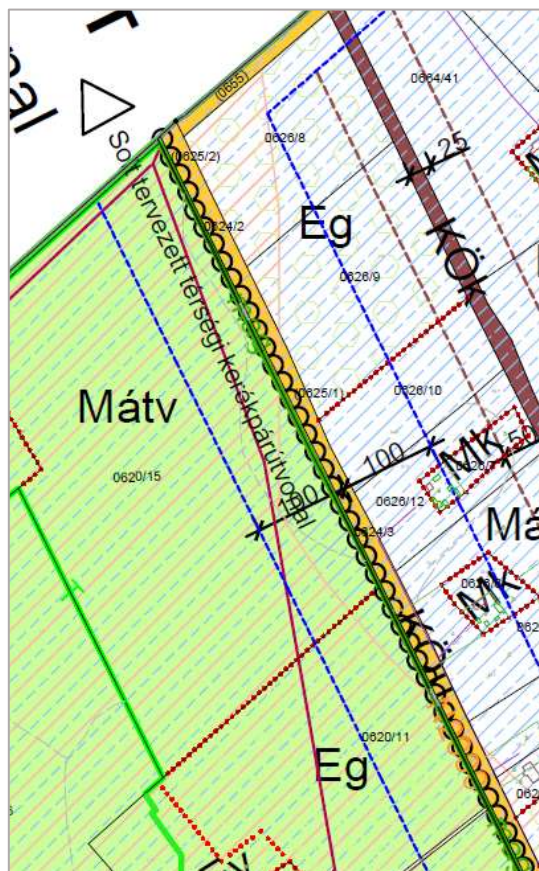
Fotó a megépült kerékpárútról (Google 2022)



Kiskunhalastól Soltvadkertig 2008-ban épült ki kerékpárút az 53-as számú főút mentén. A megvalósítás utáni bemérés nem történt meg, így a földrészlet-határ sem került pontosításra a kivitelezési eltérések lekövetésére. A kérdéses ingatlan esetében ez az eltérés viszonylag nagy, mintegy 0,30 hektár, ezért folyamatban van a helyzet rendezése az ingatlannyilvántartásban. Célszerű a valós, utólag bemért állapothoz igazítani a KÖU jelű közlekedési terület határát. A szabályozási vonal a kerékpárút töltés lábához lesz igazítva.

Jelenleg hatályos Sz-1 terv

Módosított Sz-1 terv



26. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 29/B. pont. A közterületi határvonal pontosítása a 0589 külterületi út térképezési hibája miatt.

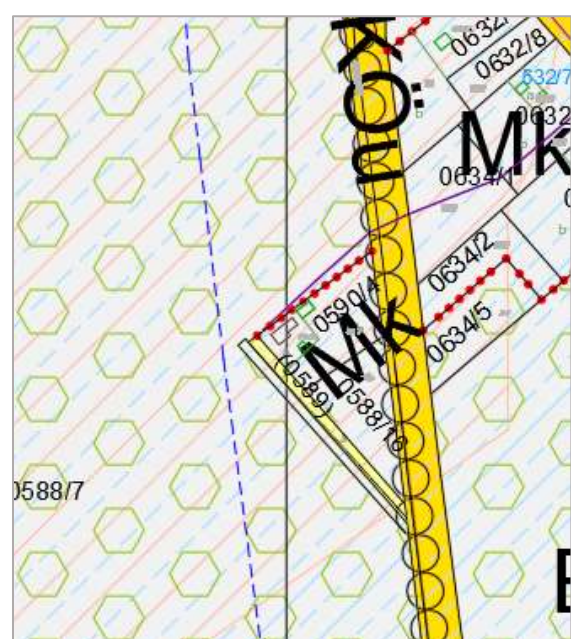
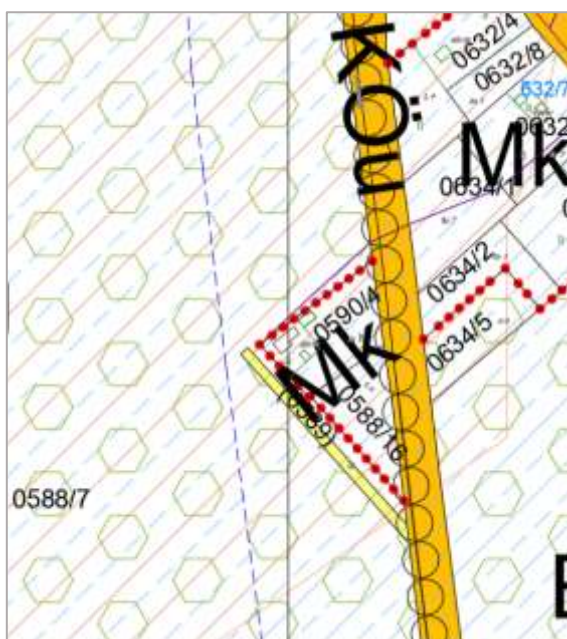
Részlet a hibajavítást célzó földmérési vázlatrajzból és ortofotó a terület környékéről



Az 53-as számú főút É-i szakasza mentén fekvő 0590/4 és 0588/16 telkek a 0589 hrsz.-ú önkormányzati közútról közelíthetők meg, azonban a jelenlegi ingatlannyilvántartási térképen az út nem érintkezik a telkekkel, azoktól 5-8 méterre van berajzolva. A térképi hiba javítására vázrajz készült, azonban addig nem rendezhető a hiba, amíg a szabályozási tervben nem kerül a helyére. Rajztechnikai szempontból a szabályozási terv bejegyzése nem volna helyes, hiszen a meglévő állapot lekötetése történik, e helyett a tervben a bemért út lesz meglévő állapotként feltüntetve.

Jelenleg hatályos Sz-1 terv

Módosított Sz-1 terv



Fotó az útsatlakozásról az 53-as számú főút felől (Google 2022)



27. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 22/C. pont. Az ÉK-i külterületrészen (MOL-os út közelében) lévő 0701/5 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a 0689/9 hrsz.-ú út megvásárlása érdekében az út közterületi jellegének megszüntetését kérte.

Ortofotó



Az út melletti tanya tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz. A levélben írja:

A Kiskunhalas külterület, 0698/9 hrsz út vonatkozásában kérném állásfoglalását.

Az ingatlan tulajdonosa a Magyar Állam, tulajdonosi joggyakorló a Nemzeti Földkezelési Alap, a vagyongazdálkodó a KEFAG Zrt. Az út nagy része növényzettel borított nincs használatban, egyetlen tanyahely megközelítésére van használva. Információim szerint néhai erdészeti útként működött, egyéb közlekedésre nem használták. Az út teljes hosszában jelen állapotában nem használható, a járhatóság biztosítása ráfordítást igényel. Környezetében, a tulajdonomban lévő ingatlanon kívül nincs olyan ingatlan, amely kizárólag erről az útról közelíthető meg.

A vagyongazdálkodó KEFAG Zrt. előzetes állásfoglalása alapján nem tartanak rá igényt.

A 0698/9 hrsz-ú ingatlan megkívánom vásárolni és kérem állásfoglalását arra vonatkozóan, hogy a Kiskunhalas Város Önkormányzata igénytart-e az útra, külterületi útrendszeréhez szüksége van-e rá?

Kérem visszajelzését, amely alapján tovább léphetek a megvásárlás folyamatában!

Az út megvásárlását a róla megközelített két tanya telek tulajdonosa azért kezdeményezte, mert helyre szeretné állítani azt a szakaszt, ahol bejár rajta a tanyájához, viszont akkor már sajátjaként kívánja használni.

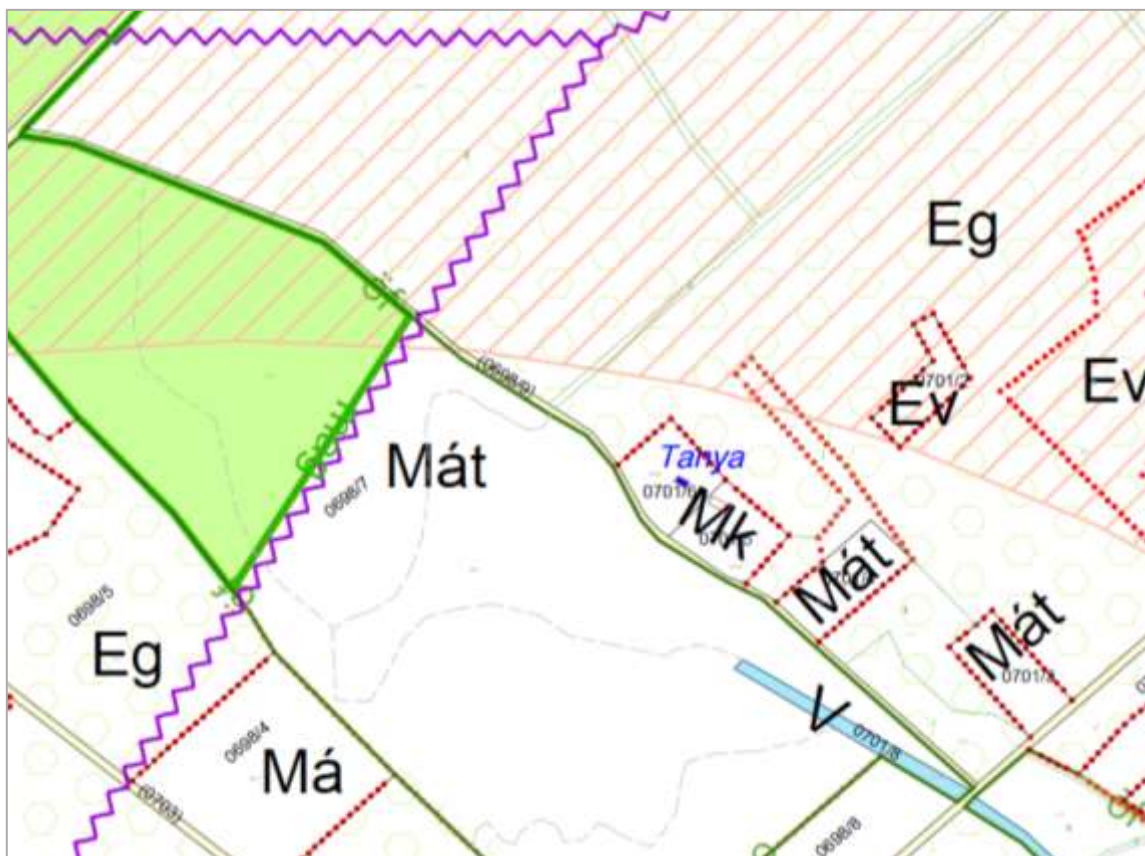
A tervezés során az erdészeti hatóság is úgy vélte, hogy az út melletti állami erdőket az erdei utakon közelítik meg és gondozzák, ezért az út megszűnése ellen várhatóan nem fognak kifogást emelni.

A módosítási területet (jelenlegi utat) a Mát jelű általános mezőgazdasági övezetbe fog kapcsolni az Sz-1 szabályozási terv.

Alaptérkép az útszakaszról (D-i szakasz), amely magánterületként felújításra kerülhet



Jelenleg hatályos Sz-1 terv



Módosított Sz-1 terv



28. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 12. pont. A 0548/57 hrsz.-ú út megvásárlását kezdeményezte a szomszédos 0548/56 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, a kérés teljesítéséhez a szabályozási vonal (közterület határ) módosítása szükséges.



Ortofotó

Légifotó közelkép (Google 2022)

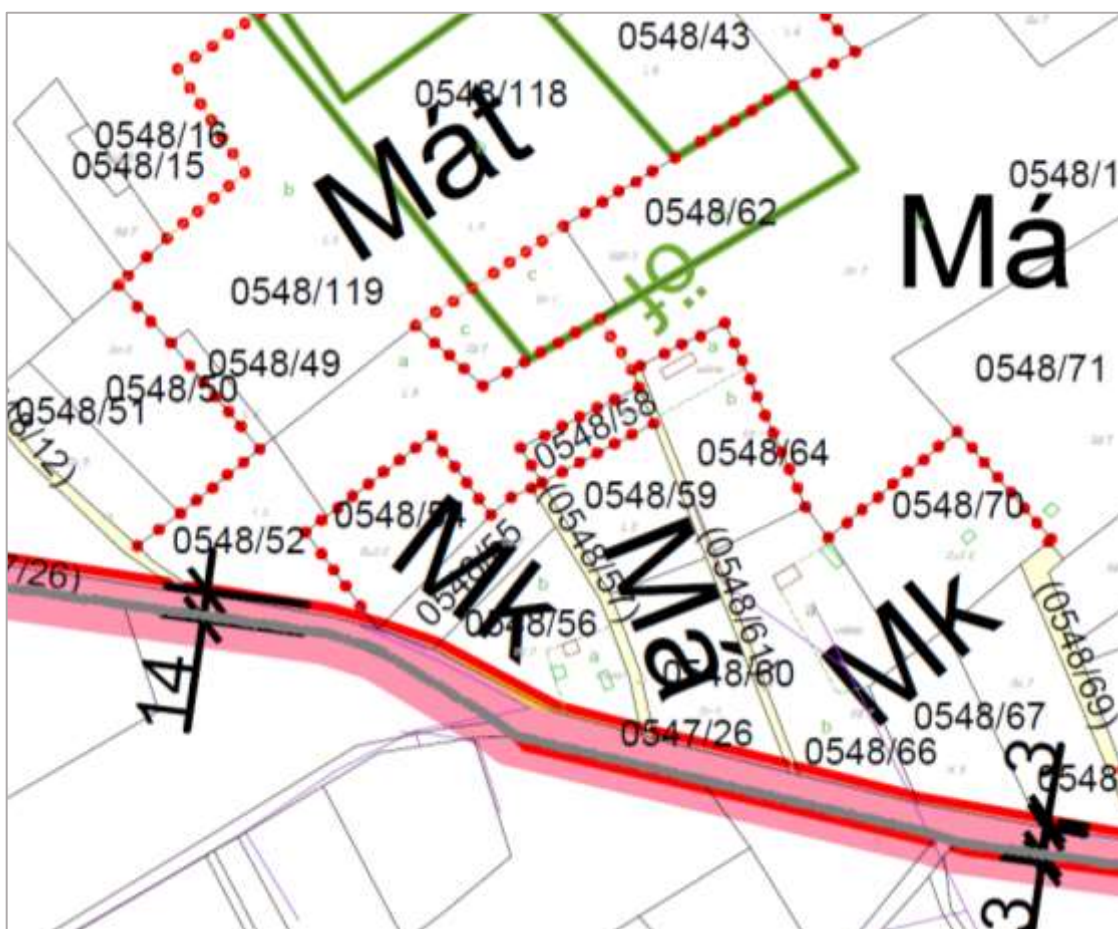


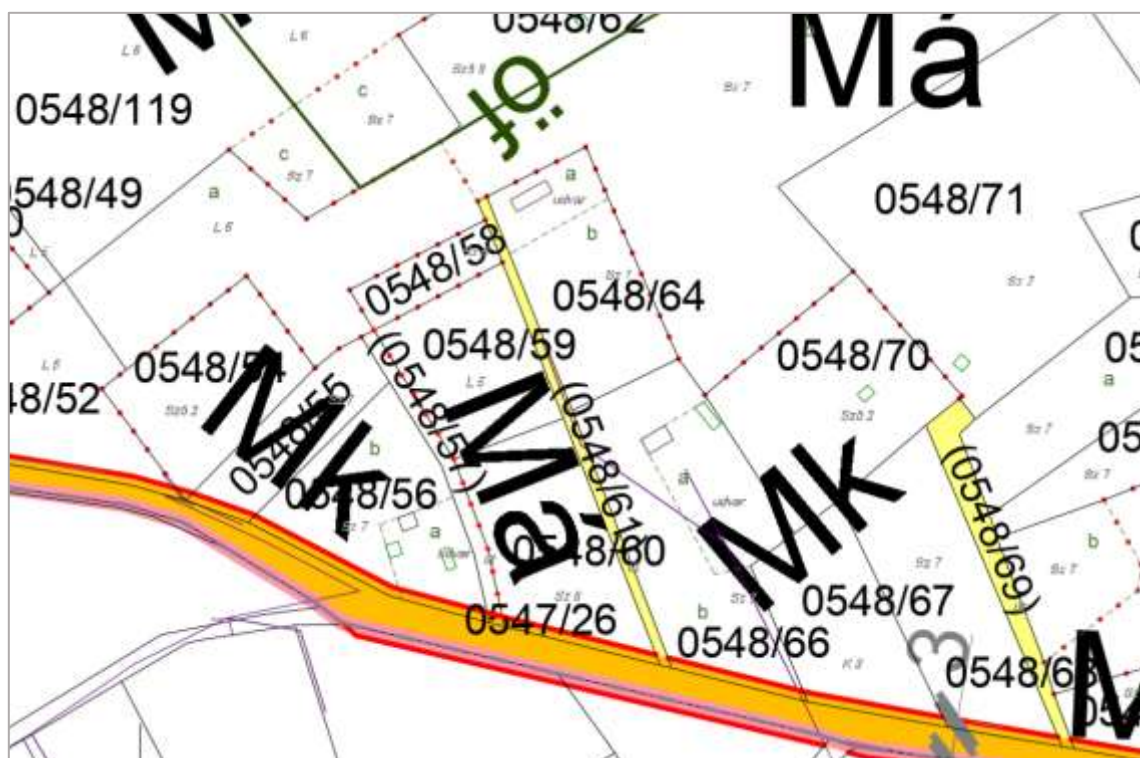
A Hatöles útnak hívott külterületi közút K-Ny-i irányú ível nyomvonalon átköt a Sóstói lakóterülettől a Keceli útig, K-i része burkolattal ellátott. Az út elválasztja a zártkerteket a külterülettől, ennek megfelelően két különböző tájalakulat határán fut. Az É-i oldalon kiterjedt gyepek terülnek el a Pirtó felé egyre buckásabbá váló felszínen, régi tanyahelyekkel tarkítva. A Hatöles út közelében jó néhány tanya megmaradt, az egyik ilyen tanya használja a módosítás alá eső zsákutat. A tanyahez való csatolása indokolt.

Alaptérkép a megszüntetendő zsákutca (hrsz.: 0548/57) környékén – látható, hogy a zsákutca megszűnése nem okoz megközelítési problémát a szomszédos ingatlanok esetén



Jelenleg hatályos Sz-1 terv





29. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/L. pont. Hatöles út mentén fekvő 0555/128 hrsz.-ú telek közterület-határának korrekciója szükséges az engedély alapján korábbi szabályozás szerint megépült kerítésnek megfelelően.

A zárt kerítés szabályosan, az engedélynek megfelelően épült meg, amikor még engedély is szükséges volt. A jelenlegi alaptérkép szerint a Hatöles útra kismértékben kinyúlik, valószínűleg a két külön fekvés (külterület-zártkert) határán adódó digitalizálási hiba miatt. Szabályozási vonallal jelzi a javított közterülethatárt a módosított Sz-1 terv.



Ortofotó

Fotó a helyszínről a Hatöles út felől – a növényzet eltakarja a zárt kerítést

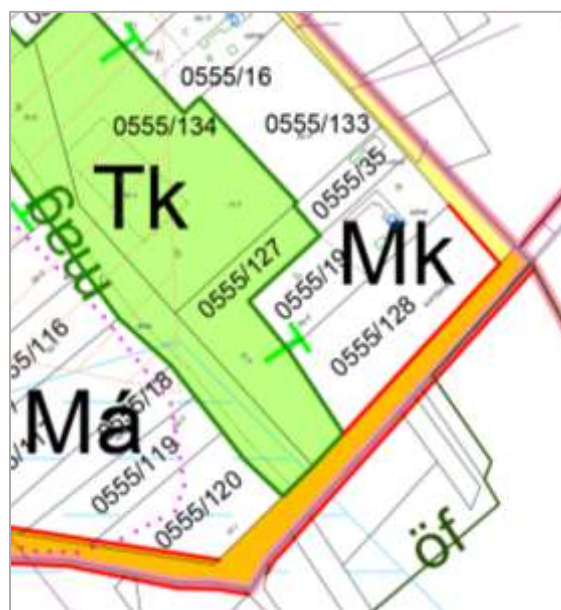


Földmérési vázrajz részlet:



Jelenleg hatályos Sz-1 terv

Módosított Sz-1 terv

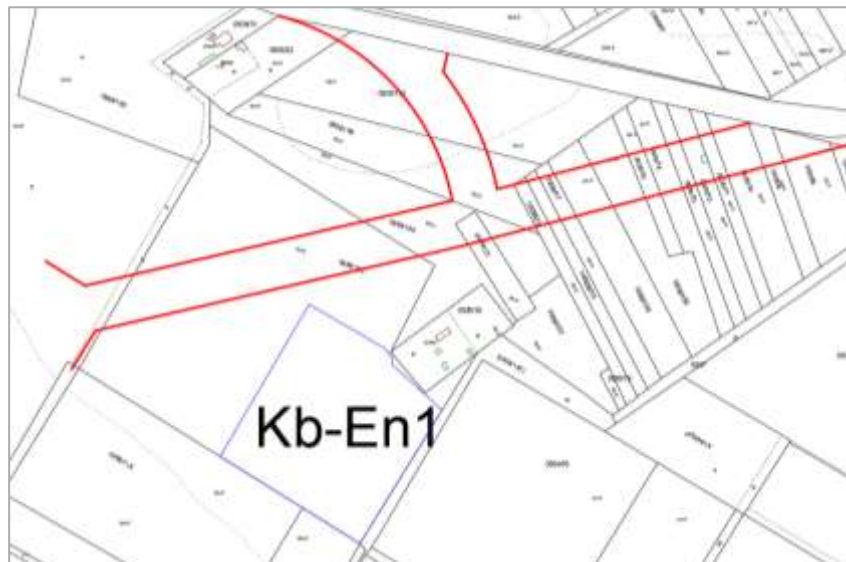


30. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 23. pont. A Majsai út közelében fekvő 0936/166 ingatlanon beruházni kívánó naperőműves cég az ingatlant érintő, a távlati elkerülő út és a Majsai út összeköttetését biztosító út szabályozásának felülvizsgálatát kérte, tekintettel arra, hogy annak megvalósítása bizonytalan és az ingatlan nyilvántartási hatóság elutasította a naperőmű telkének kialakítását mert az út területe nem került leválasztásra.

Az erőműre megszerezték a középvezettségű kábelek engedélyeit, az építési engedélyért azonban csak akkor folyamodhatnak, ha az erőmű telekrendezése megtörtént. Az erőmű területén kívül, de a telekrendezésre kerülő mezőgazdasági ingatlant érintően tartalmazza a szabályozási terv a Kiskunfélegyháza-Kiskunhalas országos összekötőút új nyomvonalszakaszát, amely a majdani 53-a számú főúti elkerülő szakaszra köt rá.

Kiskunhalas HÉSZ 23. § (4) bekezdése rögzíti, hogy „Közút kialakítása céljából szabályozással érintett telken építési munka akkor végezhető, ha az út céljára leszabályozott telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban”. A mezőgazdasági művelés alatt maradó telekrészből az út területének kimetszése nem oldható meg, mivel a keletkező *önálló ingatlanok mindegyike közterületi kapcsolatát* is rendezni kellett volna. A problémát az alábbi ábra is szemlélteti:

*Alaptérkép (2022)
rávezetve a jelenleg
hatályos szabályozási
vonalak és a
naperőmű telke*



A cég leállította az engedélyezés menetét és kérelmezte a tervezett útszakasz szabályozásának felülvizsgálatát. Az elkerülő főút tervezett D-i szakasza az **1. sorszámú ügy keretében** megváltozik. Az útra előzetesen tanulmányterv készült annak érdekében, hogy a Logisztikai Terminál megvalósításával párhuzamosan alkalmas nyomvonalat kapjon és megépüljön az útszakasz. A projekt keretében a **Szegedi út és a Tompai út közötti elkerülő szakasz engedélyezésére és megvalósulására van esély**, a Majsai útig és a Jánoshalmi útig tovább vezető szakaszok csak későbbi ütemben jöhetnek létre.

A Tompai út és a Jánoshalmi út, valamint a jelen ügyben érintett Majsai út és Szegedi út közötti szakaszokon a leszabályozás helyett a leendő nyomvonal egy szélesebb sávjának **szabadon hagyása, elépítésének megakadályozása** a rendezési cél. Ebből a célból jelölésre kerül a szabályozási terven a tanulmánytervben javasolt úttengely, amelynek kétoldali 25-25 m széles sávjában **épület nem helyezhető el. A tervezett elkerülő út megvalósításának időtávlat a Szegedi út és a Majsai út között, valamint a Tompai út és a Jánoshalmi út között legalább 7 év. A jelenlegi (jellemzően mezőgazdasági) területhasználatot korlátozó szabályozási vonal bejegyzésének eszközével élni egyelőre nem időszerű. A majdani út szabályozási vonallal történő lehatárolása az építési törvény**

30. § (4) bekezdés szerinti kisajátítási kötelezettséget és költséget okozhatja Kiskunhalas Város Önkormányzatának. A szerkezeti tervi elhatározások megvalósításának időbeni ütemezése a települési önkormányzat feladat- és jogköre, ezt erősíti meg egyebek között a 419/2021. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésben szereplő előírás is. A módosítási tervben szereplő megoldás biztosítja, hogy a tervezett elkerülőút nyomvonal ne épüljön el, a megvalósítás során ne kelljen épületet kisajátítani.

A szabadon hagyandó sávra nem vonatkoznak a HÉSZ telekalakításra kötelező előírásai, így nem kell megosztani a visszamaradó mezőgazdasági földrésztletet a távlati útépítés miatt, és szabad utat kaphat az erőmű telekalakítási és építési engedélyezési ügye.



Jelenleg hatályos Sz-1 terv



Módosított Sz-1 terv

Szabadon hagyandó sáv jelölése az Sz-1 Szabályozási terven:



5.26 Elkerülőút céljára szabadon hagyandó terület

Szabadon hagyandó sávra vonatkozó új előírások a HÉSZ 23. § (9) bekezdésébe kerülnek be:

„23. § (9) A tervezett főúti elkerülő szakaszok mentén kijelölt elkerülőút céljára szabadon hagyandó terület (jelmagyarázat B5.26) jellel lehatárolt 25-25 m sávon belül új épület nem helyezhető el.”



Ortofotó – a képen látható a telekalakítással érintett telek határa és az új tervezett elkerülőút-nyomvonal (1. ügy)

A napelempark a telekalakítással érintett terület DK-i részét foglalja majd el.

31. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 15/A. pont. A KIHA-ÉK-14 jelű kút és védőtávolság feltüntetése szükséges a szabályozási tervben a bányászati hatóság JN/43/03603-11/2020 számú határozatában közölt adatok szerint.

Légifotó (Google 2022) – a kút a kép közepén látható



A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály (jelenleg: Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály) 2021. januárjában adott engedélyt a Kiha-ÉK-14 jelű kút geotermikus energia kutatásra történő kialakítására. A kút megvalósult, a fúrásponthoz és az 50 m sugarú védőterületet az Sz-3 tervre rá kell vezetni.

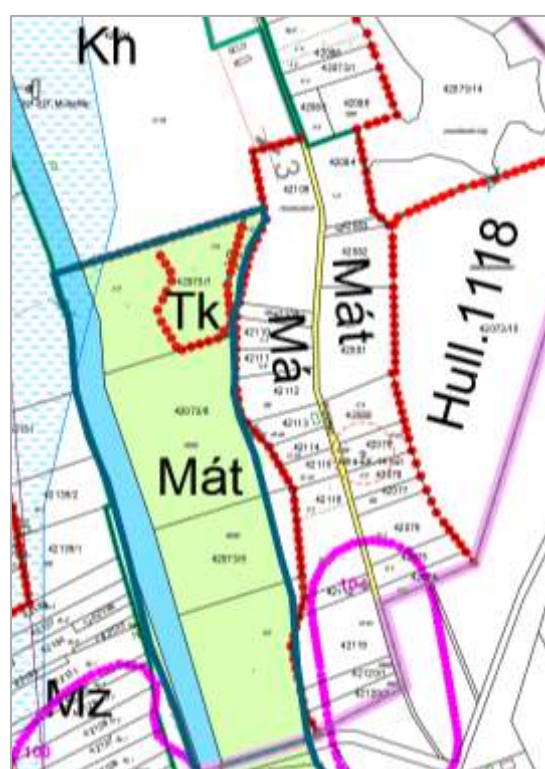
Fotó a helyszínről – a kút a kép jobb oldalán látható



Jelenleg hatályos Sz-3 terv



Módosított Sz-3 terv



32. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 10. pont. A 41826/1 hrsz.-ú út megvásárlását kezdeményezte a szomszédos 41821 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, a kérés teljesítéséhez a szabályozási vonal (közterület határ) módosítása szükséges, és megközelítést kell biztosítani a 41827 hrsz.-ú ingatlanoknak.



Ortofotó

A Felső-Öregszőlők változatos felszínű zártkertjeiben a domborzathoz igazodó ívelt dűlőutak alakultak ki. A régi tanyák megszűnése, az új lakóházak épülése során az utak használata változott, néhány útszakasz, amely csak egy-egy ingatlanhoz vezetett be, meg is szűnt létezni, mára járhatatlanná vált.

A kérelemben szereplő út Ny-i része már felismerhetetlen a helyszínen, ahogy az alábbi fotó is mutatja.

41826/1 hrsz.-ú út Ny-i indulási pontja – a bal oldali sövénykerítés mellett kellene lennie



Az út K-i fele megmarad, a Ny-i része azonban megszüntetésre kerül és beolvad a mellette lévő 41821 hrsz.-ú telekbe.



Jelenleg hatályos Sz-3 terv



Módosított Sz-3 terv

- 33. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 29/D. pont.** A közterületi határvonal pontosítása szükséges a Sóstói lakóterületen, térképezési hiba javítása miatt, a 8118 hrsz.-ú ingatlan közterületi határán.

A Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály (7) 660132/2022 munkaszámon kiadta a 6294/1, 6299/1, 8118 hrsz.-ú földrészletek térképezési hiba javításáról szóló Változási vázrajzot.

Részlet a hibajavítást célzó földmérési vázrajzból



Ortofotó



Az Sz-2 tervben a javított térképi állapothoz kell igazítani a közterület-határt, a meglévő épületet és a telekhatárokhoz megadott távolságra berajzolt építési helyeket. **A kötelező építési vonalat a meglévő állapothoz való igazítás lehetősége érdekében törölni célszerű.**

Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



34. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 22/B. pont. A közterületi határ pontosítását kérte a Radnóti utca közelében (Kassa utcában) lévő 917/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a vele szomszédos 917/1 ingatlan és a 918/24 hrsz.-ú Kassa utca között annak érdekében, hogy ne szabadon záródó tűzfalal záródjon a zárt sorú épületsor a 917/1 ingatlan felől.

Légifotó (Google 2022)



Alaptérkép



A Kassa utca K-i oldalán a 2020. évben jóváhagyott új szabályozási terv alapján családi házas lakóterület formálódik. A hajlított utca fordulási pontján bejárat nyílik az erdőterület felé. A kérelemben szereplő telek a bejárórész D-i határán helyezkedik el. Jelenleg nem létesíthető nyílásszáró az É-i oldalfalon, azonban egy gyalogút közterületként történő kijelölése esetén a telek saroktelekké válik, ami lehetővé teszi, hogy nyílások legyenek rajta ezen az oldalon is.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



35. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 24/A. pont. Az Olajbányász u. déli oldalán található Gksz.2424 jelű kereskedelmi szolgáltató övezet építési paramétereinek módosítását kérték az övezetben működő vállalkozások.



Ortofotó

Az Olajbányász utcában régóta kialakultak a telephelyek. A módosítási helyszínen az átlagosnál kisebb méretűek a telkek, és a beépítettség megengedett mértéke (40 %) is elmarad az országos előírásokban szereplő maximális értéktől (60 %). A telephelyek fejlődése támogatható a 40 % megengedett beépítettség 50 %-ra történő emelésével.

A jelenlegi Gksz.2424 helyett **Gksz.2524** jelű építési övezetbe kerül át a módosítási terület, melynek beépítési paramétere a HÉSZ 5. fejezetébe az alábbiak lesznek:

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Ikr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) űszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Gksz.2424	O	40	5,0	620 (400)	20

Jelenleg hatályos Sz-2 terv

Módosított Sz-2 terv

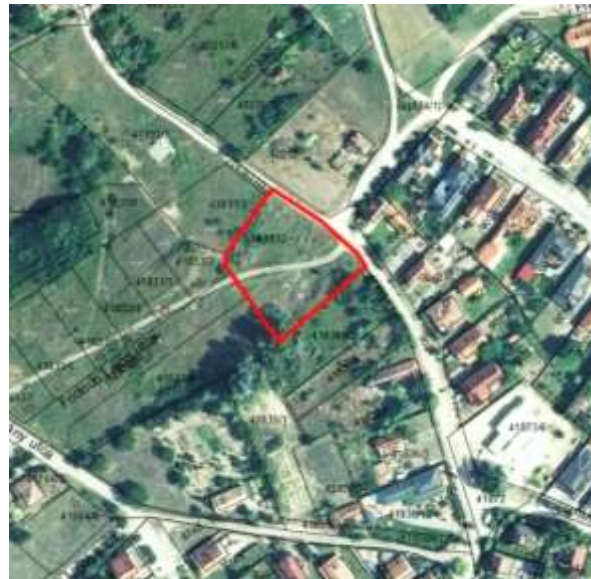


36. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 22/A. pont. A közterületi határ korrigálását kérte a Kertvárosban lévő 41832 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa. Az ingatlant érintő szabályozási vonal módosítását, a kiszabályozandó terület csökkentését látja indokoltnak, tekintettel a visszamaradó telekméretre és annak alakjára, valamint arra, hogy a sarok ilyen mértékű „letörését” sem a jelenlegi, sem a távlati forgalmi viszonyok nem indokolják.

Kérelemben szereplő javaslat



Ortofotó a környékről



A szabályozási tervben a meglévő telek területe a leszabályozás után 500 m² alá csökkent le. Azzal a feltételezéssel élt a terv, hogy a három telket egyesítik és szabályosabban megosztják, azonban kötelezővé nem tette a telekcsoport újraosztását. Nem jött létre megállapodás a telkek tulajdonosai között, ezért a saroktelek önállóan fog beépülni. Az Lk.2425 jelű kisvárosias lakóövezetben 500 m² kialakult telek már beépíthető (a leszabályozással érintett telek kisebb is lehet). A telek a sarokrész kisebb mértékű levágásával kb. 519 m² nagyságú lesz, beépítésre alkalmasabb, ezért a módosítás támogatható. Az út kialakítását (fordulási ívek) a kisebb levágás nem akadályozza.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



37. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/C. pont. Déli kapu városrészben lévő 07/4 és 07/5 hrsz.-ú telkek építési övezeti előírásainak módosítását kérte a tulajdonos csarnoképítés szándékából.



Ortofotó

Fotó a területről D-i irányból



A telkek egybevonása előnyös lehet a vállalkozás szempontjából, a nagyobb méretű saroktelkek két irányból is megközelíthető, szabadabban elrendezhető az épületek, nagyobb csarnok is építhető, ennek érdekében célszerű az építési helyeket összevonni.

A gazdasági környezet elviseli a nagyobb épületmagasságot, a kérésnek megfelelően a jelenleg megengedett 6,8 m helyett 10,0 m-re lehet emelni (maximum érték). A legkisebb kialakítható telekterület 720 m² helyett 1200 m² lesz. A módosítási terület a mostani Gksz.1435 helyett **Gksz.1467** kódjelűvé válik a. A további 5 telek a jelenlegi előírások szerint épülhet be, egyelőre nem indokolt a nagyobb magasság végig vezetése az út mentén.

A keletkező **Gksz.1467 építési övezet paraméterei** a a HÉSZ 5. mellékletében szerepelnek:

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló lkr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv állapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár- rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) űszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Gksz.1467	SZ	40	10,0	1200 (750)	20



Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv

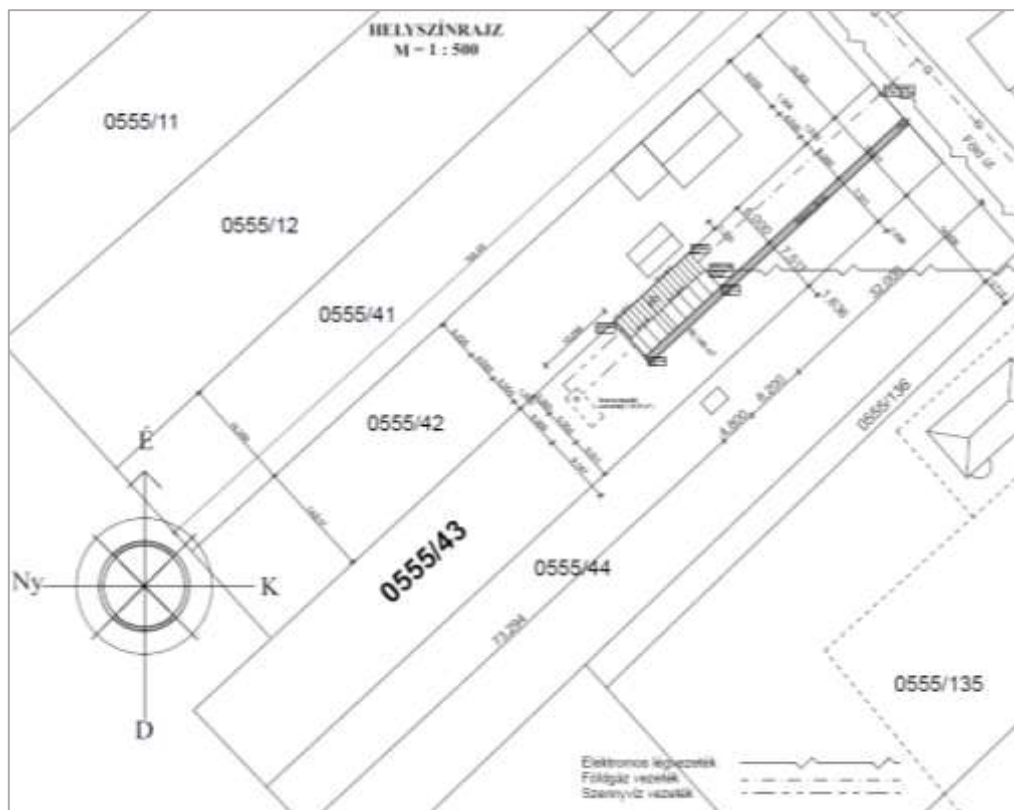
Építési hely módosítási ügyek

38. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/D. pont. Sóstói lakóterülettől Ny-ra lévő 0555/43 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása. A változtatás a HÉSZ 6. mellékletét érinti és a felmerült probléma általános jellege miatt kiterjed minden Mk területre.

A konkrét kérelem esete: ortofotó a helyszínről



Helyszínrajz a meglévő állapotról



Mk övezetben a HÉSZ a telehatártól legalább 1,5 m távolságot tartó beépítési módot ír elő, a kérdéses telken kialakult állapot azonban oldalhatáron álló. A jelenlegi állapot nem felel meg az előírásoknak, ezért az *épület bővítése, átalakítása során nehézségek adódhatnak*: a helyiség-bővítés, a tető és egyéb szerkezetek bővítése nem kerülhet a meglévő beépítési vonalra, hanem legalább 1,5 métert vissza kell lépésőznie.

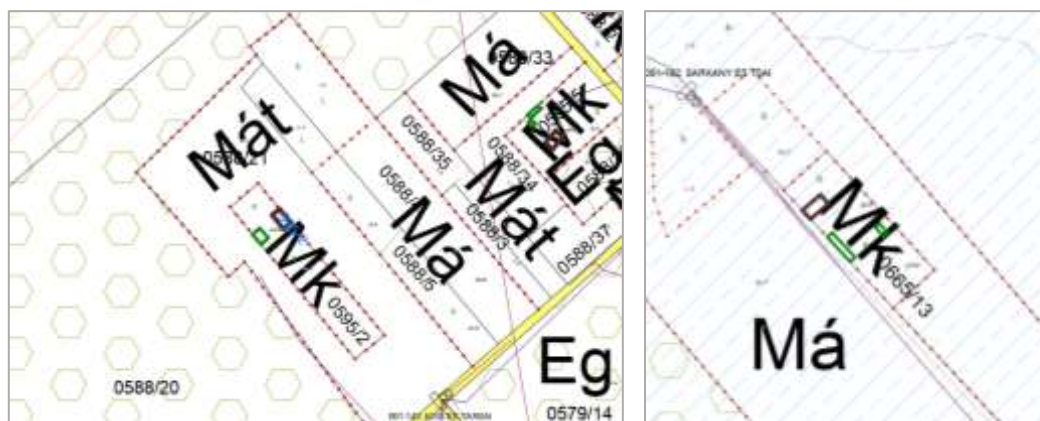
Az eset nem tűnik egyedinek, csak ezen a dűlőúton további négy épület áll oldalhatáron:

Módosítási ügy helyszínének közelében lévő oldalhatáron álló beépítések (alaptérképen)



Megvizsgálva a Kiskunhalas külterületén szétszórtan jelenlévő Mk jelű övezetek beépítési módját, azt lehetett megállapítani, hogy *minden határrészen előfordul néhány oldalhatáron álló módon beépített telek*. Példákat mutatnak be az alábbi Sz-1 terv-részletek.

Példák oldalhatáron álló épületre Mk övezet telkén – É-i határrész



Példák oldalhatáron álló épületre Mk övezet telkén – K-i és D-i határrész



Példa oldalhatáron álló épületre Mk övezet telkén – Ny-i határrész



A vizsgálatok alapján a tervezői javasolja, hogy a HÉSZ 6. mellékletének Mk övezetre vonatkozó előírásai egységesen módosuljanak, megoldva a kérelemben szereplő ügyet, és kezelve az eddig még fel nem merült, de hasonló problémát rejtő összes esetet.

Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet előírásai a HÉSZ 6. mellékletében – a kiegészítő előírás kék színnel jelölve:

Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Megengedett épületmagasság [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m ²]			
Mezőgazdasági kertes (jellemzően tanyák, szőlők, gyümölcsösök)	Mk	Telekhatártól legalább 1,5 m*, de a kialakult oldalhatáron álló beépítés esetén a meglévő épület oldalhatáron bővíthető	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720), de a 2019. január 1-jén igazolhatóan fennállott és azóta is meglévő, lakóépülettel rendelkező tanya esetén elegendő 3000	OTÉK szerint (a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	10 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg	nincs megkötés	max.: 5,0

Jelenleg hatályos Sz-1 terv – nem változik

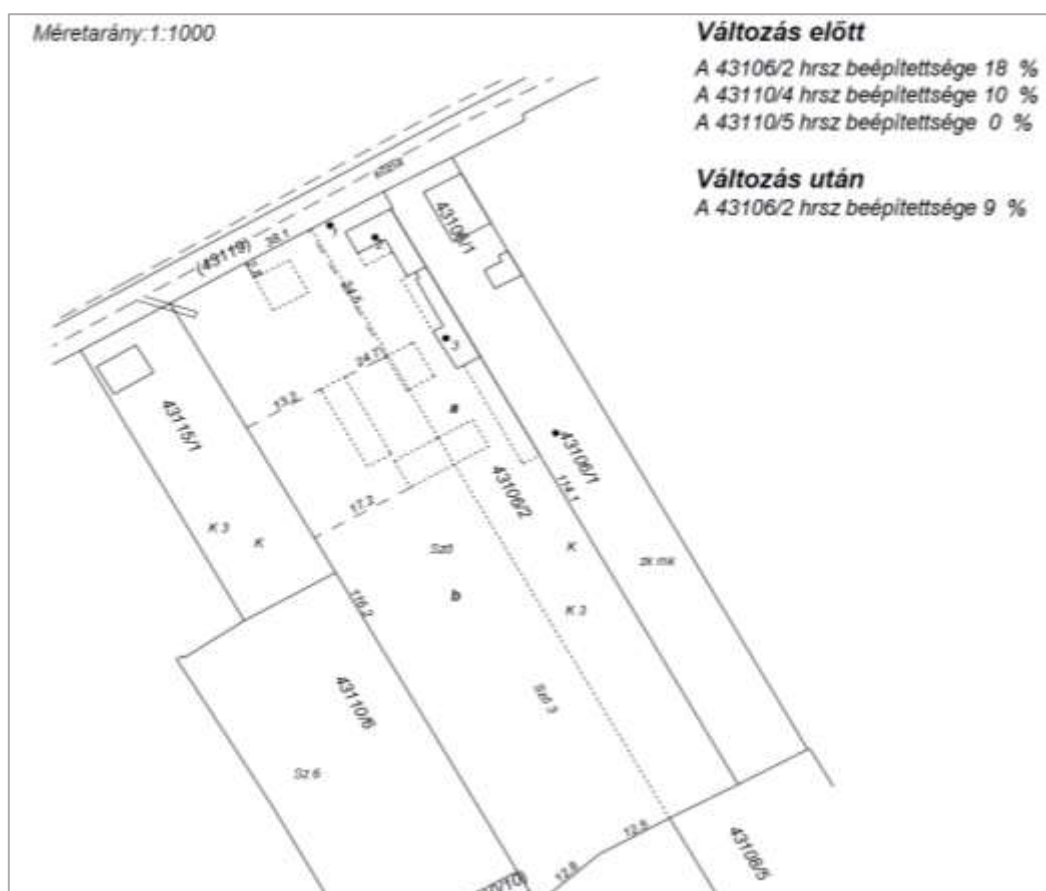


39. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 20/D. pont. A Sóstói lakótelep közelében lévő 43106/2, 43110/4, 43110/5 ingatlanok tulajdonosa építési határvonal kijelölését, módosítását kérte a kialakult állapotok rendezése érdekében.

A kérelemben az alábbi indoklás szerepel:

Indoklás: Édesapánk néhai Németh Imre után öröklés útján tulajdonunkba került Kiskunhalas zártkerti 43106/2 helyrajzi számú „kert és egyéb épület”, Kiskunhalas zártkerti 43110/4 „szőlő”, Kiskunhalas zártkerti 43110/5 „szőlő” megnevezésű ingatlanok. Az ingatlanokon nem az építési engedélynek megfelelően épült épületek találhatóak, melyek helyzetét szeretnénk rendezni. Ehhez előzetes tájékozódásunk alapján a három telek összevonására, valamint az általános szabályoktól eltérően az építési hely egyedi szabályozására, kijelölésére van szükség. Ehhez a későbbiek folyamán tudjuk biztosítani az épületek helyzetét ábrázoló helyszínrajzot vagy vázrajzot is.

Részlet a kérelemhez benyújtott földmérési vázrajzból:



A szabálytalan állapot egyrészt az egyik telek túlépítettségéből adódik (18 % a megengedett 10 % helyett), másrészt az oldalhatáron álló beépítésből (1,5 m-t kell tartani a telekhatároktól). A túlépítettséget sikerül kezelni a telkek összevonásával, amely révén kiegyenlíthető és a megengedett szintre csökkenthető a beépítési intenzitás.

A beépítési módot illetően azonban egyedileg kellene kijelölni építési helyet a probléma megoldásához, viszont az előző ügryhöz hasonlóan az Mz övezetben is általános elintézés javasolható. Egyebek közt a helyszín melletti telken is oldalhatáron áll az épület, és további példákat mutatnak be az alábbi térképrészletek:

Példák oldalhatáron álló épültre Mz övezet telkén – Sóstói zártkertek (Sz-3 terv)



Példák oldalhatáron álló épültre Mz övezet telkén – Felső-Öregszőlők (Sz-3 terv)



A vizsgálatok alapján a tervezői javasolja, hogy a HÉSZ 6. mellékletének Mz övezetre vonatkozó előírásai egységesen módosuljanak, megoldva a kérelemben szereplő ügyet, és kezelve az eddig még fel nem merült, de hasonló problémát rejtő összes esetet.

Mz jelű kertés mezőgazdasági övezet előírásai a HÉSZ 6. mellékletében – a kiegészítő előírás kék színnel jelölve:

Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Megengedett épületmagasság [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m ²]			
Mezőgazdasági kertés (jellemzően belterület körüli kertek)	Mz	Telekhatártól legalább 1,5 m ⁺ de a kialakult oldalhatáron álló beépítés esetén a meglévő épület oldalhatáron bővíthető	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720)	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720)	10 Lakás hasznos alapterülete – a gépjárműtárolót nem beleértve – 120 m ² -nél nem lehet nagyobb. Lakóépület – a zártkerti művelésből kivett telek kivételével – a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.	nincs megkötés	max.: 5,0 de önálló lakóépület max.: 3,5

Jelenleg hatályos Sz-3 terv – nem változik

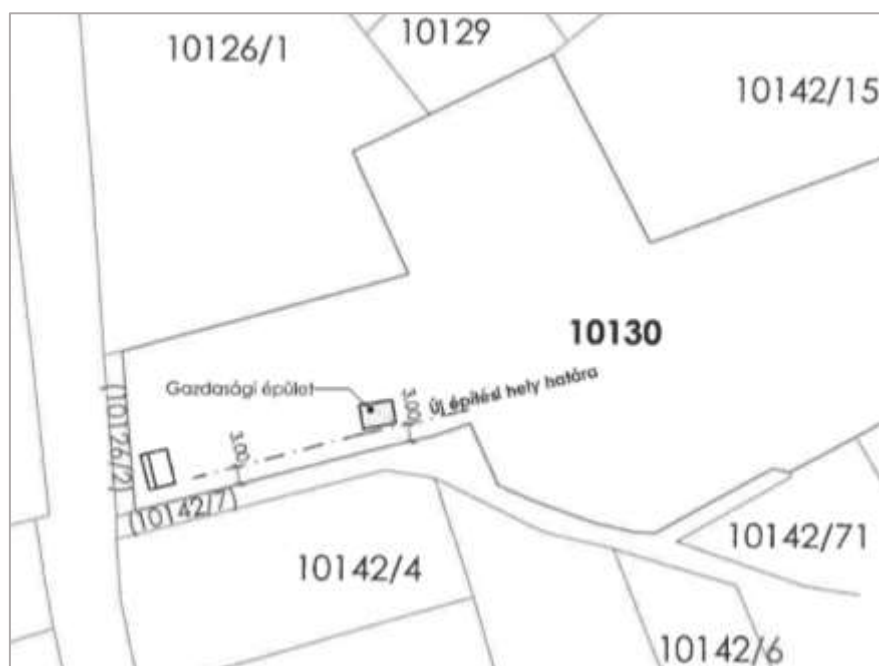


- 40. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/A. pont.** Kopolyai út mellett fekvő 10130 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.

A benyújtott kérelem szerint az előkert nem szabályos mérete miatt merült fel probléma:

Azzal a kéréssel fordulunk Önhöz, hogy a Kiskunhalas hrsz: 10130 szám alatti telken az új építési hely határát a rendezési tervben – a mellékelt vázlattevé alapján – engedélyezni és módosítani szíveskedjék. A telek Mz övezeti besorolású és a 10142/7 helyrajzi számú, a közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 m-re lehetséges új épület elhelyezése. Ezt szeretném 3,00 m-re módosíttatni.

Rajzrészlet a kérelemből:





A kérelmezőnek az a szándéka, hogy a telken már kialakult előkert vonalára további épületet helyezzen el. A belterületől körül kialakult zártkertek, ahová a tárgyi ügy helyszíne is tartozik, organikus településszerkezetűek, a kiszolgáló utak faágakhoz hasonlóan osztják le a forgalmat. A területek viszonylag lazán vannak beépítve, a burkolt utakhoz közel kissé sűrűbben létesültek épületek, melyek zömmel gazdasági célúak, de sok esetben kinnlakásra is használatosak. A gyér járműforgalom miatt az utak keskenyek, de legtöbb időjárás helyzetben jól járhatók a homokos talaj miatt.

A tárgyi ügyben saroktelek érintett, amely Ny felől gyűjtőúttal határolt. A D-i oldalon lévő kiszolgáló utat kevés ingatlan használja beközeledésre, szélesítésére nem merült fel igény. Településrendezési szempontból az **előkert méretének csökkentése** 5 méterről 3 méterre megengedhető, a kérelem teljesíthető.

A HÉSZ 6. melléklete („Beépítésre nem szánt övezet előírásai”) az új épület előkertjének méretét attól teszi függővé, hogy a telek milyen rendű út mellett fekszik: a szerkezeti jelentőségű utak (Országos közút, helyi gyűjtőút) mentén a telek homlokvonalától legalább 10 m, a kiszolgáló utak mentén legalább 5 m előkertet kell tartani. A szabályozási terv megfelelő színnel és jelmagyarázattal teszi egyértelművé az utak jelentőségét:

Részletek a szabályozási tervi jelmagyarázatból:

- 2.10 Településszerkezeti szerepkörrel nem rendelkező közút
- Beépítésre nem szánt területek**
- Közlekedési terület*
- KÖu közúti

A szabályozás biztosítja, hogy az utak esetleges szélesítése esetén ne legyenek útba új épületek, másrészt a közlekedésből eredő környezeti hatások a távolság növelésével csökkennek.

Lehetnek azonban egyedi esetek, amikor az általános szabályok helyett sajátos előírások oldják meg jobban a problémát, éppen erre ad módot a szabályozási terv, amely a térképen az adott helyre konkrét szabályokat rögzíthet. Időnként tartalmazza a rendelet normaszövege felhatalmazza a szabályozási tervet, hogy az adott előírás tekintetében eltéréstől rendelkezzen. Ezt a lehetőséget a „ha a szabályozási terv másként nem rendel” szöveggel lehet jelezni. Célszerűnek látszik, hogy a fenti általános jellegű előírásra vonatkozóan is legyen mód sajátos esetben eltérni a szabályozási tervre bejegyzett konkrét előkert-mérettel. Ezáltal a módosítási területen a kért 3 méteres előkert előírható volna.

Fentiek alapján a HÉSZ 6. mellékletében szereplő táblázat „*” jellel megadott előírásait célszerű a következő módon kiegészíteni (javasolt változások kékkel jelölve):

- * további előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan, **ha a szabályozási terv másként nem rendel**:
- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó (KÖu jelű) út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 m-re
 - közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út (jelmagyarázat B2.10 pont) mentén a telek homlokvonalától legalább 5 m-re
 - szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 m-re

Az Sz-3 szabályozási tervben az alábbi változás történik (3 m előkert bejegyzése):

Jelenleg hatályos Sz-3 terv

Módosított Sz-3 terv



41. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/J. pont. Sóstói lakóterület Ny-i szélén fekvő 8257 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.



Ortofotó

A 8257 helyrajzi számú telek eredetileg két földrészletként volt elképzelve a szabályozásban, ezért két különálló építési hely van rajta kijelölve. Családi házukat a kérelmezők a telek D-i részén szeretnék elhelyezni, a jelenlegi szabályozás mellett azonban két külön épületet kellene építeniük a két kötelező építési vonalra. Építési programjuk akkor valósítható meg, ha az építési helyek összevonásra kerülnek és az É-i kötelező építési vonal törlésre kerül.

A változtatás településrendezési szempontból támogatható. A Sóstói lakóterület zöldbe ágyazottan, viszonylag alacsony intenzitással van beépítve. A szabályos ritmusban sorakozó épületek között egy-egy szélesebb kert megjelenése nem zavaró. A kérelem támogatása javasolt.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



42. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/B. pont. Belterület ÉK-i részén (Új utcában) lévő 1608 és 1609 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.

A kérelmet a helyszínen álló épület bővítését tervező építész nyújtotta be. Levelében írja:

Az Új utca 73 számú telken az oldalkert mélysége 12,00 m, a telek hátsó részében átvált zárt sorú építési helyé.

A 12,00 m oldalkert mélység a felmérésem szerinti 13,17 m méretű meglévő épületet mintegy 1,17 m hosszon érinti. Ez a zárt sorú szakasz lehetetlenné teszi a hátsó fronton az épületről a csapadékvíz visszavezetését a saját telekre.

A rendezési tervre tekintve ez több szomszédos telken is kötöttséget jelent.

Javasolom a 12,00 m-es oldalkert mélységet 15,00 m-re növelni, így a zárt sorúsítást a főépületeket elkerülne, vagy a zárt sorúsítást 6,00 m-es oldalkert mellett eltörölni.

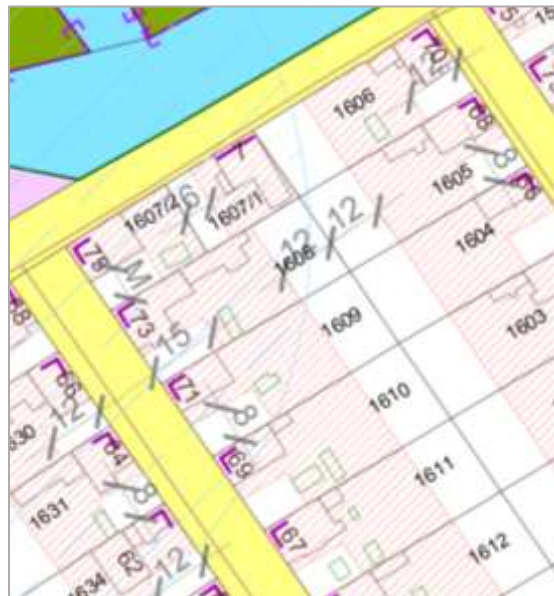


Ortofotó

Az adott esetre vonatkozóan a kérelem támogatható, mivel az Új utca 73. szám alatti telken kialakult oldalkert hossza több, mint az előírt 12 m (17,6 m), a javasolt növeléssel (15 m) összhangban van. Általánosítani azonban nem célszerű a javaslatot, mert a telektömbben kialakult beépítési változatosságot legtöbb esetben viszonylag jól kezeli az építési hely jelenlegi kijelölése, és a csapadék visszavezetésére is vannak műszaki megoldások.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv

Módosított Sz-2 terv



43. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/H. pont. Széchenyi utca (53-as út) mentén lévő 1766 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.



Ortofotó

Kérelmében a tulajdonos az előírt oldalkert szélességének a jelenlegi 7,5 méterről 4 méterre való csökkentését kérte. Az OTÉK 35. § (3) bekezdése felhatalmazza a HÉSZ-t, hogy az oldalkert méretét megállapítsa, ennek hiányában is általában elegendő a 4,0 m szélesség.

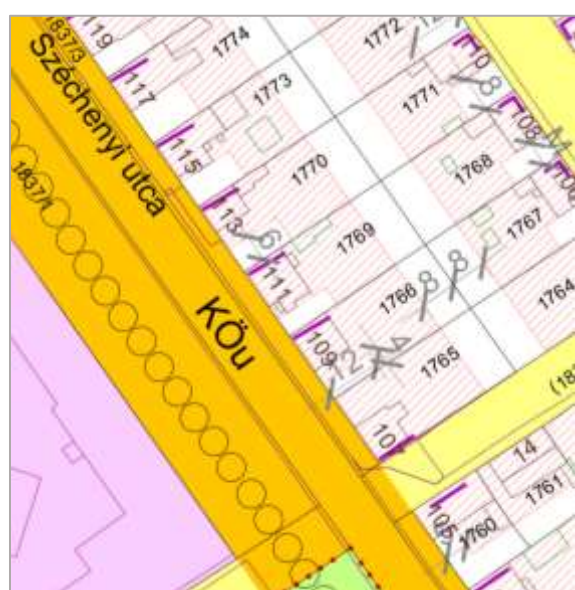
A helyi sajátosságokat vizsgálva megállapítható, hogy a szomszédos telken (hrsz. 1769) is hasonló méretű az oldalkert (4,5 m), tehát elfogadható a kérés.

Alátámasztja a kérelem teljesítését az a körülmény is, hogy a D-ről szomszédos telken (hrsz. 1765) az épület a déli sarokpontra illeszkedik, ezért a módosítási helyszínen álló épülettől mért telepítési távolság viszonylag nagy, az oldalkert 4,0 méterre csökkentése esetén is 11,8 m marad.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



44. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/A. pont. A város középső részén lévő 691/2 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.



Ortofotó



Részlet a kérelemből:

Kérelmében a tulajdonos az oldalkert felőli építési határvonal kiterjesztését kérte úgy, hogy az a meglévő épület vonalával egybeessen, ne ugorjon beljebb. Az OTÉK 35. § (3) bekezdése felhatalmazza a HÉSZ-t, hogy az oldalkert méretét megállapítsa. A helyi sajátosságokat vizsgálva megállapítható, hogy elfogadható a kérés. A helyszínen meglévő oldalkert a térképi mérés alapján **4,4 m**, a szomszédos telkeken előforduló értékeknél (hrsz. 691/1: 4 m; hrsz. 692/2: 2,2 m; hrsz. 692/1: 3,6 m) nem kisebb. Az oldalkert meglévő méretének átvezetése nem jelent településrendezési kockázatot.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv

Módosított Sz-2 terv



45. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/C. pont. Vasútvonal mellett lévő 6100 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.

Ortofoto



A kérelem szerint a Kárász utca 6. számú telek már lassan húsz éve lakatosipari vállalkozásnak ad helyet. A szomszédokkal nem alakult ki konfliktus. A kisüzem épületei régóta fennállnak, a telek É-i és vasút felőli (Ny-i) határán „L” alakban helyezkednek el. Ezt az állapotot rögzíti a jelenlegi ingatlanyilvántartási térkép is.

Ingatlanyilvántartási térkép a helyszín és környéke beépítéséről



A tulajdonos értesítést kapott arról, hogy a Kormányrendelettel nemzeti szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánított *Budapest-Belgrád vasútvonal fejlesztési projekt* keretében a telek Ny-i részét a vasút területéhez fogják csatolni és a műhely elbontásra kerül. A leválasztandó sáv méretéről a MÁV nem adhat ki információt jelen tervhez a projekt titkossága miatt, ezért a szabályozásban egyelőre nem lehet a kisajátításnak megfelelő telekhatárokat feltüntetni. Valószínűsíthető, hogy a Kárász utcai lakótelkek hátsó mesgyéjét kiegyenesítik, hogy a pályaszerkezet elférjen a vasúti területen.

A lakatos műhely felszámolása miatt a telket bérebadják, várhatóan az utca túloldalán üzemelő színpadtechnikai üzem fogja raktározásra használni. Az ehhez szükséges csarnokokat a telken fogják megépíteni. Az épületmagasság megengedett mérete (maximum 5,0 m) és a beépítettség mértéke (30 %) elegendő lesz, az Lf jelű falusias lakóterület is megfelelő, viszont az épületek elhelyezésében szeretnének szabad kezet kapni, a felmerülő belső közlekedési-rakodási igény és az egyelőre nem pontosan ismert technológiai kötöttségek miatt.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



Fentiek alapján javasolható, hogy a telek az **Lf.9324** jelű övezetbe kerüljön át, melynek paraméterei a HESZ 5. mellékletében fognak szerepelni. **Állami főépítési javaslat alapján felülvizsgálatra került a módosítási helyszíntől D-re lévő telkek övezeti besorolása is: az 5749/8,9 hrsz.-ú telkek ikres beépítésűek, ezért Lf.3324 besorolást kapnak, az 5749/5 hrsz.-ú telek pedig szabadon álló beépítésű, ezért övezeti kódja Lf.1234-re változik.**

Építési övezet megnevezése, kódjele	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló lkr: ikres Z: zárt sorú T: telek egésze építési helynek minősül ZH: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv alapítja meg	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) E: egyedi: kialakult beépítettség csak közterület-alakítási terv alapján növelhető	Épületmagasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya (m) *: a minimumérték csak a telken elsőként létesülő főépület esetében kötelező K: környezetbe illeszkedést biztosító magasság	Kialakítható telek legkisebb területe / kialakítható telek legnagyobb területe lakóövezetben (zárójelben: telekhatár-rendezés során létrehozható legkisebb terület) (m ²) T: szabályozási tervben javasolt telekalakítás vagy közterület-alakítási terv szerint	Zöldfelület legkisebb mértéke (%) úszótelek, vagy közterületen álló, önálló helyrajzi számú épület esetén a kialakult zöldfelület nem csökkenthető
Lf.1324	SZ	30	5,0	620 / 2000 (400)	40
Lf.3324	lkr	30	5,0	620 / 2000 (400)	40
Lf.9324	T	30	5,0	620 / 2000 (400)	40

46. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/G. pont. Kertvárosban lévő 41833/11 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.



Légifotó (Google 2022)

A 41833/11 hrsz.-ú telket D-i irányban kiegészítették, a telekalakítás az állami alaptérképre rávezette az ingatlanügyi hivatal. A kérelem szerint a meglévő épület kétlakásossá lesz alakítva, ezért az építési hely kiegészítése volna szerencsés. A változás kedvezőbb telekalakot eredményezett, viszont mivel a telek mélysége megnő, 6 m hátsókert előírásra kerül. A saroktelken is sor kerülhet hasonló telekkialakításra, ezért folyamatos előkertvonal lesz jelölve a 41833/10 és 41834/1 hrsz.-ú telkeken. Az útszélesítés megvalósult, a szabályozási vonal törölhető.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv

Módosított Sz-2 terv



47. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/F. pont. Belvárosban lévő 2232/2 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.

Alaptérkép 2022 – a 1132/2 telken lévő épület bontásra került, É-i telekhatárát rendezték



Légifotó (Google 2022)

A telek formája kissé megváltozott a telekhatár pontosítása során, ezért az építési helyet is a javított határokhoz szükséges igazítani.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv

Módosított Sz-2 terv



48. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/B. pont. Erzsébet királyné tér mellett lévő 2589, 2590, 2591, 2592 és 2603/1 hrsz.-ú telkek építési helyének módosítása.



Ortofotó

A Polgármesteri Hivatal kezdeményezte, hogy a Nagy Szedes István úti telekcsoport hátsókertje a jelenlegi 10 méterről 6 méterre csökkenjen. A javaslatot az indokolja, hogy az Erzsébet királyné tér felőli szomszédos épület hátsókertje nem fog beépülni, hátsókert elhagyása szükséges, a lakótelkeknél viszont igény lehet épületbővítésre, ezért az általánosan elfogadott 6 m hátsókert elegendő.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv

Módosított Sz-2 terv



49. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 20/B. pont. A Szász Károly utcában lévő 2559 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az építési hely módosítását kérte, a hátsókert melléképülettel történő kedvezőbb beépíthetősége érdekében.

Alaptérkép 2022 – a telektömbben változatos méretű hátsókertek alakultak ki



A szabályozásban a kötelező hátsókert előírásával az volt a tervezési cél, hogy ne záródjanak össze a beépítések, maradjon átszellőzés.

Az OTÉK 35. § (7) bekezdése rögzíti, hogy a „hátsókert előírt legkisebb méretén belül - a szükséges védőtávolságok megtartásával - valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető”.

Kiskunhalason a HÉSZ 11. § (4) bekezdés e) pontja értelmében a piros számokkal méretezett hátsókertben az OTÉK szerint egyébként a hátsókertben elhelyezhető épületek sem létesíthetők.

Ezt a szabályozást a város számos területén alkalmazza a terv. A módosítással érintett telektömbben például a csatlakozó hátsó telekhatárok mentén legalább az egyik oldalon ilyen kert van előírva. A 6 méter kötelező hátsókert 4 méterre csökkentése elfogadható kérés, mivel a hátsó telekhatáron szomszédos telken is elő van írva kötelező hátsókert, így a beépítések nem fognak összeolvadni.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



50. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/G. pont. Belvárosban lévő 4604, 4605, 4607, 4608, 4609, 4610 hrsz.-ú telkek építési helyének módosítása.

Ortofotó

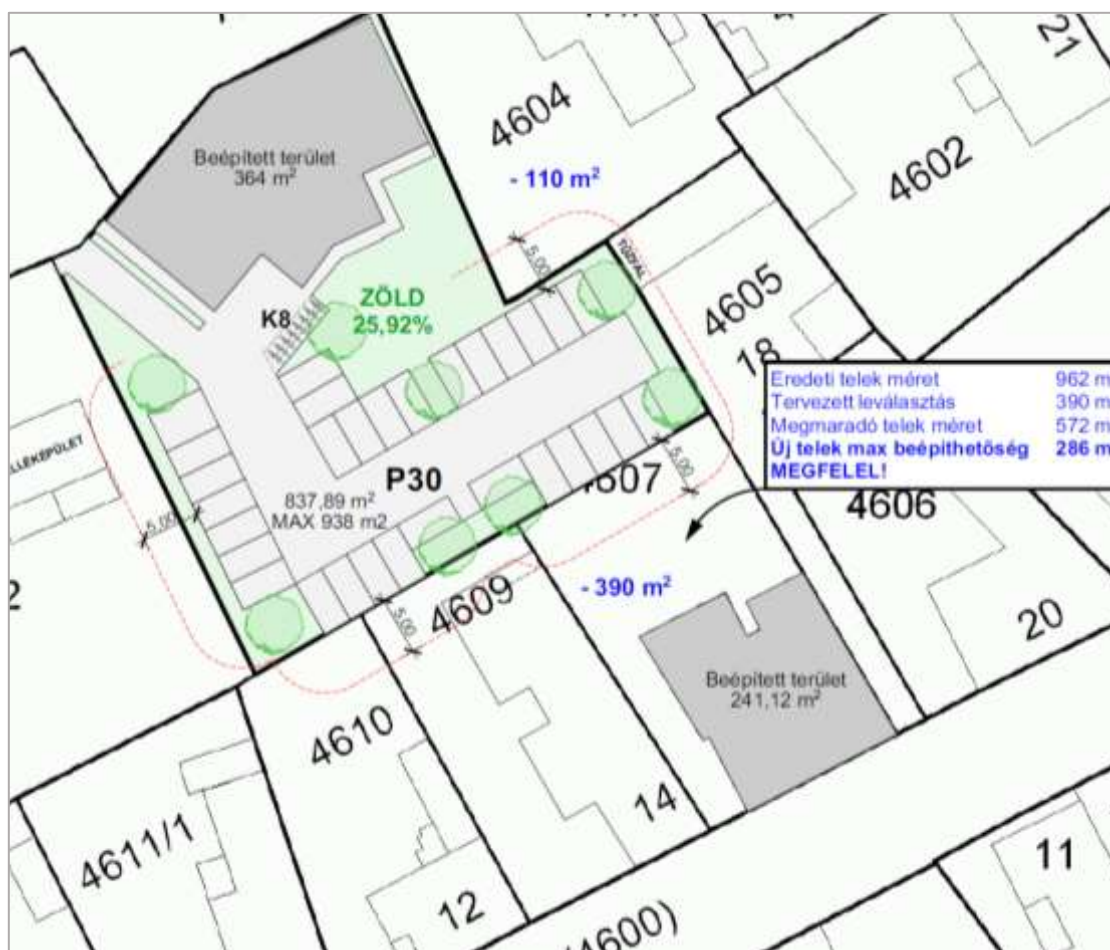


Alaptérkép 2022

A Kossuth Lajos utcai Ln nagyvárosias lakóterület szomszédságában található a helyszín, ahol több telket érintő telekhatár-rendezéssel és adásvétellel egy fásított belső parkoló és egy kerékpártároló jöhet létre. A kérelemhez benyújtott rajz (következő oldalon) bemutatja a rendezett állapotot.

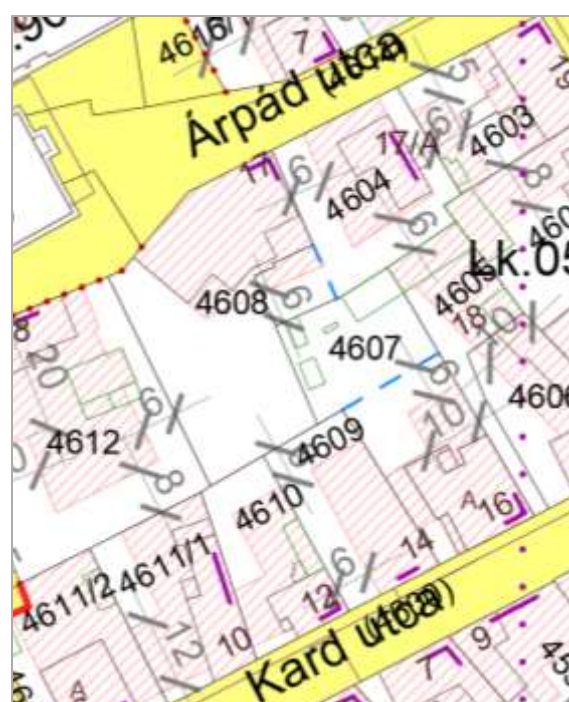
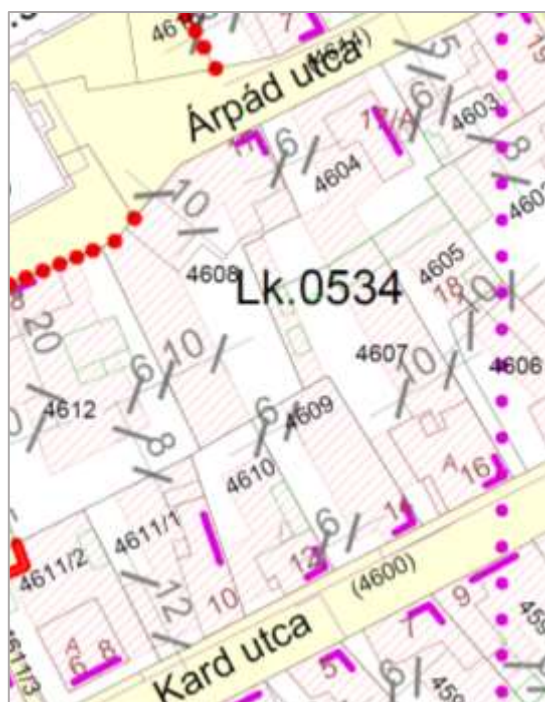
A területre jelenleg bejelölt építési helyeket a kérelemnek megfelelően célszerű a sokkal kedvezőbb telekhasználatot eredményező elképzeléshez igazítani, figyelembe véve az OTÉK 42. § (9) bekezdés a) pontjában foglaltakat is, mely szerint felszíni gépjármű-várakozóhely „huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához - a saját tulajdonú gépjármű kivételével - 5,0 m-nél” közelebb nem lehet.

Részlet a kérelemhez benyújtott rajzból:



Jelenleg hatályos Sz-2 terv

Módosított Sz-2 terv



51. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 28/E. pont. Kertvárosban lévő 6613 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.



Ortofotó

Részlet a kérelemből:

Alulírott, Lakatos Gabriella (6400 Kiskunhalas, Ibolya u. 6.), a képviseletében Kürti Dávid (6400 Kiskunhalas, Ibolya u. 6.) ezúton kérelmezem, hogy a város településrendezési eszközeiben a Kiskunhalas, 6613 hrsz.-ú ingatlanon ábrázolt építési hely a kész szomszédos ingatlanhoz hasonlóan legyen visszahúzva a hátsó telekhatártól 6 méterre, annak érdekében, hogy az így keletkező hátsókertben elhelyezhető legyen az OTÉK-ban meghatározott gépkocsi tároló épület.

Az OTÉK korábbi változása lehetőséget biztosított a hátsókert felhasználására pl. tároló céljára, ezért érthető és teljesítésre javasolható a kérés. A jelenleg hatályos szabályozásnak is az volt a célja, hogy a hátsó telekhatárig lehessen épületet lehelyezni.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv

Módosított Sz-2 terv



52. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/F. pont. Kertvárosban lévő 6556 hrsz.- ú telek építési helyének módosítása.

Ortofotó



Alaptérkép



A Gyöngyvirág utcai telken az épület-elhelyezés nem felel meg a bejegyzett 5 méteres előkert előírásnak és a kötelező építési vonalnak, azonban az egyébként jó állapotú épület még jóval a szabályozási terv megállapítása előtt keletkezett, ezért a meglévő állapot szerint célszerű a szabályozást kiigazítani, hogy az épület fejlesztésére mód nyíljon.

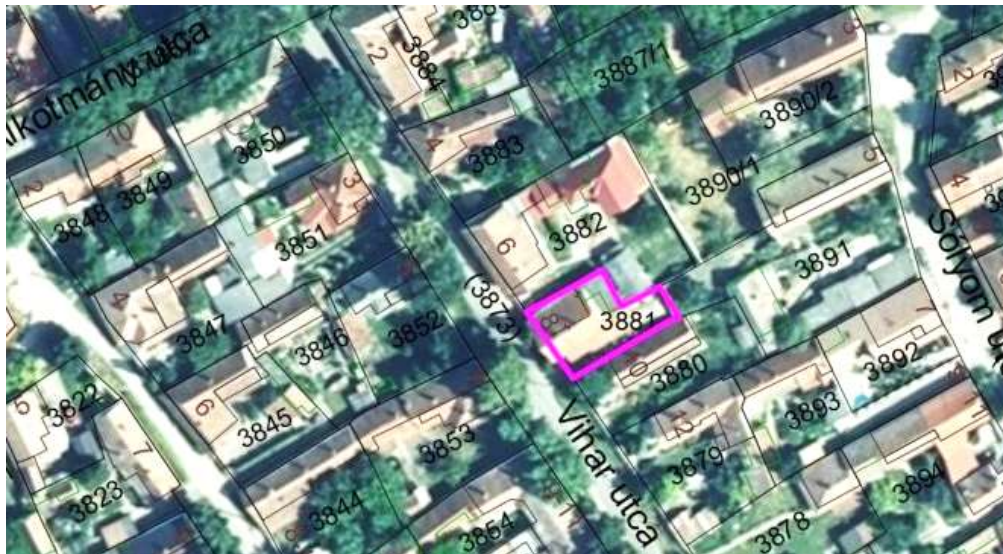
Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



53. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/I. pont. Tabán városrészben fekvő 3881 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.



Ortofotó

Részletek a kérelemből:

A területen a tulajdonosok, vevők a jelenlegi építési hely szélességét szeretnék megnövelni úgy, hogy a telek jobboldali telekhatáránál az oldalkert 4,0 m legyen.

Fentiekre alapítva kérem T. Polgármester Urat, hogy a jelenlegi beépítési helyet szíveskedjen módosítani a mellékelt vázlat alapján 6,0 m oldalkert helyett 4,0 m oldalkert elhagyásával.



Alaptérkép 2022

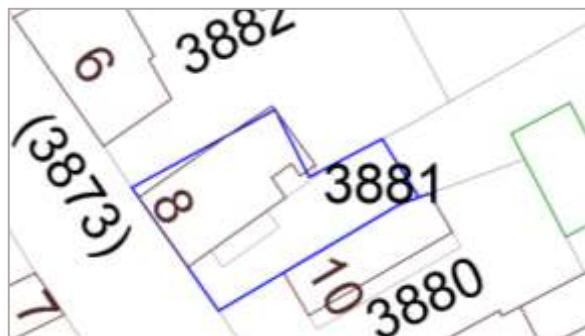
Tabán városrész Kiskunhalas történeti városrésze, a halmazos letelepülési mód értékes példája. Sajátos hangulatot keltenek a hajlított utcák és megnyíló zsákutcácskák („sutlik”-ok,) a falusias és kisvárosias jellegű épületek váltakozása, a szabálytalan formákból felépülő rend.

A normatív előírásokon alapuló beépítési előírások alkalmazása kudarcra van ítélve, mert sok esetben az sem egyértelmű, hogy a teleknek van-e és melyik a hátsó határa, hátsókertje. A szomszédság békés egymás mellett élése a kétszáz éve finoman formálódó telekszerkezethez és beépítési szituációhoz való alkalmazkodáson múlik.

A szabályozási terv már 2001 óta telkenként kijelölt építési helyet alkalmaz a normatív szabályozás helyett. Az építési helyek kijelölése az első (monarchia-beli) kataszteri térképen megjelenített történeti állapoton alapul, figyelembe véve a lakóházak időközben megnövekedett alapterületi igényét is.

A tárgyi telek ékes példa fent említett szabálytalanságokra, a telek határai így néznek ki (kék vonal):

Az épület és a telek kontúrjának összeigazítása jelen módosítás keretében nem végezhető el, az ingatlannyilvántartás korrekcióját célszerű kezdeményezni.



A beadványban szereplő kérésnek szakmai szemmel nézve eleget lehet tenni, nem okoz problémát a szomszédos ingatlanok beépítése és a kialakult jelleg megtartása tekintetében.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv

Módosított Sz-2 terv

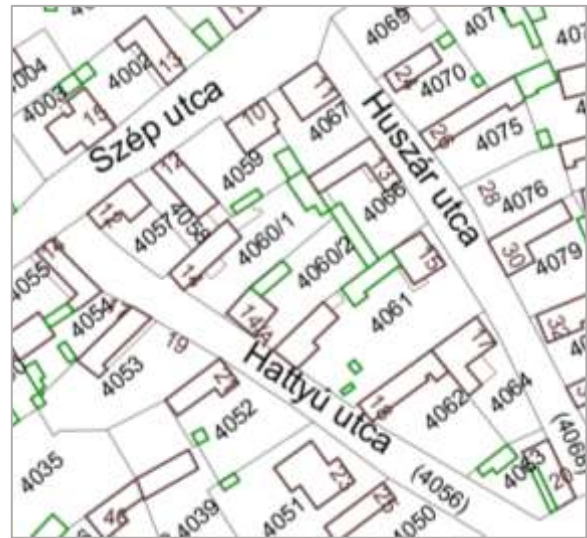


54. **Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 20/C. pont.** A Tabán városrészben lévő 4059 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az építési hely módosítását kérte a kialakult állapot rendezése érdekében.

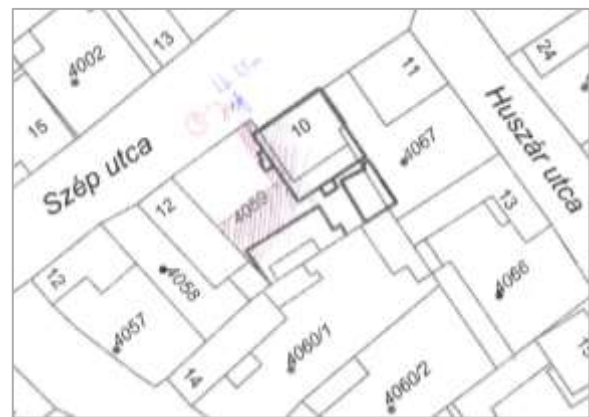
Ortofotó



Alaptérkép



A térképezési hiba e telek esetében is tetten érhető. A térképi bemérési manuálé jobb oldali rajza azt mutatja, hogy az épület helyesbített határvonalai túlnyúlnak az ingatlannyilvántartásban szereplő épületkontúron. E miatt nagyobb építési helyet szükséges biztosítani.



Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



55. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/E. pont. Új református temető közelében lévő 3038 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.



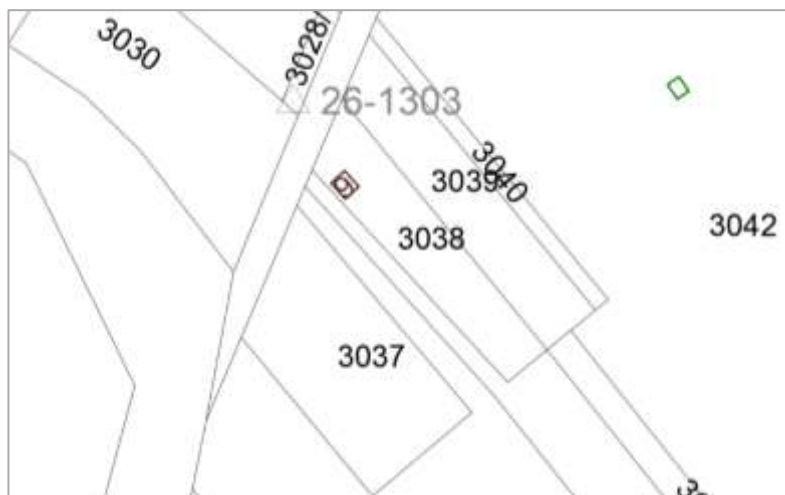
Ortofotó

Fotó a területről:



A benyújtott kérelem arra irányul, hogy a 3038 hrsz.-ú telken meglévő épület bővíthető legyen a telek hátsó telekhatára irányában, ne kelljen a benn élők feje fölül elbontani azt.

Alaptérkép



A telek a **Lf.2324** kódjelű falusias lakóövezetbe tartozik. Az újrafelosztásra tervezett telekcsoporton belül csak ez az egy épület található, az építési övezet beépítése kialakulatlan. A meglévő épület az oldalhatártól 90 cm-re áll, az utcavonalhoz legközelebb eső sarokpont távolsága a közterülettől 4,1 m. Az utcaszélesítés bejegyzett mértéke: 4 m, az épületet nem érinti.

A HÉSZ 11. § (4) bekezdés a) pontja értelmében a nagyrészt beépítetlen lakóövezetben az *előkert 5,0 m mérettel* alakítandó ki, azonban szabályozási terv másként is rendelheti.

Biztosítani szükséges a fennmaradását, ezért **néhány változás történik a szabályozási terven.**

A tervlapon jelenleg az érintett telekcsoport átosztásának javaslata szerepel, amely nem számolt a módosítással érintett épület fennmaradásával. A tulajdonosi szándékok ismeretében a telek jelenlegi határainak megmaradását kell feltételezni, ezért a telket kettészelő irányadó telekhatár törlésre kerül.

Kötelező építési vonal lesz bejegyezve a jelenlegi épülethez igazodóan és az építési határvonal az épület folytatásában lehetővé teszi annak bővítését.



Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv

- 56. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 20/E. pont.** A Szabadkai úton lévő 5244 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az építési hely módosítását kérte a jelenlegi épület elbontását követően azonos helyen történő újjáépítése érdekében.

Ortofotó



Alaptérkép



A kérelemben a tulajdonos leírta, hogy a telken szabadon álló épületet elbontotta, de a kialakult telekhasználatnak megfelelően, a jelenlegi helyére vissza is kívánja építeni. Ennek akadálya a kijelölt építési hely, amely ezt a meglévő épületet nem foglalja magában. Kéri, hogy a már elbontott épület helye legyen építési hely.

A kérelem teljesítése javasolható. A korábban fennálló beépítési mód visszaállítása fog történni, az oldalkert mélysége változatlan marad, szélességének csökkenése nem rontja a szomszédos ingatlan építési lehetőségeit. Az Lk.0424 jelű kisvárosias lakóövezetben a megengedett épületmagasság legfeljebb 5,0 m.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



57. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/D. pont. Átlós utca közelében lévő 5962 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása.

Ortofotó



Alaptérkép



A kérelmet az építész tervező nyújtotta be a telken meglévő garázsépület fennmaradási engedélyezése kapcsán. A garázst az utcafrontra építették a D-ről szomszédos telekhatáron.

Településrendezési szempontból a kérelem teljesítése mellett szól, hogy a lakóterület fejlődését az itt lévő vállalkozás ügyének segítségével is a támogathatja a város, másrészt a D-ről szomszédos telken szintén utcafronton áll az épület.

A módosítás keretében a telekre bejelölt építési hely kibővül a meglévő garázsépület helyével. A telken lévő kötelező építési vonal törlésre kerül, mert a főépület várhatóan a garázs mögött épült meg.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv



58. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 14/K. pont. JYSK áruház építési övezetében építési hely módosítása.



Ortofotó

A Jysk Áruház az előírt 6 m oldalkert helyett az É-i oldalhatártól csak 5 m oldalkert elhagyásával épült meg. A kialakult állapot nem sérti a szomszédos telkek építési lehetőségeit. A módosítás az oldalkerti méret korrekciójával valósul meg.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv

Módosított Sz-2 terv



- 59. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 20/A. pont.** A Déli kapu városrészben lévő 078/218 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az építési hely módosítását kérte a jelenleg használaton kívül álló néhai Disco épület egészségcentrummá történő átalakítása, bővítése érdekében.



Ortofotó

Fénykép a helyszínről



A volt Disco épülete barnaövezetben van (ezt jelenti a szabályozási tervben szereplő aláfestés). A terület rendezése és az épület helyreállítása, újrahasznosítása öröndetes. A terület a város D-i kapuja, amelynek funkcióbővítése öröndetes. A módosítás kis beavatkozást jelent: az építési hely kismértékben kiegészül a D-i telekhatáron.

Részlet a kérelemből:

A telekrendezés célja:

A Hindi Floor Kft. 2020.10.14.-én támogatást nyert a Külgazdaság és Külügyminisztérium (1027 Budapest, Bem rakpart 47. Adószám: 15311344-1-41, Képviseli: Szijjártó Péter külgazdasági és külügyminiszter) által meghirdetett koronavírus-járvány következtében szükségessé vált versenyképesség-növelő pályázaton. A Támogatói Okirat száma VNT2020-1-0882.

Jelen pályázatban a Hindi Floor Kft. vállalta, hogy Kiskunhalason a fent megjelölt helyrajzi számon 566.496.000.- Ft értékű beruházást valósít meg 2022.06.30.-ig. Ezen beruházás keretein belül a társaság egy rekreációs központot fog építtetni.

A jelenlegi épületegyüttes a déli telekhatárig épült. Az építési törvényeket figyelembe véve a meglévő épületrészt felújítani lehetséges azonban, ha elbontásra kerül, akkor a telekhatártól 6 métert szükséges elhagyni.

A társaságunk a meglévő épületrész elbontaná, ezt követően új épületrészt építene, melyben úszómedence és wellness tér kerülne kialakításra.

A beruházás a Kiskunhalas Város szempontjából is fontos lehet, mivel előreláthatólag 10 új munkahelyet teremtenénk. A város és a környékbeli települések lakóinak egy egészségmegőrző centrum jöhetne létre.

Jelenleg hatályos Sz-2 terv



Módosított Sz-2 terv



Helyi Építési Szabályzat normaszövegét és szöveges-táblázatos mellékleteit érintő módosítások

60. Fejlesztési döntés: 156/2022. Kth. 15/B. pont és 19. pont

60.1. Az építési hatóság kérte a legutóbbi módosítás során a sajátos, hézagosan zárt sorú beépítés esetében a szomszédos telekre átnyúló eresszel kapcsolatban bevezetett szabályok pontosítását, pontosítani kérték a több kötelező építési vonallal megjelölt telkek szabályozásának előírásait is.

Kiskunhalas Város Önkormányzat a „zárt sorú, sajátos hézagos beépítési mód szabályozásával egyebek között azt is el akarta érni, hogy a hézagok” esetében az oldalkertekre vonatkozó szabályokat lehessen alkalmazni az OTÉK 35. § (9) bekezdése szerinti építési határvonalon kívülre eső épületrészek esetén. Az egyértelmű jogalkalmazás érdekében a HÉSZ 11. § (3) bekezdésének e) pontja kiegészül (változás kékkel beírva):

„11. § (3) e) „0” kódjelű zárt sorú, sajátos hézagos beépítési mód esetében a zárt sorú beépítésben kötelező hézagokat ír elő a szabályozási tervben ábrázolt építési hely, mely hézagokra az OTÉK oldalkertre vonatkozó szabályait kell alkalmazni az OTÉK 35. § (9) bekezdése szerinti építési határvonalon kívülre eső épületrészek esetén. A szomszédos telek kötelező beépítési hézagával érintkező oldalhatár esetén az oldalhatáron álló épület eresze a terepcsatlakozás felett legalább 2 m magasságban és legfeljebb 0,5 m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz saját telekre való visszavezetésével.”

A több építési vonalat tartalmazó telkek esetén legfeljebb az egyikre vonatkozóan indokolt a HÉSZ 11. § (5) bekezdésének a) pontjában foglalt szabályok előírása, ezért a bekezdés szövege módosul (változás kékkel beírva):

„11. § (5) a) A szabályozási terven jelölt kötelező építési vonalra, ha több építési vonal van jelölve, akkor ezek közül valamelyikre az elsőként létesülő főépületnek a határoló fala legalább 50 %-ával rá kell épülnie, a számításba az építési vonaltól legalább 6 m-re lévő oldalszárny határoló falát nem kell bevonni. Az építési vonalon álló homlokzati fal felületébe beszámítandó egy legfeljebb 1,80 m szélességű szabad nyílás, személybejáró.”

60.2. A szabályozási terv jelkucsának javítását kérte a 41741/18 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, a maximális telekhatárt meghatározó kód különböző fekvésekre vonatkozó szelvények eltérése, valamint a HÉSZ táblázatos melléklete tekintetében.

Az Sz-1 és Sz-3 terv jelmagyarázata javításra került a HÉSZ 4. mellékletének megfelelően.

60.3. Az építési hatóság kérte a HÉSZ 11. § (4) bekezdés f) pontjának javítását, mert állásfoglalása szerint a tűzfalra vonatkozó előírás így minden telekhatáron álló falra vonatkozik.

A HÉSZ 11. § (4) bekezdés f) pontjának javítása a „hátsó” szó ismételt beírásával oldható meg:

„11. § (4) f) A hátsó telekhatáron, vagy ahhoz 1,5 m-nél közelebb álló épülethatároló fal nyílásmentesen, a hátsó telekhatáron álló fal pedig tűzfalként alakítandó ki; a hátsó telekhatártól 1,5 méternél közelebb eső épületszerkezet vagy a tűzfal lemagasabb pontja lakóövezetben nem haladhatja meg a szomszédos telek terepcsatlakozásához viszonyított 4,5 m-t, kivéve, ha a szomszédos telek hátsó telekhatárán ettől magasabb, az építési jogszabályok szerint szabályosan kialakított és az ingatlannyilvántartásban szereplő épület tűzfala áll, ekkor a csatlakozó tűzfal lemagasabb pontja maximum a szomszédos

telek **hátsó** telekhatárán álló tűzfal legmagasabb pontjával megegyező lehet. A legmagasabb pont meghatározásánál a kémény és szellőző, valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.”

- 60.4.** A kereskedelmi szolgáltató övezetek lakótelekkel közös határára vonatkozóan a HÉSZ a 17. § (2) bekezdésében előírja, hogy nyílásmentes épületnek, vagy zárt kerítésnek kell rajta állnia, továbbá a telek zöldfelületének legalább fele részét a zárt kerítés mellett kell biztosítani. Az önkormányzat szakemberei szerint csak 25 %-ban kell előírni a zöldfelületi hányadot, mert ez reálisan teljesíthető. A telek zöldfelületének egy jelentős részét ugyanis a hátsókert képezi, másrészt a telekre való beközeledést a túl széles zöldsáv akadályozhatja.

A HÉSZ 17. § (2) bekezdés a javaslatnak megfelelően módosul:

„17. § (2) Az övezet telkének lakótelekkel közös határán nyílásmentes épületnek, vagy zárt kerítésnek kell állnia, a telek zöldfelületének legalább **negyed**részét a zárt kerítés mellett kell biztosítani.”

- 60.5.** A HÉSZ 20. § (1) bekezdésében az „üdülőház” kifejezés „hétvégi ház”-ra javítását kérték az önkormányzat szakemberei.

A HÉSZ 20. § (1) bekezdésének javítása megtörténik:

„20. § (1) **A hétvégi ház** üdülőövezetben önálló üzemanyagotöltő nem helyezhető el.”

6. KÖRNYEZETALAKÍTÁS, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS VÍZGAZDÁLKODÁS

Környezetalakítás

Kiskunhalas Város Önkormányzata előzetesen bekérte a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek véleményét a módosítás várható környezeti hatásairól. A szervek egyikre sem kérte környezeti vizsgálat lefolytatását, mivel a szakterületüket a helyszínek nem érintik, vagy ne nem tartották valószínűnek, hogy a tervezett változások jelentős hatást gyakorolnának az általuk vizsgált környezeti elemre. Az állami főépítész hatáskörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal viszont levelében kérte, hogy a terv leírása kiemelten vizsgálja meg a módosítások hatását az épített környezetre.

A tervezett változások értékelése az épített környezet alakítása szempontjából:

Az 1. és a 16. számú ügyek azok, amelyekben viszonylag nagy területek érintettek. A Logisztikai Terminál ügyében (1.) 75,75 hektáron alakulhat ki gazdasági tevékenység. A vasút és a főutak által határolt városzéli területen a településképet a rakodó darui és a raktáregyületek fogják meghatározni. A 32,0 m megengedett magasság soknak tűnik ugyan, azonban a gabonaszárítás és -tárolás igényére is számítani kell, amelyhez viszonylag nagy magasságú épület szükséges. A 16. ügyben a napelemparkok mára már megszokott képe váltja fel a mezőgazdasági tájat. A létesítmény engedélyezésében a táj- és természet védelméért is felelős szervek résztvesznek, kontrollálva a környezeti hatásokat.

Új beépítésre szánt területeket keletkeztetnek, viszont csekély méretű helyszíneket érintenek 2-10. ügyek. Többnyire meglévő gazdasági, vagy lakóterület bővül a meglévő építési övezeti paraméterek változatlanul hagyásával, nem okozva városképi kockázatot (2., 4., 7. ügyek). A 6. sorszámú ügyben a volt vasúti szolgálati lakások meglévő épülete építési övezetre vált át (vasúti területből), azonban ez nem érinti magát az épületet. Az előkert közparkká nyilvánítása biztosítja az ott élő értékes fák védelmét. Az 5. és 10. ügyben sem történik a kialakult állapotban változás, csak az építésjogi háttér lesz ahhoz rendezve.

Az egyéb szerkezeti tervi ügyek a 11-24 helyszíneket érintik. A javasolt változások az esetek túlnyomó részében ugyancsak a meglévő állapot fenntartását és továbbfejlesztését irányozzák elő. Ahol beépítési magasság növekszik (pl. 22. ügyben), a környezet kevésbé érzékeny a változásra (gazdasági környezet).

A szabályozási tervre korlátozódó 25-37 ügyek kisméretű helyszíneken a szabályozási vonal korrekcióit, vagy egy-egy szabályozási paraméter megváltoztatását célozzák. Előre láthatólag nem okoznak konfliktus-helyzetet a környezetükben, és nem rontják a környezetükben lévő ingatlanok beépítési feltételeit.

Kizárólag egy-egy telek építési helyének korrekcióit tartalmazzák a 38-59 sorszám alatti ügyek, többnyire belterületi, vagy zártkerti helyszíneken. Jellemzően az oldalkert mérete szűkül, vagy telekösszevonás miatt egyesíteni kell a különálló építési helyeket. Az ügyleírások kitérnek a helyszínek adottságaira és figyelembe veszik a szomszédos telkek beépítési szituációit.

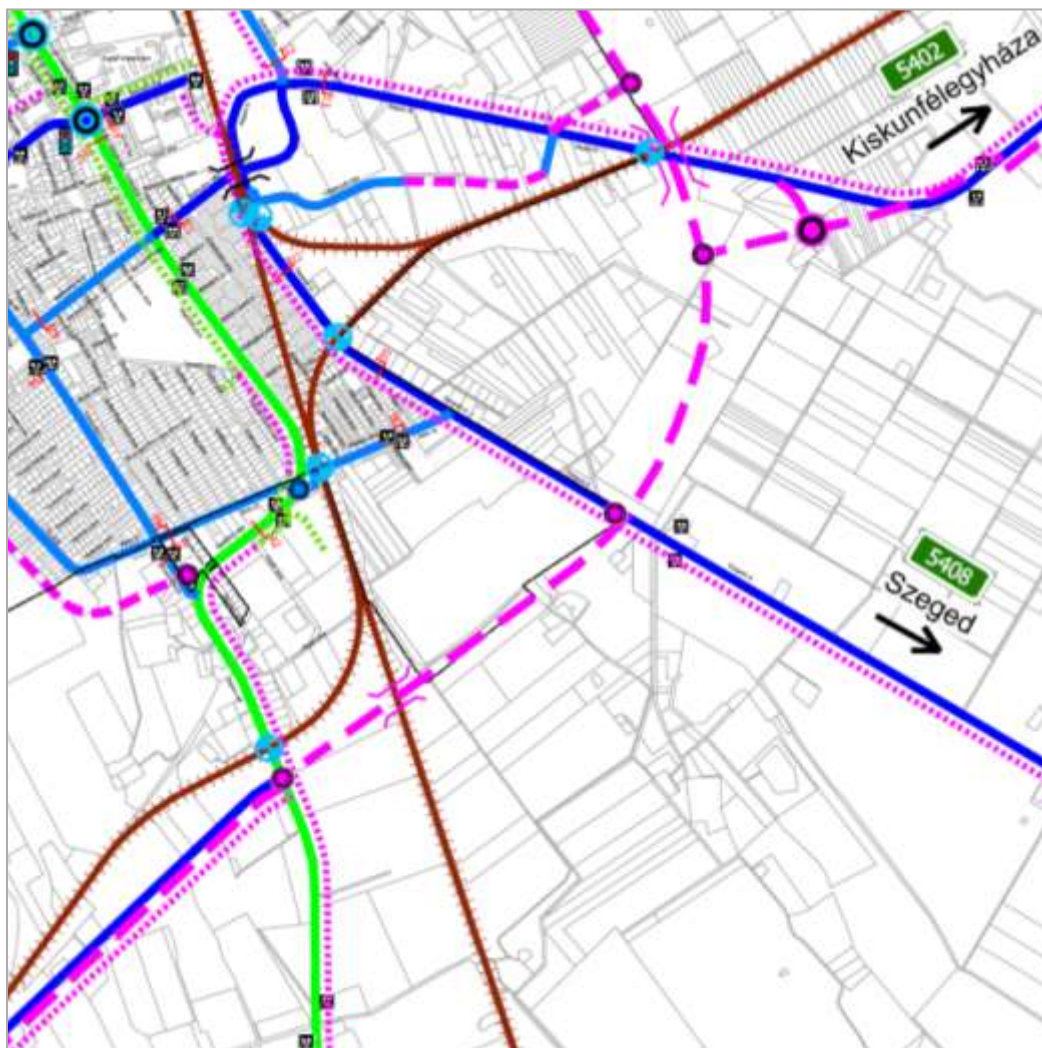
Közlekedés

Jelen eljárás során az **1. ügyben** országos vasúti és közúthálózatot is érintő módosítás történik. Az Interreg-IPA Magyarország- Szerbia Határon Átnyúló Együtműködési Program keretében megvalósuló „*Improvement of the public transport services in the CBC region through the integration of public transport modes, development of railway infrastructure and harmonization of transport*” című, HUSRB/1903/22/121/LB azonosítószámú projekt már a Településrendezési eszközök 2020. évi készítése idején is folyamatban volt. Kiskunhalas Város felkészült az újabb sínpár kiépítéséhez szükséges területbővítésre a külterületi szakaszokon. Ennek az előrelátásnak köszönhetően a nagyprojekt létesítményeinek megvalósítása eddig nagyrészt zökkenőmentesen zajlott.

A Logisztikai Terminál kijelölésére (1. ügy) a vasútfejlesztéssel összefüggésben kerül sor az országos törzshálózati vonal városból D-i irányba kivezető szakasza mentén. Az ipari vasút az Átlós utcai szintbeni közúti-vasúti kereszteződéstől D-re ágazik ki a vonal K-i oldalán, a tervek a város megbízásából fognak elkészülni. A logisztikai tevékenységhez jelen módosítás 75,75 hektár általános gazdasági területet (Gá) jelöl ki a meglévő Ipari Parki és a tervezett D-i főúti elkerülő útszakaszig.

Az 53-as főút elkerülő szakasza a jelenleg hatályos Településrendezési eszközökben a belterület D-i határa mentén halad el.

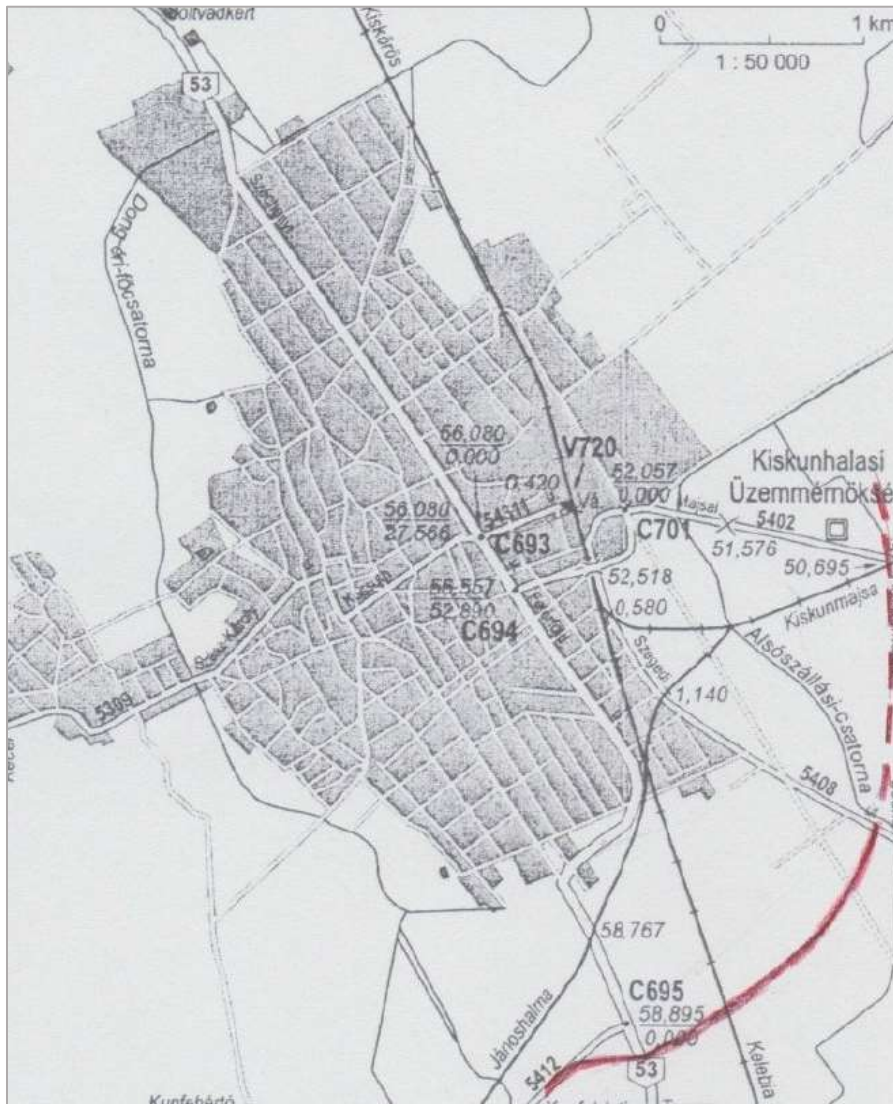
2020. évi Közlekedési munkarész – részlet



Kiskunhalas Város a Logisztikai Terminál elhelyezésének előkészítésére Előzetes megvalósíthatósági tanulmányt készített az Út-Híd Mérnöki Iroda Kkt.-vel 2022. első félévben. **Jelen módosítás a tanulmányban szereplő elkerülőút nyomvonalat és csomóponti elrendezéseket veszi át.**

53. sz. II. rendű főút elkerülő út 5408. jelű és 53. számú főút közötti szakaszának módosítását célzó Előzetes megvalósíthatósági tanulmány (Út-Híd Mérnöki Iroda Kkt. 2022. március hó):

Belterületi közúthálózat áttekintő térképe

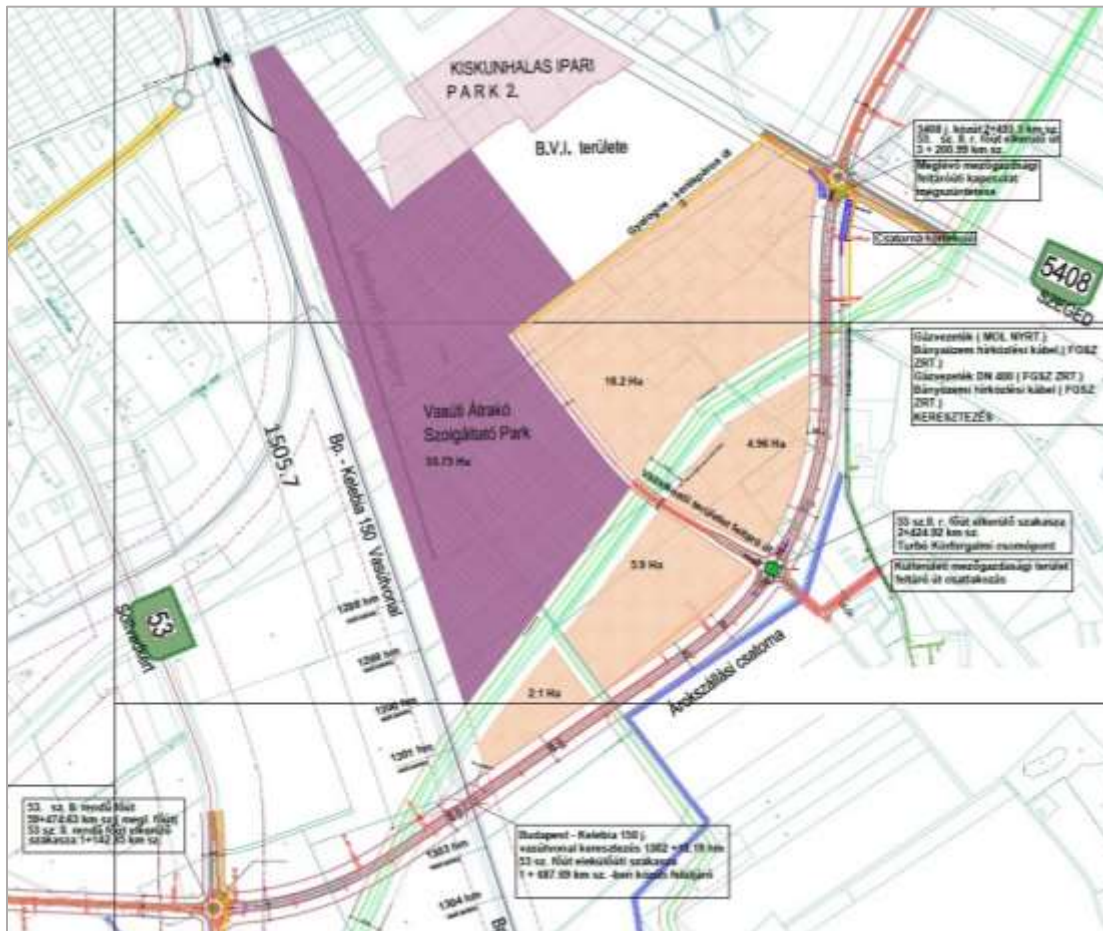


A fenti tanulmányban megtervezett szakaszon az elkerülő útszakasz a módosított szabályozási tervben **40 m szabályozási szélességgel ki van jelölve**. A tényleges közterületsáv ennél szélesebb, kb. 60 m, amely az utat kísérő védőerdő-sávot és csapadékvízvezető-csatornát is tartalmazza.

A Jánoshalmi útig (5412 jelű út) és a Majsai útig (5402 jelű út) terjedő szakaszon **25-25 m szabadon hagyandó sávot** ír elő a szabályozási terv, amelyen belül nem lehet majd épületet elhelyezni addig is, amíg a nyomvonal részletesebb tervezése meg nem történik.

A tervezett főút a tanulmány szerint külön szintben keresztezi a 150. sz. vasúti fővonalat, a felüljáró szabadnyílásának meghatározásánál a jelenlegi vasútvonal mellett egy újabb pálya kialakítását is feltételezi.

53. sz. II. rendű főút elkerülő út 5408. jelű és 53. számú főút közötti szakaszának módosítását célzó Előzetes megvalósíthatósági tanulmány (Út-Híd Mérnöki Iroda Kkt. 2022. március hó):



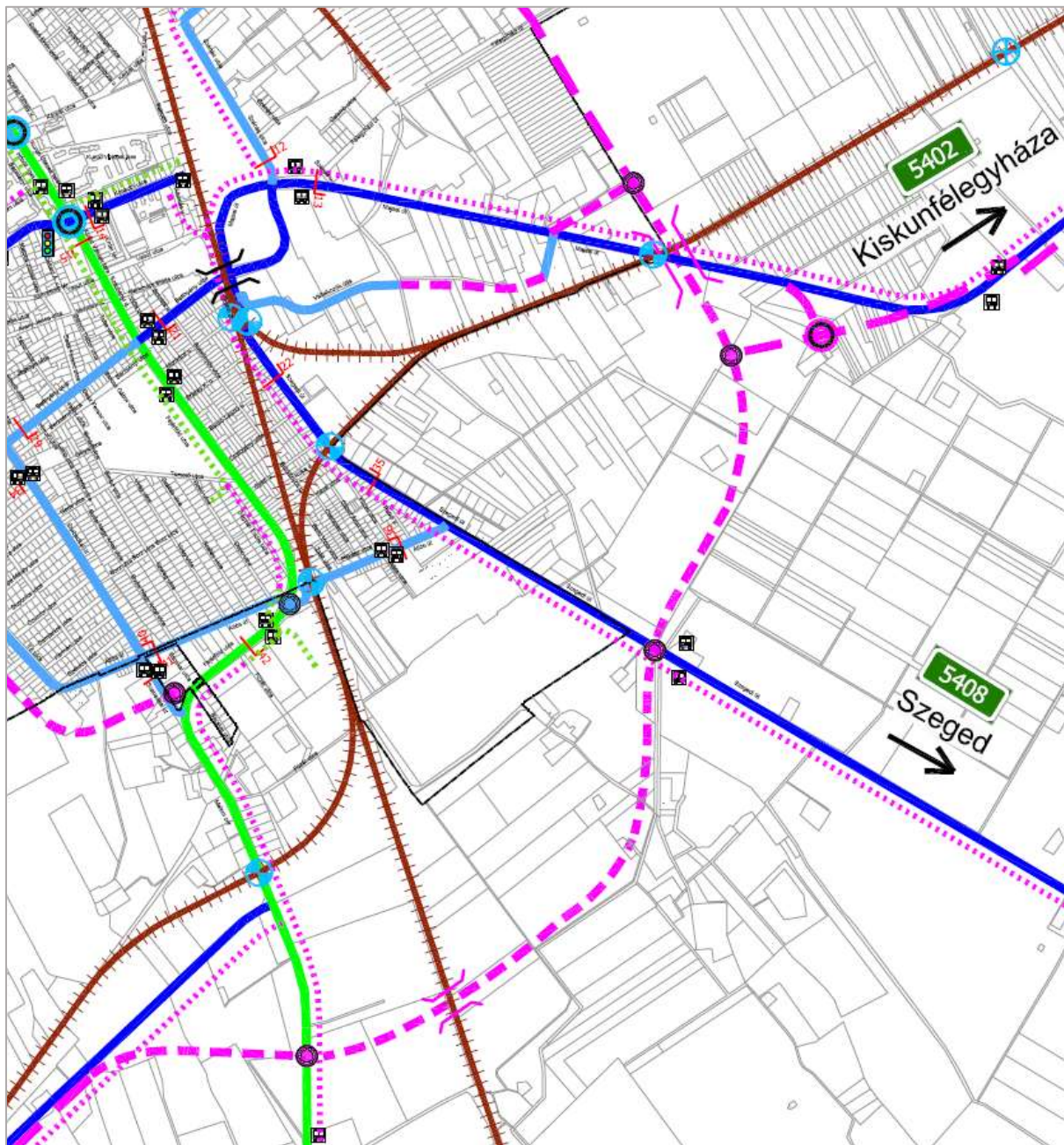
A meglévő 53. sz. főút és 5408 j. út közötti útszakasz főbb műszaki paramétereit:

(Ezen útszakasz szolgálja alapvetően a tervezett Városi fejlesztést)

- Út szabályozási szélessége: 60 m.
- Útkorona szélessége: 19.75 m.
- Forgalmi sávok szélessége: 3.50 m.
- Forgalmi sávok száma: 2 x 2
- Belső elválasztósáv szélessége: 0.25m.
- Kettős záróvonal részére biztosított szélesség 0.50 - 0.65 m.
- Alkalmazandó vízintez ívsugar minimális értéke: 600 m.
- Minimális átmeneti ív paramétere: P=200
- Minimális hosszesés értéke: 3%.

Javaslatunk szerint, a csomóponti forgalom biztonságára tekintettel a 2 x 2 sávú szakaszon kétoldali közvilágítás kiépítését javasoljuk – tartjuk szükségesnek.

Csomópontok távolságának minimális értéke: 600 m.



A 3. ügyben az 53-as számú főút belterületi szakasza mentén meglévő parkoló a területet használó vállalkozások (Aranyablak Kft., Forgó Autóház) telephelyeihez lesz csatolva.

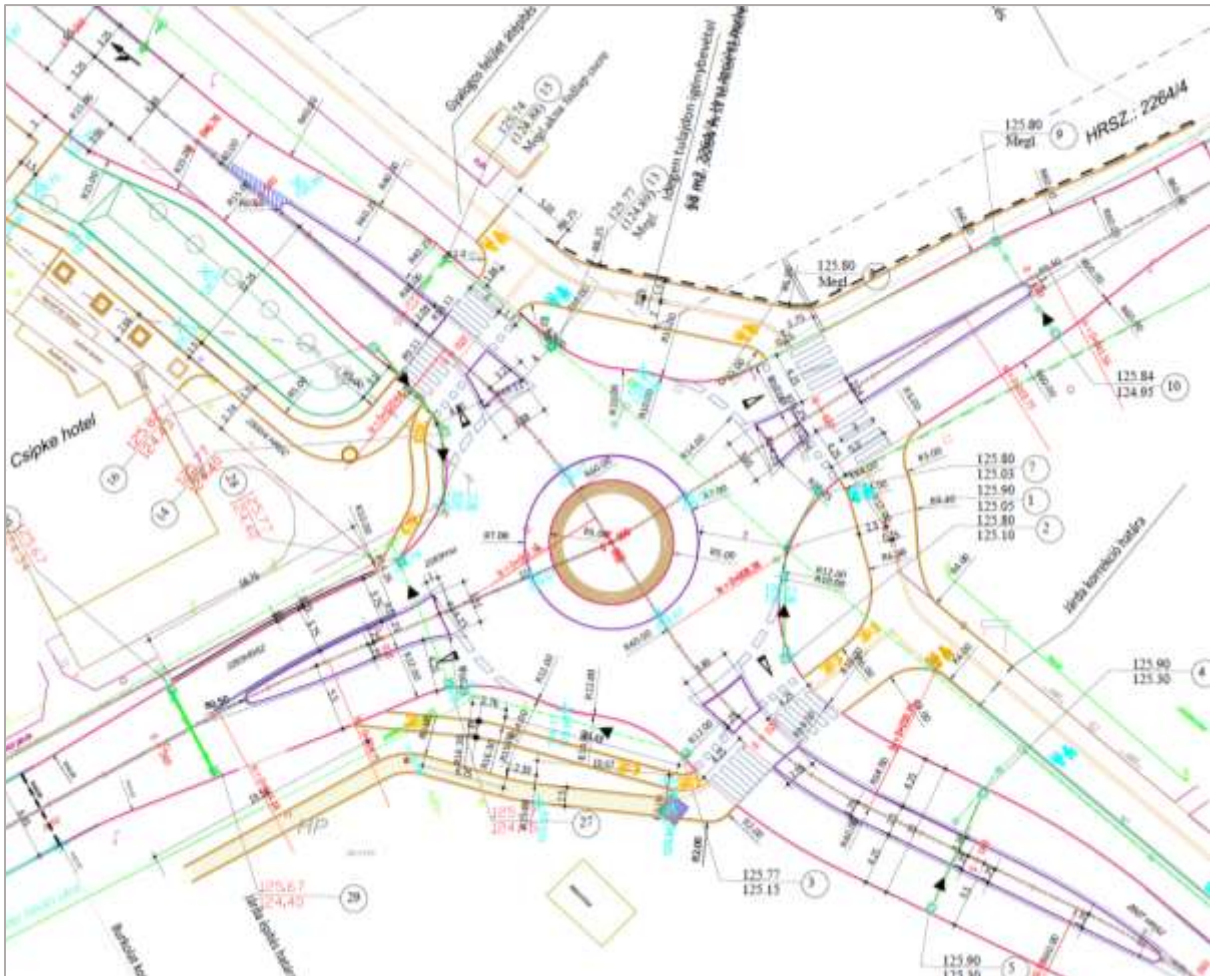
A 6398/9 hrsz.-ú terület nem vesz részt az 53-as számú főút forgalmának levezetésében.

Alaptérkép a helyszínről



Közlekedés-fejlesztést szolgál a **20. sorszámú ügy** is: a Semmelweis tér É-i részére tervezett körforgalom le szabályozását célozza a módosítás. A tervezéshez rendelkezésre áll a csomópont részletes építési helyszínrajza.

Részletes építési helyszínrajz (Út-Híd Mérnöki Iroda Kkt. 2022. január hó) – részlet



Települési **gyűjtőutat** érint a **23. ügy**, amely a Kertváros új beépítésű területeit átköti a Keceli úttól a majdani Dong-ér-völgyi új útszakaszhoz. A nyomvonal szabályozása egy rövid szakaszon módosul annak érdekében, hogy egy családi ház gazdasági épületét ne kelljen elbontani.

Országos közút mentén fekszenek a következő helyszínek, amelyek mindegyikén a közlekedésre befolyást nem gyakorló változás (telek övezeti átsorolása, építési feltételeinek korrekciója) van előíranyozva:

53-as számú főút mentén fekvő helyszín: **25., 26., 37., 43., 59.**

Keceli út (5309 jelű összekötő út) menti helyszínek: **2., 9., 13.**

Majsai út (5402 jelű összekötő út) menti helyszín: **22.**

A többi módosítási ügy a közlekedés szempontjából semleges.

Közműellátás

A módosítási ügyek közül elsősorban az 1. sorszám alatti Logisztikai Terminál érdemel nagyobb figyelmet a közműellátás szempontjából a terület nagysága (75,75 hektár) és funkciója (gazdasági terület) miatt. Villamosenergia-ellátás tekintetében jelentős a 16. sorszám alatt tervezett 2x20 MW névleges teljesítményű naperómű. A további 57 db helyszín kismértékű beavatkozásokat jelent, de az alábbi javaslatok ezeket is érintik.

A leírások és javaslatok a 2020 évi Településrendezési eszközök alátámasztó munkarészein és szerkezeti tervi leírásán alapulnak, figyelembe véve az elmúlt években bekövetkező változásokat és jelen módosítási ügyek következményeit is.

Vízbázis, vízellátás biztosítása

Kiskunhalas igazgatási területének a vízellátása a város három vízműtelepén lévő 17 db üzemelő mélyfúrású kútból történik, melyek döntően a 200-300 m közötti mélységközben található vízadó rétegekre települtek. A vízbázis nem igényel fejlesztést.

A kutak vizét a II és II vízműtelepen található vas-mangán-arzén-ammónium mentesítő vízkezelő berendezésekben kezelik. Az ivóvíz minősége a jelenleg hatályos jogszabály előírásainak minden tekintetben (kémiai és bakteriológiai szempontból) 100 %-ban megfelel.

Az I. sz. telep tartalékba helyezés után ki lett zárva a közüzemi vízellátó rendszerből a víztisztító technológia nem teljesértékű kiépítettsége miatt, jelenleg a *Városi strand és termálfürdő* céljaira veszik igénybe. Ezen a vízműtelepen a víztisztító technológia fejlesztése, a korszerű igényeknek való megfeleléshez történő igazítása akkor merülhet fel, ha a város nyugati fogyasztási körzetei olyan mértékben növekednének, hogy a másik két telep a távlatban megépülő Nyugati összekötő távvezeték mellett sem tudja biztonságosan ellátni.

A jogszabályban előírt belső védőövezet minden vízműkút esetében biztosított, lekerített és idegen behatolástól védett kialakítású. A külső védőövezet kialakítása nem indokolt, mert a védőidomnak nincs felszíni metszete.

Az ivóvíz elosztása a város 145 km hosszú vízvezeték hálózatán, 91 km hosszú bekötővezetékkel történik. Két magastároló és két térszíni tároló működik, utóbbiakhoz nyomásfokozók kapcsolódnak. Az elosztóhálózat egyes részein üzemeltetési problémákat és jelentős vízvesztéseket okoz az avultság (50 éves szakaszok), rossz anyagminőség és a korrodálódott állapot. A vezetékek közel harmada azbesztcement, a folyamatos hálózat-korszerűsítéseknek köszönhetően csökken az arányuk a hálózatban. A bekötővezetékek korábbi horganyzott acélcsőből készült előfordulásait is fokozatosan KPE nyomócsőre kell cserélni.

A vezetékes vízellátás területi bővítését irányozza elő a 2020. évi terv. A belterület körüli vízigények ellátására hosszú évek óta, kampányszerűen felmerülő hálózatbővítési elképzelések megvalósítása rövidesen határozott elvárásként fog megjelenni.

A jelenlegi időszakban ismert igények és ésszerűsítő fejlesztések a **nyugati és keleti összekötő távvezeték** megvalósítását sürgetik, melyek kettős célt szolgálnak. Egyrészt a zártkerti övezet sűrűn lakott területeinek és a belterület környéki tanyáknak az egészséges ivóvízzel való ellátását oldják meg, másrészt a jobb áramlási viszonyokat megteremtve a város egész területén egészséges nyomásviszonyokat hoznak létre.

Keleti összekötő távvezeték: *A Keleti összekötő távvezeték igényét lényegében a keleti-déli ipartelepek létrehozása, valamint a **Logisztikai Terminál** (1. módosítási ügy) indokolja, ami műszakilag jól illeszthető az 53.sz. főút várost Keletről megkerülő szakaszához, lényegében annak nyomvonalát követve. Mivel a megkerülő út tudomásunk szerint, még nincs a terv készítés időszakában sem, ezért a nyomvonalat csak elméleti vonalvezetéssel lehet megadni.*

Méretében NA 200 átmérőjű nyomócső javasolt, L = 5,2 km hosszban kiépítve a III.sz. telep Kötönyi úton húzódó NA 300 nyomóvezetéke és e megkerülő útnak az 53 sz. közútba való csatlakozása között. A Keleti távvezeték a következő fogyasztókat tudja kiszolgálni:

K1.sz.hidraulikai főszakasz		
Ellátható körzet	DK-i és D-i külterületi fogyasztók	
	Alsószállási tanyák, Dózsa Sertéstelep, Ipartelepi bővítések	
Helye	0+000 – 1+700	Kötönyi út (III.sz.telep betápvézeték) – 5402.sz.közút (Majsai út) között
Körzet vízigénye	100 – 250 m ³ /d	

A Dózsa sertéstelepet, ahol már korábban is igény volt a megfelelő minőségű víz biztosítása, végre el lehet látni tisztított ivóvízzel. Ugyanakkor a déli belterületi gerincvezeték hiányzó szakasza (Kötönyi út – Félegyházi út között) is megvalósul, amely III.sz.telepről érkező tisztított víznek a déli körzetekbe való eljutását segíti. A távvezetékre csatlakozhat a Majsai úton levő nyomóvezeték, mely ismét egy nyomásbiztosítási kapcsolatnak minősül.

K2.sz.hidraulikai főszakasz		
Ellátható körzet	D-i külterületi fogyasztók	
	Alsószállási tanyák, Ipari Park 2., Vasúti Átrakó Szolgáltató Park területe, a Déli-városkapuban megvalósuló kereskedelmi létesítmények, valamint az 53.sz.főút és az 5412.sz. közút torkolatában kialakuló szolgáltató telephelyek.	
Helye	1+700 – 5+200	5402.sz.közút – 53.sz.főút között
Körzet vízigénye	250 – 450 m ³ /d	

Az Ipari Park 2. bővítésével és a Logisztikai Terminál kialakításával létrejövő déli ipari terület vízellátására kettős kapcsolatot lehet létrehozni. Egyrészt a Keleti összekötő távvezetékéről leágazó Ipari Park déli tápvézetéssel, valamint Dobó u. – Átlós u. keresztezésénél levő gerincvezetékéről induló Ipari Park nyugati tápvézetéssel. Ez a városi belső gerincvezetékkel is közvetlen hidraulikai összeköttetést biztosít, ami az egyenletesebb nyomásbiztosítást szolgálja. Az 5408. sz. közút (Szegedi út) mellett haladó, az egykori Vörös Szikra MgTsz. területén lévő vállalkozások ellátására létesült nyomóvezeték kapcsolata számára előnyös lehet az új gerincvezeték, mivel arról közvetlen átkötés építhető ki. Az 53. sz. főút mellett a vasúti átjáró előtt megállt nyomóvezetékkel való összekötés a két irányú betáplálást fogja biztosítani, egyben visszahatással a déli városrész vízellátása is javulni fog.

Módosítási ügyek helyszíneinek ivóvízellátása

A felsorolásban csak azok az ügyek szerepelnek, amelyek igényelnek ellátást, de nem a közművel ellátott területen találhatók.

1. Logisztikai Terminál létesítése: A terület ivó- és technológiai víz ellátása két irányból biztosítandó.

- A fő ellátási irány az új nyomvonalon kijelölt megkerülő úttal párhuzamosan, attól Északra és Nyugatra, az úttengelytől 10,0 – 12,0 m-es távolságra kijelölhető sávban lefektetésre kerülő Keleti összekötő távvezetékéről leágaztatott nyomóvezetékekkel megoldható;
- A másodlagos, de az előbbivel azonos fontosságú – a kedvező hidraulikai feltételek biztosítása okán – ellátási irány az Átlós út-Dobó utca kereszteződésétől, majd az 53.sz.főút és a Budapest-Kelebia 150.sz. MÁV vasútvonal alatti átvezetéssel létesülő

északi betáplálás. Ez a betáplálás meglévő vízjogi létesítési engedélyes tervdokumentációval (PAV.VT.734.), de lejárt hatályú vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik.

2. A Keceli út mellett található építőanyag kereskedelemmel foglalkozó cég telephelyének közüzemi ivóvízzel való ellátottsága jelenleg nem megoldott. Ennek a területnek, a többi a környezetében fellelhető ingatlanokhoz hasonlóan a közüzemi ivóvíz ellátása, csak a Nyugati összekötő távvezeték megépítése után válik lehetővé.
12. A 0721/11 és 0721/38 hrsz.-ú ingatlanokon lévő tanya egyedi vízellátási megoldással rendelkezik.
13. A 0451/2 hrsz.-ú ingatlanon lévő tanya egyedi vízellátási megoldással rendelkezik.
14. A 41381/6 hrsz.-ú (Kgk átsorolással érintett) ingatlan egyedi vízellátási megoldással rendelkezik.
15. A Szegedi úti Major mellett, a 0967/7 hrsz ingatlanon lévő tanya egyedi vízellátási megoldással rendelkezik.
17. A Szegedi út közelében lévő 0992/3 hrsz ingatlanon lévő tanya egyedi vízellátási megoldással rendelkezik.
24. A Tinódi utcai elektromos állomás mögött található 3224 és 3225 hrsz.-ú ingatlanok közüzemi vízellátása nem megoldott. Jelenleg az egyedi vízellátás megoldása javasolt. Távlatban – több igény felmerülése esetén a Tinódi utcai nyomóvezetékéről a vízellátás kiépíthető.
37. A Déli kapu városrészben lévő 07/4 és 07/5 hrsz.-ú telkek beépítése megkívánja az 53. sz. közutat keresztező közüzemi minősítésű víz-nyomóvezeték létesítését. Az a jelenlegi közmű kiépítettséggel nem oldható meg.
40. Kopolyai út mellett fekvő 10130 hrsz.-ú telek egyedi vízellátási megoldással rendelkezik.

Termálvíz, geotermikus hő hasznosítás

A város négy termálkúttal rendelkezik, melyek a Városi Strand és Termálfürdő kiszolgálására létesültek a korábbi időszakban. A kutak egymás melléfúrásos felújítással megvalósult kiváltásai, vagyis egyidejűleg nem működhetek egyrészt a műszaki állapotuk miatt, másrészt az azonos vízadó szinttájat megcsapoló szűrőzésük miatt. Jelenleg a 3.sz. és 4.sz.termálkút üzemképes, amelyek kiszolgálja a fürdő termálvíz/gyógyvíz igényét, valamint a hulladék hő hasznosítást.

A termálkutak legfontosabb adatai a következők:

Termálkutak legfontosabb adatai						
Megnevezés	Jel	Adat				M. egys.
Helyi elnevezés		1.sz.	2.sz.	3.sz.	4.sz.	-
OKK.szám		B.20	B.100	K.136	B.157	-
Létesült		1963	1973.	1989.	2020.	év
Talpmélység		988,7	996,0	900,5	880,0	m
Víz hőfok kifolyásnál		46,0	46,0	46,2	45,8	C ⁰
Állapota		selejt	selejt	üzemelő	üzemelő	

A kútból/kutakból termelt termálvíz elismert gyógyvíz minősítést kapott, 1982/83.-ban. A víz kémiai komponensei alapján alkáli-hidrogénkarbonátos hévíznek minősül, amely fluorid és jodid ion tartalma miatt jódos gyógyvizek közé lett sorolva. A minősítő okirat száma: 502/Gyf/1982.EüM.sz. határozat, valamint az engedély száma: 8005/1983.(Eü.K.6.) EüM.sz. A 4.sz. termálkútból termelt víz gyógyvízzé minősítése jelenleg folyamatban van.

A kutak védőidom meghatározással, valamint hatósági határozattal rendelkeznek. A termelő 3.sz. kút modellezett távolhatása $t = 6$ hónap mellett $R = 85,0$ m, míg $t = 50$ év mellett $R = 790,0$ m. Célszerű a meghatározott távolhatással érintett körzetet érintetlenül hagyni és azon belül újabb termálkút megfúrását megtiltani. Ebből csak abban az esetben lehet engedélyt adni, ha a kutak egyidejű üzemeltetése, víztermelése kizárható. Ellenkező esetben az egymásra hatás miatt egyrészt vízhozam csökkenés következhet be, másrészt az erőltetett víztermelés a vízminőség módosulását idézheti elő más áramlási irányok kialakulásával. Ez a gyógyvíz minősítést is veszélyeztető helyzetet okozhat, ami sem az üzemeltetőnek, sem a tulajdonos Önkormányzatnak nem lehet a célja.

A város területén termálvízzel történő fűtés gyakorlata nem terjedt el, a kedvező hatékonysági mutatóval rendelkező hőszivattyúk megjelenésével azonban kezd elterjedni a talajhő hasznosítás a városban. Erre a célra felhagyott mélyfúrású kutak, vagy kimondottan ebből az okból létesülő műtárgyak alkalmasak.

Gyógyhellyel kapcsolatos hatósági adatok

A BFKH nyilvántartása szerint a város közigazgatási területén belül található továbbá az alábbi természetes gyógytényezők is:

Gyógyvizes kút: Kiskunhalas K-136 OKK (külső – fürdési célú felhasználásra) engedély szám: KEF-163-5/2014

Gyógyfürdő: Kiskunhalas – „Halasthermál Gyógyfürdő” engedély szám: KEF-14635-4/2015

A gyógyhely közelében érvényre kell juttatni a következő szabályozás előírásait:

A *természetes gyógytényezőkről* szóló 74/1999. (XII.25.) EüM rendelet 8. § (1) bekezdése szerint:

„Gyógyhelyen és annak környékén a betegek gyógykezelését hátráltató, tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájjelleget tartósan hátrányosan befolyásolja, vagy a betegek nyugalma zavarja, gyógyulását hátráltatja. Ilyenek különösen a víz-, por-, füst- és gázszennyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével, zajjal valamint a növényállomány és domborzat megváltoztatásával járó tevékenységek.”

Szennyvíz elvezetés és tisztítás biztosítása

Kiskunhalas szennyvízelvezetése és szennyvíztisztítása több ütemben épült ki. A '70-es években lefektetett csatornák a mai napig változatlanul üzemelnek. A '90-es években létesült második ütem a város belterületének mintegy 30 %-át fedte le, végül a 2010-es évek elején megvalósult újabb ütemmel a város belterületén az ivóvízhálózattal lefedett terület mintegy 98 %-a megkapta a szennyvízcsatorna közművet is. A hálózat teljes hossza 174 km, melyből közel nagyjából 90 % a gravitációs csatorna és valamivel kevesebb mint 10 % a nyomóvezetékek aránya.

A **csatornahálózaton** a továbbiakban elsősorban felújítási feladatok merülnek fel az elhasználódási, elavulási okok miatt, és korszerűsítési igényeket is ki kell elégíteni a több évtizedes rendszeremek esetében. Ezek alapvetően a víziközmű-szolgáltató és a tulajdonos önkormányzat közös kötelezettségei.

Mielőbb meg kell oldani a Sóstói lakótelep nyomott csatornarendszerének gravitációs elvezetésű hálózatra történő átépítését. A lakótelep fejlesztésénél már célszerű figyelembe venni ezt a szennyvíz elvezetési módot.

A városi szennyvízcsatorna hálózat elválasztott rendszerű, így elviekben a csapadékvíz megjelenésével a szennyvíztisztító telepen nem kell számolni. Azonban a realitás az, hogy intenzív csapadékhullás esetén a többletterheléssel elengedhetetlenül számolni, azt kezelni kell. A valós elválasztott rendszer létrehozása maradéktalanul talán sohasem valósítható meg, de arra törekedni kell.

Szennyvízelvezető rendszer főbb adatai		
Megnevezés	Adat	M.egys.
Csatornahálózat rendszere	elválasztott rendszerű	
Csatornahálózat teljes hossza	174 095	fm
ebből gyűjtőcsatorna	116 199	fm
bekötőcsatorna	57 896	fm
Gravitációs csatorna szakasz	158 411	fm
Nyomott csatorna szakasz	15 684	fm
Vízgyűjtő öblözetek száma	23 + 1*	fm
Átemelő műtárgyak száma	24 + 1*	db
Gravitációs szennyvíz bekötések száma	9 501	db
Nyomott szennyvíz bekötések száma	185	db

*Megjegyzés. A vízgyűjtő öblözet és átemelő száma +1 növekménye a déli Ipari Park 2. okán került jelölésre.

A szennyvízcsatorna-hálózat meghatározóan gravitációs rendszerű, de alárendelten egy kisebb körzetben üzemel nyomott kényszeráramlású csatornarendszer is. Ez a Sóstói zártkertek területén épült ki, ahol a kivitelezéskori magas talajvízszint állás miatt választották ezt a megoldást. A mai műszaki megoldások lehetővé teszik ennek kiváltását és az érintett körzetben a gravitációs szennyvíz-elvezetés kiépítését. Ezt a törekvést meghatározóan a házi szennyvízátemelők víziközmű üzemeltető kézbe adása indokolja.

A gyűjtőcsatornák éves tervezett karbantartása a víziközmű-szolgáltató részéről folyamatosan elvégzésre kerül. A főgyűjtő és gyűjtőcsatornához kapcsolódó házi bekötőcsatornák állapota helyenként változó, zömében az előrehaladott kor és elhasználódás függvényében.

A déli területeken kialakuló Ipari Park 2. és a tervezett **Logisztikai Terminál** új vízgyűjtő öblözetet fog képezni, amihez a **25.sz. átemelő** megvalósítását javasoljuk megépíteni.

A 8. sz. átemelő terhelése a Büntetésvégrehajtási Intézmény betelepülése miatt megnőtt, ami túlzott terhelést ró az ott beépített gépészetre. Ennek felújítása rövid időn belül elengedhetetlen feladat, mivel egy hosszabb időszakra kiterjedő gépészeti kiesés komoly logisztikai problémákat is előidézhet a bebocsátó intézményben. A felújítást, sőt a teljes korszerűsítést követeli meg az Ipari Park 2 és a **Logisztikai Terminál** létrehozása, hiszen az ott képződő szennyvizet a javasolt 25. sz. átemelő a 8. sz. átemelőbe.

A napi átlagos szennyvízmennyiség 2018-ban 3580 m³/nap volt. A **szennyvíztisztító telep** mértékadó hidraulikai kapacitása: 4290 m³/d, biológiai kapacitása 32 031 LE. Az esetenként előforduló extrém nagy beérkező szennyvízmennyiség – illegális csapadékvíz bevezetések miatt – kezelése is megoldott. Ebben az esetben a korábban üzemeltetett 4 db oxidációs árok *havária* tározóként hasznosított, ahonnan – a csúcsterhelés lecsendesülése után – a tisztító műtárgyak kapacitása függvényében átemelik a letárolt szennyvizet. Így a kiépített rendszer hidraulikai túlterhelése nem fordulhat elő.

Célszerű lenne a szennyvíztisztító telepen belül egy rothasztó, iszapstabilizáló medence megvalósítása annak érdekében, hogy a víztelenítés kevesebb vegyszer és energiaráfordítással, jobb hatásfokkal mehessen végbe, valamint az iszapszárító pavilonból kevesebb légszennyező anyag jusson a légterbe.

A változó klimatikus körülmények – a Homokhátság esetében kiemelten – kikényszeríthetik a szennyvíz olyan ultra magas tisztasági szintjének elérését, amely annak a helybentartásával és felhasználásával a mikroklíma kedvezőbbé alakításában is közreműködhet. Üzemszerűen működtethető megoldás volna a membrántechnológiával történő utótisztítás megvalósítása., amely olyan tisztaságot képes a kimenő oldalon garantálni, ami a csapadékvizektől sokkal kedvezőbb vízkémiai paramétereket eredményez, így felhasználása rendszerint nem ütközik akadályba.

A szennyvíztisztítás során visszamaradó, víztelenített és szárított **szennyvíz iszap** mezőgazdaságban, ellenőrzött körülmények között elhelyezhető. Ennek fogadóképősége nagyon mérsékelt, mivel indokolatlanul nagy kötelezettségeket rónak a jogszabályok az iszap felhasználójára. Amennyiben ez a fő-iszapvonal bármilyen okból fennakadást szenved, a korábbi mélybarázdás nyárfás iszapelhelyezőt kell a híg iszap fogadására igénybe venni.

Az egyes külterületi lakóépületek szociális szennyvíz kibocsátásának ártalmatlanítására, biológiai tisztítására és a tisztított szennyvíz elhelyezésére létesült szennyvíztisztító-kisberendezések elterjedése bizonyos környezeti körülmények között támogatott megoldás. Elsősorban a mélyen elhelyezkedő mértékadó talajvízszinttel kitüntetett körzetekben van létjogosultsága.

Módosítási ügyek helyszíneinek szennyvízelvezetése

A felsorolásban csak azok az ügyek szerepelnek, amelyek igényelnek ellátást, de nem a közművel ellátott területen található.

2. Logisztikai Terminál létesítése: A kijelölt terület szennyvíz elvezetését szintén két irányból célszerű megoldani.

- Az északi területek (Kr>Gá) – az ivóvízhez hasonlóan – rendelkeznek vízjogi létesítési engedélyes tervdokumentációval (PAV.VT.734.), de a hatósági engedély hatálya már lejárt. Ennek a csatornaszakasznak azért van létjogosultsága, hogy 8. sz. szennyvízátemelő tehermentesítése a biztonságos üzemeltetés miatt megvalósulhasson;
- A déli területek szennyvízelvezetése – és ebbe beleértendő az egykori MgTsz, központban létrejött vállalkozások szennyvíz kibocsátása is – egy új, a távlati kiépítés súlypontja közelében elhelyezésre kerülő szennyvíz átemelő (25.sz.) megépítésével, és a 8. sz. szennyvízátemelőbe való becsatlakozással oldható meg. A 25. sz. átemelőig az ipartelep gyűjtőútjain, illetve belső üzemi útjain gravitációsan vezetett csatornákkal lehet a szennyvizet elvezetni.

2. A Keceli út mellett található építőanyag kereskedelemmel foglalkozó cég telephelyének szennyvízelvezetése közműpótló műtárggyal lehetséges a jelen tervezési időszakban.

12. A 0721/11 és 0721/38 hrsz.-ú ingatlanokon lévő tanyán közműpótló műtárgy alkalmazható.

13. A 0451/2 hrsz.-ú ingatlanon lévő tanyán közműpótló műtárgy alkalmazható.

14. A 41381/6 hrsz.-ú (Kgk átsorolással érintett) ingatlanon közműpótló műtárgy alkalmazható.

15. A Szegedi úti Major mellett, a 0967/7 hrsz ingatlanon közműpótló műtárgy alkalmazható.

17. A Szegedi út közelében lévő 0992/3 hrsz ingatlanon közműpótló műtárgy alkalmazható.
24. A Tinódi utcai elektromos állomás mögött található 3224 és 3225 hrsz.-ú ingatlanok közüzemi szennyvíz elvezetési lehetősége a közterületen nem biztosított. Igény esetén a Tinódi u. irányában közüzemi gravitációs szennyvíz csatorna létesíthető.
37. A Déli kapu városrészben lévő 07/4 és 07/5 hrsz.-ú telkekről a szennyvízelvezetés a jelenlegi kiépítettség mellett nem oldható meg. Kizárólag az 53. sz. főút alatti közüzemi csatorna átvezetés, majd az 53. sz. főút keleti oldalán lefektetendő szennyvíz gyűjtőcsatorna megépítésével lehet ellátni a területet.
40. Kopolyai út mellett fekvő 10130 hrsz.-ú telken közműpótló műtárgy alkalmazható.

Földgáz- és távhőellátás

Kiskunhalas energiaellátása jelenleg a villamos energiára és a földgázra, továbbá a földgázüzemű távhőszolgáltatásra épül. A fosszilis energiahordozók közül a földgáz felhasználás a leginkább meghatározó. A város gázellátó alaphálózatának a kiépítése a belterületen befejeződött, jelenleg a külterületi tanyás és kiskertes ingatlanok gázellátása van folyamatban. A hálózat egy része alacsony nyomású (0,03 Bar), nagyobb része pedig kis-középnomású (3,0 Bar). A meglévő gáznyomás-szabályzók és a hálózat rendelkezik szabad kapacitással.

A város egyoldali betáplálása magában hordozza a gáz-kimaradás lehetőségét. Kétoldali betáplálás céljából célszerű megépíteni az É-i megkerülővezeték a lakóterületi fejlesztésekkel összhangban. Az új NA 250 KPE vezeték hossza kb. 12,5 km volna. Az iparterületen lévő gázvezetékek végpontja összekötendő a biztonságosabb gázellátás érdekében.

A városi gázhálózathoz kapcsolódva már ma is jelentős számú zártkerti és tanyás ingatlan rendelkezik vezetékes gáz bekötéssel. Ilyen jellegű hálózatfejlesztés a továbbiakban is várható. A hálózat fejlesztése ezen túlmenően is tovább folytatódhat, mert az igényeket a szolgáltató ki tudja elégíteni.

A Ny-i oldali betáplálás megvalósítása után a lehetőség még tovább növekedne és az ellátás színvonala javulna. A megvalósíthatóságról a szolgáltató eseti szakvéleménye alapján lehet dönteni. Az esetleges nagyobb vezetéképítési igények az érintett ingatlantulajdonosok teljes összefogásával, a várható gázfelhasználás pontos felméréssel, és gazdaságossági számításokkal alátámasztott tanulmányterv alapján kezdeményezhető.

A gazdaságosan vezetékes gázzal el nem látható területek, településrészek hőenergia ellátására továbbra is a nem vezetékes hőhordozókat kell alkalmazni.

Kiskunhalason gázmotoros hőközponton alapuló távhőrendszert működik, amely a szolgáltatott energia volumenét tekintve a megye összes távhőszolgáltatásának mintegy 13-15 %-át teszi ki. Távlati cél a távhőrendszer rendszer megújuló alapra helyezése.

A módosítási helyszínek földgázellátása tekintetében az 1. helyszínen jelentkezhet számottevő energia-igény. Egyelőre nem ismert a **Logisztikai Terminál** átrakodójának és az ide betelepülő vállalkozásoknak a földgáz-igénye. Valószínűleg részt vesz a terület energia-ellátásában a terület közelében létrejövő 2x20 MW névleges teljesítményű naperőmű, amely nagyrészt kiválthatja a földgáz-energiát.

Villamosenergia-ellátás

A településen jelenleg keresztülhaladó MAVIR Zrt. 400 kV és NKM Áramhálózati Kft. 120 kV-os légvezetékek hosszútávon is megmaradnak.

Kivitelezési fázisban van a Kiskunhalas-Kecel összekötő úttól délre eső 48 MW teljesítményű Napelempark 132 kV-os légvezetékes hálózata, amely a Kiskunhalas – Baja 132 kV-os légvezetésekre csatlakozik.

Tervezési fázisban van a Szegedi úttól délre eső 2x20 MW teljesítményű Napelempark 132 kV-os légvezetéke, amely a Kiskunhalas – MÁV alállomás 132 kV-os légvezetékének felhasításával épül. Módosítási ügye jelen dokumentációban a 16. sorszámú szerepel.

Alállomások

Kiskunhalas Nyugat NKM Áramhálózati Kft. tulajdonú 132/22 kV-os alállomás:

Az alállomás 2x25 MVA-es transzformátorral üzemel. A régi 22 kV-os elosztóberendezést 1990-ben új 21 mezős 20 STO tip. szabadtéri tokozott berendezésre cserélték. Az alállomásban fejlesztés nem várható.

Kiskunhalas Kelet MÁV 132/25 kV-os alállomás:

Az alállomásban jelenleg is csak 132/25 kV-os, vontatási célokat szolgáló transzformáció üzemel. Távolabban, elsősorban az ipari fogyasztók energiaigényének növekedése esetén kerülhet sor az állomás 132/22 kV-os részének megépítésére.

Egyéb elektromos energiaforrások:

A MOL Rt. 1.0 MW teljesítményű gázmotoros erőművet épített, amely a saját MOL energiaigény függvényében vissza is táplál az NKM Áramhálózati Kft. hálózatára.

A Kiskunhalas Városi Fűtőmű 1996-ban 320 kW-os, szintén gázmotoros energiatermelő egységet helyezett üzembe. A gázmotoros rendszer változó teljesítményt táplál vissza az NKM Áramhálózati Kft. hálózatára.

Tervezett Kiskunhalas 48 MW Napelempark 132/22 kV-os alállomás:

Az új 132/22 kV-os alállomás a Keceli úttól délre épülő 48 MW teljesítményű Napelempark mellé épült.

Tervezett Kiskunhalas 2x20 MW Napelempark 132/22 kV-os alállomás (16. ügy):

Az új 132/22 kV-os alállomás a Szegedi úttól délre épülő 2x20 MW teljesítményű Napelempark mellé, közvetlenül a MÁV 132 kV-os légvezeték leágazási pontjához épül.

Középfeszültségű hálózat

Kiskunhalas Nyugat 120/20 kV-os alállomásból 8 külterületi és 5 városi 20 kV-os hálózat indul. A 20 kV-os hálózat többsége légvezetékes. A 20 kV-os hálózat kisebb fejlesztésekkel (Szeged 20 kV vezetékcsere, Tompa 20 kV keresztmetszet növelés) hosszútávon is biztosítani tudja Kiskunhalas külterületeinek és a környező településeknek a szükséges villamos energiát.

A város belső területein növelni kell a kábeles 20 kV-os és 0,4 kV-os ellátású területek arányát. Ezzel egyidőben a légvezetékes hálózatok aránya csökken.

A meglévő NKM Áramhálózati Kft. tulajdonú 20 kV-os légvezetékes, és a városközpontban földkábeles hálózat a jelentkező teljesítmény igényeket biztosítani tudja. A 120/20 kV-os alállomásból új 20 kV-os gerinc vonal indítását nem tervezik. Jelenleg nincs is szükség bővítésre, mivel a felmerülő többlet teljesítmény igény a meglévő 20 kV-os hálózat bővítésével biztosítható

A meglévő 20/0,4 kV-os transzformátorállomások mind a belterületen, mind a külterületen a környezetükben jelenleg felmerülő elektromos energiaigényt biztosítani tudják. Korszerűsítésre, illetve átépítésre néhány, állomásnál van csak szükség.

A Logisztikai Terminál területére betonházas BHTR 22/0,4 kV-os, max. 1000 kVA teljesítményű transzformátorállomásokat lehet építeni, az energiaigény szerinti darabszámban.

A belterületen a lakóterületi fejlesztéseknél a meglévő 20 kV-os légvezetékéről leágazó 20 kV-os kábelhálózatra telepített új betonházas, vagy épületbe telepített transzformátorállomások építése lehetséges. A **Kertváros** távlati energiaellátásának biztosítására a Kertvárostól délre eső transzformátorállomástól indulóan új 20 kV-os kábel és transzformátorállomás építése javasolt.

Az ipari fejlesztési területeken elsősorban épületbe telepített transzformátor-állomások építése indokolt. A **Déli-kapu** övezet területén 20 kV-os légvezetékes hálózat halad keresztül. További kereskedelmi vagy szolgáltató egységek építése esetén 20 kV-os földkábeles csatlakozás kiépítése javasolt, amely később a Szegedi út melletti területtel összekötésre kerül. A Szegedi út mellett létesülő **Ipari Parkhoz** a meglévő 20 kV-os légvezetékéről 20 kV-os kábelívet kell indítani, melyet a Dél-Kapu övezet 20 kV-os hálózatával célszerű összezárni.

A Logisztikai Terminál **déli területének** energiaellátására a Kiskunhalas – Kiskunmajsa 22 kV-os légvezetékéről kell 2 db 22 kV-os földkábeles csatlakozást építeni.

A Keceli út mellé épülő **48 MW Napelempark** segédüzemi energiaellátásnak biztosítására a Kiskunhalas – Bácsalmás 22 kV-os légvezetékéről induló új 22 kV-os légvezeték épül.

A vasútvonal és a Szegedi út közötti, az elkerülő úton belüli területen **Logisztikai Terminál** részére kerül terület kialakításra. Erre a célra a Város III. és a Szank 22 kV-os vezetéket a Logisztikai terminálon keresztül 22 kV-os földkábelrel össze kell kötni. A földkábeles új 22 kV-os hálózat a vasút túlsó oldalán már földkábelrel megépített hálózathoz csatlakozik, majd a Logisztikai terminál határvonalán körben haladva köt rá a Szank 22 kV-os légvezetékre.

A településrendezési eszközök jelen módosítási tervében számos helyen szerepelnek minimális elektromos többlet energiaellátási igényt jelentő fejlesztés elképzelések, melyek a meglévő elektromos infrastruktúrával kiszolgálhatók. Ezek a tervben „Új beépítésre szánt kisebb területek”, „Szerkezeti tervet érintő, de új beépítést nem keletkeztető ügyek”, „Szerkezeti tervet nem érintő szabályozási ügyek” és „Építési hely módosítási ügyek” 1 - 59 számú tételei. Ezek közül az elektromos energiaigényt jelentő helyszíneket a tervben külön kezeltük.

A külterületen a meglévő légvezetékes 20 kV-os hálózatok bővítésével oszlop transzformátor-állomások építhetők. A **Felső-Öregszőlők és Alsó-Öregszőlők** területén a kisfeszültségű légvezetékes hálózat közterületre történő átépítése indokolt.

Kisfeszültségű hálózat

A belterületen a családi házas területeken a meglévő kisfeszültségű hálózatok felújítása esetén, a csupasz légvezetékes hálózatok léghábeles hálózatra történő átépítése lehetséges. Ezekben a területeken a légvezetékes hálózat földkábeles hálózatra történő átépítése nem javasolt, mert a meglévő épületállomány csatlakozása a légvezetékes hálózathoz van kialakítva. Földkábel esetén az épület csatlakozások földkábelre történő átalakítása a tulajdonosoknak is többletköltséget jelentene.

Jogszabályi előírások

A település belterületén az új beépítésű területeken, 120 kV alatti új hálózat csak földkábelrel építhető a 2007. évi LXXXVI. Villamos Energia Törvény 178./J § 2013. 04. 11.-én történt módosítása értelmében.

A település közvilágítási hálózatának korszerűsítése megtörtént, a közvilágítás megfelelő. A nátrium lámpás, illetve kompakt fénycsőes lámpatesteket a korszerűbb „LED” lámpatestekre érdemes cserélni.

Elektronikus hírközlés

Kiskunhalason a telefonhálózat a település teljes egészére kiépült. A telefonhálózat üzemeltetője a Magyar Telekom Nyrt. A digitális telefonközpont 9.000 számkapacitású. A telefonközpont a Kiskőrös - Kiskunhalas optikai gerinckábelre csatlakozik.

A hálózaton KTV szolgáltatás is biztosított. A telefonközpontból a kitéplálások alépitményesek és földkábelesek, de a hálózat többségében légvezetékes kiépítésű. Igény esetén a telefonhálózat bővíthető. A Magyar Telekom hálózatán a GPON rendszer fejlesztése várható.

A KTV és Internet rendszer tulajdonosa és üzemeltetője az DIGI Kft. A rendszer a településen belül többnyire az NKM Áramhálózati Kft. légvezetékes hálózatára épült, és csak részben alépitményes és kábeles kialakítású. Folyamatban van a teljes településen a tisztán optikai rendszer kiépítése.

A Kormány által meghirdetett, pályázati kiírással is rendelkező, minden előfizetőre kiterjedő szupergyors hozzáférésű Internet lehetőség (SZIP) biztosítása Magyarország teljes területén a következő néhány év feladata. Kiskunhalason az MVM NET Kft. nyerte a szupergyors Internet hálózat kiépítésének lehetőségét. A SZIP hálózat tervei többségében elkészültek, a hálózat kiépítése most van folyamatban.

Határőrizet céljára mikrohullámú rendszer üzemel. Az antenna a Mártírok útján a Rendőrkapitányság területén van. Iránya Kiskunhalas – Tompa. A biztonsági sáv szélessége 25-25 m. A mikrohullámú irány nyomvonalán magassági építési korlátozás van érvényben, amely távolságfüggő. A rendszeren fejlesztés nem várható.

A GSM antenna rendszerek kiépítése jórészt befejeződött. Elsősorban a meglevő rendszerek technológiai fejlesztése várható.

Vízgazdálkodás

Vízgazdálkodási elvek

Az Európai Unió Víz Keretirányelvét betartva óvni kell a vizek jó állapotát, a vízhez kapcsolódó élőhelyeket. Az egyre gyakoribb aszályok hatásának mérséklésére vissza kell tartani a lehulló csapadékvizeket és fenntartható módon kell gazdálkodni a készletekkel. Az építési tevékenységhez kapcsolódóan a vízáteresztő burkolatokat célszerű előnyben részesíteni. Közterületi csapadékvízhálózatra való rákötés hiányában az telken belüli gyűjtés (ciszterna) és tárazás (záportó) gyakorlatát kell a szabályozásban bevezetni.

A Dong-ér völgyületében található mély fekvésű, lefolyástalan területeknek a fokozatos feltöltésével csökkent a természetes belvíztározó szerepe, ezért a még megmaradt mély fekvésű területeken belvíztározók kialakítására került sor. A tározók kapacitása rendkívüli csapadékos időjárási helyzet bekövetkezte esetén nem elégséges, ezért továbbá növelése elengedhetetlenül fontos. A vízgazdálkodási koncepcióban szereplő záportavakban a csapadékvíz visszatartásáról is gondoskodni kell.

Vízhasznosítás

A Homokhátság az éghajlat változása következtében szárazabbá, sivatagosabbá válik, ezért minden lehetőséget szükséges megragadni annak érdekében, hogy a folyamat lefékeződjön, vagy megálljon. A teendők között az állampolgárok életminőségét negatívan befolyásoló hatások elleni beavatkozásoknak kell prioritást élvezniük, ám megvalósításuk sok esetben anyagi lehetőségek hiányában akadályozott. Ilyen vízhasznosítási-vízgazdálkodási igények a város területén:

- Rekreációs-horgászto vízpótlása (Sóstó, Tóth Horgászto, Ezüst-tó Horgászcentrum)
- Öntözőtelepek (kisebb öntözőtelepek, felszínalatti vízre támaszkodva)
- Vizes élőhelyek (Fejetéki-mocsár)
- Felső-Öregszőlők vízpótlása

A vízhasznosításba-vízgazdálkodásba bevonható víztömegek a következők:

- A város csapadékcsatorna hálózatával összegyűjtött víztömeg helybentartása és hasznosítása
- A Városi Szennyvíztisztító telepet elhagyó ultra nagy tisztaságú használtvíz helybentartása
- A Dong-éri főcsatornán érkező, hasznosítható minőségű vizek kivezetése és felhasználása

A felsorolt víztömegek nyomóvezetéken juthatnak el a felhasználási helyekre, illetve az elhelyező létesítményekbe. A nyomvonalat úgy jelölik ki a tervek, hogy a megépítés és üzemeltetés közterületen legyen lehetséges.

Belvízvédekezés a belterületen

A város belterületének csaknem 90%-a a Dong-ér völgyület keleti oldalán helyezkedik el a Budapest - Kelebia vasútvonallal lehatárolva. Az érdemi vízelvezetési feladatokat a természetesen kialakult Dong-ér völgyület és a mesterségesen, szintben kiemelten megépített vasútvonal között kell biztosítani. Nehezíti a belvízvédekezést, hogy a vasút melletti területekről a természetes talajesszel ellentétesen a Dong-ér belterületi völgyülete irányába gravitáló belvízrendszereket kell megépíteni és üzemeltetni.

A belterületen átfogó vízelvezetési terv alapján 1994-től megkezdődött a hiányzó főgyűjtőcsatornák megépítése, illetve a meglévő, de korrekcióra szoruló csatornák felújítása, átépítése. A főgyűjtőcsatornák folyamatos karbantartása továbbra is szükséges a város anyagi lehetőségeinek függvényében.

A főgyűjtő és gyűjtőcsatornához kapcsolódó közterületi elvezető csatornák állapota utcánként változó, zömében kiépült, de a folyamatos karbantartási munkák elvégzésének hiánya miatt

nem tölti be teljes egészében funkcióját. Az utóbbi időben a nyílt árkok burkolása megkezdődött mellyel jelentősen javult az adott szakaszok vízelvezető képessége, illetve jelentősen csökkent a talajvízre gyakorolt hatásuk.

A részletes vízgazdálkodási szakági javaslat a rendelkezésre álló terveknek megfelelően mind a 10 belvízi öblözetre összefoglalja a legfontosabb problémákat és teendőket.

A szerkezeti terv a meglévő és tervezett záportavakat V vízgazdálkodási területben szerepelteti.

Meglévő záportavak:

- Kórházi záportározó
- Csetényi záportározó
- Kisegítő záportározó (Sportpálya és a Dong-éri főcsatorna között)
- Sóstó
- Kiserdei záportározó (Radnóti – Kassa – Kölcsey utca között)

Tervezett záportavak:

- Vásártéri záportározó
- Jókai záportározó (Dong-éri főcsatorna és a Jókai utca között)
- Fölsővárosi záportározó
- Járószéki záportározó
- Kertvárosi záportározó (Vári Szabó István utca és Peterka József utca kereszteződésétől nyugatra)
- Natkai záportározó (Dong-éri főcsatorna és Erzsébet királyné tér között)

Belvízvédekezés a külterületen

A kiskunhalasi tájra a fő szélirány okán az ÉNY – DK-i irányban húzódó hosszanti mélyedések a jellemzők, melyek egészen a Tisza-völgyéig lehúzódnak. Ezekben a mélyedésekben futnak a közel párhuzamos elrendezésű belvízelvezető csatornák. Kiskunhalas város belvízvédelmi területét ennek megfelelően két főcsatorna és további öt belvízelvezető csatorna szeli át.

Kiskunhalas területe belvízzel mérsékelten veszélyeztetett. A város bel- és külterületén lefolyó csapadékvíz befogadója a Dong-éri főcsatorna (62+544 és 77+523 km közötti szakasz) és az Alsószállási csatorna (0+000 és 10+313 km közötti szakasz), mely utóbbinak befogadója szintén a Dong-éri főcsatorna. Kezelőjük az *Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság* (Ativízig).

További belvízcsatornák:

- *Fűzespustai csatorna* (az 53. számú főútnak a várostól délre eső szakaszán gyűjti össze és vezeti el a csapadékvizeket-belvizeket, lényegében a főközlekedési út része, amely alsóbb szakaszán a Dong-éri-főcsatornába torkollik) – kezelő: Kiskunhalas Önkormányzata
- *Kopolyai mellékcsatorna* – kezelő: Kiskunhalas Önkormányzata
- *Sóstói csatorna* – kezelő: Kiskunhalas Önkormányzata
- *Bedekovich Lőrinc csatorna* – kezelő: Ativízig
- *Simontói csatorna* – kezelő: Ativízig
- *Göbolyjárás csatorna* (csak érinti Kiskunhalas déli külterületét és a Kőröséri-főcsatornába torkollik, a belterület belvízlevezetésében alig vagy egyáltalán nem vesz részt) – kezelő: Ativízig
- *Rekettye-Bogárzó csatorna* (a város nyugati külterületeinek víz elvezetését oldja meg, kivételesen a Duna völgye, azaz a Duna-völgyi főcsatorna felé, a belterület felszíni víz-elvezetésében egyáltalán nem vesz részt) – kezelő: Ativízig

Módosítási ügyek helyszíneinek vízgazdálkodási érintettsége

A felsorolásban csak azok az ügyek szerepelnek, amelyek relevánsak a város vízgazdálkodásában, vagy feladatot jelent a terület csapadékvíz elvezetése.

- 1. Logisztikai Terminál létesítése:** A terület morfológiája a déli irányú lefolyást, valamint az ahhoz illeszkedő gyűjtést, majd az Alsószállási-csatornába, mint recipiensbe való bevezetést kívánja meg. A zárt csapadékcsatorna nyomvonalát a gyűjtőutakkal párhuzamosan lehet kijelölni, így annak nyomvonala várhatóan ÉNY-DK-i irányú lesz. Minden bizonnyal számolni kell a befogadóba való bevezetés előtt egy előtisztító műtárgy – homokfogó, olajfogó – megépítésével.
- 2.** A Keceli út mellett található építőanyag kereskedelemmel foglalkozó cég telephelyén a csapadékvíz elhelyezés nem követelmény, mert a nagy szivárgási tényezővel rendelkező futóhomokos felszín, valamint a visszatorlást nem okozó mély talajvízszint segíti a helyben történő természetes elszikkasztást.
- 3.** A Széchenyi utca (53-as főút) mellett lévő 6400/1 és 6400/2 hrsz.-ú ingatlanok (Aranyablak Kft., Forgó Autóház telephelye) délnyugati oldalán működő szikkasztóárok megszüntetése javasolt. A burkolt felületekről lefolyó csapadékvíz közvetlenül az ott elhaladó csapadékvíz csatornába vezethető.
- 4.** A Radnóti utca ezen szakaszán nincs kiépített csapadékvíz elvezetés. Azt helyben, szikkasztóárok létesítésével lehetséges jelenleg megoldani. Rövid távon célszerű intézkedni a zárt csapadékvíz csatorna megépítéséről, mert a Radnóti utca nyugati oldalán levő, kiterjedt burkolati lefedettséggel rendelkező, magasabb térszinten elhelyezkedő ingatlanokról, késleltetés nélkül az itt érintett keleti oldal felé távozik a felszínen lefolyó csapadékvíz. Ez további beépítések esetén elárasztási gondokat fog eredményezni.
- 7.** A Peterka utca végén létrejövő új lakótelek területe a csapadékvíz elvezető rendszer elvi vízjogi engedélyes tervében (PAV.CT.464.) tárgyalt és az elvi vízjogi engedéllyel elfogadott 7. sz. belvízi öblözet része. Az ebben az öblözetben összegyülekező és lefolyó csapadékvizek elhelyezésére kijelölt ZT10. sz. Kertvárosi záportározót érinti a módosításban megjelölt terület. Az a tározó térfogati kapacitását csökkenti, illetve a tározó arra hatással lesz. Kiemelten javasolt, hogy építési engedély vegye figyelembe, hogy a záportározó esetenként meg fogja emelni a környezeti talajvízszintet, akár úgy is, hogy függő talajvízlelencsét fog átmenetileg okozni. Ezért a mértékadó talajvízszintnek nem a korábban észlelt érték, hanem a későbbi záportározóval kialakuló magasabb érték tekintendő. A fejlesztési döntésben tárgyalt terület a korábban záportározó céljára kijelölt és a vízügyi hatóság által engedélyezett területéből való kiemelése kis mértékben csökkenti a záportározó befogadói térfogatát. Ez nem okoz lényegi veszteséget, amennyiben a vízjogi létesítési engedélyben a tároló térfogat csökkenését ezzel a mértékkel mélységében kell megnövelni. Ez ugyan beruházási és fenntartási többletköltséget okoz, de ennek felvállalása az Önkormányzat döntési kompetenciája.
- 9.** A korábban tervezett buszpályaudvar helyén lévő ingatlanok csapadékvíz elvezetése jelenleg nem megoldott. Ez igaz a Sáros utca egészére is. A környezet kulturált és rendezett csapadékvíz elvezetése az elvi vízjogi engedéllyel rendelkező műszaki dokumentációban (PAV.CT.464.) felvázolt elrendezésű csapadékvíz elvezető csatornával lehetséges. Ezt a megoldást támogatta a környezetvédelmi hatóság is, a több ponton, ellenőrizhetetlen módon a befogadóba való vezetéssel szemben. Ez a vélemény felmerült már a buszpályaudvar ezen helyen való kialakítása felvetésekor is.

10. A vásártérnél található 4087 hrsz. alatti Gazdabolt építési övezetének majdani telekalakítása kapcsán figyelembe kell venni a 4087 hrsz.-ú területtől ÉK-re húzódó, a zöldterület alatt lefektetett csapadékvíz elvezető csatorna meglétét, esetleg kiváltásának szükségességét.
15. A Szegedi úti Major mellett, a 0967/7 hrsz.-ú tanya az 1.sz. fejlesztési döntésben említett Ipari Parkkal valamint a megkerülő úttal és annak műszaki követelményeivel érintett ingatlan. A víziközmű ellátottsága a Keleti összekötő víz távvezetékkel és az Ipari Parkban létesülő szennyvíz és csapadékvíz elvezetéssel biztosíthatóvá válik
19. Az Olajbányász utcában a csapadékvíz elvezetés kiépítettsége nem megoldott. A későbbiekben ezzel mindenképpen foglalkozni szükséges.
24. A Tinódi utcai elektromos állomás mögött található 3224 és 3225 hrsz.-ú ingatlanok csapadékvíz elhelyezés nem megoldott, azonban a környezetben elszikkasztható.
37. A Déli kapu városrészben lévő 07/4 és 07/5 hrsz.-ú telkeken a csapadékvíz elvezetés kiépítettsége nem rendezett. A későbbiekben ezzel mindenképpen foglalkozni szükséges, mivel az 53. sz. főút, a 154. sz. MÁV vasútvonal és a korábbi vasúti töltés közötti bezárt terület felszíni lefolyása akadályozott.
40. Kopolyai út mellett fekvő 10130 hrsz.-ú telken közműpótló műtárgy alkalmazható.

7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

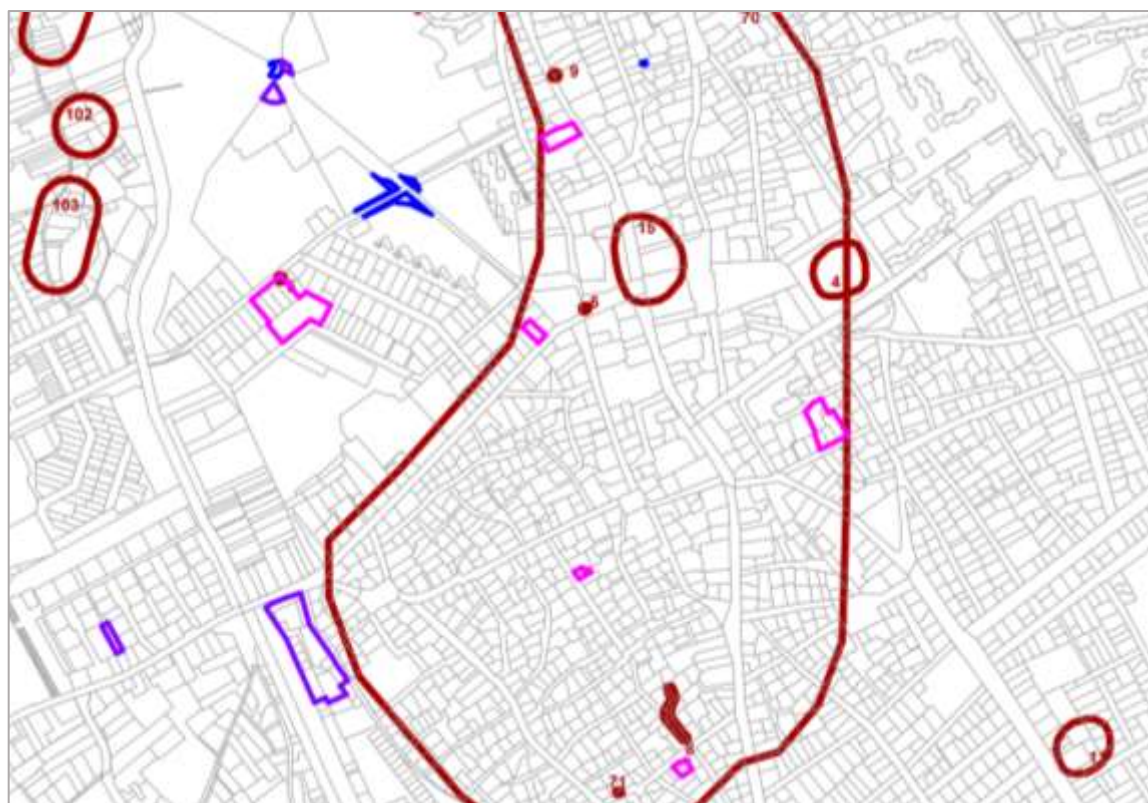
A **2019. évi** új Településrendezési eszközök tervezéséhez *Teljeskörű települési örökségvédelmi hatástanulmány* készült a tervezés kapcsán, amely elérhető a tervezői honlapon: www.ujleptekbt.hu.

2021 évben Kiskunhalas önkormányzat örökségvédelmi adatokat kapott az országos nyilvántartásról a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztályától. A tervlapokon jelenleg ezek az adatok szerepelnek.

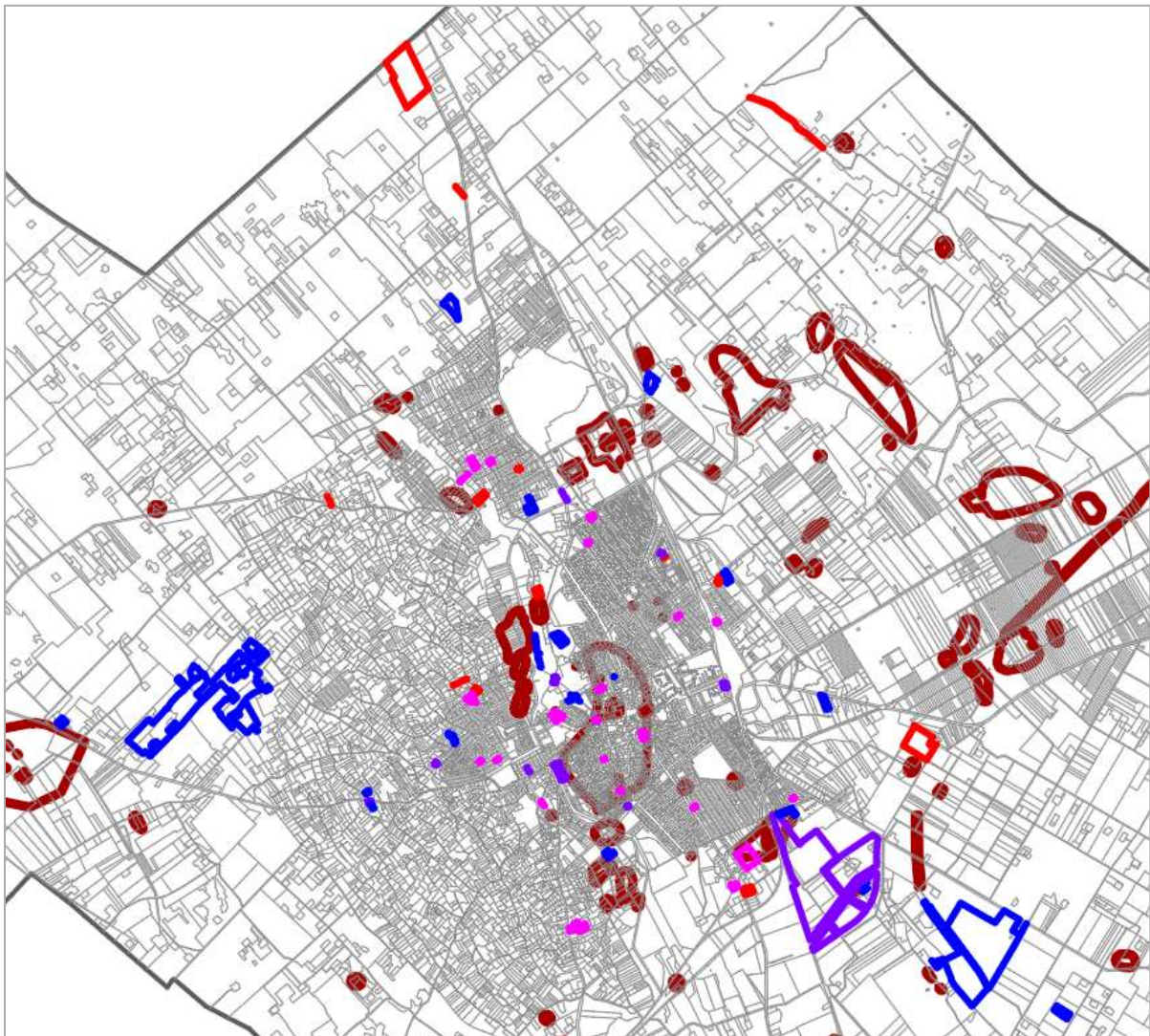
Az **1. módosítási ügy** kapcsán a tervező felvette a kapcsolatot a Kecskeméti Katona József Múzeummal, terepbejárás feltételeit tisztázandó. A Múzeum régészei az elmúlt időszakban vizsgálták a környéket, új lelőhelyek váltak ismertté. A múzeum megküldte a tervezőnek a lelőhely-lehatárolásokat, melyek a 2021. évi nyilvántartási adatokkal megegyeztek.

Az adatok szerint a helyszínek közül a 21., 48., 49., 50., 53. és 54. sorszám alattiak a városközpontban lévő kiterjedt régészeti lelőhelyem fekszenek (Kiskunhalas 70 sorszámmal felvett lelőhely). A változás e telkek esetében az építési hely telken belüli korrekciójára irányul.

Régészeti lelőhelyek és változtatási helyszínek térképi összevetése városközpontban



- Régészeti lelőhely 2021. évi adatok
- Módosítási helyszínek**
- Új beépítésre szánt terület létrehozása
- Szerkezeti tervi változás új beépítés nélkül
- Szerkezeti tervet nem érintő szabályozási változás
- Építési hely változás telken belül



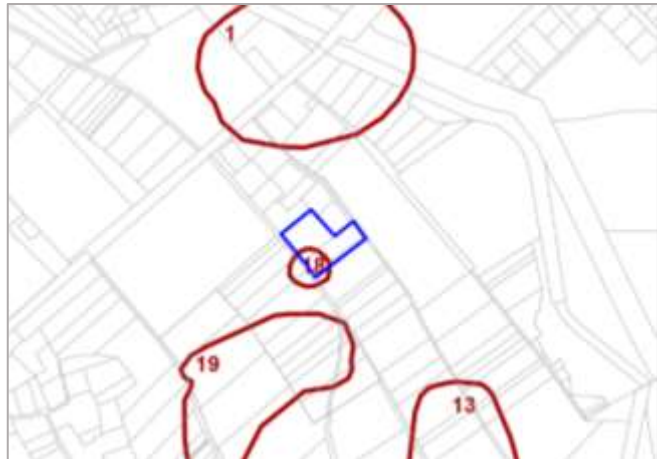
A tervezett **Logisztikai Terminál** 1. sorszám alatt kezelt helyszíne a *Kiskunhalas* 12., 51. és 61. számon nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel érintett. A nagyberuházáshoz el kell majd készíteni az Előzetes Régészeti Dokumentációt.

A Yisk áruház (58. ügy) helyszíne alatt található a *Kiskunhalas* 51. számú lelőhely egy része, a módosítás azonban csak a megvalósult épület kialakult oldalkert-méretének térképi rögzítésére irányul, a lelőhelyet nem veszélyezteti.

1. ügy érintettsége

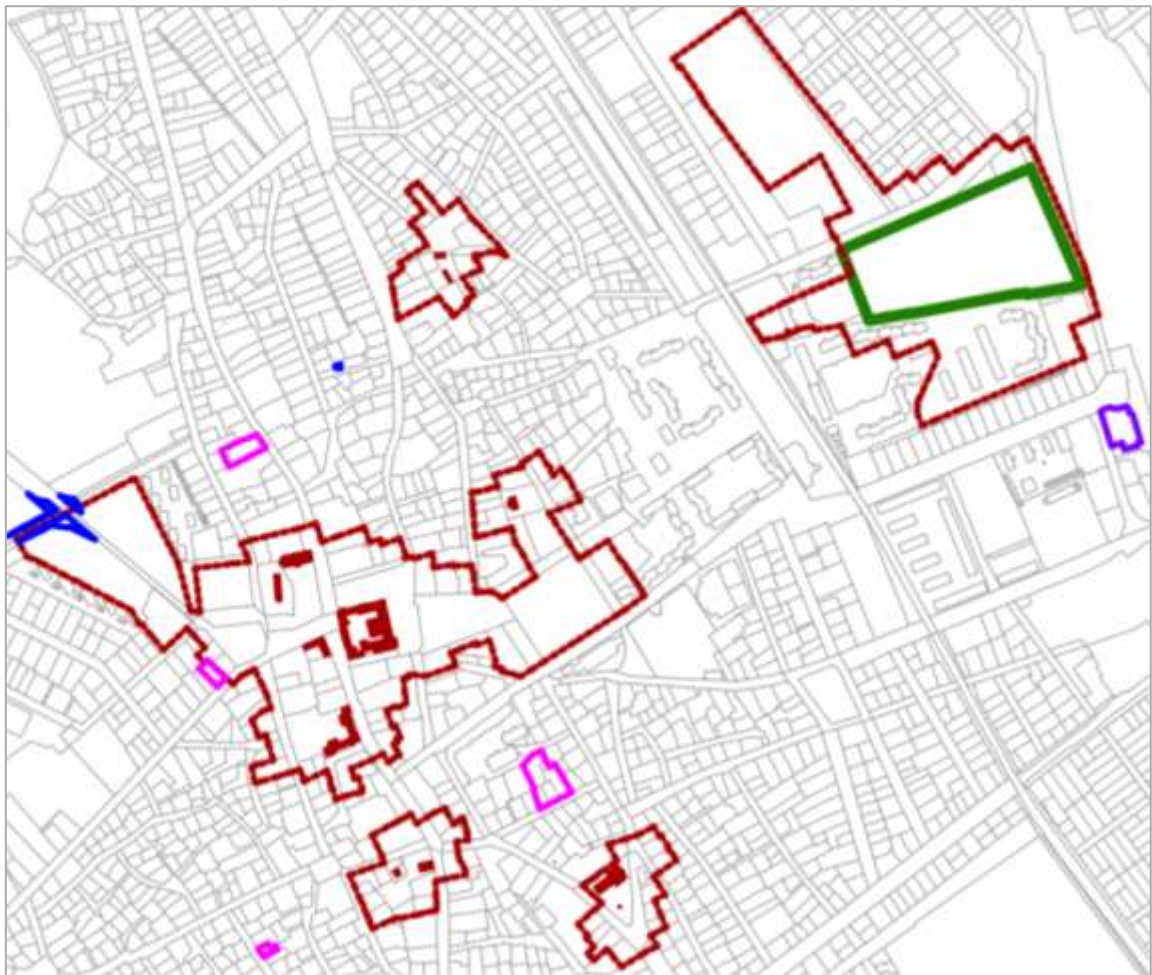


Egy mezőgazdasági jellegű területet, amely továbbra is beépítésre nem szánt kategóriában marad (24. ügy), kismértékben érint a *Kiskunhalas 18 szám* alatt nyilvántartott lelőhely.



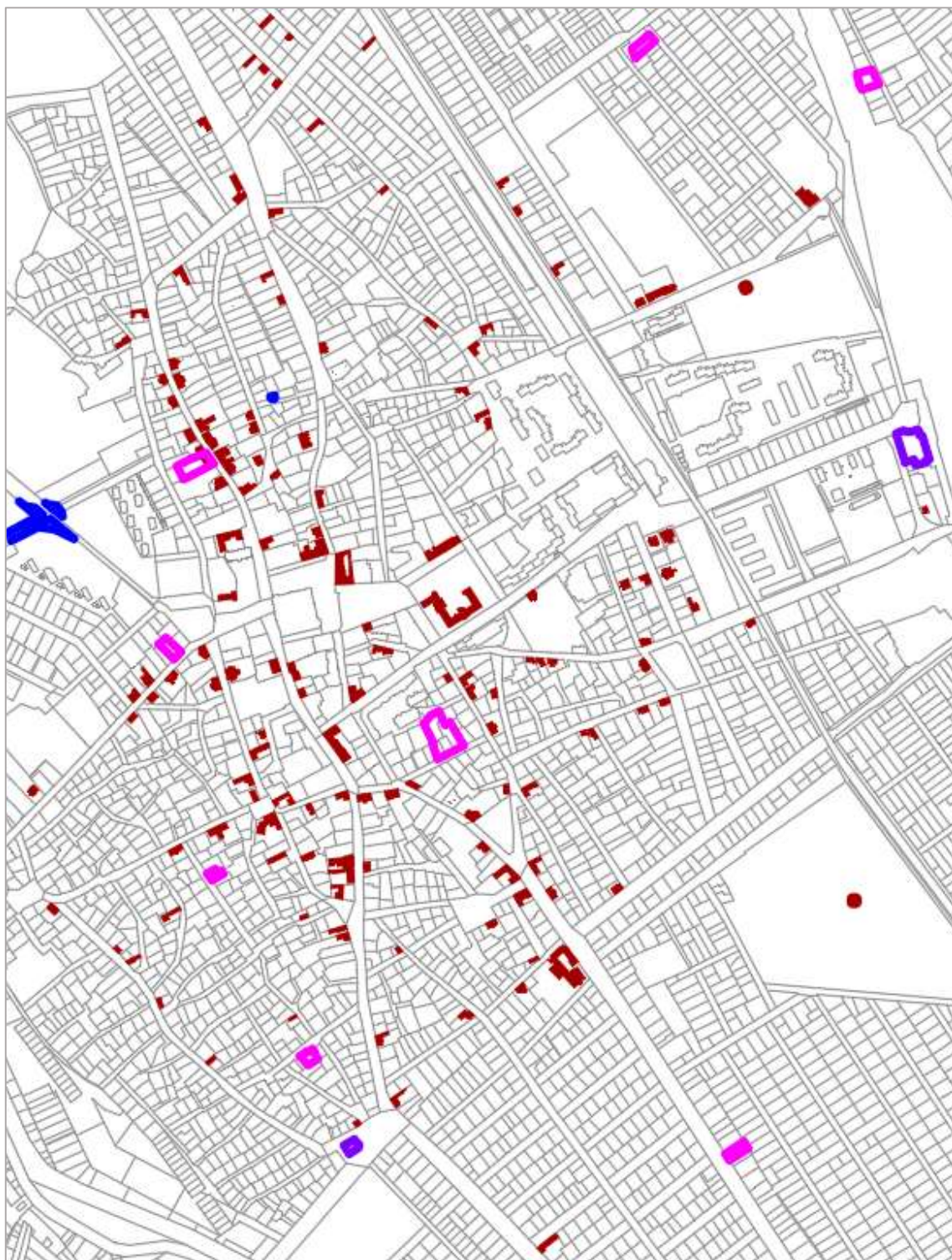
A helyszínek egyikén sem található számottevő építészeti örökségvédelmi érték, országos műemlék. A műemléki környezetet a helyszínek közül csak a Semmelweis téri körforgalmú csomópont építéséről szóló 20. ügy érinti (alábbi ábra bal szélén).

Módosítási helyszínek és a műemlékek, műemléki környezetek viszonya:



A Kiskunhalas településképeznek védelméről szóló 22/2018. (IX.28.) önkormányzati rendelettel védelem alá vont helyi építészeti érték a helyszínek egyikét sem érinti. A 47. ügy helyszínén a védettség már korábban megszűnt és az épületet elbontották.

Módosítási helyszínek és a helyi védett építmények viszonya,



Kiskunhalas nyilvántartott műemlékei, műemléki környezetei 2021. április

	A	B	C	D	E	F
1	Törzsszám	Azonosító	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
2	10342	13106	Béke utca 2.	zsinagóga és építészeti környezete ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	3931, 3926, 3925, 4575, 3927, 3933, 3932, 3930, 3929, 3928, 3923, 3686, 4088, 4642/1, 4636, 3934
3	10342	13107	Petőfi u. 1. - Révész György u. 6.	rabbilakás	Műemlék [tartozék]	3924
4	10342	13108	Béke u. 2--1.	jesiva (iskola) és tanácsterem/ téli imaterem (ma zeneiskola)	Műemlék [tartozék]	3924
5	10342	13345	Petőfi u. 1.	Zsinagóga	Műemlék	3924
6	9091	17036	Marx tér 1.	Istálló, fa jászlakkal	Műemlék [tartozék]	324
7	9208	17037	Posta u. 14.	Egykori istállóépület, ma garázs	Műemlék (nyilvántartott)	80
8	9210	17038	Kárpát u. - Rakodó u.	Baky-család sírkápolnája	Műemlék	4735/2
9	600	17484		Városháza ex lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2244, 2245, 4653, 4674, 143, 144/2, 145/2, 6, 7, 4655, 4669/4, 4675, 4689/15, 4689/14, 4681, 5, 4673, 4672, 4668, 4652, 4642/2, 2249, 2248, 2213, 2567, 2558, 2557, 2556, 4, 2246, 3, 4671, 2
10	605	20765		R. k. templom (Szent Péter és Pál apostolok) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	4577, 4557, 5112, 5109, 5108, 5107, 5106, 5105, 5103, 5102, 5101, 4582, 4581, 4579, 4578, 4556, 4555, 4554, 4553/2
11	9867	20766		Sóstói-csárda ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	6343/1, 6373, 6338, 6346, 6348, 6345/2, 6339/5, 8402, 8420, 6334/9, 6332, 6331/2, 6331/1
12	604	20959		Iskola (Szűts József Általános Iskola) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	3665, 3667, 4642/2, 4647/1, 4651, 4647/2, 4644, 3704, 3703, 3679, 3677, 3672, 3671, 3660, 3654, 3649
13	603	20960		Lakóház, részben irodákkal, Kvartélyház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	3661, 3663, 1, 2244, 2245, 2246, 2567, 4642/2

14	602	20961		Sáfrik-féle szélmalom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1052, 1200, 893, 973, 1050, 1037, 1047
15	9210	20962		Református temető ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	4729/3, 4729/4, 4730/31, 4730/6, 4730/7, 4730/8, 4735/28, 4735/6, 4737/2, 4742, 4743, 4744, 4729/5, 4729/9, 4730/13, 4730/14, 4730/15, 4741/1, 4741/2, 630/6, 631, 632, 633, 641/1, 641/2
16	601	20963		Ref. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2213, 2243, 2244, 2245, 2246, 9, 5, 2567, 3662, 4642/2
17	9091	20964		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	362, 323, 320/5, 320/6, 325, 326, 328, 329, 330, 364, 363, 345, 360
18	598	20965		Babó-kúria ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	163, 164, 166, 171, 173, 175, 181, 201, 207, 215, 217
19	599	20966		Ref. parókia ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2243, 2244, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 3661, 2567, 5, 4, 3, 2213, 143, 2556, 2557, 2558, 2548, 2528/20, 2528/21, 2527, 2252
20	597	2295	Bajcsy-Zsilinszky utca 5.	Végh-kúria	Műemlék (nyilvántartott)	319
21	598	2298	Gimnázium u. 4.	Babó-kúria	Műemlék	174
22	599	2297	Hősök tere 2.	Ref. parókia	Műemlék	2245
23	600	2296	Hősök tere 1.	Városháza	Műemlék	1
24	601	2300	Hősök tér 2--1.	Ref. templom	Műemlék	2244
25	602	2302	Kölcsey Ferenc utca és Szélmalom utca sarka	Sáfrik-féle szélmalom	Műemlék	1051
26	603	2303	Köztársaság u. 1.	Lakóház, részben irodákkal, Kvartélyház	Műemlék	3662
27	604	2304	Köztársaság u. 9.	Iskola (Szűts József Általános Iskola)	Műemlék	3668
28	605	2308	Szentháromság tér	R. k. templom (Szent Péter és Pál apostolok)	Műemlék	4580
29	6673	2309	Szentháromság tér	Kálvária-szoborcsoport	Műemlék	4580
30	9091	2299	Marx tér 1.	Lakóház	Műemlék	324
31	9208	2306	Posta u. 14.	Lakóépület	Műemlék (nyilvántartott)	80
32	9210	2301	Kárpát u. - Rakodó u.	Református temető	Műemlék	4735/2
33	9867	2307	Halászcserda u. 1.	Sóstói-csárda	Műemlék	6343/2
34	10342	2305	Petőfi u. 1. - Révész György u. 6.	zsinagóga és építészeti környezete	Műemlék	3924

Kiskunhalas nyilvántartott régészeti lelőhelyei 2021. április

	1	2	3	4
1	KÖH azonosító	KÖH Leelőhely szám	Lelőhelynév	Helyrajzi számok
2	86583	Harka- kötöny 17	Baloghegy	0821/9, 0153/1, 0153/2
3	35335	Imrehe- gy 5	Bogárczó, Dömötör tanya	0107/8, 0107/25
4	35864	1	Templomhegy	3252/1, 3253/1, 3252/4, 3252/2, 3252/3, 3335, 3177, 3403, 3248/2, 3175/2, 3176, 3249, 3178, 3250, 3247, 3248/1, 3175/1, 3219, 3199, 3405/5, 3336, 3333, 3267, 3251, 3246, 3236, 3220/1, 3179, 3337, 3402, 3405/4
5	35871	2	Piachegy	3415/7, 3415/6, 3481, 3415/5, 3415/4, 3415/14, 3415/8, 3415/3, 3482/1, 3482/2, 3519
6	35872	3	Kis András rétje	2268, 2266
7	35873	4	Református Gimnázium	4673
8	35874	5	Natkai sziget	2589, 2588, 2652
9	35875	6	Szász Károly u. 35.	2567
10	35879	7	KISZ lakótelep	1180, 1107, 1108
11	35881	8	Tabán (Huszár u. 14.)	3965, 3979, 3967, 3966, 3969, 3971, 3970, 3999/2, 4000
12	35885	9	Szilády Áron u.	33, 35, 2213
13	35887	10	Kölcsey Ferenc u.	576, 577, 1706
14	35888	11	Zsidótemető	5221, 5222, 5213/1, 5213/2, 5224, 5212, 5211, 5210, 5214, 5223, 5215, 5209
15	35889	12	Harangostelep	078/58
16	35890	13	Lángi hegy	3235, 3234, 3233, 078/145, 078/140, 078/128, 078/142, 078/154, 078/155, 078/157, 078/156, 078/126, 078/153, 081/1, 078/135, 078/144, 3240, 3239, 3238, 3237, 3236
17	35893	14	Városi Faiskola	1133, 1132, 1130
18	35897	15	Szilády Áron u. II.	5, 4, 1, 2246, 3, 9, 2213, 2244, 2567, 4642/2
19	35928	16	Kápolnahely, Katolikus temető	5527, 5525, 5528, 5530, 5529, 5524, 5551/1, 5531, 5523, 5526, 5161, 5160/3, 5160/4
20	35929	17	Mezőgazdasági Technikum Kossuth telepe	0846/222, 0846/130, 0846/286, 0846/285, 0846/287, 0846/284, 0846/301, 0846/302, 0846/300, 0846/63, 0846/64, 0846/65
21	35930	18	Templomhegy II.	3217, 3224, 3225, 3226, 3223/2, 3204, 3205
22	35938	19	Templomhegy III.	3210, 3208, 3214, 3211, 082/7, 082/6, 082/5, 3215, 3216, 3213, 3207, 3206, 10001/2, 10033, 10048, 10047, 10039, 10040, 10032, 10031, 10030, 10029, 3212, 3209, 3205

23	35939	20	Felsőkistelek, Zöldhalom	6395/13, 0650/6, 0650/7, 0652/1, 0650/8, 0650/4, 0651/25, 6395/4, 6395/8, 6395/9, 6395/6, 6393, 6394, 6396/8, 6395/11, 6395/12
24	35941	21	Felsőkistelek, Sóstó egykori fürdőház	6343/2
25	35287	22	Felsőszállás-Petter tanyák környéke	0918/20
26	35289	23	Felsőszállás-Jung iskola	0744/42, 0744/2, 0744/30, 0744/31
27	35290	24	Felsőszállás-Gyevi Benő földje	0950/24, 0950/25
28	35292	25	Felsőszállás-Bíró Sándor tanyája	0838/56, 0838/54, 0838/53, 0838/60, 0838/62, 0838/61
29	35288	26	Felsőszállás-Csonka tanya	0753/65
30	35305	27	Felsőszállás, Csonka székje	0721/40
31	35307	28	Felsőszállás, Csonka székje II.	0721/40
32	35308	29	Felsőszállás, Sóstótól K-re	0717/15, 0717/14, 0712/1
33	35310	30	Felsőszállás, Sóstótól DK-re	0716/14 , 0716/15 , 0716/12
34	35312	31	Alsószállás, Darányi tanya	010/44
35	35313	32	Alsószállás, Nagy F. Lajos tanyája	01006/23
36	35315	33	Füzes-Sajtos hegy	059/16
37	35316	34	Alsónyomás, Cifrahegy	072/6, 072/38, 072/21
38	35324	35	Alsókistelek, Sajtos tér	0168/11
39	35325	36	Alsókistelek, Bibó tanyai major	0162/11, 0162/17
40	35329	37	Alsókistelek-Kistekei tó	0156/53, 0156/56, 0156/52, 0156/54, 0156/55, 0156/57
41	35330	38	Alsókistelek-Tóth tanyától É-ra	0165, 0162/9, 0168/11
42	35331	39	Alsókistelek-Vilhomokoktól D-re	0174/55, 0174/41, 0174/52
43	35332	40	Bogárzó-Paprika tanya	0374/4, 0374/3, 0374/34
44	35336	42	Reketye-Paprika Antal TSz	0449/8
45	35337	43	Reketye, régi Keceli út jobb oldala	0427/42, 0427/29, 0427/48

46	35338	44	Rekettye,Babud tanya	0417/48
47	35339	45	Rekettye, Nagylapos	0192/50, 0192/54, 0192/26, 0196
48	35340	46	Alsöeregszőlők, Kószó tanya	0153/16
49	34320	47	Alsöeregszőlők, Kopolya vasúti megálló	0156/7, 0153/25, 0153/16, 0153/24
50	34319	48	Alsófeketeföldek, Dong-ér	078/138, 078/160, 078/159, 078/184
51	34322	49	Új református temetőtől K-re	3044, 3035/5, 3035/3, 3035/4
52	40032	51	TESCO Áruház	03/2, 03/4, 04, 03/7, 03/8, 03/9, 03/10, 03/11, 5807/2, 5995, 6004, 6001/2, 6002, 6003, 5998, 5994, 5993, 6000, 5999, 5992/1, 5992/2, 5991, 5990/2, 02/5, 02/3
53	56879	52	Dong-éri főcsatorna, észak	0776, 0725/26, 0768/29, 0725/25
54	56880	53	Dong-éri főcsatorna, északkelet	0768/42, 0768/5, 0768/27, 0768/29, 0768/45, 0768/34, 0768/33, 0768/32
55	57545	54	Alsószállási-csatorna	0815/41, 0815/40, 0815/42, 0815/43, 0815/39, 0815/37, 0815/38, 0815/8, 0824, 0815/44, 0815/46, 0815/45, 0815/9, 0815/34
56	69335	55	Felsőszállás, Dong-éri-főcsatorna mellett	0864/4, 0864/35, 0864/36, 0864/37, 0864/53, 0864/38, 0864/33, 0864/32, 0864/34, 0864/40, 0864/39, 0864/26, 0864/27, 0864/28, 0864/29, 0864/30, 0864/31
57	69495	56	Felsőszállás	0825/30, 0825/31, 0825/32
58	71567	57	Kiha-3 gázkút, Tsz-major	031/14, 024, 030, 031/6, 031/4
59	72683	58	Horvát Tranzit 118.	0825/31, 0825/32, 0825/33, 0825/35, 0825/34
60	72685	59	Horvát Tranzit 119.	0825/42
61	72687	60	Horvát Tranzit 120.	0846/240, 0846/239, 0855/22, 0855/23, 0856
62	72689	61	Horvát Tranzit 124.	0967/14, 0967/5, 0967/13
63	72691	62	HT 129, Alsószállás II.	0940/70, 0940/41, 0940/42, 0940/46
64	72723	63	Alsószállás, Pataki tanya I. (RL 3)	0973/14, 0973/15
65	72725	64	Alsószállás, Pataki tanya II. (RL 4)	0973/14
66	72727	65	Alsószállás, Erdőszél (RL 5)	0981/26, 0981/25, 0981/15, 0981/24
67	35431	66	Inokai nádistól É-ra	0223/14, 0226/2, 0226/1
68	35432	67	Inokai nádistól É-ra II.	0223/14
69	35433	68	Inokai nádas	0223/6, 0223/14
70	82295	69	Alsószállás-vasút-mente	010/25, 02/5, 010/61
71	82305	70	Középkori településmag	3789, 2617/2, 2622, 3978, 3980, 3870, 3871, 3982, 3975, 3984, 3974, 3981, 3996, 3983, 3985, 4007/2, 3998/2, 3999/1, 4007/3, 3986/1, 3998/1, 2212/2, 3972, 3874, 3900, 3986/2, 3995, 185, 193, 196, 200, 199,

				<p>291, 198, 268, 3866, 207, 271, 272, 184, 194, 197, 288, 289, 308, 3854, 3882, 3852, 3855, 3842, 3843, 3904, 3901, 3905, 3903, 3902/1, 3684/2, 3685, 3847, 3706, 3641, 3642/2, 3642/1, 3701, 3700/2, 3697, 3700/1, 3698, 3699, 3702, 3696, 3716, 3694, 3715, 3688, 3690, 3691, 3675, 3676, 3677, 3673, 3678, 3679, 3684/1, 3692, 3822, 3849, 3660, 3703, 3674, 3671, 3672, 3705, 3649, 3704, 3683, 4647/2, 4644, 3654, 3655/1, 3846, 3845, 3851, 3844, 3742/1, 3742/2, 3830, 3848, 3850, 3884, 3791, 3794, 3795, 3796, 4642/2, 35, 3686, 37, 3668, 80, 2222, 2219, 2218, 2215, 40, 39, 38, 2214, 2231, 2232/2, 2232/1, 36, 24, 18, 32, 76, 78, 77, 21, 28, 22, 20, 83, 81/2, 82, 19, 79, 102, 120, 121, 64/1, 31, 30, 75, 71, 70, 69, 72, 68, 90, 91, 92, 93, 64/2, 63, 94, 65, 23, 73, 85, 87, 86, 89, 88, 66, 67, 84, 123, 122, 29, 3526, 3527/1, 3511, 3489, 3512, 3513, 202, 201, 4522, 4523, 4295, 4529, 4125/3, 4488, 4114, 4126, 4127, 4125/1, 4481, 4482, 4487, 4486, 4483, 4485, 4484/2, 4484/1, 4526, 4527, 4525/2, 4525/1, 4524, 3867, 3859, 3860, 3468, 3476, 3858, 3483, 3415/1, 3414/2, 3480, 3868, 3474/1, 3472, 3473, 3471, 3469, 3470, 3478, 3485, 3479, 3484, 3869, 3856, 3857, 3971, 3970, 3878, 2291, 3999/2, 3906, 3907, 3714, 3709, 3710, 3937, 3921, 3689, 3893, 3908, 3909, 3920, 3918, 3919, 3936, 3950, 3951, 3897, 3911/1, 3911/2, 3894, 3892, 3914, 3912, 3913, 3917, 3891, 3890/2, 3890/1, 3910, 3695, 3708, 3707, 3886, 3885, 3887/1, 3887/2, 3883, 3823, 3888, 3915, 3916, 3889, 3693, 3922, 3877, 3895, 3896, 3876, 3875, 3879, 3880, 3873, 3881, 3853, 3792/2, 3793, 3806, 3777, 3775, 3819, 3778, 3824, 3821, 3815, 3825, 3713, 3711, 3712, 3740, 3737, 3741, 3739, 3743, 3732, 3734, 3727, 3728, 3729, 3731, 3730, 3768, 3767, 3765, 3766, 3764, 3769, 3776, 3774, 3735, 3738, 3771, 3772, 3770, 3773, 3820, 3818, 3817, 3816, 3800, 3647, 3648, 3640, 3717/1, 2569/2, 2570, 2571, 3634, 2568, 3650, 2566, 2564, 2569/1, 3633, 4019, 4007/1, 4009, 4010, 4022, 4016, 4021, 4027, 4026, 4025, 4028, 4017, 4012/1, 3474/2, 3475, 3481, 3482/1, 3482/2, 3519, 3923, 3928, 3929, 3930, 3932, 3924, 3931, 3414/1, 3991, 3520, 3503, 3502, 3501, 3499, 3497, 3500, 3997, 3505, 3506, 3498, 3532, 3531, 3533, 3538, 3509, 3510, 3508, 3507, 3492, 3514, 3515, 3495, 3496, 3413, 3412, 3524, 3523, 3522, 3534, 3410, 3411, 4013, 3525, 3493/2, 3491, 3494, 3504, 3518, 3517, 3516, 3586, 3585, 3582, 3566, 3567/2, 3567/1, 3543, 3544, 3565, 3569, 3580/1, 111, 103, 101, 52, 53, 113, 112, 339, 337, 340, 341, 338, 336, 56, 57, 50, 55, 51, 115, 114, 116, 117, 118, 119, 333, 334, 332, 98, 99, 100, 58, 110, 95, 96, 97, 62/2, 59, 62/1, 60, 54/1, 104, 61, 349, 347, 346/2, 326, 327, 330, 335, 304, 320/5, 323, 320/6, 320/7, 320/3, 362, 331, 328, 329, 346/1, 4672, 4745/4, 4828, 4827/3, 4827/1, 4827/2, 4832, 4834, 4831, 4620, 4668, 4619, 4618, 4830, 3666, 3667, 3665, 3661, 3663, 2249, 3664, 3656, 3658, 2248, 4652, 4651, 4647/1, 2250, 2565, 2563, 2555, 2557, 2556, 2554, 2562, 2561, 3657, 2558, 2559, 2560, 4117, 4121, 3952, 3947, 3946, 3953, 3948, 4090, 4089, 3954, 3956, 3957, 3955, 3968, 4097, 4099, 4096, 4095, 4094, 4091, 4093, 4530, 4531, 4124, 4122, 4123, 4120, 4092, 4532, 4528, 4533, 4118, 4125/2, 4100, 4119, 3967, 3966, 3963, 3962, 3960, 3961, 3958, 3959, 3969, 3944, 3945, 3949, 3942, 4098, 3973, 3976, 3861, 3872, 3898, 3899, 3977, 2604/15, 2605/4, 2610, 2611, 2612/6, 2609, 2607, 3618, 3744, 3619, 3617, 3620/2, 2608, 3616, 3615, 3614, 3620/1, 3621/1, 3745, 2618, 2619, 2612/5, 3588, 3579, 3589, 3578, 3587, 3785, 3784, 3756, 3755, 3611, 3753, 3607, 3577, 3606, 3608, 3604, 3760, 3779, 3780, 3781, 3788, 3792/1, 3612, 3751/1, 3751/2, 3613, 3752, 3610, 3603/2, 3749, 3763, 3746, 3747/2, 3747/1, 3762, 3761, 3759, 3758, 3592, 3600, 3601, 3605, 3599, 3591, 3602/2, 3603/1, 3750, 3754/1, 3748, 3754/2, 3757, 3786, 3787, 3783, 3782, 3627, 3725, 3726, 3723, 3624, 3623, 3722, 3724, 3733, 3721, 3720, 3736/2, 3626, 3625, 3622, 3643, 3644, 3645, 3628, 3629, 3632, 3630, 3631, 3636,</p>
--	--	--	--	---

				3621/2, 3653/2, 3655/2, 3652, 3651, 3653/1, 3646, 3717/2, 3718, 3736/1, 3719, 3639, 3638, 3637, 3635, 3561/2, 3835, 3836, 3812, 3839, 3837, 3840, 3811, 3827, 3813, 3828, 3862, 3810, 3809, 3829, 3833, 3808, 3834, 3807, 3797, 3790, 3553, 3536, 3530, 3552, 3558, 3555, 3549, 3550, 3551, 3529, 3541, 3559, 3548, 3560, 3826, 3801, 3799, 3798, 3561/1, 3562/1, 3568, 3584, 3583, 3993, 3992, 3988/1, 3988/2, 3990, 3989, 3943, 3863, 3864, 3527/2, 3832, 3831, 3528/2, 3554, 3528/1, 3557, 3556, 3987, 3838, 3865, 3841, 3802, 3803, 3804, 3805, 3594, 2206, 2190, 2315, 2204, 2205, 2203, 2202, 2174, 2207, 2172, 2208, 2313, 2314, 107/2, 3477, 3488/2, 3487, 4033, 4032, 4034, 4035, 4031, 4024, 4030, 4039, 4053, 4036, 4038, 4037, 4057, 4055, 4054, 4000, 4002, 4004, 4003, 4058, 3490, 3488/1, 3486, 3493/1, 4014, 4015, 4012/2, 3994, 11, 12, 2243, 2242, 2237, 2239, 2240/1, 2240/2, 4673, 2213, 2567, 33, 4577, 1, 2245, 324, 2244, 3662, 2, 3, 2246, 2171, 343, 344, 342, 124, 109, 108, 107/1, 106, 105, 74, 54/2, 4612, 4592/2, 4584/1, 4582, 4829, 4602, 4590, 4600, 4588, 4586, 4585, 4589, 4583, 4616/2, 4613/4, 4614, 4621, 4616/1, 4604, 4608, 4607, 4609, 4605, 4606, 4603, 4587, 4611/1, 4610, 4591, 4617, 4613/3, 2217, 2216, 2225, 2226, 2227, 2229/1, 2229/2, 2228, 2233, 2221, 2247, 2223, 3575, 3590, 3547, 3580/2, 3576, 3571, 3574, 3593/2, 3593/1, 3573, 3572, 3539, 3546/1, 3545, 3546/2, 3564, 3563, 3581, 3562/2, 3537, 3540, 125, 280/2, 276, 158, 157, 277, 278, 279, 280/1, 182, 181, 284, 311, 312, 195, 152/2, 153, 152/1, 131/1, 130, 155, 281/1, 154, 126, 128, 127, 129, 156, 317, 318, 325, 178, 177, 313, 314, 315, 316, 159, 160, 151, 310, 306, 309, 305, 4534, 4557, 4549, 4552, 4561, 4562, 4567, 4551, 4545, 4560, 4559, 4558, 4566, 4565, 4550, 4548/1, 4548/2, 4547, 4546, 4544, 4056, 4051, 4029, 4001, 4067, 4068, 4066, 4060/1, 4059, 4069, 3964, 4071, 4072/2, 4070, 4075, 4060/2, 4079, 4076, 4074, 4115, 4116, 4105, 4108/2, 4104, 4108/1, 4052, 4061, 4102, 4101, 4103, 4073, 4077, 4072/1, 4020, 4023, 4011, 4018, 4006, 4005, 4008, 2236, 2241, 26, 27, 13, 14, 6, 10, 2234, 2235, 25, 16, 17, 15, 8, 7, 2255, 2251, 2238, 2254, 2256, 2257, 2258, 133, 134, 137, 139, 142, 146/1, 145/1, 138/1, 140, 138/2, 141, 147, 135, 136, 149, 148, 150, 164, 163, 166, 168, 167, 162, 161, 146/2, 165, 145/2, 144/2, 4665, 4664, 4659, 4657, 4654, 4649, 4653, 4656, 4655, 4648, 4645, 4662, 4660, 4661, 4669/1, 4669/5, 4663, 143, 169, 4669/4, 4674, 170, 4613/2, 4669/3, 4658, 3941, 3940, 4641, 4638/2, 4639, 4640, 4638/1, 4563, 4629, 4628, 4627, 4643, 4634, 4631, 4611/3, 4611/2, 4630, 4635, 4576, 3935, 3938, 3939, 4541, 4542, 4540, 4538, 4543, 4569, 4568/1, 4571, 4570/1, 4539, 3934, 4572, 4574, 4573, 4564, 4568/2, 3902/2, 4535, 4536, 4537, 4570/2, 175, 218/1, 218/2, 217, 171, 173, 176, 215, 45, 46, 48, 47, 49, 2211, 44, 41, 42/4, 42/1, 2287, 2290, 2292, 2284, 2293/1, 2293/2, 2289, 2285, 2288, 2286, 42/5, 43, 42/6, 42/3, 2209, 2210, 3965, 3979, 5, 9, 4575, 4636, 4637, 4642/1, 4088, 3933, 3927, 3925, 319, 174, 3926, 4, 4671, 275, 285, 283, 180, 179, 287, 273, 286, 274
72	83573	71	Tabán, Bajnok u	4029, 4025
73	83957	72	Ördögárok I.	0832/9, 0832/2, 0832/25, 0832/24, 0832/23, 0832/27, 0832/29, 0832/30, 0832/31, 0832/32, 0832/26, 0828/59, 0827, 0825/4, 0825/25, 0825/26, 0825/27, 0825/28, 0825/29, 0825/30, 0825/31, 0825/24, 0825/23, 0825/32, 0825/17, 0825/18, 0843/1, 0832/49, 0825/11, 0832/51, 0825/12, 0825/14, 0832/39, 0832/40, 0832/41, 0832/42, 0832/43, 0832/45, 0832/44, 0832/38, 0832/37, 0832/35, 0832/36, 0832/33, 0832/34, 0832/48, 0832/13, 0832/14, 0832/12, 0832/15, 0832/16, 0832/17, 0832/18, 0832/19, 0832/20, 0832/21, 0832/22, 0832/50
74	83959	73	Ördögárok II.	0963, 0940/55, 0940/53, 0940/54, 0940/37, 0940/36, 0976/25, 0940/60, 0940/9, 0940/71, 0940/70

75	83961	74	Ördögárok III.	0983/27, 0983/25, 0983/22
76	85629	75	Kószó- tanya	0153/23
77	86139	76	Fejeték, hétvégi kertek I.	0547/26, 0555/114, 0555/115, 0555/111, 0554, 0555/112, 0555/113, 0555/24, 0555/120, 0555/116, 0555/17, 0555/117, 0555/118, 0555/18, 0555/119, 0551/179, 0551/178
78	86141	77	Fejeték, hétvégi kertek II.	0551/32, 0551/36, 0551/35, 0551/183, 0552, 0551/184, 0554, 0555/130, 0555/58, 0555/57, 0555/54, 0551/34
79	86143	78	Fejeték, hétvégi kertek III.	0555/2, 0555/96, 0585/21, 0585/22, 0574
80	86145	79	Fejeték, hétvégi kertek IV.	43172/2
81	86397	81	Felsőszállás, Dong-ér (Csikós-tanyától DK-re)	0721/53, 0804, 0791/1, 0721/64, 0721/65, 0721/49, 0721/46, 0798/17, 0721/45, 0798/22, 0721/47, 0798/29, 0798/30, 0798/31, 0798/12, 0798/7, 0798/9, 0798/32, 0798/26, 0721/51, 0721/50, 0798/27
82	86399	82	Alsószállás, laktanyától ÉK-re	0936/118, 0936/184, 0936/164
83	86401	83	Felsőszállás, Csikós-tanyától DNy-ra	0721/37
84	86403	84	Felsőszállás, Dong-értől NyDNy-ra	0805/23
85	86405	85	Felsőszállás, olajos úttól ÉK-re és a Dong-értől DNy-ra	0805/63, 0805/62
86	86407	86	Felsőszállás, Szennyvíztisztító teleptől ÉNy-ra	0811/43, 0811/46, 0811/45, 0811/44, 0811/48, 0811/47, 0811/42
87	86409	87	Felsőszállás, Halasi Gazdaságtól D-re	0837/2, 0837/11, 0837/15, 0837/12, 0837/13, 0837/14, 0837/16, 0838/76, 0837/17, 0837/19, 0837/18
88	86411	88	Felsőszállás, Tajó Gép Kft telephelyétől É-ra	0867, 0868/87, 0868/88
89	86413	89	Felsőszállás, Halasi Gazdaságtól K-re	0832/43, 0832/45, 0832/44, 0832/48
90	86415	90	Felsőszállás, vasút és majsai út között	0864/34, 0864/47, 0864/46, 0864/48, 0864/16, 0864/17, 0864/18
91	86417	91	Felsőszállás, Alsószállási-csatornától DK-re	0828/55
92	86419	92	Felsőszállás, Halasi Gazdaságtól KÉK-re	0828/42, 0828/44, 0828/43, 0828/39, 0828/40, 0828/41, 0828/29, 0828/30, 0828/38, 0828/31, 0828/37, 0828/36, 0828/35
93	86421	93	Felsőszállás, Dong-éri-főcsatornától ÉNy-ra I.	0717/21, 0717/22, 0717/23, 0712/1
94	86423	94	Felsőszállás, Dong-éri-főcsatornától ÉNy-ra II.	0717/29, 0717/30

95	86427	95	Öregszőlők, Dong-értől Ny-ra	081/2, 078/157, 10061, 10062, 10001/2, 10063, 078/156, 082/3
96	87525	96	Benke- tanya	0298/26, 0298/27, 0351, 0350/6, 0298/25, 0298/24
97	89589	97	Felsőkistelek, Sóstótól D-re	6396/8, 0651/25, 6396/12, 0651/34, 0651/28, 0651/37, 0651/36, 0651/35, 6396/15, 6396/14
98	89591	98	Felsőszállás, egykori Lewis gyártól EK-re	0810/3, 0802/91, 0802/106, 0802/92
99	89593	99	Felsőkistelek, Olajosok útjától É-ra	0802/116, 0802/117, 0802/118
100	94173	100	Dong-ér menti út II.	2675, 2677, 2678, 2676, 2679, 2687, 2691, 2686, 2685, 2680, 42121, 41949, 41951, 2688, 42124, 42123, 42122, 42131, 42130, 42129, 42128, 42127, 42126, 42125, 42199, 41947, 41946, 41948, 42073/17, 41942, 41943, 41944, 41939, 41957, 41955, 41954, 41953, 41952, 41941, 41938, 41937, 41936, 41935, 41894, 42194, 42167, 41922, 41932, 42193, 42200, 42192, 42195, 42196, 42197, 41965, 41964, 41963, 42198, 41945, 41961, 41869/6, 41869/5, 41869/8, 41871/4, 41869/4, 41869/7, 41928/5, 41962, 41958/1, 41960, 41959, 41933, 41940, 41934, 41956, 41958/2
101	94175	101	Dong-ér menti út III.	2724, 2709, 2717, 2718, 2699, 2702, 2694/1, 2701, 2695, 2696, 2700, 2698, 2697, 2703, 2693, 2692, 2723, 2721, 2720, 2694/2, 2719, 2729, 2728, 2727, 2725, 2726, 41871/4, 41856, 41859, 41866/1
102	94177	102	Dong-ér menti út IV.	2738, 2737, 2752, 2751, 2741, 2740, 2739, 2742, 2743, 2744, 41871/4, 41847/3, 41849, 41843, 41844, 41845
103	94179	103	Dong-ér menti út V.	2780, 2788, 7821, 2796/1, 7819, 7820, 7822, 2790, 2789, 7823, 7828/3, 2791, 7828/4, 2794, 2750, 2747, 2749, 2763, 2781, 2782, 2783, 2746, 2793, 2784, 2792, 2748, 2795, 2764, 41871/4, 41838, 41839
104	96007	104	Naperőmű I.	nyilvántartott
105	96009	105	Naperőmű III.	nyilvántartott
106	96011	106	Naperőmű IV.	nyilvántartott
107	96827	107	Inoka	nyilvántartott
108	86131	Kunfehértó 39	Mélykúti út, Évity tny.	02/8, 02/7, 058/2, 02/9, 056/39, 056/38, 049/14, 054

8. KÖRNYEZETVÉDELEM

Kiskunhalas a Dél-Alföldi régió belül Bács-Kiskun megye D-i részén, a Kiskunhalasi járáson belül a következő településekkel határolt területen helyezkedik el (É-ről az óramutató járásával megegyezően): Pirtó, Tázlár, Harkakötöny, Kiskunmajsa, Zsana, Balotaszállás, Kunfehértó, Kéleshalom, Császártöltés, Imrehegy.

Kiskunhalas területe 227,6 km², ebből a belterület 20,0 km²a zártkert 13,9 km². Lakosainak száma közelítőleg 30.000 fő.

Település adottságai

Talajadottságok a környezetvédelem szempontjából

Kiskunhalas a Dorozsma-Majsai-homokhát kistáj területén helyezkedik el. A kistáj jellemző felszíni formái a maradékgerincek és lepelhomokhátak, valamint a közjük ékelődő szélbarázdák. Ez utóbbi formákat semlyékeknek is nevezik.

A különféle genetikai talajtérkép szerint a semlyékek (*karbonátos réti talajjal, lápos réti talajjal, (karbonátos), szoloncsákkal, szoloncsák-szolonnyecel és szolonnyeces réti talajjal* bírnak (**Takács P.** 1989, **AGROTOPO** 2002). A szikes tómedrek szoloncsák illetve szoloncsák-szolonnyec talajai inkább az időszakosan vízjárta kategóriával párhuzamosíthatók.

Gyenge termékenységű, VII. és VIII. talajminőségi kategóriába sorolható, szántó vagy szőlőterületek, esetleg homoki legelők.

Igen kicsi a legalacsonyabb és legmagasabb pontok közötti szintkülönbség (relatív relief), illetve sok a majdnem teljesen lapos felszín. A falu határának felszíne csaknem sík, amelyet nagy kiterjedésű, zárt „elgátolt kismedencék” tagolnak, a medencék között pedig futóhomokkal borított, felszínformák tucatjait magukon hordozó homokszigetek fordulnak elő.

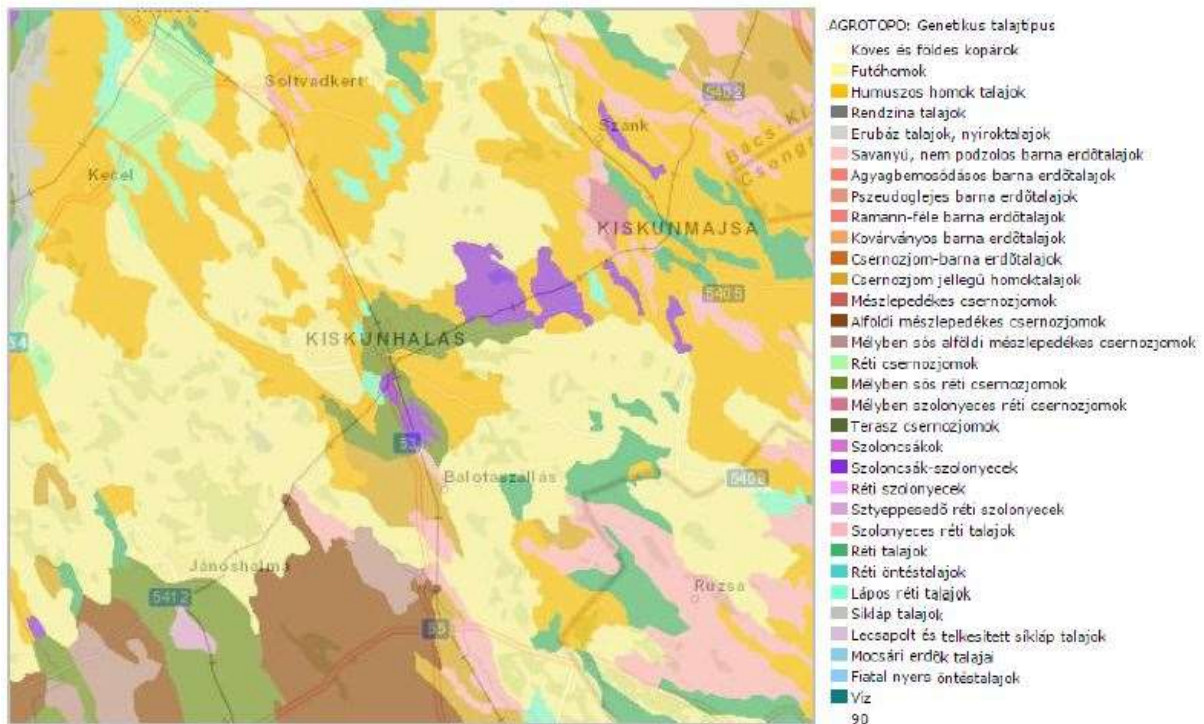
A felszíni üledékeket ábrázoló térképek hasonló mintázatot mutatnak. A táj geológiai képződményei a felső pleisztocén és holocén futóhomok, amely gyakran elfedheti a szélbarázdák mélyedéseiben lévő pleisztocén édesvízi mészkő és mészszipa üledékeket, amelyek felszínen lévő foltjai behálózzák a tájat. A táj veszélyes talajtani folyamata a szikesedés, mely a buckavonulatok mélyére és a laposok felszínére jellemző. A szikesedés legfőbb okozója a felfelé irányuló vízmozgás. A buckák tetejéről és a homokhát magasabban lévő részeiről ugyanis a talajvíz a mélyebben lévő semlyékek felé áramlik. Elérve a semlyékeket itt megreked - s mivel természetes állapotban a semlyék lefolyástalanok - a víz elkezd párologni. E vidék talajvíze magas sótartalmú, különösen Na, Ca és Mg sók magas koncentrációja jellemző (néha 1 %-nál is több vízben oldható sók tartalmaznak az időszakos tavak). A sótánpótlást biztosítja a folyamatosan ideérkező talajvíz, miközben a szintén folyamatos bepárlódás miatt ezek a sók feldúsulnak.

Talajvédelem szempontjából fontos a védelmet biztosító növénytakaró megléte, a széleróziót csökkentő mezsgyehatárokon történő fásítás. A defláció főleg a jobb minőségű talajok humuszos rétegét károsítja. Kiskunhalas területének jelentős részét erdő borítja. Az erdőterület további növelése és a parlagföldek gyepesítése segíti a talajvédelmet. A felszínen történő beavatkozások (építkezések, útépités, stb.) utáni humuszréteg-visszatelepítés, és a homokbányászatból felhagyott területek helyreállítása is fontos talaj- és termőréteg védelmi feladat.

A terület talajai döntően igen nagy víznyelésű és vízelvezető képességgel rendelkeznek.

A talajok kémiai tulajdonságait tekintve, területen döntően a felszíntől karbonátos talajok fordulnak elő. A földtani közegre vonatkozó szennyezettségi határértékek tekintetében a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletben rögzítettek értékek az irányadók.

Kiskunhalas környékének jellemző genetikus talajtípusai



Forrás: AGROTOPO

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • Alacsony a beépítésre szánt területek aránya • vízerózióval nem kell számolni • A talajok szennyezettsége alacsony • mezőgazdasági hagyományok megléte • jelentős erdőterületekkel rendelkezik 	<ul style="list-style-type: none"> • szikesedés • szélerózió • alacsony talajértékszámú talajok

Felszíni és felszín alatti vizek jellemzése a környezetvédelem szempontjából

Felszíni vizek

Kiskunhalas területe természetes felszíni vízfolyásokban szegény. Ezeknek a vízfolyásoknak is csak időszakosan van vízhozamuk. Ez azzal magyarázható, hogy a homokhátra hulló csapadék a homok nagy vízáteresztő képessége miatt azonnal beszívódik, így a lehullott csapadék nem felszíni erek, patakok formájában szállítódik a Tisza felé, hanem a felszín alatt áramlik.

A terület síksági jellegből és vízháztartási tulajdonságaiból adódik, hogy a felszíni vízerózió mértéke csekély, csupán a nagy csapadékok lemosó hatása figyelhető meg, azonban ez május – július között jellemző, amikor a növényzet csillapítja ezt a hatást.

Kiskunhalas közigazgatási területére eső felszíni vizek elsősorban a térséget behálózó csatornák rendszere. A legtöbb csatorna jellemzően követi a természetes deflációs mélyedések ÉNy-DK irányú futását, és kivétel nélkül a Tiszába torkollanak, vizüket többnyire gravitációsan bevezetve a befogadóba. A csatornák medre a természetes állapotokhoz képest erősen módosult. A külterületi csapadék- és belvízelvezető csatornák többsége csak részben karbantartott

Kiskunhalas területét a Dong-éri-főcsatorna (AEP 431) felszíni víztest érinti.

A jelentősebb vízfelületű szikes Sós-tón kívül Kiskunhalason még két kisebb mesterséges tó található. A Sóstó biztonságos folyamatos vízpótlása nem megoldott.

Kiskunhalas közigazgatási területe az ATIVIZIG 11.02 számú Dongér-Halasi belvízrendszer vízgyűjtő területéhez tartozik.

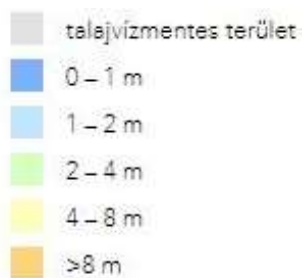
A csapadék mennyisége évenként átlagosan 570-590 mm. Az év során lehullott csapadék mennyisége alatta marad a meleg nyár okozta intenzív párologtató-képességnek, s „hiányzik” kb. 150 mm csapadék, azaz még ennyi legalább el tudna párologni. Ez az erősen aszályra hajló klíma fejezi ki azt, hogy az éghajlati típus száraz.

Felszín alatti vizek

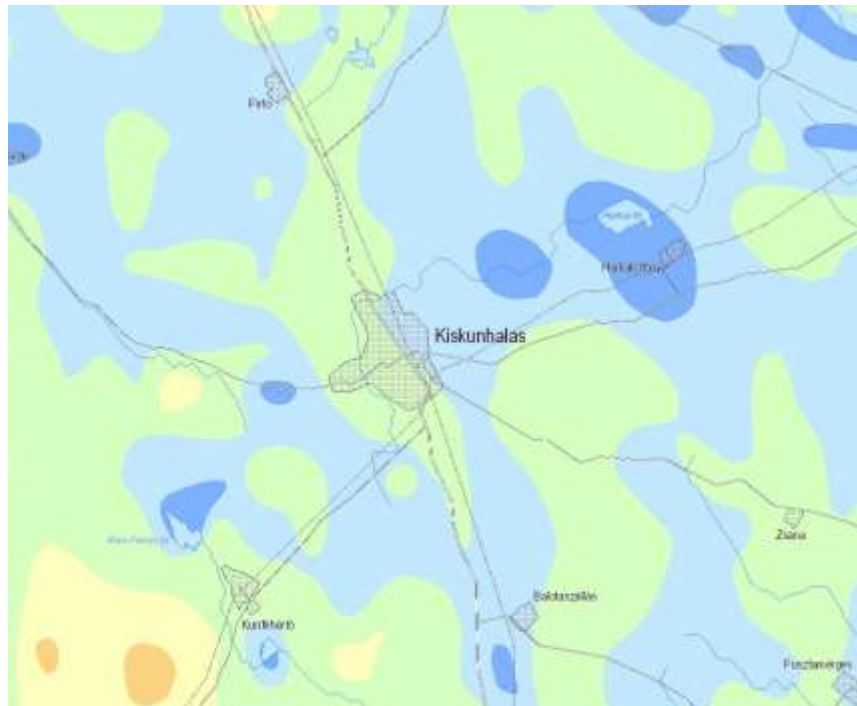
A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004 (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján Kiskunhalas az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.

A talajvíz szintje a város közelében terepszint alatt 2–3 m mélységben helyezkedik el a terepviszonyoktól függően.

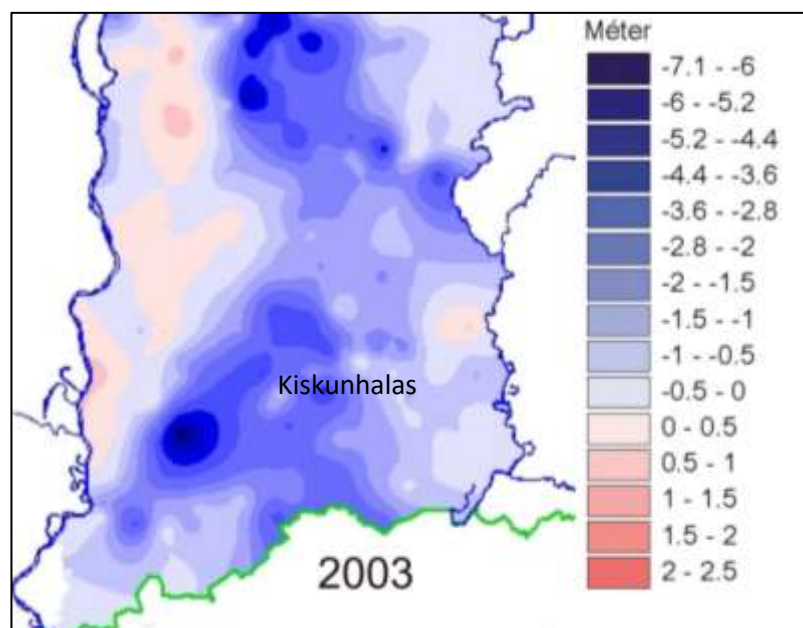
A talajvíz mélysége a felszín alatt



Forrás: MGFI



Talajvízszint-változás mértéke 2003 márciusában a Duna-Tisza közén (1971-1975. évi átlaghoz viszonyítva) (Kovács A. 2005.)



A téli félévben a talajvízszint növekszik. Így a talajvíz időszakos ingadozása jelentős lehet, hóolvadáskor és nagyobb csapadékkal járó periódusokban belvíz-problémákat is okoz.

A területen talajvízállási maximumot tavasszal (április-március) talajvízállási minimumot ősszel (október) észlelhetünk. A talajvíz nagyarányú csökkenése főleg a nyári félévben játszódik le. E félév során a talajvíz pótlódása a felszíni párolgás következtében nem számottevő. A helyi csapadéknak nyáron kevés, illetve nincsen szerepe a talajvíz közvetlen pótlódásában. A szárazabb nyarakon a nagyfokú párolgás a talajvízkészlet jelentős fogyasztója.

Kiskunhalas területének a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme megítélése szempontjából a MePAR rendszer tematikus fedvényeként a blokkok szintjén, blokkazonosítók által meghatározottakat kell irányadónak tekinteni. Mezőgazdasági tevékenységet nitrát érzékeny területen a vonatkozó országos rendelet szerinti cselekvési program, valamint a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak a cselekvési programban meghatározott kötelező előírásai szerint kell végezni.

A városban kiépített közcsatorna hálózat üzemel. A szennyvizek biológiai szennyvíztisztítóba kerülnek majd tisztítás után a tisztított szennyvíz befogadója az Alsószállási-csatorna, amely időszakos vízfolyás és a Dong-éri-főcsatornába torkollik.

A városban még nagy számban található olyan ingatlanok, amelyek – bár a lehetőség adott – még nincsenek rákötve a hálózatra. A közcsatornára történő rákötéseket szorgalmazni kell.

A város ivóvíz ellátását mélyfúrású kutakból biztosítják a szolgáltatott ivóvíz minősége a térségi vízminőség javító program megvalósulásának eredményeként kifogástalan.

A 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelet által módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából Kiskunhalas az érzékeny települések közé tartozik.

2009-ben elkészült Magyarország első Vízyűjtő-gazdálkodási Terve (VGT1), amely felülvizsgált 3. változatát (VGT3) a Kormány a 1242/2022. (IV. 28.) határozatával elfogadott.

A VGT3 tartalmazza a vízyűjtők általános bemutatása mellett azon problémákat, melyek a felszíni és felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi állapotára valamilyen módon hatással vannak és mértékükből adódóan valóban fontosnak, jelentősnek tekinthetők. A Vízyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) Kiskunhalas területe az Alsó-Tisza jobb part vízyűjtő-tervezési (2-20) alegységben érintett.

Kiskunhalas közigazgatási területén az alábbi felszín alatti víztestek helyezkednek el:

- sp.1.15.1 Duna-Tisza közí hátság - Duna-vízyűjtő déli rész
- p.1.15.1 Duna-Tisza közí hátság - Duna-vízyűjtő déli rész
- sp.2.11.1 Duna-Tisza közí hátság, Tisza vízyűjtő déli rész
- p.2.11.1 Duna-Tisza közí hátság, Tisza vízyűjtő déli rész
- pt.1.2 Nyugat-Alföld termál
- pt.2.1. Dél-Alföld termál

Kiskunhalas Város közigazgatási területén a Kiskunhalas, 0785/6, 1799, 2358/6, 2524/6 hrsz. alatti ingatlanokon belül lévő kutak (rétegvíz kút, termálkút) körüli 10 méter sugarú kör belső védőterületként került kijelölésre.

A kijelölt belső védőterületeken kívül, Kiskunhalas Város közigazgatási területe egyéb vízvédelmi területtel (vízvédelmi terület alatt a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 2. § 40. pontja alatti meghatározást értve: „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilésítmények védelméről szóló kormányrendeletben meghatározott védőterület, védősáv, valamint a nagyvízi meder”) nem érintett.

Kiskunhalas Város közigazgatási területe a 2018. évi CXXXIX. törvény alapján érinti az országos vízminőség-védelemi terület övezetét.

A talajra és talajvízre továbbra is terhelést jelentenek a légműködő és lehulló szennyezőanyagok.

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • kiépített közcsatorna hálózat • a régi hulladéklerakót rekultiválták • nem árvíz és belvízveszélyes terület 	<ul style="list-style-type: none"> • csapadékszegény, vízhiányos terület • talajvízszint csökkenés • diffúz mezőgazdasági eredetű kemikáliák bemosódása

Levegőtisztaság védelme

Magyarország Kistájainak katasztere alapján Kiskunhalas térsége a Dorozsma-Majsai-homokhát kistájba sorolható. A kistáj éghajlata a meleg éghajlati övbe tartozik. Az évi napfénytartam 2080-2090 óra közötti. Az évi középhőmérséklet 10,5 - 10,6 °C. A mért 30 éves átlagok alapján a nyári hónapokban közepesen magas, 17,4 – 17,6 °C az átlaghőmérséklet. Az éves csapadék mennyisége ill. sokéves átlaga Kiskunhalas környékén 570 – 590 mm környékén alakul.

Szélirányok átlagos gyakorisága Kiskunhalas térségében

Forrás: OMSZ

Levegőminőségi adatok

A településen sem RIV sem pedig PHARE hálózati mérőállomás nem működik.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10. §-a, a légszennyezettégi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet valamint a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet alapján Kiskunhalas levegőminősége az alábbi 2 táblázatban bemutatott légszennyezettséggel (10. zóna, az ország többi területe, kivéve a kijelölt a városokat) jellemezhető.

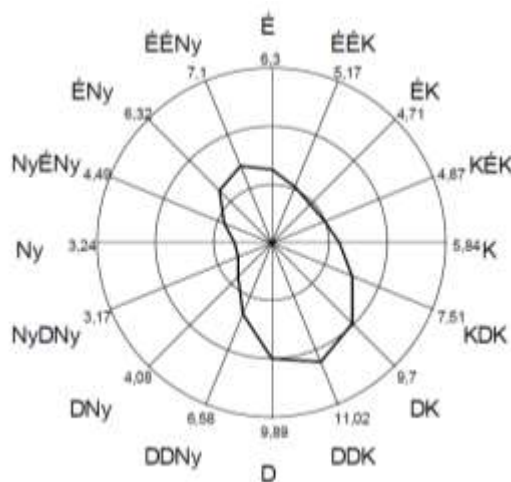
Szennyező anyag	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol
Zóna kategóriák	F	F	F	E	F
Koncentráció (µg/m ³)	50	40 - 60	3000	40	5

Szennyező anyag	Talajközeli ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)-pirén (BaP)
Zóna kategóriák	O-I	F	F	F	F	D
Koncentráció (µg/m ³)	*	0,01	0,005	0,025	0,3	0,00012

Levegőminőségi követelmények (4/2011. (I. 14.) VM rendeletet)

Légszennyező anyag	Levegőterheltségi szint egészségügyi határértékei (µg/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 (PM10)	-	50	40	III.
Kén-dioxid	250	125	50	III.
Ózon	-	120*	-	I.
Benzol	-	-	5	I.

* napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma



A város levegője gyakorlatilag minden légszennyező anyagra nézve még terhelhető. Jelentős mértékű ipari tevékenység nincs, a levegő szennyezettségét döntően a hőtermelésből és a közlekedésből adódó emissziók határozzák meg. A deflációs külterület miatt számottevő hatással van a levegő minőségére a külterületről transzmisszió útján bekerülő por is.

A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint az elsőfokú környezetvédelmi hatóságnak bejelentett engedélyköteles légszennyező pontforrások által kibocsátott légszennyező anyagok mennyisége 2020-ban az OKIR adatbázisa szerint:

ANYAGNÉV	ANYAGKÓD	KIBOCSÁTÁS Kg/év
Szén-dioxid	999	10002054
Butil-diglikol / dietilén-glikol-monobutiter /	729	24
Izo-propil-alkohol	307	472
Paraffin-szénhidrogének C9-től	598	3
Izo-butil-alkoholok	304	158
Butil-alkohol (terciar-butanol) / trimetil-metanol /	267	2
Butil-alkohol (primer-butanol) / butanol-1 /	308	14
Etil-acetát / ecetészter; ecetsav-etil-észter /	321	3574
Összes szénhidrogén -kivéve CH ₄ - C-ban kifejezve	973	398
Metil-izobutil-keton / 4-metil-2-pentanon; izobutil-metil-keton /	316	5
Kén-oxidok (SO ₂ és SO ₃) mint SO ₂	1	94
Összes szerves anyag C-ként (TOC) (SPECIFIKUS)	980	2
Benzin mint C, ásványolajból	500	523
Metil-acetát / ecetsav-metil-észter /	320	5
Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂	3	7312
Etil-benzol	157	91
Propilén-glikol-monometil-éter / metil-proxitol; 1-metoxi-2-propanol /	736	2453
2-METOXI PROPIL-ACETÁT	261	17
Metil-etil-keton / 2-butanon /	313	0
Butil-acetát / ecetsav-butil-észter /	323	47
Butil-alkohol (szekunder-butanol) / butanol-2 /	266	2
Izo-propil-acetát	600	5
Propil-benzol	162	5
Szilárd anyag	7	404
Metil-alkohol / metanol /	300	20
Formaldehid	310	0
Izo-butil-acetát	326	27
Xilolok	152	136
Toluol	151	66
Butil-glikol-acetát	331	7
Etil-alkohol / etanol /	301	3710
Szén-monoxid	2	1991
Aceton	312	107
Etilén-glikol-monobutil-éter / 2-butoxi-etanol;butil-glikol /	360	5
Sósav és egyéb szervesetlen gáznemű klór vegyületek, kivéve klór és cián-klorid HCl-ként	16	1
1,2,4,-Trimetil-benzol (Pseudokumul)	163	6

A levegő minőségét pozitívan befolyásolja, hogy a településen hőtermelésre primer energiahordozóként jelentős hányadban földgázt használnak. A háztartások éves földgázfelhasználása a földgáz árának emelkedésével párhuzamosan, folyamatosan csökkent. A földgáz felhasználás csökkenése részben az energiatakarékos szemléletnek, de döntően a szilárd tüzelőanyagok részarányának a növekedésével magyarázható. A szilárd tüzelőanyagok használata a földház tüzeléshez viszonyítva levegőtisztasági szempontból kedvezőtlenebb mivel a levegőterheltségi szintet a földgáztüzeléshez viszonyítva nagyobb mértékben növeli.

A biomassza tüzelés klímapolitikai szempontból viszont kedvező. A klímapolitikai szempontok figyelembevétele Kiskunhalas szempontjából kiemelt jelentőséggel bír, mivel a **Duna-Tisza közti Homokhátságon helyezkedik el és az EU felmérése szerint Magyarországon ez a terület lehet a klímaváltozás egyik első áldozata. A Homokhátságot az ENSZ Élelmezésügyi és Mezőgazdasági Szervezete (FAO) is félsivatagi területnek nyilvánította.**

Az ülepedő porterhelést elsősorban a deflációs külterületről transzmisszió útján bekerülő por okozza. A szálló porterhelés jelentős részét a hőtermelő berendezések (beleértve az ipari technológiai hőtermelő berendezéseket is) valamint közlekedés kibocsátásai okozzák.

Bár a lakóingatlanok földgázzal történő ellátottság gyakorlatilag 100 %-os, a földgáz árának növekedése miatt egyre több háztartás áll át részben vagy egészben az egyéb tüzelőanyagok (szén, fa, és minden éghető anyag) használatára, ami levegővédelmi szempontból kedvezőtlen.

A felhagyott települési szilárdhulladék lerakó rekultivációja befejeződött, ami kedvező hatással van a levegő minőségére is.

A területen a pollen „szennyezettség” szempontjából három pollenszezon különíthető el:

- *A tavaszi szezon ("fa-szezon")*: a február 1-től április 30-ig terjedő időszakban termelődött pollenszemek megjelenési időszaka. A virágzás kezdési időpontja igen változó, többnyire március eleje!
- *A kora nyári szezon ("fű-szezon")*: a május 1. és július 31. közötti periódus, amelyet főként lágyszárú növények (vadon élő fűvek, gabonafélék, kora nyári gyomok) és néhány fa virágpóra jellemez.
- *A nyár végi-őszi szezon ("gyom-szezon")*: a július 16-tól október elejéig termelődött pollenszemek - döntően a lágyszárú gyomok pollenjei - jellemzik.

A pollenterhelés csökkentése érdekében kiemelt figyelmet kell fordítani a parlagfű mentesítésre.

A jelentősebb állattartó telepek bűzkibocsátásával is számolni kell.

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • a település levegő minősége jó • a település levegője minden légszennyező anyagra nézve még terhelhető • technológiai eredetű légszennyezés nem jelentős • a régi hulladéklerakót rekultiválták • laza beépítettség jó átszellőzés • jelentős erdőterületekkel rendelkezik 	<ul style="list-style-type: none"> • deflációs külterület • a megújuló energiaforrások kihasználatlansága • a pollen szezonban magas pollenszennyezettség

Zaj- és rezgésterhelés

Zajvédelmi rendeletek:

Jelenleg érvényes zajvédelmi rendeletek

- 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.

Zajvédelmi állapot

Üzemi és szabadidős létesítményektől eredő zajok:

A település meglévő szerkezete zajvédelmi szempontból jónak mondható. A nagyobb megengedett zajterhelésű gazdasági és ipari területek zömében a vasúttól keletre helyezkednek el főként ipari tevékenységgel. A vasút kétoldali védő távolsága egyben zajvédő sáv is. Ebbe az összefüggő gazdasági területbe a Kéve és Kárász utcai falusias beépítésű lakóterület, valamint a Szegedi út és az Átlós utca által meghatározott kisvárosias beépítésű lakóterület ékelődik be. A vasúttól nyugatra és az Átlós utcától délre szintén összefüggő gazdasági terület található főként kereskedelmi szolgáltató funkcióval. A Tinódi út két oldalán Ig és Kg terület található, amely FI és KI lakóterületekkel szomszédos. Az 53-as út Soltvadkert felé vezető része mentén található még nagyobb összefüggő KG terület. Kisebb néhány telekre kiterjedő Kg területeket találunk még a Keceli út mentén és az FI területekben.

A település fejlődése közben időnként fellép olyan igény, amikor kis méretű gazdasági létesítményt kívánnak a lakóterületen belül létrehozni, vagy kényszerből kis méretű lakóterületet kívánnak a gazdasági területen belül létrehozni. Kellemetlen kötelesség az ilyen kívánságok megtagadása, de későbbi csak drágán megoldható zajcsökkentéseket, illetve nehezen tolerálható lakókörnyezetet eredményez. A kevert gazdasági – lakó környezet létrehozása zajvédelmi szempontból nem kívánatos.

A lakóterületen belül ellátó kereskedelmi egységek találhatóak. Ezek többnyire nem zavarják környezetüket, illetve hűtő és légtechnikai rendszereik által okozott zajpanasz műszaki zajcsökkentési megoldásokkal megszüntethető.

Lokális zajproblémát okozhatnak a lakóházba telepített transzformátorok, melyek zajcsökkentését az elmúlt években a panasz jelentkezése után az áramszolgáltató többnyire megoldotta.

Hangos éjszakai zenés szórakozóhely a lakóterülettől távolabb fordult elő.

Nem gazdasági és nem kereskedelmi tevékenység a lakás klímák és hőszivattyúk telepítése. Különösen a sűrű beépítésű történelmi városmag területén a szomszédok közötti kis távolságok miatt a klíma és hőszivattyú kültéri egységek a megengedettnél nagyobb zajterheléseket okozhatnak. Erre a gépek telepítésének idején általában nem gondolnak sem a beruházók, sem a telepítők. A klímák és hőszivattyúk telepítését az esztétikai követelmények mellett zajvédelmi szempontból is a befogadó környezethez illesztve meg kell tervezni.

A lakóterületen belül néhány telken gazdasági tevékenységet is végeznek, ami járhat zajkeltéssel. Ezeket a szomszédok általában tolerálják, de előfordulhat jogos zajpanasz éppúgy, mint szomszéd viszály által okozott „álpanasz”.

Közlekedési eredetű zajok:

Kiskunhalas közlekedési eredetű környezeti zaj-és rezgés-helyzetét az átmenő utak gépkocsi forgalma határozza meg.

A 25/2004. (XII. 20.) KvVM r. 2. sz. melléklete szerint számított 7,5 m-es közlekedési zajszintek:

Út száma	Vizsgált szakasz	L _{PA,7,5 m} [dBA] nappal	L _{PA,7,5 m} [dBA] éjjel
53. j. Solt - Tompa másodrendű főút solti irány	Külterület 90 km/h	72,1	63,7
53. j. Solt - Tompa másodrendű főút tompai irány	Külterület 90 km/h	73,5	65,1
5402 j. Kiskunhalas - Kiskunfélegyháza összekötő út	Külterület 90 km/h	66,1	57,5
5408 j. Kiskunhalas – Szeged összekötő út	Külterület 90 km/h	64,9	56,4
5309 j. Kiskunhalas - Kecel összekötő út	Külterület 90 km/h	61,6	53,2
5412 j. Kiskunhalas - Kunfehértó összekötő út	Külterület 90 km/h	69,5	61,0
53. j. Solt - Tompa másodrendű főút solti irány	Belterület 50 km/h	68,3	60,0
53. j. Solt - Tompa másodrendű főút tompai irány	Belterület 50 km/h	69,9	61,4
5402 j. Kiskunhalas - Kiskunfélegyháza összekötő út	Belterület 50 km/h	62,3	53,8
5408 j. Kiskunhalas – Szeged összekötő út	Belterület 50 km/h	61,1	52,6
5309 j. Kiskunhalas - Kecel összekötő út	Belterület 50 km/h	57,9	49,6
5412 j. Kiskunhalas - Kunfehértó összekötő út	Belterület 50 km/h	65,7	57,2
150 sz. vasúti fővonal	becsült 25 m-es zajterhelés	60,2	54

Az 53-as út elkerülő szakasza a tranzit forgalmat és a nagy, viszonylag összefüggő gazdasági terület forgalmát a város lakott területén kívülre viszi.

A 150 számú vasúti fővonal a város lakóterületének keleti szélén halad el, tőle keletre zömében gazdasági terület, nyugatra lakóterület van.

A Budapest - Belgrád nemzetközi vasúti fővonal fejlesztésének programja jelenleg kidolgozás alatt van. Remélhetően vasútvonal fejlesztése után a vasúti nyomvonal kikerül a belterületről. Ha a vasúti pálya a jelenlegi helyén kerül felújításra, akkor a jelenleginél nagyobb zajterhelésre kell számítani a megnövekedő sebesség és forgalom miatt, a lakóterületek mellett zajárnyékoló falak lehetnek szükségesek.

Építési eredetű zajok:

Az építkezések környezetében jelentkező zajok időszakosak és kevésbé kiterjedtek, mint az üzemi és közlekedési eredetűek. Az építési zajokat település rendezési eszközökkel alig lehet befolyásolni.

A település és környezetének fejlesztését befolyásoló zajvédelmi tényezők összefoglaló értékelése

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • a település lakó- és gazdasági területei, jól elválasztottak • a legnagyobb ipari területet a vasúti pálya majdnem mindenhol elválasztja a lakóterülettől • az 53-as út elkerülő szakasza a tranzit és a gazdasági forgalmat eltávolítja a város belterületéről • a Budapest- Belgrád vasúti pálya korszerűsítése a belterületen kívülre kerülhet 	<ul style="list-style-type: none"> • az 53-as út, valamint a városból induló és oda érkező utak mindegyike a településen halad keresztül • Az átmenő összekötő utak mentén a lakó és kereskedelmi szolgáltató funkció keveredik

A szerkezeti tervben adott településrendezési kategóriák megfeleltetése a zajvédelmi rendeletekben adott kategóriáknak:

Településrendezési kategória :		Zajvédelmi kategória
Beépítésre szánt területek:		
Ln	nagyvárosias lakóterület	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület
Lk:	kisvárosias lakóterület	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)
Lf:	falusias lakóterület	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)
Vt	településközpont terület	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület
Vi	intézményterület (jelenlegi tervben	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület
Gksz:	kereskedelmi szolgáltató terület	Gazdasági terület
Gip:	ipari gazdasági terület	Gazdasági terület
Gá	általános gazdasági terület	Gazdasági terület
Üh	hétvégi házas terület	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek
Különleges területek		
Eü	egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló különleges terület	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek
Sp	nagy kiterjedésű sportolási célú különleges terület	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület
Hull	hulladékkezelő, -lerakó különleges terület	Gazdasági terület
Közl	közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre	Gazdasági terület
Km	mezőgazdasági üzemi különleges terület	Gazdasági terület
Fü	fürdő és strand különleges terület	Gazdasági terület
Ki	tanyasi turizmus és intézmény különleges terület (sajátos helyi övezet)	Gazdasági terület
Me	állatmenhely különleges terület (sajátos helyi övezet)	Gazdasági terület
Kr	rendvédelmi különleges terület (sajátos helyi övezet)	
Sz	szociális célú különleges terület (sajátos helyi övezet)	Lakóterület (kisvárosias, ... beépítésű), különleges területek közül a temető, zöldterület
Vm	vízmű és szennyvíztisztítómű különleges terület (sajátos	Gazdasági terület

Beépítésre nem szánt területek:		
Közlekedési terület		
KÖu	közúti közlekedési terület	zajforrás terület
KÖk	kötőtpályás közlekedési terület	zajforrás terület
Zöldterület		
Zkp	közpark	Lakóterület (kisvárosias, ... beépítésű), különleges területek közül a temetők, zöldterület
Erdőterület		
Ev	védelmi erdőterület	Gazdasági terület
Eg	gazdasági erdőterület	Gazdasági terület
Ek	közjóléti erdőterület	Lakóterület (kisvárosias, ... beépítésű), különleges területek közül a temetők, zöldterület
Mezőgazdasági terület		
Mk	kertes mezőgazdasági terület – kert, szőlő, gyümölcsös jellegű	Gazdasági terület
Mz	kertes mezőgazdasági terület – belterület körüli kertek	Gazdasági terület
Má	általános mezőgazdasági terület,	Gazdasági terület
Mát	általános mezőgazdasági terület – természetes gyepek jellegű	Gazdasági terület
Már	általános mezőgazdasági terület – természetes gyepek jellegű, repülőterként használható	Gazdasági terület
V	V jelű vízgazdálkodási terület – állóvizek és nyílt csatornák medre és parti sávja	Gazdasági terület
Tk	természet közeli terület (mocsár, nádas)	Gazdasági terület
Különleges területek		
En	a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	Gazdasági terület
T	különleges temető terület	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül a temetők, zöldterület
B	különleges nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló	Gazdasági terület
Ktb	burkolt köztér különleges terület	
Ktf	fásított köztér, sétány különleges terület	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül a temetők, zöldterület
Kh	különleges horgásztanya terület (sajátos helyi övezet)	Gazdasági terület
Kgk	különleges gazdasági és pihenőkert (sajátos helyi övezet)	Gazdasági terület
Vr	különleges vásártér terület (jelenlegi tervben: VR) (sajátos helyi övezet)	Gazdasági terület

9. A VÁLTOZÁSOK ÖSSZHANGJA A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL

Kiskunhalas 2030-ig kitekintő *Településfejlesztési Konceptióját* 2015. szeptemberben fogadta el a képviselő-testület a 208/2015. Kth. számú határozatával. A város honlapján olvasható a dokumentum.

A T3 tematikus cél a „*Potenciállal rendelkező iparágak rugalmas kiszolgálása*”. Ebbe a gazdaságfejlesztés témakörbe sorolhatók a következő módosítási ügyek:

- Az 1. számú módosítás kijelöli a **Logisztikai Terminál** területét, amely az Interreg-IPA Magyarország- Szerbia Határon Átnyúló Együtműködési Program keretében megvalósuló *Budapest-Belgrád vasútvonal-fejlesztési* projekthez kapcsolódik. Megvalósulása esetén Kiskunhalas gazdasági ereje jelentősen megerősödik A 15. ügy helyszíne is átsorolódott Gá övezetbe.
- Kisvállalkozás indulását, vagy bővítését célozza meg a 2. ügy (Tüzép-telep bővítése), a 3. ügy (Aranyablak Kft. és Forgó Autóház telephely-fejlesztése), a 9. ügy (korábban tervezett buszpályaudvar helyének új hasznosítása), a 10. ügy (Gazdabolt építési övezetének létrehozása), a 18. ügy (Esze Tamás lakóterület melletti Gksz terület létesítése), a 19. ügy (acélüzem megvalósulását segítő szabályozás), a 22. ügy (Majsai úti telephely átsorolása egységes övezetbe), 35. ügy (gazdasági övezetben beépítettség növelése), 37. ügy (építési övezeti szabályok módosítása).
- A turisztikai kínálat növelését célozza az 5. ügy (Csetényi Park fejlesztése), a 25. ügy (kerékpárút jogi helyzetének rendezése).
- A tanya fennmaradását segíti a 11. számú módosítás (vendégház területe), a 12., 13., 17., 26., 27., 28., 29., ügy kezelése (egybetartozó tanyaterületek egységes övezeti besorolása).
- A kiskerti gazdálkodást támogatja a 14. módosítási ügy (Kkg terület létrehozása), 32. ügy (feltáróút szükségtelen részének megszüntetése), 38., 39. és 40. ügy (építési hely előírásainak korrigálása).

A Településszerkezeti tervvel kapcsolatos elvárásokat állapít meg a Konceptió 4.2. fejezete, melyben néhány gondolat párhuzamosságot mutat a módosítás egyes témáival:

Lakóterületek alakításának elvei:

- A lakosság megfelelő alapellátásának biztosítása a főutaktól, csomópontoktól távolabbi kertvárosias lakóterületeken >> 23. ügy (Kertvárosi körút nyomvonalának korrekciója).

Intézményellátás alakításának alapelvei:

- Az intézmények szükséges mértékű bővítése, valamint az alközpontok felértékelődésének elősegítése >> 18. ügy (egészségközpont Vt besorolása).
- A településszerkezeti szempontokból indokolt területeken vegyes területek kialakítása >> 6. ügy (vasútállomás mellett)

Gazdasági területek alakításának alapelvei:

- Ipari park kialakítása >> 1., 22. ügyek
- Keleti városrész ipari területe hátrányainak kiküszöbölése, előnyei megtartása mellett >> 19. és 35. ügy (Olajbányász utcai telephelyek);

Különleges területek - Turizmus, Sport, rekreációs területek alakításának alapelvei:

- A városi és térségi jelentőségű ófalusi sportpálya és termálfürdő, valamint azokhoz kapcsolódó fejlesztési szándékok megvalósíthatóságának elősegítése >> 5. ügyben a Csetényi park bejárata és környéke rendezése, 20. ügyben körforgalom-kialakítás.

Az **ökológiai fenntarthatóság erősítése, a klímaváltozásra való felkészülés** átfogó célja keretében a T4 tematikus cél „*Környezetvédelmi – vízgazdálkodási fejlesztések*” megvalósítására fókuszál, ezen belül rész cél a „*Megújuló energia használata a közintézményekben*”. A megvalósulást segíti a 16. módosítási helyszín rendezése (zöldenergiát termelő napelemez erőmű kijelölése), a 30. ügy (1 MW-os erőmű megvalósításának segítése a telekalakítási szabályok tekintetében), továbbá a 31. ügy (termálvízkiút jelölése a tervlapon),

„**Az életminőség javítása, a társadalmi különbségek csökkentése**” a 3. számú átfogó célkitűzés a város koncepciójában. A cél eléréséhez hozzájárulnak a lakhatással kapcsolatos módosítások. E körbe tartozik a 4. ügy (Radnóti utcai lakóterület bővítése), a 6. ügy (volt vasutas szolgálati lakások épületének építési övezeti átsorolása), a 7. ügy (Peterka utcai új lakótelek kijelölése), 21. ügy (lakótelek kismértékű bővítése), 23. ügy (útszabályozás korrekciója gazdasági épület magmaradása érdekében), 24. ügy (lakóház elhelyezésére módosított övezet kijelölése), 33. ügy (térképi hiba miatti javítás), 34. ügy (közterület kiszabályozása révén nyílászárókat lehet beépíteni), 36. ügy (lakótelek formájának javítása, területének növelése).

Az összes belterületi építési-hely módosítási ügy (42-59 sorszám alatti ügyek) a lakhatás feltételeinek javítását célozza.

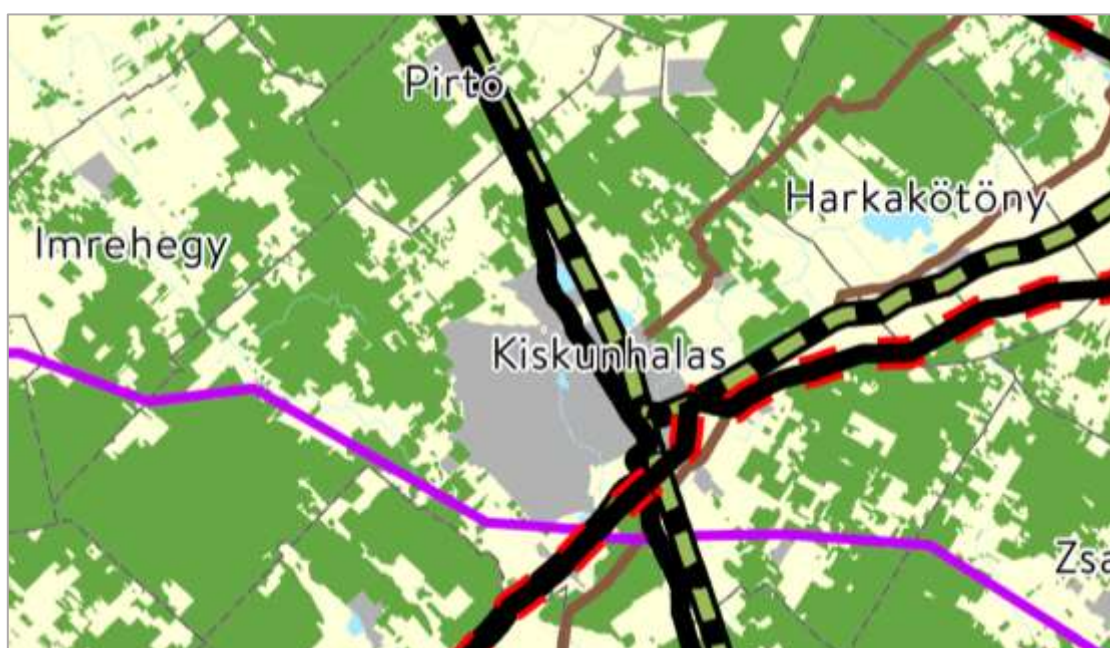
A képviselő-testület a 26/2021., 156/2022. és 180/2022. Kth. számú előzetes határozatával támogatta a fontosabb módosítási ügyeket, ezzel deklarálva, hogy azok céljai összhangban vannak a fent említett településpolitikai elhatározásokkal.

10. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS VÁLTOZÁSAI TERÜLET-RENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Az **Elj. 3. melléklet 1.2.2. pontja** a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei között előírja a „településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatását”. Jelen fejezet ennek az előírásnak tesz eleget. **Magyarország** és egyes kiemelt térségeinek **területrendezési tervét** a 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: OTrT) állapítja meg. Egyes kapcsolódó előírások a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben vannak rögzítve.



Településszerkezeti terv és változásai összefüggéseinek vizsgálata az OTrT országos szerkezeti elemeivel

Kiskunhalas Magyarország Szerkezeti Tervében – átnézet és 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)
	Földgázz szállító vezeték (meglévő)
	Földgázz szállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

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

1. Kiskunhalas területén áthalad az **53 számú meglévő főútvonal**: (52. sz. főút) – Kiskunhalas – Tompa – (Szerbia). A településszerkezeti terv a nyomvonalat feltünteti.
2. A **tervezett** főúthálózathoz tartozik a Kiskunfélegyháza (5. sz. főút) – Kiskunhalas – Mélykút – Kunbaja – (Szerbia) **főútvonal**, amely a jelenlegi 5402 és 5412 jelű országos utak nyomvonalán, azok fejlesztésével szerepel a szerkezeti tervben.
3. **Meglévő országos törzshálózati vasútvonalak** közé tartozik a **150. számú** Budapest [IX. kerület Ferencváros] – Kelebia – (Szerbia), a **154. számú** Bátaszék – Baja – Kiskunhalas és a **155. számú** Kiskunhalas – Kiskunfélegyháza vasútvonal.
4. Kiskunhalas szerkezeti terve a 150. számú vonal fejlesztése érdekében a vasúti területsáv 25 m szélességre való felbővítését tartalmazza és két közúti felüljáró kialakítását is előírja (53. számú meglévő főúttal és a Kiskunfélegyházára vezető tervezett főúttal való kereszteződésben).
5. A szerkezeti terv változatlan nyomvonalon átvette az ország **440 kV** villamosenergia átviteli hálózatának a korábbi adatszolgáltatás szerint ábrázolt **32. számú** Paks – Szeged távvezetékét 40-40 m védőtávolsággal.
6. A településszerkezeti terv feltünteti az országos jelentőségű alábbi **földgázszállító** létesítményeket az FGSZ Zrt. adatszolgáltatása alapján:
 - Horvát tranzit DN 800 földgázvezeték (biztonsági övezete: 21-21 m, ill. 10-10 m),
 - Kiskunhalas szakaszoló állomás a Kiskunhalas 0864/56 hrsz-on (biztonsági övezete a digitális állomáson feltüntetve)
 - A szakaszoló állomáshoz tartozó fáklya (biztonsági övezete, mely megegyezik a hőhatás övezettel: 120 m sugarú kör) és DN 250 fáklyavezeték (biztonsági övezete: 5-5 m)
 - A gázvezeték biztonsági övezetében, attól kb. 5-m-re húzódik a Szank-Drávaszerdahely optikai hírközlő kábel (biztonsági övezete 1-1 m)

Ezek a nyomvonalak az OTrT-ben a következőképpen szerepelnek (*megjegyzés: a fent felsorolt nyomvonalak közül egyes szakaszok hiányoznak az ország szerkezeti tervéből*):

331. számú Szank – Kiskunhalas – Jánoshalma – Baja – Bába – Maráza – Pécs földgázvezeték
335. számú Városföld – Bugac – Szank – Kiskunhalas – Jánoshalma – Baja – Bába földgázvezeték
Barátság II. Kiskunhalas – Szank – Pálmonostora kőolajvezeték

A városon nem halad át **országos kerékpárút-törzshálózati nyomvonal**. Kiskunmajsa lehet a legközelebbi kapcsolódási pont: a „Csongrádi kerékpárút” (Románia) – Nagylak – Makó – Szeged – Kiskunmajsa – Jászsztőlászló – Bugac településeket fűzi fel. Az 5402 jelű országos mellékút főúttá fejlesztése során az országos hálózathoz való csatlakozást biztosító Kiskunhalas – Kiskunmajsa kerékpárút nyomvonal kiépítésére is sor kerülhet.

A településszerkezeti terv **módosításai nem érintenek országos szerkezeti elemeket és infrastruktúrát**. Az 53-as számú főútnak az 1. ügyben módosuló tervezett elkerülő szakasza a megyei tervi megfeleltetéshez tartozó infrastruktúra-elem.

A településszerkezeti tervben előírt területfelhasználási egységeket **nem kell megfeleltetni** az **OTrT országos területfelhasználási térségekkel**. Az ország szerkezeti tervében egyébként Kiskunhalasra nagyjából azonos arányban előírt területfelhasználás van előírva, amely nagyrészt megegyezik a településszerkezeti terv területfelhasználási rendjével.

Kiskunhalas igazgatási területének (22759 ha) OTrT szerinti térségi besorolása:

OTrT Erdőgazdálkodási térség:	10958 ha
OTrT Mezőgazdasági térség:	8579 ha
OTrT Vízgazdálkodási térség:	135 ha
OTrT Települési térség:	3087 ha

Településszerkezeti terv és az OTrT térségi övezetei közötti összefüggések vizsgálata

Az OTrT **országos övezetekkel** való összhangot igazolni szükséges. A törvény szerint ezek az övezetek a következők (a Kiskunhalason relevánsak kiemelve):

„19. § (1) Az országos övezetek a következők:

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. **tájékvédelmi 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.”

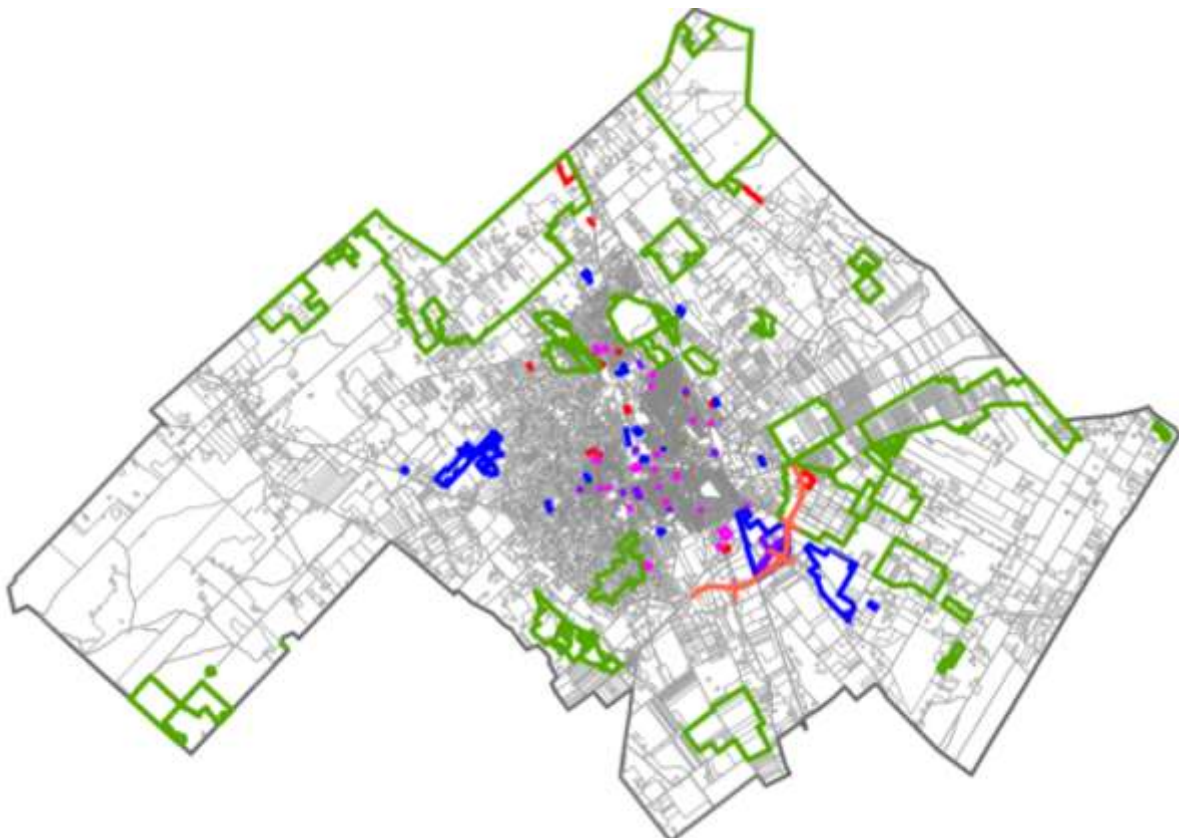
Az alábbiakban szereplő térképeken a módosítási területek a következő jelmagyarázattal szerepelnek:

Módosítási helyszínek

- Új beépítésre szánt terület létrehozása
- Szerkezeti tervi változás új beépítés nélkül
- Szerkezeti tervet nem érintő szabályozási változás
- Építési hely változás telken belül

Az **országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület** kiterjedését az **E-TÉR** felület 2022. novemberi adatszolgáltatása szerint tartalmazza a **módosított szerkezeti terv**.

Országos ökológiai hálózat magterülete és a módosítási területek viszonya



A Kiskunhalas igazgatási területén belül magterületbe tartoznak a Pirtó felőli homokbuckás gyepek, a Kunfehértó felőli Inoka határrész vizenyősebb gyepterületei, a Sóstó és környéke, a Fejetéki mocsár, valamint a Kéleshalmi homokbuckák átnyúló területfoltjai, melyek jó része természetvédelmi terület. Az övezet területfoltjai a jelenleg hatályos tervben erdő- és mezőgazdasági területi, vagy természetközeli kategóriába tartoznak, az **új beépítésre szánt területek kívül esnek** az övezeten.

Az övezet a következő helyszíneket érinti:

25. ügy: a 2008-ban megvalósult kerékpárút térképi feltüntetésének helyesbítése *nem sérti a magterületet.* >>



<< **30. ügy** és tervezett elkerülő út nyomvonal-korrektciója:

A napelempark kijelölése már a korábbi módosítási eljárásban megtörtént, megvalósítása viszont a telekalakítási engedélyezésnél elakadt, az elkerülő útszakasz kiszabályozott területének önálló helyrajzi

sámra hozása nem volt megoldható. Az elkerülőút megvalósíthatósági tanulmányterve (2022) alapján csak a Szegedi út és a Tompai út közötti szakasz lesz szabályozási vonallal kijelölve, a 30. ügyben érintett szakaszon csak az épületelhelyezést korlátozza a módosított szabályozás. *A magterület nem sérül.*

Országos ökológiai hálózat folyosója és a módosítási területek viszonya



Az ökológiai folyosók jelentős összterületen, de szétszórtnak, mozaikosan helyezkednek el Kiskunhalas igazgatási területén. Sajátos módon a belterületet is átszeli a Dong-éri folyosó. A jelenleg hatályos tervben az övezet elemei nagyrészt erdő- és mezőgazdasági területbe tartoznak.

Két módosítási terület érintett ökológiai folyosóval:

9. ügy helyszíne a Dong-ér belterületi szakasza mellett fekszik. Buszpályaudvar céljára volt kijelölve, azonban e helyett a Május 1 téren fejlesztették az állomást. A felszabaduló területnek az a része, amely a területelőkészítés miatt már bolygatva volt, új beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató területbe (Gksz) kerül át. A D-i rész (hrsz. 3377, 3380, 3360, 3378) még megmaradt természetes állapotban, ezért a Dong-ér mentén kijelölt Ev védelmi erdőhöz lesz hozzácsatolva.



9. helyszín: az ökológiai folyosóval érintett új beépítésre szánt (a térképen sraffozott) terület csak a megfelelő csereterület Agrárminisztérium általi elfogadását követően jelölhető ki

A Gksz övezet tehát csak a feltöltésre került Kiskunhalas 3376, 3375/2, 3364, 3363, 3362, 3361 hrsz-ú ingatlanok esetében kerül kijelölésre, amennyiben jelen módosítási terv jóváhagyásának időpontjáig megtörténik egy megfelelő, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága részéről is elfogadható csereterület ökológiai folyosóba való átsorolása. A területileg egyenértékű, természetvédelmi szempontból is értékkel bíró terület kiválasztásában az Igazgatóság segíti a kérelmezőt. Az ökológiai hálózat módosítását a fentieket figyelembe véve az Agrárminisztériummal is egyeztetni kell (ezt a KNPI teszi meg), és annak jóváhagyást követően lehet átvezetni a településtervben.

16. ügy helyszínén 2x20 MW névleges teljesítményű napelempark valósul meg, részben ökológiai folyosó területén. Megtörtént a csereterület kijelölése az Agrárminisztérium jóváhagyásával.

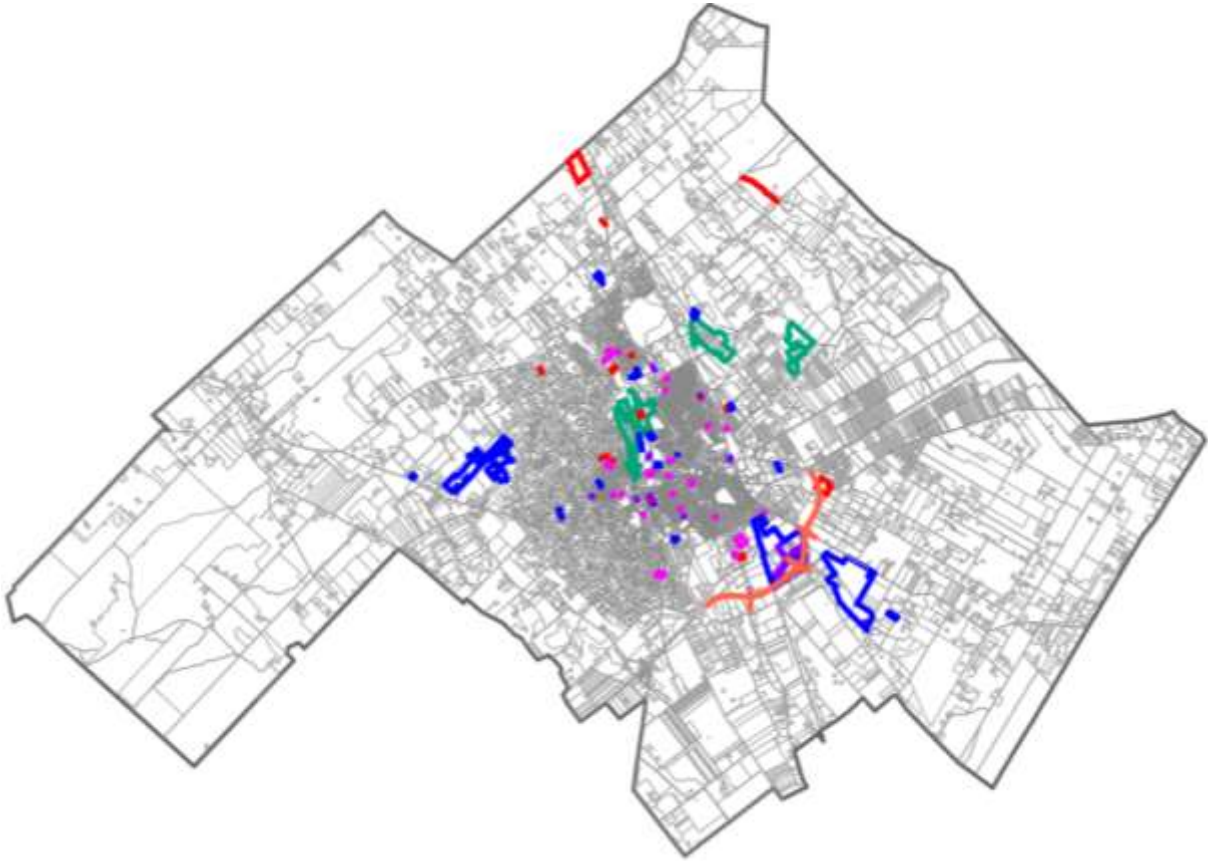
16. helyszín és a jelenlegi ökológiai folyosó

Új ökológiai folyosó (csereterület Keceli útnál)

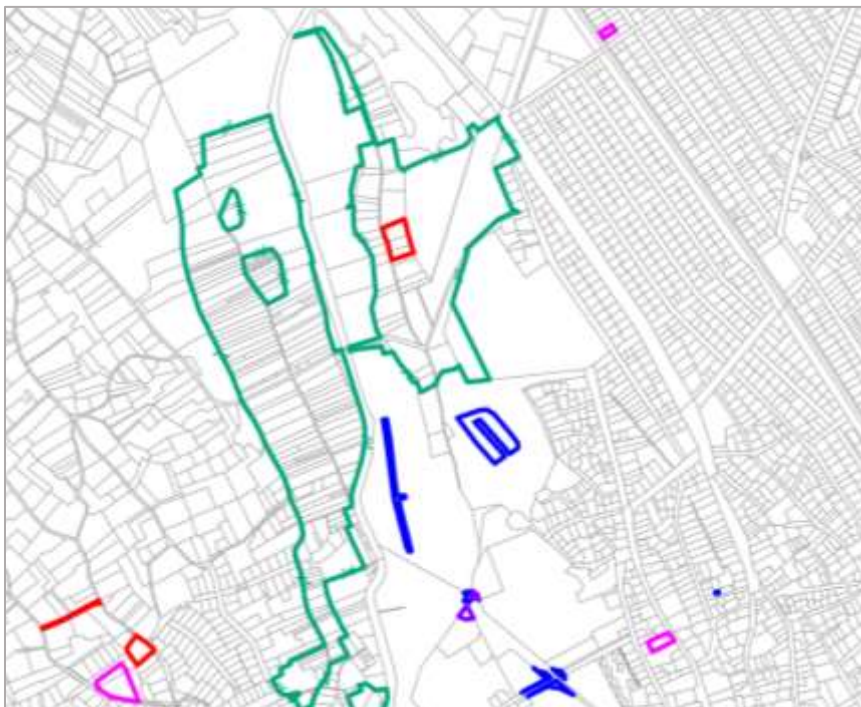


Pufferterület csak néhány foltban van kijelölve a Dong-ér közelében. A módosítási területek közül a 31. sorszámú érinti az övezetet. A módosítás keretében ábrázolására kerül egy időközben megvalósult termálvízkút és biztonsági területe, a természeti értékek szempontjából a technikai jellegű változtatás semleges.

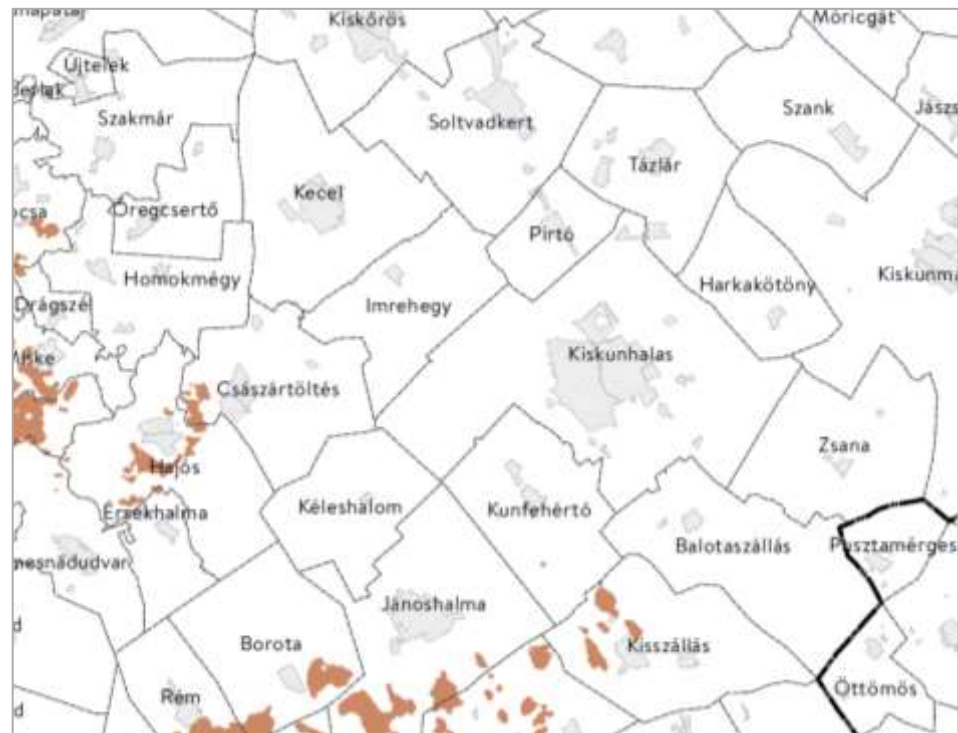
Országos ökológiai hálózat pufferterület és a módosítási területek viszonya



Részlet a 31. sorszámú helyszín környékén

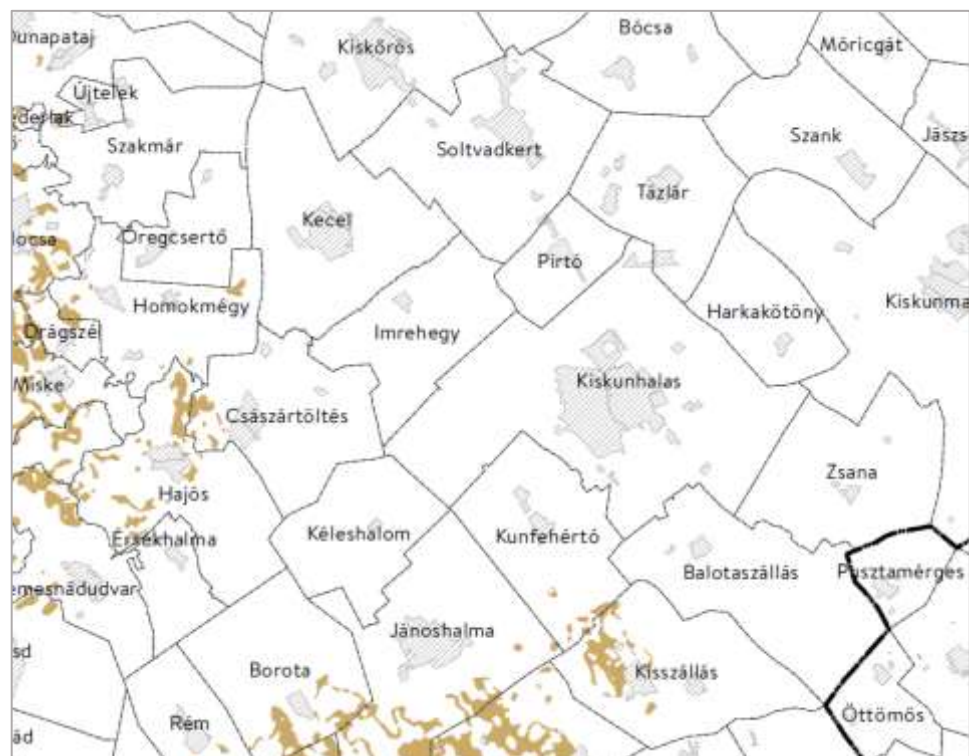


Kiskunhalasnak nincs érintettsége a *kiváló termőhelyi adottságú szántók* övezetben:



OTrT 3/2 melléklet:

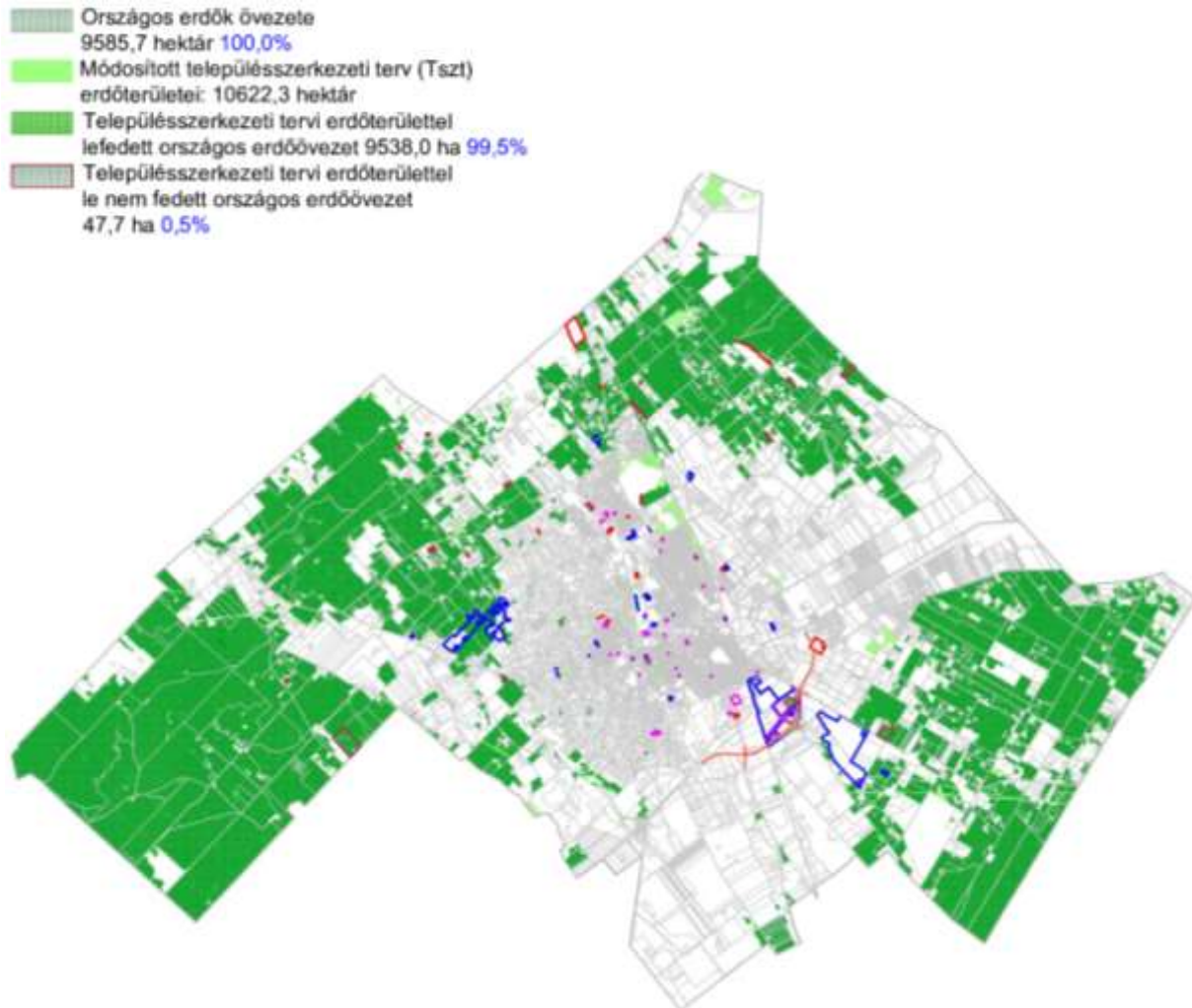
Kiskunhalasnak nincs érintettsége a *jó termőhelyi adottságú szántók* övezetben:



OTrT 1. melléklet:

Az **országos erdők övezete** az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőket és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületeket foglalja magában, kiterjedésének térképi adatait a Lechner Tudásközpont az E-TÉR-ben szolgáltatta. A szerkezeti tervet érintő módosítások helyszínei **részben érintettek** az övezetben, 0,01 %-kal csökkent a szerkezeti tervi erdővel való lefedettség mértéke

Országos erdők övezetének viszonya a módosított szerkezeti tervben kijelölt erdőterületekhez



Területi adatok összehasonlítása:

Országos erdőövezet területe:	9.585,7 hektár
Szerkezeti tervi erdőterülettel le nem fedett övezetrészek területe:	47,7 hektár
Szerkezeti tervi erdőterülettel lefedett övezetrészek területe:	9.538,0hektár: 99,5 %

Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Kiskunhalas **módosított** szerkezeti tervében ez a lefedettség 99,5 %, tehát a **törvényi előírás teljesül.**

Erdőövezettel érintett módosítások helyszíneinek összevetése az erdőövezettel



1. ügy



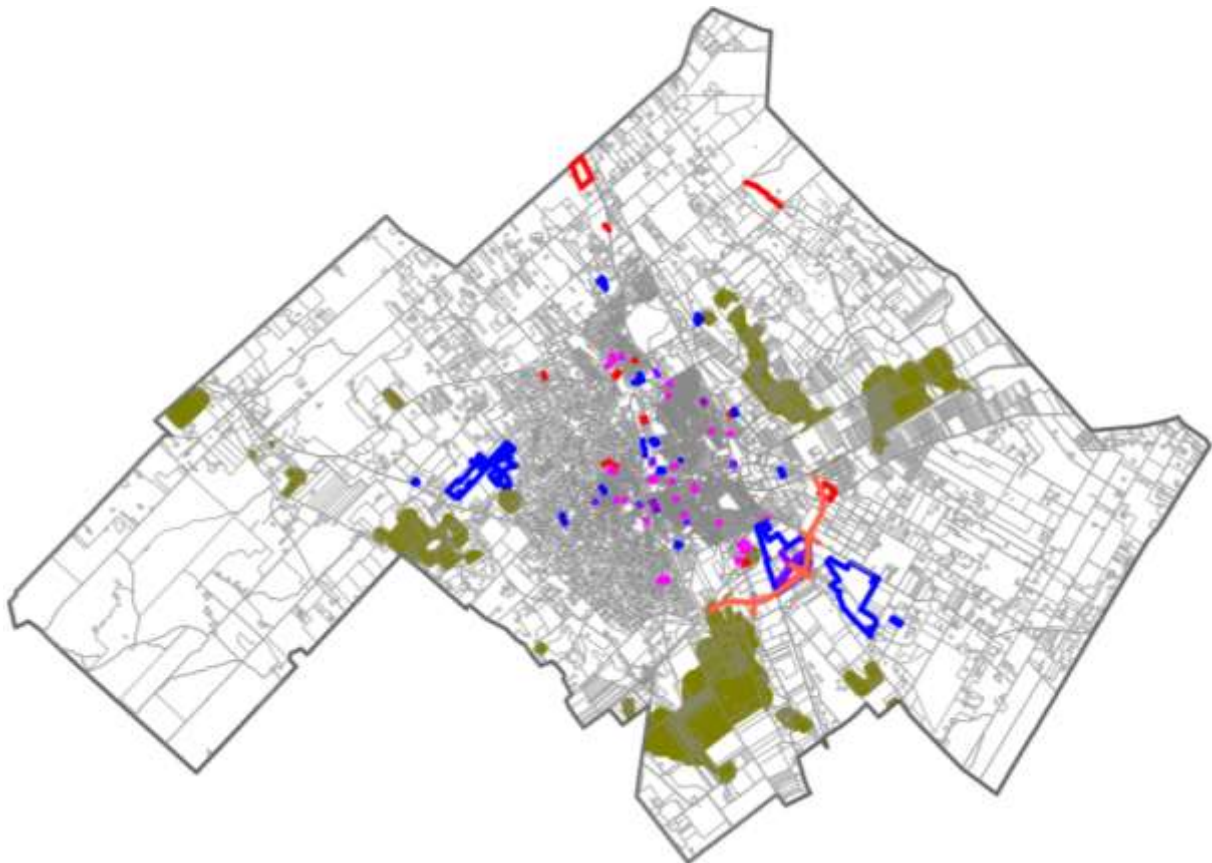
11. ügy



12. ügy

Az **erdőtelepítésre javasolt terület övezete** elemeit a Lechner Tudásközpont 2022. novemberi adatszolgáltatása alapján ábrázolják a **módosított** szerkezeti és szabályozási tervlapok.

Országos erdőtelepítésre javasolt övezet viszonya a szerkezeti tervi módosításokhoz



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”.

Részletek a rajzból:



A szerkezeti tervet érintő módosítások helyszínei **kívül esnek** az övezeten. Az övezetben javasolt erdősítést a 2020. évi településszerkezeti terv nem irányozta elő, tekintettel arra, hogy Kiskunhalason a művelési módok egymáshoz viszonyított arányát tekintve viszonylag kis területen folyik mezőgazdálkodás, és az erdők további térnyerése nem indokolt. Kisebb elszórt területfoltokon erdőművelésre váltottak ugyan, melyeket a szerkezeti terv is erdőként rögzített, de a fél hektár körüli átlagos területnagyság miatt a változás nem számottevő.

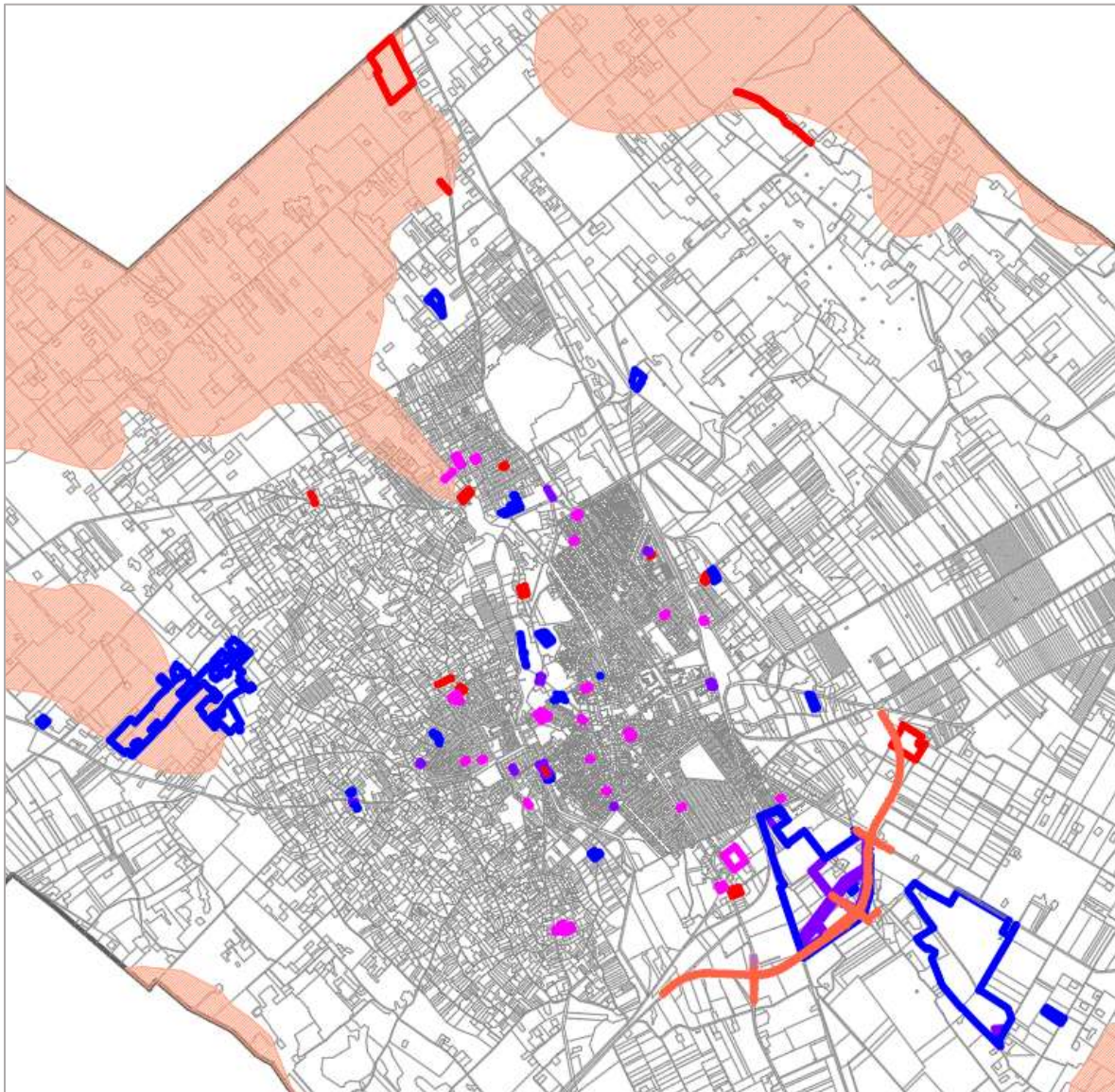
A mostani módosítási eljárásban szereplő helyszínek a kérelmekben érintett területekre szorítkoztak, átfogó fellvizsgálat nem történt. A kismértékű új erdőterület-kijelölések egy-egy helyszín biológiai aktivitásérték fenntartását és az új beépítésre szánt területekhez kapcsolódó törvényi előírások teljesítését szolgálják.

A **tájképvédelmi terület övezete** a Lechner Tudásközpont 2021. évi adatszolgáltatása szerint szerepel a jelenleg hatályos tervlapokon. 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”.

A 2015-ben készült Megalapozó vizsgálat a tájjelleg kedvezőtlen változásaként említi az egykori buckaterületeknek az 1970-es évek erdőtelepítései miatti visszaszorulását. Hátrányos folyamatnak ítéli a gypfelület csökkenését és a tanyák fogyatkozását, amelyet a nagyüzemileg művelt gyümölcsültetvények és szántóföldi kultúrák térnyerése okozott.

A tájképvédelmi terület övezete Kiskunhalason nagyrészt a védett homokbuckás tájrészeket, valamint az erdőket fedi le. A védelem alatt álló Fejeték mocsár (Tk természetközeli terület) szintén az övezetbe tartozik.

Tájképvédelmi terület övezete elemeinek a viszonya a tervezett szerkezeti tervi változások területfoltjaihoz



Területfelhasználási változások **nem érintik** az övezet területét. A szabályozási változások helyszíneinek közül az alábbiak találhatók az övezetben:

- 25. ügy: kerékpárút megvalósult nyomvonalának térképi feltüntetése
- 26. ügy: dűlőút közterületi jellegének megszüntetése
- 27. ügy: közút térképi feltüntetésének javítása földhivatali korrekció alapján
- 37. ügy: tanya építési helyének korrekciója
- 16. ügy kapcsán kijelölt ökológiai folyosó csereterület

A változások **nem hátrányosak** a tájképvédelem szempontjából. A 16. ügyben szerencsés módon egy olyan csereterület kerül ökológiai folyosóba, amely nagyrészt tájképvédelemmel is érintett.

Az **országos vízminőség-védelmi terület övezete** lehatárolását a Lechner Központ 2021. évi adatszolgáltatása szerint ábrázolja a módosított szerkezeti terv és a szabályozási tervek. Az övezet Kiskunhalason a belterületől É-ra és D-re, valamint a Kéleshalom felőli erdőrészen egy-egy nagyobb tájrészt ölel fel, valamint további 8 kisebb foltot tartalmaz, nagyrészt a belterületen. Az OTTrT 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”.

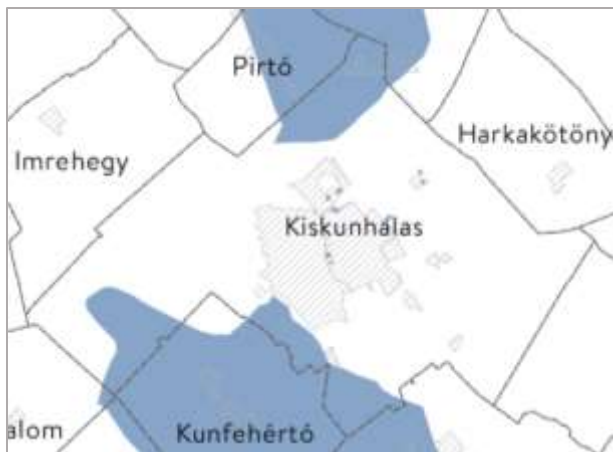
Az MvM rendelet rögzíti:

„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.

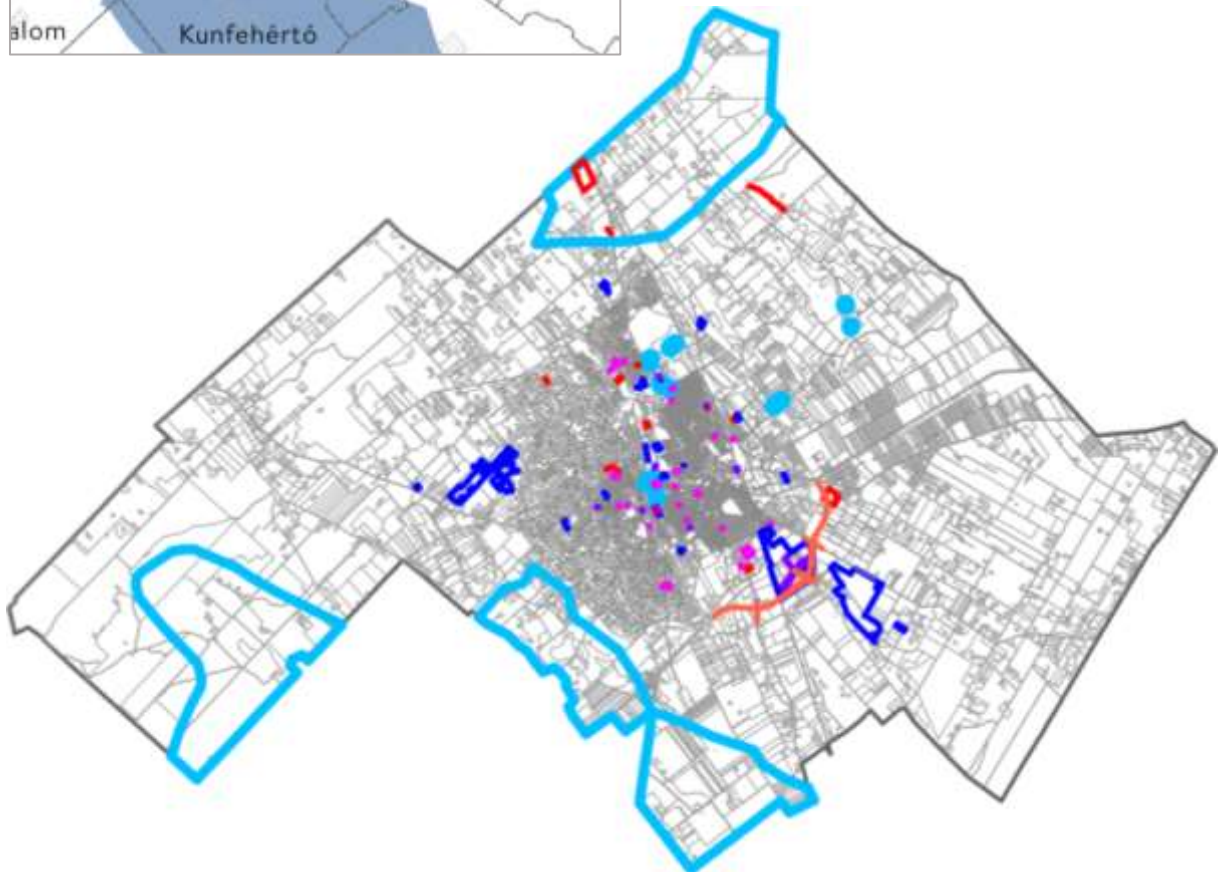
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

A területre vonatkozó helyi szabályokat a HÉSZ 6. § (2) bekezdés tartalmazza, amely előírja: „a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe. A területen potenciálisan vízszennyező építmény nem helyezhető el.”



OTR 4. melléklet: Országos vízminőségvédelmi terület

Országos vízminőségvédelmi terület övezete és a módosítási helyszínek viszonya

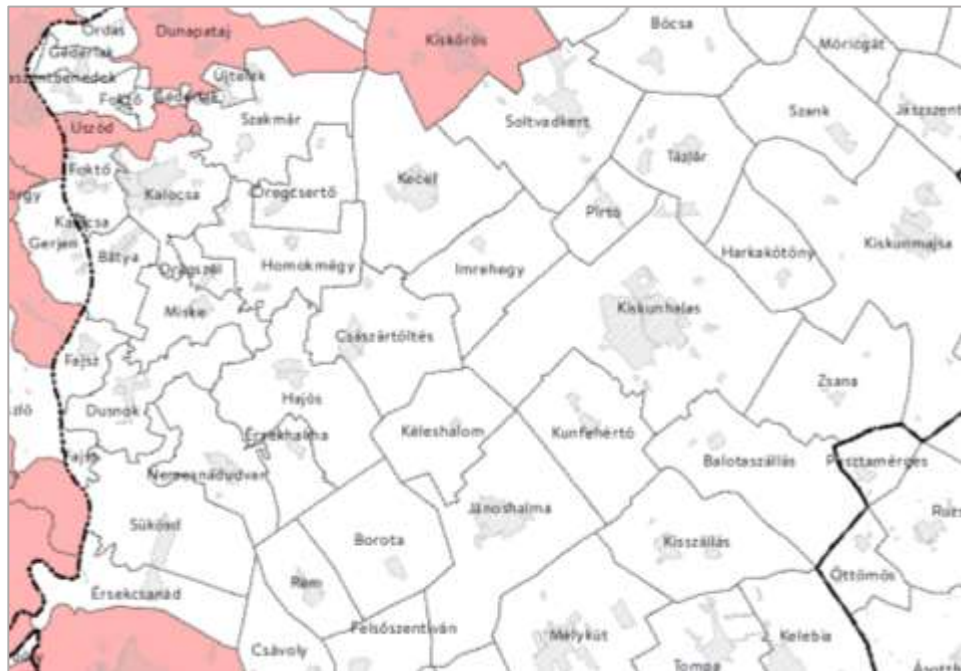


A módosítási helyszínek közül az alábbiak találhatók az övezetben:

- 3. ügy: Gksz terület kibővülése a telephelyek előtti parkolókkal a belterületen
- 25. ügy: kerékpárút megvalósult nyomvonalának térképi feltüntetése
- 26. ügy: dűlőút közterületi jellegének megszüntetése
- 42. ügy: lakótelek építési helyének korrekciója a belterületen
- 48. ügy: lakótelek hátsókerti méretének módosítása

A változások **nem hátrányosak** a vízminőségvédelem szempontjából.

Kiskunhalasnak nincs érintettsége a **világörökségi és világörökségi várományos terület** övezetben:



MvM 3/4 melléklet:

Kiskunhalasnak nincs érintettsége a **nagyvízi meder** övezetben:



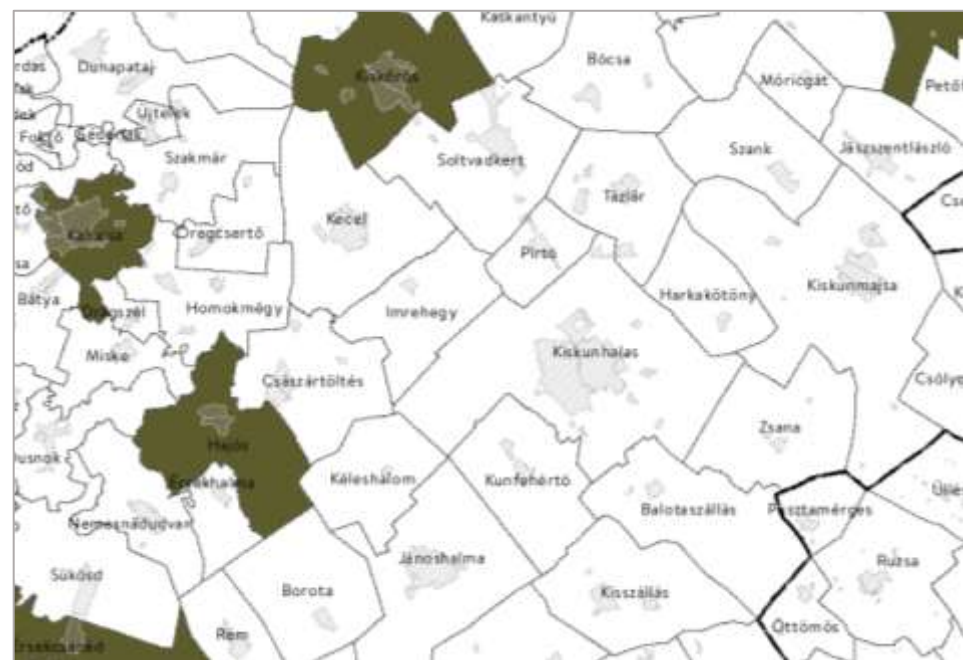
OTrT 5. melléklet:

Kiskunhalasnak nincs érintettsége a **honvédelmi és katonai célú terület** övezetben.



OTrT 6. melléklet:

Kiskunhalasnak nincs érintettsége a **honvédelmi és katonai célú terület** övezetben.



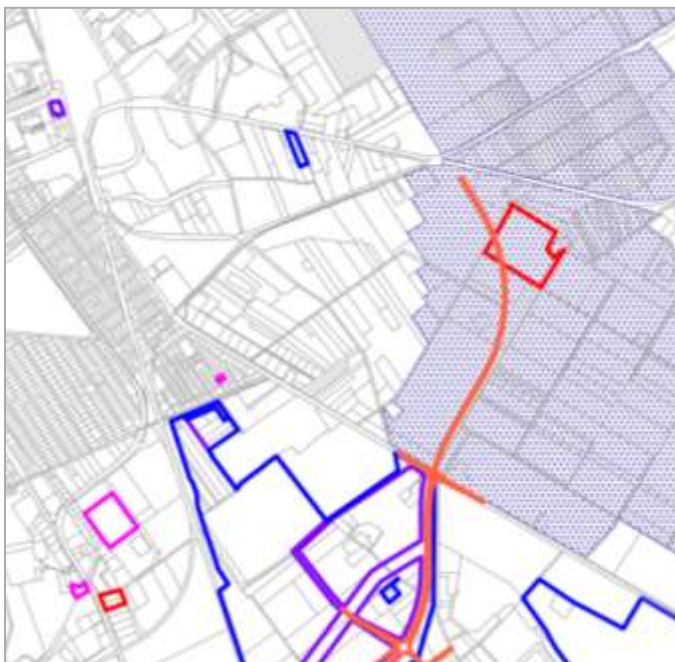
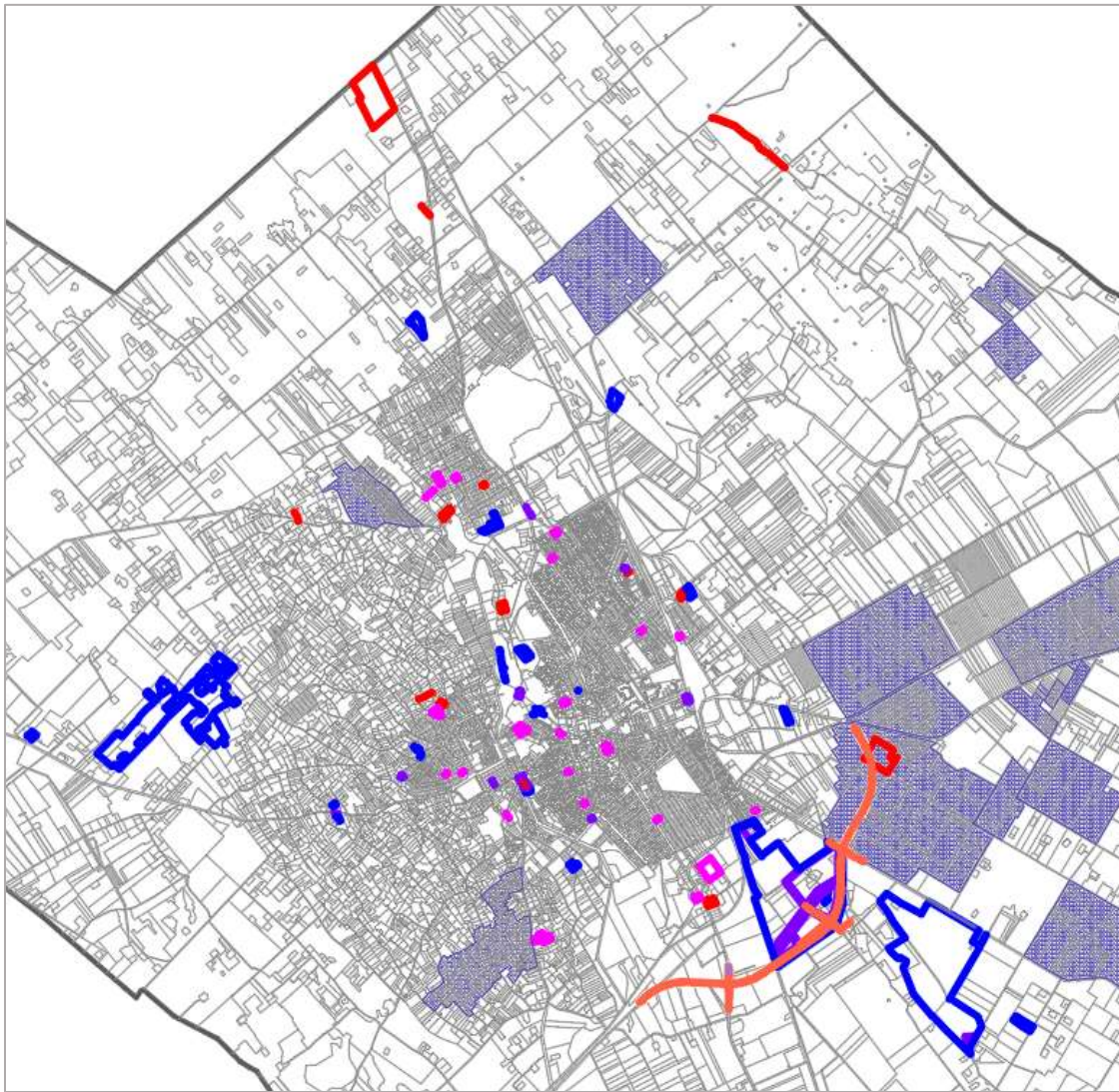
OTrT 3/4 melléklet:

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”.

Kiskunhalas a Kunsági Borvidékbe tartozó település, ezért az Önkormányzat 2019-ben megkérte és megkapta Kiskunhalas borszőlő termőhelyi kataszteri területeinek kimutatását a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztályától. Az EOY-helyes lehatárolásokat a településszerkezeti és szabályozási tervlapok ábrázolják. **Az adatok térképi megjelítése igazolja, hogy a borszőlő termőhelyeken nincs kijelölve új beépítésre szánt terület.**

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület és a módosítási területek összevetése

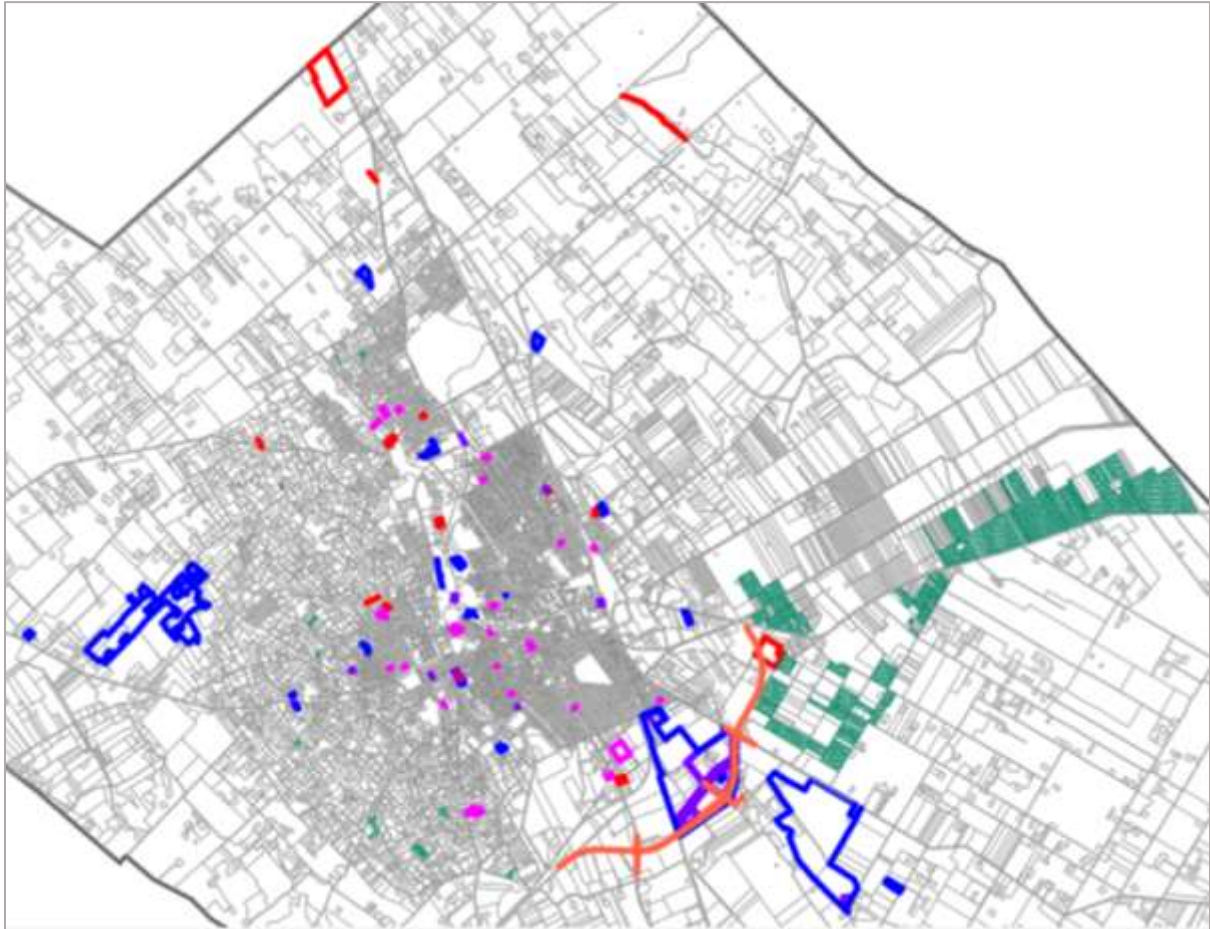


Nagyított ábra

Egyedül a 30. sorszámú módosítási helyszín érintett az övezetben, amely a már kijelölt napelempark ügyét a HÉSZ normaszövegének módosításával kezeli, a gyümölcs termőhely szempontjából semleges.

Az OTrT 13. § (2) bekezdés értelmében a „Az Országos Gyümölcs Termőhely Katazster I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté”. A *katazsteri területet nem érinti új beépítésre szánt terület kijelölés.*

Gyümölcs termőhelyi katazsteri terület és a módosítási területek összevetése



Nagyított ábra:

Helyrajzi szám	Terület (ha)	Fajta
<i>I. osztályú termőhelyek:</i>		
42822	0,63	BODZA
01046/147	2,4	BODZA
014/22	3,7	BODZA
0836/13/02	9	SZILVA
0846/205,214	1,563	BODZA
0846/21,213	2,397	BODZA
0846/233	5	BODZA
0846/236	1	SZILVA
42551, 42549	1,7	BODZA
01048/18,19	29,5	ALMA, SZILVA
020/15-3/02	1,1	MEGGY, ÖSZIBARACK
0555/48	1,1	ALMA, SZILVA
0836/13/01	7	ALMA, SZILVA
0936/14-15,158-159	1,92	MOGYORÓ, DIÓ
01073/67	1,266	SZILVA, BODZA, ALMA
055/3,4	6,5	ALMA, MEGGY, SZILVA
0658/8-10,137	8,33	SZILVA, BODZA, ALMA
0930/22/01	4,9	ALMA, MEGGY, SZILVA
0950/33-35	7,6	ALMA, SZILVA, MEGGY
020/15-3/01	4	MEGGY, ÖSZIBARACK, ALMA, CSERESZNYE
020/5,14,18	6,78	SZILVA, BODZA, GYÜMÖLCS FAISKOLA, DÍSNÖVÉNY
0881/2	2,3515	MEGGY, SZILVA, BODZA, ALMA
0930/22/02	2	ALMA, MEGGY, SZILVA, KAJSZI
0913/28	3,8	ALMA, MEGGY, SZILVA, DIÓ, ÖSZIBARACK
42411	0,5000	HOMOKTÖVIS
0354/43	12,2401	BODZA, HOMOKTÖVIS, ALMA, KÖRTE
0846/233	5,5513	BODZA
0936/14-15; 158-159	1,9193	DIÓ
0936/14-15; 158-159	0,9600	MANDULA
0936/14-15; 158-159	1,9193	MOGYORÓ
42423/2	1,4001	HOMOKTÖVIS

Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata a BKMTrT szerkezeti elemeivel

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



Kiskunhalas és környéke Bács-Kiskun Megye Szerkezeti Tervében – részlet



nagyított részlet:

BKMTrT szerkezeti terv jelmagyarázat



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 kerékpárút

-  Meglévő
-  Tervezett



Térségi kerékpárút

-  Tervezett térségi kerékpárút


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

Hulladékgazdálkodás


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

Kiskunhalas új szerkezeti terve **feltünteteti** a Bács-Kiskun megye szerkezeti tervében ábrázolt, az **OTRt-vel összhangban** lévő, az országos jelentőségű szerkezeti elemekhez csatlakozó következő **térségi jelentőségű szerkezeti elemeket**:

1. 53. számú Solt (52. sz. út) – Kiskunhalas – Tompa – (Szerbia) másodrendű főút **várost K-ről és D-ről elkerülő szakasza** – jelölve 2009. évi tanulmányterv [és jelen módosítási terv altámasztását szolgáló előzetes megvalósíthatósági tanulmány](#) alapján, 100-100 m érdekeltségi sávval (az OTRt értelmében csak a megyei tervek tartalmazzák az előirányzott új elkerülő főútszakaszokat); az elkerülő útszakasz megvalósulását követően a jelenlegi átkelési szakasz **térségi jelentőségű mellékút** lesz
2. **5309, 5402, 5406, 5408, 5412, 54311** jelű **meglévő egyéb mellékutak**
3. Dong-ér völgyi (a városközpontot Ny felől tehermentesítő) **tervezett egyéb mellékút** – jelölve városi főútként, a hiányzó szakaszokon engedélyezési terv alapján
4. Solt (6.A) – Dunatetőtlen – Akasztó – Kiskőrös (61.) – Soltvadkert – Pirtó – Kiskunhalas – Tompa (5.A) – (Szerbia) **tervezett térségi kerékpárútvonal** jelölve az 53. számú főút mentén
5. Kiskunhalas – Kunfehértó – Jánoshalma – Mélykút **tervezett térségi kerékpárút** jelölve az 5412 jelű mellékút (az ország szerkezeti terve szerint főúttá váló) út mentén
6. Kiskunhalas – Zsana – (Üllés) **tervezett térségi kerékpárút**– jelölve az 5408 jelű út mentén
7. Térségi jelentőségű **meglévő logisztikai központ** – a településszerkezeti terv és a szabályozási tervek a *Budapest – Kelebia 160 km/h sebességre előirányzott vasútfejlesztés* területéhez kapcsolódóan jelölik
8. 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű **tervezett térségi jelentőségű erőmű** – egyéb jogszabályok keretein belül elhelyezhető
9. Baja - Kiskunhalas **meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték**
10. Kiskunhalas [DÉMÁSZ] – [Kiskunhalas MÁV] **meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték**
11. **Nagyközépnymású vezetékek**, – jelölve 9-9 illetve 7-7 m védőtávolsággal (szolgáltató digitális állománya 2019.)
12. Nagy-nagyközépnymású **gázátadó állomás** – jelölve Gip jelű iparterületként
13. Dong-ér **térségi belvív- és öntözőcsatorna**
14. Kiskunhalasi Regionális Hulladékkezelő Központ (jelölve Hull jelű beépítésre szánt különleges hulladékkezelő, - lerakó területként) **meglévő térségi hulladékkezelő hely**

Módosított Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata a BKmTrT területfelhasználási térségei kiterjedésével

BKMTTrT: Területfelhasználási térségek kiterjedése Kiskunhalason

Erdőgazdasági térség:	10598,0 ha	47 %
Mezőgazdasági térség:	8720,0 ha	38 %
Vízgazdálkodási térség:	135,0 ha	1 %
Települési térség:	3205,0 ha	14 %
Sajátos térség (napelempark)	101,0 ha	0 %

Kiskunhalas módosított szerkezeti terv területfelhasználási adatai

Erdőterület:	10622,3 ha	47 %
Mezőgazdasági terület:	9680,7 ha	42 %
Vízgazdálkodási terület:	243,3 ha	1 %
En napelempark:	182,6 ha	1 %
(Beépítésre szánt területek:	1390,5 ha	6 %)
<u>(Egyebek:</u>	<u>639,6 ha</u>	<u>3 %)</u>
Összesen:	22759,0 ha	100 %

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

Az OTrT 11. § a) pontja értelmében a településszerkezeti tervi területfelhasználási egységek kijelölése során „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.”

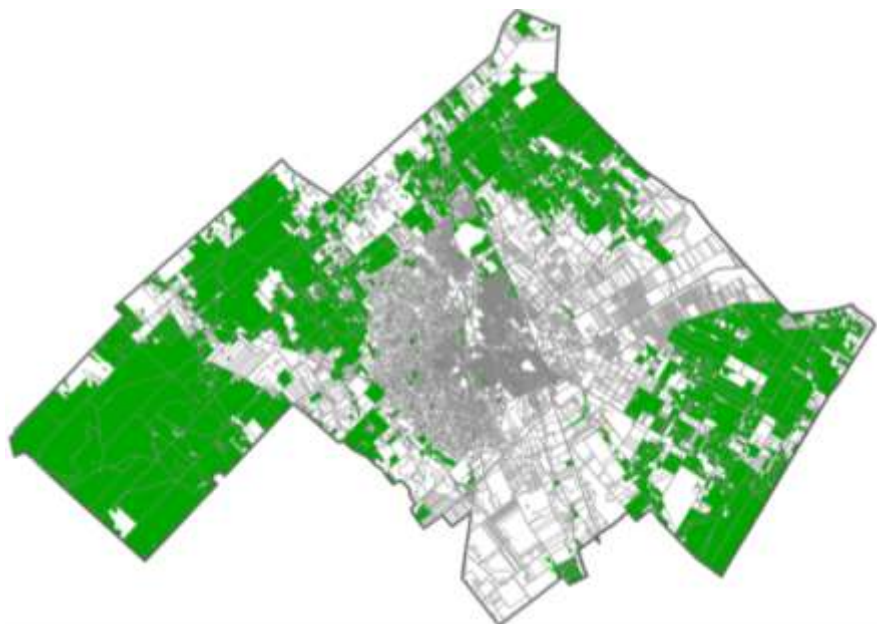
Az országos erdők övezetének vizsgálata (ld. korábban) szerint a településszerkezeti terv a törvénynek megfelel, mert a kijelölt erdőterületek az övezetet **99,5 %-ban lefedik**. Az megyei erdőtárság a településre **47 % erdősítést** ír elő, amely pontosan **megegyezik** a szerkezeti terv szerinti erdőterületek arányával.

Kiskunhalas módosított Településszerkezeti terv erdőterületeinek összevetése a megyei erdőgazdálkodási térséggel

Erdőtárság a megyei szerkezeti tervben

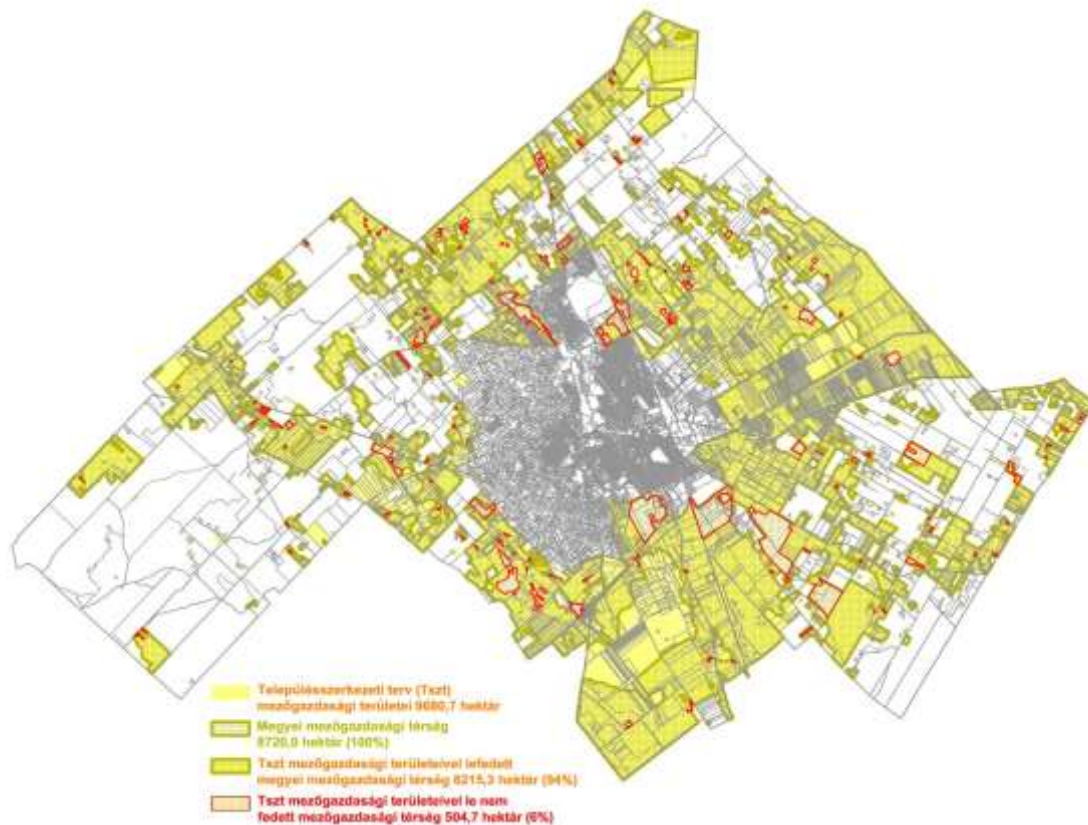


Településszerkezeti terv erdőterületei



Az OTrT 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;”. Kiskunhalas Tsz **a törvényi előírásnak megfelel**, mert az igazgatási terület 42 %-át teszi mezőgazdasági területbe, míg a megyei mezőgazdasági térség csak 38 %-ban fedi le a város területét. A megfelelés tényét az alábbi térképi kimutatás is igazolja:

Kiskunhalas módosított Településszerkezeti terv mezőgazdasági területeinek összevetése a megyei erdőgazdálkodási térséggel



Területi adatok összehasonlítása:

Megyei mezőgazdasági térség területe:	9.751,7 hektár
Szerkezeti tervi mezőgazdasági területtel le nem fedett megyei térség területe:	504,7 hektár
Szerkezeti tervi mezőgazdasági területtel lefedett térség területe:	8.215,3 hektár: 94,1 %

Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata BKMTrT övezeteivel

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 Kiskunhalast érintő övezetek kiemelve):

- „5. § (2) Az OTrT-ben és az MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül
- az ásványi **nyersanyagvagyon** övezetét a 3/9. melléklet,
 - a **rendszeresen belvízjárta terület** övezetét a 3/10. melléklet,
 - a **tanyás területek** övezetéhez tartozó települések területét a 3/11. melléklet, és
 - a földtani veszélyforrás terület övezetét a 3/12. melléklet tartalmazza.
- (3) Az OTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül

- a) a **városkörnyéki településegységek** 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 **klimaváltozással fokozottan érintett térség** övezetét a 3/27. melléklet tartalmazza.”

Az **ásványi nyersanyagvagyon övezete** az OTRT fogalommagyarázata értelmében „a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben 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”. A **módosított** településszerkezeti terv a jelen eljárásban beérkezett **E-TÉR adatok** szerint ábrázolja a következő bányatelkeket:

Balotaszállás IX. – szénhidrogén, nem hagyományos

Harkakötöny II. – földgáz

Kiskunhalas I. – szénhidrogén

Kiskunhalas II. – szénhidrogén

Kiskunhalas III. – földgáz

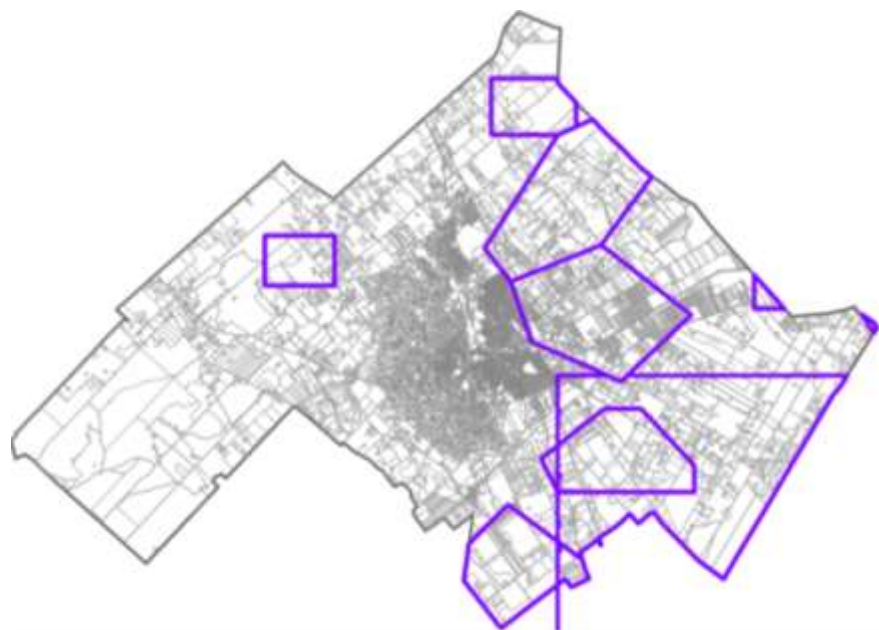
Kiskunhalas IV. – szénhidrogén

Kiskunhalas V. – szénhidrogén

Kiskunhalas VI. – szénhidrogén

A Pusztaszer szénhidrogén koncessziós terület nem ábrázolható, mert az egész igazgatási területet lefedi.

Bányatelkek az E-TÉR adatszolgáltatás szerint – a módosított szerkezeti terv mindegyiket tartalmazza



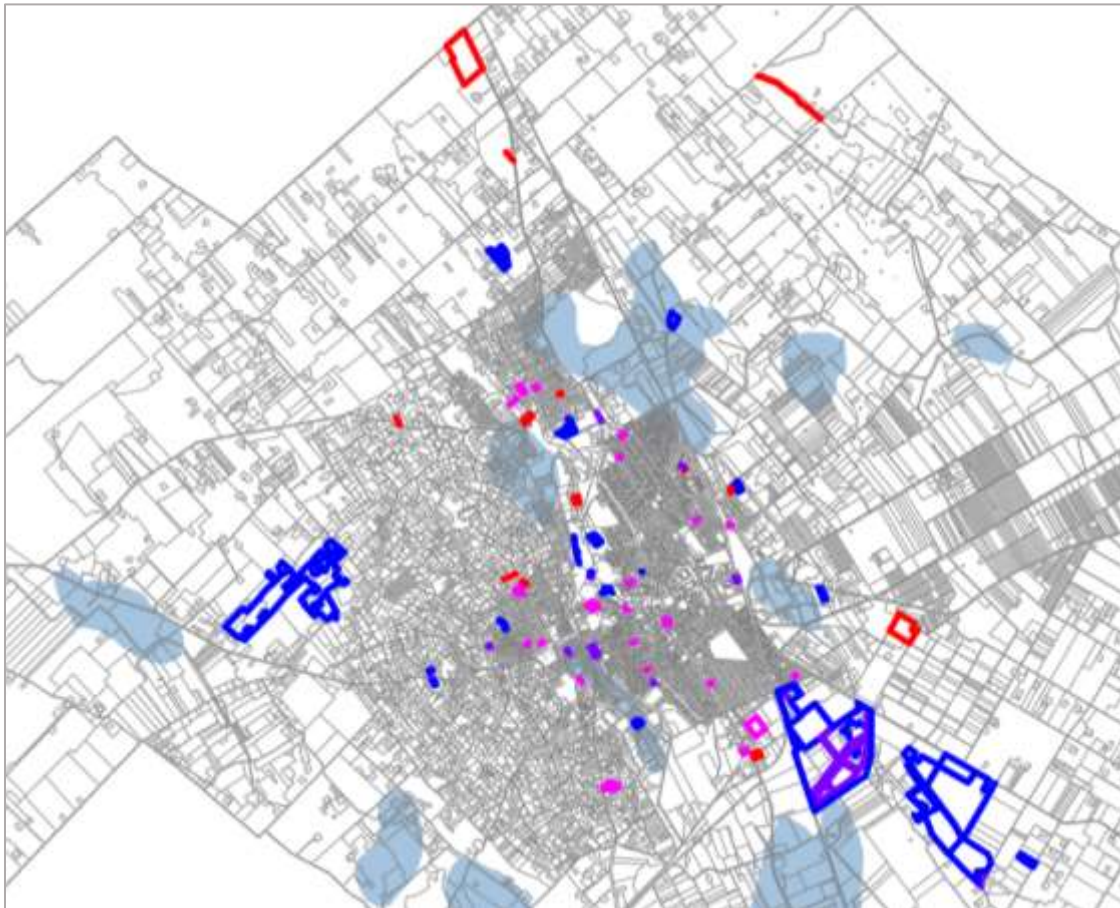
A Bányakapitányság 2021. évi adatszolgáltatása alapján feltüntetik a tervek a következő szilárdásvány bányatelkeket:

Kiskunhalas I. – homok

Kiskunhalas II. – homok

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 módosított településszerkezeti tervben az **E-TÉR** adatszolgáltatása szerinti területfoltok vannak ábrázolva.

BKMTrT rendszeresen belvízjárta terület övezete és a módosítási területek viszonya

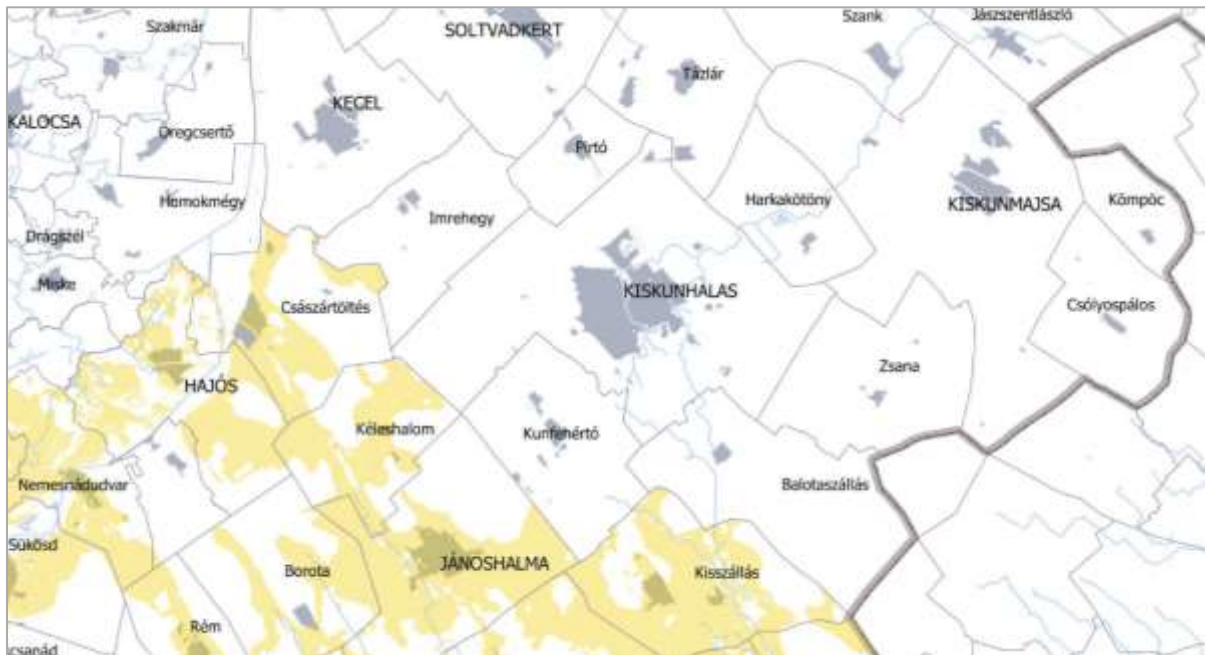


Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében „rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

A 8. módosítási helyszín belvízzel veszélyeztetett, és bár a módosítás során a terület kötelezően kert maradt **volna** (beültetési kötelezettségű terület), a **törvényi előírás teljesülése érdekében a módosítás törlésre került**. A településszerkezeti terv vízgazdálkodási alátámasztó munkarésze javaslati jelleggel foglalkozik a belvíz távoltartásának városi szintű megoldási lehetőségeivel.

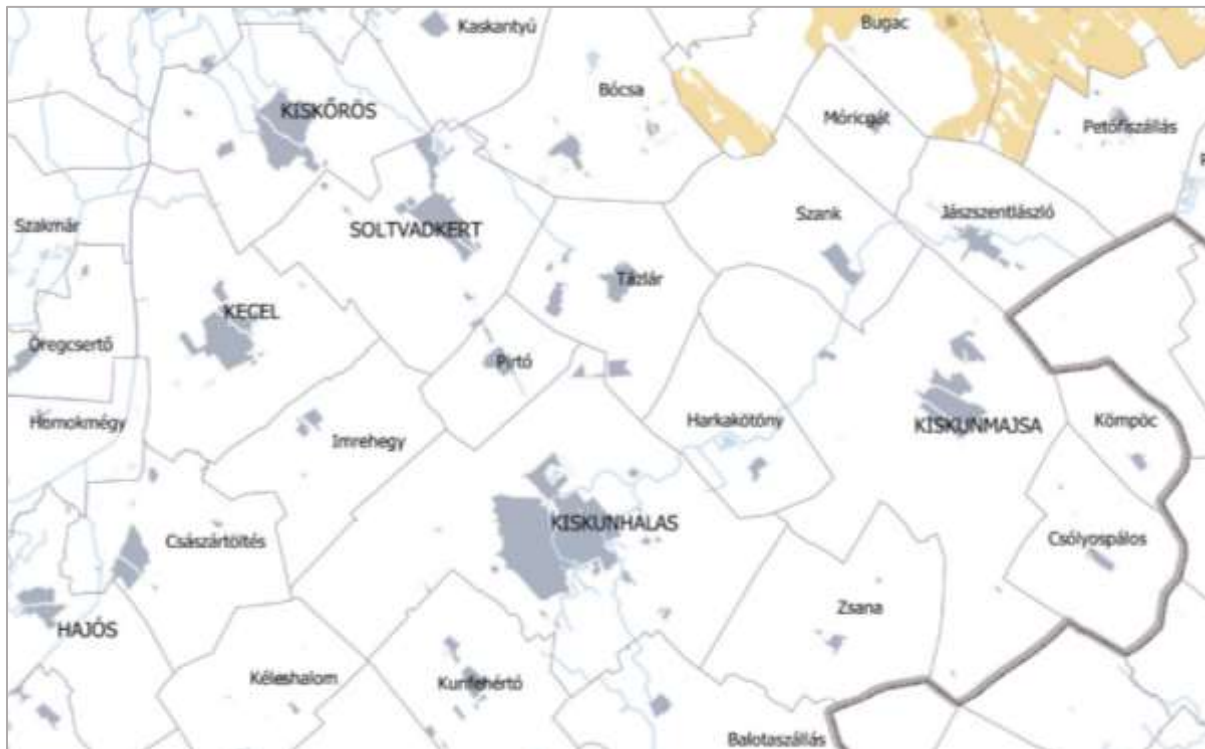
Kiskunhalas igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Különleges eszközökkel fejlesztendő terület övezetében.**

BKMTTrT 3/14 övezeti tervlap részlete: Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete – Kiskunhalas térsége



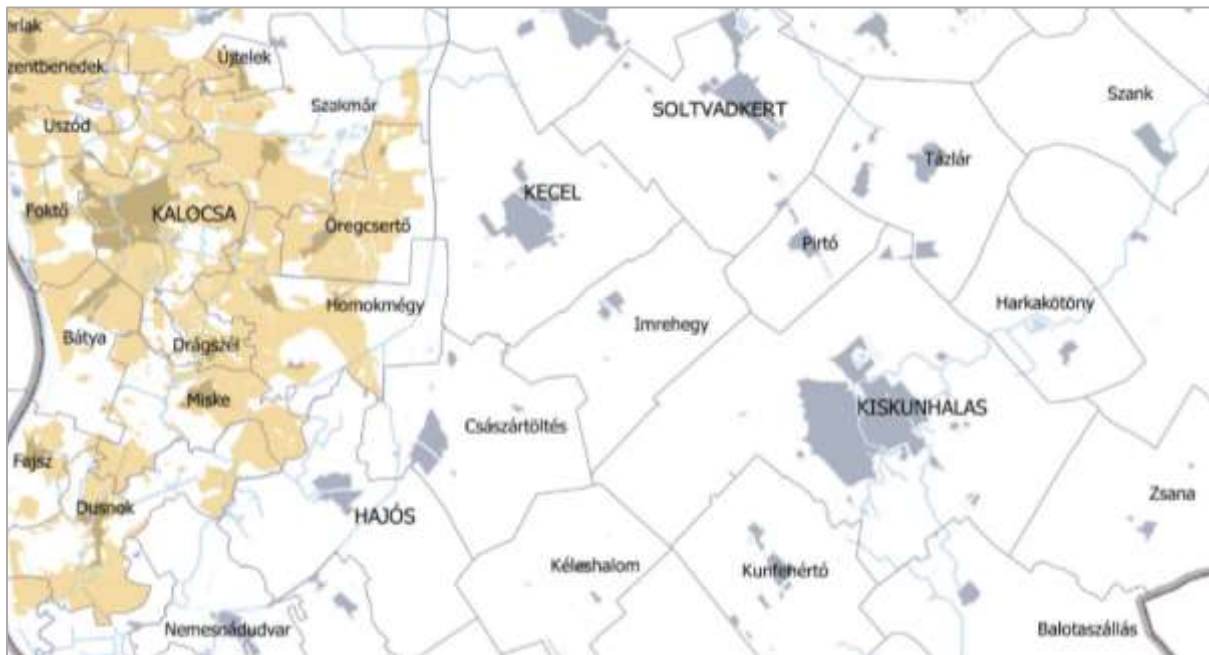
Kiskunhalas igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetében.**

BKMTTrT 3/15 övezeti tervlap részlete: Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete – Kiskunhalas térsége



Kiskunhalas igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Híd gazdaságfejlesztési körzet övezetében.**

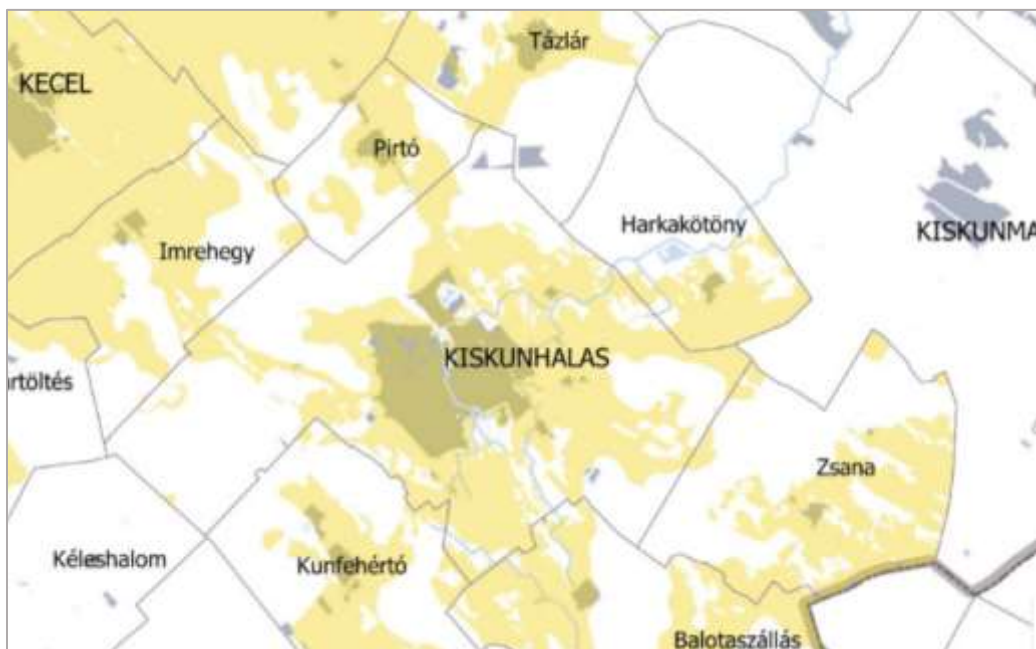
BKMTTrT 3/16 övezeti tervlap részlete: Híd gazdaságfejlesztési körzet övezete – Kiskunhalas térsége



Gazdasági, innovációs fejlesztési térségek

A megyei területrendezési szabályzat 6. § (2)-(3) bekezdése **gazdasági, innovációs fejlesztési térségeket** jelöl ki, amelyek területén belül a kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területegységeken (Gksz) sajátos építési övezetek jelölhetők ki.

BKMTTrT övezeti tervlap részlete: Együtt élő négy város és Kötőtpályás gazdasági terület övezete



A sajátos Gksz övezetekben 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. Élni lehet ezzel a lehetőséggel a **következő esetekben.**

Együtt élő négy város (Kecel, Kiskőrös, Kiskunhalas, Soltvadkert) övezetén belül: barnamezős, vagy a település beépített területéhez csatlakozó területrészen, a mezőgazdaságot, illetve a mezőgazdasági termékfeldolgozást, illetve az ahhoz csatlakozó szolgáltatási, raktározási, és kereskedelmi tevékenységet szolgáló létesítmények számára alkalmazható a sajátos Gksz övezet. Ezt a lehetőséget a módosítási területeken nem kellett igénybe venni, mert a Gksz övezetekben a beépítettség igénye nem haladja meg az országos előírásokban foglalt maximum-értéket. [BKMT rT övezeti tervlap részletét ld. fentebb.](#)

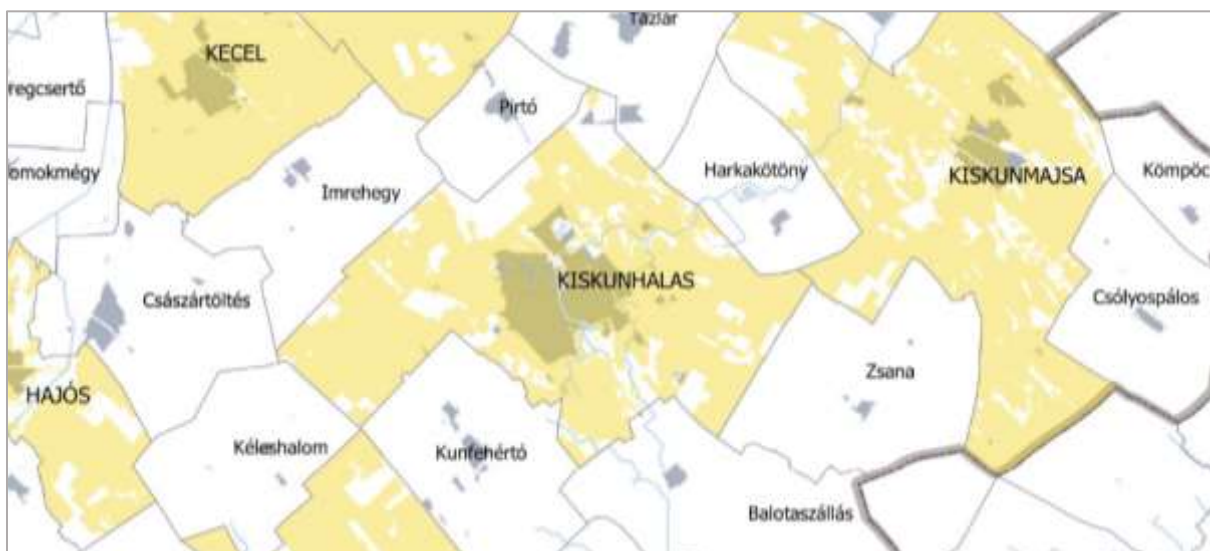
Kötőtpályás gazdasági terület övezetén belül: barnamezős, vagy a település beépített területéhez csatlakozó területrészen, a működő vasútállomás felvételi épületének kijáratától a telek bejáratáig a legrövidebb gyalogos megközelítési úton mérve legfeljebb 500 m-es távolságon belül alkalmazható a sajátos Gksz övezet. Ezt a lehetőséget a módosítási területeken nem kellett igénybe venni, mert a Gksz övezetekben a beépítettség igénye nem haladja meg az országos előírásokban foglalt maximum-értéket. A BKMT rT övezeti tervlapja ugyanazokat a területfoltokat állapítja meg Kiskunhalas igazgatási területén, mint az Együtt élő négy város övezetében. [BKMT rT övezeti tervlap részletét ld. fentebb.](#)

Turisztikai fejlesztési térségek

A megyei területrendezési szabályzat 7. § (2) bekezdése **turisztikai fejlesztési térségeket** jelöl ki, amelyek területén belül szintén sajátos Gksz terület jelölhető ki. A sajátos gazdasági területen „a környék lakosságainak, intézményeinek zavarása nélkül az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet, ha azokon a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev.2 rendszerének létrehozásáról és a 3037/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendelet módosításáról szóló, 2006. december 20-i 1893/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelete által létrehozott TEÁOR '08 rendszerében az „5510 Szállodai szolgáltatás” kategóriájába tartozó tevékenység céljára szolgáló, illetve a vendéglátást és gyógyturizmust, a turisztikai infrastruktúra fejlesztését szolgáló más kereskedelmi, vagy szolgáltató építmény kerül elhelyezésre.” Élni lehet ezzel a lehetőséggel a Településrendezési eszközök célzott módosítása során a **következő esetekben:**

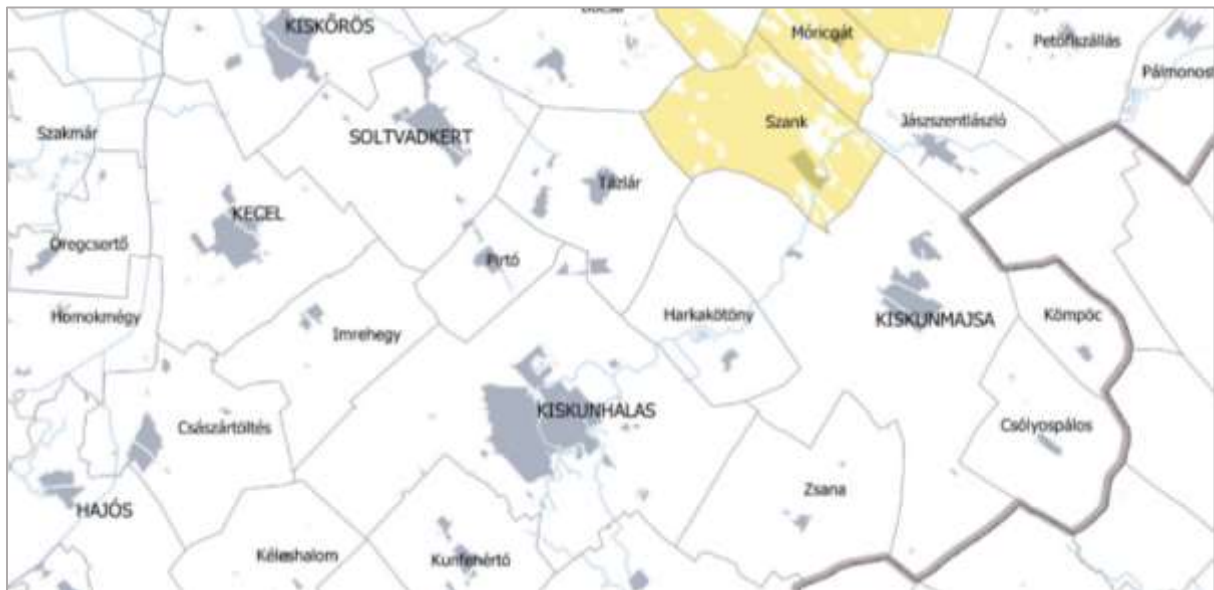
Általános turisztikai fejlesztés övezete területén fekvő barnamezős területén belül alkalmazható. Ezt a lehetőséget a módosítási területeken nem kellett igénybe venni, mert a Gksz övezetekben a beépítettség igénye nem haladja meg az országos előírásokban foglalt maximum-értéket.

[BKMT rT 3/19 övezeti tervlap részlete: Általános turisztikai fejlesztés övezete – Kiskunhalas térsége](#)



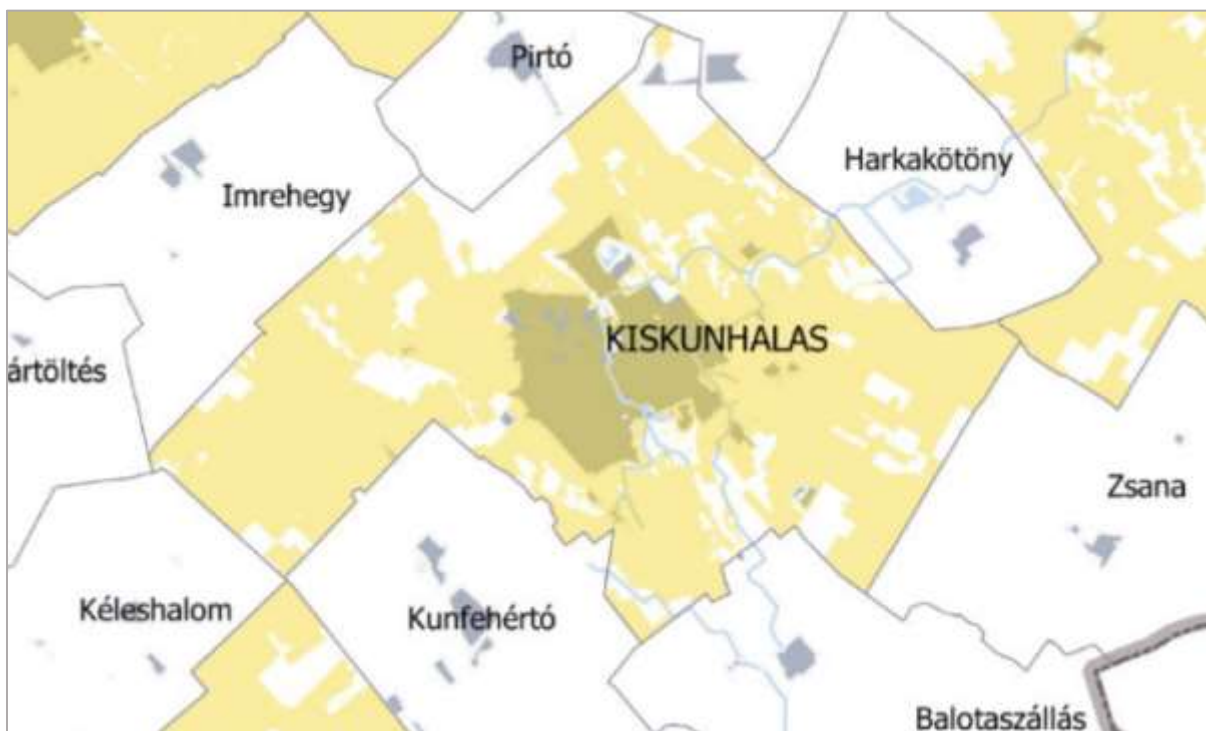
Kiskunhalas igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Pusztai turizmus-fejlesztés övezetében.**

BKMTTrT 3/20 övezeti tervlap részlete: A pusztai turizmus-fejlesztés övezete – Kiskunhalas térsége



Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete területén fekvő barnamezős helyszíneken, a gyógyturizmust szolgáló létesítmény számára. Ezt a lehetőséget a módosítási területeken nem kellett igénybe venni, mert a Gksz övezetekben a beépítettség igénye nem haladja meg az országos előírásokban foglalt maximum-értéket. A BKMTTrT övezeti tervlapja ugyanazokat a területfoltokat állapítja meg Kiskunhalas igazgatási területén, mint az Általános turisztikai fejlesztés övezetében.

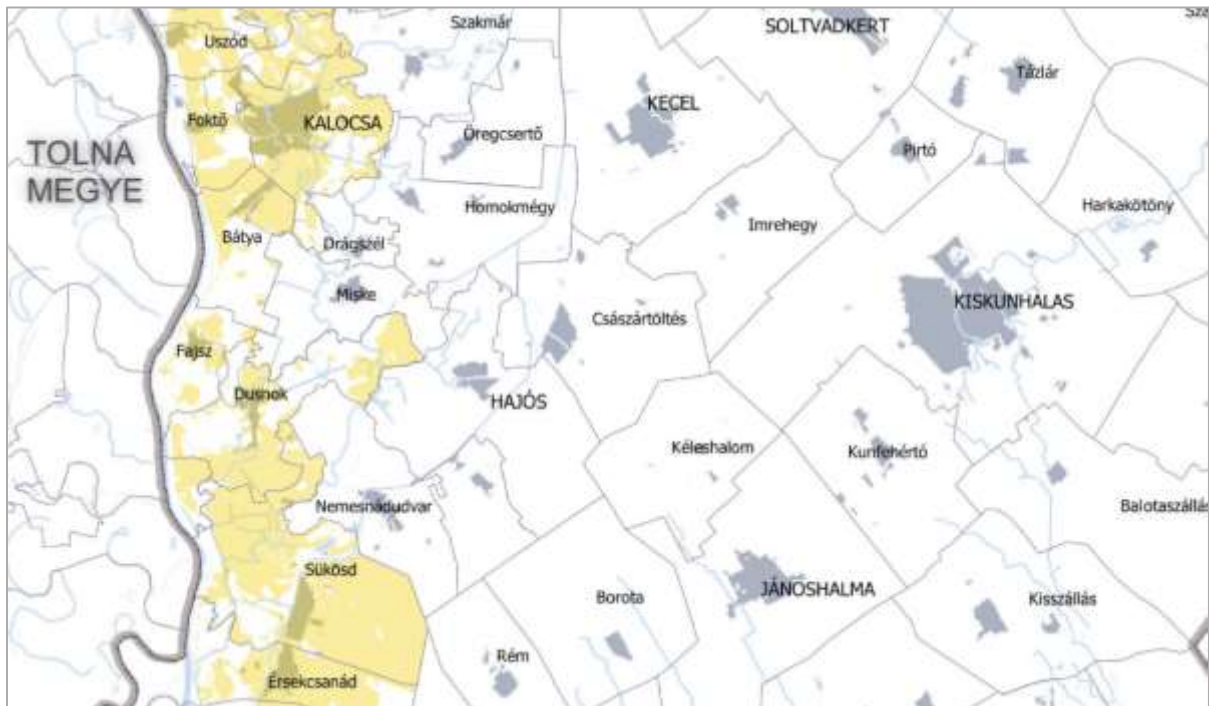
BKMTTrT övezeti tervlap részlete: általános turisztikai fejlesztés, valamint gyógyhelyek és gyógyfürdők



További különleges térségi övezetek

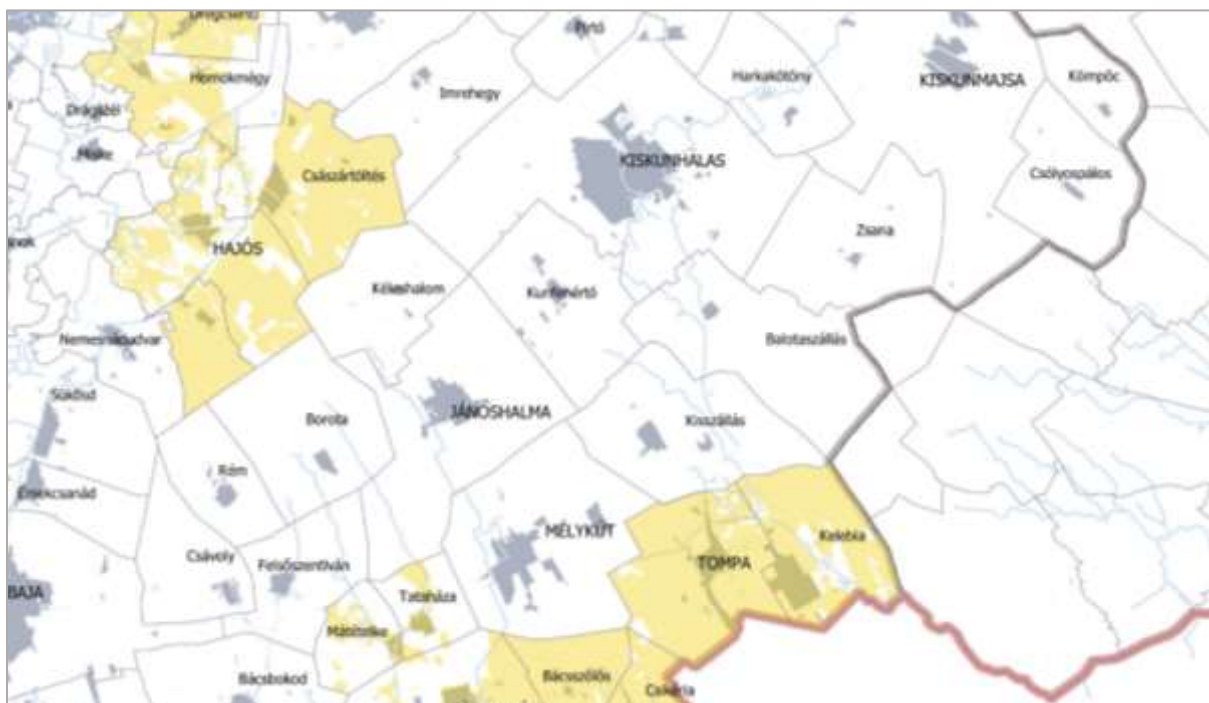
Kiskunhalas igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Duna-menti térség övezetében.**

BKMTTrT 3/23 övezeti tervlap részlete: Duna-menti térség övezete – Kiskunhalas térsége



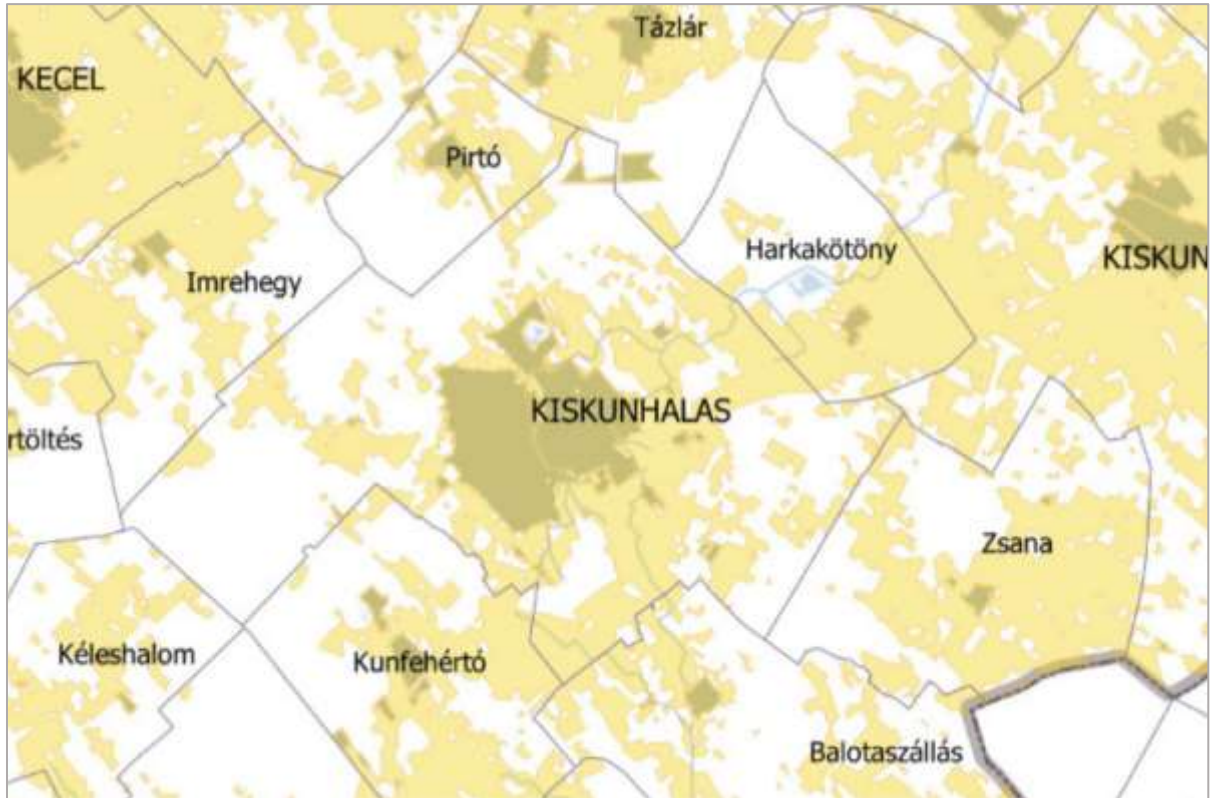
Kiskunhalas igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Natúrpark övezetében.**

BKMTTrT 3/24 övezeti tervlap részlete: Natúrpark övezete – Kiskunhalas térsége



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

BKMTTrT övezeti tervlap részlete: napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet



A 16. módosítási helyszín az övezeten belül található, a megyei tervnek megfelel.

BKMTTrT 3/26 övezeti tervlap részlete: Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet összevetése a 16. sorszámú módosítási helyszínnel



A **klímaváltozással fokozottan érintett térség** övezetébe tartozó településeken, így Kiskunhalas Városban 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. A módosítási ügyek érdemben nem befolyásolják a klímaviszonyokat Kiskunhalason.

BKMTrT 3/27 övezeti tervlap részlete: Klímaváltozással érintett térség övezete – Kiskunhalas térsége

