

KISKUNHALAS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KIMUTATÁSOK, IGAZOLÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAI

Területfelhasználás változásai az új OTÉK-ra való áttérés miatt

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

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

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

Az ún. „Természetközeli” terület kategóriában szűkült az ide tartozó művelési ágak köre, Kiskunhalas vonatkozásában kizárólag a „nádas” és a „mocsár” művelési águ területeket lehet „Tk” kategóriában szerepeltetni. A friss földhivatali térkép adatai szerint korrigálja az új terv az övezet kiterjedését. A bányászati hatóság nyilvántartásában szereplő felszíni kitermelésű bányatelkek (két homokbánya) különleges *bánya* területfelhasználási kategóriában voltak a szerkezeti tervben. Az új tervben – külön eljárás keretében – a Kiskunhalas I. bányatelek megszűnt részei a véghasználat szerinti kategóriába kerültek át, a bővítésre pedig új „B” jelű terület is ki lett jelölve.

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

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

A területfelhasználási módosítások közül kiemelt figyelmet érdemelnek a **beépítésre szánt terület nagyságát megváltoztató** tételek, ezen belül az **új beépítésre szánt területek**, melyek felsorolását az alábbi kimutatás tartalmazza. Kilenc kisebb terület válik beépítésre szánt területté, összesen 10,6 hektáron. E változás szinte elenyésző a beépítésre szánt terület összesített mennyiségéhez képest (1396,2 hektár).

Új beépítésre szánt terület keletkezése a módosítási ügyekhez kapcsolódóan

Módosítási tétel	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva
Kt – tanyasi turizmus és intézmény különleges terület, Felsőszállás tanya 125. (hrsz.: 0709/3)	+ 0,5	Egv	Kt
Közl – közlekedéshez kapcsolódó, épület elhelyezésére szolgáló terület, valamint repülőtér területe (Kozák Transz területe az 53-as sz. főút mellett)	+ 3,3	M	Közl
Gá – általános gazdasági terület, 53-as sz. főút mellett (Tóth Ferenc kérelme, hrsz.: 0639/3,5)	+ 0,8	M	Gá

Módosítási tétel	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva
Kt – tanyasi turizmus és intézmény különleges terület, Felsőszállás tanya 199. (hrsz.: 0787/28)	+ 0,8	Má	Kt
Km – Halas-Agromark major (hrsz.: 0156/27)	+ 4,1	Má	Km
Gá – általános gazdasági terület, Keceli út mellett (Barta Nikolett kérelme, hrsz.: 41024, 41030/8)	+ 0,5	Mk	Gá
Gksz – Kopolyai út „Váci-bolt” (hrsz.: 10135)	+ 0,0 (280 m ²)	Mk	Gksz
Gksz – Kőrösi út tervezett üzemanyag-töltő-állomás és autómosó (hrsz.: 1831/1)	+ 0,2	KÖ	Gksz
Lk – Kassa utcai új lakóterület	+ 0,4	Ek	Lk
Új beépítésre szánt terület összesen	+ 10,6 hektár		

Más területfelhasználási kategóriában viszont csökkent a beépítésre szánt terület, ezért a változások területkimutatása szerint Kiskunhalas új szerkezeti tervében a jelenleg hatályos tervhez képest csupán **10,4 hektárral nőtt a beépítésre szánt terület nagysága.**

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata a BKmTrT területfelhasználási térségei kiterjedésével

BKMTTrT: Területfelhasználási térségek kiterjedése Kiskunhalason

Erdőgazdasági térség:	12413,0 ha
Mezőgazdasági térség:	6084,0 ha
Vegyes térség	1118,0 ha (mezőgazdasági területnek tekintjük)
Vízgazdálkodási térség:	41,0 ha

Kiskunhalas új szerkezeti terv területfelhasználási adatai

Erdőterület:	10631,9 ha
Mezőgazdasági terület:	9825,4 ha
Vízgazdálkodási terület:	243,4 ha

Megfeleltetés a BKMTTrT területfelhasználási térségeivel

Erdőterület: 10631,9 ha > **0,75**x12413,0= 9309,8 ha (84,9 %-ban biztosított) **Megfelel**

Mezőgazdasági terület: 9825,4 ha > **0,75**x(6084,0+1118,0) = 5401,5 ha (127,6 %-ban biztosított) **Megfelel**

Vízgazdálkodási térség: a tavak és vízgazdálkodási csatornák mindegyike **V jelű vízgazdálkodási terület** kategóriában szerepel a településszerkezeti tervben **Megfelel**

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 (hétfélig 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, ÁT, 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
KŐ (tervezett országos főút)	4,2	-	27,9	32,1	0,5	16,0
KŐ (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 hulladékgazdálkodási 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 (vasútterület)	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 gyeppel jellemezhető terület)	-	15,2	4555,8	4571,0	3,7	16912,7
	Már (általános mezőgazdasági terület, természetes gyeppel jellemezhető - 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 - bánya)	-	-	21,2	21,2	0,2	4,2
	Tk (természet közeli területek)	4,7	13,8	106,0	124,5	8	996,0

ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY. 7. § SZERINTI IGAZOLÁS

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

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

Gksz – Kopolyai út „Váci-bolt” (hrsz.: 10135)	+ 0,0 (280 m ²)	Mk	Gksz
Gksz – Kőrösi út tervezett üzemanyagtöltő-állomás és autósosó (hrsz.: 1831/1)	+ 0,2	KÖ	Gksz
Lk – Kassa utcai új lakóterület	+ 0,4	Ek	Lk

A **Kt** jelű tanyasi turizmus és intézmény terület a jelenleg hatályos tervben **KT** jellel egy helyszínen szerepel: 01035/3 hrsz. a Szegedi út külterületi szakasza mellett. A helyszín beépített, a további kijelölés értelemszerűen tanyákat érint (2 db, 0,5 + 0,8 hektár), a tulajdonosok kérelmének megfelelően, a fejlesztési szándékok támogatására. A **törvényi előírás teljesül.**

A **Közl** jelű terület a jelenleg hatályos tervben **KK** jellel két helyszínt jelöl ki: 0632/3 hrsz.-ú, az 53-as számú főút É-i, külső szakasza mellett lévő, volt kamionos pihenőhely telkét és az 53-as számú főút D-i, külső szakasza mellett lévő járműjavító műhely 010/3 hrsz.-ú telkét. A helyszínek beépítettek. A további kijelölés a Kozák Transz fuvarozó vállalkozás kérelme alapján történik, a tulajdonában lévő telekcsoport területén. A **törvényi előírás teljesül.**

A **Gá** jelű általános gazdasági terület *eddig nem szerepelt* Kiskunhalas rendezési eszközeiben. Az 53-as számú főút É-i, külterületi szakasza mellett és a Keceli úti helyszínen a meglévő beépítést erősíti meg a besorolás. A **törvényi előírás teljesül.**

A **Km** terület kijelöléssel járó ügy a Kunfehértóra vezető 5412 jelű út mellett meglévő Halas-Agromark majorot érinti. A majorok a város külterületének különböző pontjain helyezkednek el, mindegyik meglévő, kialakult beépítés, a volt termelőszövetkezetek üzemközpontjai voltak. A tárgyi major is ilyen jogállású az ingatlan-nyilvántartás és a tényleges állapot szerint, de eddig nem volt a mezőgazdasági területből elkülönítve önálló építési övezetként. A **törvényi előírás teljesül.**

Az új **Gksz** jelű területek kiterjedése elenyésző. A Kopolyai út melletti külterületi bolt évtizedek óta működik, most kerül át a megfelelő építési övezetbe. A tényállást igazoló légifelvételek és térképek a „Változások leírása” című alátámasztó munkarész 16. pontjában szerepelnek. A Kőrösi úti csomópontban (53-as számú főút átkelési szakaszán) tervezett üzemanyagtöltő és autósosó a jelenleg hatályos tervben is ekként szerepel, de beépítésre nem szánt jelleggel, „KÖu” közlekedési területben. A sajátos rendeltetésre az út mentén máshol nem áll rendelkezésre megfelelő terület. A **törvényi előírás teljesül.**

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

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

A törvényi előírás teljesülését igazolja a 3-5 oldalon szereplő „**Biológiai aktivitásérték változásának táblázatos kimutatása**”. Az adatok összevetése alapján megállapítható, hogy az új szerkezeti tervben a város BIA-értéke **1217,6 ponttal növekedett**, a törvényi előírásnak megfelel.