

**KISKUNMAJSA**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  
2022. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA  
**KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKEN**  
**TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN**

*Tervtárgyalás után javított tervanyag*  
**JÓVÁHAGYÁSI SZAKASZ**



*Szeged, 2022. október hó*

**Megrendelő:**

## **Kiskunmajsja Város Önkormányzata**

Kiskunmajsja, Fő út 82. Tel. 06/77/481-144

**Tervező:**

Felelős tervező: *Balogh Tünde* okl. építészmérnök

(CsCsM-i Építész Kamara TT1-06-0006)

Új-Lépték Tervező Iroda Bt. címén:

Szeged, Pécskai u. 15.

Tel. 06/62/421-256

[balogh.miczi@ujleptekbt.hu](mailto:balogh.miczi@ujleptekbt.hu)



Alapterv szakági tervezői:

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

(CsCsM-i Építész Kamara TK-1 06-0102)



### **2020. évi alapterv szakági tervezői**

Közlekedés: *Szombati Csaba* építőmérnök

Magyar Mérnöki Kamara Tkö 06-01176



Víziközművek: *Kiss István* építőmérnök

Magyar Mérnöki Kamara VZ-TEL 06-0383, 06-60662



Zaj- és rezgésvédelmi szakértő: *Dr. Szanka Károly*

dipl. környezetvédelmi, zajcsökkentési szakmérnök

Mérnöki Kamara SZÉS-4/06-0021



Környezetvédelem: *Novai György*

okl. környezetvédő, környezetvédelmi szakértő

Magyar Mérnöki Kamara KB-T/06-0171, 06-1684



## **TARTALOM**

1. Előzmények, módosítási ügyek	3.
2. Tervezett módosítások leírása	12.
3. <b>Önkormányzati határozatok</b> tervezete	58.
4. Új beépítésre szánt területre vonatkozó törvényi előírások teljesülésének igazolása	63
5. HÉSZ-módosítás tervezete	68.
6. Tájrendezési, környezetalakítási alátámasztás	77.
7. Közlekedési, közműellátási alátámasztás	80.
8. Környezetvédelem	88.
9. Örökségvédelem	93.
10. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	95.

***Tervegyeztető tárgyalás utáni javítások, kiegészítések zöld színnel jelölve***

Szeged, 2022. október hó

## 1. Előzmények, módosítási ügyek

### Előzmények

A **hatályos településrendezési eszközök**et Kiskunmajsa Város Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatról szóló **22/2020. /IX.24./** számú önkormányzati **rendelettel** (HÉSZ) és a Településszerkezeti tervről szóló **146/2020. (IX.24.)** számú **határozattal** hagyta jóvá. 2021. decemberében **módosításokat hagyott jóvá** a testület.

2022. első felében módosítási kérelmek, indítványok alapján a Képviselő-testület a 54/2022.(II.24.), 61/2022.(III.10.), 91/2022.(III.31.) számú határozatával ismét **módosítási eljárást indított kiemelt fejlesztési területté** nyilvánított telkeken. A módosítást a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XII. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 42. § szerinti tárgyalásos eljárásrendben kívánja lefolytatni.

### Módosítási ügyek

A módosítások a következő ügyekben történnek:

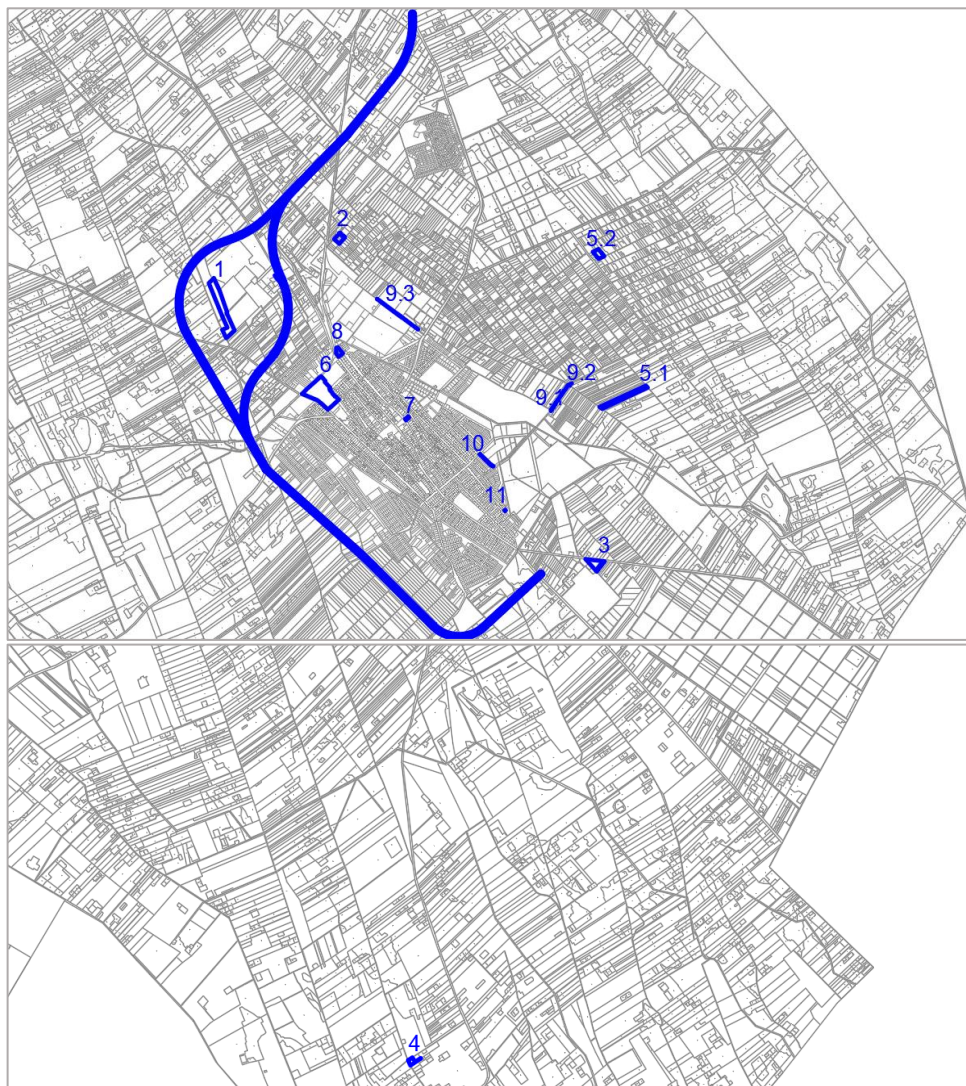
1. Önkormányzati érdekből Má jelű általános mezőgazdasági területből **Kb-Rt** jelű **különleges beépítésre nem szánt repülőtér területbe** kerül át a telekalakítás alatt álló 0230/159 hrsz.-ú terület (4,63 hektár). A terület D-i és K-i határa mentén 6 m széles dűlőút jön létre. A Kiskunmajsát érintő tervezett főútvonal elkerülő szakasza áthelyeződik annak érdekében, hogy a repülőtér védőtávolságai biztosítottak legyenek. Mindkét alternatív útvonal mentén, 25-25 m széles sávban tilos lesz épületet elhelyezni.
2. A tulajdonos kérésére Mk jelű kertés mezőgazdasági területből **Kmüz** jelű sajátos zártkerti **mezőgazdasági üzemi különleges területbe** kerülnek át a 6030, 6031, 6032 helyrajzi számú telkek (0,71 hektár). A tervtárgyalás alapján beültetési kötelezettség lesz előírva a telek ÉNy-i és ÉK-i oldalán (fasor vagy cserjesor telepítendő).
3. Vállalkozói kérés alapján Má általános mezőgazdasági terület helyett **Gksz** jelű **kereskedelmi szolgáltató övezetbe** kerül át a 0329/50 helyrajzi számú telekből 1,05 hektár. A DK-i telekhatár menti 15 m széles sáv (0,20 hektár) **Ev védelmi erdőbe** sorolandó törvényi előírás miatt. A tervtárgyalás alapján beültetési kötelezettség lesz előírva a telek É-i oldalán (fasor vagy cserjesor telepítendő).
4. A tanyatulajdonos kérésére, istállóépítés céljából, a 0415/28 helyrajzi számú telek „fásított terület” művelésű része (0,36 hektár) a jelenlegi Eg jelű gazdasági terület helyett **Má** jelű **általános mezőgazdasági területté** minősül át.
5. **Ev** jelű **védelmi erdőövezetbe** kerül az önkormányzati tulajdonban lévő, zártkerti fekvésű 7278 helyrajzi számú telek kertés mezőgazdasági terület helyett, továbbá **Eg gazdasági erdőterületbe** kerülnek a 0317/56 és a 0317/94 helyrajzi számú, magántulajdonban lévő telkek, a jelenlegi Má általános mezőgazdasági övezet helyett.
6. Az AGRIKON KAM Kft. kérésére az 1446/1 helyrajzi számú telken az **építési hely bővül.** Pótlólag a telekre előírt **zöldfelületi fedettség legkisebb mértéke** 25 %-ról 5 %-ra csökken, az országos követelmények alóli felmentéssel.
7. Az M és M cukrászda (Hősök tere 6.) kérésére a 735 hrsz.-ú telken az **építési hely bővül** (12,0 m helyett 13,0 m-re).
8. Szociális intézmény telekrendezése miatt az 1380 és 1379/2 hrsz.-ú telkeken az építési övezeti előírásokat a **kialakult állapothoz igazítja a terv**, és lehetővé teszi a telkek összevonását. A tervtárgyalás alapján a szabályozási terv a meglévő épülethez igazítja a közterület határát.
9. Önkormányzati közutak fejlesztési pályázatával összhangban három helyszínen szabályozási vonal rendelkezik az **utak közterületének bővítéséről**:
  - 9.1. *Marisi úton Hrsz.: 0304/31, 0305 és 0306/21*
  - 9.2. *Marisi úton Hrsz.: 0149 és 0317/69*

9.3. „Disco-út”-on Hrsz.: 04/2

10. A 312/2 helyrajzi számú út szélesítésének szabályozási vonala törlésre kerül, mert az út meglévő közterülete megfelelő szélességű.
11. A Dózsa György utca és Lajosváros utca kereszteződésében lévő szennyvízáttemelő területe **szabályozási vonal bejegyzésével** az utcák közterületéhez lesz csatolva.
12. **HÉSZ** normaszövegben kiegészítő előírások lehetővé teszik, hogy a szabályozási vonalon, vagy az övezeti határon történő telekalakítási ügyekben ne kelljen betartani egyes övezeti előírásokat.

A módosítás az 1-5. ügyekben a szerkezeti tervre is kiterjed, ezért a szerkezeti terv módosítás esetén szükséges munkarészek (pl. területrendezési tervi összhang igazolása) elkészültek. Új beépítésre szánt terület is keletkezik (2-3. ügyek), ezért a tervanyag vizsgálja a Biológiai Aktivitásérték változását.

*Módosítási ügyek helyszíneinek áttekintő térképe*



A város egészére vonatkozó **Megalapozó vizsgálatok** 2015. júniusában készültek Kiskunmajsára a Belügyminisztérium megbízásából, a DAOP-6.2.1/13/K-2014-0002 azonosítójú projekt keretében. A munkát a Trenecon Cowi Kft. és a MAPI Zrt. konzorciumban végezte el. A Településrendezési eszközök készítéséhez az Új-Lépték Bt. rajzi adatokat gyűjtött be és dolgozott fel 2019-ben, melyekből kiegészítő vizsgálatot állított össze. A településtervező <http://ujleptekbt.hu/> honlapján a dokumentumok megtekinthetők (szöveges részek és rajzi vizsgálatok). Ugyanitt találhatóak a Településrendezési eszközök 2020. évi **Alátámasztó javaslatai**.

**Partnerség**

A módosítás tervének partnerségi véleményezése az **Eljr.** 29/A. § (1) bekezdése értelmében, a *Kiskunmajsa Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 6/2017. (IV. 4.) önkormányzati rendeletnek megfelelően történt. A 2022. június 29-én megjelent felhívás szerint 2022. július 20-áig meghirdetett véleményezési időszakban és a 2022. július 12-én megtartott Lakossági fórumon *nem érkezett kifogásoló észrevétel.*

**Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése**

Nyilatkozatot kért Kiskunmajsa 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. Előzetes döntésében az önkormányzat nem ítélte jelentősnek a környezeti hatásokat.

**Tervtárgyalás**

Az állami főépítész hatáskörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal 2022. augusztus 16-án tervtárgyalást tartott, melyről augusztus 18-án kiadta a BK/AFI/552-7/2022 iktatószámú Jegyzőkönyvet. A Jegyzőkönyv szerint az alábbi javítások és kiegészítések történtek jelen tervanyagban:

1. Bács-Kiskun Megye főépítészének észrevétele alapján a tervanyagban pontosításra került *Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendelete* megnevezése.
2. BKMKH Állami Főépítész véleménye alapján (Jegyzőkönyv sorszámozása szerint):
  - ad 2.** A repülőtér kijelölése ügyében a módosítás indokait bővebben kifejti a 2. fejezet; Indoklás mellett megmarad a tervben a 6,0 m szélességű közterület jelölése a két mezőgazdasági használatú telek megközelítését szolgáló út céljára (közművek kiépítése nem szükséges);
  - ad 3.** A 2. ügy leírása indoklással egészült ki; A keletkező Kmüz terület ÉNy-i és ÉK-i határán beültetési kötelezettséget ír elő a szabályozási terv.
  - ad 4.** A 2. és 3. ügy kapcsán a módosítási elfogadását megelőzően meghozza a Képviselő-testület a 3. fejezet elején szereplő tervezett határozatot a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§* értelmében;
  - ad 5.** A 3. ügy leírása indoklással egészült ki; A keletkező Gksz terület É-i határán beültetési kötelezettséget ír elő a szabályozási terv;
  - ad 6.** A 4. ügyben a változási helyszínről törlésre kerül az országos erdőövezet jelölés.;
  - ad 7.** A 6. ügyben polgármesteri kérelem születik az OTÉK előírásaitól megengedőbb előírás (5 % zöldfelületi fedettség) szabályozása érdekében. A felmentési kérelmet indokló leírás és ábrák támasztják alá.
  - ad 8.** A 8. ügyben szabályozási vonallal egészül ki az Sz-2 szabályozási terv.
  - ad 9.** A 9. ügyben bevezetett szabályozási vonalak kótázása megtörtént. A közlekedési alátámasztó munkarész kiegészült a közutak fejlesztésének terv-részleteivel.
  - ad 10.** A 10. ügyben a tervanyag nem változik, hanem új telekalakítási vázrajz készül, amely igazodik a módosítási javaslatához.
  - ad 12.** A szőlőkataszteri területek .pdf kiterjesztésű állományát a végső véleménykéréshez csatoljuk;
  - ad 14.** A HÉSZ rendelet-tervezete a LocLex rendszerben lett megszerkesztve.

*Képviselő-terület előzetes fejlesztési döntései*

**Kiskunmajsa Város Önkormányzatának Képviselő-testület  
4/I/2022.**

**K i v o n a t**

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. február 24-i rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

/Kihagyva a kihagyandókat!/

**54/2022.(II.24.) határozat**

**Kiskunmajsa város Településrendezési eszközök részleges módosításának indítása**

**H a t á r o z a t**

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Kiskunmajsa Város Polgármesterének 1/486-3/2022. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

- 1./ A Településrendezési eszközök módosítása elindítandó a következő ügyekben:
  1. Csillag Fenster Kft. kérésére Mk kertes mezőgazdasági területből **Kmüz jelű zártkerti mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe** kerülnek át a 6030, 6031, 6032 helyrajzi számú telkek, kivéve a 6030 helyrajzi számú telek ÉK-i telekhatára menti 10 m széles sávot, amely **Ev védelmi erdőbe** sorolandó törvényi előírás miatt.
  2. MKK Logistic Kft. kérésére Má általános mezőgazdasági területből **Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató övezetbe** kerül át a 0329/50 helyrajzi számú telek, kivéve a DK-i telekhatár menti 15 m széles sávot, amely **Ev védelmi erdőbe** sorolandó törvényi előírás miatt.
  3. Az 1-2. ügyek miatt lecsökkenő BIA- (biológiai aktivitás-) érték pótlására **Ev jelű védelmi erdőövezetbe** kerül a 0317/56 és a 0317/94 helyrajzi számú telek, a jelenlegi Má általános mezőgazdasági övezet helyett.
  4. Az AGRIKON KAM Kft. 1446/1 helyrajzi számú telke kiegészül a Petőfi utca (hrsz.: 1450) közterületéből, ezzel egyidejűleg az utca a jelenlegi állapothoz hasonlóan kb. 20,0 m szélességűre bővül a 1652/1 helyrajzi számú telek rovására.
  5. M és M cukrászda (Hősök tere 6.) telkén az **építési hely bővül** (12,0 m helyett 13,0 m-re).
  6. A HÉSZ normaszövegben kiegészítő előírásokkal lehetővé kell tenni, hogy a szabályozási vonalon, vagy az övezeti határon történő telekalakítási ügyekben ne kelljen betartani egyes övezeti előírásokat.
- 2./ Az 1./ pontban felsorolt módosítási területeket *kiemelt fejlesztési területté* nyilvánítjuk.
- 3./ Megállapítjuk, hogy a településszerkezeti terv módosítása során keletkező Gksz jelű, Kmüz jelű és Gá jelű új beépítésre szánt területek céljára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.
- 4./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.
- 5./ A tervezési szerződéseket a mellékelt tervezői ajánlat szerint, a kezdeményezők költségviselésével kell megkötni.



**Kiskunmajsa Város Önkormányzatának Képviselő-testület**  
**5/1/2022.**

**K i v o n a t**

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. március 10-i rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

/Kihagyva a kihagyandókat!/  
.

**61/2022.(III.10.) határozat**

**Kiskunmajsa város Településrendezési eszközök részleges módosításának indításáról szóló 54/2022.(II.24.) határozat módosítása**

**H a t á r o z a t**

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Kiskunmajsa Város Polgármesterének 1/486-4/2022. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1./ A Településrendezési eszközök módosítása elindítandó a következő ügyekben:

1. Csillag Mihály kérésére Mk kertes mezőgazdasági területből **Kmüz jelű zártkerti mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe** kerülnek át a 6030, 6031, 6032 helyrajzi számú telkek, kivéve a 6030 helyrajzi számú telek ÉK-i telekhatára menti 10 m széles sávot, amely **Ev védelmi erdőbe** sorolandó törvényi előírás miatt.
2. MKK Logistic Kft. kérésére Má általános mezőgazdasági területből **Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató övezetbe** kerül át a 0329/50 helyrajzi számú telek, kivéve a DK-i telekhatár menti 15 m széles sávot, amely **Ev védelmi erdőbe** sorolandó törvényi előírás miatt.
3. Árvainé Baranyi Ildikó kérelmére a 0415/28 helyrajzi számú telek „fásított terület” művelésű része a jelenlegi Eg jelű gazdasági terület helyett **Má jelű általános mezőgazdasági területté** minősül át.
4. Az 1-3. ügyek miatt lecsökkenő BIA- (biológiai aktivitás-) érték pótlására **Ev jelű védelmi erdőövezetbe** kerül a 0317/56 és a 0317/94 helyrajzi számú telek, a jelenlegi Má általános mezőgazdasági övezet helyett.
5. Az AGRIKON KAM Kft. 1446/1 helyrajzi számú telke kiegészül a Petőfi utca (hrs.: 1450) közterületéből, ezzel egyidejűleg az utca a jelenlegi állapothoz hasonlóan kb. 20,0 m szélességűre bővül a 1652/1 helyrajzi számú telek rovására.
6. M és M cukrászda (Hősök tere 6.) telkén az **építési hely bővül** (12,0 m helyett 13,0 m-re).
7. A HÉSZ normaszövegben kiegészítő előírásokkal lehetővé kell tenni, hogy a szabályozási vonalon, vagy az övezeti határon történő telekalakítási ügyekben ne kelljen betartani egyes övezeti előírásokat.

2./ Az 1./ pontban felsorolt módosítási területeket *kiemelt fejlesztési területté* nyilvánítjuk.

3./ Megállapítjuk, hogy a településszerkezeti terv módosítása során keletkező Gksz jelű, Kmüz jelű és Gá jelű új beépítésre szánt területek céljára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

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





**Kiskunmajsa Város Önkormányzatának Képviselő-testület  
6/2022.**

**K i v o n a t**

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. március 31-i rendes ülésének jegyzőkönyvéből

/Kihagyva a kihagyandókat!/

**91/2022.(II.31.) határozat**

**Kiskunmajsa város Településrendezési eszközök részleges módosításának indításáról szóló 54/2022.(II.24.) határozatot módosító 61/2022.(III.10.) határozat módosítása**

**H a t á r o z a t**

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Kiskunmajsa Város Polgármesterének 1/486-5/2022. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1./ A Településrendezési eszközök módosítása elindítandó a következő ügyekben:

1. A telekalakítás alatt álló 0230/159 hrsz-ú terület, a jelenlegi Má jelű általános mezőgazdasági terület helyett **K-Közl jelű különleges repülőtér építési övezetbe** kerülne át. Az új beépítésre szánt terület keletkezése kapcsán a környéken védelmi erdő kijelölése is szükséges törvényi előírás értelmében (2018. évi 139. tv.).  
A településszerkezeti tervben a főútvonal majdani nyomvonalát úgy kell módosítani, hogy mind a közlekedési szervek elvárásainak, mind a repülőtér biztonságos használati követelményeinek megfeleljen.
2. Csillag Mihály kérésére M<sub>k</sub> kertes mezőgazdasági területből **Kmüz jelű zártkerti mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe** kerülnek át a 6030, 6031, 6032 helyrajzi számú telkek, kivéve a 6030 helyrajzi számú telek ÉK-i telekhatára menti 10 m széles sávot, amely **Ev védelmi erdőbe** sorolandó törvényi előírás miatt.
3. MKK Logistic Kft. kérésére Má általános mezőgazdasági területből **Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató övezetbe** kerül át a 0329/50 helyrajzi számú telek, kivéve a DK-i telekhatár menti 15 m széles sávot, amely **Ev védelmi erdőbe** sorolandó törvényi előírás miatt.
4. Árvainé Baranyi Ildikó kérelmére a 0415/28 helyrajzi számú telek „fásított terület” művelésű része a jelenlegi Eg jelű gazdasági terület helyett **Má jelű általános mezőgazdasági területté** minősül át.
5. Az 1-4. ügyek miatt lecsökkenő BIA- (biológiai aktivitás-) érték pótlására **Ev jelű védelmi erdőövezetbe** kerül a 0317/56 és a 0317/94 helyrajzi számú telek, a jelenlegi Má általános mezőgazdasági övezet helyett.
6. Az AGRIKON KAM Kft. 1446/1 helyrajzi számú telken az építési hely módosítása, valamint a beépítési százalék növelése és a zöldfelületi fedettségi előírás csökkentése az országos előírások alóli felmentés keretében.
7. M és M cukrászda (Hősök tere 6.) telkén az **építési hely bővül** (12,0 m helyett 13,0 m-re).
8. A HÉSZ normaszövegben kiegészítő előírásokkal lehetővé kell tenni, hogy a szabályozási vonalon, vagy az övezeti határon történő telekalakítási ügyekben ne kelljen betartani egyes övezeti előírásokat.

2./ Az 1./ pontban felsorolt módosítási területeket *kiemelt fejlesztési területté* nyilvánítjuk.

3./ Megállapítjuk, hogy a településszerkezeti terv módosítása során keletkező K-Közl jelű, Gksz jelű, Kmüz jelű és Gá jelű új beépítésre szánt területek céljára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

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

5./ A tervezési szerződéseket a mellékelt tervezői ajánlat (ajánlat\_febr.15,ajánlat\_márc.7 és ajánlat\_már.24.) szerint, a kezdeményezők (magánszemélyek és gazdasági szervezetek) költségviselésével kell megkötni, kivéve az 1. pontban szereplő üggyel kapcsolatban, mely Kiskunmajsa Város Önkormányzatát terheli.

6./ Kiskunmajsa Város Önkormányzatának Képviselő testülete bruttó 670.000.- Ft-ot (alanyi mentes) biztosít a repülőtér átminősítésével kapcsolatos kiadásokra, mely tartalmazza a tervező, régész és környezetmérnök bevonásához szükséges díjakat is az általános tartalék terhére.

**Felelős:** Patkós Zsolt polgármester

**Határidő:** Szerződéskötésre 2022. április 30.

/Kihagyva a kihagyandókat!/  
  
**K.m.f**

**Patkós Zsolt s.k.**  
**polgármester**



**Kovács Tímea s.k.**  
**jegyző**

A kivonat hitelül:

*Balog Tímea*  
Balog Tímea  
Jegyzőkönyvvezető

## 2. Tervezett módosítások leírása

1. Önkormányzati kezdeményezésre, sportegyesület támogatása és a város idegenforgalmi attrakcióinak bővítése céljából Má általános mezőgazdasági területből **Kb-Rt jelű különleges beépítésre nem szánt repülőtér** övezetbe kerül át a telekalakítás alatt álló 0230/159 hrsz.-ú terület (4,63 hektár). A terület a 0230/143, :/159, :/163 telkek egy-egy részének összevonásával keletkezik. D-i és K-i határa mentén 6 m széles dűlőút jön létre. A területen áthaladó önkormányzati közút megszűnik. A tervezett főúti elkerülő szakasz jelenleg áthalad a területen, a módosítással két olyan új változatban fog szerepelni a tervlapokon, mely a repülőtér védőtávolságait figyelembe veszi.

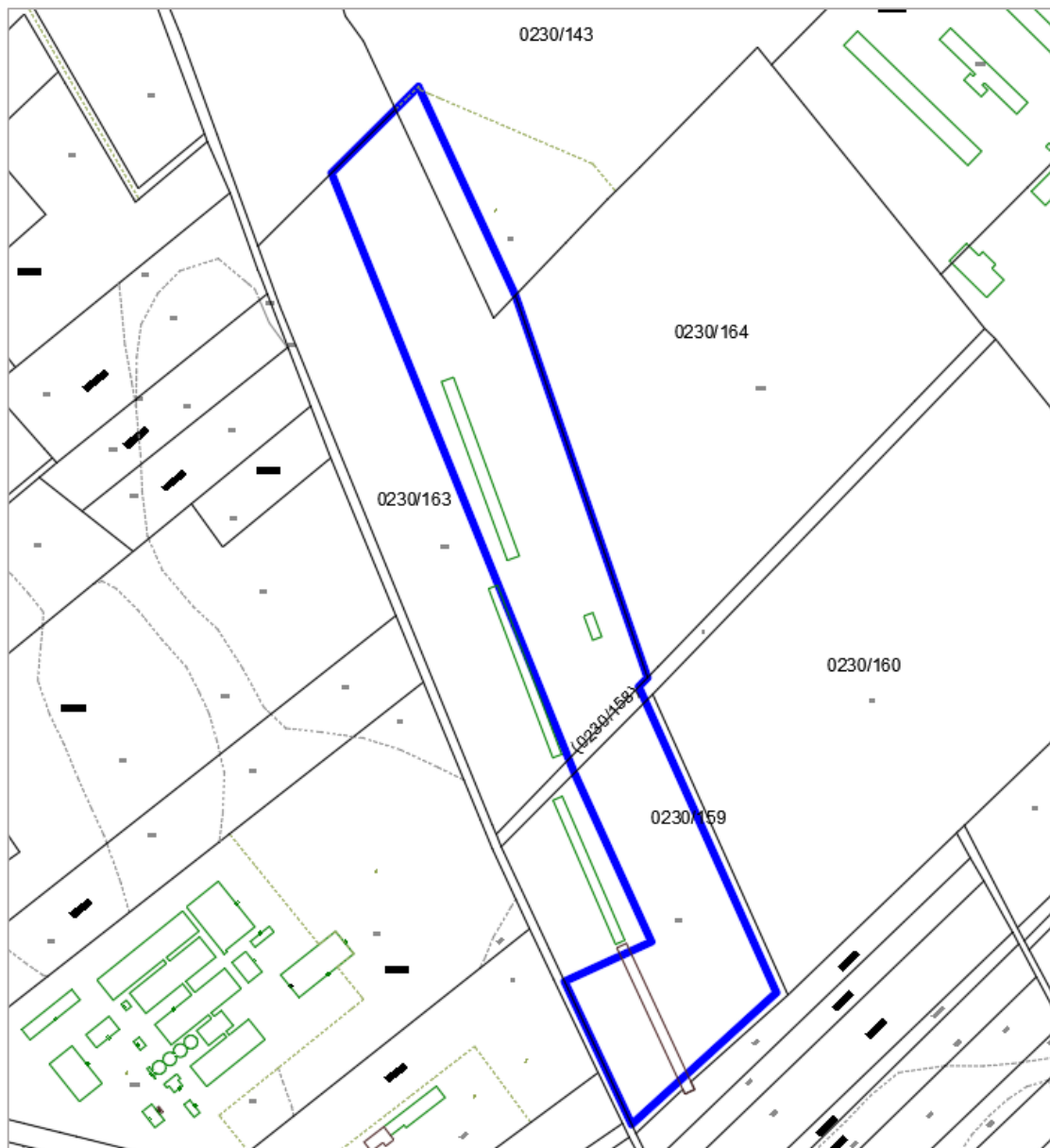
Kiskunmajsa idegenforgalmának fejlődése érdekében az Önkormányzat felkarolta a civil kezdeményezést és kereste a megfelelő egybefüggő gyepterületet a sportrepülőtér elhelyezésére. A létesítmény tervezésében járatos szakértővel és a tulajdonosokkal való egyeztetések után esett a választás az adott helyszínre, amely a pálya befogadására hosszirányban és keresztirányban is megfelelőnek látszik. Betartható a 132/22 kV-os városi elektromos alállomástól előírt 300 m-es védőtávolság is, azonban a projekt sikeréhez szükségessé vált a rendezési tervben előirányzott elkerülőút-nyomvonal korrigálása, mivel a főutak nyomvonala és a repülőtéri pálya között szintén legalább 300 m védőtávolságot kell tartani.

A helyszín a belterülettől 700 m-re, a Soltvadkert felé haladó 5405 jelű országos összekötő út É-i oldalán, önkormányzati közút mellett fekszik. A leendő gyeper sportrepülőtér jelenleg is gyeper borítja, környezetében szintén gyepek, valamint szántók, fás-bokros terület és gyümölcsös található. 2-300 méterre tőle állattartó telep üzemel és tanyai gazdálkodás folyik. A légifotón kirajzolódik az állattartó telep felé átvezető földút, amely azonban már nincs használatban. A helyszín D-i oldalától 75 m-re elhalad a Majsza-Szanki-csatorna.

*Repülőtér tervezett helyszíne légifotón (Google)*



*Súlyponti EOY-koordináták: x:129042, y:701049*

*Alaptérkép a terület jelölésével*

A terület alaptérképén látható gazdasági épületek (régiek) közül már egy sem áll, korábban bontásra kerültek.

A 0230/143 hrsz.-ú telekből leválasztásra kerülő kisebb rész gyepművelés alatt áll, jelenlegi besorolása: Mk jelű kertes mezőgazdasági terület.

A 0230/163 hrsz.-ú telek „udvar”-ként, a 0240/159 hrsz.-ú telek (gazdasági épület”-ként szerepel az ingatlannyilvántartásban. Jelenlegi szabályozási besorolásuk Má jelű általános mezőgazdasági övezet. A repülőtér kialakításához fel nem használt részük **továbbra is Má övezetben marad,** amelyre a következő paraméterek vonatkoznak a HÉSZ-ben:

Beépítés módja:	szabadon álló, elő-, oldal- és hátsó kert méret legalább 1,5 m*
Megengedett legnagyobb beépítettség	10% (kivéve birtokközpont)
Telek legkisebb zöldfelülete	nincs megkötés
Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m**
Legkisebb kialakítható telekterület	OTÉK szerint (épülettől, műveléstől függően)

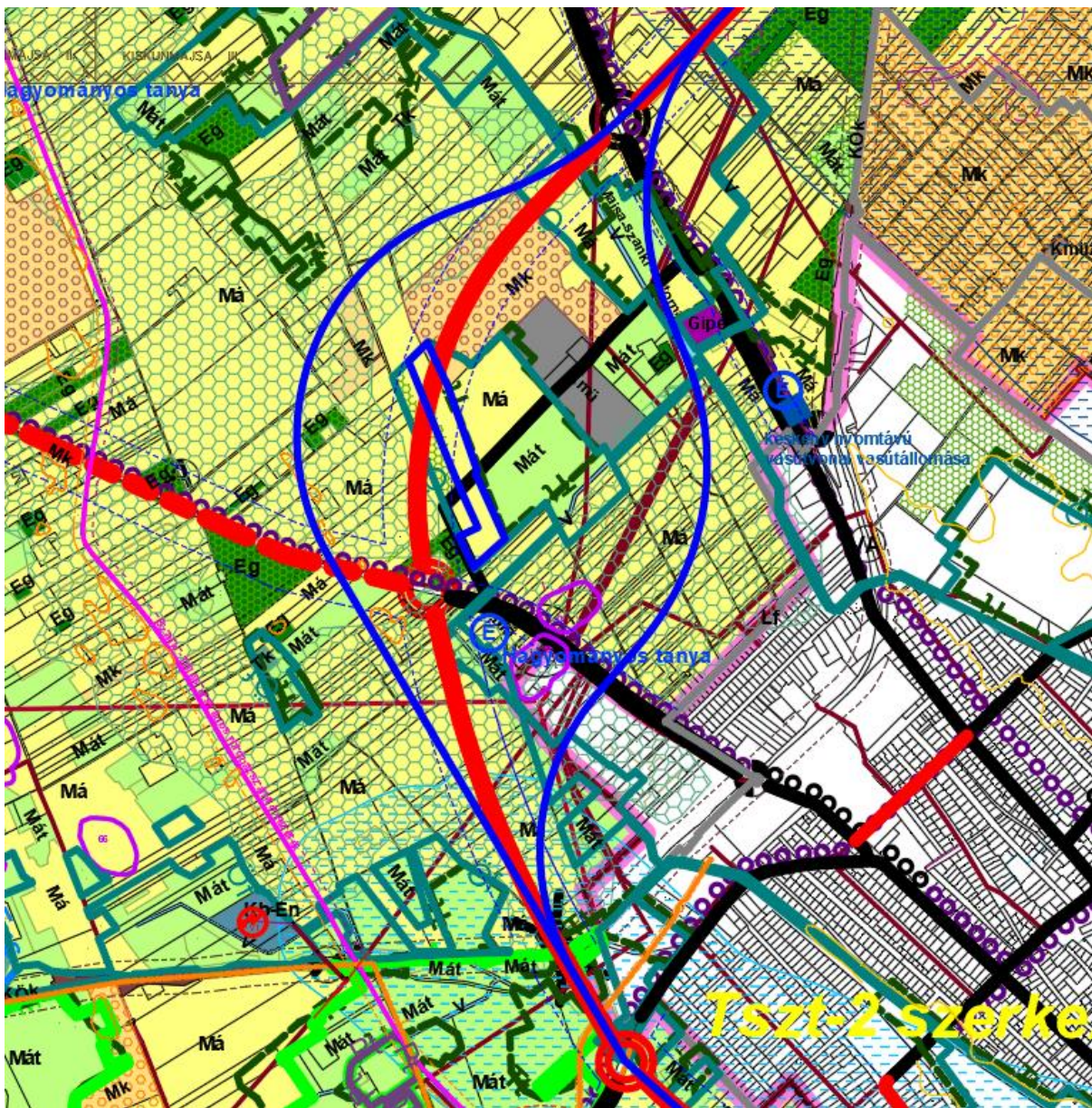
\*elő-, oldal- és hátsókeret méret legalább 1,5 m\*, további előírások az épület elhelyezésre vonatkozóan:

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre

\*\* 25,0 méterig növelhető

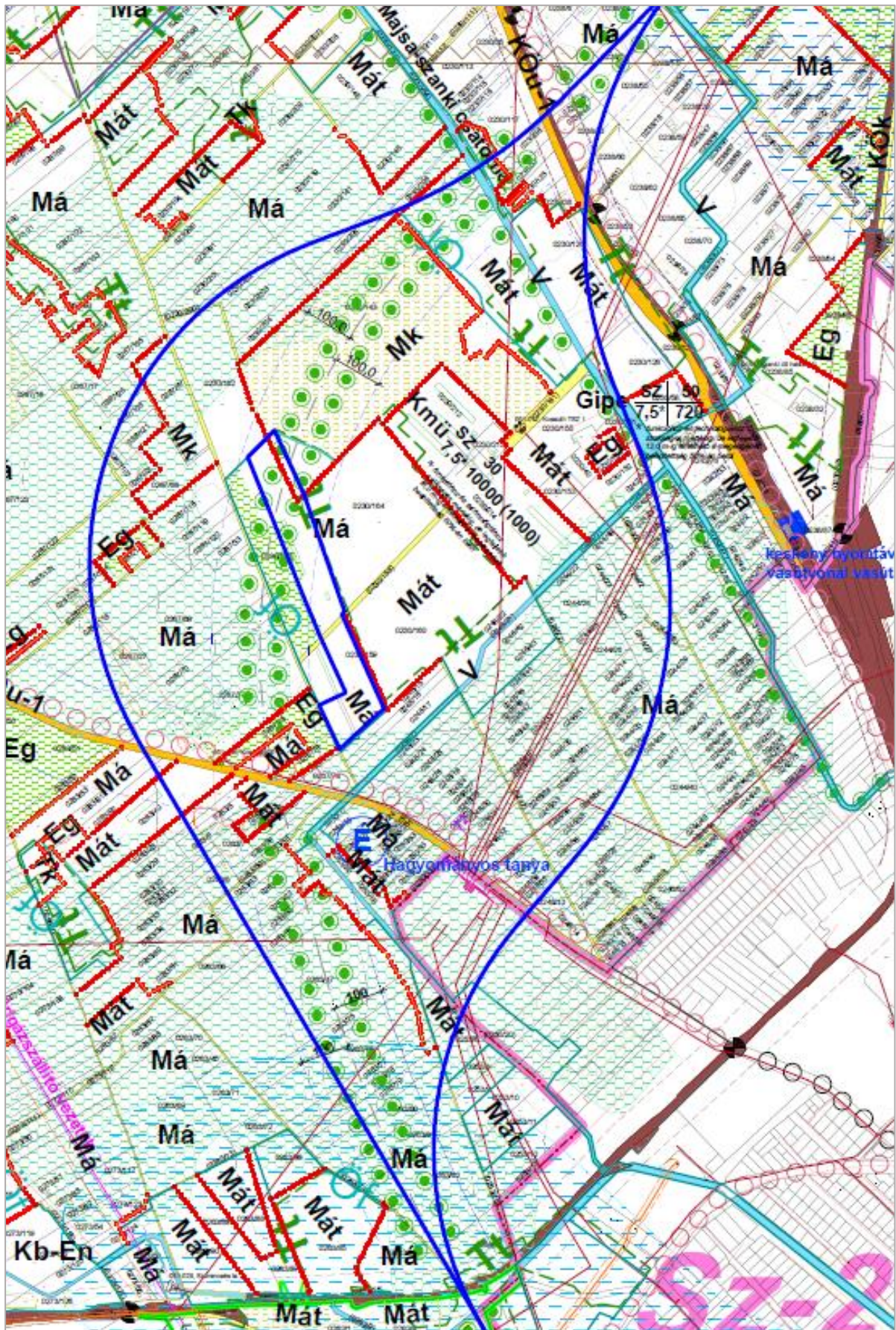
- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

*Tszt-1 Szerkezeti terv jelenleg hatályos állapota (módosítása a következő fejezetben szerepel): a módosítási területet és az elkerülőút kétféle tervezett nyomvonalát kék vonal jelöli*

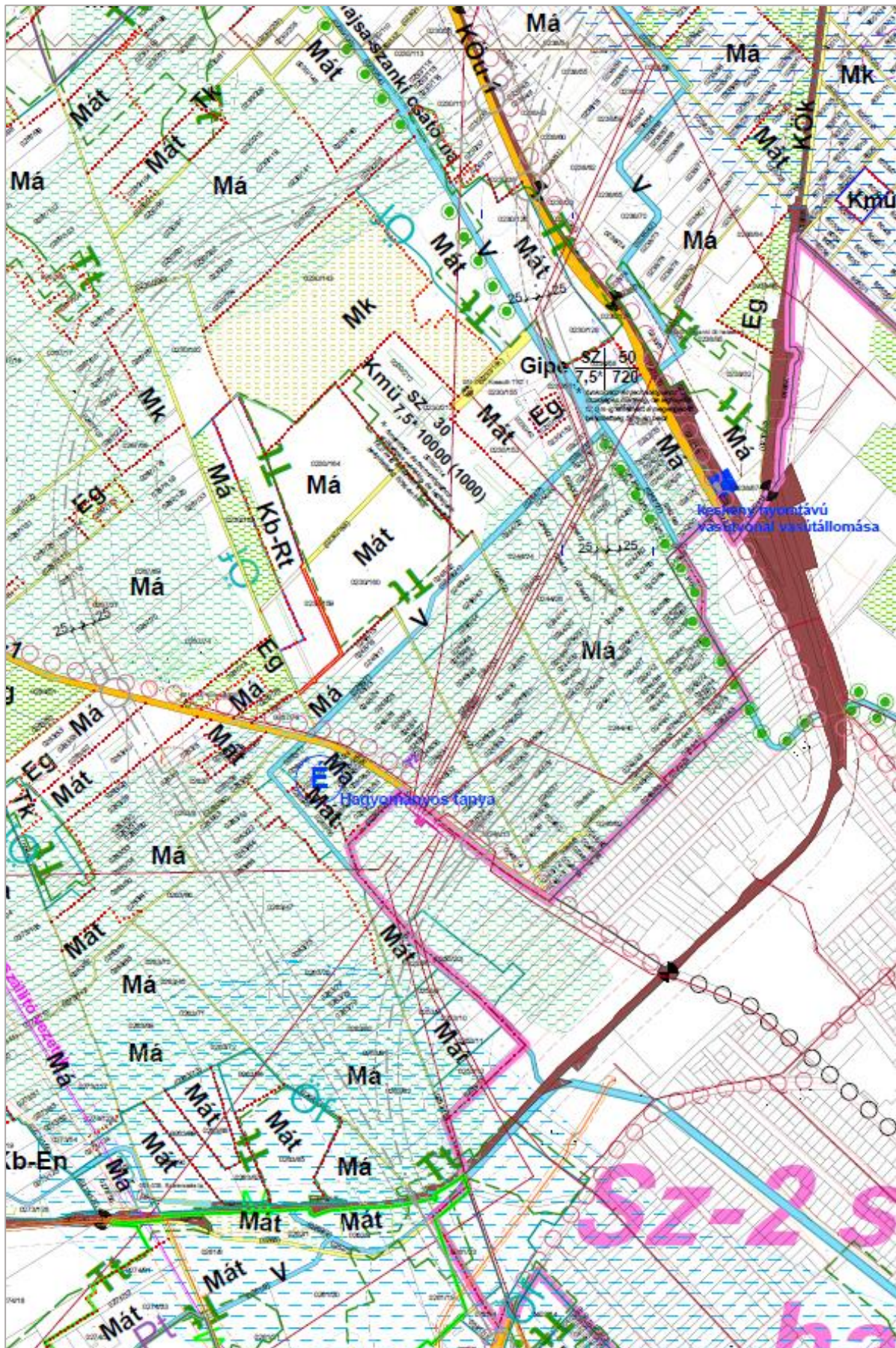


A várost É-ről elkerülő főút alternatív nyomvonalait a módosítási terv szakági tervező bevonásával, a meglévő építmények (csatornák, vasúti területek, tanyák, olajkutak és védőterületek) figyelembevételével jelöli ki. Egyik megoldás a belterület és az elektromos állomás között, a másik megoldás a repülőtértől É-ra (attól legalább 300 m-re) vezető útvonal.

*SZ-1 Szabályozási terv jelenleg hatályos állapota a terület és a tervezett nyomvonal-változatok jelölésével*



SZ-1 Szabályozási terv módosított állapot



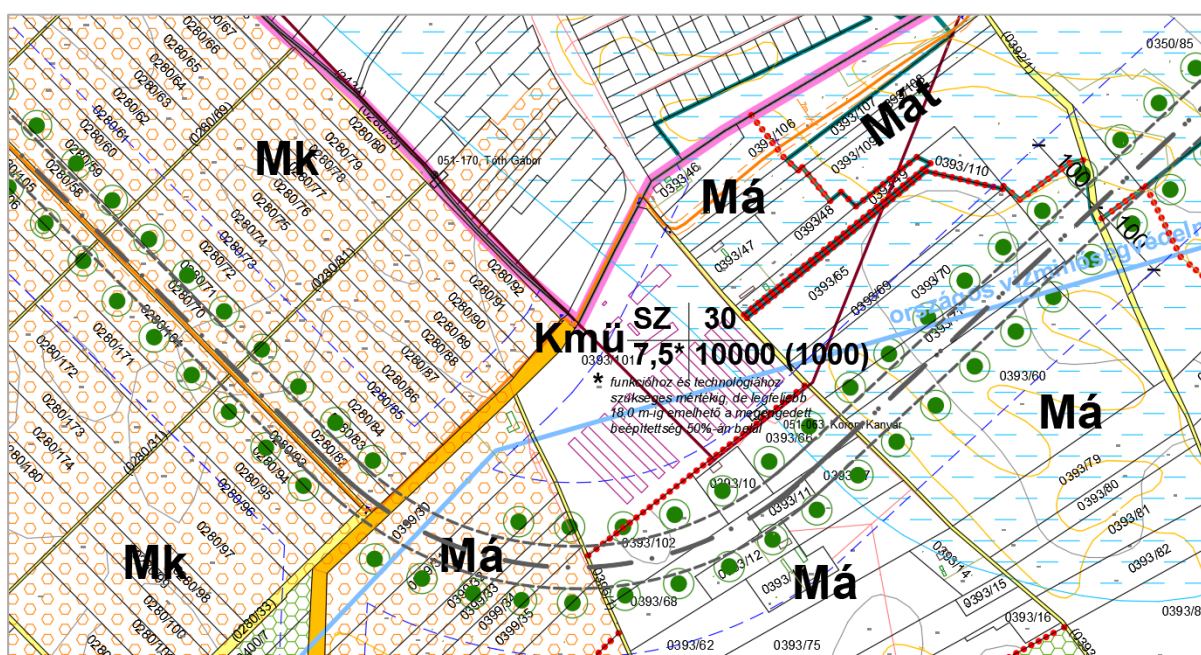


Az elkerülőút két kijelölt távlati nyomvonala mentén 25-25 m-es sávban nem lehet majd új épületet elhelyezni. Az előírás a HÉSZ „közlekedési és közműterületekről szóló 25. §-ának (8) bekezdésébe kerül be a következők szerint (új szöveget kék szín jelöli):

„(8) A szabályozási tervben *közüti érdekelttségű terület határa* (jelmagyarázat B5.18) jellel határolt területen belül az építés feltételeit a *közüti közlekedésről* szóló törvény szerinti közútkezelői egyeztetés keretében kell pontosítani. *A tervezett főúti elkerülő szakaszok mentén kijelölt elkerülőút céljára szabadon hagyandó terület* (jelmagyarázat B5.27) jellel lehatárolt 25-25 m sávban belül új épület nem helyezhető el.”

A 25-25 m-es területsáv jelölése a tervezett főúti elkerülőszakaszok teljes hossza mentén jelölve lesz. A nyomvonal menti korlátozásra azért van szükség, hogy a megvalósítás során bontási feladatokkal minél kevésbé kelljen számolni majd.

*25-25 m elkerülőút céljára szabadon hagyandó terület jelölése az Sz-1 szabályozási tervben a belterület D-i oldalán tervezett útszakasz mentén:*



*Jelmagyarázat kiegészítése (5.27 sorszámú elem):*

	5.24 Országos erdőtelepítésre javasolt terület (2016. BFKH)
	5.27 Elkerülőút céljára szabadon hagyandó terület
	<b>Közművek korlátozásai</b>
	6.2 Szennyvíztisztítómű

A terület D-i és K-i határán lesz kijelölve az önkormányzati közút, amely kiváltja a tervezett repülőteret jelenleg keresztező, jelenleg használaton kívüli, a szabályozás szerint megszűnő közutat. A tervezett kiszolgáló út közterületének szélessége 6,0 m, a majdani használat követelményeinek megfelel, tekintettel arra, hogy mindössze két mezőgazdasági célú telek (hrsz.: 0230/160, 0230/164) megközelítését szolgálja, közmű kiépítésével nem kell számolni. A mellettük K-re lévő majornak nincs ebből az irányból kapubejárata, megközelítése a Szankra vezető országos közútról kiépített úttal van biztosítva.

*Fénykép a repülőtér helyéről (jobbra) a Soltvadkerti út felől – a képen lévő önkormányzati külterületi földútról lesz a repülőtér feltárva; jobbról a távolban az állattartó telep látható*



*Repülőtérrel feltáró önkormányzati út folytatásában készült fotó az úttól Ny-ra lévő mezőgazdasági területről – jobbra bozótos terület látható, amely az út és a repülőtér között Má övezetben marad*



A módosítás alapján kialakuló **Kb-Rt** jelű különleges beépítésre nem szánt repülőtér övezet a következő paraméterekkel kerül be a HÉSZ-be:

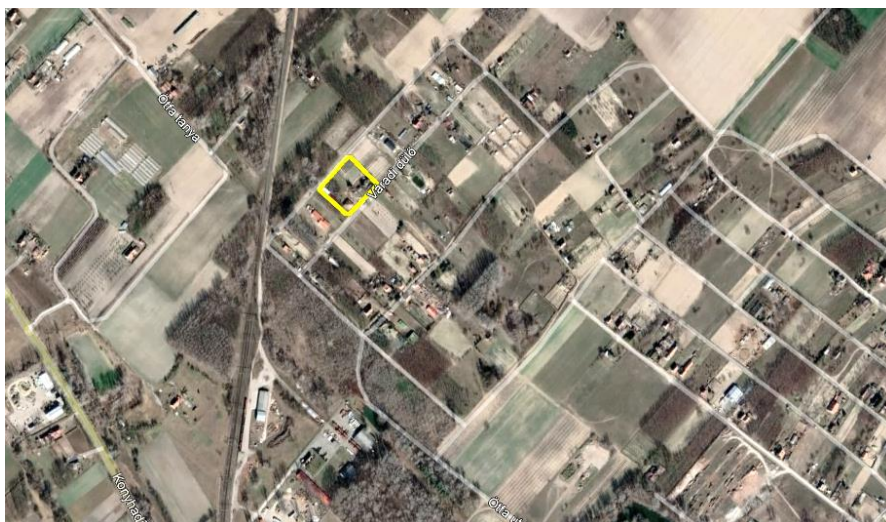
Beépítés módja:	szabadon álló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	10%
Telek legkisebb zöldfelülete	50%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
Legkisebb kialakítható telekterület	10000 m <sup>2</sup>

2. A tulajdonos kérésére Mk kertes mezőgazdasági területből **Kmüz jelű zártkerti mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe** kerülnek át a 6030, 6031, 6032 helyrajzi számú telkek (0,71 hektár). A terület a 155 számú, Kiskunfélegyháza-Kiskunhalas országos törzshálózati vasútvonal közelében, zártkerti fekvésben található.

A belterületet É-ÉK felől övező zártkerteket változatos területhasználat jellemzi. A városhoz legközelebb eső telekszoportok már 2004 óta falusias lakóterületben vannak szabályozva; a távolabbi dűlőutak mentén, mint amilyen a tárgyi helyszín, inkább a tanyai jellegű kinnélés és gazdálkodás a jellemző, amelyhez gyakran kapcsolódik kisebb gazdasági vállalkozás is. Jelen ügyben a vállalkozó a családjával együtt a helyszínen meglévő lakóházban él, és nyílászáró beépítéssel foglalkozik. A telkeket jelenleg is összevonva használja a család. Az ingatlanon olyan csarnoképületet kíván építeni a tulajdonos, ahol a foglalkozásából adódó gépjárműveit, gépeit, eszközeit és a beépítés előtt a nyílászárókat tárolni tudja.

A város igyekszik segíteni a vállalkozások létesülését és fennmaradását. A 2020. évi rendezési terv megalapozó vizsgálata szerint a Kiskunmajsa működő vállalkozások száma a népességhez viszonyítva kevesebb, mint a megyei átlag és alulmarad a szomszédos járasszékhelyekhez (Kiskunhalas, Kiskunfélegyháza) képest is. A 2. módosítási ügy vállalkozás-fejlesztést szolgál.

*A helyszín légifotón (Google)*



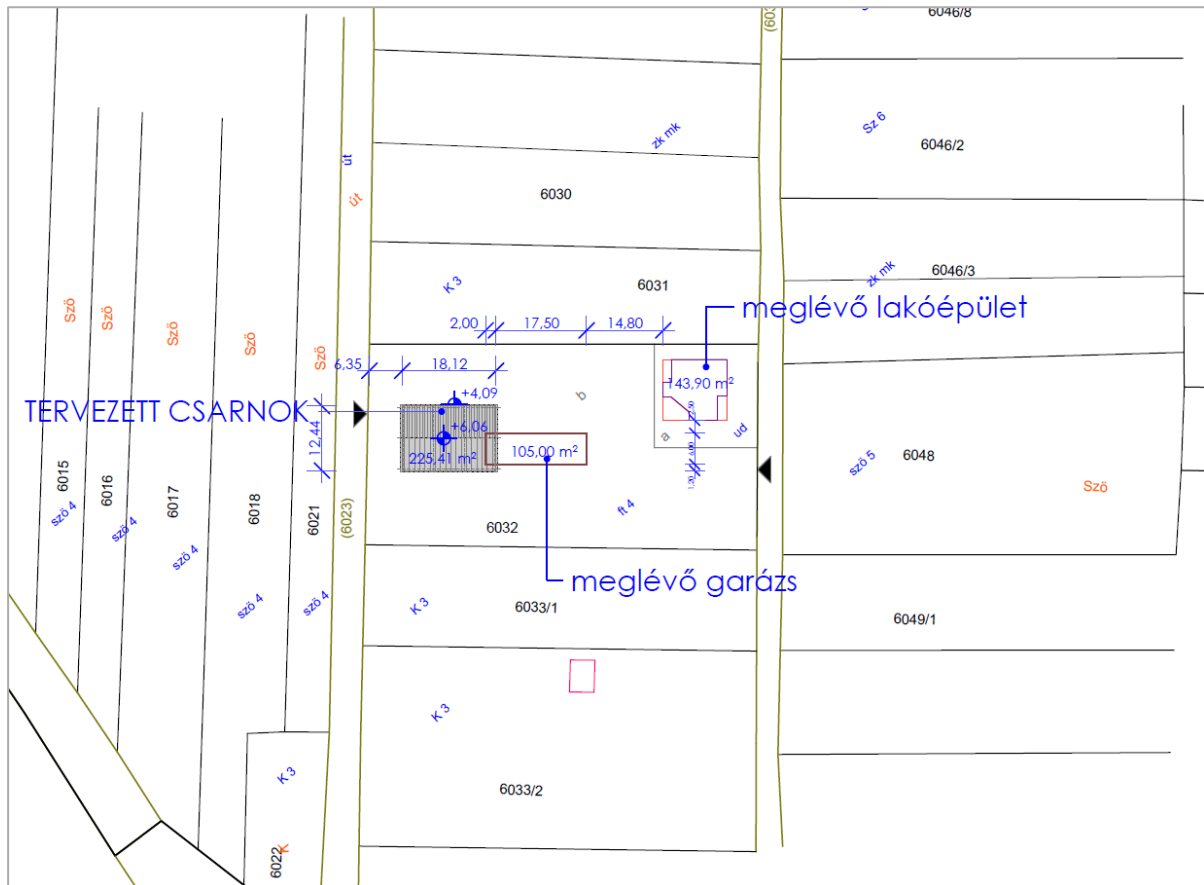
*Súlyponti EOY-koordináták: x:129799, y:702330*

*Alaptérkép a terület jelölésével*



A terület a vasútállomástól É-ra, a Kiskunhalas felé haladó 155-ös számú törzshálózati vasúti pálya közelében található. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Hrsz. 6030 telek zártkerti művelésből kivett, a Hrsz. 6031 telek K3 kert (átlagos minőségű), a Hrsz. 6032 telek részben művelésből kivett udvar lakóházzal, részben ft4 (átlagos minőségű) fásított terület.

*Helyszínrajz a tervezett épület-elhelyezésről (tervező: Papp Gyula, Kiskunhalas), a garázst időközben már elbontották*



*Fénykép az építés helyszínéről a dűlőút felől: jobbra a háttérben látható a Hrsz. 6032 telek „udvar” alrészletén álló lakóépület*



A szabályozási terv szerinti besorolás jelenleg Mk jelű Kertés mezőgazdasági övezet, amelyre a következő paraméterek vonatkoznak:

Beépítés módja:	szabadon álló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*
Megengedett legnagyobb beépítettség	10%
Telek legkisebb zöldfelülete	nincs megkötés
Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
Legkisebb kialakítható telekterület	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, vagy azt megelőzően, igazolhatóan lakó-, vagy tanyaépülettel rendelkező telek esetén elegendő 3000;

\*elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m\*, további előírások az épület elhelyezésre vonatkozóan:

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre

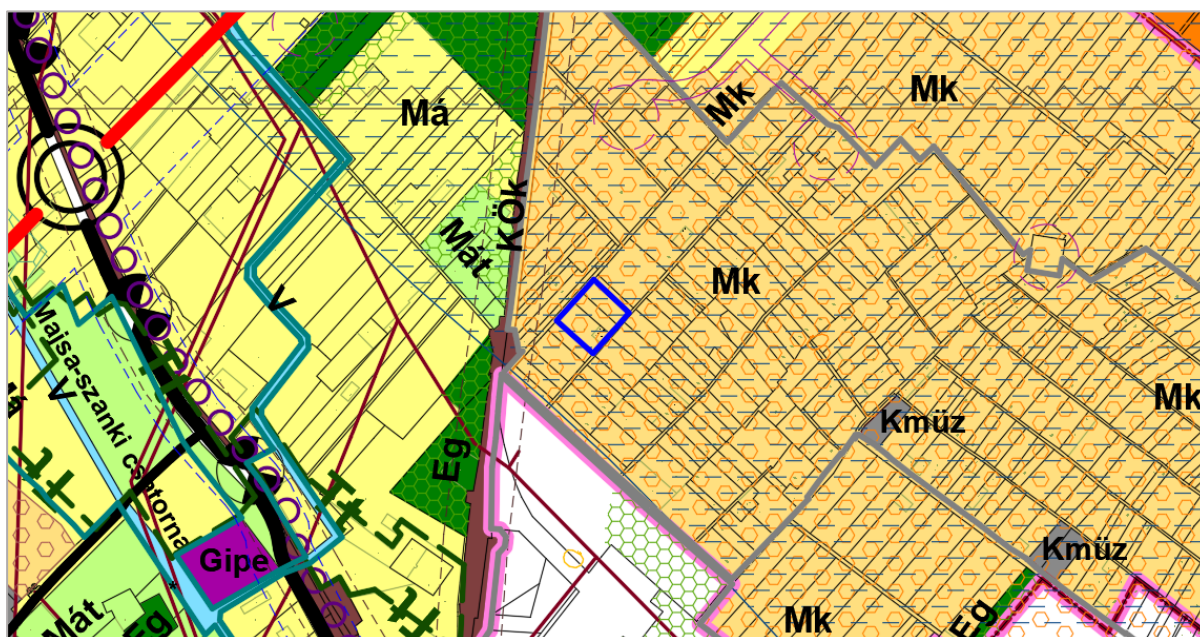
A módosítást követően a terület **Kmüz jelű különleges zártkerti mezőgazdasági üzemi építési övezet** szerint lesz felhasználható a következő paraméterekkel:

Beépítés módja:	oldalhatáron álló,
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Telek legkisebb zöldfelülete	40%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
Legkisebb kialakítható telekterület	1500 m <sup>2</sup>

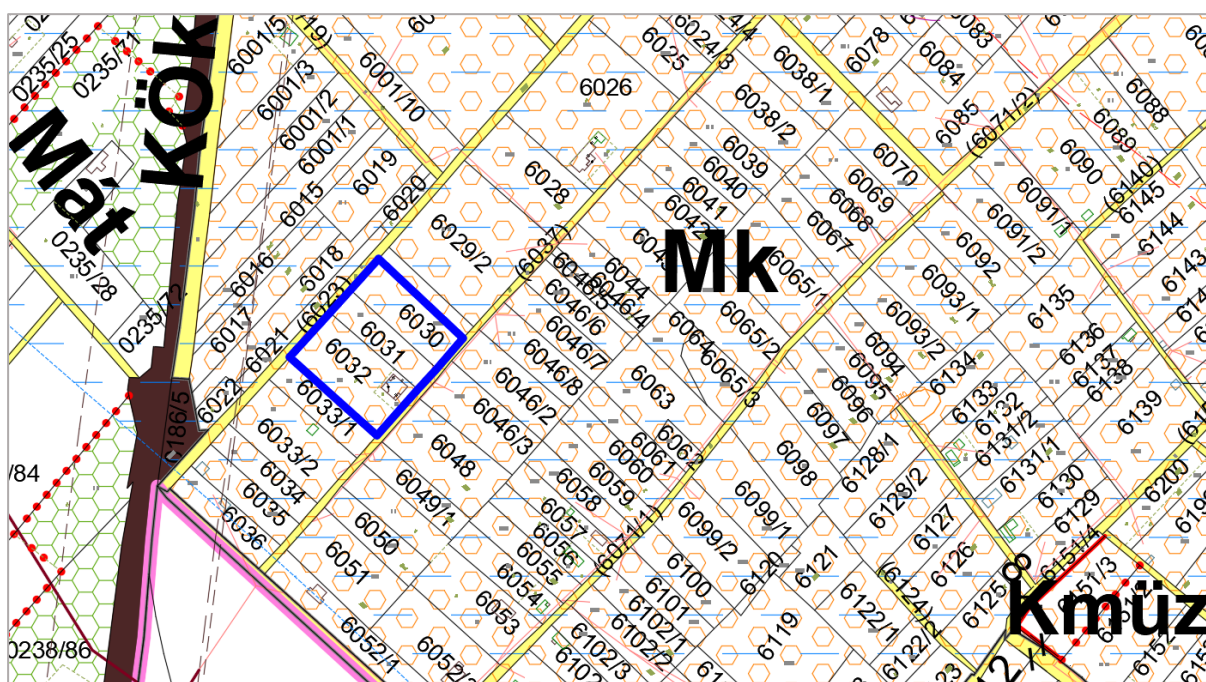
A terület ÉNy-i és ÉK-i határán ültetési kötelezettséget ír elő a módosított szabályozási terv. A HÉSZ 7. § új (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Beültetési kötelezettséggel érintett telekhatár (jelmagyarázat 7.8) jellel megjelölt telekhatár mentén fasor, vagy cserjesor telepítendő.”

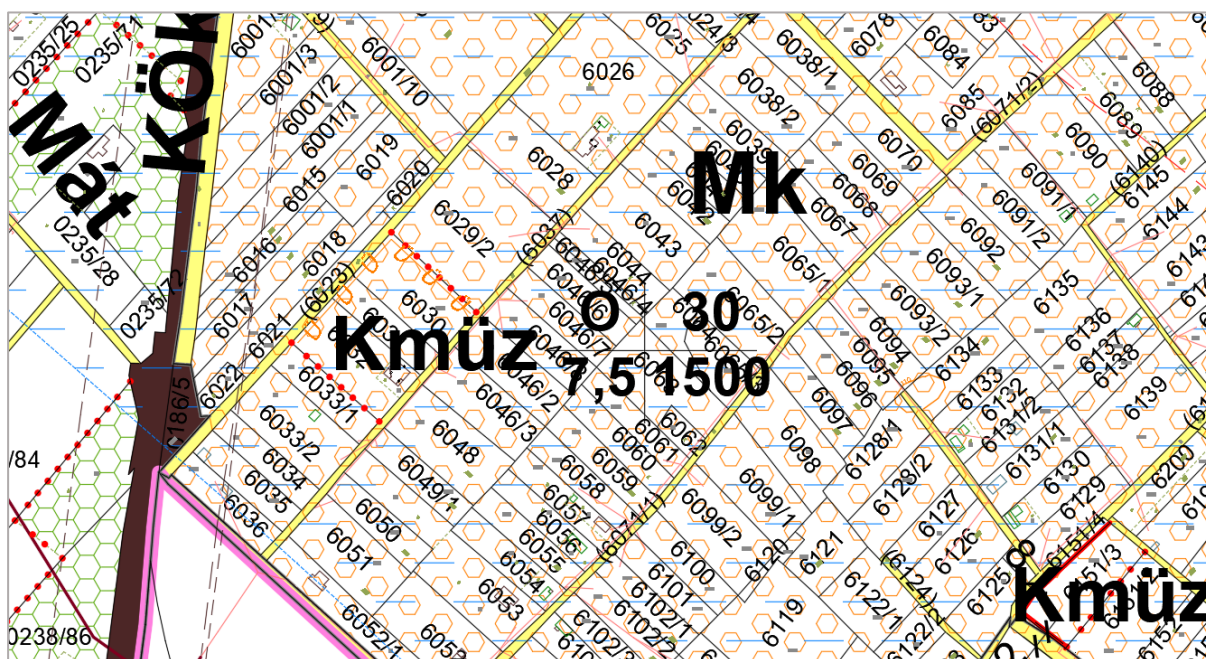
*Tszt-1 Szerkezeti terv jelenleg hatályos állapota (módosítása a következő fejezetben szerepel) – a helyszínt kék vonal jelöli*



## SZ-1 Szabályozási terv jelenleg hatályos állapota a terület jelölésével



## SZ-1 Szabályozási terv módosított állapot



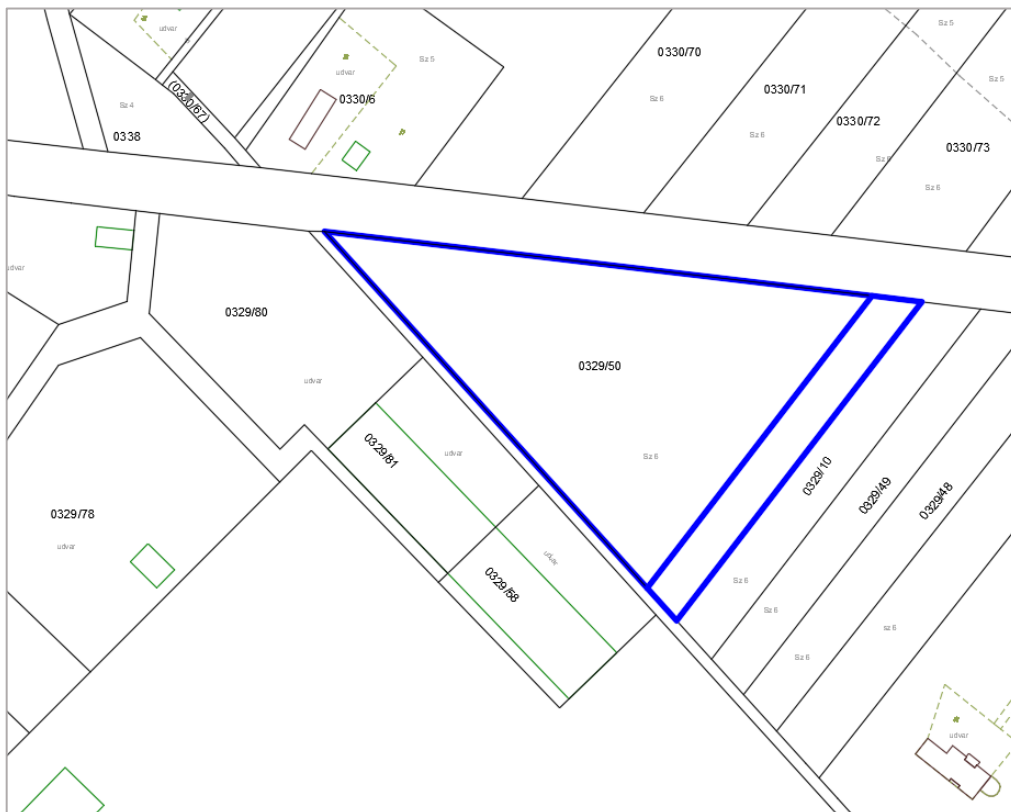
vállalkozások bővülni igyekeznek. Kiskunmajsa Város támogatni szándékozik a helyi székhelyű MKK Logistic Kft. fejlesztését.

*Légifotó (Google)*

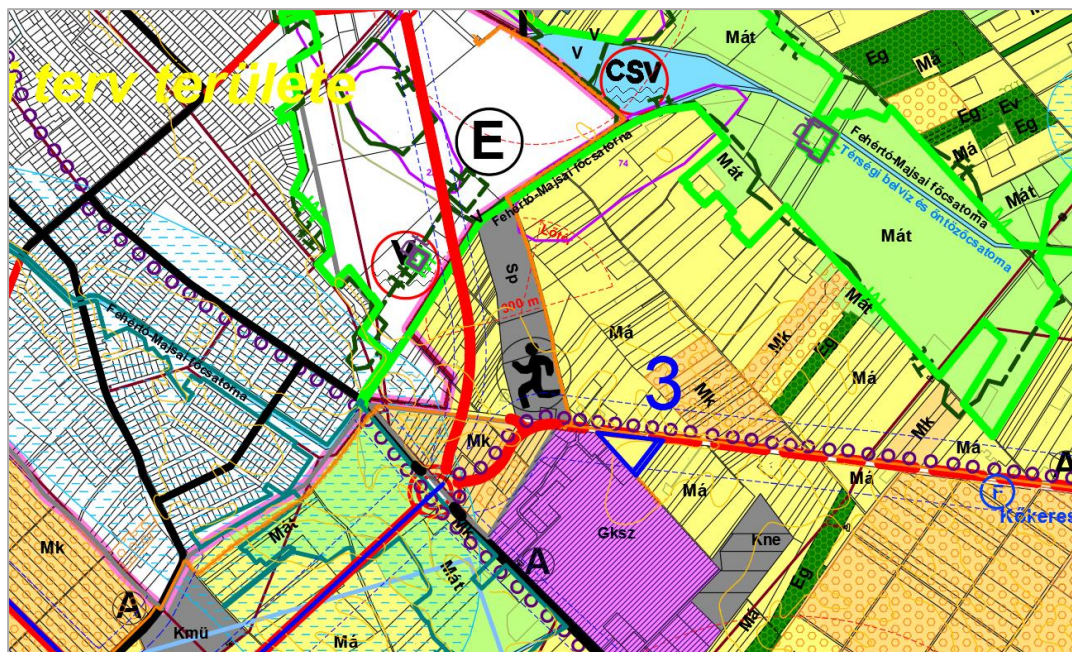


*Súlyponti EOY-koordináták: x: 126253, y:705127*

*Alaptérkép a terület jelölésével*



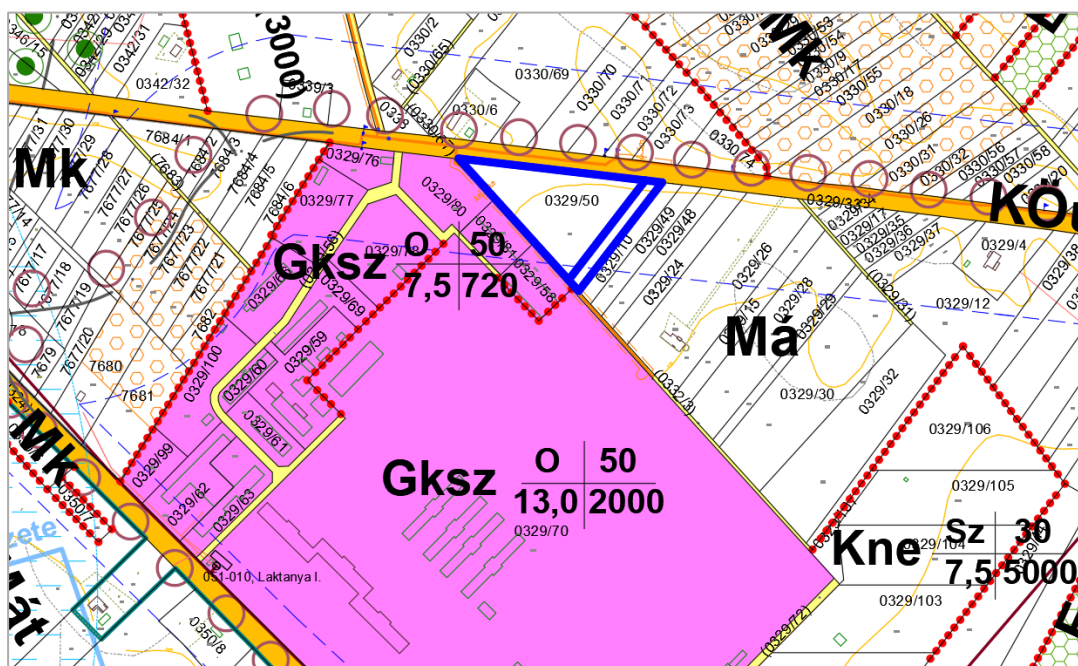
*Tsz-1 Szerkezeti terv jelenleg hatályos állapota (módosítása a következő fejezetben szerepel) – a helyszínt kék vonal jelöli*



A helyszín a volt laktanya szomszédságában, a Kömpöci út mentén fekszik. A volt szovjet laktanya az elmúlt 30 évben gazdasági célú átalakuláson ment át. A belterülettől K-i irányban 750 m-re fekvő módosítási terület ehhez a meglévő Gksz területhez kapcsolódik. A telek az ingatlan-nyilvántartás szerint sz6 (átlagosnál gyengébb) minőségű szántó. Épület nem áll rajta.

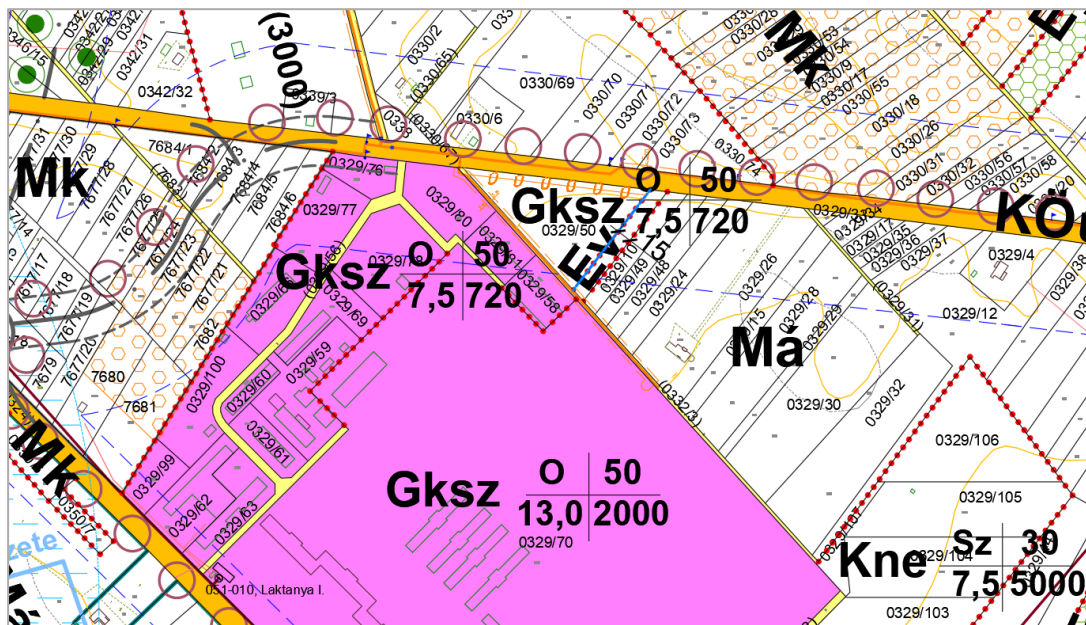
A változás az SZ-1 jelű szabályozási tervlapot érinti. A jövőben főúttá fejlesztendő Kömpöci út és a Szegedi út városba bevezető szakaszai közötti fekvés kedvező adottságot jelent a gazdaságfejlesztéshez. A volt laktanya barnamezős területének az átalakulását a Kne jelű területen létrejött napelemparkok energiaellátása is támogatja. A Gksz övezet a jelenlegi paraméterek megtartásával bővül az sz6 (átlagosnál gyengébb) minőségű szántón.

*SZ-1 Szabályozási terv jelenleg hatályos állapota a terület jelölésével*





## SZ-1 Szabályozási terv módosított állapota



A bővítésre kerülő **Gksz-4** jelű övezet előírásai (nem változnak):

Beépítés módja:	oldalhatáron álló,
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Telek legkisebb zöldfelülete	20%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
Legkisebb kialakítható telekterület	720 m <sup>2</sup>

Az új beépítésre szánt terület K-i oldalán 15 m széles **Ev** jelű védelmi erdő lesz kijelölve. A terület É-i határán ültetési kötelezettséget ír elő a módosított szabályozási terv, ezért a HÉSZ 7. § új (3) bekezdése szerint a Kömpöci út felől a telekhatár mentén fasor vagy cserjesor ültetendő.

*Fotó a Kömpöci útról (a burkolat felújítása előtt) – a módosítás a kép közepén látható háromszögletű területet érinti*



*Fotó a Kömpöci útról a város irányába – a helyszín a kép bal oldalán látható szántó*



*Fotó a helyszínről a Kömpöci út felől a városból kivezető irányban – a Gksz övezet a tanyaépület előtt 110 méterrel véget ér*



**4. Tulajdonosi kérésre a 0415/28 helyrajzi számú telek „fásított terület” művelésű része (0,36 hektár) a jelenlegi Eg jelű gazdasági terület helyett **Má jelű általános mezőgazdasági területté** minősül át.**

A helyszín a zsanai igazgatási határvonal közelében található, egy meglévő tanyahoz kapcsolódik. A Kiskunmajsa várost az 5408 jelű Szeged-Kiskunhalas úttal összekötő 5409 jelű út közelében, jól járható dűlőutak mentén számos tanya megmaradt az erdősödési folyamat ellenére is. A kérelem egy ilyen meglévő tanya fejlesztését célozza.

A jelenleg hatályos terv a „fásított terület” művelési ágban lévő telekrészt erdőbe sorolja. A tanya fejlesztésére a mezőgazdasági övezeti besorolás lesz alkalmas. A telek tulajdonosa egy 60 m<sup>2</sup>-es istálló szeretne építeni ezen a telekrészen. A városban már több évtizede csökkenő tendenciát mutat az állatlétszám, a megyei és országos trendhez hasonlóan. A Kormány számos projekttel segíti az állattartási ágazat megerősítését. Kiskunmajsa Város Önkormányzata igyekszik városi szinten is támogatni ezt a folyamatot. Jelen ügy felkarolása is ezt a szándékot fejezi ki.

*Légifotó a területről*



*Súlyponti EOY-koordináták: x: 120919, y:703145*

*Területhasználat vizsgálata a beháználás környékén (2019. évi ingatlannyilvántartási adatok) – a tanyaudvarokat piros kitöltés jelzi*



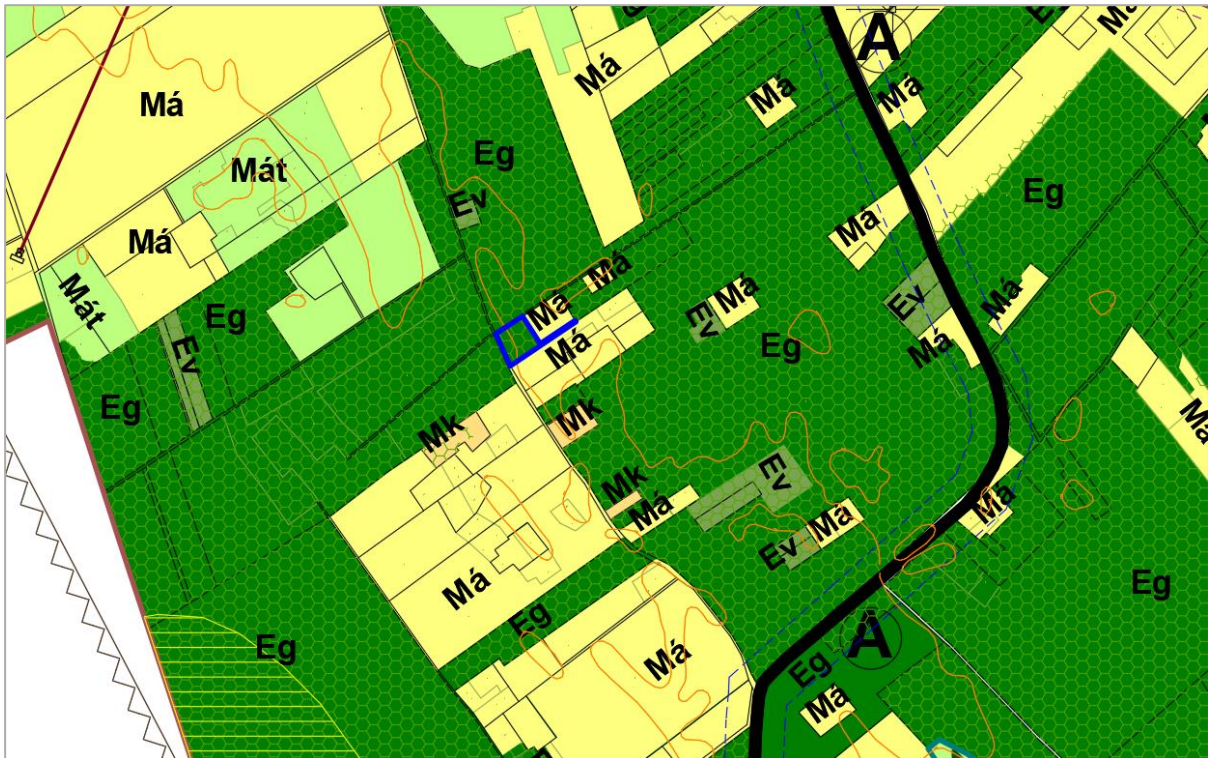
*Alaptérkép a terület jelölésével*



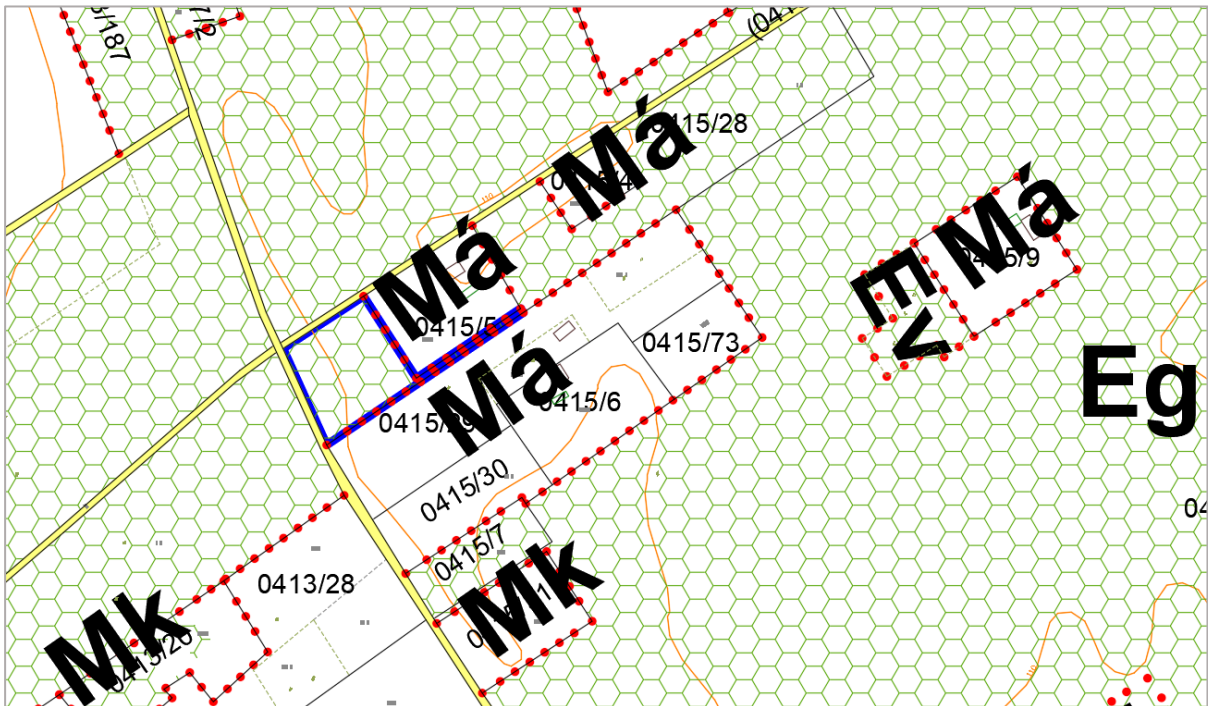
*Fotó a területről Ny felől – a behelyezési területen ligetes jellegű faállomány található, művelésből való kivonás csak a későbbi épület-elhelyezésre szolgáló telekrészekben várható*



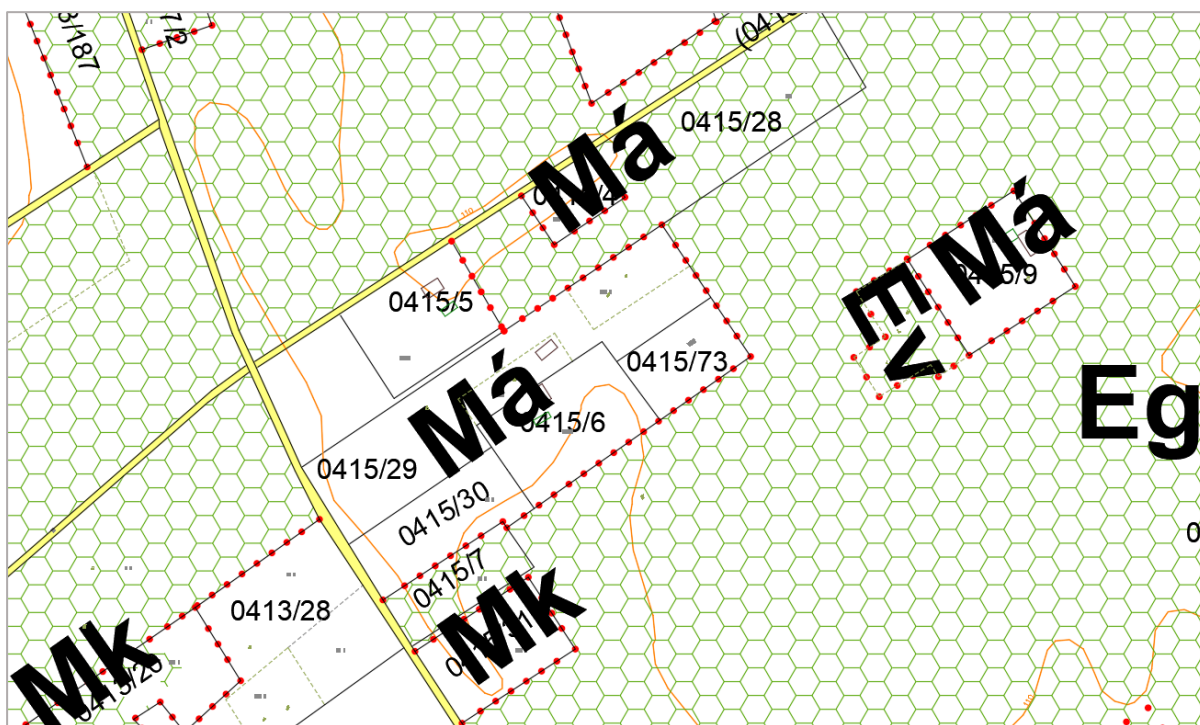
*Tsz-1 Szerkezeti terv jelenleg hatályos állapota (módosítása a következő fejezetben szerepel)*



*SZ-1 Szabályozási terv jelenleg hatályos állapota a terület jelölésével*



## SZ-1 Szabályozási terv módosított állapota



A tervezett **Má** jelű **általános mezőgazdasági övezet** előírásai a HÉSZ szerint (nem változnak):

Beépítés módja:	szabadon álló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*
Megengedett legnagyobb beépítettség	10% (kivéve birtokközpont)
Telek legkisebb zöldfelülete	nincs megkötés
Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m**
Legkisebb kialakítható telekterület	OTÉK szerint (épülettől, műveléstől függően)

\*elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m\*, további előírások az épület elhelyezésre vonatkozóan:

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre

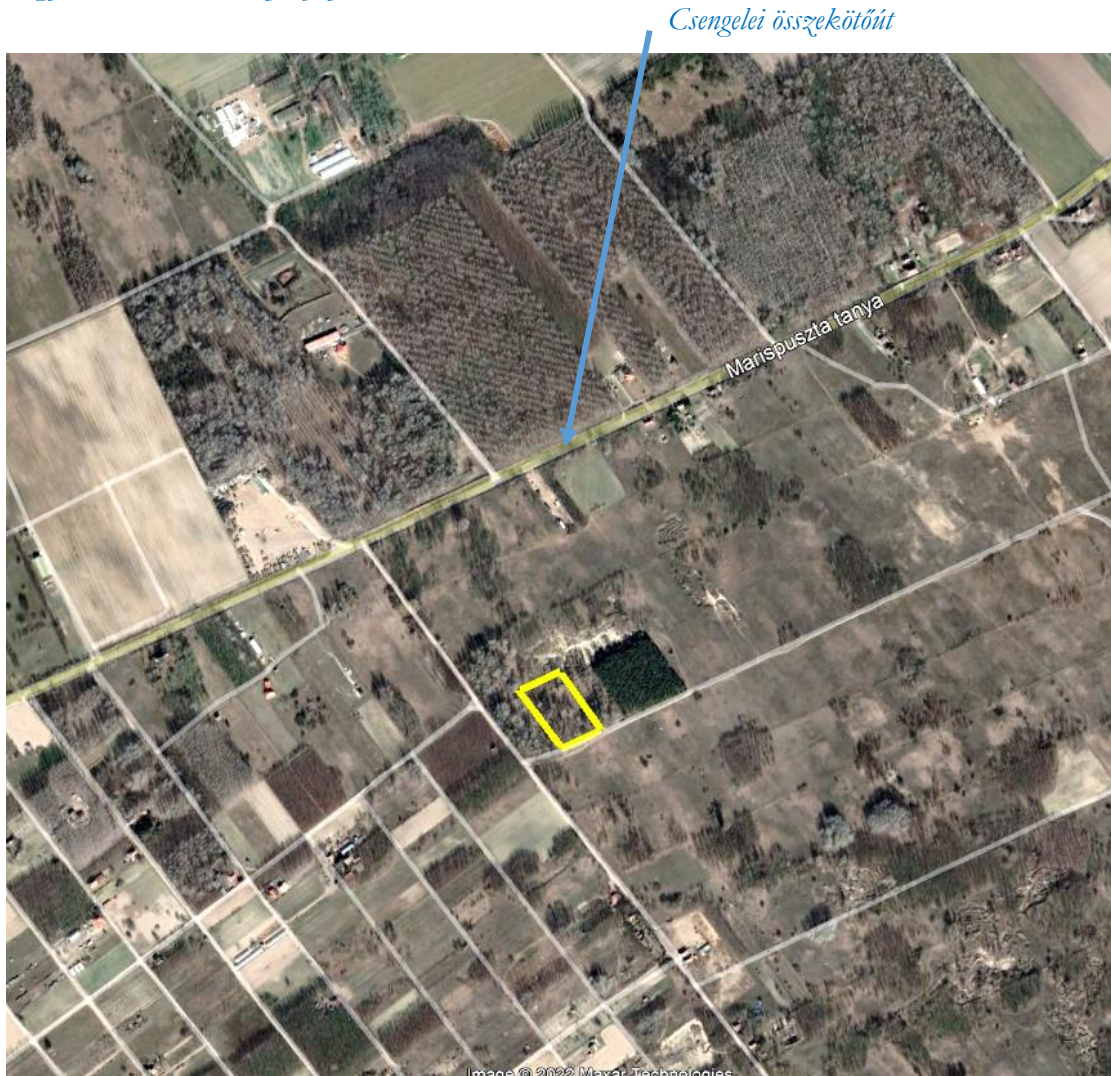
\*\* 25,0 méterig növelhető

- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

**5. Eg gazdasági erdőterületbe** kerül a 0317/56 és a 0317/94 helyrajzi számú telek, a jelenlegi **Má** általános mezőgazdasági övezet helyett. A Marisi tájrészen lévő terület (1,54 hektár) erdőművelés alatt áll. **Ev jelű védelmi erdőövezetbe** kerül az önkormányzati tulajdonban lévő, zártkerti fekvésű 7278 helyrajzi számú telek kertes mezőgazdasági terület helyett (a telken ténylegesen is van faállomány).

A meglévő erdő (Hrsz.: 0317/56, :/94) és a faállománnyal benőtt önkormányzati terület (Hrsz.: 7278, ingatlannyilvántartás szerint szőlő) a többi módosítási ügy kapcsán csökkenő Biológiai Aktivitásérték szinten tartása érdekében kerülnek erdő területfelhasználási kategóriába.

*Légifotó a területről a helyszín jelölésével: 7278*



*Súlyponti EOY-koordináták: X: 129604, y:705195*

*Szőlő művelési ágba tartozó, felhagyott művelésű területek a Csengelei összekötőtű mellett (jobbra 300 m-re található a módosítási terület, amely hasonló látványt nyújt)*



*Légifotó a területről a helyszín jelölésével: 0317/56 és a 0317/94*



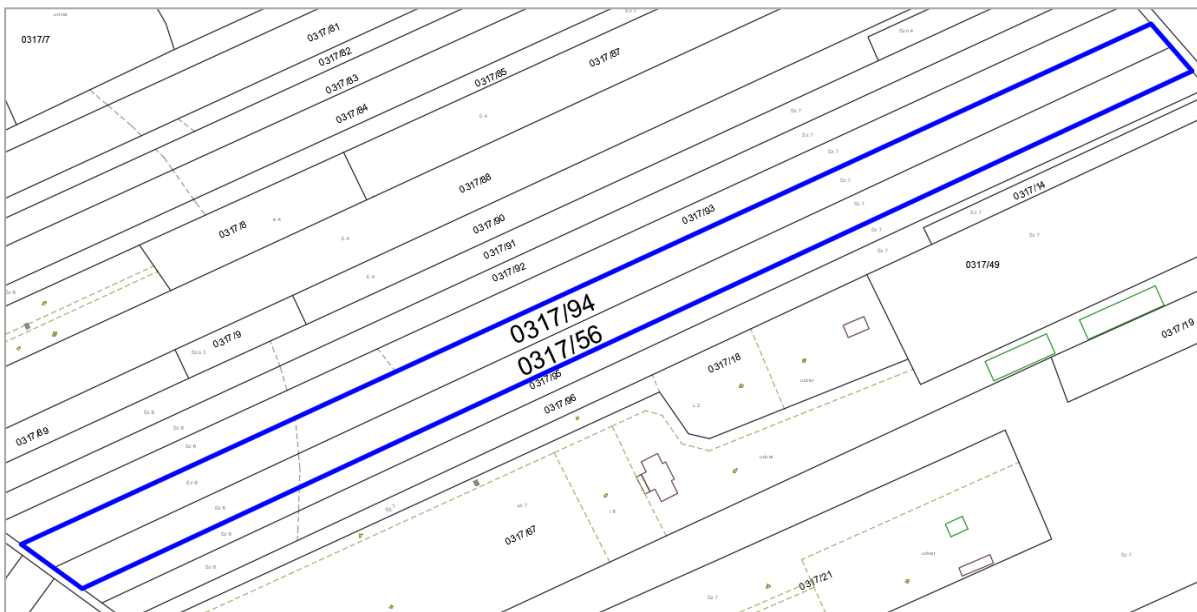
*Súlyponti EOY-koordináták: x:128070, y:705422*

*Fotó a területről (balra látható a kialakult erdő)*





Alaptérkép a területek jelölésével

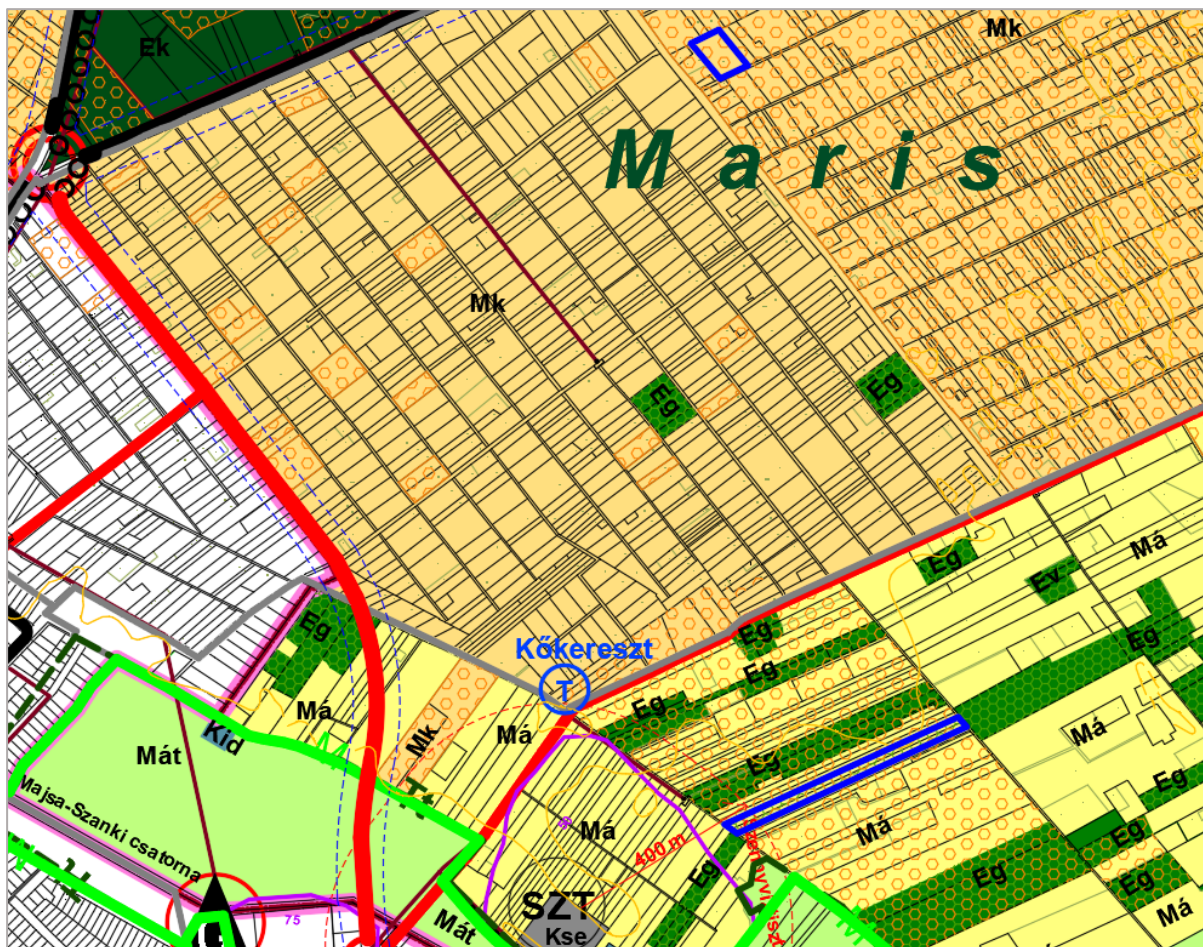


A két telek a jelenleg hatályos szabályozási tervben Má általános mezőgazdasági terület. A módosított szabályozás szerint **Eg** és **Ev** erdőövezetbe fognak tartozni, melyek előírásai az alábbiak:

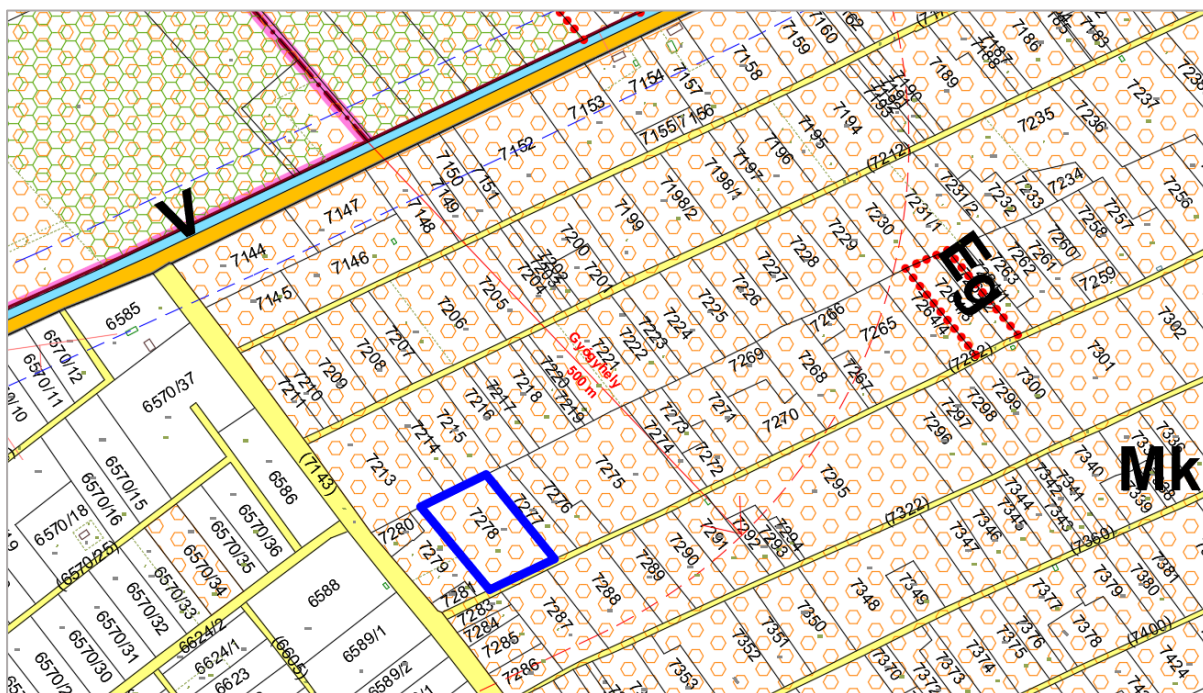
Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m <sup>2</sup> ]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m <sup>2</sup> ]			
Erdőövezet – védelmi	Ev	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	0***	nincs megkötés	7,5**
Erdőövezet gazdasági	Eg	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	nincs megkötés	nincs megkötés	0,5	nincs megkötés	7,5**

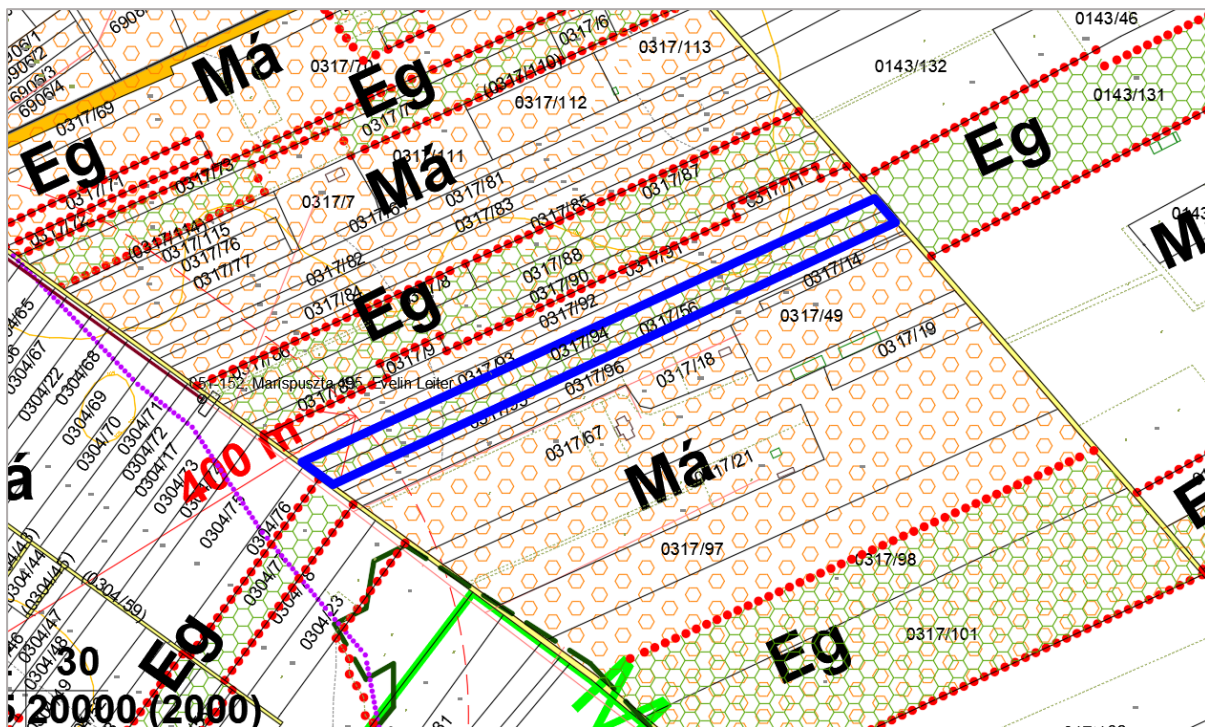
\*\* 25,0 m-ig növelhető:  
 • hitéleti vagy sportéptípmény jellegéből adódóan  
 • kilátó esetében

*Tsz-1 Szerkezeti terv jelenleg hatályos állapota (módosítása a következő fejezetben szerepel)*

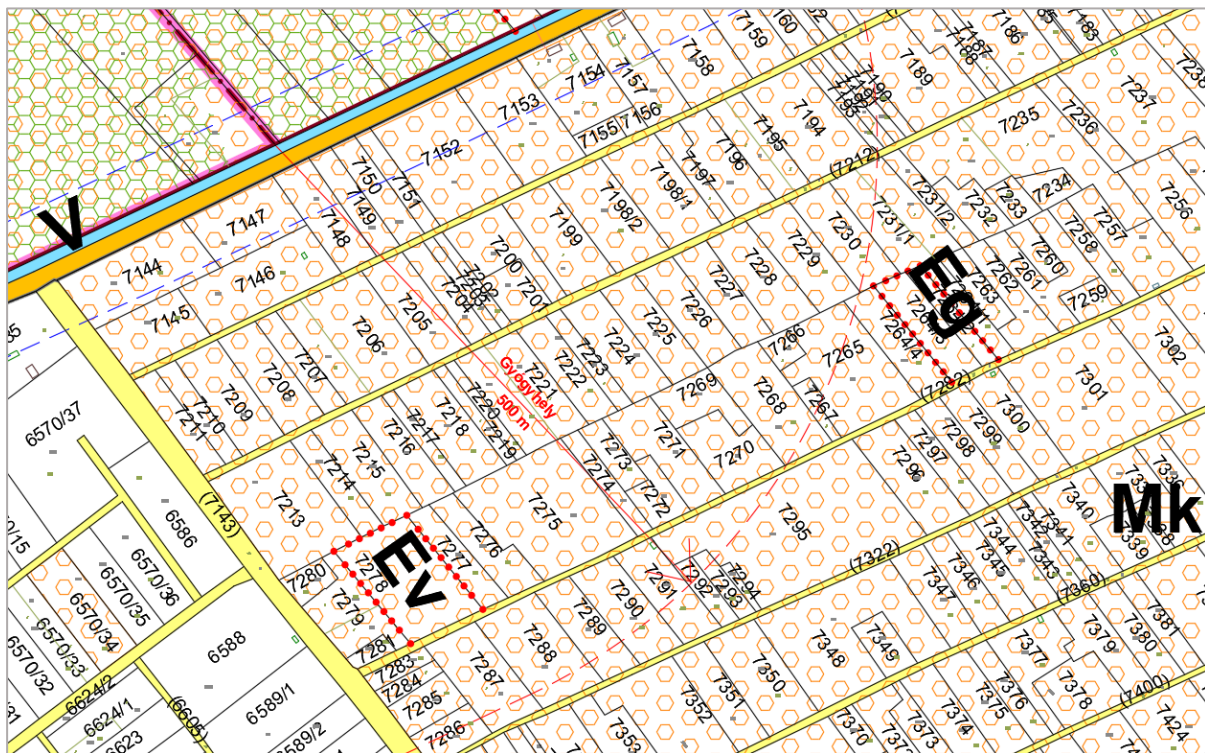


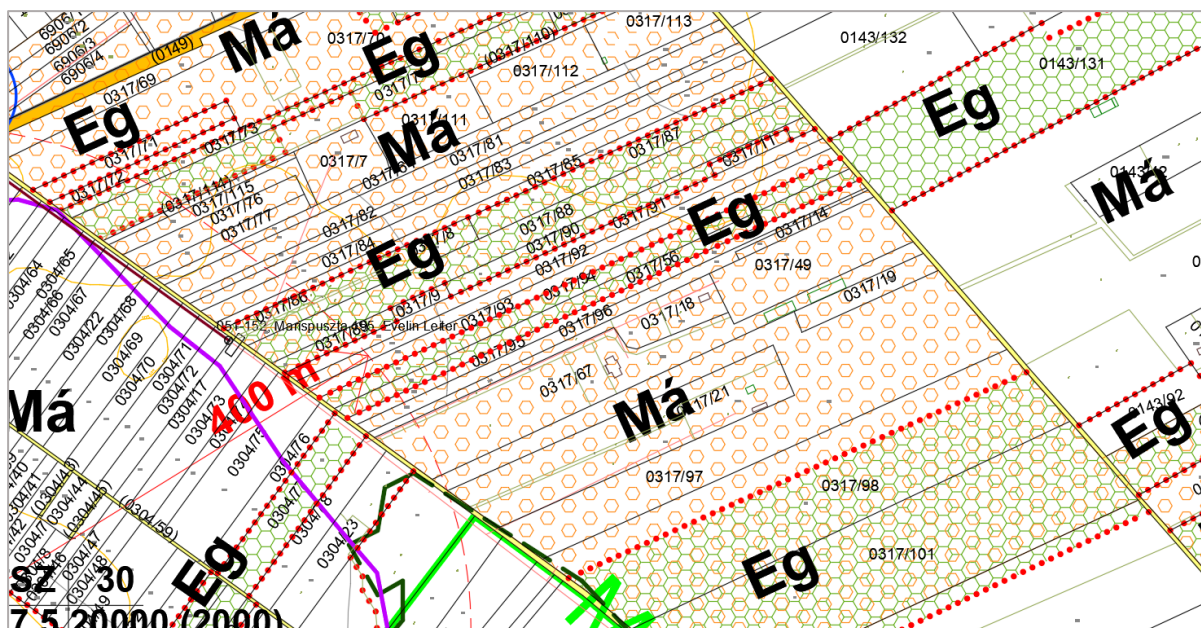
*SZ-1 Szabályozási terv jelenleg hatályos állapota a területek jelölésével*





SZ-1 Szabályozási terv módosított állapota





6. Az AGRIKON KAM Kft. 1446/1 helyrajzi számú telken az **építési hely módosul**. A tervezett csarnokbővítés a Petőfi utca vonaláig terjeszkedhet majd. Pótlólag kérte a cég a telekre előírt legkisebb zöldfelületi fedettség mértékének lecsökkentését 25 %-ról 5 %-ra az országos előírás alóli felmentéssel.

Az üzem területe a Soltvadkertre vezető országút belterületi szakasza mentén, a 155 számú Kiskunfélegyháza-Kiskunhalas országos törzshálózati vasútvonal mellett található. A telken sűrűn vannak elhelyezve az üzemi gyártó és raktárcsarnokok, valamint nyitott tárolószínek. A cég a kommunális és egyéb kiegészítő funkciók céljára már vásárolt és felhasznál környékbeli telkeket, azonban a vasúti szállítási igény miatt az 1446/1 Hrsz.-ú üzemi területről a zsúfoltság ellenére sem tud más helyre költözni. Az üzem csak a jelenlegi határain belül fejlődhet. Tervbe vették a Petőfi utca felőli gyártócsarnok bővítését újabb traktusok hozzáépítésével, amely ma technológiai sorba is illeszkedni tud, azonban az előírt előkertet nem tudnák tartani, ezért a szabályozási terv módosítását kérték. A változás az SZ-2 szabályozási tervlapot érinti, a településszerkezeti terv nem módosul.

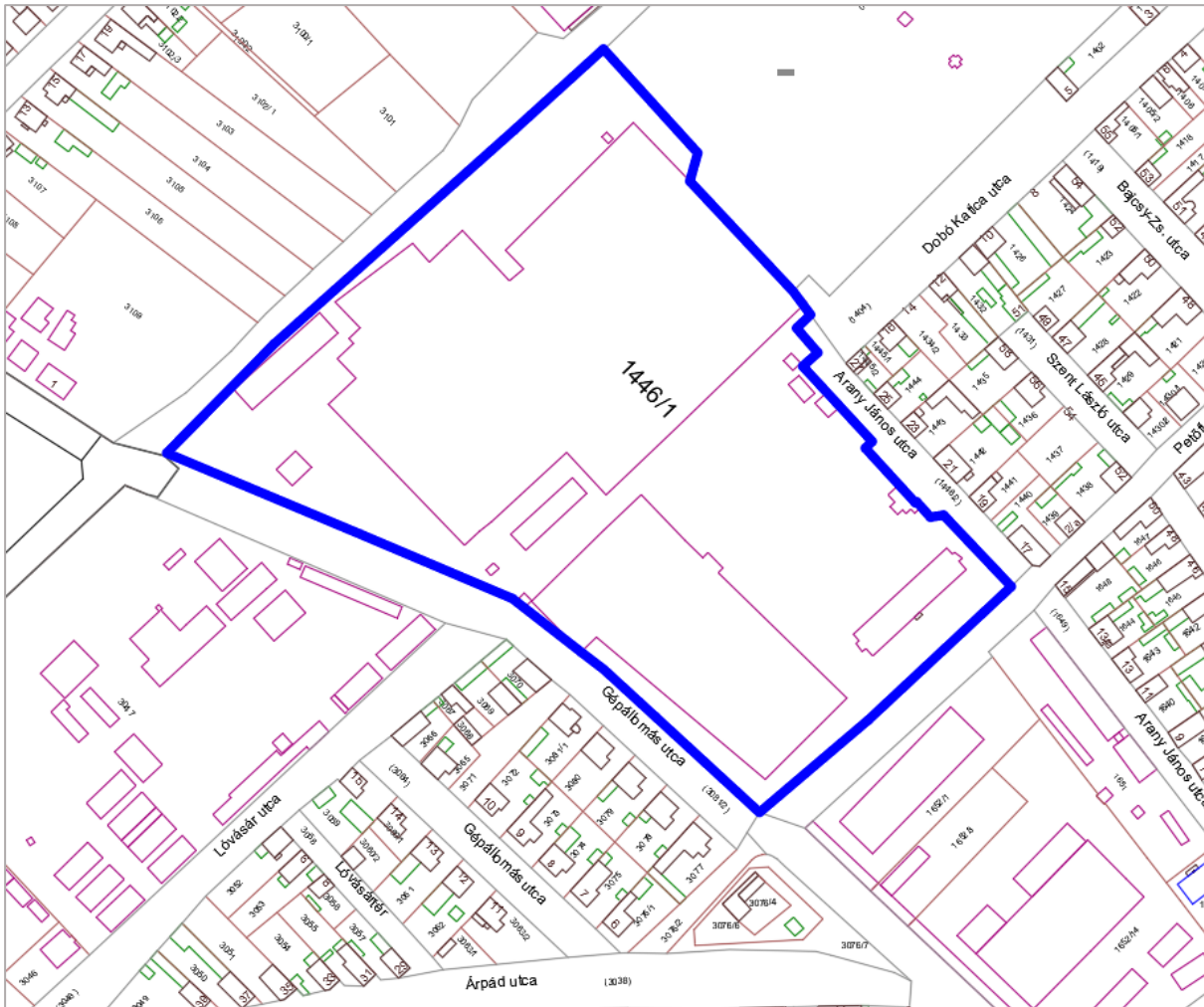
*Légi fotó a területről*

*DK-i irányba bővítendő üzemcsarnok*

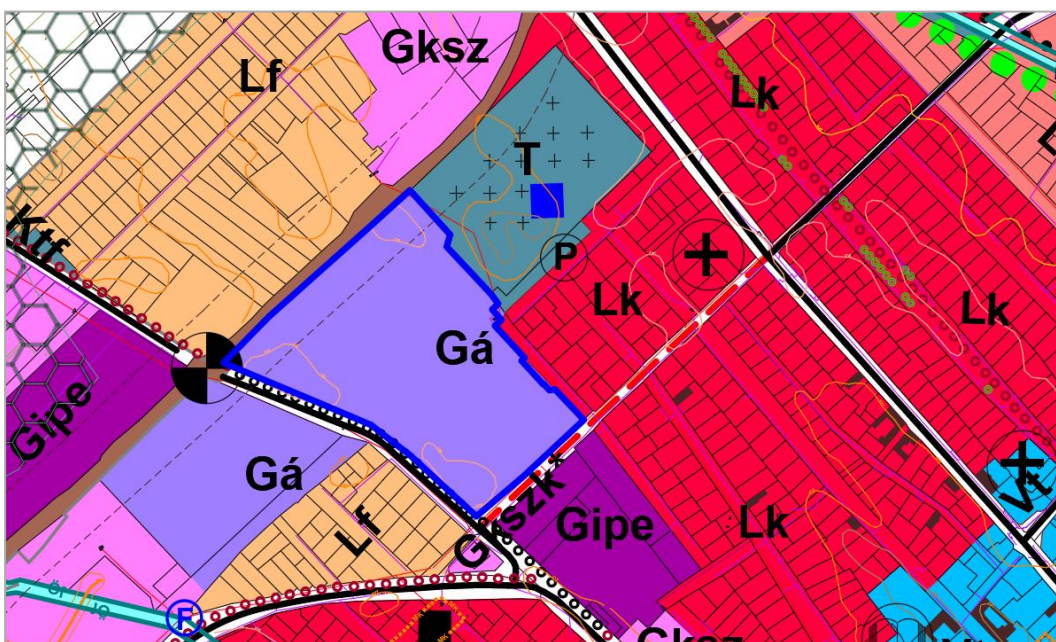


*Súlyponti EOY-koordináták: x: 128102, y: 702137*

*Alaptérkép a terület jelölésével – a változás a telephely DK-i határa mentén történik: az előírt előkertméret csökken*



*Tsz-2 szerkezeti terv a helyszín jelölésével – nem változik*



Fotó a bővítendő csarnokról (D-i irányból)



Fotó a bővítendő csarnokról (É-i irányból)



A kialakult Gá-2 jelű övezet előírásai a HÉSZ 4. mellékletében, *a telek legkisebb zöldfelületére vonatkozó előírás változik:*

Beépítés módja:	oldalhatáron álló,
Megengedett legnagyobb beépítettség	70%
Telek legkisebb zöldfelülete	25% helyett 5 %, OTÉK alól felmentési kérelem alapján
Megengedett legnagyobb épületmagasság	12,0 m
Legkisebb kialakítható telekterület	5000 m <sup>2</sup>

Az Sz-2 szabályozási tervben a beépítettség megengedett mértékének bejegyzését 70 %-ra kell javítani a HÉSZ 4. mellékletével összhangban.

## OTÉK alól felmentési kérelem indoklása

Az Agrikon Kabin és Agrártechnika Művek Kft. Kiskunmajsa város legjelentősebb üzeme, amely az **1990-es évek elején** a kecskeméti Mezőgépi utódaiként az 1993-as privatizációval jött létre, és ma is mint többségi magyar tulajdonú vállalat működik. A dolgozói létszám megközelíti az 500 főt. A cég meghatározó tevékenysége mezőgazdasági gépek vezetőfülkéinek gyártása, elsősorban a nagy nyugat-európai kombájn, építőgép és traktorjármű beszállítójaként. Nettó árbevétele 2021 évben csaknem 17 milliárd forint volt (ceginformacio.hu).

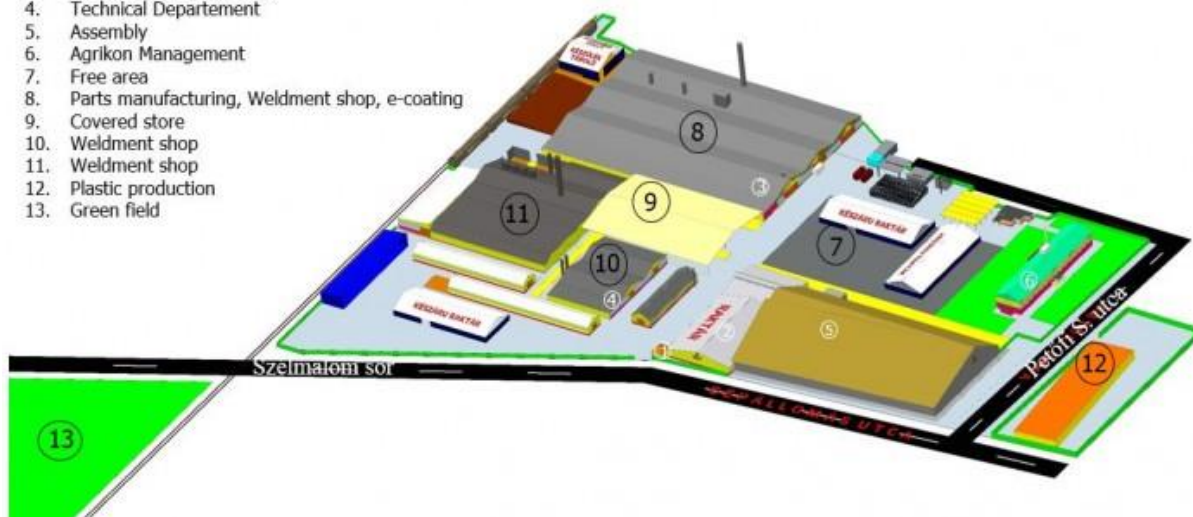
Az üzemben számos fejlesztést végeztek fennállása óta. A 2013-15 közötti időszakban közel 10 millió Euro értékben költöttek az alkatrészgyártás fejlesztésére: lézergépekre, programvezérlésű élhajlítógépekre, korszerű hegesztőgépekre, hegesztőrobotokra, korszerű festővonalakra, és korszerű szerelő üzemre, mérés technikára. Az elmúlt években is jelentős beruházásokat hajtottak végre annak érdekében, hogy az európai viszonylatban is versenyképes gyártási színvonalat megőrizzék.

A telephelyet olyan fix objektumok zárják körbe, amelyek a **területi bővítést kizárják**: temető, országos törzshálózati vasútvonal, országos közút, városi gyűjtőút. A tevékenységet az alábbi ábrán 12-13 sorszámmal jelölt újabb helyszínekre is kiterjesztették, azonban az eredeti telephelyen a gyártástechnológia megköveteli a raktározó és rakodófelületek szoros kapcsolódását, ezért a zöldfelületek a fejlesztések során a telek területének 5 %-ára redukálódtak le.

*Agrikon KAM Kft. telephelyének használata és a közvetlenül nem csatlakozó újabb két telephely elhelyezkedése*

**Total area: 129 077 m<sup>2</sup>**  
**- Of which is 69 334 m<sup>2</sup> in use and 59 743 m<sup>2</sup> as a green field.**  
**- Of which is built-in 35 327 m<sup>2</sup> halls, buildings and 3 400 m<sup>2</sup> tents.**

1. Reception
2. Warehouse
3. Production management
4. Technical Department
5. Assembly
6. Agrikon Management
7. Free area
8. Parts manufacturing, Weldment shop, e-coating
9. Covered store
10. Weldment shop
11. Weldment shop
12. Plastic production
13. Green field

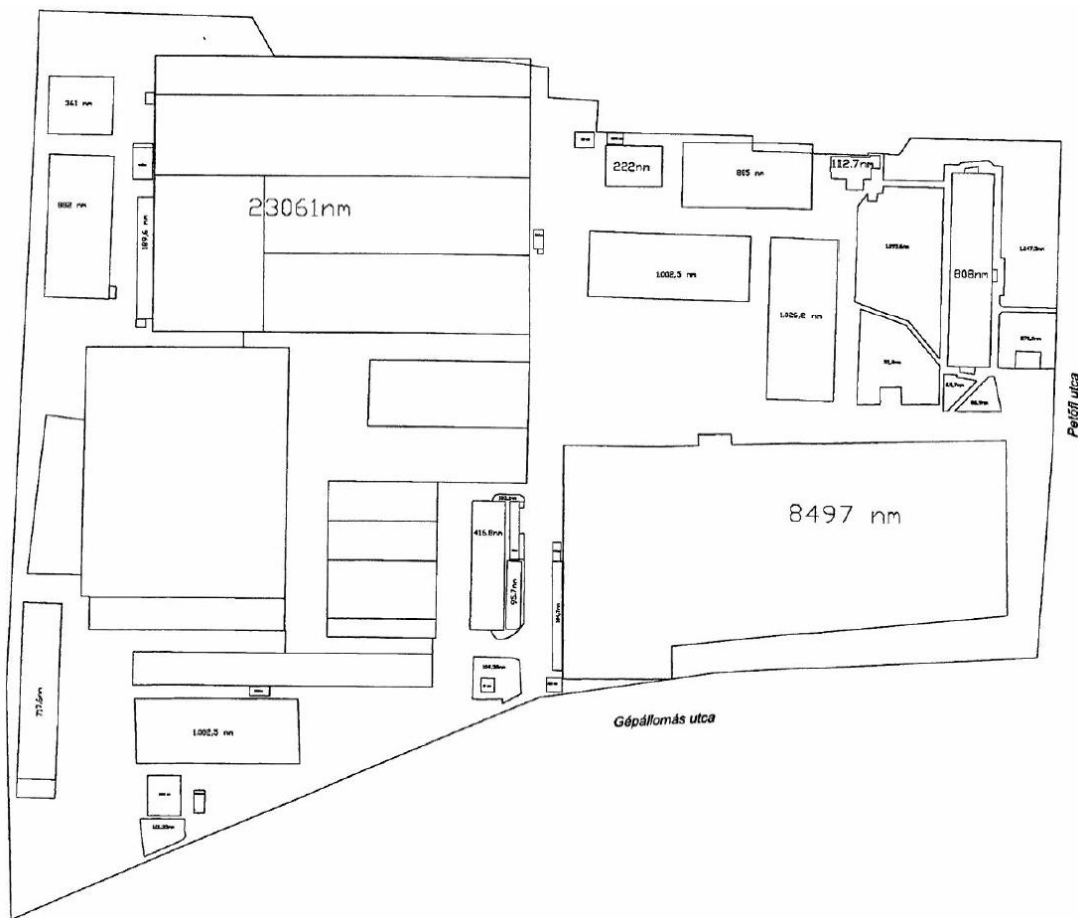


A szabályozási tervben már jelenleg is az országos jogszabály legnagyobb megengedett beépítettségi értéke van biztosítva (Gá általános gazdasági építési övezet, 70 %), amely egyelőre nincs teljesen kihasználva, azonban a telek zöldfelületi fedettségére vonatkozó 25 % mérték a belső közlekedési és felületek nagy területigénye és a gyártási sor technológiai kötöttségei miatt nem teljesíthető anélkül, hogy az üzem **gyártási kapacitása** kárt ne szenvedne.

Kiskunmajsa Városnak több szempontból is rendkívüli fontosságú a cég **versenyképessége**: az üzemben foglalkoztatottak túlnyomó hányada helyi lakos, a munkahelyek számának esetleges csökkenése a társadalmi helyzet romlását indíthatja el. Ugyancsak érzékenyen érintené a várost a költségvetési bevétel kiesése az iparüzési adó csökkenése esetén.

A helyzetre a megoldást a telekre előírt minimális zöldfelületi fedettség lecsökkentése 5 %-ra. A HÉSZ-ben a felmentéssel érintett építési övezet a Gá\* jelet kapja.

*Geodéziai helyszínrajz az Agrikon KAM Kft. központi telephelyéről 2022. évben*



<b>Telephely területe:</b>	<b>6,46 ha (100,0 %)</b>
<b>Telek beépített területe:</b>	<b>3,42 ha (52,9 %)</b>
<b>Mobil konténerek területe:</b>	<b>0,02 ha (0,3 %)</b>
<b>Sátrak területe:</b>	<b>0,52 ha (8,0 %)</b>
<b>Utak területe:</b>	<b>2,18 ha (33,8 %)</b>
<b>Zöldfelületek:</b>	<b>0,32 ha (5,0 %)</b>

*Ortofotó idősor*

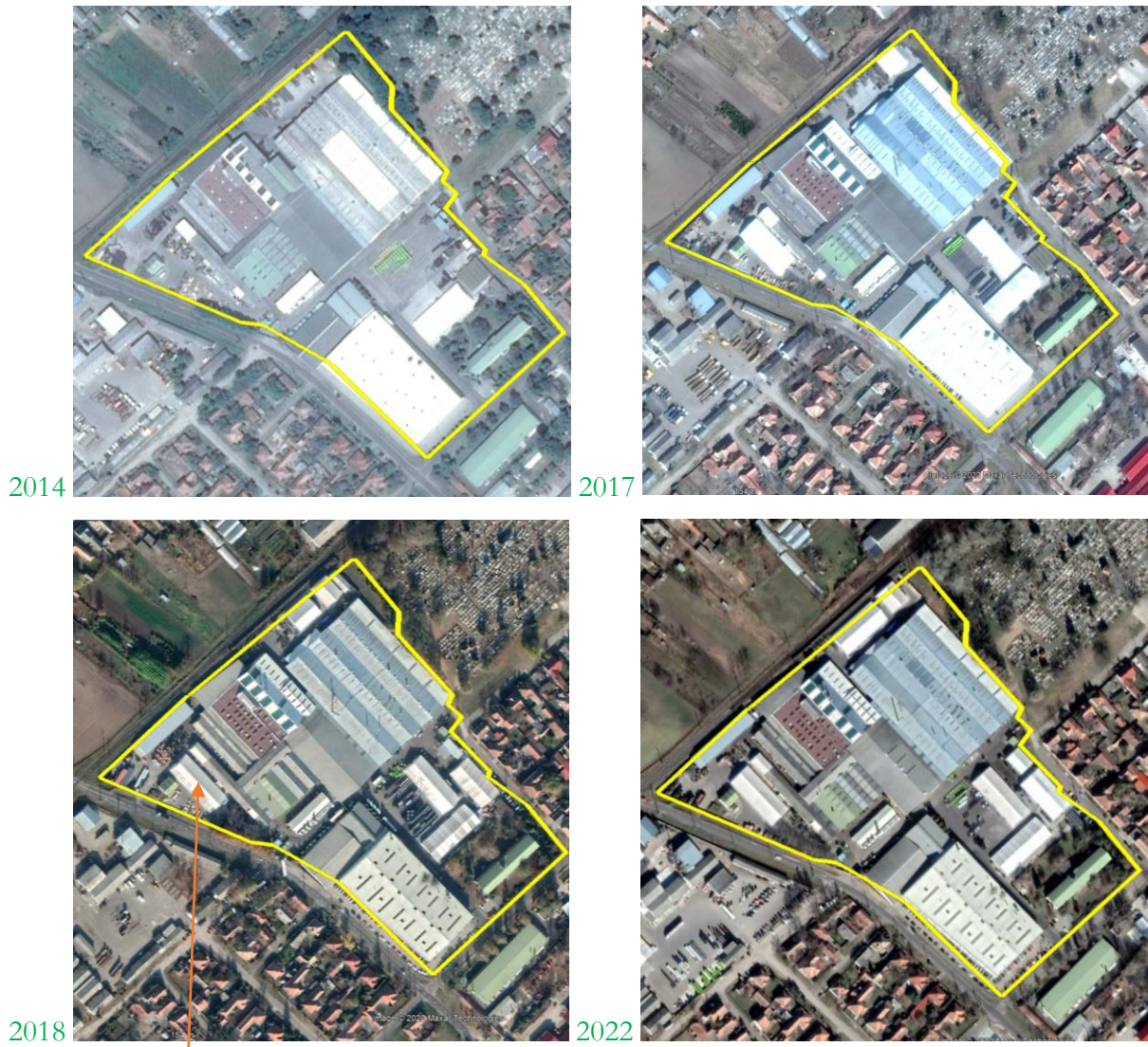


2005



2009





### Konténerek

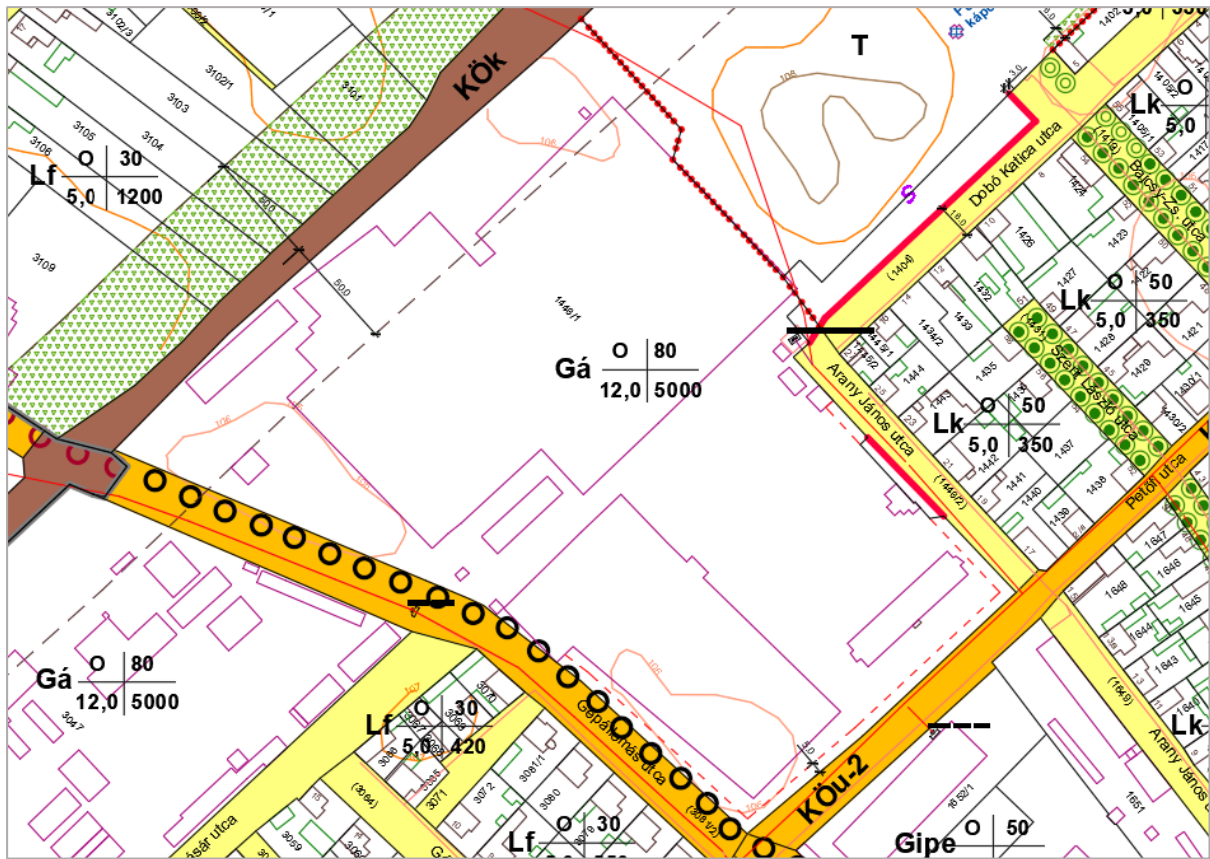
A fenti légifotók (Google) tanúsága szerint a jelenleg kialakult alacsony zöldfelületi fedettség már jórészt legalább 2009 óta fennáll, azóta csak a raktárkonténerek elhelyezésére került sor a telephely Ny-i sarkában.

Kedvező a zöldfelület elhelyezkedése abból a szempontból, hogy a városközpont és a lakóterületek felőli K-i telekrészen maradt meg.

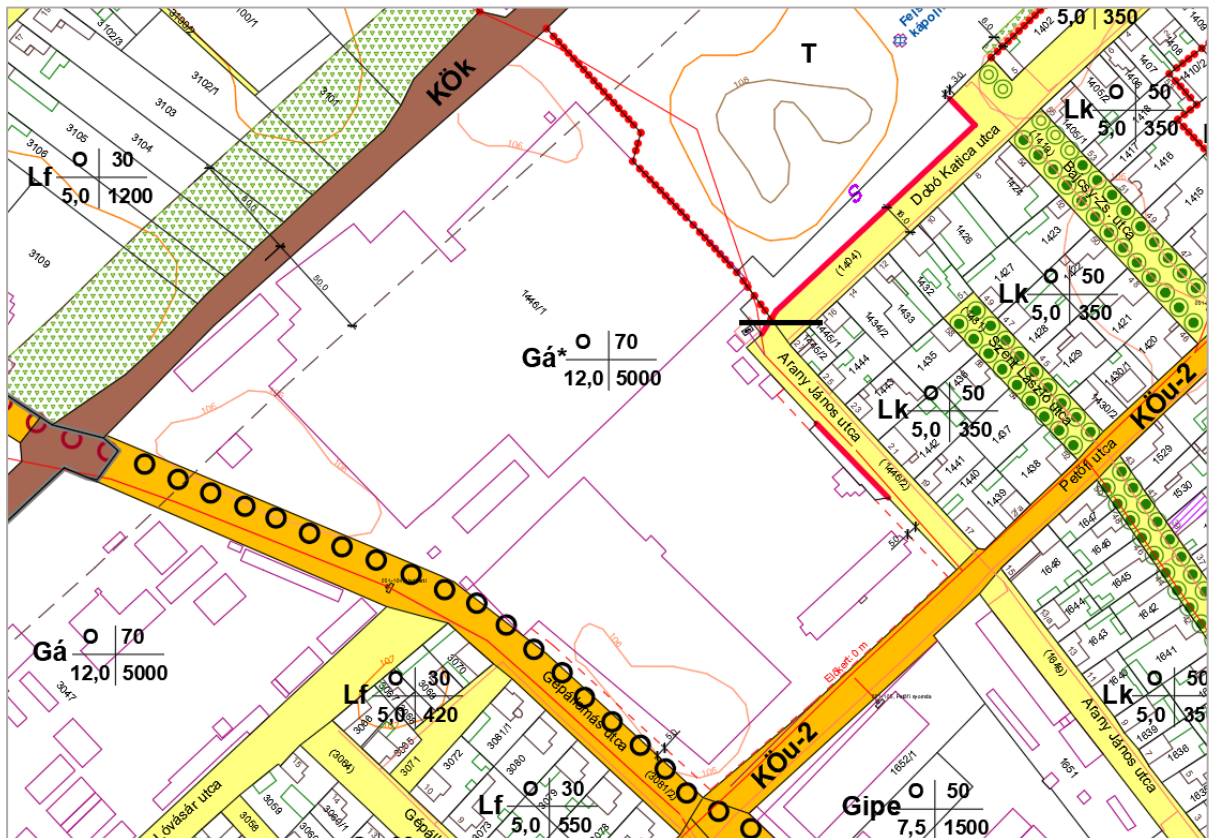
*Agrikon-telephely feltárulása K felől (lakóterületek irányából)*



SZ-2 Szabályozási terv jelenleg hatályos állapota a terület jelölésével

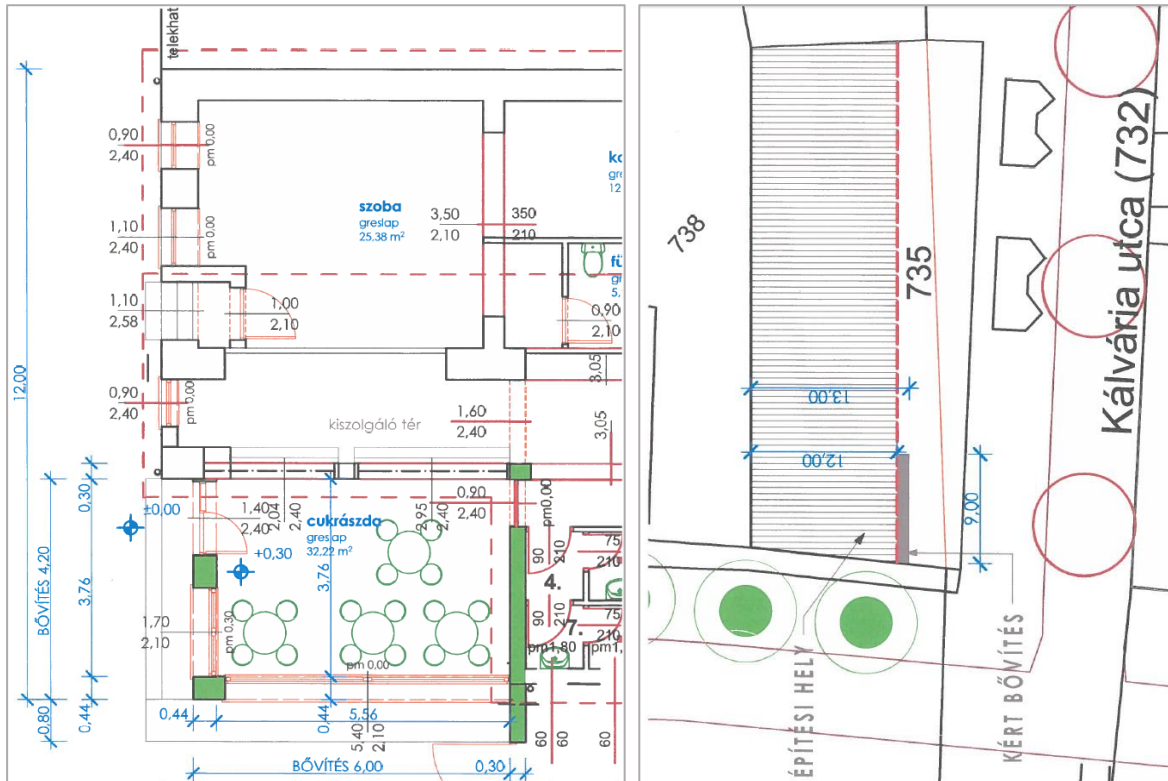


SZ-2 Szabályozási terv módosított állapota



**7. M és M cukrászda (Hősök tere 6.) telkén az építési hely bővül (12,0 m szélesség helyett 13,0 m-re).**

A városközpontban található vendéglátóhelyet a tulajdonos az üzlet és a lakás aktuális igényeire alakítja. A szabályozási terv is többször változott az elmúlt 15 évben a tervezett épületbővítések megvalósítása érdekében. A létesítmény egy bejárat melletti fogyasztótérrel bővül az alábbi rajzok szerint:

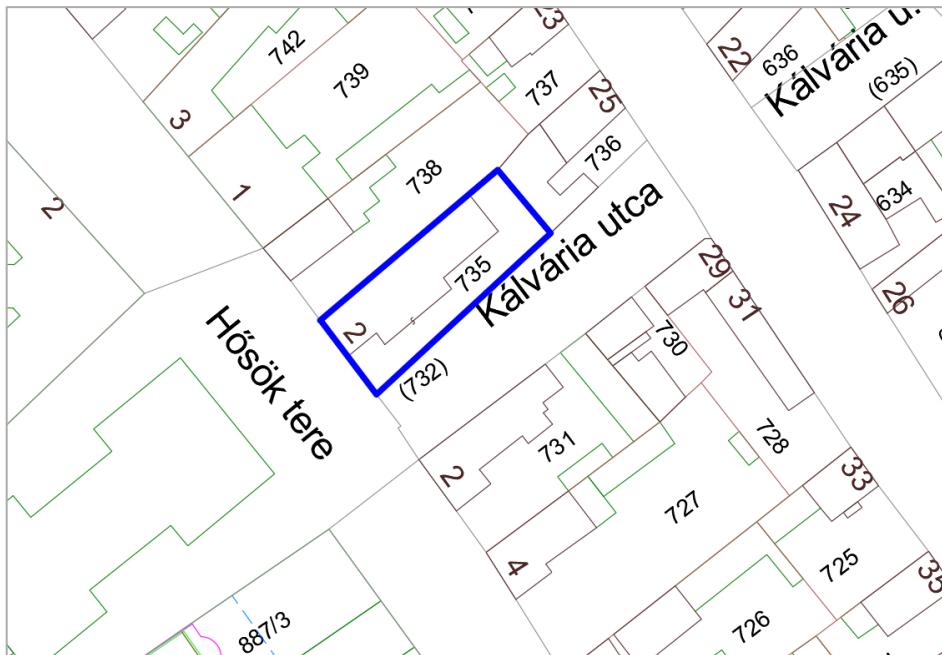


A kérelem mellékletét képező ábrák a módosítás tartalmát is jól illusztrálják: a jelenlegi 12,0 m-es építési hely szélesség nem tenné lehetővé a helyiség-bővítést, ezért az 1x9 m téglalap alakú területet is az építési helyhez kérik csatolni. A változás az SZ-3 jelű városközponti szabályozási tervlapra terjed ki.

*Légifotó a területről*

*Súlyponti EOY-koordináták: x:127841, y:703064*

*Alaptérkép a terület jelölésével*

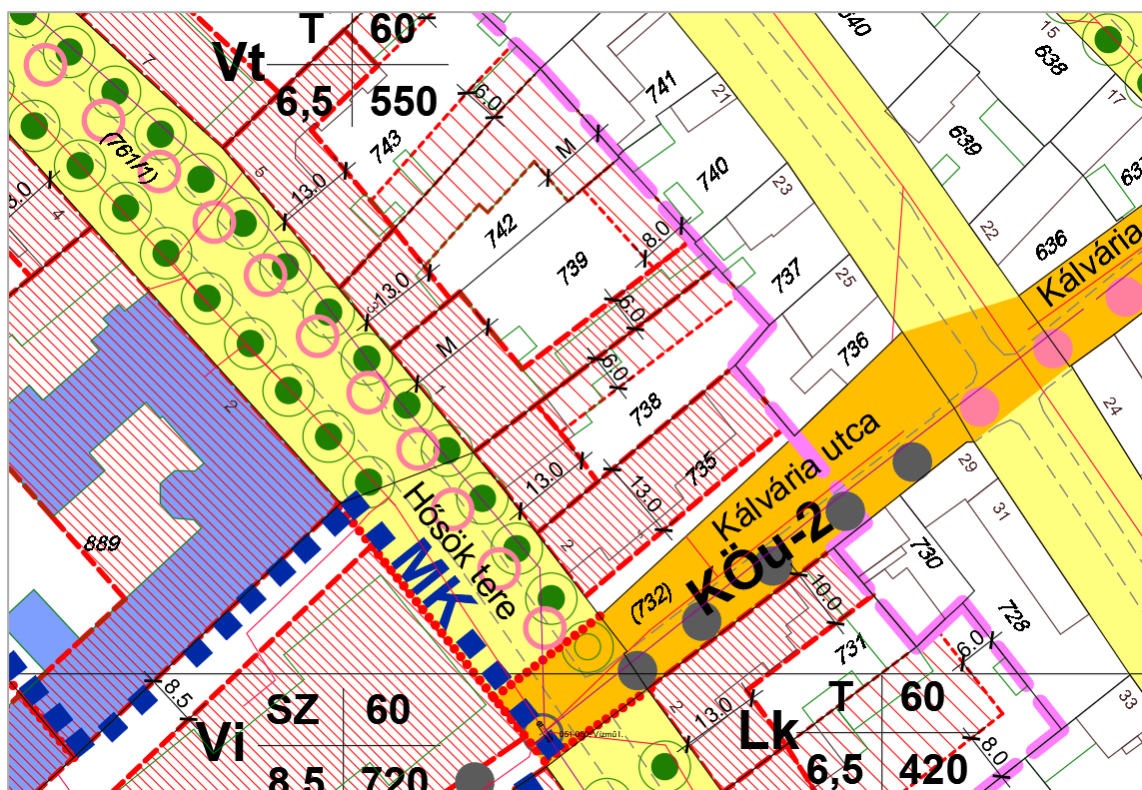


*Fotó a jelenlegi állapotról – a helyiség-bővítés lapostetős tömeggel jobbról csatlakozik majd a kettős funkciójú épülethez (lakás és cukrászda)*





Sz-3 szabályozási terv módosított állapota



A Vt-8 Településközpont vegyes övezeti előírásai változatlanok maradnak a HÉSZ-ben:

Beépítés módja:	T (zártosorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli)
Megengedett legnagyobb beépítettség	60 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,5 m
Legkisebb kialakítható telekterület	550 m <sup>2</sup>

### 8. A szociális intézmény telekrendezése érdekében az 1380 és 1379/2 hrsz-ú telkeken az építési övezeti előírásokat a kialakult állapothoz lesz igazítva, és lehetővé válik a telkek összevonása.

Az ORGONA Református Egyesített Szociális Intézmény az 1380 és 1379/2 hrsz-ú telkeket és rajtuk álló Fő utca 2. és a Csontos Károly utca 82. szám alatti épületeket egyben használja. Az ingatlan-nyilvántartási térkép egy 20 évnél régebbi állapotot mutat, egyebek között a kétemeletes otthon épülete sincs még feltüntetve rajta. A nyilvántartás rendbetétele során építészeti akadály lépett fel: az épület feltüntetése akkor lehetséges, ha megfelel az érvényes előírásoknak. A módosítás célja, hogy a telkek övezeti előírásait a kialakult állapothoz igazítsa. A meglévő épület magassága miatt emelni kell a megengedett mértéket, a telekösszevonás érdekében pedig törölni szükséges a megengedett legnagyobb telekterületet. Szabályozási vonallal jelöli ki a módosított szabályozási terv a kialakult közterület határát.

Övezeti előírások változása (az Lk kategórián belül új övezet jön létre Lk-21 sorszámmal):

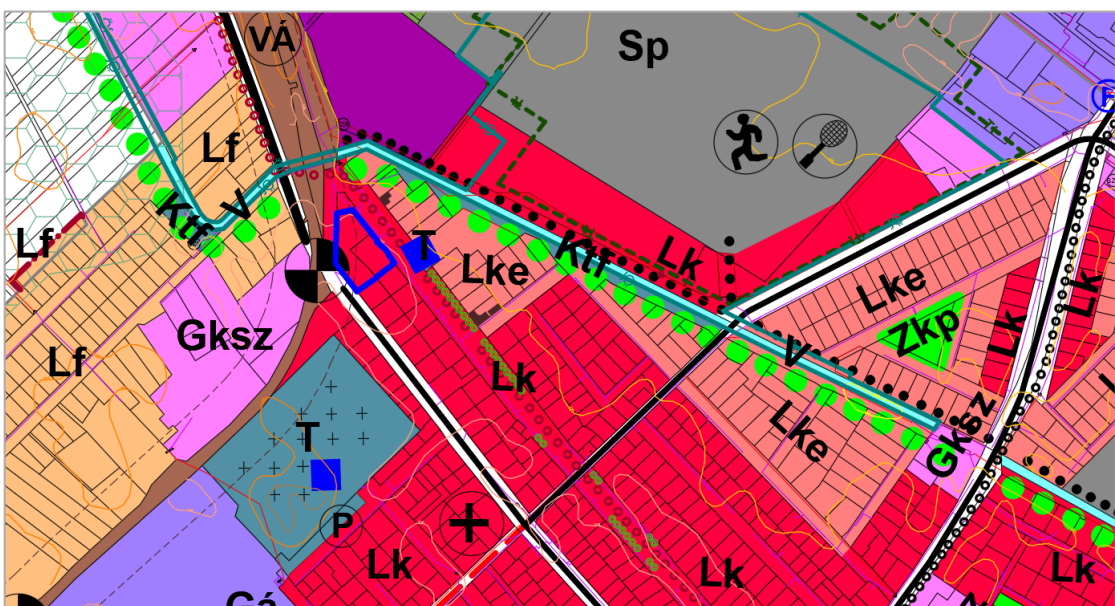
	Jelenleg	Módosítással
Rendeltetés:	Kisvárosias lakó	Kisvárosias lakó
HÉSZ 4. táblázat szerinti megnevezés	Lk-4	Lk-21 (új sor)
Beépítés módja:	O (oldalhatáron álló)	O (oldalhatáron álló)
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%	60%
Megengedett legnagyobb építménymagasság	5,0 m	11,0 m
Legkisebb/legnagyobb kialakítható telekterület	550 m <sup>2</sup> / 1650 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> / -



*Geodéziai bemérés (2021) – jelentősen eltér a tényleges állapottól*



*Tszf-2 Szerkezeti terv jelenleg hatályos állapota – nem változik*



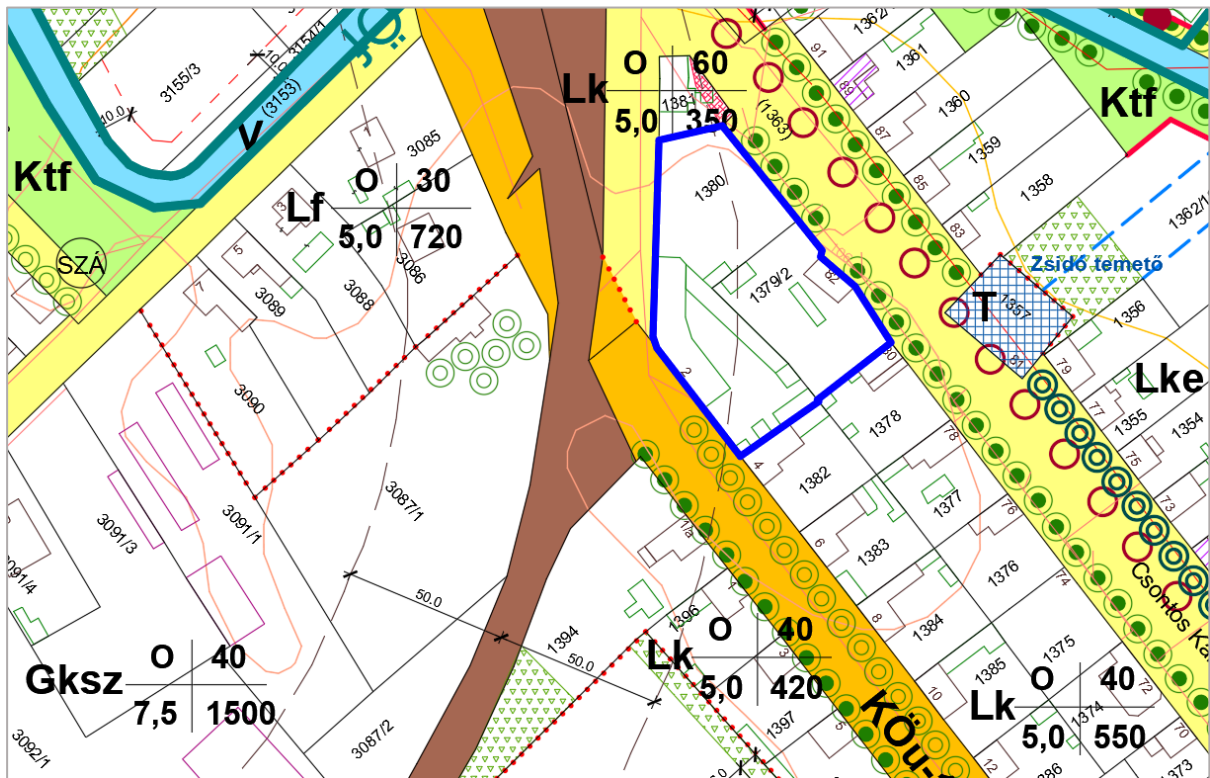


*Fotó az intézményről a Csontos Károly utca felől – a meglévő főépület magassága jóval meghaladja a jelenlegi megengedett mértéket (5,0 m), az új előírás szerint 11,0 m lesz megengedve, amely az épület utólagos magastető's lefedését is lehetővé teszi*

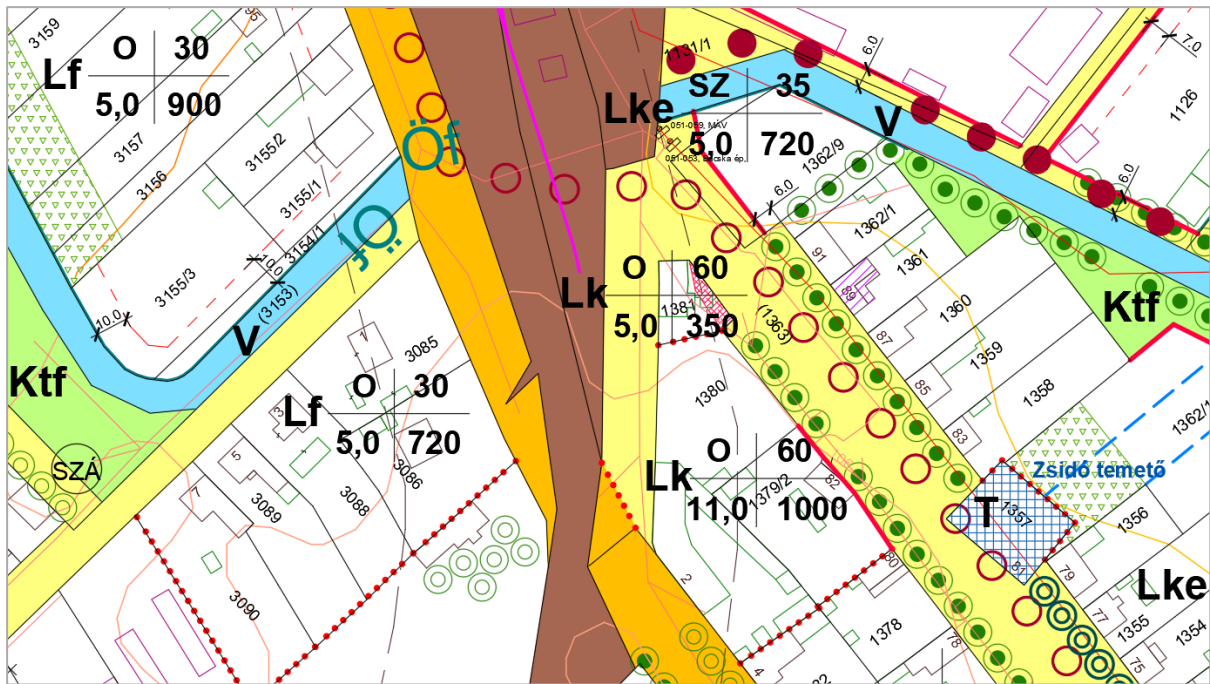


A változás az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon is megjelenik.

*SZ-2 Szabályozási terv jelenleg hatályos állapota a terület jelölésével*



## SZ-2 Szabályozási terv módosított állapota

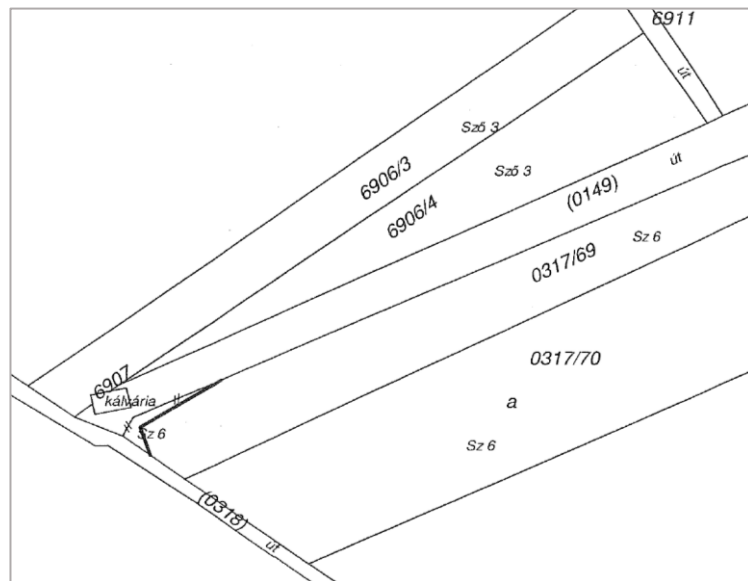


**9. Önkormányzati közutak fejlesztési pályázatával összhangban három helyszínen szabályozási vonallal lesz bővítve az utak közterülete.**

Több külterületi útszakasz burkolásának támogatására pályázott sikerrel Kiskunmajsa Önkormányzata, de három helyszínen a közterület bővítése is szükséges a megvalósításhoz. A módosítási tervben (Sz-1 szabályozási terv) a szabályozási vonalak jelölésre kerülnek.

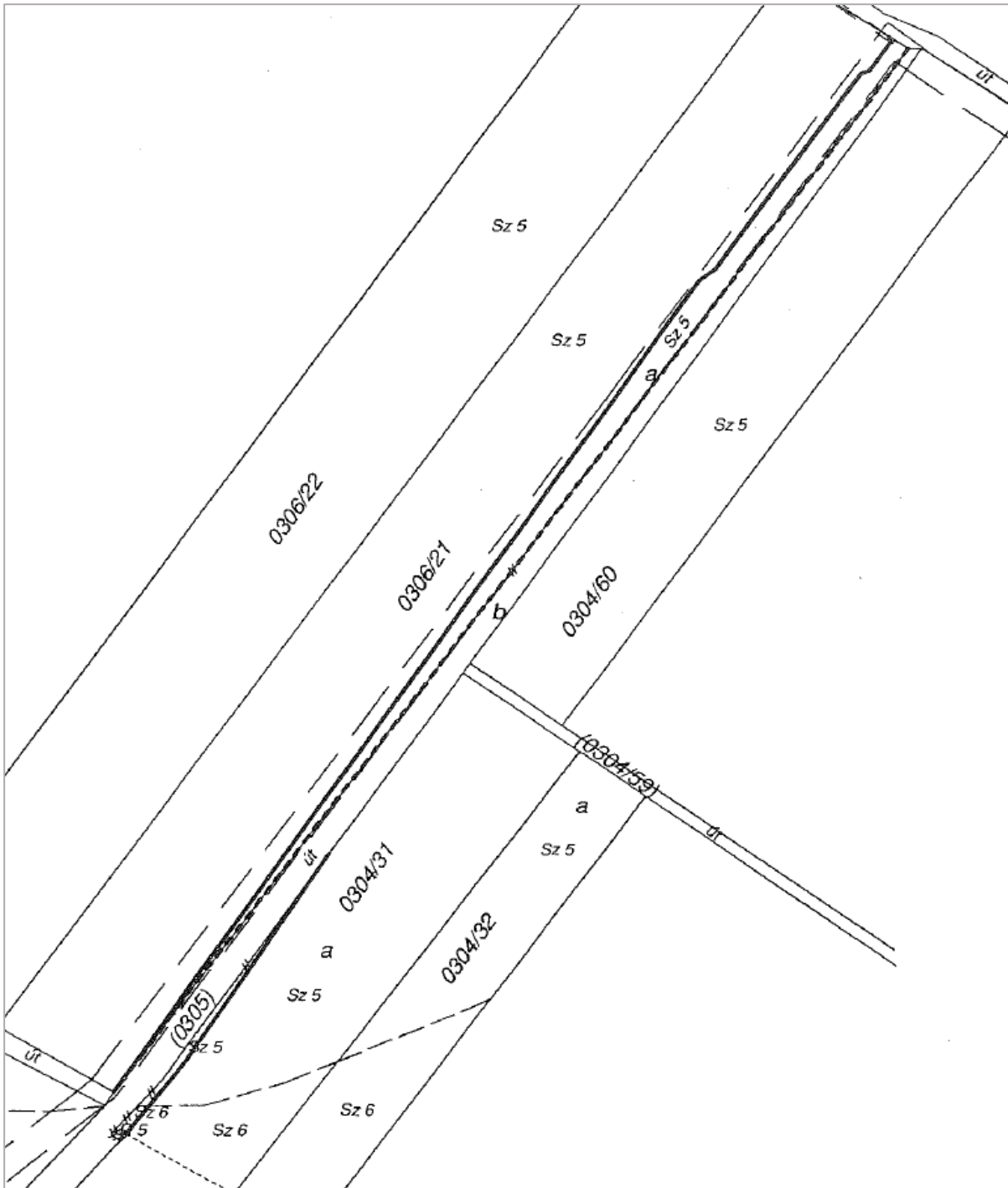
*Telekalakítási vázrajzok részletei*

*Marisi út Hrsz.: 0149 és 0317/69 – a Maris nevű határreisz feltárásában fő szerepet játszó 0149 Hrsz.-ú közút egyik hegyesszögű kereszteződésének geometriáját javítja a közterület-bővítés*



*Súlyponti EOY-koordináták: x:704650, y:127950*

*Marisi út Hrsz.: 0304/31, 0305 és 0306/21 – az útszakasz területének szélessége nem elegendő a közlekedéshez, a bővítés révén hozzávetőleg 9 m szélességre bővül*



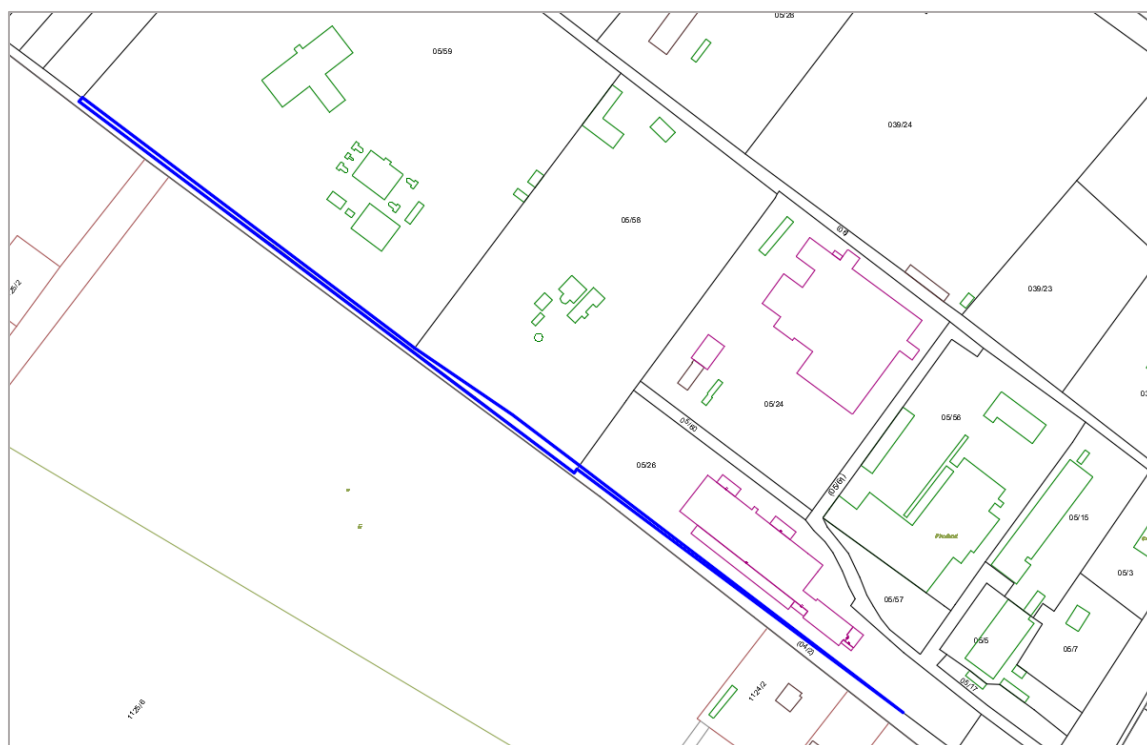
*Súlyponti EOY-koordináták: x:704832, y:128209*



Légi-fotó:

Image © 2022 Maxar Technologies

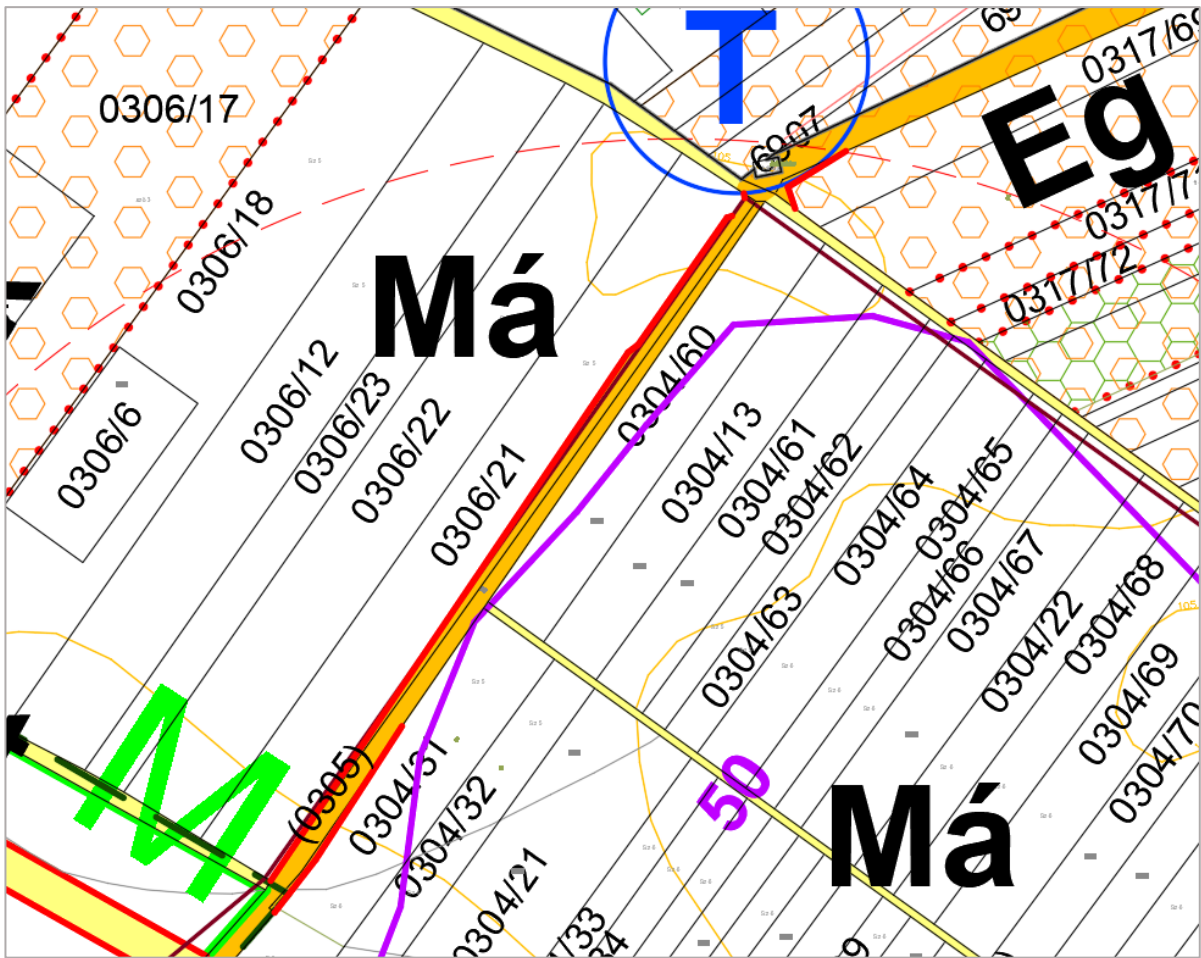
„Disco-út” Hrsz.: 04/2 – a bővített közterület-szélesség ennél az útnál 6,0 m lesz



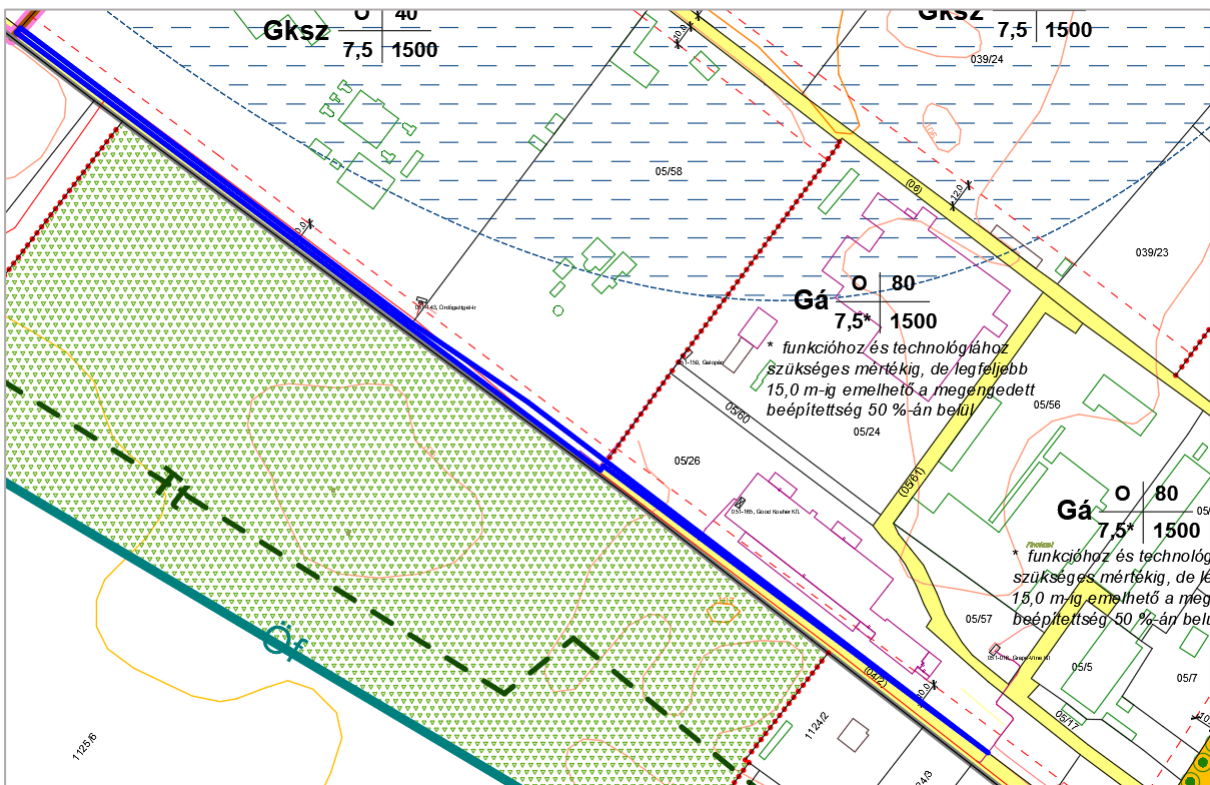
Súlyponti EOY-koordináták: x:703066, y:128893



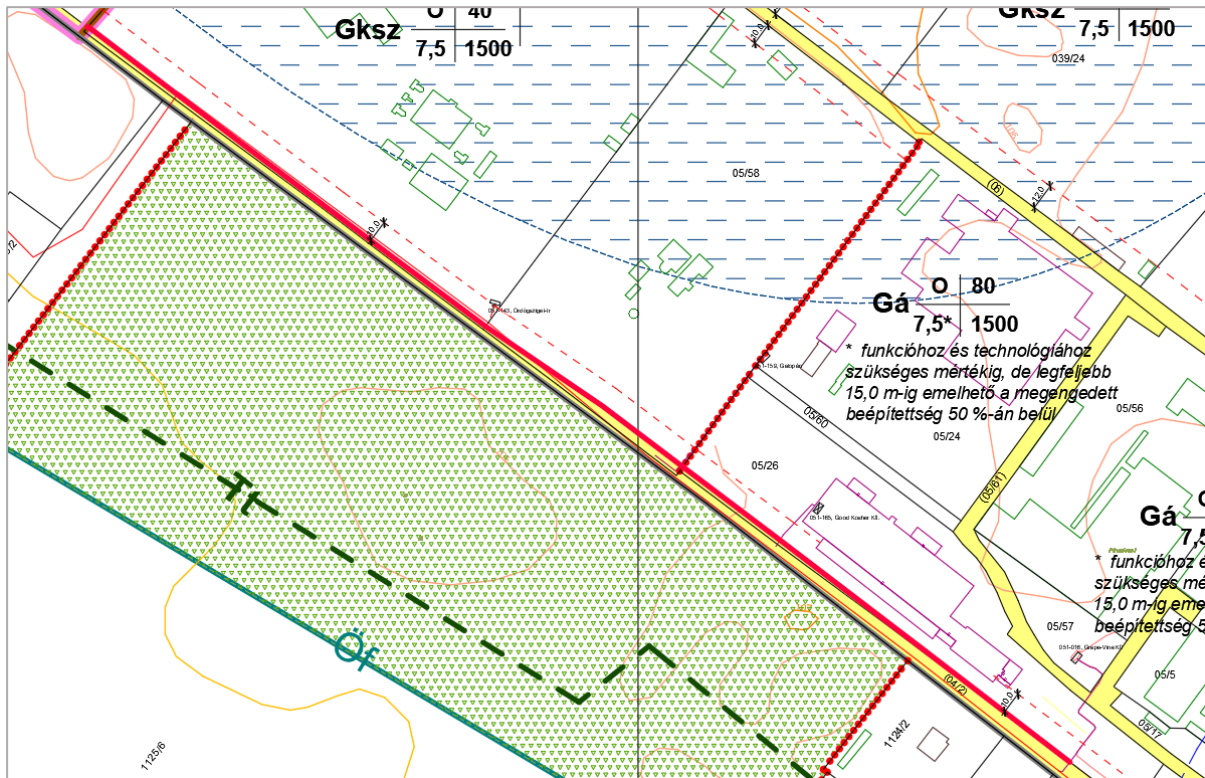
SZ-1 Szabályozási terv módosított állapota



SZ-2 Szabályozási terv jelenleg hatályos állapota - Hrsz.: 04/2 (Diszkó út)



## SZ-2 Szabályozási terv módosított állapota – Hrsz.: 04/2 (Diszkrét út)



**10.** A 312/2 helyrajzi számú út szélesítésének szabályozási vonala törlésre kerül, mivel az út meglévő közterülete megfelelő szélességű.

A belterület ÉNy-i részének egyik lakóutcája az István király utca, amely átmenő forgalmat nem szolgál. Az utca indokolatlanul van 30,0 m szélességűre szabályozva a Ma-Gumi Kft. telephelyével szomszédos szakaszon, a jelenlegi 24,0 m szélesség is elegendő.

## Légifotó a területről

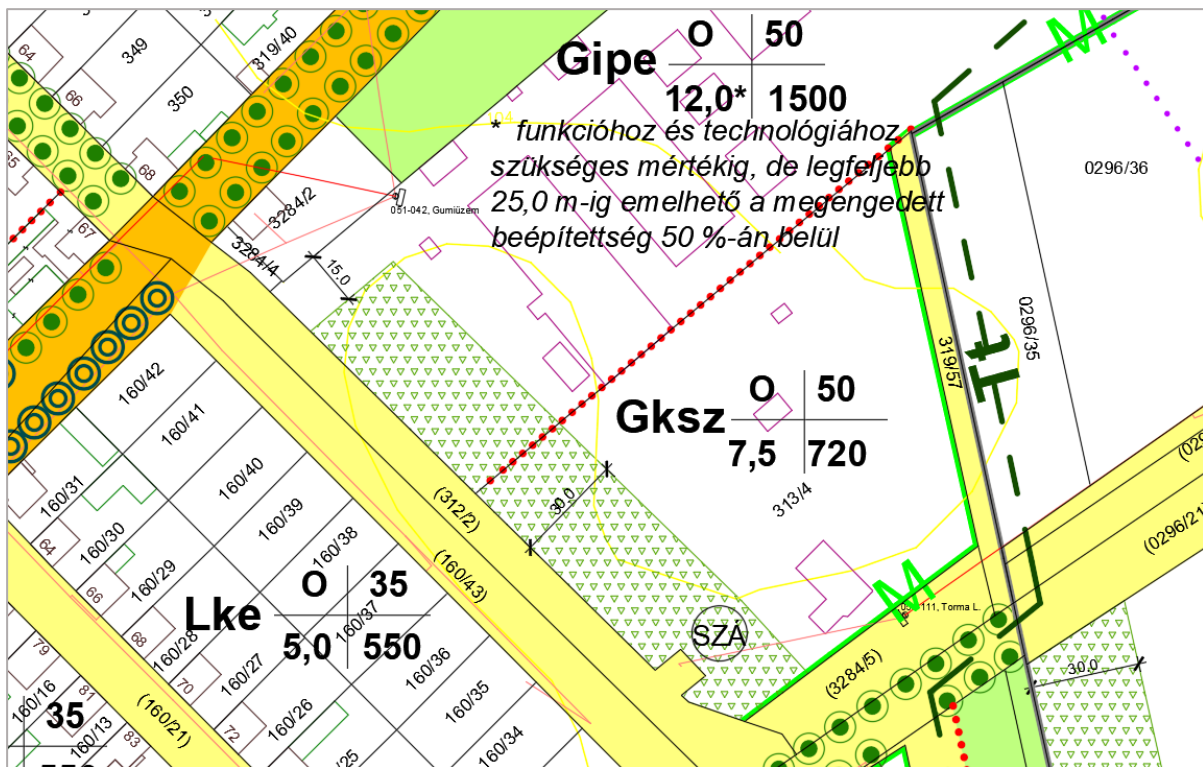


Súlyponti EOY-koordináták: x:703930, y:127380





## SZ-2 Szabályozási terv módosított állapota



**11. A Dózsa György utca és Lajosváros utca kereszteződésében lévő szennyvízátelő terület az utca közterületéhez lesz csatolva szabályozási vonal bejegyzésével.**

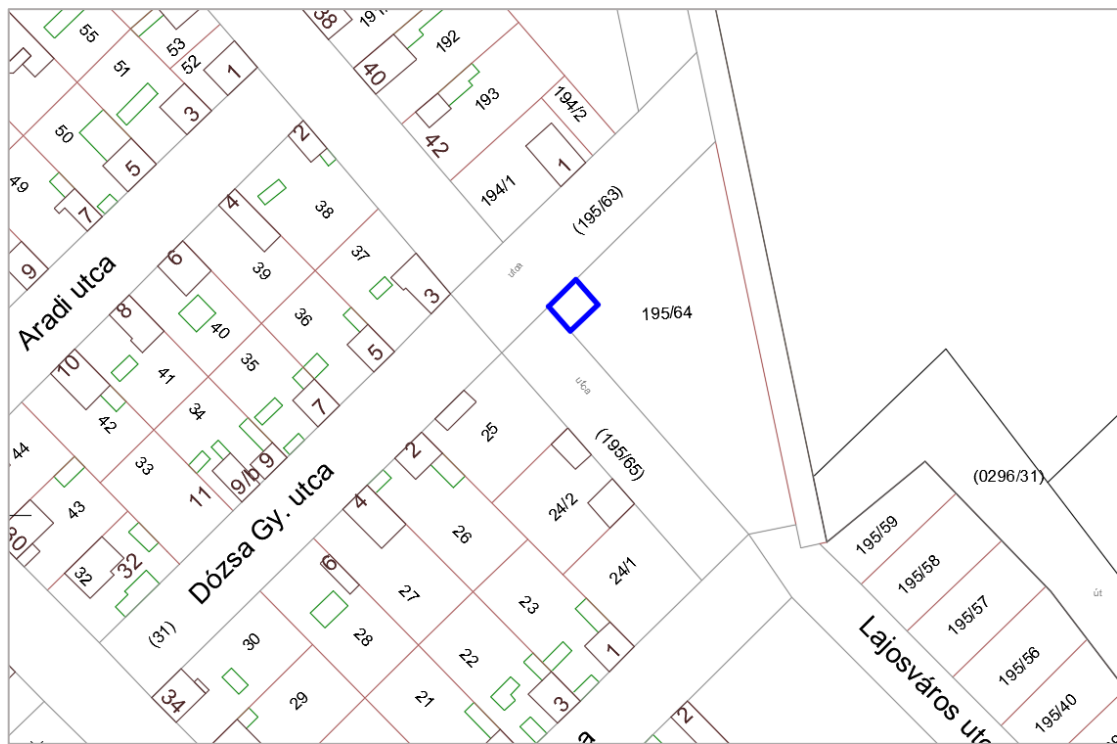
A város szennyvízcsatorna-hálózatának kialakítása során nem került rendezésre a Dózsa György utcai szennyvízátelő telke. Pótlólag az utca telkéhez csatolják a kb. 8x10 m nagyságú területet, ehhez közterületként történő szabályozása szükséges.

## Légifotó a területről

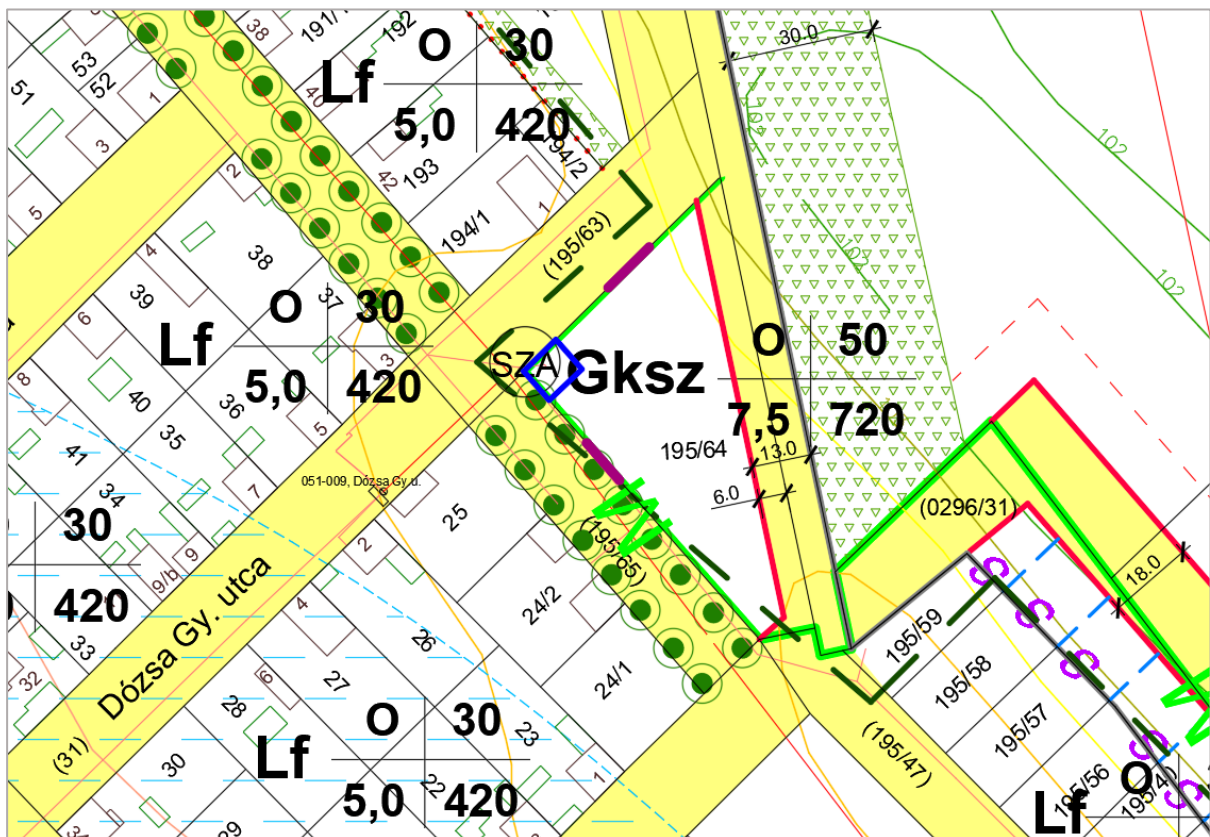


Súlyponti EOY-koordináták: x:703930, y:127380

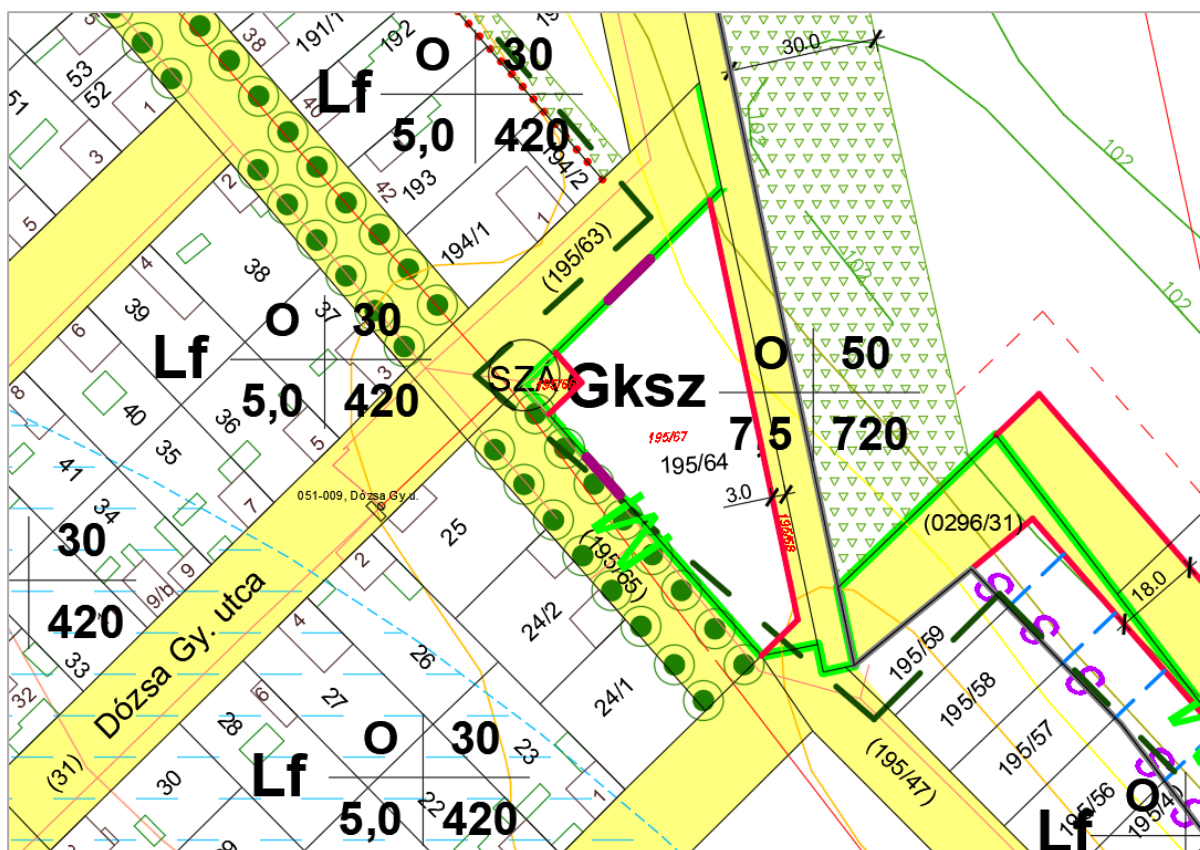
*Alaptérkép a terület jelölésével*



*SZ-2 Szabályozási terv jelenleg hatályos állapota*



## SZ-2 Szabályozási terv módosított állapota



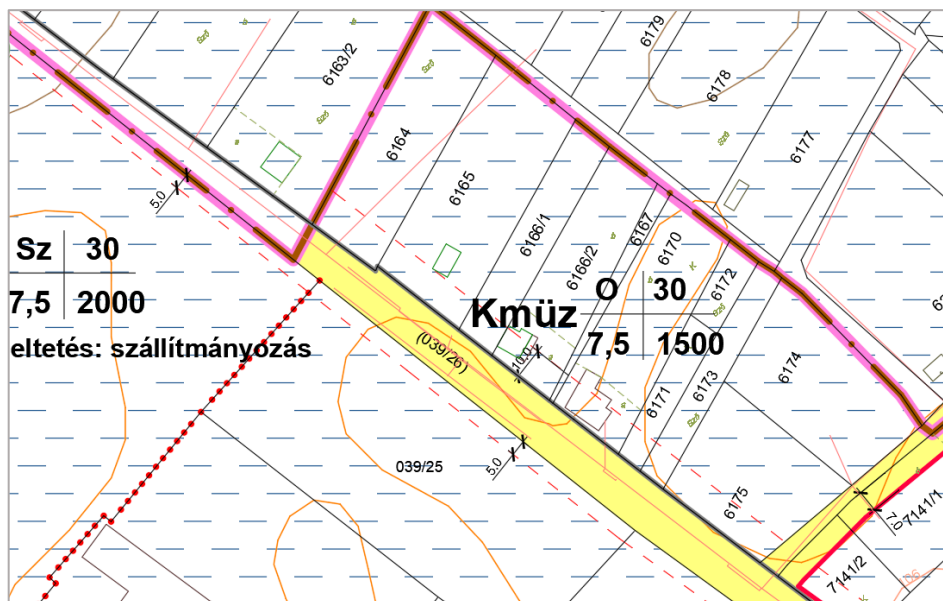
**12.** A HÉSZ normaszövegbe kiegészítő előírások kerülnek a szabályozási vonalon, vagy az övezeti határon történő telekalakítási ügyekre vonatkozóan. Az építési hatóság javaslata alapján az építési helyen kívül kialakult épületek bővítésének szabályai is kiegészülnek.

A **helyi építési szabályzat** tartalmaz szabályozási vonalakat, irányadó telekhatáron kijelölt övezethatárokat, de nem kezeli azokat az eseteket, amikor az említett elemek megvalósítása során a keletkező telkek nem felelnek meg a telekméretekre vonatkozó helyi előírásoknak, vagy a telkeken meglévő épületek elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak. Ugyancsak hiányosak azok az előírások, amelyek a több övezetbe tartozó meglévő telkek ügyeire vonatkoznak.

Az építési hatóság kezdeményezte a HÉSZ normaszövegének kiegészítését az egyes ügyekben szerzett tapasztalatok alapján, annak érdekében, hogy a jelenlegiektől eltérő *korábbi előírások szerint megépült épületrészek*, melyek értéket képviselnek, ne menjenek veszendőbe. Ezen épületrészek helyét is javasolta **építési helynek tekinteni**.

A változtatási javaslatot az építési hatósági példával illusztrálta. A belterület közelében lévő zártkerti településrész beépítésre szánt területté történő átalakulása már a rendezési terv 2004. évi jóváhagyása óta zajlik, azonban már azt megelőzően is létesültek a korábbi rendezési terv előírásai alapján, építési engedéllyel olyan épületrészek, alapozások, pincék, amelyek továbbépítésére nem került sor. Több esetben is előfordult, hogy egy épületet a már meglévő építmények felhasználásával, például a meglévő pincefödémre szerettek volna építeni, ám az időközben megállapított előkert-méret nem teljesült, ezért nem lett volna szabályos a továbbépítés.

*Példaként bemutatott eset helyszínének szabályozási tervi részlete (nem változik) – a 6166/1 Hrsz.-ú telken kb. 30 évvel ezelőtt pince létesült a szomszédos telken álló épület utcai homlokzatával egy vonalban. Lakóház nem helyezhető el rajta az előkert szabály változása miatt.*



A HÉSZ-ben a fentiek alapján a következő változtatások indokoltak (új szöveg kék színnel):

#### **„7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (telekalakítás, településrendezési kötelezések)**

**7. § (1)** ~~Szabályozási vonallal leszabályozott, építési tilalommal nem terhelt építési telek leszabályozás szerinti telekalakítása akkor is megengedett, s az így létrejövő telek akkor is beépíthető, ha területe az övezetben előírt teleknagyságot nem éri el.~~ Szabályozási vonallal, vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása akkor is megengedett, s az így létrejövő

- telek vagy építési telek akkor is beépíthető, ha a területe és alakja az övezetben vagy építési övezetben előírt méreteknek nem felel meg,
- telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak,
- telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.”

#### **„9. Építés, telekhasználat általános szabályai**

**9. § (1)** Egy telek vagy építési telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő, és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg. A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó telek, vagy építési telek telekalakítása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt. A különböző övezetbe tartozó telekrészeket nem kötelező külön helyrajzi számon elkülöníteni, de alrészlet határ létrehozandó, ha egyéb jogszabály ezt lehetővé teszi.

...

(8) A korábbi jogszabályok alapján megvalósított, vagy be nem fejezett épület, épületrész által elfoglalt terület az építési hely területéhez kapcsolódik akkor is, ha a hatályos szabályozás szerint az az építési helyen kívül esik.”

### 3. Önkormányzati határozatok tervezete

#### I. Határozat-tervezet

**Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**...../2022. (.....) határozata**

**Kiskunmajsa Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása kapcsán döntés az új beépítésre szánt területek kijelöléséről a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében**

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta Kiskunmajsa Város Polgármesterének .../2022. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

Kiskunmajsa Város Településrendezési eszközeiben a Kmüz jelű különleges mezőgazdasági üzemi és Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató célú új beépítésre szánt területeket kijelöli, mérlegelve a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ szerinti alábbi szempontokat:

- 1./ Az új beépítésre szánt területek csatlakoznak a meglévő települési területhez, vagy különállóan helyezkednek el.
- 2./ Az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.
- 3./ 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 szerinti barnamezős terület.

#### II. Határozat-tervezet

**Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**...../2022. (.....) határozata**

**Kiskunmajsa város Településszerkezeti terv részleges módosítása**

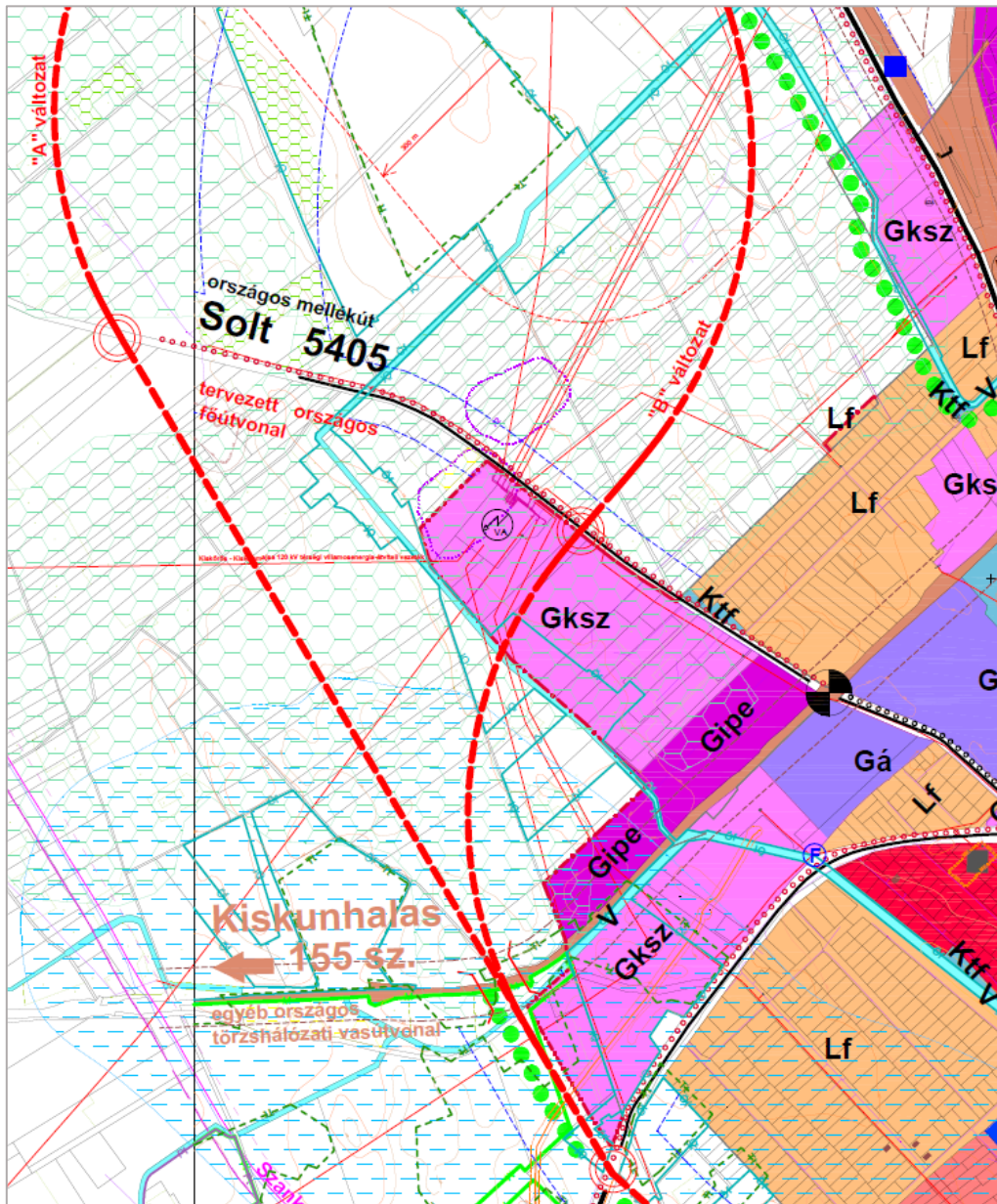
Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta Kiskunmajsa Város Polgármesterének ...../2022. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

Kiskunmajsa Város 146/2020. (IX.24.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti terve az alábbiak szerint módosul:

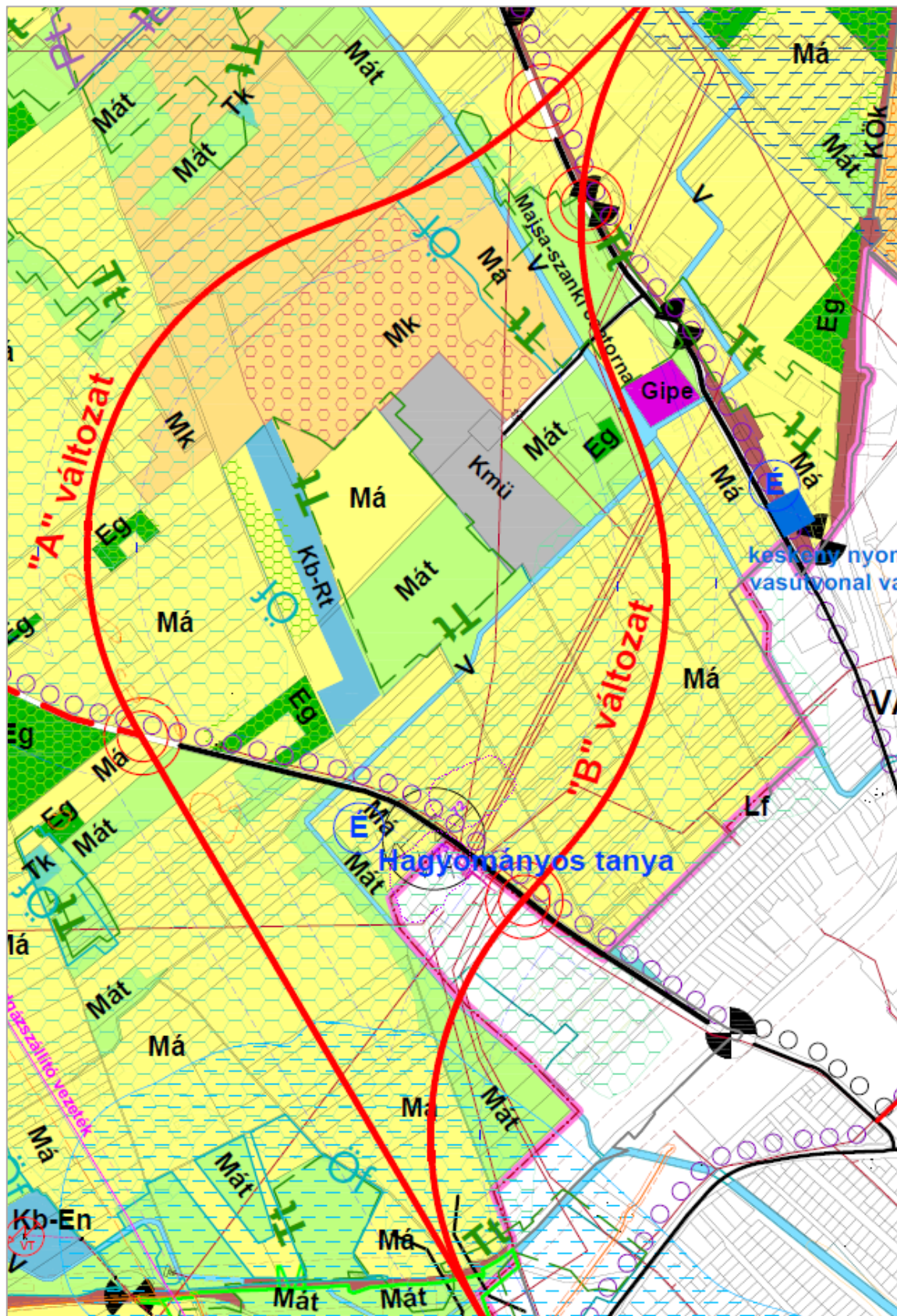
*Megjegyzés: A területfelhasználás változását jelző kék felirat, nyíl és lehatárolás az egységes szerkezeti tervben nincsenek megjelenítve.*

1. Má általános mezőgazdasági területből **Kb-Rt** jelű **különleges beépítésre nem szánt repülőtér övezetbe** kerül át a telekalakítás alatt álló 0230/159 hrsz.-ú terület (4,63 hektár). A Kiskunmajsát érintő tervezett főútvonalak elkerülő szakaszai két új változatban fognak szerepelni, melyek a repülőtér védőterületét É-ről illetve D-ről kerülnek el.

*Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet (elkerülőút nyomvonal változása)*

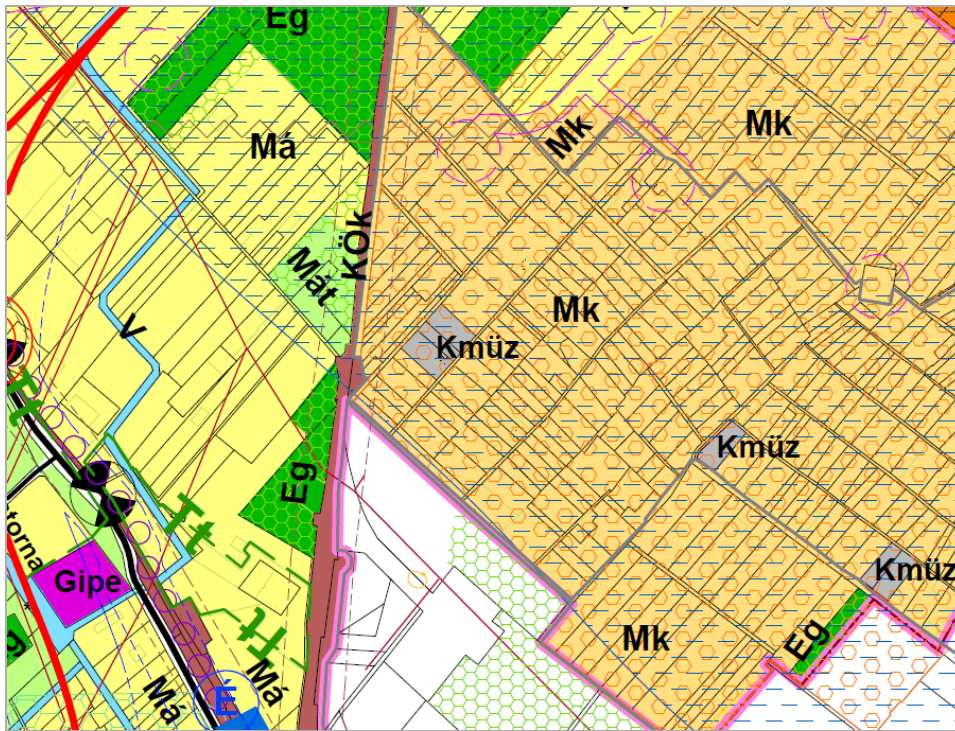


*Módosított Tsz-1 Településszerkezeti terv részlet*



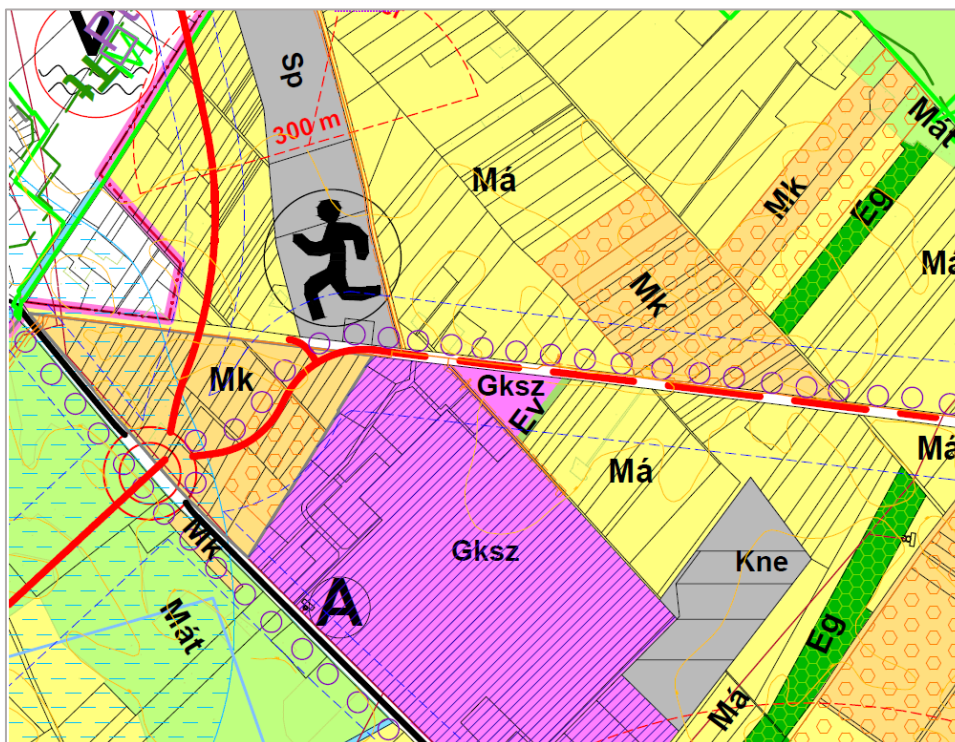
- Mk kertes mezőgazdasági területből **Kmüz** jelű zártkerti mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe kerülnek át a 6030, 6031, 6032 helyrajzi számú telkek (0,71 hektár).

*Módosított Tsz-t-1 Településszerkezeti terv részlet*



- Má általános mezőgazdasági terület helyett **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató övezetbe kerül át a 0329/50 helyrajzi számú telekből 1,05 hektár. A DK-i telekhatár menti 15 m széles sáv (0,20 hektár) **Ev** **védelmi erdőbe** sorolandó törvényi előírás miatt.

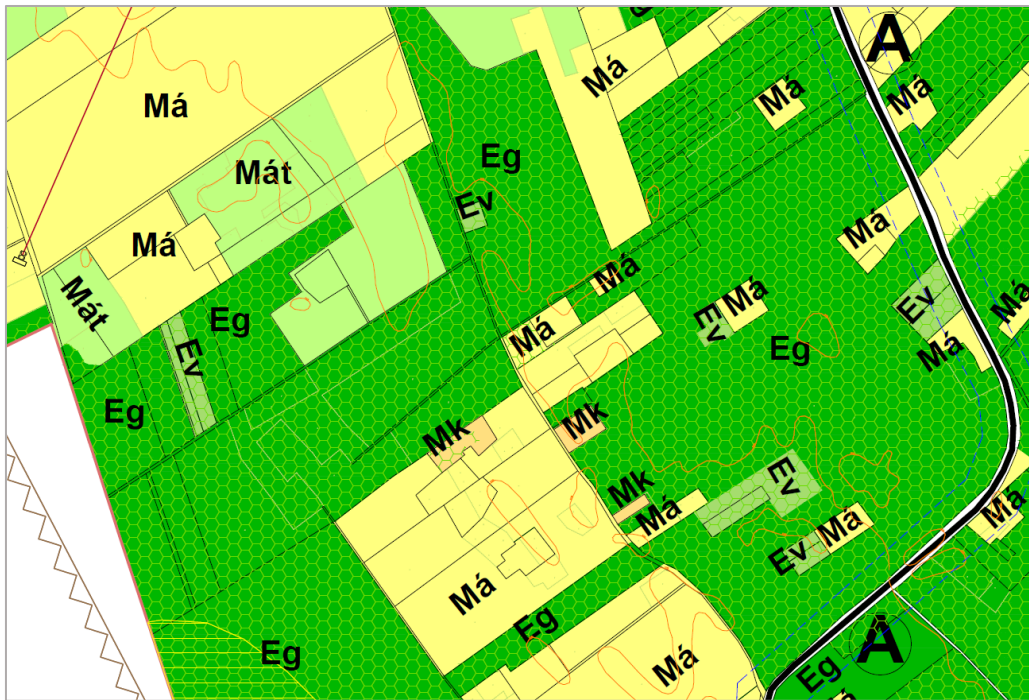
*Módosított Tsz-t-1 Településszerkezeti terv részlet*





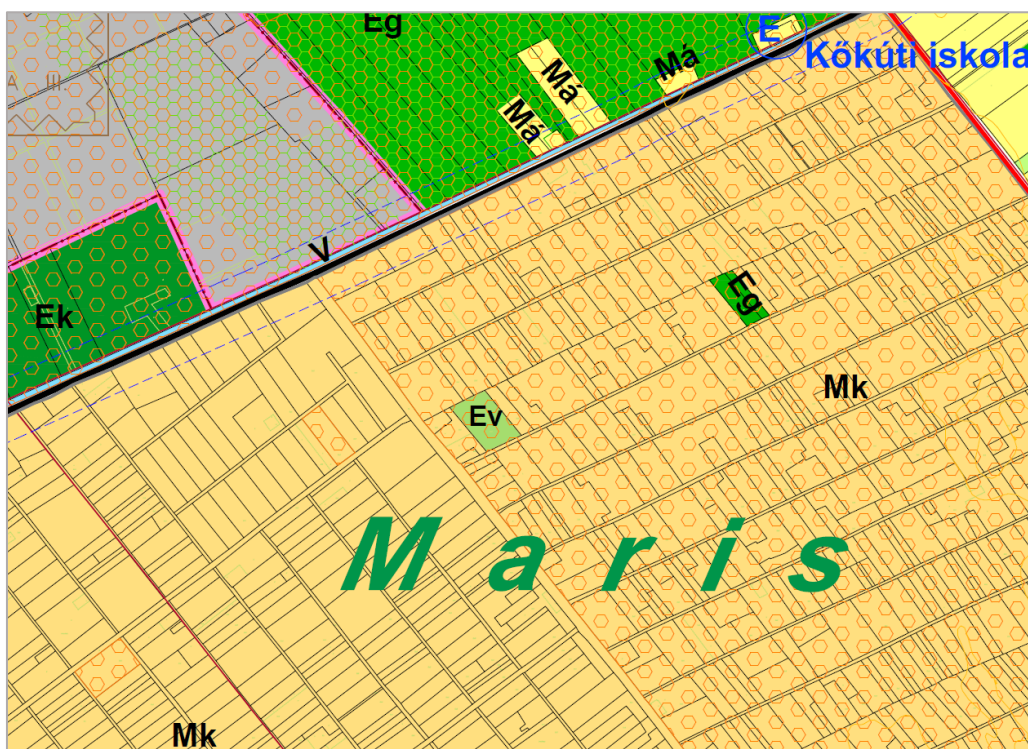
4. A 0415/28 helyrajzi számú telek „fásított terület” művelésű része (0,36 hektár) a jelenlegi Eg jelű gazdasági terület helyett **Má jelű általános mezőgazdasági területt**é minősül át.

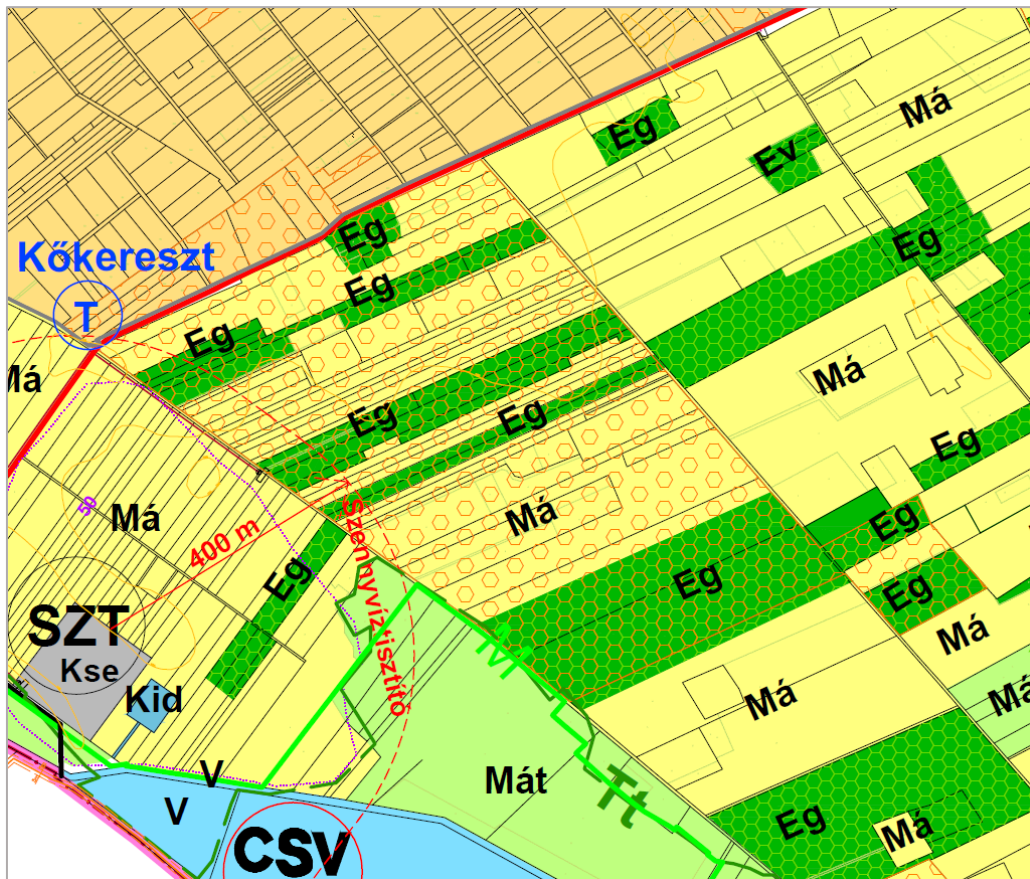
*Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet*



5. **Eg gazdasági erdőterületbe** kerül a 0317/56 és a 0317/94 helyrajzi számú telek, a jelenlegi Má általános mezőgazdasági övezet helyett. A Marisi tájrészen lévő terület (1,54 hektár) erdőművelés alatt áll. **Ev jelű védelmi erdőövezetbe** kerül az önkormányzati tulajdonban lévő, zártkerti fekvésű 7278 helyrajzi számú telek kertes mezőgazdasági terület helyett.

*Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet*





6. A jelmagyarázat kiegészül a beépítésre nem szánt különleges repülőtér **Kb-Rt** jelével.  
 Módosított jelmagyarázat részlet (7.11 pont beiktatása)

**7 Különleges beépítésre nem szánt terület**

Kb-En	7.4	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
Kid	7.10	Idegenforgalmi és pihenő terület
Kb-Rt	7.11	Repülőtér

**Felelős:** Patkós Zsolt polgármester

**Határidő:** hatályba lépéstől folyamatos

Patkós Zsolt  
polgármester

Kovács Tímea  
jegyző

## 4. 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 „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

A törvényi előírás teljesülését igazolják az alábbi kimutatások. Megállapítható, hogy a módosított szerkezeti tervben a város BIA-értéke **1,05 ponttal növekedett**, a törvényi előírásnak megfelelően.

A területfelhasználási módosítások összesen 9,13 hektárt érintenek. A módosítások során a beépítésre szánt terület összességében 1,76 hektárral növekszik.

Helyszín	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva
1. 0230/159	4,63	Má	Kb-Rt
2. 6030, 6031, 6032	0,71	Mk	Kmüz
3. 0329/50	1,05	Má	Gksz
	0,20	Má	Ev
4. 0415/28 „fásított terület”	0,36	Eg	Má
5. 0317/56, :/94	1,54	Má	Eg
7278	0,64	Mk	Ev

### 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		
4.	Kertvárosias lakóterület	2,7		
5.	Falusias lakóterület	2,4		
6.	Településközpont	0,5		
7.	Intézményi vegyes terület 10% zöldfelülettel	0,5		

8.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	+1,05	+0,42
9.	Ipari gazdasági terület	0,2		
10.	Egyéb ipari gazdasági terület	0,4		
11.	Általános gazdasági terület	0,4		
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		
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	+0,71	+0,50
28.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	1,5		
29.	Autópályák, autóutak, valamint főutak	0,5		

30.	Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgálóutak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák	0,6		
31.	Zöldterület 3 ha felett	8		
32.	Zöldterület 3 ha alatt	6		
33.	Védelmi célú erdő	9	+0,84	+7,56
34.	Rekreációs erdőterület	9		
35.	Egyéb erdőterület	9	+1,18	+10,62
36.	Kertes mezőgazdasági terület	5	-1,35	-6,75
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	-7,06	-26,12
38.	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület országos jelentőségű védett természeti területen	7		
39.	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, ha nem tartozik a 37. pontba	5		
40.	Vízgazdálkodási terület	7		
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		
47.	Vadaspark, 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 (Kb-Rt)	3,2	+4,63	+14,82

**Összesítés:**

**+1,05**

**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” – Kiskunmajsa szerkezeti tervében az újonnan keletkező beépítésre nem szánt területek a település igazgatási hátáról távol helyezkednek el, nem okozzák a települések összenövését.

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

„d) a termőföld igénybevételével 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.**

A 2. helyszín részben művelésből kivett (udvar, kivett zártkert), részben ft4 (átlagos érték alatti) minőségű fásított terület és K3 (átlagos) minőségű kert. Utóbbiak a mezőgazdasági üzemi terület megvalósítása során szükség szerint művelés alól kivonásra kerülhetnek külön földhivatali eljárás keretében.

3. helyszín Sz6 (átlagosnál gyengébb minőségű) művelés alatt áll, a módosítás révén beépülhet (Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területként).

### 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”. Kiskunmajsa Város Önkormányzata a 61/2022.(III.10.) Képviselő-testületi határozatának 3. pontjában rögzítette, hogy a településszerkezeti terv módosítása során keletkező Gksz jelű és Kmüz jelű új beépítésre szánt területek céljára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

### 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 a 2. és 3. ügy helyszínén, **1,76 hektáron keletkezik** új beépítésre szánt terület. A helyszínek nem csatlakoznak a meglévő települési területhez, a várostesttől és az igazgatási határvonaltól elkülönülve, szigetszerűen helyezkednek el, beépítésre szánt területként való kijelölések nem okozza a települések összenövését. A barnamezős területek nem alkalmasak tervezett 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 törvényben előírt zöldterület a 2. helyszín esetében a 7100 m<sup>2</sup> terület 5 %-a, 355 m<sup>2</sup>, az erdő jogszabály szerinti minimális méretét nem éri el, ezért máshol van biztosítva az erdősisítés: 6400 m<sup>2</sup> terület válik Ev védelmi erdővé (5. ügy, 7278 Hrsz.-ú önkormányzati telek), **a törvényi előírás teljesül.**

A törvényben előírt zöldterület a 3. helyszín esetében a 10500 m<sup>2</sup> terület 5 %-a, 525 m<sup>2</sup>. A telken belül, annak K-i részén, 15 m széles sávban lesz biztosítva az erdősisítés: 2000 m<sup>2</sup> terület válik Ev védelmi erdővé, **a törvényi előírás teljesül.**

## 5. HÉSZ módosítás tervezete

### Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (...) önkormányzati rendelete

a

#### Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kiskunmajsa 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, a Kiskunmajsa Város igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat, továbbá a Kiskunmajsa Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (IV.4.) önkormányzati rendelet szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek, valamint Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési, Pénzügyi és Környezetvédelmi Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

#### 1. §

Kiskunmajsa Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Szabályozási vonallal, vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása akkor is megengedett, s az így létrejövő

- a) telek vagy építési telek akkor is beépíthető, ha a területe és alakja az övezetben vagy építési övezetben előírt méreteknél nem felel meg,
- b) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókerthel mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak,
- c) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.”

#### 2. §

Kiskunmajsa Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 7. §-a (3) bekezdéssel egészül ki:

(3) *Beültetési kötelezettséggel érintett telekhatár (jelmagyarázat 7.8) jellel megjelölt telekhatár mentén fasor, vagy cserjesor telepítendő.*

#### 3. §

Kiskunmajsa Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Egy telek vagy építési telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre



meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő, és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg. A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó telek, vagy építési telek telekalakítása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”

#### 4. §

Kiskunmajsa Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 9. §-a (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A korábbi jogszabályok alapján megvalósított, vagy be nem fejezett épület, épületrész által elfoglalt terület az építési hely területéhez kapcsolódik akkor is, ha a hatályos szabályozás szerint az az építési helyen kívül esik.”

#### 5. §

Kiskunmajsa Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 25. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A szabályozási tervben *közúti érdekeltségű terület határa* (jelmagyarázat B5.18) jellel határolt területen belül az építés feltételeit a *közúti közlekedésről* szóló törvény szerinti közútkezelői egyeztetés keretében kell pontosítani. A tervezett főúti elkerülő szakaszok mentén kijelölt *elkerülőút céljára szabadon hagyandó terület* (jelmagyarázat B5.27) jellel lehatárolt 25-25 m sávon belül új épület nem helyezhető el.”

#### 6. §

Kiskunmajsa Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 31. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„**31. Beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-En, T, Ktf, Kid, Kv, Kb-Rt)**”

#### 7. §

Kiskunmajsa Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 31. §-a (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Kb-Rt *repülőtér különleges* övezetben a rendeltetésszerű használatot biztosító építmények helyezhetők el.”

#### 8. §

(1) A Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

#### 9. §

Ezen rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell a hatályba lépésekor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építtető számára kedvezőbbek.

### 10. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Patkós Zsolt  
polgármester

Kovács Tímea  
jegyző

#### **Záradék:**

Az önkormányzati rendelet kihirdetése:

Kiskunmajsa, 2022. ...

Kovács Tímea  
jegyző

1. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelethez:

***Sz-1 Igazgatási terület szabályozási terve***

2. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelethez:

***Sz-2 Belterület, üdülőterület és a közvetlenül kapcsolódó beépítésre szánt területek szabályozási terve***

3. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelethez:

***Sz-3 Történeti városrész szabályozási terve***

4. számú melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet Kiskunmajsja Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunmajsja Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelethez

**Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai**

	A	B	C	D	E	F
1.	Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód SZ: szabadon álló O:oldalhatáron álló Z: zárt sorú T: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m <sup>2</sup> ]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
2.	Ln-1 nagyvárosias lakó	SZ	30	8,0	900	10
3.	Ln-2 nagyvárosias lakó	SZ	40	15,0	1000	10
4.	Lk-1 kisvárosias lakó	SZ	40	5,0	900 (2700)	20
5.	Lk-2 kisvárosias lakó	SZ	40	6,5-9,5	1000 (3000)	20
6.	Lk-3 kisvárosias lakó	O	40	5,0	420 (1260)	20
7.	Lk-4 kisvárosias lakó	O	40	5,0	550 (1650)	20
8.	Lk-5 kisvárosias lakó	O	40	6,5	900 (2700)	20
9.	Lk-6 kisvárosias lakó	O	50	5,0	350 (1050)	20
10.	Lk-7 kisvárosias lakó	O	50	5,0	550 (1650)	20
11.	Lk-8 kisvárosias lakó	O	50	5,0	720 (2160)	20
12.	Lk-9 kisvárosias lakó	O	50	6,5	550 (1650)	20
13.	Lk-10 kisvárosias lakó	O	60	5,0	250 (750)	20
14.	Lk-11 kisvárosias lakó	O	60	5,0	350 (1050)	20
15.	Lk-12 kisvárosias lakó	Z	40	6,5	550 (1650)	20
16.	Lk-13 kisvárosias lakó	Z	60	5,0	250 (750)	20
17.	Lk-14 kisvárosias lakó	Z	60	5,0	350 (1050)	20
18.	Lk-15 kisvárosias lakó	Z	60	6,5	350 (1050)	20
19.	Lk-16 kisvárosias lakó	Z	60	6,5	550 (1650)	20
20.	Lk-17 kisvárosias lakó	T	50	12,5	1000 (3000)	20
21.	Lk-18 kisvárosias lakó	T	60	5,0	420 (1260)	20
22.	Lk-19 kisvárosias lakó	T	60	6,5	420 (1260)	20
23.	Lk-20 kisvárosias lakó	T	60	7,5	720 (2160)	20
24.	Lk-21 kisvárosias lakó	O	60	11,0	1000	20
25.	Lke-1 kertvárosias lakó	O	35	5,0	550 (1650)	50
26.	Lke-2 kertvárosias lakó	O	35	5,0	720 (2160)	50
27.	Lke-3 kertvárosias lakó	O	35	5,0	900 (2700)	50
28.	Lf-1 falusias lakó	O	25	5,0	720	40
29.	Lf-2 falusias lakó	O	30	5,0	420	40
30.	Lf-3 falusias lakó	O	30	5,0	720	40
31.	Lf-4 falusias lakó	O	30	5,0	1000	40
32.	Vt-1 településközpont vegyes	SZ	40	4,0-4,5	420	10
33.	Vt-2 településközpont vegyes	SZ	40	12,5	5000	10
34.	Vt-3 településközpont vegyes	O	40	7,5	720	10
35.	Vt-4 településközpont vegyes	O	60	6,5	350	10
36.	Vt-5 településközpont vegyes	O	60	6,5	550	10
37.	Vt-6 településközpont vegyes	Z	60	6,5	350	10
38.	Vt-6* településközpont vegyes	Z	80	6,5	350	10
39.	Vt-7 településközpont vegyes	T	60	5,0	350	10
40.	Vt-8 településközpont vegyes	T	60	6,5	550	10

41.	Vt-9 településközpont vegyes	T	60	7,5	720	10
42.	Vt-10 településközpont vegyes	T	80	7,5	720	10
43.	Vi-1 intézményi	SZ	30	8,5	2000	35
44.	Vi-2 intézményi	SZ	40	6,5	1200	30
45.	Vi-3 intézményi	SZ	60	8,5	720	20
46.	Vi-4 intézményi	Z	70	10,5	720	20
47.	Gkszk-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	SZ	30	5,0	1500	20
48.	Gkszk-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	40	6,5	1200	20
49.	Gkszk-3 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	40	7,5	1500	20
50.	Gkszk-4 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	50	7,5	720	20
51.	Gkszk-5 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	50	10,0	2000	20
52.	Gkszk-6 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	50	13,0	2000	20
53.	Gkszk-7 kereskedelmi szolgáltató gazdasági kötött rendeltetés szabályozási terven bejegyezve	SZ	30	7,5	2000	20
54.	Gkszk-8 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági kötött rendeltetés szabályozási terven bejegyezve	O	60	6,5	2000	20
55.	Gkszk-9 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	60	6,5	720	20
56.	Gkszk-10 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	40	7,5	550	20
57.	Gkszk-11 kereskedelmi szolgáltató gazdasági	O	30	7,5	2000	20
58.	Gkszk-12 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	SZ	40	5,0	120	20
59.	Gkszk-13 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	SZ	40	7,5	1500	20
60.	Gipe-1 egyéb ipari gazdasági	SZ	50	7,5* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 12,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	5000	25
61.	Gipe-2 egyéb ipari gazdasági	O	50	7,5	1500	25
62.	Gipe-3 egyéb ipari gazdasági	O	50	12,0* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 25,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	1500	25
63.	Gipz-1 környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági	SZ	20	5,0	720	40
64.	Gá-1 általános gazdasági terület	O	70	7,5* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 12,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	1500	25
65.	Gá-2 általános gazdasági terület	O	70	12,0	5000	25

66.	Gá* általános gazdasági terület	O	70	12,0	5000	5
67.	Üh-1 hétfélig házas üdülő	O	20	4,5	480 (1440)	60
68.	Üh-2 hétfélig házas üdülő	SZ	20 (+5) a zárójelben szereplő +5 % beépítettség csak épületnek nem minősülő építményekre vehető igénybe	3,5-4,0	420 (1260)	60
69.	Üh-3 hétfélig házas üdülő	O	20 (+5) a zárójelben szereplő +5 % beépítettség csak épületnek nem minősülő építményekre vehető igénybe	4,0-4,5	420 (1260)	60
70.	Üü-1 üdülőházas üdülő	SZ	30	9,5	720	40
71.	Sp-1 nagy kiterjedésű sportolási célú különleges	O	40	8,0	30000 (300) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő területű telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
72.	Sp-1 nagy kiterjedésű sportolási célú különleges	SZ	10	8,0* 50000 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű telken Ém=3,5-6,0	50000 (5000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő területű telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
73.	Sp-1 nagy kiterjedésű sportolási célú különleges	SZ	10	8,0	1000	40
74.	Kne-1 a kutatás-fejlesztés a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges	SZ	30	7,5	5000	40
75.	Hull-1 hulladékkezelő - lerakó	SZ	10	5,0	20000 (2000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
76.	Kmü-1 mezőgazdasági üzemi	SZ	30	7,5* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 18,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	10000 (1000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
77.	Kmüz-1 zártkerti mezőgazdasági üzemi	O	30	7,5	1500	40
78.	Kgy-1 gyógy-idegenforgalmi	SZ	15	12,5	50000 (5000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket	40

					elérő területű telek marad vissza	
79.	Kgy-2 gyógy-idegenforgalmi	SZ	40	12,5	50000 (5000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
80.	Kgy-3 gyógy-idegenforgalmi	SZ	40	7,5	20000	40
81.	Kgy-4 gyógy-idegenforgalmi	SZ	40	3,5-12,5* 30000 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű telken Ém=3,5-7,5	5000	40
82.	Kgy-1 gyógy-idegenforgalmi	SZ	15	3,5-12,5* 30000 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű telken Ém=3,5-7,5	5000	40
83.	Kse-1 szennyvíz-tisztítómű	SZ	30	7,5	20000 (2000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40

4. melléklet Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelethez:

#### Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

	A	B	C	D		E	F	G
				Megengedett legkisebb telekterület				
	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m <sup>2</sup> ]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [m <sup>2</sup> ]	Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke [m]
2.	Közüti 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	7,5**
3.	Vasúti közlekedési és közmű (vasútvonalak, iparvágányok, pályaudvar)	KÖk	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	7,5**
4.	Zöldterület-közpark	Zkp	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	3	70	7,5**
5.	Zöldterület-közpark	Zkk	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	3	60	7,5

6.	Erdőövezet – védelmi	Ev	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	0***	nincs megkötés	7,5**
7.	Erdőövezet gazdasági	Eg	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	nincs megkötés	nincs megkötés	0,5	nincs megkötés	7,5**
8.	Erdőövezet közjóléti	Ek	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	nincs megkötés	nincs megkötés	5	nincs megkötés	7,5**
9.	Mezőgazdasági kertes (jellemzően kertek, szőlők, gyümölcsösök)	Mk	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret 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, vagy azt megelőzően, igazolhatóan lakó-, vagy tanyaépülettel rendelkező telek 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	5,0
10.	Mezőgazdasági általános (jellemzően szántó)	Má	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret 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, vagy azt megelőzően, igazolhatóan lakó-, vagy tanyaépülettel 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	7,5**
11.	Mezőgazdasági általános (ezen belül jellemzően természetes gyepek)	Mát	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	10000	10000	5	nincs megkötés	6,0
12.	Vízgazdálkodási (közcsélú nyílt csatorna vagy tó medre és parti sávja, záportó)	V	Egyéb jogszabályok szerint	nincs megkötés	nincs megkötés	10	nincs megkötés	7,5**
13.	Természetközeli	Tk	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	épület nem helyezhető el	0	nincs megkötés	épület nem helyezhető el

14.	Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	Kb-En	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	2	nincs megkötés, de a telekhatár mentén legalább 1 m széles cserjesáv ültetendő	6,0**
15.	Különleges temető	T	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 3,0 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	10	50	6,0**
16.	Különleges fásított köztér, sétány	Ktf	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	nincs megkötés	5	20	4,0
17.	Különleges idegenforgalmi	Kid	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	720	720	10	65	6,0**
18.	Különleges vásártér	Kv	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	lakóépület elhelyezés nem megengedett	10000	10	50	5,0**
19.	Különleges repülőtér	Kb-Rt	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m	lakóépület elhelyezés nem megengedett	10000	10	50	7,5

\* további előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan:

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre

\*\* 25,0 m-ig növelhető:

- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

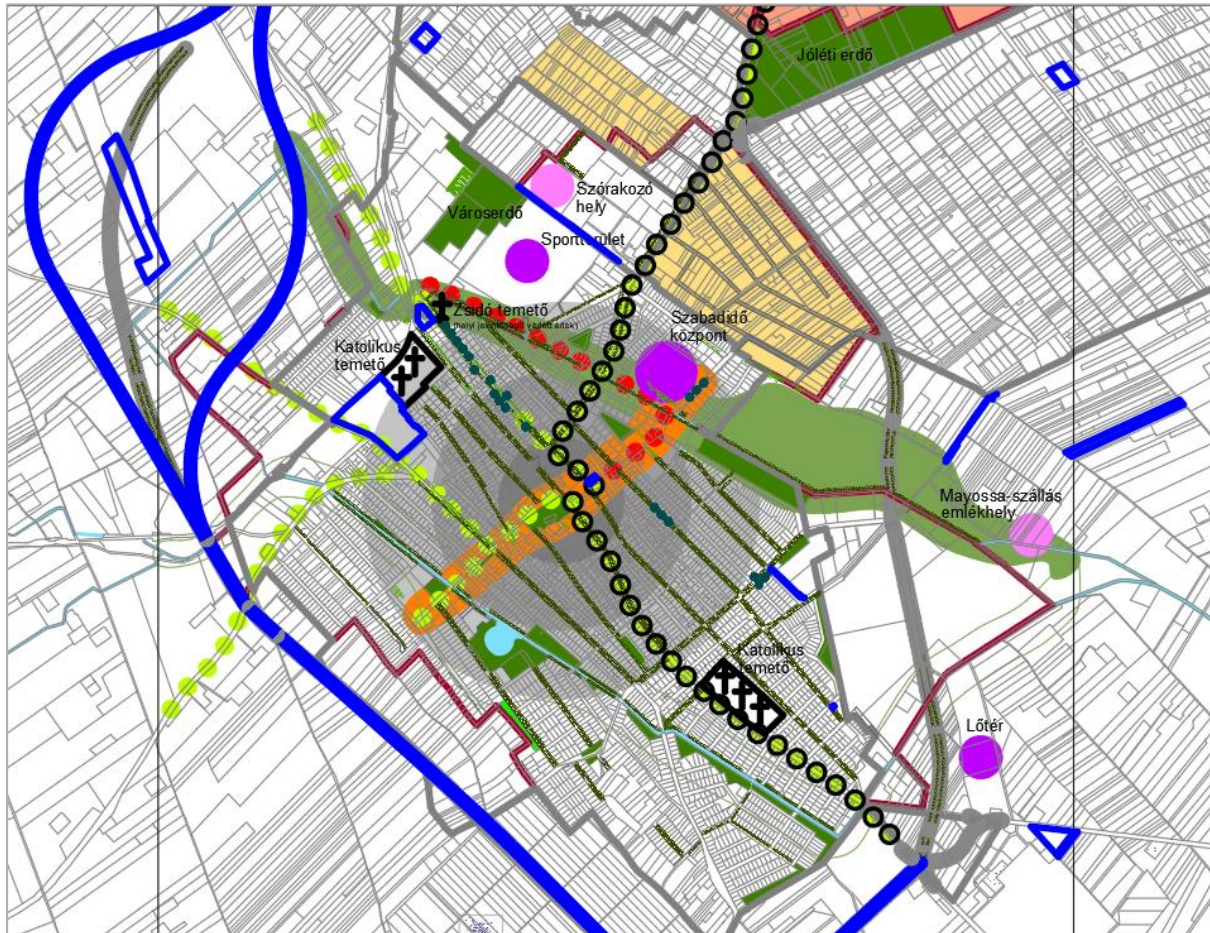
\*\*\* kivéve: az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek



## 6. Tájrendezési, környezetalakítási alátámasztás

A módosítások egyike sem jelentős a tájalakítás szempontjából. A 4. számú módosítási helyszín kivételével a változások a belterületen és annak közelében történnek, amint az Kiskunmajsa 2020. évi rendezési tervének *Tájrendezés, zöldfelületi rendszer fejlesztése* című alátámasztó szakági terve alábbi részletén látható (készítette: Rácz Mária).

*Belterület és környéke Tájrendezési alátámasztó tervlap 2020. – nem változik (a helyszínek körülhatárolva szerepelnek)*

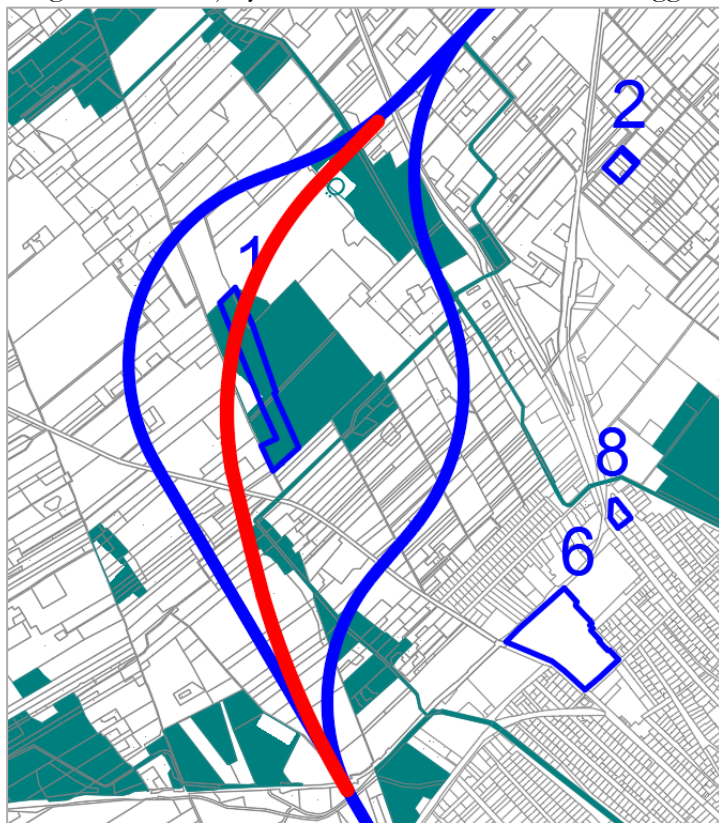


### Jelmagyarázat

-  Városi funkciók sűrűsödése
-  Városközpont funkció tengely
-  Zöldtengely
-  Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt fa, fasor
-  Tervezett közterület fásítás
-  Közparkok, erdők, sétányok
-  Gyalogút nyomvonala
-  Országos kerékpárút mentén fejlesztendő fásítás
-  Kerékpárút mentén fejlesztendő fásítás
-  Jelentős sport-, és szabadidő létesítmény
-  Fürdő, kemping és idegenforgalmi attrakció
-  Gyógyhely határa
-  Átalakuló, beépülő kiskertek
-  Vízgazdálkodási területek

Az **1. módosítás** a meglévő gyep sportrepülési célú felhasználására irányul, épület csak a legszükségesebb kiszolgáló funkció elhelyezésére létesül majd. Az alternatív elkerülőút nyomvonalak tájra, környezetre gyakorolt hatása nem tér el jelentősen az eredetileg tervezett nyomvonalétól. A 2020. évi *T-1 Környezetalakítási javaslat* tervlapon a nyomvonal átvezetése megtörténik.

Az alábbi ábra mutatja a táj szempontjából legértékesebb adottság (országos ökológiai folyosó) és a régi, valamint új nyomvonal-tervek közötti összefüggést.



*Országos ökológiai folyosó összevetése az elkerülőút nyomvonal-terveivel*

*Az ábrán zöld kitöltéssel szerepel az ökológiai hálózat folyosója. A jelenleg hatályos elkerülőút-nyomvonal pirossal, az újak kék vonallal vannak ábrázolva.*

*Az ökológiai folyosó táji értékeinek érintettsége tekintetében a belterülettől legtávolabb vezetett nyomvonal tűnik a legkedvezőbbnek.*

A **2. ügyben** létrejövő major a zártkerti környezetben már több helyen most is jelen van, a változás a tájhasználat alakulásának folyamatába beleilleszkedik.

*Fotó a módosítási területet magába foglaló zártkert jellemző tájhasználatáról (vegyes gazdálkodási módok)*



A **3. ügy** (Gksz terület bővítése) a volt laktanya barnamezős területének újrahasznosításához kapcsolódik, a táj kialakult állapotához igazodik. A laktanya infrastruktúrájának gazdasági potenciálja értelemszerűen magával vonja a vállalkozások betelepülését.

A **4. ügy** helyszíne a belterületől távol fekvő tanya környezete. A tanyagazdálkodás fennmaradását segíti a mezőgazdasági területbe való átsorolás, ezáltal pozitív hatással lehet a táj alakulására.

*Módosítási helyszín mellett lévő tanya: a kinnlakással általában együttjár a tájrész gondozottsága is*



Az **5. ügyben** meglévő erdő és fás terület kerül erdő kategóriába, a táj állapota nem változik.

A **6. ügyben** ipari üzem (Agrikon Kft) telkén belüli változás történik, meglévő csarnok újabb traktusokkal egészül ki. A település és táj megjelenése számottevően nem változik meg.

A **7. ügyben** a városközponti cukrászda épülete egy lapostetővel fedett helyiséggel bővül az oldalkert felé, az épített környezet kismértékben megváltozik. A modern megoldás várhatóan zöld utat kap a települéképi véleményezés során.

*Építész javaslata a cukrászda helyiség-bővítésére (kérelmező által benyújtott rajz)*



A **8. ügyben** nem történik környezet-alakítás, a meglévő beépítést támogatják a változások.

A **9. ügy** külterületi utak kiépítéséhez kapcsolódik, a gazdálkodást és kinnélést segítve.

A **10-12. ügyek** a meglévő állapot szerinti szabályozásra irányulnak, a környezet és táj alakulása szempontjából semlegesek.

## 7. Közlekedési és közműellátási alátámasztás

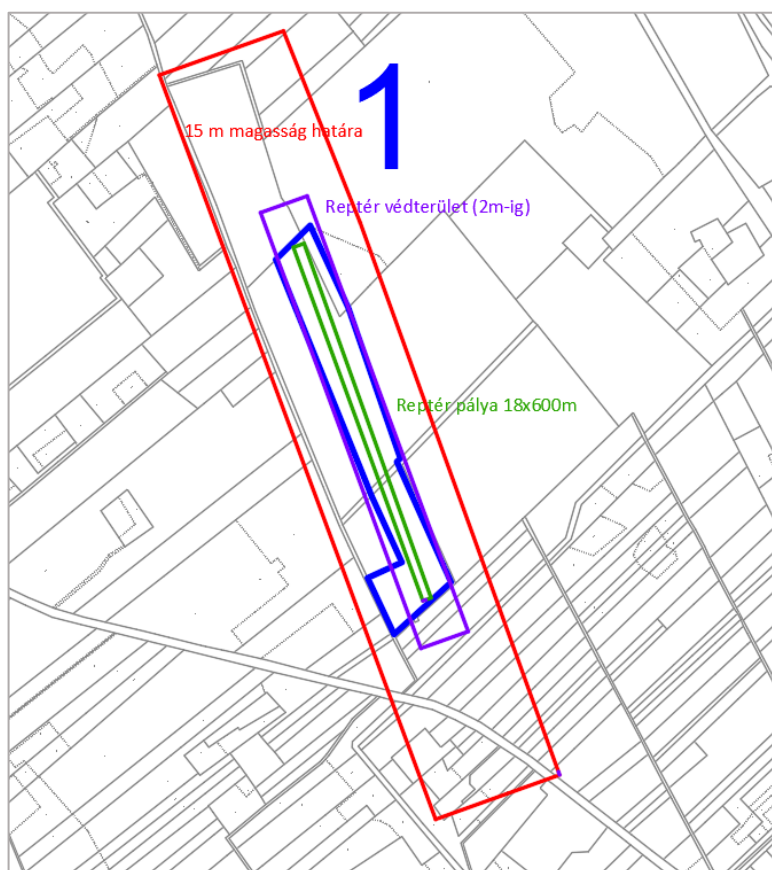
### Közlekedési hálózatok

A módosítások közül az **1. ügynek** a településszerkezeti tervet is érintő közlekedésrendezési vonatkozása van: a jelenleg kijelölt főúti elkerülő útszakaszok két új változatban fognak a tervben szerepelni.

Távlati főútként szerepel az országos szerkezeti tervben a *Kiskunfélegyháza (5. sz. főút) - Kiskunbalas – Kiskunmajsa - Mélykút - Kunbaja - (Szerbia)* nyomvonal, amely Kiskunmajsa térségében az 5402 jelű országos mellékút főúttá fejlesztését fogja jelenteni. A fejlesztés együtt jár majd a várost **északról elkerülő szakasz** kiépítésével, mivel a jelenlegi átkelési szakaszon főút nem vezethető át. Magyarország szerkezeti terve és a készülő megyei szerkezeti terv is elkerülő útszakaszt jelöl Kiskunmajsánál. Megépülése után a tranzitforgalomtól nagyrészt mentesül a város belterülete, jelentős mértékben csökkenő menetidővel. Egyelőre nem készült részletesebb közlekedési terv, ezért a jelenleg hatályos tervlapokon a 2004 óta a rendezési terv szakági munkarészében javasolt nyomvonal szerepel.

Sportrepülőtér kialakítására egy olyan meglévő gyepterületet jelöl ki a módosítás, amelyet az északi elkerülő útszakasz jelenleg ábrázolt nyomvonala keresztez. A repülőtérre vonatkozó előzetes tervek szerint a kialakuló Kb-Rt különleges repülőtér területtől legalább 300 m távolságot kell tartania az elkerülő útszakaszoknak. A reptéri pálya, valamint a 2 és 15 m-es magassági védőterület hozzávetőleges ábráját az önkormányzat megbízásából elkészítették. A mellékelt ábra mutatja ezek viszonyát a módosítási tervben kijelölt Kb-Rt repülőtér területhez.

*Repülőtér elhelyezési előtanulmány (Kiskunmajsa Város adatközlése) – rávetítve az 1. módosítási helyszín lehatárolása (Kb-Rt terület-kijelölés)*



Közlekedéstervezői szakági javaslat alapján az elkerülő útszakaszok következő oldalon közölt változatai kerülnek bele a módosított tervekbe. A nyomvonal-kijelölés figyelembe veszi a majdani főút tervezési előírásait, különösen a vasúti keresztezési szabályokat (törzshálózati vasútvonal és keskeny nyomtávú vasútvonal, utóbbi esetében a pályaudvar helye is egyeztetésre került a MÁV Zrt-vel), továbbá számol a meglévő utakkal, csatornákkal, építményekkel (egyebek között az MVM elektromos alállomásával és vezetékével), igyekezve a minimumra csökkenteni az ezekkel kapcsolatos esetleges többletköltségeket. **Csomóponti tervezésre e munka keretében nem került sor a megvalósítás bizonytalan időtávlata miatt.** A 2020. évi T-3.1. Közlekedési hálózat – Igazgatási terület című alátámasztó tervlapon az alternatív nyomvonalak feltüntetése megtörténik.

*Módosított elkerülőúti nyomvonal-változatok – mindkettő nyomvonal területét biztosítja a módosított terv 25-25 m építési korlátozási sáv szabályozásával*



A Soltvadkert (53. sz. főút) - Kiskunmajsa - Kistelek - Mindszent - Derekegyház - Nagymágocs - Orosháza (M47) tervezett országos főút a Kistelekre vezető 5411 és a Soltvadkertre tartó 5405 nyomvonalának fejlesztésével valósul majd meg. A belterületen nem vezethető át, ezért a **nyugati elkerülő útszakasz** kiépítésére lesz szükség, amely ma is a 2004. évi rendezési terv szakági munkarészeiben javasolt nyomvonallal szerepel a tervlapokon. Az útvonal kiépülése a Szeged, Kistelek és Soltvadkert irányából érkező tranzitforgalom levezetését a városközpont keresztezése nélkül fogja biztosítani. Jelen módosítás keretében a **nyomvonal nem változik**, csak 1-2 m-es eltérést mutat a hatályos tervekben szereplőkhöz képest, a szakági javaslat pontosítása alapján.

*Fotó az elkerülőút belterülethez közelebbi tervezett nyomvonalának helyszínéről a belterület irányából*



*Fotó az elkerülőút városhoz közelebbi tervezett nyomvonalának helyszínéről a belterület felé tekintve*



*Fotó (Google): az elkerülőút várostól távolabbi tervezett nyomvonalának helyszínéről a Soltvadkerti úti csomópont térségében, Ny felé tekintve*



*Fotó a repülőtéri pálya tervezett helyéről Ny felé tekintve*



*Fotó a repülőtéri pálya tervezett helyéről K felé tekintve*



A **2. ügy** zártkerti területen fekszik, amely túlnyomórészt 6 m széles dűlőutak hálózatára szerveződik. Az utak a homokos talaj miatt általában jól járhatók. A tervezett kisüzem nem okoz jelentősebb forgalomnövekedést.

A **3. ügy** helyszíne a Kömpöci út mellett (5411. jelű út) található. Az ide tervezett szállítmányozási telephely kiszolgálása az országos út révén biztosított lesz.

*Volt laktanya jelenlegi kapubehajtója a Kömpöci út felől – a módosítási terület a behajtónál kezdődő háromszögletű telek. A betonkerítés előtti 4 m széles sáv az ingatlannyilvántartásban önkormányzati közútként szerepel, amelynek területén nagyközepnyomású földgázvezeték húzódik.*



A **4. ügyben** a Zsana melletti külterületrészen fekvő kis terület besorolása változik: az egyik tanyához kapcsolódó fásított terület mezőgazdasági övezetbe kerül át. A terület mellett meglévő, jól járható és megfelelő szélességű dűlőutat nem érinti változás.

Az **5. ügy** közlekedési szempontból nem idéz elő változást (meglévő erdő és fásított terület erdőövezetbe sorolása). A két terület Maris külterületrész jól közlekedhető dűlőúthálózatáról elérhetők.

A **6. ügyben** az Agrikon Kft. telkén belül történik építési hely-változás, a jelenleg telken belüli parkolást szolgáló előkert a csarnoképület bővítésére lesz felhasználva. A cég a parkolóhelyeket a telephely más részén, illetve a Petőfi utca átellenes oldalán lévő telkén pótolja.

A **7. ügy** közlekedési kérdést nem vet fel (meglévő cukrászda telken belüli bővítése).

A **8. ügy** helyszínén nem történik változás, a módosítás a meglévő állapot szerint pontosítja az övezeti paramétereket. A szociális intézmény közlekedési feltárása megfelelő.

A **9. ügy** a város külterületi közlekedéshálózatának fejlesztését támogatja három helyszínen, melyekre támogatási pályázat megvalósítása van folyamatban.

*Utcakép a bővítésre kerülő „Disco-út” Félegyházi úti kicsatlakozásánál (Google)*







A **10. ügyben** az István király utca bővítésére tervezett közterület-szabályozás törlésre kerül. Az út területe jelenleg is kb. 24,0 m széles, átmenő forgalom nem terheli, bővítése nem szükséges.

A **11. ügy** a meglévő Dózsa György utcai szennyvízátelő telkének rendezését szolgálja, közlekedési következmény nélkül.

A **12. ügy** a HÉSZ normaszövegének módosítására irányul, közlekedési vonzata nincs.

### **Geológia, vízrajz, földtani adottságok**

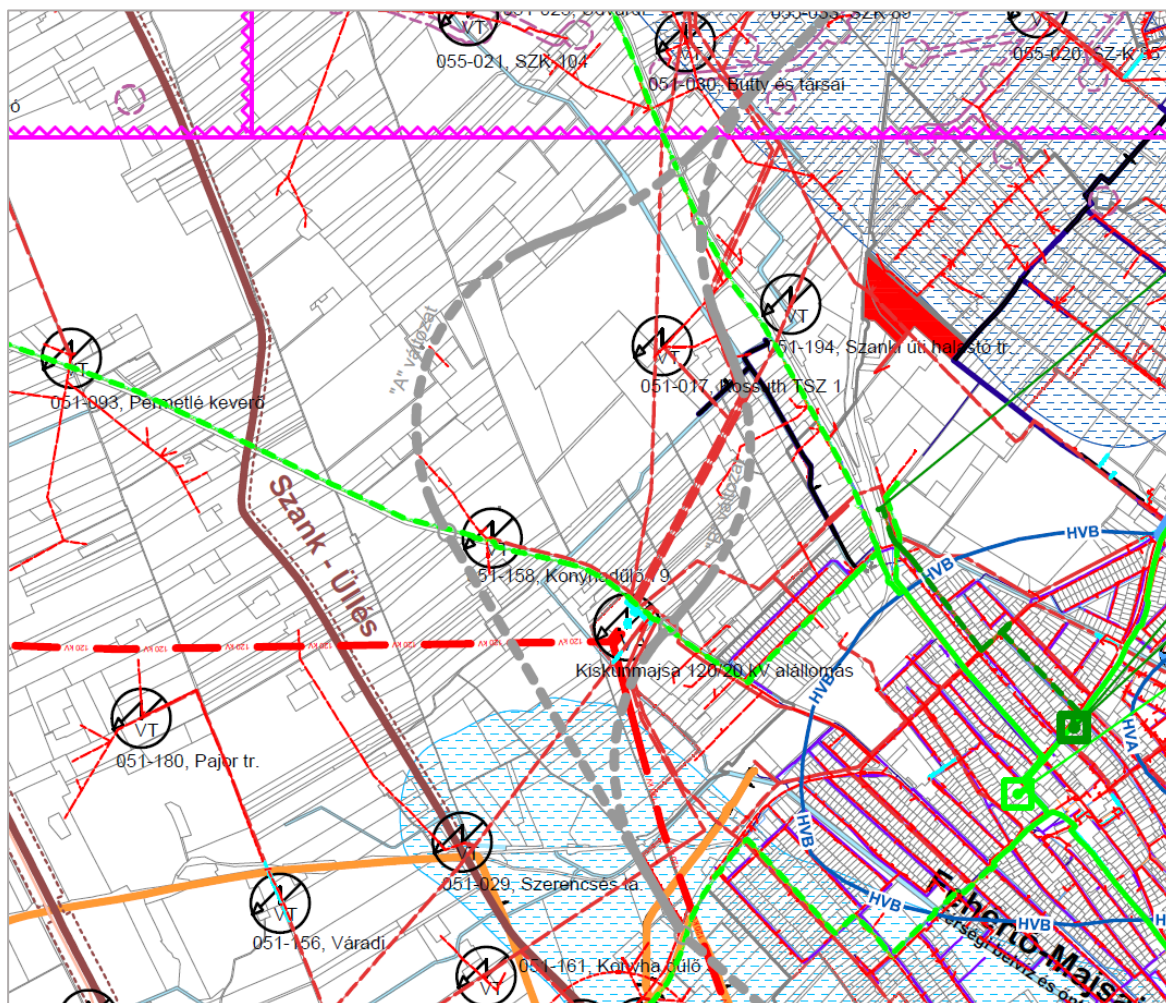
A módosítások során a város geológiai, vízrajzi, földtani helyzete nem változik. Az 1. ügyben tervezett gyeper sportrepülőtér kialakítása nem von magával számottevő beépítést. A 2-3. ügyben keletkező beépítésre szánt területek volumene csekély. A 4-5. ügyben az erdő- illetve mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák között történnek változások. A 6-11. ügyekben a belterületi szabályozási változások a már jelenleg is beépült telkeket érintik, nincsenek kihatással a geológiai, vízrajzi és földtani viszonyokra.

### **Csapadékvíz-elvezetés**

A módosítással érintett **1. helyszínen** gyeper repülőtér alakítanak ki, beépítés csak minimális mértékben történik, a csapadékvíz levonulásának feltételei nem változnak meg. A terület közelében halad el a Majsa-Szanki-csatorna, a csapadékvizek befogadója.

A T-4 jelű külterületi közműhálózati szakági javaslaton az elkerülőút-nyomvonal módosított változatai fognak szerepelni:

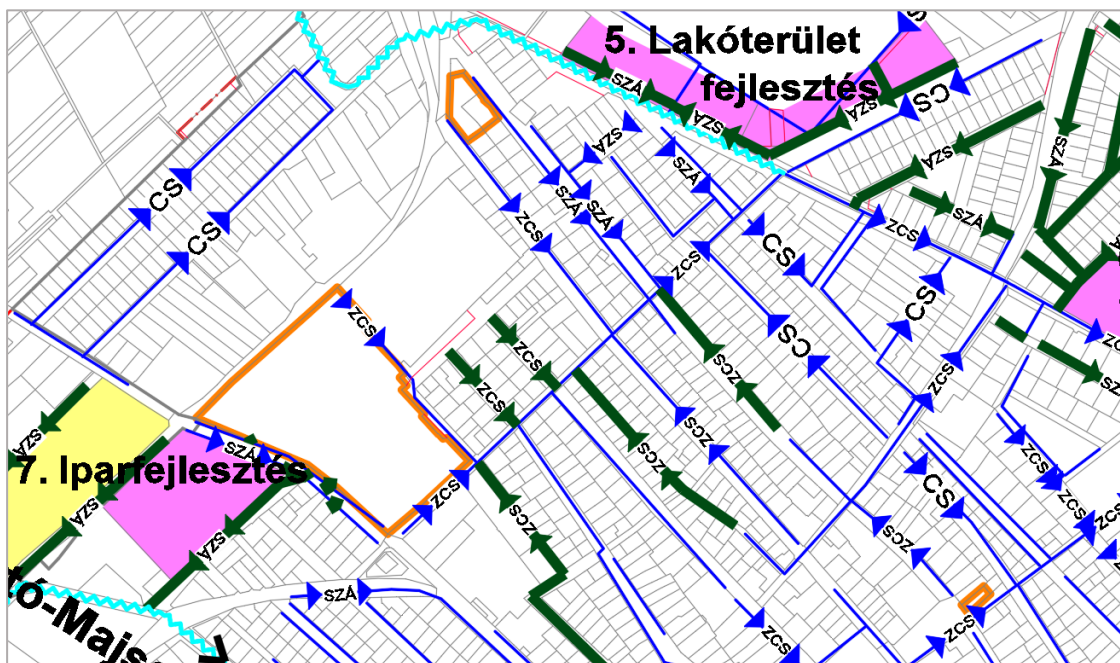
*2020. évi T-4 jelű alátámasztó javaslat módosított részlete (új elkerülőút nyomvonalak átvétele)*



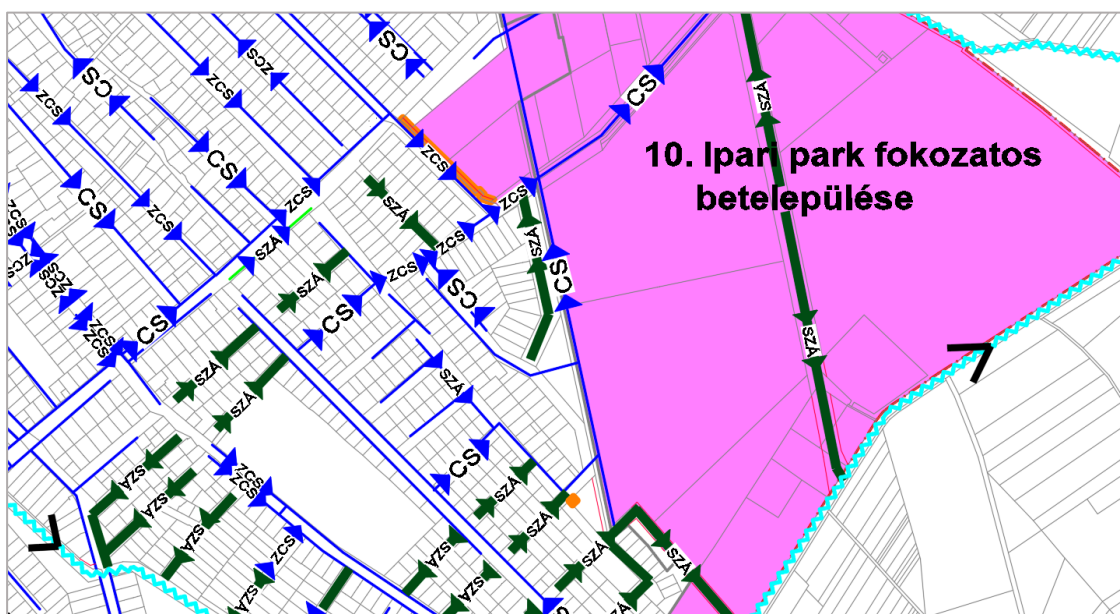
A 2-3. számú helyszínek a **belterület** közelében található, új beépítésre szánt kategóriába kerülnek át. A 2. helyszín zártkerti fekvésű, homokos talajon elhelyezkedő terület, a csapadékvíz telken belüli elhelyezése, hasznosítása javasolt. A volt laktanyához kapcsolódó 2. helyszín esetében a Gksz területegység D-i sarkánál található meglévő nyíltszelvényű belvív csatorna, mint befogadó a területről igény szerinti módon nyílt vagy zártrendszerű csatornákon keresztül történő vízvezetést biztosítja. Célszerű a telekre lehulló csapadékvizet helyben tartani és hasznosítani.












A 4-5. ügyben az erdő- illetve mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák között történnek változások, a csapadékvíz-elhelyezés feltételeit nem változtatják meg számottevően. A 6-11. ügyekben a belterületi szabályozási változások a már jelenleg is beépült telkeket érintik, melyek csapadékvíz-elhelyezése megoldott, illetve a 2020. évi rendezési tervi alátámasztó javaslat szerint fejleszhető.

*2020. évi csapadékvíz-elhelyezési alátámasztó javaslat részletei a 6-7-8. módosítási helyszínek környékén*



*2020. évi csapadékvíz-elhelyezési alátámasztó javaslat részletei a 10-11. módosítási helyszínek környékén*



	<b>Belterület határ</b>
	<b>Belterület bővítés határa</b>
	<b>Belvízcsatorna</b>
	<b>Meglévő csapadékvíz csatorna</b>
	<b>Közeljövőben várható fejlesztések</b>
	<b>Közép- és hosszútávon várható fejlesztések</b>
	<b>Záporvíztározó</b>
	<b>Meglévő szikkasztó árok</b>
	<b>Meglévő zárt csapadékvíz csatorna</b>
	<b>Tervezett zárt csapadékvíz csatorna</b>
	<b>Tervezett nyíltszelvényű szikkasztó burkolattal ellátott csatorna</b>

*Jelmagyarázat:*

**Ivóvízellátás:** 2020. évi szakági alátámasztó javaslat módosítást nem igényel

A tervezett repülőtéren (1. helyszín) nem lesz szükség vezetékes ivóvíz-ellátásra. A 2. ügy helyszínén (zártkert) szintén egyedi megoldás alkalmazandó a városi hálózatra való csatlakozási lehetőség hiányában. A 3. helyszín a volt laktanya-hoz kapcsolódik, melynek területén 2 db mélyfúrású kút és hozzá kapcsolódó térszíni és magas tároló található. Legcélszerűbb volna a városi hálózathoz történő ellátás, azonban a szállítványozási cég működéséhez várhatóan elegendő lesz az egyedi megoldás. A 4-5. ügyben az erdő- illetve mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák között történnek változások, az ivóvíz-ellátás nem szükséges, illetve, tanya esetében, egyedileg biztosítandó. A 6-11. ügyekben a belterületi szabályozási változások a már jelenleg is beépült telkeket érintik, melyek a városi ivóvízhálózatra vannak csatlakozva.

Kiskunmajsa vízellátó rendszerének vízbázisa rétegvíz, amelyet 200–450 méter mélységből termelnek ki. A vízműtelepen 4 db kút található, amelyek mértékadó kapacitása 6200 m<sup>3</sup>/d. A vízminőségi kategória II. osztályú rétegvíz. A határértéket meghaladó vastartalom miatt vastalanító üzemel, (vízszintes zárt szűrőtartályok.) A kezelt víz minősége megfelelő.

**Szennyvízelhelyezés:** 2020. évi szakági alátámasztó javaslat módosítást nem igényel

Az 1. ügy esetében (sportrepülőter) várhatóan kevés szennyvíz keletkezik az üzemeltetés során, az egyedi szennyvíztárolás és -elszállítás biztosítható. A 2. ügy helyszíne (zártkert) nem rendelkezik szennyvízelvezetéssel, elvezető-rendszer kiépítése távlatban sincs tervezve, a szennyvíztárolás és -elszállítás egyedi megoldása szükséges. A 3. helyszín a laktanya területen önálló szennyvízgyűjtő rendszer működik, amely az igényeknek megfelelően kibővíthető mennyiségében és kapacitásában is. A gravitációs szennyvízcsatornák által összegyűjtött szennyvizet a 14. számú meglévő szennyvízáttemelő juttatja közvetlenül a városi szennyvíztisztító telepre.

A 4-5. ügyben az erdő- illetve mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák között történnek változások, szennyvíz-elvezetés nem szükséges, illetve, tanya esetében, egyedileg biztosítandó az elhelyezés. A 6-11. ügyekben a belterületi szabályozási változások a már jelenleg is beépült telkeket érintik, melyek a városi szennyvízcsatorna-hálózatra vannak csatlakozva.

**Földgázellátás:** 2020. évi szakági alátámasztó javaslat módosítást nem igényel

Az 1. ügy esetében (sportrepülőter) a terület ellátására várhatóan nem lesz szükség. A 2. ügy helyszíne (zártkert) ellátással nem rendelkezik, a 2020. évi rendezési tervi alátámasztó munkarész sem irányozza elő a hálózat kiépítését. A 3. ügyben tervezett gazdasági terület (szállítványozás) a volt laktanya mellett található, nagyközépnomású földgázvezeték halad el mellette, melyhez igény szerint csatlakoztatható. A 4-5. ügyben az erdő- illetve mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák között történnek változások, földgázellátásuk nem releváns. A 6-11. ügyekben érintett belterületi helyszínek be van kapcsolva a város földgázellátó hálózatába. Jelentős többlet energia-igénnyel nem kell számolni.

**Villamosenergia-ellátás**

Az 1. helyszínen gyepes sportrepülőter valósul meg, melyhez célszerű napelemekkel biztosítani az ellátást. Amennyiben szükségessé válik a villamosenergia-hálózat fejlesztése, akkor a közelében lévő (Soltvadkerti út melletti) *Konyhadűlő 79* jelű transzformátor-állomás felől építhető ki csatlakozás. A 2. helyszín kiefeszültségű hálózathoz csatlakozik, az esetleges többlet energia-igényt szintén érdemes megújuló forrásból nyerni. A 3. helyszín a volt laktanyához kapcsolódik, melynek villamosenergia-ellátását a 051-010 sz. Laktanya I. transzformátorállomás, és részben a laktanya déli sarkánál épült 051-031 sz. Menedék-Város transzformátorállomások biztosítják.

A 4-5. ügyben az erdő- illetve mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák között történnek változások, villamosenergia-ellátásuk nem releváns, illetve tanya esetén a megújuló energia-források alkalmazása javasolt. A 6-11. ügyekben érintett belterületi helyszínek be van kapcsolva a város villamosenergia-ellátó hálózatába. Jelentős többlet energia-igénnyel nem kell számolni.

**Elektronikus hírközlés 2020. évi szakági alátámasztó javaslat módosítást nem igényel**

Kiskunmajsja távbeszélő szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. A Kiskunhalas felől kiépített optikai kábel a belterületen többnyire alépítményben halad.

A KTV és Internet rendszer tulajdonosa és üzemeltetője az EUROCABLE Magyarország Kft. A városban a LakiNet Kft. FTTH optikai rendszert épített, melynek üzemeltetője a Magyar Telekom Nyrt. Kiskunmajsja területén az N-Telekom Kft. is épített FTTH lefedő hálózatot. A rendszer a település 80 %-át érinti. Az FTTH rendszer a UPC Kft. tulajdona, üzemeltetője a CATEL Kft. Kiskunmajsja. A település KTV és informatikai ellátása a meglévő EUROCABLE Magyarország Kft. hálózattal 100 %-ban biztosított.

A Kormány által meghirdetett, minden előfizetőre kiterjedő szupergyors hozzáférésű Internet (SZIP) lehetőséget a Magyar Telekom Nyrt. és UPC már megépült hálózatai biztosítani tudják.

Az 1. ügyben gyepes repülőter, a 2-3. ügyben **zártkerti, illetve külterületi** gazdasági telephelyek jönnek létre, melyek üzemeltetéséhez előre láthatólag mobil hálózatokon vesznek igénybe elektronikus hírközlést. A 4-5. ügyben az erdő- illetve mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák között történnek változások, hírközlési ellátásuk nem releváns, illetve tanya esetében mobil hálózatokon történő ellátás javasolt. A **belterületi** ügyekben biztosított a vonalas telefon- és internet-szolgáltatás. Az igények előre láthatólag a jelenleg meglévő hálózatról elláthatók.

A város területét mikrohullámú rendszer nyomvonalára nem érinti.

## 8. Környezetvédelem

**Környezetvédelem**

Ebben a fejezetben Kiskunmajsja város jelenleg hatályos Településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására vonatkozóan környezetvédelmi értékelést végeztünk el, hogy megállapítsuk: a tervezett módosítás kapcsán a környezet várható terhelése mennyiben fog eltérni az eredeti tervben prognosztizáltakhoz képest. Az értékelést a jelenleg hatályos környezetvédelmi jogszabályok és előírások figyelembevételével végeztük el a következő ügyekben:

1. ügy: repülőter kijelölése helyi egyesület kezdeményezésére
2. ügy: zártkerti major létrehozása vállalkozási célra
3. ügy: kereskedelmi szolgáltató terület létesítése volt laktanyában kialakult gazdasági terület bővítése céljából, vállalkozói kérésre
4. ügy: tanyatelek egy részének átsorolása erdő helyett mezőgazdasági területbe
5. ügy: meglévő erdő besorolása erdőterületbe
6. ügy: meglévő gazdasági területen belül építési hely bővítése vállalkozás-fejlesztési célból
7. ügy: meglévő cukrászda telkén belül az építési hely növelése
8. ügy: szociális intézmény ingatlannyilvántartási állapotának rendezése miatt az övezeti előírások hozzáigazítása a meglévő állapothoz
9. ügy: külterületi önkormányzati útszélesítés szabályozása

10. ügy: önkormányzati közút telekrendezése kapcsán a szükségtelen szabályozási vonal törlése  
 11. ügy: szennyvízátelő telekrendezése kapcsán szabályozási vonal jelölése  
 12. ügy: telekalakítás sajátos eseteinek rugalmasabb előírása

A módosítások csak lokálisan kis területi egységeket (összesen 16,32 hektárt, ezen belül a területfelhasználásra is kiterjedő módosítás 9,13 hektárt) érintenek, melyek hatásai nem adódnak össze. Új beépítésre szánt terület 1,76 hektáron jön létre. A Biológiai Aktivitásérték kismértékben növekszik.

### Levegőtisztaság-védelem

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

Légszennyező anyag	Levegőterheltségi szint egészségügyi határértékei ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )			Veszélyességi fokozat
	órás	24 órás	éves	
Szén-monoxid	10.000	5.000*	3.000	II.
Nitrogén-dioxid	100	85	40	II.
Szálló por (PM10)	-	50	40	III.
Kén-dioxid	250	125	50	III.
Ózon	-	120*	-	I.
Benzol	-	-	5	I.

\* napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma

A településen sem RIV sem pedig PHARE hálózati mérőállomás nem működik. 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 tervezett módosítások – figyelembe véve a módosítások irányultságát és a módosítással érintett területek méretét – a település levegőminőségében értékelhető változást nem fognak okozni.*

### Hulladékgazdálkodás

Kiskunmajsán a települési szilárd hulladékok rendszeres begyűjtése közszolgáltatás keretében biztosított. A Kunság-Halás Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. a begyűjtött hulladékokat a korszerű, műszaki védelemmel ellátott, a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő Kiskunhalasi Regionális Hulladékkezelő Központba szállítja be. A gyűjtés heti egy alkalommal történik.

Marispuszta 155/A, hrsz: 0329/65. helyezkedik el a hulladékudvar. A hulladékudvar fogadja a zöldhulladékokat is. A zöldhulladékok a Kiskunhalasi Regionális Hulladékkezelő Központba kerülnek elszállításra. A hulladékudvarba a lakosságnál keletkező veszélyes hulladékok is beszállíthatók.

Kiskunmajsa közigazgatási területén 13 szelektív hulladékgyűjtő sziget található, melyek három frakciósak. Szelektíven gyűjthető a papír, a műanyag és az üveg.

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

A közigazgatási területen dögter és dögkút nincs. Kiskunmajsán a szennyvíztisztító telepen egy gyűjtő-átrakódó hely működik. Az állati hullák tárolására itt nincs lehetőség, ezért csak a szállítójármű érkezésekor lehet az elhullott állatokat leadni. A leadott állati hullák azonnal az engedéllyel rendelkező hulladékkezelőhöz kerülnek elszállításra.

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

### **Vízellátás, szennyvízelhelyezés**

Kiskunmajsán az ivóvíz ellátást az Kiskunsági Víziközmű-Szolgáltató Kft. biztosítja a helyi vízművekről. A vízmű 4 db mélyfúrású rétegvíz kútból nyeri a vizet. Bodoglár és Tajó városrészek vízellátását 2 db mélyfúrású kút biztosítja. Kiskunmajsa átlag vízfogyasztása: 1300 m<sup>3</sup>/d, a csúcspontfogyasztás: 1700 m<sup>3</sup>/d.

Kiskunmajsa település vízművei által szolgáltatott ivóvíz minősége több komponens tekintetében tekintetében nem felelt meg a 201/2001. (X. 25.) Kormányrendeletben meghatározott vízminőségi paramétereknek. A térség megfelelő mennyiségű és minőségű ivóvízellátásának biztosítása a Kiskunhalasi Ivóvízminőség-javító program (KEOP-1.3.0/09-11-2011-0028) végrehajtásával realizálódott.

A városban kiépített elválasztó rendszerű szennyvízcsatorna hálózat és biológiai szennyvíztisztító telep van, amelyeket a KISKUNVÍZ Kft. üzemeltet.

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

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

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

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

### **Az ügyleírásban szereplő változások környezetvédelmi értékelése**

A 11 módosítási helyszín közül csak az 1-5. sorszámúnál történik területfelhasználási változás, a többi ügyben a közterület bővítése, vagy az építési övezeti paraméterek és az építési hely korrekciója van előíranyozva.

#### **1. helyszín**

Az 1. sorszámú külterületi helyszínen gyepes sportrepülőter elhelyezésére szolgáló különleges, beépítésre nem szánt terület kijelölése történik. A tervezett futópálya mérete 18x600 m.

*A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. sz. mellékletének 40. pontja értelmében csak a 2100 m-nél nagyobb alaphosszúságú futópálya esetén szükséges környezeti hatásvizsgálat lefolytatása. A létesítmény a Rendelet 3. melléklete 94. sora alapján a „környezetvédelmi hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek” körébe sem tartozik bele, mivel a futópálya nem kap burkolatot, és nem védett természeti területen valósul meg, továbbá Natura 2000 területet sem foglal magában.

#### Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem eredményez.

#### Zajvédelem

Egyelőre nem tudható, hogy mekkora forgalomra kell számítani, milyen gépek fognak repülni, egyes motoros kisrepülőök és a sárkányrepülőök esetleg okozhatnak zajpanaszt. A környezet zajvédelmi szempontból gazdasági terület. A legközelebbi tanyák 200-250, a lakóterület kb. 750 m távolságban van. A létesítés során részletes zajvédelmi vizsgálatra lesz szükség.

## 2. helyszín

A 2. ügyben a belterülettől ÉNy-ra, a lakóterületektől kb. 1,0 km-re lévő zártkerti telkeken **mezőgazdasági üzemi terület** keletkezik, melyen előre láthatólag tárolóépületet valósítanak meg. A terület kiterjedése csekély (0,71 hektár).

Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem eredményez.

Zajvédelem

Zajvédelmi szempontból az Má mezőgazdasági terület és a Kmüz különleges (zártkerti major) terület egyaránt gazdasági terület kategóriába tartozik, változás nincs. Az átsorolásnak zajvédelmi akadálya nincs.

## 3. helyszín

A belterülettől K-re, a Kömpöci út mellett, a meglévő Gksz-területhez csatlakozva **kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület** keletkezik, melyen előre láthatólag szállítmányozási tevékenységet fognak végezni. A terület kiterjedése csekély (1,05 hektár).

Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem eredményez.

Zajvédelem

Zajvédelmi szempontból az Má mezőgazdasági terület és a Gksz gazdasági terület egyaránt gazdasági terület kategóriába tartozik, változás nincs. A legközelebbi tanyaépület a telektől 110 m-re áll. Az átsorolásnak zajvédelmi akadálya nincs.

## 4. helyszín

Erdői környezetben lévő csekély méretű terület (0,36 hektár) erdőterületből **mezőgazdasági területbe** kerül át, melyen előre láthatólag egy 80 m<sup>2</sup> nagyságú istállót építenek a közeli tanyaához kapcsolódóan.

Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem eredményez.

Zajvédelem

Zajvédelmi szempontból az Eg gazdasági erdőterület és az Má mezőgazdasági terület egyaránt gazdasági terület kategóriába tartozik, változás nincs. Az átsorolásnak zajvédelmi akadálya nincs.

## 5. helyszín

Mezőgazdasági területből **erdőterületbe** kerül át 2,18 hektár, melyek jelenleg is erdők, illetve faállománnyal fedettek.

Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem eredményez.

Zajvédelem

Zajvédelmi szempontból az Má mezőgazdasági terület és az Eg gazdasági erdőterület egyaránt gazdasági terület kategóriába tartozik, változás nincs. Az átsorolásnak zajvédelmi akadálya nincs.

## 6. helyszín

A belterület szélén működő üzem területén az építési hely kibővül a jelenlegi előkert rovására annak érdekében, hogy egy meglévő üzemcsarnokhoz új traktust építhessenek. Környezetvédelmi szempontból előnyös a szándék, hogy a meglévő technológiai sort folytassák az épület bővítésével.

Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A tervezett módosítás a területfelhasználás módját nem változtatja meg. A szabályozási módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem eredményez a beavatkozás csekély mértékéből adódóan.

Zajvédelem

A környezeti zajterhelési kategória nem változik.



### 7. helyszín

A városközpontban lévő cukrászda épülete az oldalkert felé bővül, ezért az építési hely kismértékben megnövekszik.

#### Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A tervezett módosítás a területfelhasználás módját nem változtatja meg. A szabályozási módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem eredményez.

#### Zajvédelem

A környezeti zajterhelési kategória nem változik, településközponti jellegnek megfelelő határértékek betartása biztosítandó.

### 8. helyszín

A belterület lakókörnyezetében kialakult szociális intézmény területén a megengedett legnagyobb épületmagasság nő, és a kialakítható legnagyobb telekterületi előírás törlődik a kialakult helyzetnek megfelelően.

#### Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A tervezett módosítás a területfelhasználás módját nem változtatja meg. A szabályozási módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem eredményez, mivel meglévő állapotot kezel.

#### Zajvédelem

A környezeti zajterhelési kategória nem változik, a szociális intézményi jellegnek megfelelő határértékek betartása biztosítandó.

### 9. helyszín

A külterületi közutak közterülete több szakaszon kiegészül az útépítési projektnek megfelelően.

#### Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A tervezett módosítás a területfelhasználás módját nem változtatja meg. A szabályozási módosítás a környezeti elemek minőségében javulását eredményezheti a pormentes burkolat kiépítés miatt.

#### Zajvédelem

A környezeti zajterhelési kategória nem változik.

### 10. helyszín

A belterületi közút közterületének tervezett bővítése törlésre kerül, mivel az jelenleg is megfelelő szélességű.

#### Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A szabályozási módosítás a környezeti elemek minőségében nem okoz változást, mivel a meglévő állapotot rögzíti.

#### Zajvédelem

A környezeti zajterhelési kategória nem változik.

### 11. helyszín

A szennyvízátemelő területe közterületté válik és a meglévő utca telkéhez fog kapcsolódni.

#### Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A szabályozási módosítás a környezeti elemek minőségében nem okoz változást, mivel a meglévő állapotot rögzíti.

#### Zajvédelem

A környezeti zajterhelési kategória nem változik.

## Összefoglaló környezetvédelmi értékelés

A Településrendezési eszközök részleges módosítása figyelembe veszi az időközben bekövetkezett jogszabályi módosításokat, az országos és megyei területrendezési tervet és a település fejlesztési koncepcióját.

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

A szerkezeti tervet érintő módosítások csak lokálisan kisebb területi egységeket érintenek. Jelleműknél fogva nem változtatják meg a település tájszerkezetét, zöldfelületeinek rendszerét. A módosítások a város beépítésre szánt területeinek csökkenését eredményezik.

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

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

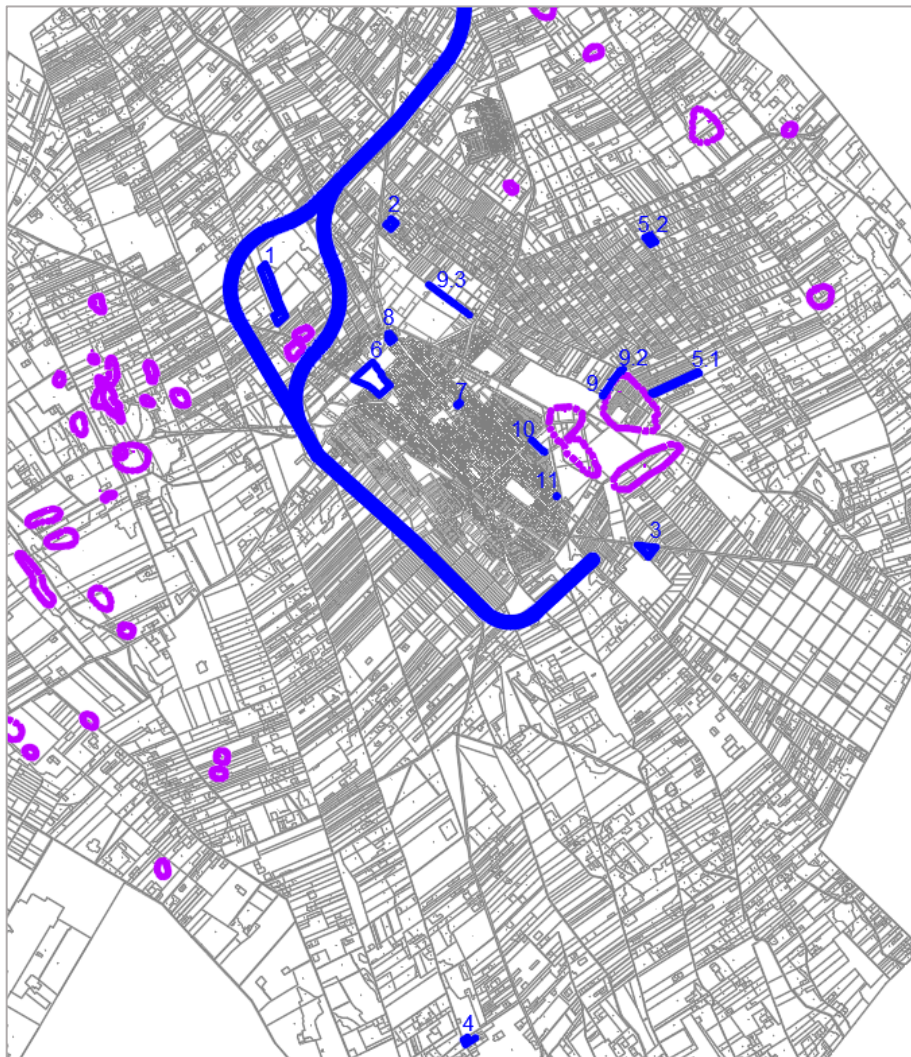
A környezetvédelmi szabályozás tekintetében a mindenkor aktuális országos jogszabályi előírásokat és a hatályos Településrendezési eszközök előírásait kell alkalmazni.

*A fentiek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben foglaltak szerinti környezet vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

## 9. Örökségvédelem

Az országos örökségvédelmi nyilvántartás adatait a város 2019-ben megkapta az adatszolgáltatásra kötelezett szervtől. Ugyanebben az évben teljes örökségvédelmi hatástanulmány készült. Az országos adatok szerint a módosítási helyszíneken **nincs nyilvántartott régészeti lelőhely**.

*A helyszínek és a régészeti lelőhelyek viszonya*

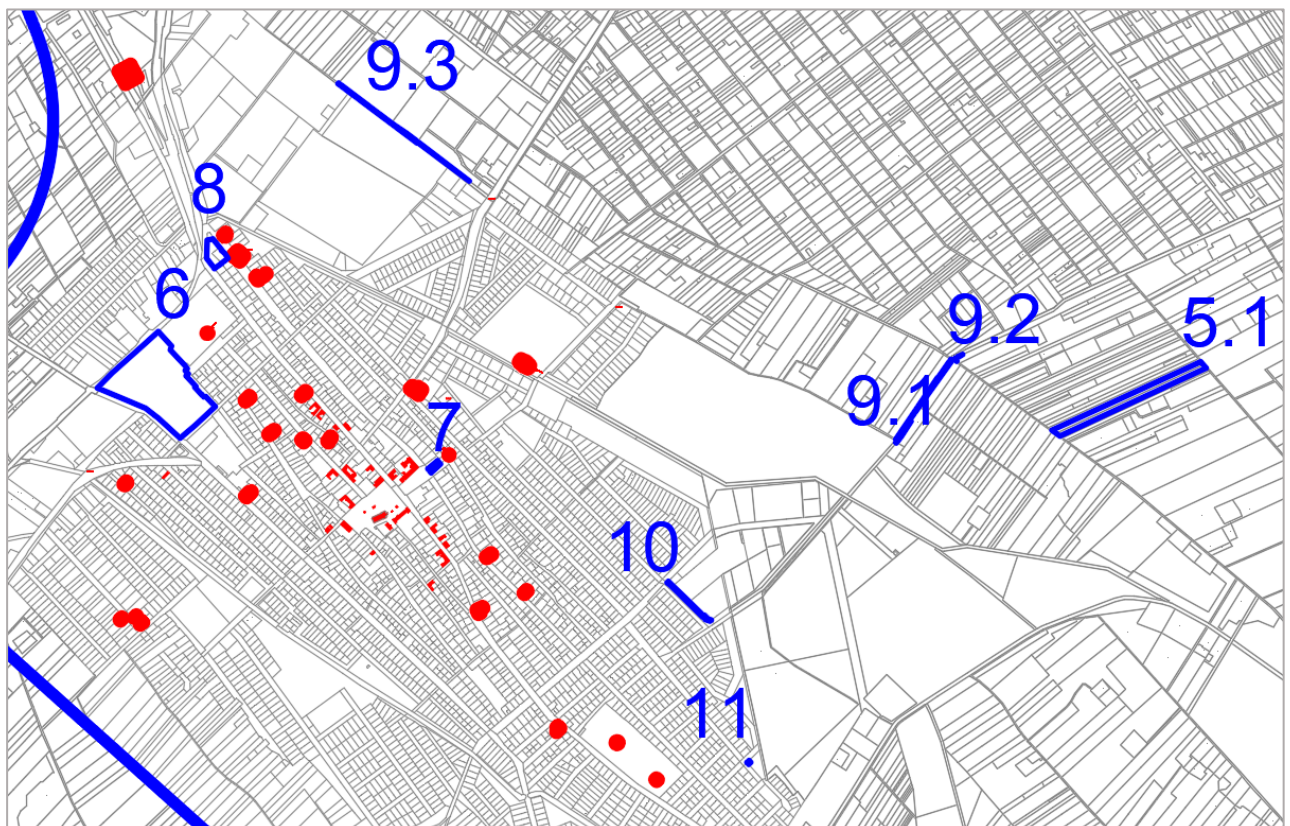


Részlet a 9.1. és 9.2. helyszíneknél: önkormányzati útépités valósul meg külön projekt keretében

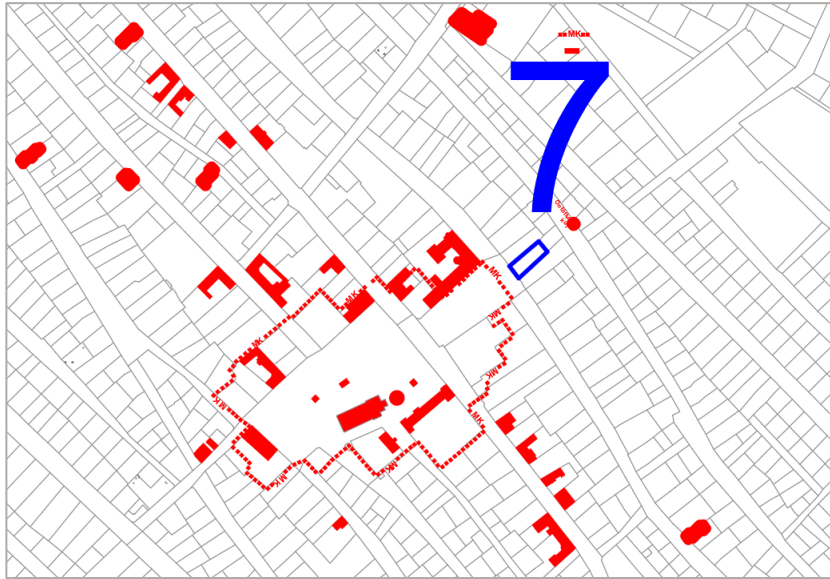


**Építészeti örökségvédelem** tekintetében sincs érintettség a helyszíneknek. Egyiken sem található számottevő építészeti örökségvédelmi érték.

*A helyszínek és a művi értékek (műemlékek és helyi védelem alatt álló épületek) viszonya – átnézeti ábra: nincs érintettség*



*A helyszínek és a művi értékek, valamint műemléki környezet viszonya a városközpontban*



## 10. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

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

**Magyarország** és egyes kiemelt térségeinek **területrendezési tervét** a 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: OTrT) állapítja meg.

### Településszerkezeti változások összefüggéseinek vizsgálata az OTrT országos szerkezeti elemeivel

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

1. A **tervezett** főúthálózathoz tartozik a Soltvadkert (53. sz. főút) – Kiskunmajsa – Kistelek – Mindszent – Derekegyház – Nagymágocs – Orosháza (M47) **főútvonal**, amely a jelenlegi 5405 és 5411 jelű országos utak nyomvonalán, azok fejlesztésével szerepel városunk szerkezeti tervében.
2. Szintén **tervezett** főúthálózati elem a Kiskunfélegyháza (5. sz. főút) – Kiskunhalas – Mélykút – Kunbaja – (Szerbia) **főútvonal**, amelyet a jelenlegi 5402 jelű országos út nyomvonalán, annak fejlesztésével irányoz elő a szerkezeti terv.
3. **Országos kerékpárút-törzshálózati nyomvonal** a *Csongrádi kerékpárútvonal* (Románia) – Nagylak – Makó – Szeged – Kiskunmajsa - Jászszentlászló – Bugac állomásokat köti össze. A településszerkezeti terv a nyomvonal meglévő és tervezett szakaszát is feltünteti.
4. **Meglévő országos törzshálózati vasútvonalak** közé tartozik a **155. számú** Kiskunhalas – Kiskunfélegyháza vasútvonal.
5. A településszerkezeti terv feltünteti az országos jelentőségű alábbi **földgázszállító** létesítményeket az FGSZ Zrt. és a MOL Zrt. adatszolgáltatása alapján:  
4/9 melléklet 1. 310. számú Szank - Kiskunmajsa – Üllés szénhidrogén-szállító vezeték  
4/9 melléklet 1. 311. számú Zsana - Kiskunmajsa – Szank szénhidrogén-szállító vezeték

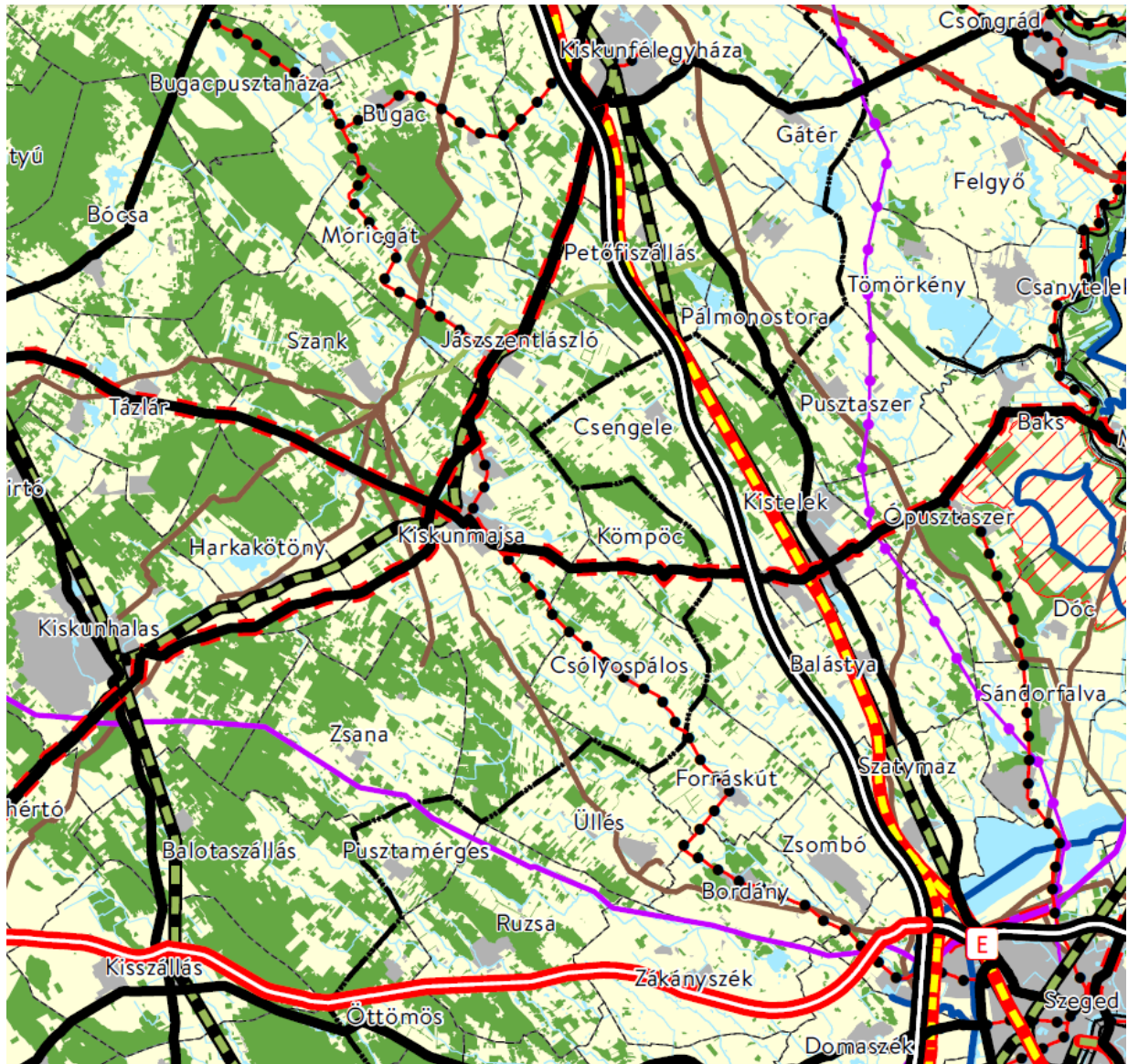
4/9 melléklet 1. 330. számú Szank - Kiskunhalas - Jánoshalma - Baja - Bába - Maráza - Pécs szénhidrogén-szállító vezeték

4/9 melléklet 1. 335. számú Városföld - Bugac - Szank - Kiskunhalas - Jánoshalma - Baja - Bába szénhidrogén-szállító vezeték

4/9 melléklet 3. 7. számú Kiskunhalas - Szank – Pálmonostora kőolajszállító vezeték





**A módosítási terv az országos szerkezeti elemeket nem változtatja meg.**

*Kiskunmajsza Magyarország Szerkezeti Tervében*



*Jelmagyarázat kivonata:*

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

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

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

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

**Országos területfelhasználási térségek**

Az ország szerkezeti terve Kiskunmajsja területének túlnyomó többségét mezőgazdasági térségbe sorolja be. Az erdőtérség A földhivatali erdőnyilvántartásnál lényegesen nagyobb kiterjedésben, 36,2 %-ban fedi le az igazgatási területet. Vízgazdálkodási térségbe elenyésző nagyságú terület tartozik. A Településszerkezeti terv és az OTrT területfelhasználási adatainak alábbi összevetése csak tájékoztató jellegű, a megfeleltetést az erre vonatkozó előírások hiányában nem lehet elvégezni. Az alábbi adatok és kimutatások a módosítási tervben foglalt változásokat is tartalmazzák.

**OTrT Területfelhasználási térségek kiterjedése Kiskunmajszán** (az ország szerkezeti tervének .pdf kiterjesztésű állományából szerkesztett lehatárolások alapján)

Erdőgazdálkodási térség:	<b>8050,0 ha</b>
Mezőgazdasági térség:	<b>13032,0 ha</b>
Vízgazdálkodási térség:	<b>42,0 ha</b>
Települési térség:	<b>1105,2 ha</b>

**Településszerkezeti terv módosított területi mérlegéből a releváns adatok:**

		OTrT térséghez képest
Kertes mezőgazdasági terület (Mk):	1481,0 ha	
Általános mezőgazdasági terület (Má):	9018,7 ha	
Általános mezőgazdasági terület (Mát: gyep):	3271,2 ha	
<b>Mezőgazdaság összesen:</b>	<b>13770,9 ha</b>	<b>105,7 %</b>
Gazdasági erdőterület:	6105,4 ha	
Védelmi erdőterület:	655,9 ha	
<u>Közjóléti erdőterület:</u>	<u>12,4 ha</u>	
<b>Erdőterület összesen:</b>	<b>6773,7 ha</b>	<b>84,1 %</b>
Vízgazdálkodási terület:	<b>186,7 ha</b>	<b>444,5 %</b>
Belterület és csatlakozó beépítésre szánt területek összevetése az OTrT települési térséggel	<b>1042,5 ha</b>	<b>94,3 %</b>

**Országos övezetekkel való összhang vizsgálata**

Az OTrT országos övezetekkel való összhangot igazolni szükséges. A törvény szerint ezek az övezetek a következők (a Kiskunmajszán relevánsak kiemelve):

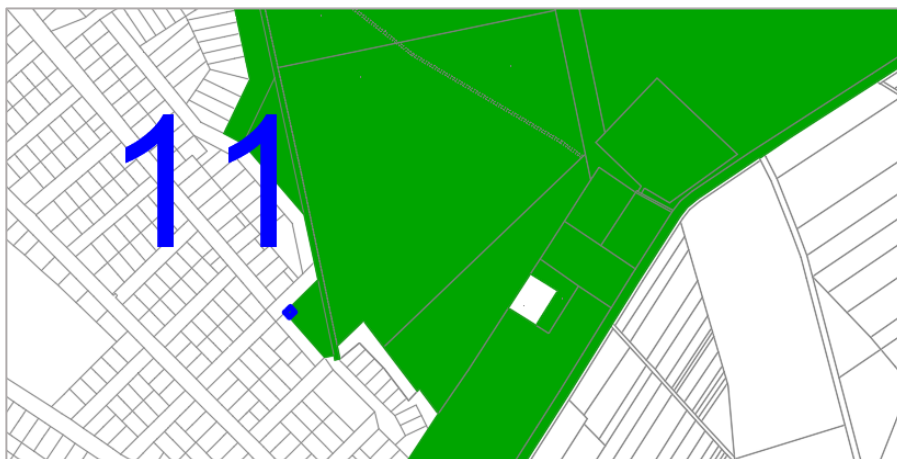
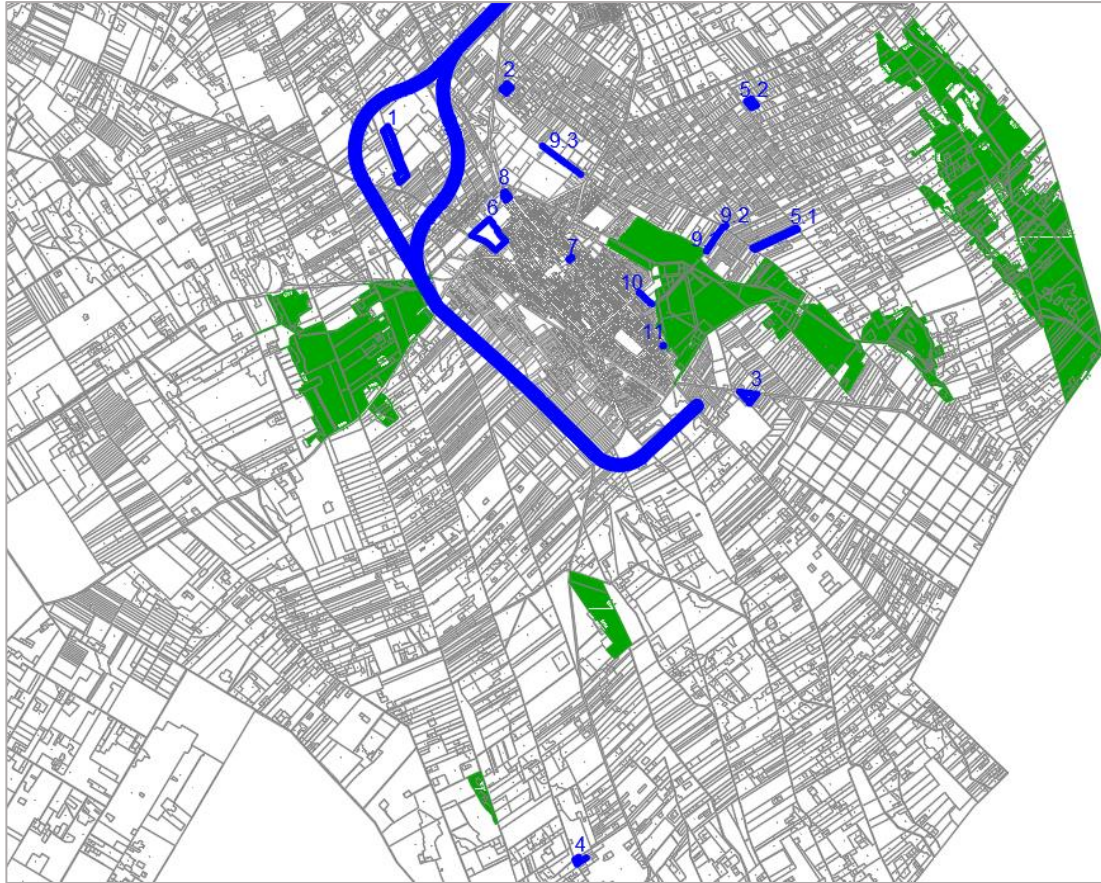
„19. § (1) Az országos övezetek a következők:

- 1. ökológiai hálózat magterületének övezete,**
- 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,**
- 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,**
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, (BFKH adatszolgáltatása szerint Kiskunmajsja nem érintett az övezetben)
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete, (a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet szerint Kiskunmajsja nem érintett az övezetben)
- 6. erdők övezete,**
- 7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,**
- 8. tájképvédelmi terület övezete,**
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, (OTrT szerint Kiskunmajsja nem érintett az övezetben)
- 10. vízminőség-védelmi terület övezete,**
11. nagyvízi meder övezete, (Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása szerint Kiskunmajsja nem érintett az övezetben)
12. VTT-tározók övezete, (Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása szerint Kiskunmajsja nem érintett az övezetben)

13. honvédelmi és katonai célú terület övezete (OTrT szerint Kiskunmajsa nem érintett az övezetben).”

Az *országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és puffertérület* kiterjedését a Kiskunsági Nemzeti Park adatszolgáltatása közölte 2019. októberben.

*Helyszínek viszonya az országos ökológiai hálózat magterületéhez – a 12. helyszín érintett, amely közterületbe kerül (szennyvízáttemelő telke)*

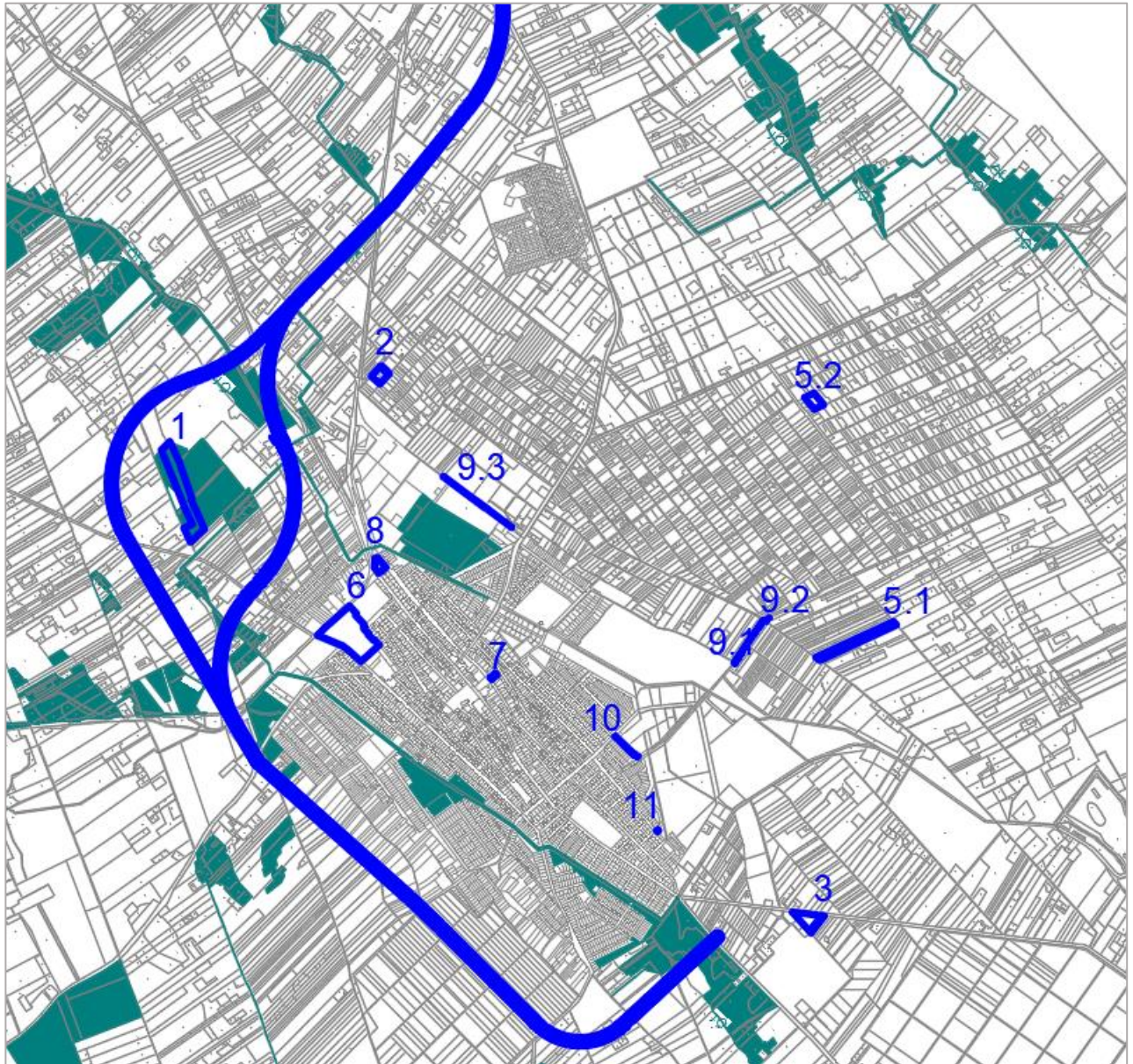


Az OTrT szerint „ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki”. A változtatási helyszínek közül az 5. sorszám alatti az övezeten belül található. A terület jelenleg is beépítésre szánt (Lf falusias lakóterület) kategóriába tartozik. **A módosítás nem hoz létre új beépítésre szánt területet, a törvényi előírás teljesül.**

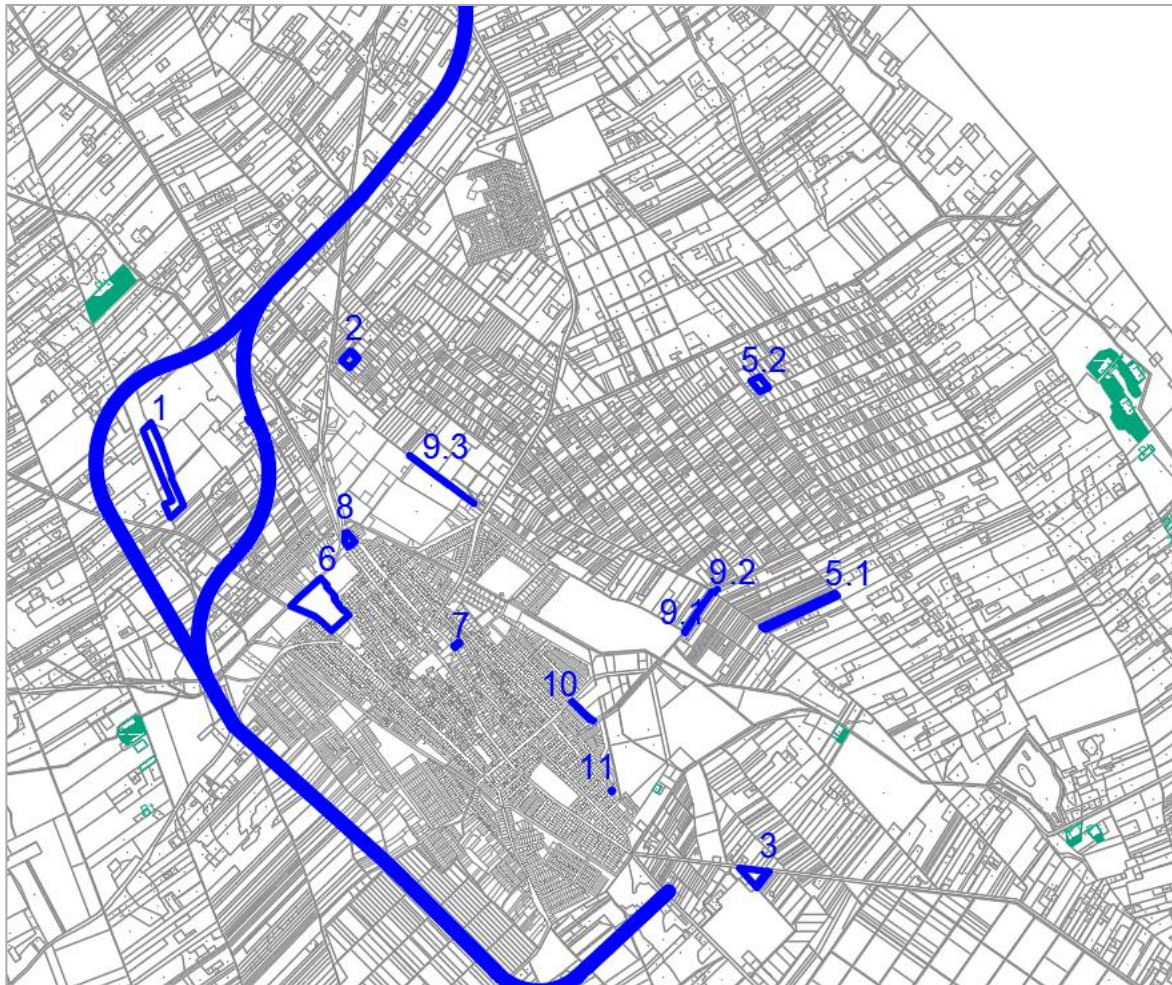


Az **ökológiai folyosók** Kiskunmajsa szerkezeti tervében nagyrészt erdő- és mezőgazdasági területbe tartoznak, besorolásuk lehetővé teszi a magterületek és pufferterületek élőhelyei közötti biológiai kapcsolatot fenntartását. A módosítási helyszínek közül a 2-3. sorszám alattiak esetében keletkezik új beépítésre szánt terület, ezek azonban nem érintettek az övezetben, a **módosítás nem ütközik törvényi előírással**.

*Helyszínek viszonya az országos ökológiai hálózat folyosó területéhez – az 1. helyszín része a hálózatnak, itt gyepes repülőtér valósul meg (beépítésre nem szánt terület); a Ny-i elkerülőút külső változata kevésbé érinti a hálózat elemeit. A D-i szakasz nem változik a módosítás során.*

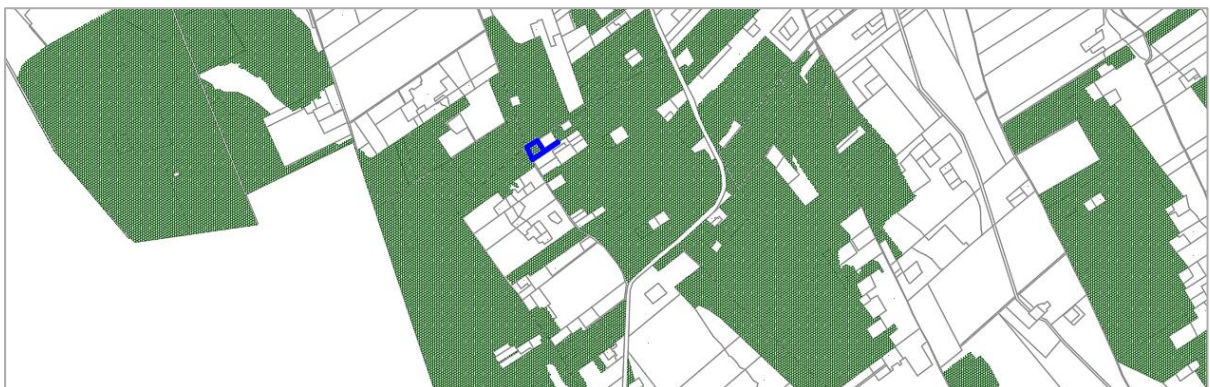
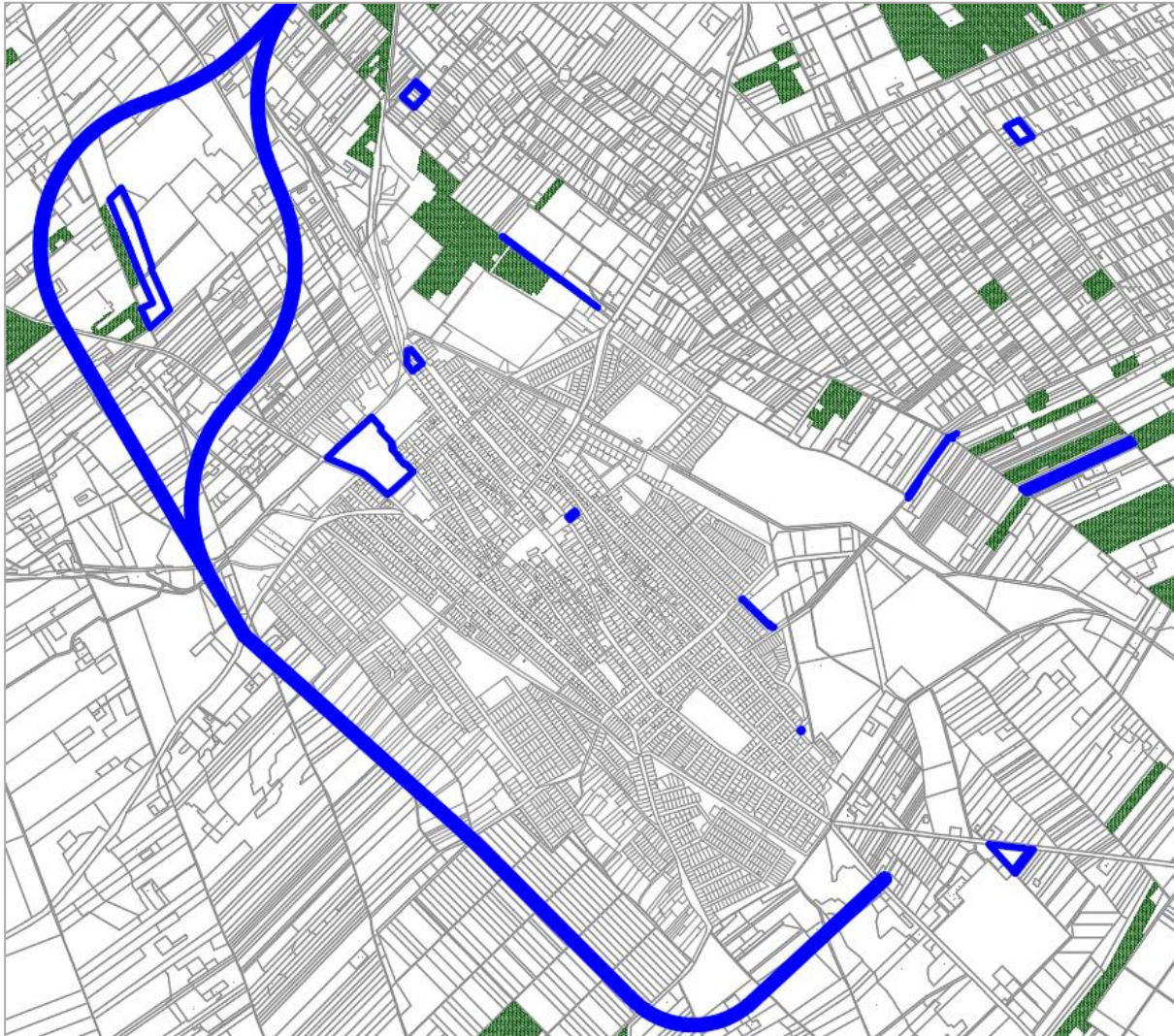


*Helyszínek viszonya az országos ökológiai hálózat puffterületeihez – nem érintettek a helyszínek*

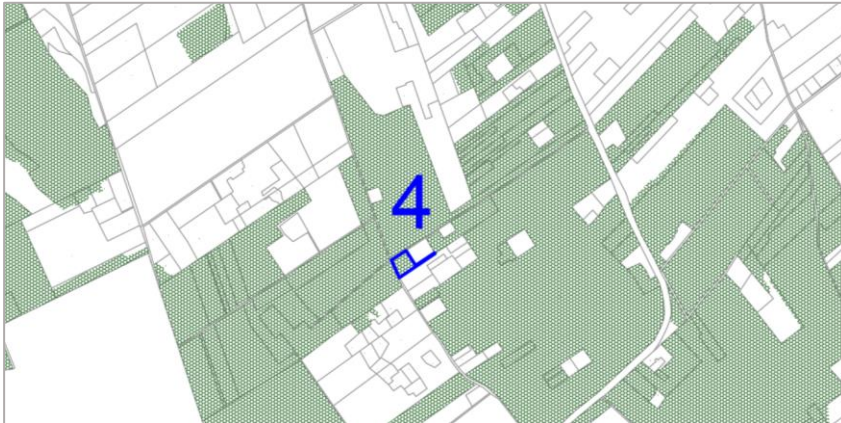


Az **országos erdők övezete** az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőket és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületeket foglalja magában, kiterjedésének térképi adatait a Lechner Tudásközpont [e-epites.hu](http://e-epites.hu) weboldala tartalmazza, Kiskunmajsa jelenleg hatályos tervanyagában a 2019 évi adatok szerepelnek. Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Kiskunmajsa szerkezeti tervében ez a lefedettség jelenleg 98,57 %. **Jelen módosításban az erdőövezet szerkezeti tervi fedettsége növekszik, a lefedettség az alábbiak szerint biztosított marad.**

*Országos erdők övezetének viszonya a módosítási helyszínekhez – a 4. és az 5.1 helyszín érintett*



Országos erdők övezetének viszonya a 4. módosítási helyszínhez – a terület erdőből Má mezőgazdasági kategóriába kerül át, és a tervlapokon törlésre kerül a helyszínen az övezet jelölése



Országos erdők övezetének viszonya az 5.1 módosítási helyszínhez – a terület mezőgazdasági területből Eg erdőterület kategóriába kerül át



#### Területi adatok összehasonlítása:

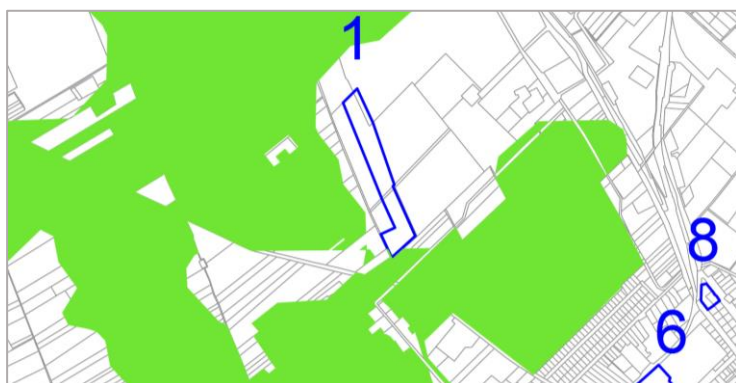
Az adatállományok szerint az országos erdőövezet területe:	6.789,1 hektár
Hatályos településszerkezeti terv erdőterületeivel lefedett övezetrész:	6.691,7 hektár: <b>98,57 %</b>
Módosított szerkezeti terv erdőterületeivel lefedett övezetrész:	
változás a 4. ügyben:	-0,4 hektár
<u>változás az 5.1 ügyben:</u>	<u>+1,6 hektár</u>
változás összesen:	+1,2 hektár
Lefedett területrész összesen:	6.692,9 hektár: <b>98,58 %</b>
Szerkezeti tervi erdőterülettel le nem fedett övezetrészek területe:	96,2 hektár



Az 1. ügyben létrejövő gyepes repülőtér területébe kismértékben (0,19 hektár) benyúlik az országos erdőövezet, a helyszín azonban jelenleg sem erdőterületbe, hanem mezőgazdasági területbe tartozik, a számításban ezért nem szerepel.

Az **erdőtelepítésre javasolt terület övezete** elemeit a 2019. évi adatszolgáltatás alapján ábrázolják a szerkezeti és szabályozási tervlapok. 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”. **A változtatási helyszínek az erdőtelepítésre javasolt övezeten kívül esnek.** jelen módosítás a 3. és 5. sorszámú helyszíneken hoz létre erdőt a meglévő faállomány illetve erdóművelés alapján.

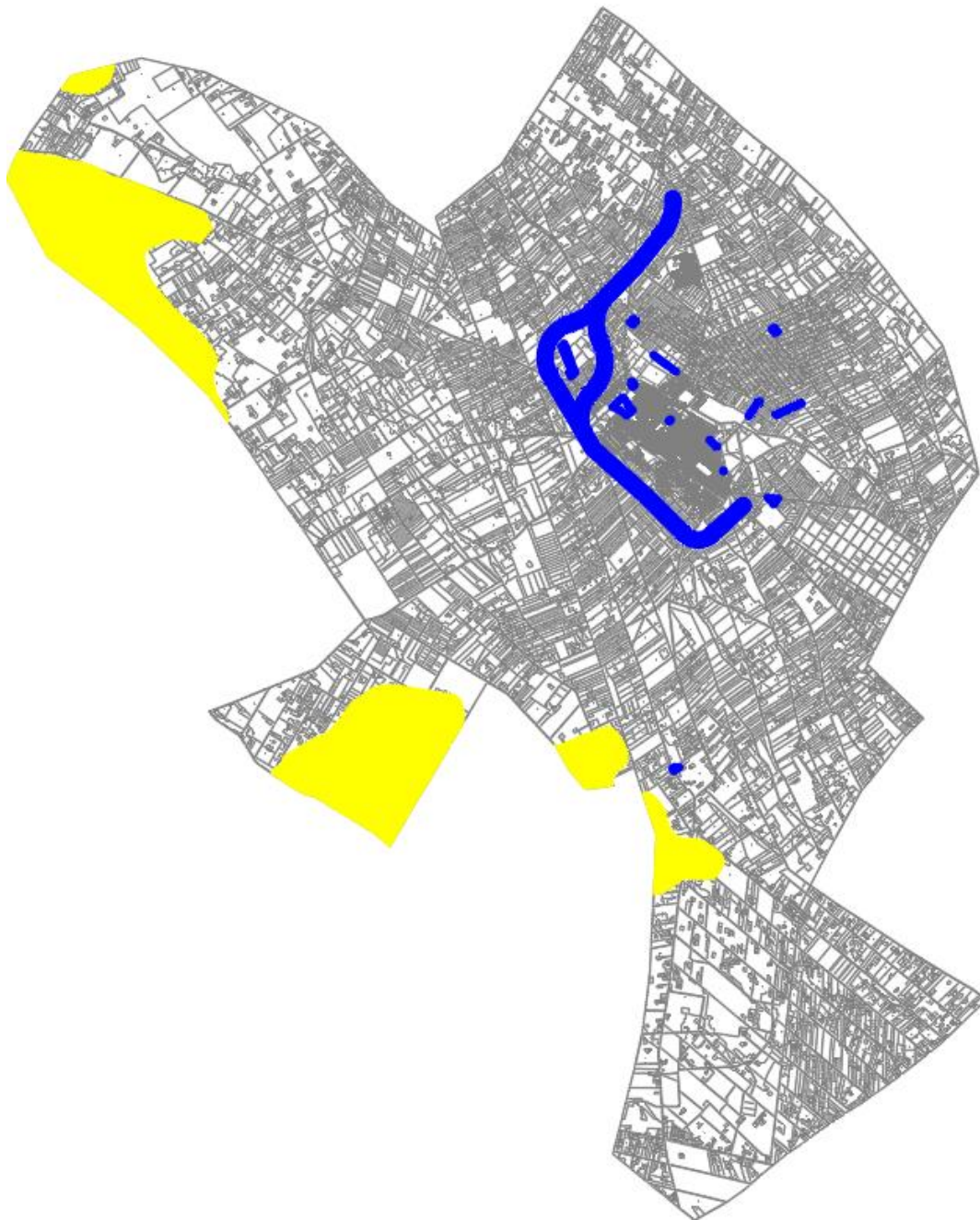
#### Erdőtelepítésre javasolt terület övezetének és a módosítás helyszíneinek elhelyezkedése



A **tájképvédelmi terület övezete** a szerkezeti és szabályozási tervlapokon a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatásának megfelelően szerepel. 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”.

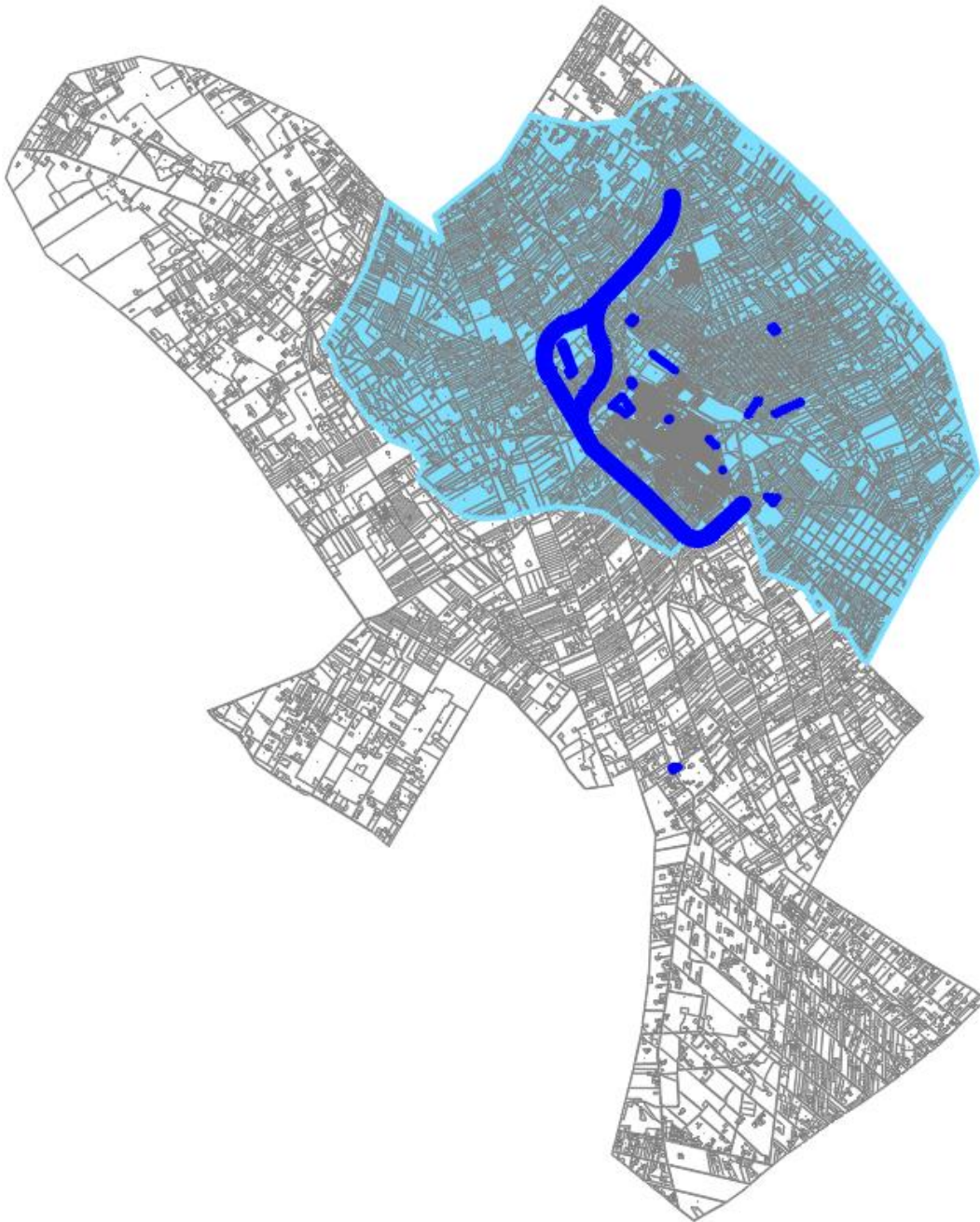
A tájképvédelmi terület övezete Kiskunmajsán Bodoglár védett homokbuckás tájrészeit, valamint a Zsana igazgatási területével határos gyepek-erdőket fedi le. **Jelen módosítás helyszínei nincsenek érintve a tájképvédelmi terület övezetében.**

*Tájképvédelmi terület (sárga kitöltéssel ábrázolt) övezetének viszonya a tervezett változások területfoltjaihoz*



Az **országos vízminőség-védelmi terület övezete** lehatárolását az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása szerint ábrázolja a szerkezeti terv és a szabályozási tervlapok is átveszik. Az övezet Kiskunmajsán a belterületet és az attól É-ra elterület határrészt érinti. Az OTrT megfogalmazása szerint az övezetbe „a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak”.

*Országos vízminőség-védelmi terület (halványkék kitöltéssel ábrázolt) övezetének viszonya a tervezett változások területfoltjaihoz*



Az MvM rendelet rögzíti:

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

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

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

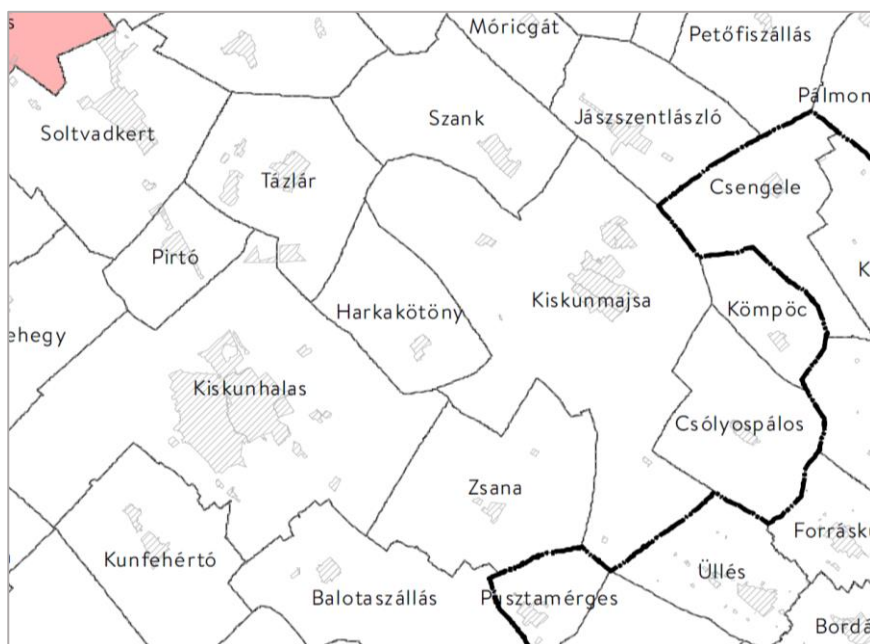
A területre vonatkozó helyi szabályokat a HÉSZ 6. § (2) bekezdés rögzíti: „Az Sz-1 terven jelölt *országos vízminőség-védelmi terület* (jelmagyarázat C5.20 pont) a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek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

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

A vízminőségvédelmi terület övezete a 4. módosítási ügy (Zsana felőli határrész) kivételével **minden módosítási helyszínt érint**. Új beépítésre szánt terület két helyen jön létre, a 2-3. sorszámú ügyekben. A 2. helyszínen zártkerti jellegű mezőgazdasági üzemi terület jön létre csarnoképület elhelyezése érdekében, amelyben fa- és műanyag alapanyagot és ebből készült termékeket tárolnak. A felszín alatti vizekre a tevékenység nem jelent veszélyt. A volt laktanyához kapcsolódó 2. helyszín esetében a Gksz terület egység bővül, amely rendeltetés nem engedi meg a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek elhelyezését. A szállítmányozási tevékenység megfelel ennek a feltételnek. A tevékenység során esetleg szennyeződő csapadékvizeket csak előtisztítás után lehet a közcatornába vezetni. **A törvényi előírások teljesülnek.**

**Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete** – Kiskunmajsa **nem érintett az övezetben.**

**OTRT 3/4 melléklet részlet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete Kiskunmajsa környékén**







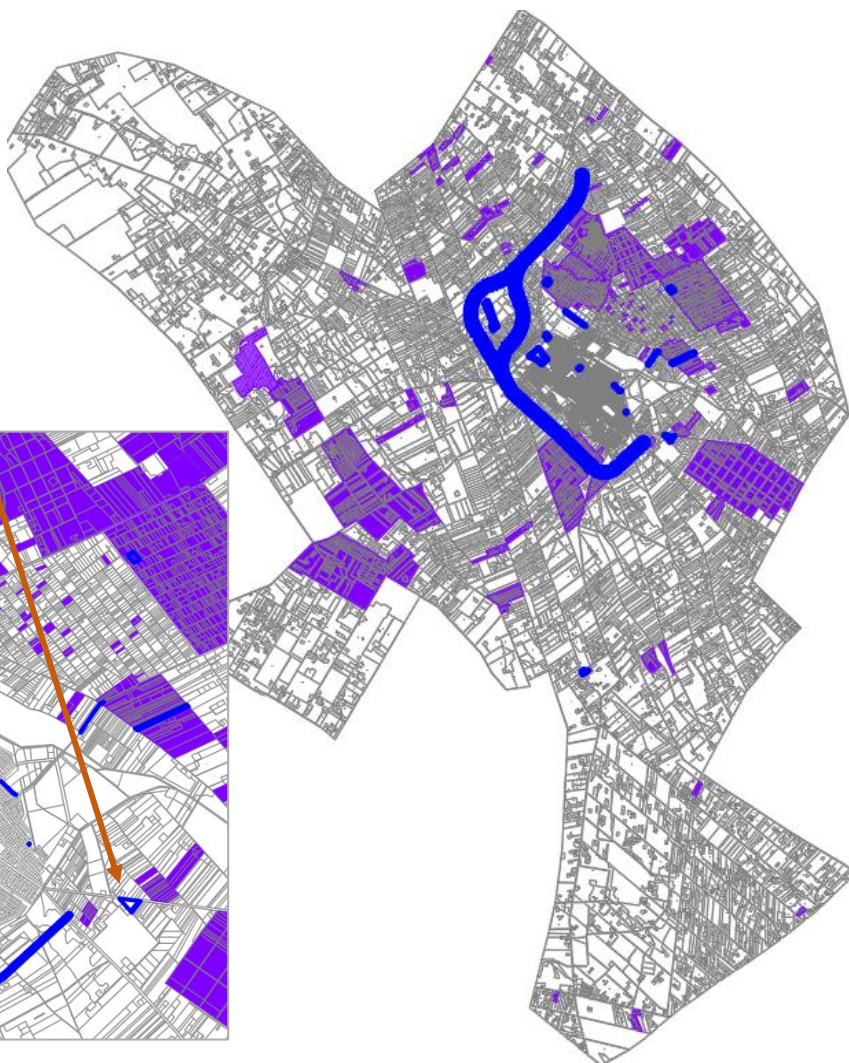
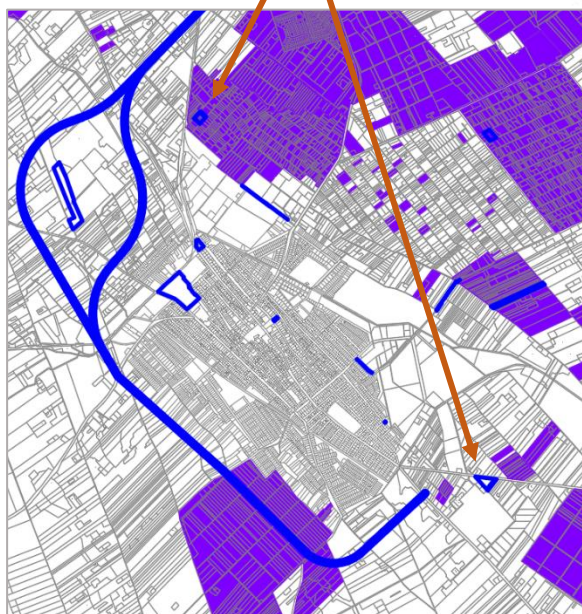
### Borszőlő és gyümölcs termőhelyi kataszteri területek

Az OTrT 13. § (1) bekezdés értelmében „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté”.

Kiskunmajsa a Kunsági Borvidékbe tartozó település, ezért az Önkormányzat a 2019-2020. évi tervezéshez megkérte és megkapta Kiskunmajsa borszőlő termőhelyi kataszteri területeinek kimutatását a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztályától. Az EOV-helyes lehatárolásokat a településszerkezeti és szabályozási tervlapok ábrázolják, a termőhelyek és a településszerkezeti tervi változtatási területek térbeli viszonyát a következő két oldalon szereplő ábrák mutatják be. Sajátos módon szőlőkataszterbe tartozik az Üdülőfalú egyéb belterülete és annak tevezett bővítési területe is, valamint a Termálfüdő és Kemping területétől D-re húzódó, 2004 óta beépítésre szánt és már részben be is épült különleges gyógyidegenforgalmi terület. A módosítási ügyekben kijelölt új beépítésre szánt területek (2-3. ügyek) közül a 2. helyszín érintett az övezetben. Ebben az ügyben különleges mezőgazdasági üzemi terület keletkezik, amely az övezetben elhelyezhető, a **törvényi előírás teljesül**.

*Borszőlő termőhelyi területek viszonya a módosítási helyszínekhez*

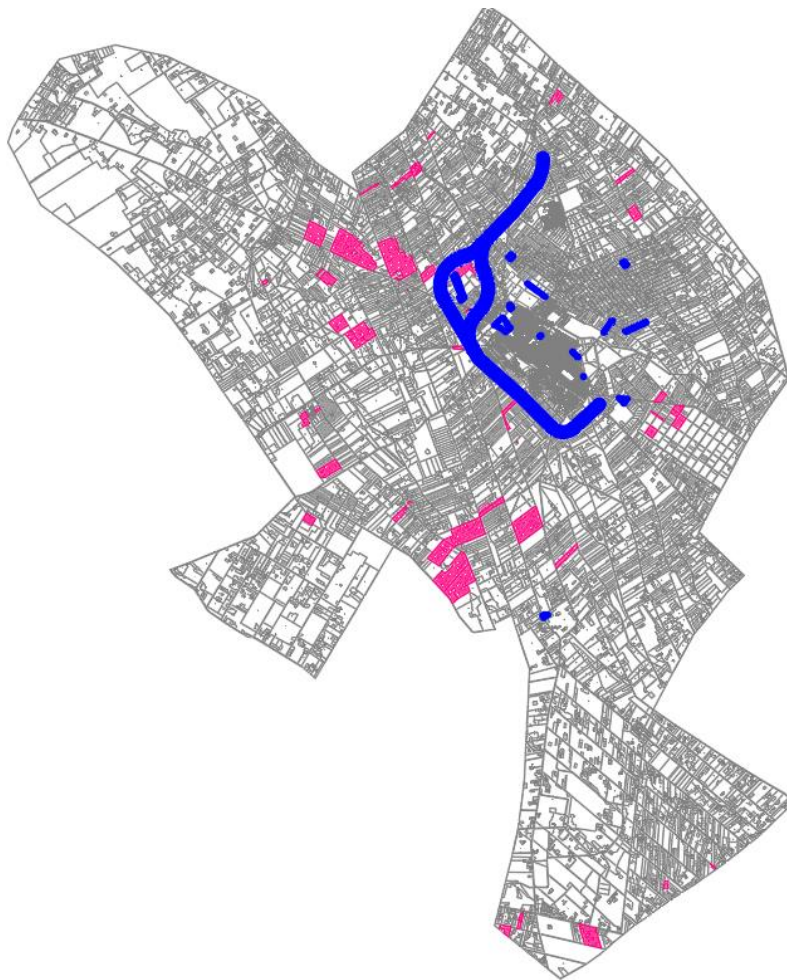
*Új beépítésre szánt területek*



Az OTrT 13. § (2) bekezdés értelmében a „Az **Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területei**hez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté”. A **módosítási területek nincsenek érintve** termőhellyel. A termőhelyek a következők:

Helyrajzi szám	Terület (ha)	Fajta
<i>I. osztályú termőhelyek:</i>		
0194/52	0,90	KAJSZI
0230/55	22,0	MEGGY
0254/109	0,8	SZILVA
0272/277	17,9	MEGGY
0325/62	2,1	MEGGY
0325/68,69	0,9	MEGGY
0325/84	4,9	CSEMEGSZŐLŐ
0480/34	1,0	ŐSZIBARACK
0552/131	12,4	KAJSZI
0552/26	12,0	MEGGY
0552/27	13,0	MEGGY
0552/28	12,0	MEGGY
0564/18	14,0	MEGGY
0564/30	14,6	MEGGY
0564/32	5,9	MEGGY
0596/8	20,0	ŐSZIBARACK
0604/8	38,0	MEGGY
0605/5	46,0	MEGGY
0250	6,0	ALMA, MEGGY
0283	8,0	ALMA, MEGGY
0292	6,0	ALMA, MEGGY
0294	9,0	ALMA, MEGGY
0408	8,0	ALMA, MEGGY
0508	16,0	MEGGY, SZILVA
0509	36,0	MEGGY, SZILVA
0230/137,138	0,8	MEGGY, SZILVA
0230/87,133-135	3,2	MEGGY, SZILVA
0259/51,52	7,0	MEGGY, SZILVA
0262/1	21,0	ALMA, MEGGY
0272/237	1,3	ALMA, SZILVA
0273/65	2,0	ALMA, KAJSZI
0278/1	8,0	ALMA, MEGGY
0279/1	24,0	ALMA, MEGGY
0282/7	5,0	MEGGY, SZILVA
0284/1	7,0	ALMA, MEGGY
0288/5	16,0	ALMA, MEGGY
0325/61	4,5	MEGGY, SZILVA
0325/86,102	1,1	MEGGY, SZILVA
0409/14	17,0	ALMA, MEGGY
0418/52-54,56	35,1	MEGGY, SZILVA
0423/161	1,4	MEGGY, SZILVA
0433/33	4,1	MEGGY, SZILVA
0463/2,3	2,7	ŐSZIBARACK, SZILVA
0467/38	1,5	KAJSZI, ŐSZIBARACK
0504/01	14,0	MEGGY, SZILVA
0504/02	16,0	MEGGY, SZILVA
0525/5	31,7	MEGGY, SZILVA
0527/33,34	34,4	MEGGY, SZILVA
0545/5	124,6	MEGGY, SZILVA
0552/95	2,0	KAJSZI, SZILVA
0574/12	17,0	ŐSZIBARACK, MEGGY
0163/149	3,8	ALMA, MEGGY, ŐSZIBARACK
0163/251	11,8	ALMA, MEGGY, SZILVA
0163/358,366	6,8	ALMA, SZILVA, KÖRTE
0270/158,159	2,5	SZILVA, ALMA, SZAMÓCA
0320/143-145,166-168	18,5	MEGGY, SZILVA, ALMA
0325/70-73,133	4,3	MEGGY, SZILVA, ALMA
0326/65-67	3,4	MEGGY, SZILVA, ALMA

0410/102	3,0	ALMA, SZILVA, ÓSZIBARACK
0423/158-160	8,0	MEGGY, SZILVA, ALMA
0527/32	18,6	MEGGY, SZILVA, ALMA
0529/68-70,73	32,6	MEGGY, SZILVA, ALMA
0533/44	4,1	SZILVA, BODZA, ALMA
0540/24	3,0	ALMA, MEGGY, SZILVA
0564/24	3,5	MEGGY, SZILVA, ALMA
0574/22	11,2	MEGGY, SZILVA, ALMA
0593/22	4,0	ALMA, SZILVA, ÓSZIBARACK
0601/56,66	35,2	MEGGY, SZILVA, BODZA
0602/43	11,0	MEGGY, SZILVA, BODZA
0175/7	4,6	ALMA, BODZA, MEGGY, SZILVA
0423/107,162	4,4	MEGGY, SZILVA, BODZA, ALMA
0431/81	2,3	ALMA, MEGGY, SZILVA, ÓSZIBARACK
<i>II. osztályú termőhelyek:</i>		
0325/62	2,1	MEGGY
0325/68	0,1	MEGGY
0325/69	0,8	MEGGY
0480/34	1,3	ÓSZIBARACK
0267/124	7,5	KAJSZI, SZILVA, MEGGY, ÓSZIBARACK



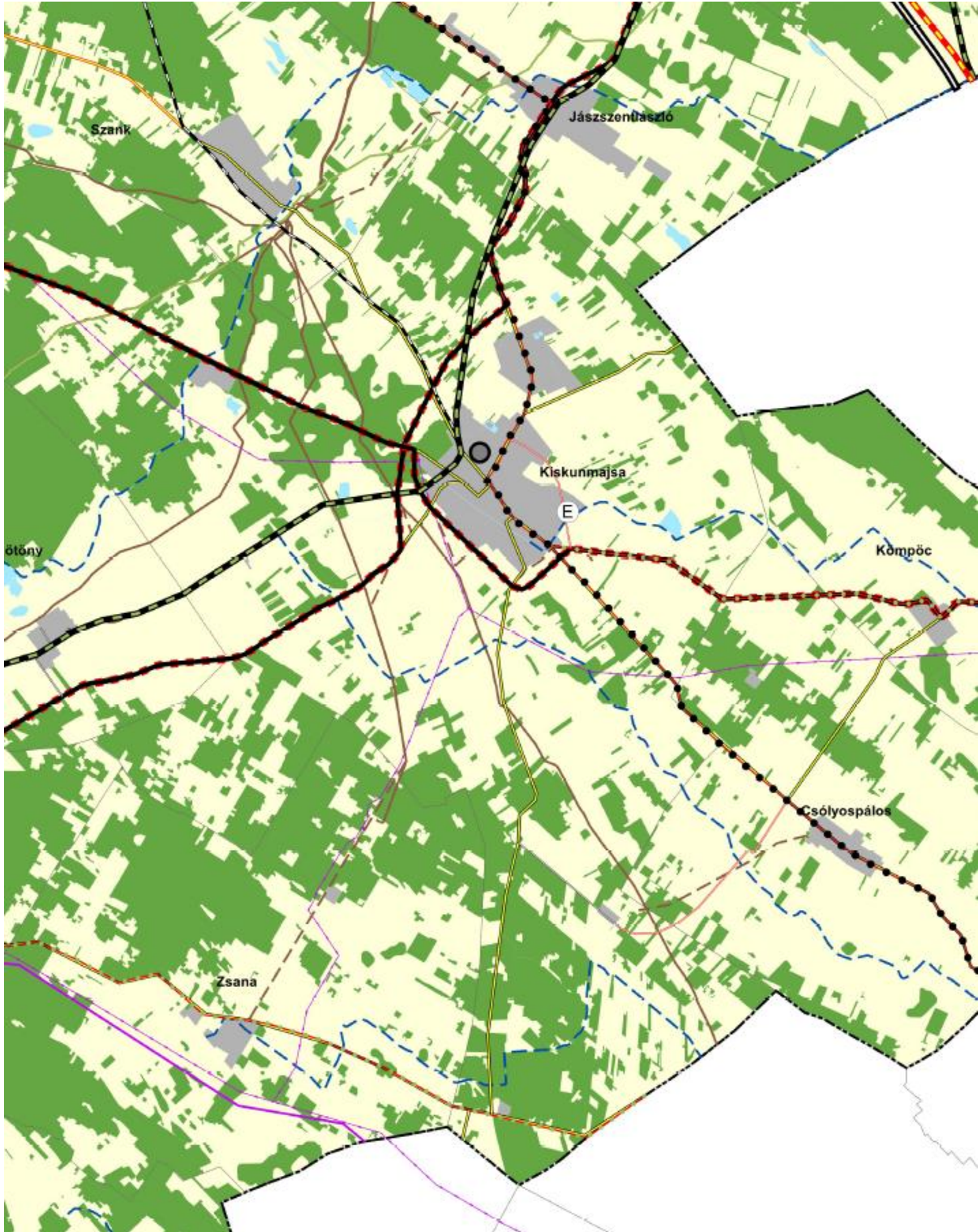
*Gyümölcs termőhelyi kataszteri területek és a módosítási területek összevetése*



**Településszerkezeti tervi módosítások összhangjának vizsgálata a BMTrT szerkezeti elemeivel**

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

*Kiskunmajsa és környéke Bács-Kiskun Megye Szerkezeti Tervében – 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 fejlesztendő repülőtér

- Meglévő

Térségi repülőtér

- Meglévő térségi repülőtér

Országos kerékpárútvonal

- Meglévő
- Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

- Tervezett térségi kerékpárútvonal

Országos kikötő

- Meglévő

Térségi kikötő

- Meglévő térségi kikötő
- Tervezett térségi kikötő

Kompátkelőhely

- Meglévő

Térségi logisztikai központ

- Meglévő térségi logisztikai központ
- Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű

- Meglévő
- Tervezett

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő
- Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

Földgázszállító vezeték

- Meglévő
- Tervezett

Termékvezeték

- Meglévő

Vízi létesítmények

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

- Meglévő

Elsőrendű árvíz-védelmi fővédvonal

- Meglévő

Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal

- Meglévő

1 millió m<sup>3</sup>-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

**Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények**

Kiskunmajsa új szerkezeti terve **feltünteti a Bács-Kiskun megye szerkezeti tervében ábrázolt, az OTRT-vel összhangban lévő következő térségi jelentőségű szerkezeti elemeket:**

1. Soltvadkert (53. sz. főút) – Kiskunmajsa – Kistelek – Mindszent – Derekegyház – Nagymágocs – Orosháza (M47) **tervezett másodrendű főútnak a várost Ny-ról elkerülő útszakasza** – jelölve 2003. évi rendezési terv alapján, a jelenlegi 5411 és 5405 jelű országos mellékutak között, 100-100 m érdekeltségi sávval *(az MTrT értelmében csak a megyei tervek tartalmazzák az előirányzott új elkerülő főútszakaszokat) A nyomvonal a módosított szerkezeti tervben – 1-2 m-es szerkesztési pontosítástól eltekintve – változatlanul szerepel,*
2. Kiskunfélegyháza (5. sz. főút) – Kiskunhalas – Mélykút – Kunbaja – (Szerbia) **tervezett másodrendű főút várost É-ről elkerülő szakasza** (a jelenlegi 5402 jelű országos út üdülőterületi és belterületi szakaszát váltja ki) – településszerkezeti tervben a 2003 évi rendezési terv alapján jelölve. *A nyomvonal két új változatban szerepel a módosított szerkezeti tervben, mindkettő megfelel a megyei tervben lévő É-i elkerülő útszakasz térbeli rendjével, azt pontosítja a települési adottságok részletesebb vizsgálata alapján.*
3. **5404** (Szank), **5405** (Szeged), **5408** (Szeged – Kiskunhalas), **5409** (5408 úthoz vezető), **5429** (Pusztamérges), **54121** (Csengele), **54126** (Kígyós bekötő), **54313** (Tajó vasútállomáshoz vezető) jelű országos mellékutak 50-50 m érdekeltségi sávval
4. **155** számú egyéb országos törzshálózati **vasútvonal** – jelölve 50-50 m érdekeltségi sávval
5. **149** számú **keskeny nyomtávú vasútvonal** Kecskemét – Kiskunmajsa (jelenleg nem üzemel) – jelölve 50-50 m érdekeltségi sávval
6. Térségi **kerékpárút** Baja – Csávoly – Jánoshalma – Kunfehértó – Kiskunhalas – Kiskunmajsa – Kömpöc – (Kistelek – Ópusztaszer) nyomvonalon – jelölve az 5402 és 5411 jelű (az ország szerkezeti terve szerint főúttá váló) mellékutak mentén.
7. **Kiserőmű** – egyéb jogszabályok keretein belül elhelyezhető, a településszerkezeti terven és a szabályozási terven az Ipari Park térségében jelölve
8. Kiskőrös – Kiskunmajsa **120 kV vezeték és állomás** – jelölve, a vezetéken 2x19 m védőtávolsággal
9. Kiskunmajsa – Zsana **120 kV vezeték** – jelölve, védőtávolság feltüntetve
10. Zsana – Kistelek **120 kV vezeték** – jelölve, védőtávolság feltüntetve
11. Nagynyomású (országos jelentőségű) **földgázvezetékek** – védőtávolságaikkal jelölve az FGSZ Zrt. 2010. évi adatszolgáltatása szerint
12. **Nagyközépnomású vezetékek**, – jelölve 9-9 illetve 7-7 m védőtávolsággal (szolgáltató digitális állománya 2019.)
13. **Térségi belvíz- és öntözőcsatorna** a Kiskunhalasról Szank felé tartó, a Bodoglár belterületet észak felől érintő Dong-éri-főcsatorna, amely a Tiszába torkollik, valamint a Kiskunmajsáról Kömpöcön át a Szatymaz és Szeged területén lévő Fehértóba tartó Fehértó-Majjai-főcsatorna.

**A módosítási terv a térségi szerkezeti elemeket nem változtatja meg.**

**Módosított településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata a BKmTrT területfelhasználási térségei kiterjedésével**

**BKMTTrT: Területfelhasználási térségek kiterjedése Kiskunmajsán**

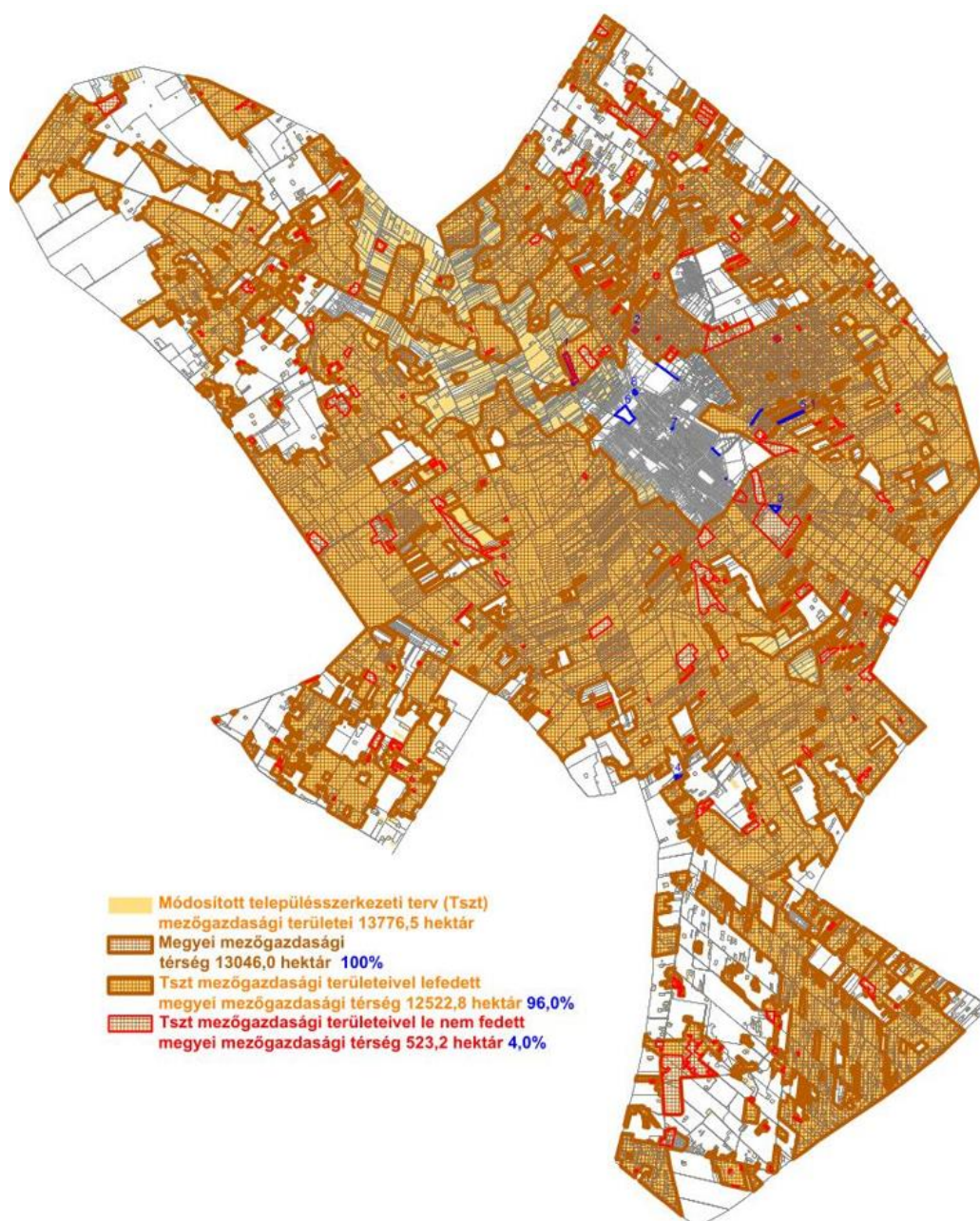
Erdőgazdasági térség:	8042,0 ha	35 %
Mezőgazdasági térség:	13046,0 ha	60 %
Vízgazdálkodási térség:	4,0 ha	0 %
Települési térség:	1038,0 ha	5 %

**Kiskunmajsa módosított szerkezeti terv területfelhasználási adatai – csak a mezőgazdasági terület kiterjedése változik** (Erdőterület nőtt 2,0 hektárral, mezőgazdasági terület csökkent 8,4 hektárral)

Erdőterület:	6773,7 ha	30,5 %
Mezőgazdasági terület:	13771,0 ha	62,0 %
Vízgazdálkodási terület:	186,7 ha	0,1 %
Beépítésre szánt területek:	1042,6 ha	4,7 %

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;”. Az alábbi ábra kimutatása szerint a módosított szerkezeti tervben 96,0 %-ban van lefedve a térség területe, **a törvényi előírásnak megfelel.**

*Módosított Településszerkezeti terv mezőgazdasági területeinek összevetése a megyei mezőgazdasági térséggel*





**Módosított 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 Kiskunmajsát érintő övezetek kiemelve):

- „5. § (2) Az OTrT-ben és az MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül
- a) az ásványi **nyersanyagvagyon** övezetét a 3/9. melléklet,
  - b) a **rendszeresen belvízjárta terület** övezetét a 3/10. melléklet,
  - c) a **tanyás területek** övezetéhez tartozó települések területét a 3/11. melléklet, és
  - d) a földtani veszélyforrás terület övezetét a 3/12. melléklet tartalmazza.
- (3) Az OTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül
- a) a **városkörnyéki településegüttesek** övezetéhez tartozó városkörnyékeket a 3/13. melléklet,
  - b) a különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezetét a 3/14. melléklet,
  - c) a gépjárműgyártási beszállítói terület övezetét a 3/15. melléklet,
  - d) a híd gazdaságfejlesztési térség övezetét a 3/16. melléklet,
  - e) az együtt élő négy város térségének övezetét a 3/17. melléklet,
  - f) a **kötött pályás gazdasági terület** övezetét a 3/18. melléklet,
  - g) az **általános turisztikai fejlesztés** övezetét a 3/19. melléklet,
  - h) a pusztai turizmusfejlesztés övezetét a 3/20. melléklet,
  - i) a pincefalvak övezetét a 3/21. melléklet,
  - j) a **gyógyhelyek és gyógyfürdők** övezetét a 3/22. melléklet,
  - k) a Duna menti térség övezetét a 3/23. melléklet,
  - l) a natúrpark terület övezetét a 3/24. melléklet,
  - m) a **napelempark elhelyezésére szolgáló különleges** övezetet a 3/25. melléklet,
  - n) a geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezetet a 3/26. melléklet, és
  - o) a **klímaváltozással fokozottan érintett térség** övezetét a 3/27. melléklet tartalmazza.”

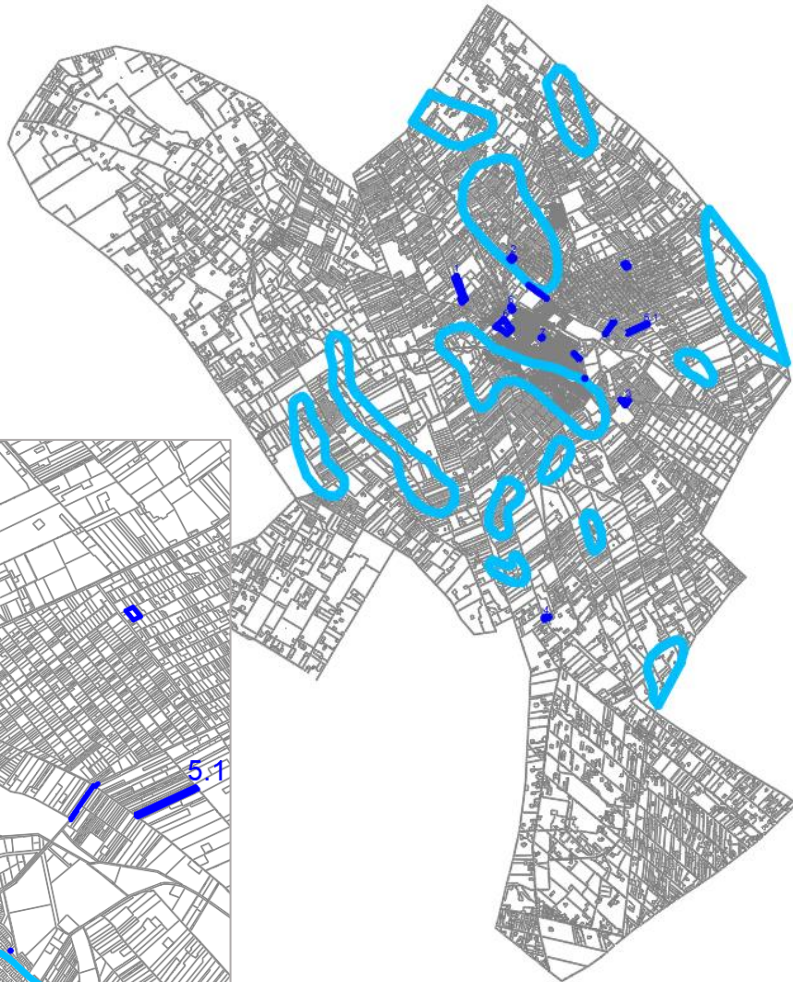
Az **ásványi nyersanyagvagyon övezete** az OTrT fogalommagyarázata értelmében „a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók”. Kiskunmajsza város a módosítási eljáráshoz előzetesen bekérte és megkapta a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivataltól a nyilvántartási adatokat. Az adatszolgáltatás iktatószáma: JN/43/01361-2/2019. Felszíni bánya nem található a városban. A levélben szerepelnek a Kiskunmajsát érintő szénhidrogén bányatelkek:

- Harkakötöny I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
- Kiskunmajsza I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
- Kiskunmajsza II. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
- Kiskunmajsza III. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
- Kiskunmajsza IV. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
- Kiskunmajsza V. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
- Kiskunmajsza VI. – földgáz (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
- Kiskunmajsza VII. – kőolaj (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
- Kömpöc I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
- Pusztamérges I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
- Szank I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
- Tázlár I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
- Zsana I. – földalatti gáztároló (Magyar Földgáztároló Zrt.)

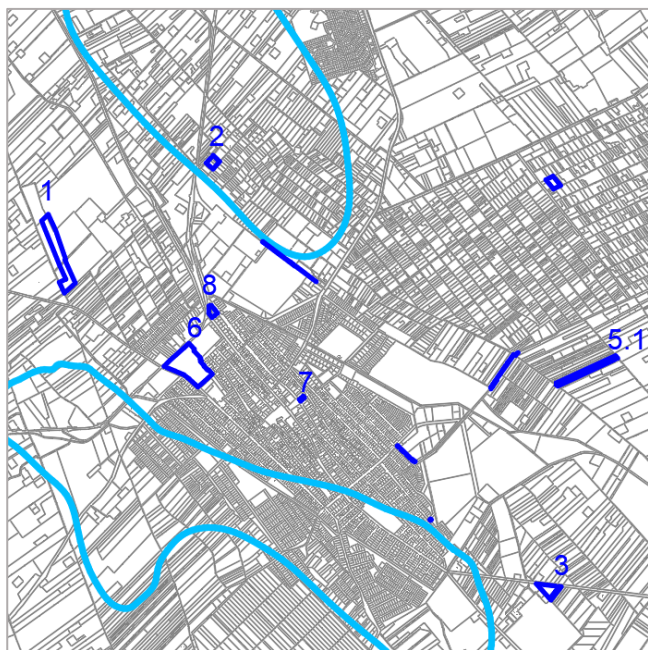
**A módosításnak nincs kihatása a nyersanyagvagyonra és a bányatelkek ábrázolására.**

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 településszerkezeti tervben az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság 2019. évi adatszolgáltatása alapján szerepelnek az erősen és közepesen veszélyeztetett területek lehatárolásai, amelyek a megyei övezetben szereplő területfoltokkal azonosak.

*Rendszeresen belvízjárta terület megyei övezetének és a módosítások helyszíneinek elhelyezkedése*



*A 2. helyszín új beépítésre szánt terület, amely az övezeten belül található*



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 szerkezeti terv módosítás az övezeten belül elhelyezkedő 2. helyszínen új beépítésre szánt területet jelöl ki. A csapadékvíz-elvezetés alátámasztó leírása szerint: „a helyszín zártkerti fekvésű, homokos talajon elhelyezkedő terület, a csapadékvíz telken belüli elhelyezése, hasznosítása javasolt”. A terület csekély kiterjedése miatt (0,71 hektár) a mezőgazdasági üzem kijelölése számottevő változást nem jelent a településrész belvízi veszélyeztetettsége szempontjából.

**Tanyás területek övezetébe** az OTrT szerint a jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi és ökoturizmus céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, térbelileg

hozza kapcsolódó, jellemzően 1 ha területű föld együttese tartoznak. BKMTTrT övezeti tervlapja alapján **Kiskunmajsa egész igazgatási területe az övezetbe tartozik.**

**A módosítási területek közül a 4. helyszín (zsanai határ közelében) egy meglévő tanya fennmaradását segíti elő.** Egyebekben a módosítási területeken nincs tanya.

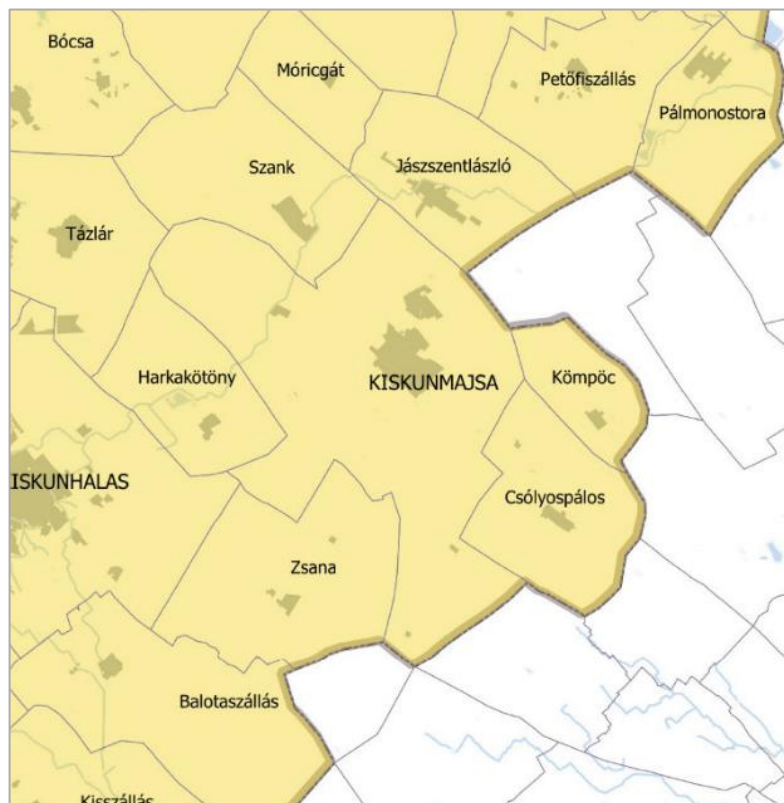
Az MvM rendelet 10. § (2) bekezdése értelmében:

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

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

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

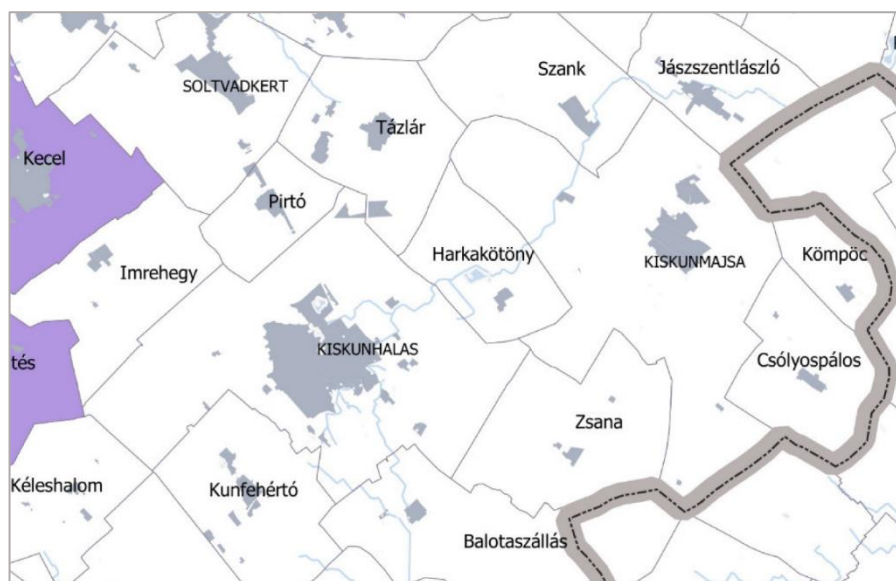
*BKMTTrT 3/11. melléklete – részlet: Tanya területek övezete*



Kiskunmajsa igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Földtani veszélyforrás övezetében.**

*BKMTTrT 3/12 övezeti tervlap részlete: Földtani veszélyforrás Kiskunmajsa térségében*

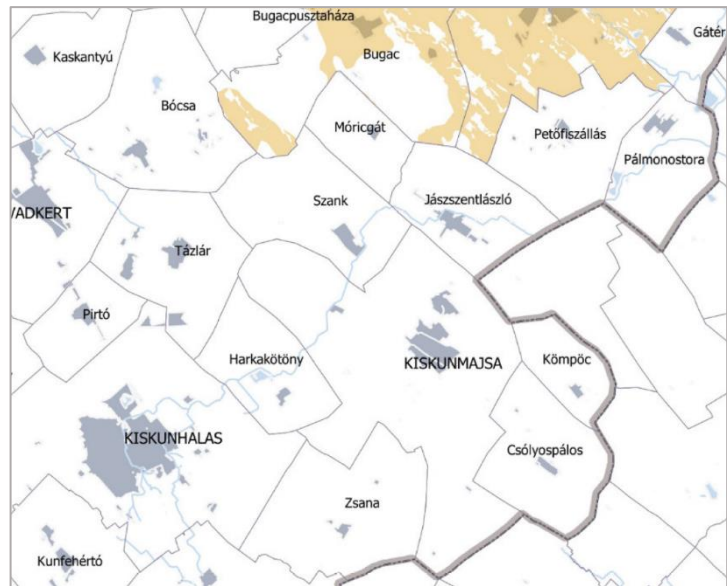
Kiskunmajsa a városkörnyéki település-együttesek övezete tekintetében a következő községeket tartja vonzásában: Csólyospálos, Kömpóc, Jászsztlászó, Szank.





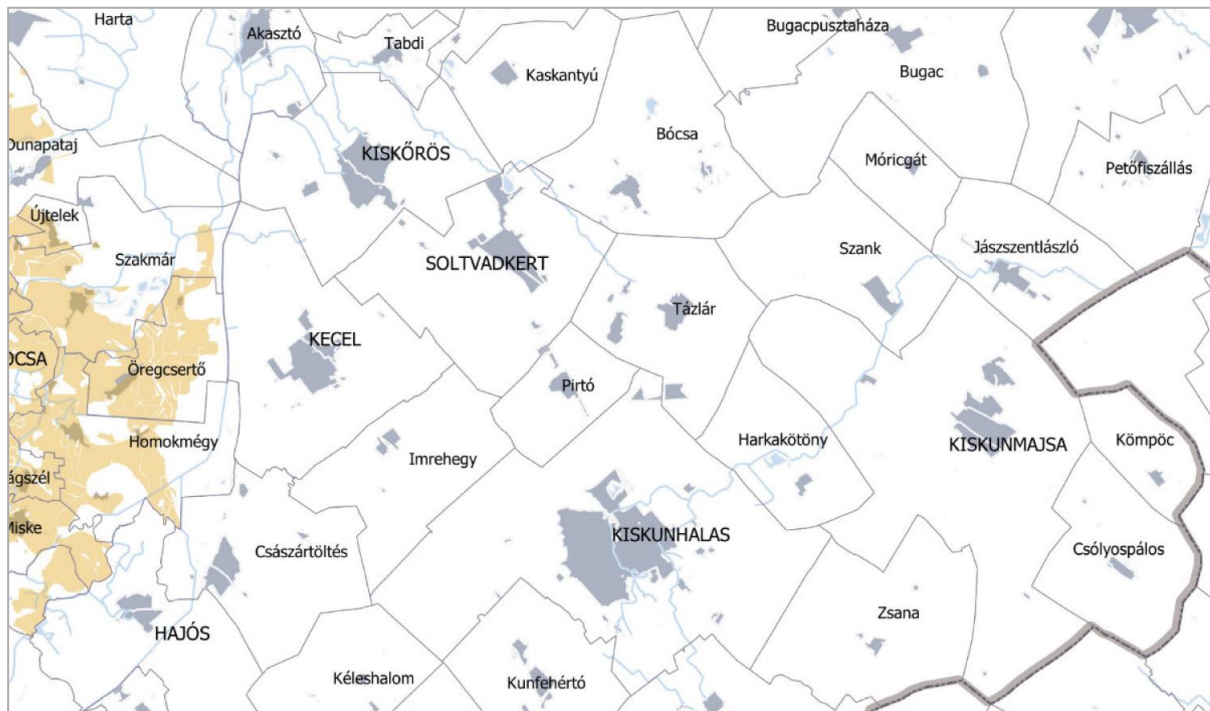
Kiskunmajsa igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetében.**

*BKMT rT 3/15 övezeti tervlap részlete: Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete*



Kiskunmajsa igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Híd gazdaságfejlesztési körzet övezetében.**

*BKMT rT 3/16 övezeti tervlap részlete: Híd gazdaságfejlesztési körzet övezete*

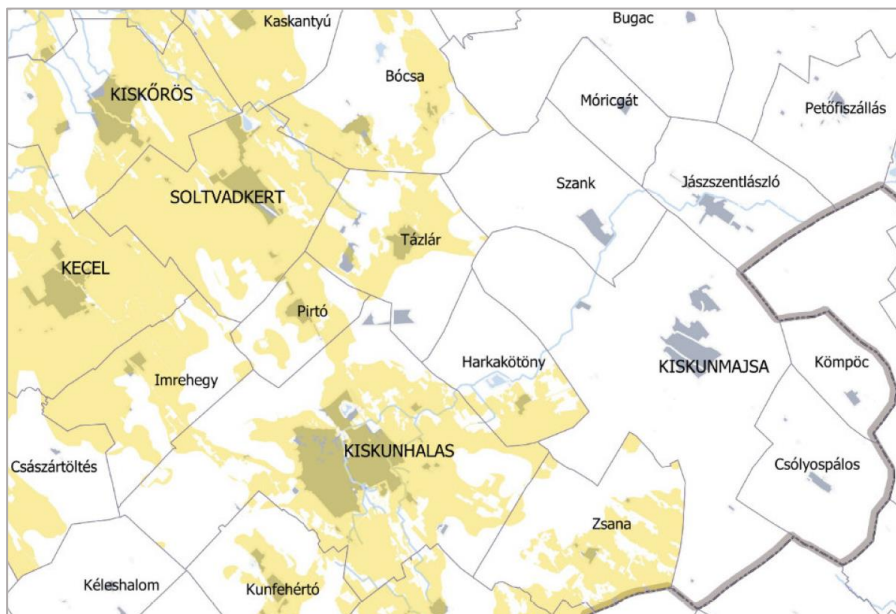


### **Gazdasági, innovációs fejlesztési térségek**

A megyei területrendezési szabályzat 6. § (2)-(3) bekezdése **gazdasági, innovációs fejlesztési térségeket** jelöl ki, amelyek területén belül a kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület egységeken (Gksz) sajátos építési övezetek jelölhetők ki. 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.

**Együtt élő négy város** övezetében Kiskunmajsja nem érintett. Kecel, Kiskőrös, Kiskunhalas, Soltvadkert 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.

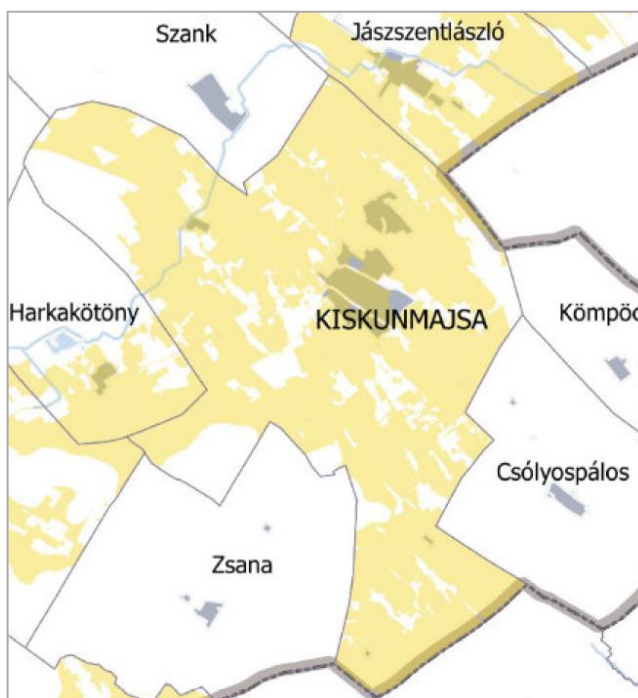
*BKMTTrT 3/17 övezeti tervlap részlete: Együtt élő négy város övezete*



:

**Kötött pályás gazdasági terület** övezetén belül élni lehet a fenti lehetőséggel Kiskunmajsán a **következő esetben**: 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. **Kiskunmajsja módosított településrendezési eszközeiben nem vált szükségessé a megengedőbb szabályok alkalmazása.**

*BKMTTrT övezeti tervlap részlete: kötött pályás gazdasági terület övezete*



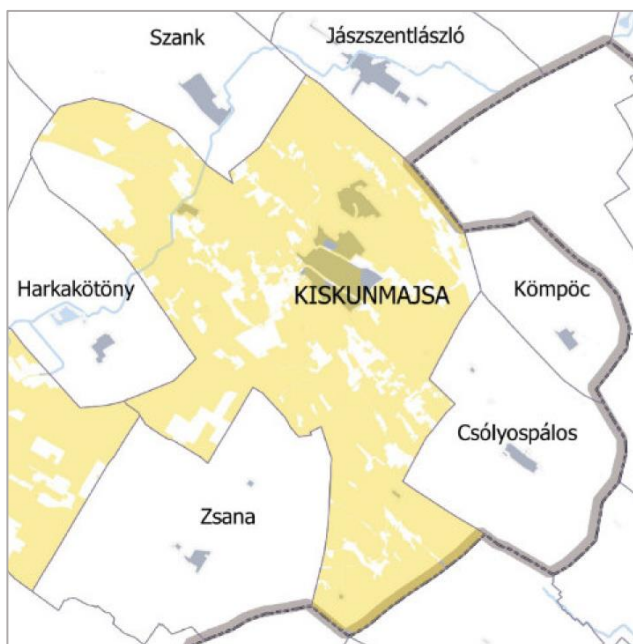
### **Turisztikai fejlesztési térségek**

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-rendeletek 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.” A kedvezmény a **következő esetekre érvényes:**

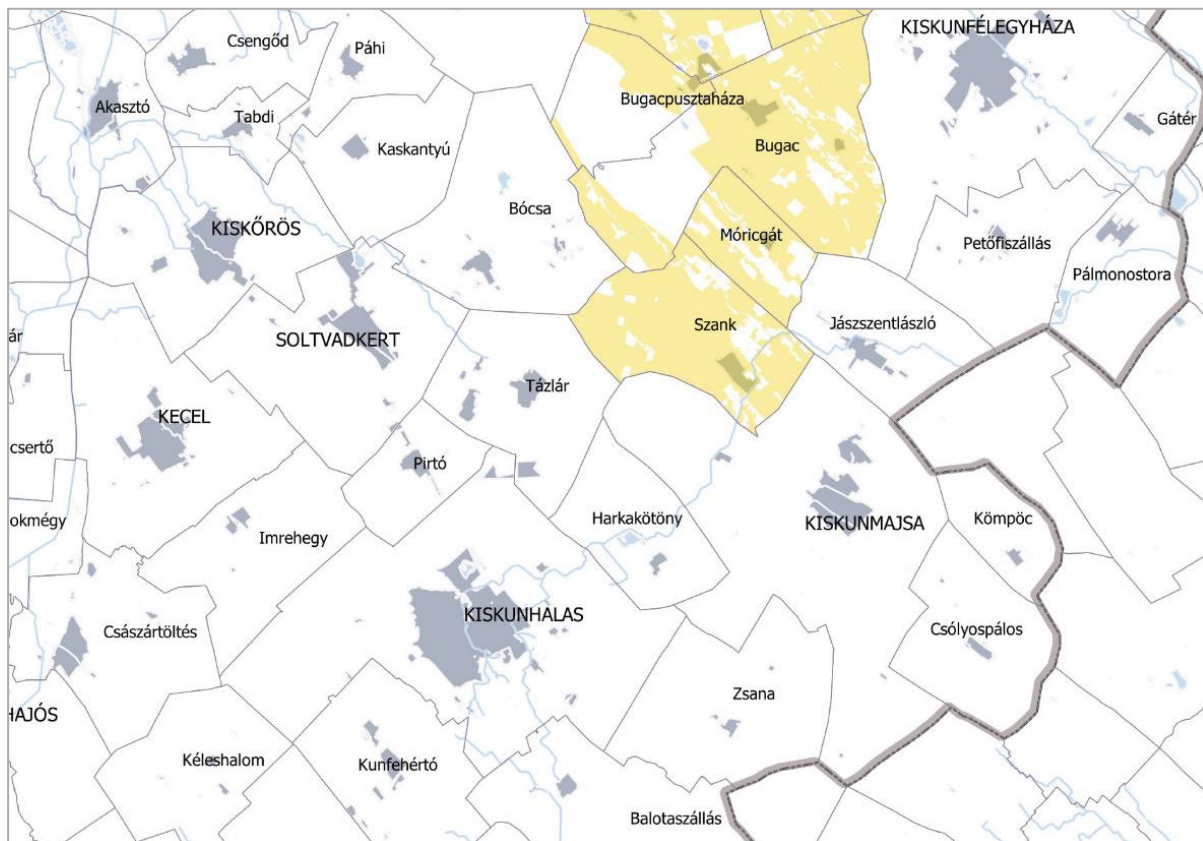
**Általános turisztikai fejlesztés övezete** területén fekvő barnamezős területén belül alkalmazható. **Kiskunmajsa módosított településrendezési eszközeiben nem vált szükségessé a megengedőbb szabályok alkalmazása.**

*BKMT rT 3/19 övezeti tervlap részlete: Általános turisztikai fejlesztés övezete*



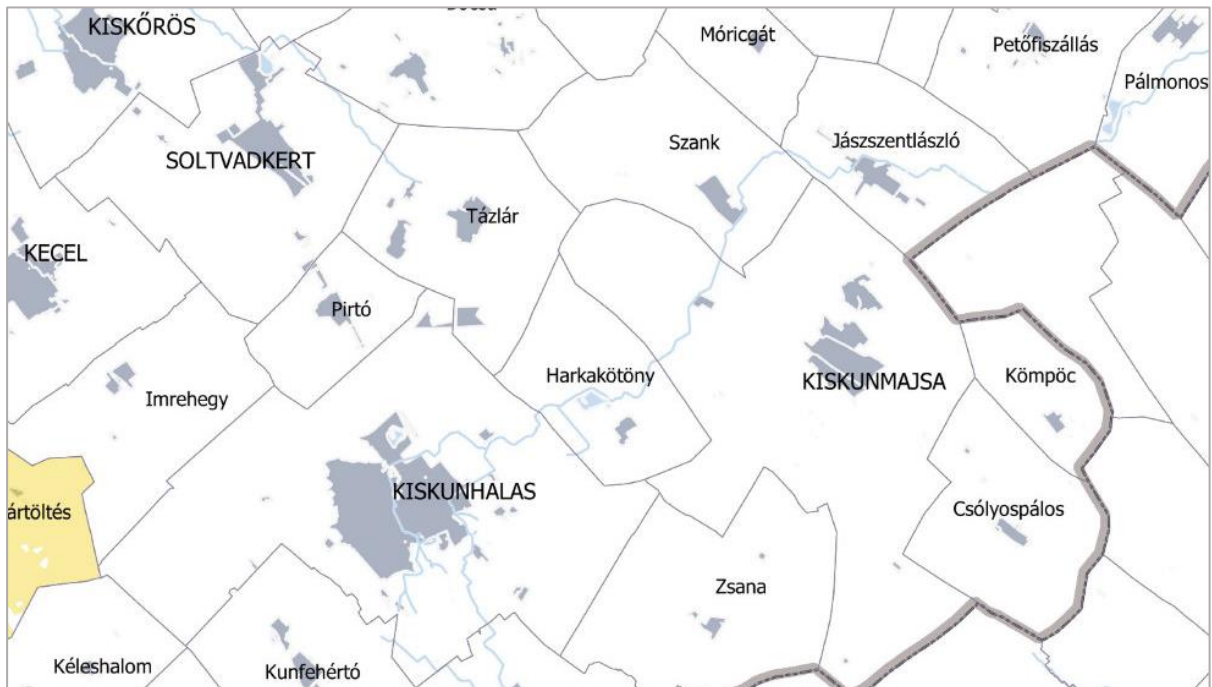
Kiskunmajsa az alábbi ábra szerint **nem érintett a Pusztai turizmus-fejlesztés övezetében.**

*BKMT rT 3/20 övezeti tervlap részlete: A pusztai turizmus-fejlesztés övezete*



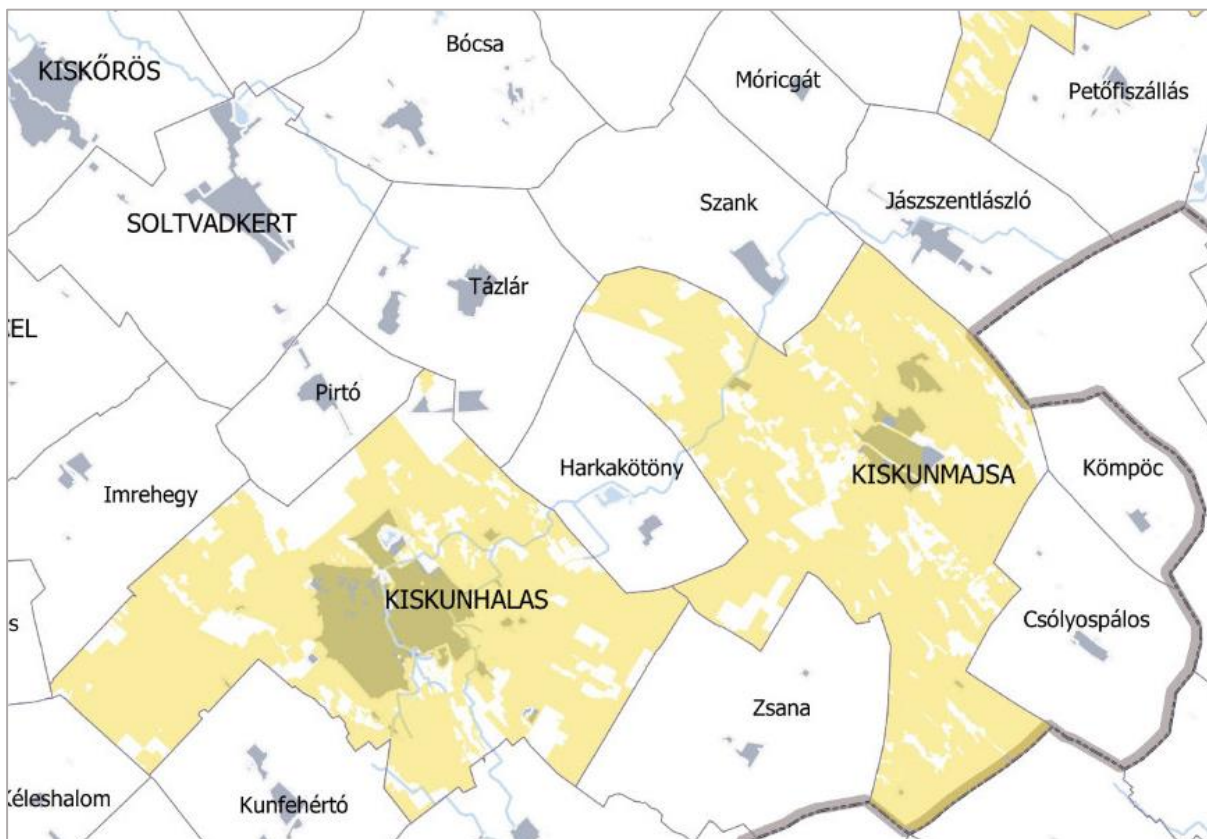
Kiskunmajsa igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Pincefalvak övezetében.**

*BKMT rT 3/21 övezeti tervlap részlete: Pincefalvak övezete*



**Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete** területén fekvő barnamezős helyszíneken, a gyógyturizmust szolgáló létesítmény számára. **Kiskunmajsa módosított településrendezési eszközeiben nem vált szükségessé a megengedőbb szabályok alkalmazása.**

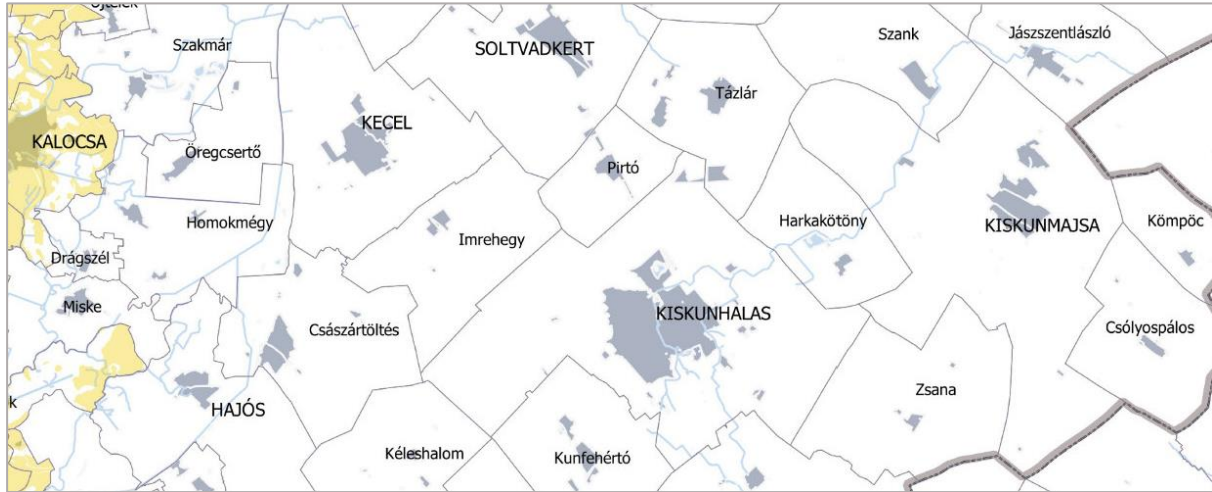
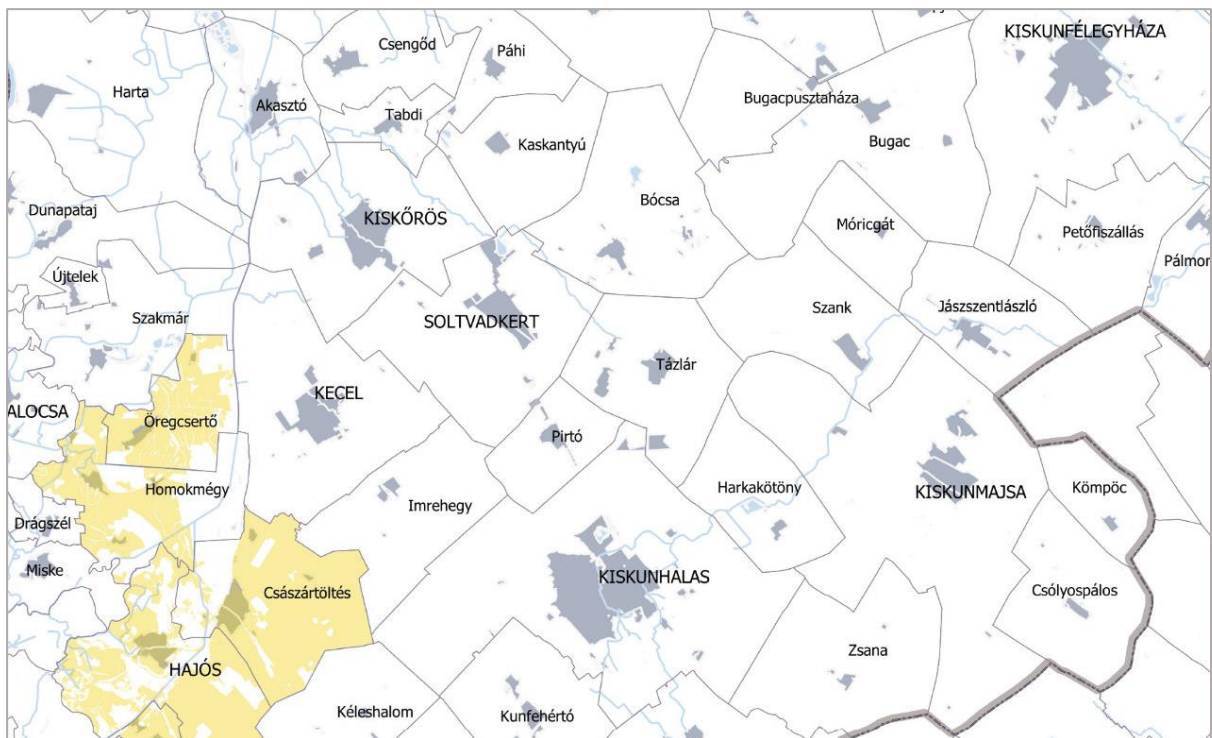
*BKMT rT 3/22 övezeti tervlap részlete: Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete*





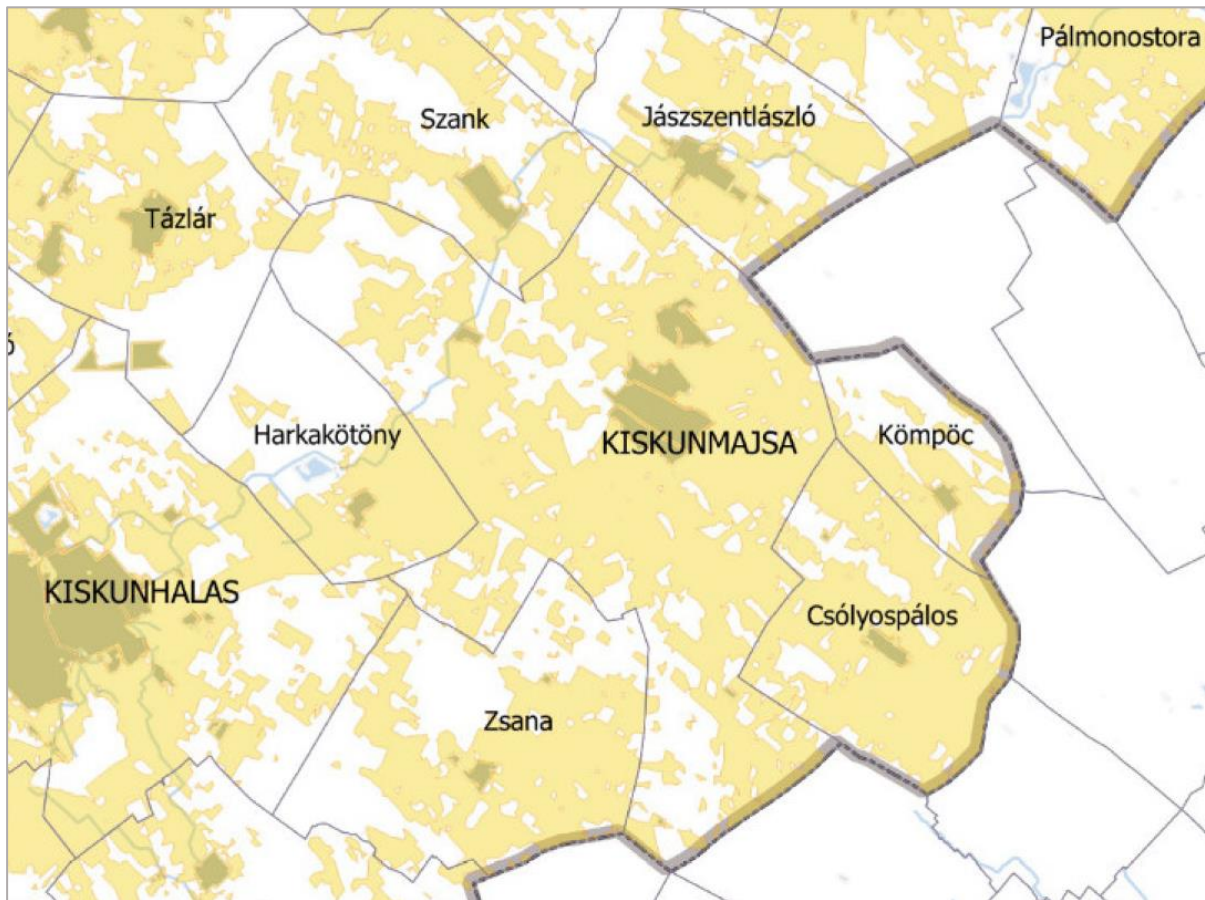
**További különleges térségi övezetek**

Kiskunmajsa igazgatási területe az alábbi ábrák szerint **nem érintett a Duna-menti térség övezetében** valamint a **Natúrpark övezetben**.

**BKMTTrT 3/23 övezeti tervlap részlete: Duna-menti térség övezete****BKMTTrT 3/24 övezeti tervlap részlete: Natúrpark övezete**

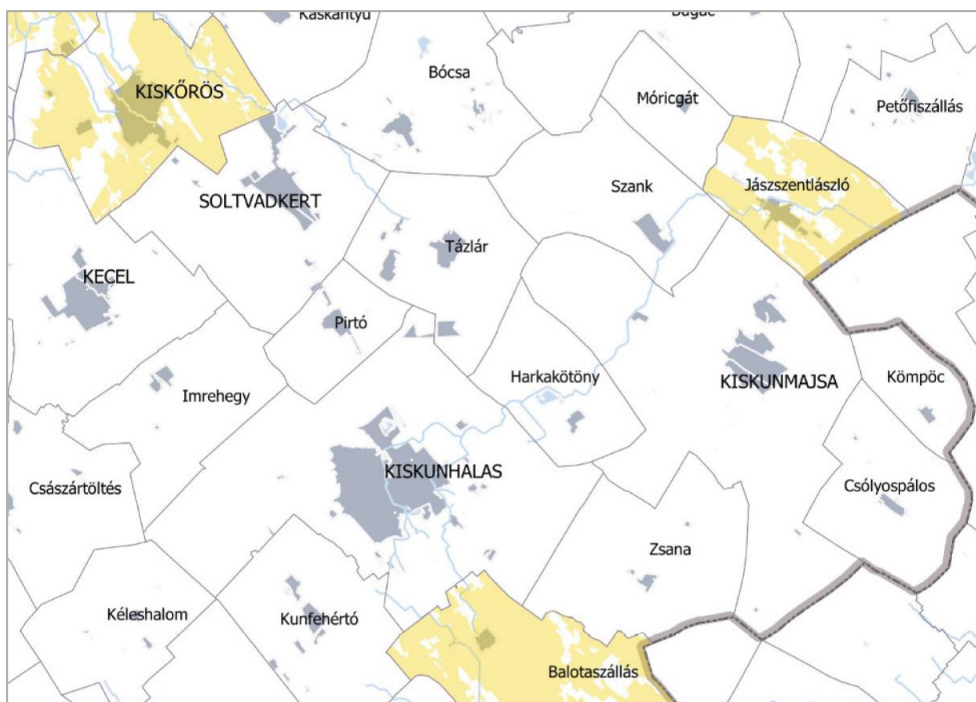
A **napelempark elhelyezésére szolgáló különleges** övezetet a vonatkozó megyei tervlap olyan módon tünteti fel, hogy a megye mezőgazdasági területeiből kivette az ökológiai hálózat magterületeihez és ökológiai folyosóikhoz tartozó területeket. Ezen a területen belül a rendelet előírásainak megfelelő földminőségi kritériumok figyelembe vételével lehetséges a napelemparkok létesítése. **A módosítás nem jelöl ki napelempark területet.**

BKMTrT 3/25 övezeti tervlap részlete: napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet



Kiskunmajsa igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezetben.**

BKMTrT 3/26 övezeti tervlap részlete: Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezete



A **klímaváltozással fokozottan érintett térség** övezetébe tartozó településeken, így Kiskunmajsa 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 Pálfi-féle aszályossági indexszel kimutathatóan a sokéves országos átlagnál lényegesen nagyobb mértékben jelentkezik.

*BKMTrT 3/27 övezeti tervlap részlete: Klímaváltozással érintett térség övezete*

