

## 6. Tájrendezési, környezetalakítási alátámasztás

A módosítások közül a tájalakítás szempontjából az országos ökológiai hálózat magterületének és folyosóinak változásai a legjelentősebb beavatkozások, amelyek esetén a tervlapokon az Agrárminisztérium döntését követjük le. A minisztérium döntése lehetővé tette a korábban magterületbe tartozó **1. helyszínen** az új lakóterület kijelölését. Az ügyhöz írt észrevételében a KNPI közli:

### **Tamási Áron utca további beépítése (Kiskunmajsa 319/3 hrsz):**

A tervezett beépítésre szánt terület kijelölése a Kiskunmajsa 319/3 hrsz-ú ingatlan mintegy 2,5 ha-os részterületét érinti. A módosítással érintett terület részét képezi a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MTrT) 27. § alapján meghatározott Országos Ökológiai Hálózat magterület övezetének.

A terület nagyobb része kaszálóként hasznosított, védett természeti érték előfordulása nem ismeretes a területről (2023. június 22-én történt bejárás alkalmával a terület le volt kaszálva). A területről elmondható, hogy a Tamási Áron utca (Kiskunmajsa 3282 hrsz) felől jelentős mértékű területfoglalás tapasztalható (parkolók kialakítása, tűzifa raktározás, parkosítás), a területbe beékelődik a vízmű védterülete, ill. egy adótorony; azaz jelenlegi formájában zavart a terület. A vízmű (Kiskunmajsa 320/1 hrsz) és a Kiskunmajsa 3232 és 3282 hrsz-ú utak (Tamási Áron utca) keresztezése közötti terület ugyanakkor meghagyandó, a terület egy részén egy egykori kubik található, amibe jó természetességű gyékényes regenerálódott a partján őshonos, idős puhafás csoporttal, illetve a fennmaradó terület gyepként kezelt.

A levélben foglaltakat a tervezett lakótelek-osztás figyelembe vette.

*Tamási Áron utcai beépítés illeszkedése a kialakult lakóterülethez; a jelleg hasonló, nem bontja meg a városképet*



A **2. ügyben** a meglévő két tanya és bővítési területük a kialakult állapot szerint lesz szabályozva.

A **3. ügy** gazdaságiból lakóterületbe tesz át telkeket, amelyek jelenleg az Lf falusias lakóterület határán vannak. A falusias lakóterületen is **megengedett** a mező- és erdőgazdasági tevékenység, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezése, de még a kereskedelmi szolgáltató funkció is, tehát a sokféleség jelenleg is benne van a lehetőségek körében. A mobilházak telepítését a telekhatár menti jelentős arányú fásítás kíséri majd, amely kedvezően hat a városképre.

A **4. számú módosítás** közterület-szabályozása a volt laktanyán belüli, kevésbé látható helyet érint, nincs számottevő tájalakító hatása.

Az **5. ügyben** egy megszűnt csatorna a szabályozási tervben is törlődik. A két oldalán lévő telkek összevonása egyelőre nem történhet meg a belterületi határ áthúzódása és a kétféle építési övezet miatt, tehát a terület zöldfelületként megmarad.

A **6-9. és 11-12. ügyek** a belterületen, a városközpontban, vagy annak közelében lévő kisebb telekcsoportok szabályozásának finomhangolásáról szólnak. A leíró szöveg részletezi az övezeti paraméterek változásait. Kiskunmajsa jellegzetessége az alacsony beépítési magasságú, de sűrű beépítés, amely kis fokozatokban lazul fel a városközponttól távolodva, ezért a beépítési magasság és a telekméret csakúgy, mint a beépítettség mértéke apránként vált értéket. A szabályozás rendszere a változtatásokban is a kialakult állapot minél illeszkedőbb lekövetését célozza. A módosítások leírását fotók is illusztrálják.

Az **10. módosítás** a Városháza és Művelődési Ház környezetének rendezéséhez egy következmény-jellegű változással járul hozzá: a Zöld-Város projekt keretében létrehozott gyalogoskerékpáros felületek közterületbe való átsorolása lehetővé teszi a telekhatároknak a kialakult állapothoz való rendezését. A közterület beiktatásával az egymásra néző homlokzatok közötti viszony egyszerűbbé válik építésjogi szempontból, továbbá a téren való átjárás városszerkezeti fontosságú nyomvonalai önálló telekként lesznek kezelhetők.

A **12. ügyben** a lakosok azon érthető igyekezete tükröződik, hogy lakókörnyezetük minél zavartalanabb maradjon. A szomszédsági viszonyok tiszteletben tartásának igénye azonban kölcsönös kell, hogy legyen. A régtől fogva kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) jelleggel használt,

országos közút melletti terület fejlesztésétől tartanak a kérelmet benyújtó lakosok, holott saját lakóterületükön (Lf falusias lakóövezet) is megengedett számos hasonló, gazdasági jellegű funkció elhelyezése. A zajvédő kerítés előírása biztosítja, hogy látványban és zajhatásban is szeparálva maradjon a gazdasági terület. A kertvárosias lakóterület felé továbbra is zóldsáv telepítése van előírva. A konfliktus remélhetőleg ki sem alakul ténylegesen.

A **13. ügy** a külterületi földutak átjárhatóságát, ezáltal a táj nagyobb rendezettségét célozza.

A **14. ügyben** az Mk jelű mezőgazdasági övezetekben belül a lakott területek jellegének fennmaradása érdekében Má általános mezőgazdasági övezeti átsorolást irányoz elő a terv. A táj mozaikos használati módjának előfeltétele a gazdálkodók helyben lakása.

A Polgármesteri Hivatal által indított **15. ügy** célja az Üdülőterület egységes, rendezett megjelenésének megóvása a kialakítható telekterület maximum-értékének rögzítésével.

## 7. Közlekedési és közműellátási alátámasztás

### *Közlekedési hálózatok*

A módosítások a szerkezeti jelentőségű közlekedési hálózatokat nem változtatják meg. A 4., 10. és 13. ügy közlekedési témájú, vagy hatású.

A **4. ügyben** egy városi közút bővül a volt laktanya gazdasági célra használt épületeinek megközelítését javítva.

A **10. ügyben** a város hosszan elnyúló belterületét keresztben átszelő gyalogos-kerékpáros útvonal nyer megerősítést a városközponti szakaszon (közterületbe való átsorolás).

A **13. ügy** szintén javítja a közlekedési feltételeket a külterületi földutak 6,0 m széles szabadon hagyandó sávjának szabályozásával.

A **többi ügy** helyszíne az országos és városi úthálózatról elérhető.

Az **1. ügyben** keletkező lakóterület a Tamási Áron utca meglévő burkolt útjáról feltárható. A burkolat szélessége 3,0-3,50 m, viszonylag keskeny, de a közterület szélessége bőséges (18,60 m).

*Tamási Áron utca – a jobbról látható fasor a közterületbe tartozik, megmarad*



A **2. ügy** tanyák fennmaradását célozza, amelyek jelenleg is megközelíthetők Bodoglár egyéb belterület felől.

A **3. ügy** közlekedési kérdést nem vet fel (Gksz helyett Lf lakóterület kijelölése), a terület a Félégyházi út mellett fekszik, de a tervezett mobilházak megközelítése várhatóan a telek É-i oldalán húzódó városi közútról lesz megoldva, mert az országos út felől széles fásítandó sáv van előírva.

Az **5. ügy** közlekedési kérdést nem vet fel (megszűnt csatorna közterületi jellegének megszüntetése).

A **6-12. ügyekben** tervezett módosítások az övezeti paraméterek korrekcióira irányul. A helyszínek közlekedési feltárása jelenleg is megfelelő.

A **14. ügy** a város külterületén lévő lakóépületek megtartását célozza az országos szabályok kedvezőtlen változására reagálva. Kiskunmajsza tanyás jellegének megfelelően a külterület lakott részei megközelíthetők burkolt, vagy földutakról.

A **15. ügy** közlekedési kérdést nem vet fel (üdülőterület maximális telekterület rögzítése).

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

A módosítások során a város geológiai, vízrajzi, földtani helyzete nem változik. Az 1. ügyben tervezett **új lakóterület** belterületi fekvésű, beépítésre alkalmas, a meglévő családi házas övezethez közvetlenül csatlakozik. A többi ügyben nem keletkezik új beépítés. A helyszínek kiterjedése nem jelentős. A területfelhasználás módosulásai (2-3. ügy) és a szabályozási változások (4-14. ügy) a már jelenleg is meglévő funkciókat kezelik, nincsenek számottevő kihatással a geológiai, vízrajzi és földtani viszonyokra.

### ***Csapadékvíz-elvezetés, -visszatartás 2020. évi szakági alátámasztó javaslat módosítást nem igényel***

A módosítással érintett **1. helyszínen** lakótelkeket alakít ki a városi önkormányzat a Tamási Áron utca jelenleg beépítetlen É-i oldalán, a Majsza-Szanki-csatorna mentén. A csapadékvíz levonulásának feltételei nem változnak meg. Az utca közterületén belül a kiépített út mellett lankás gyepsáv és fasor is található, a terep a csatorna felé enyhén lejt, ezért belvízre nem kell számítani.

A Bodoglár egyéb belterület közelében lévő **2. helyszínen** esetében meglévő tanya bővül, a területre lehulló csapadékvíz visszatartása és öntözésre való felhasználása célszerű.

A **3-4. és 6-12. ügyekben** a belterület és környéke kialakult nyílt- és zártrendszerű csatornái biztosítják a vízelvezetést vagy szikkasztást. Célszerű a telekre lehulló csapadékvíz helyben tartani és hasznosítani.

Az **5. ügyben** egy megszűnt csatornaszakasz érintett: a szabályozás a közterületi jelleget törli, mivel nincs szükség a funkcióját veszített területre. A telek mindkét oldalán gazdasági terület húzódik, melyeken belül a csapadékvíz jellemzően záportóba gyűjtve öntözésre hasznosulhat.

A **13. ügyben** a külterületi földutak átjárhatósága a cél: a 6,0 m minimális szabad szélesség szabályozása (kerítések tiltása a sávon belül) az utak és árkok kezelését biztonságosabbá teszi. Kiskunmajsza külterületi földútjai túlnyomórészt homoktalajokon futnak, vízelvezetésükre általában nincs szükség.

A **14. ügyben** a mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák között történnek változások, a csapadékvíz-elhelyezés feltételeit nem változtatják meg.

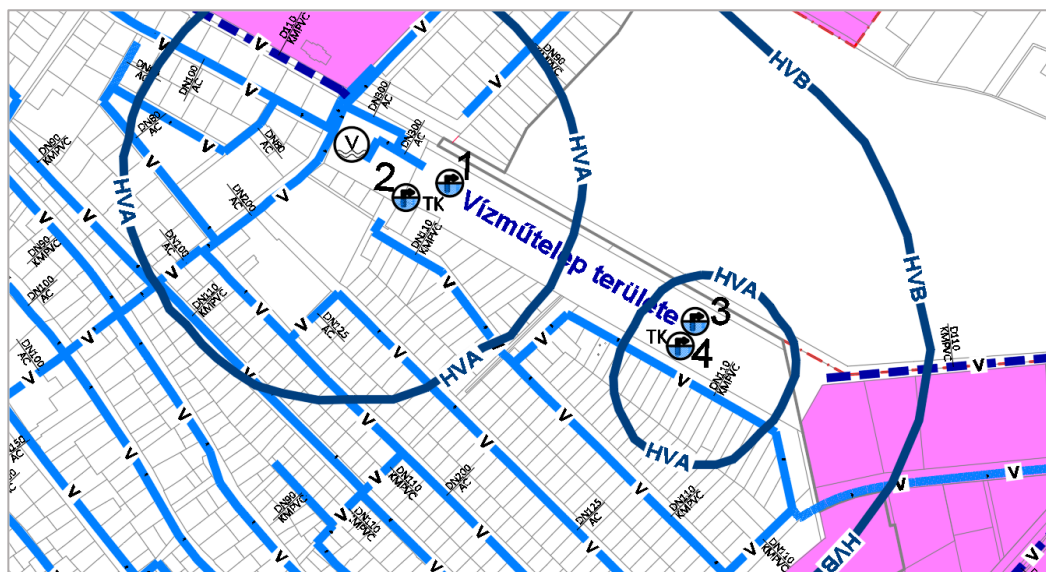
A **15. ügy** az üdülőterület legnagyobb kialakítható telekméretét szabályozza, a csapadékvíz-elhelyezés feltételeit nem változtatja meg.

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

Az **1. ügy** részben a városi **ivóvíz szolgáltató cég** (Kiskunsági Víziközmű-szolgáltató Kft.) kérésének teljesítését célozza: a városi vízműtelep (Kálvária utcai telep) bekerített területéhez

igazodva a telek K-i része kiegészül és a jelenlegi Gksz gazdasági építési övezet helyett különleges K-Vm jelű „Vízműtelep” építési övezetbe kerül át.

T-5 Ivóvízellátás fejlesztési javaslat (2020) részlet



A fenti tervlap nem szorul javításra, mivel a kutakat és a hidrogeológiai védőterületet is helyesen ábrázolja. A Tamási Áron utcában meglévő ivóvíz-vezeték a tervezett lakóterület ki tudja szolgálni.

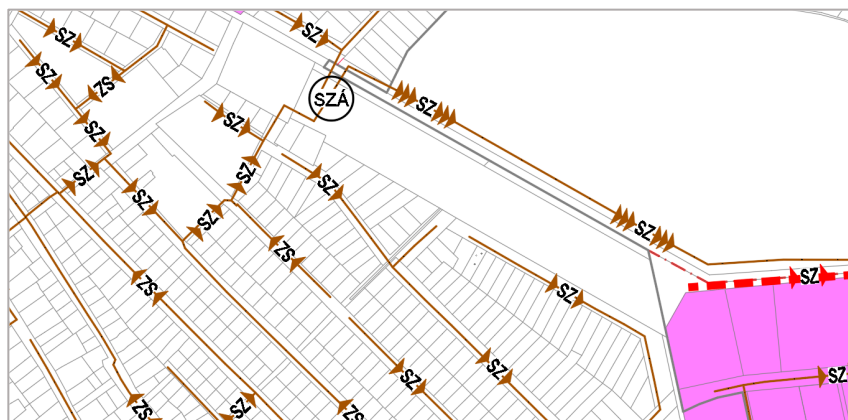
A 2. ügy helyszínén (Bodoglár tanya) egyedi megoldás alkalmazandó a városi hálózatra való csatlakozási lehetőség hiányában. A 3. és az 5-12. ügyekben a belterület városi hálózatáról ellátottak a helyszínek. A 4. helyszín a volt laktanyához kapcsolódik, melynek területén 2 db mélyfúrású kút és hozzá kapcsolódó térszíni és magas tároló található; a közút bővítése nem igényel változtatást az ellátásban. A 13-14. ügyben a külterületi földutak szabályozásában és a mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák között történnek változások, az ivóvíz-ellátásban módosítás nem szükséges. Ugyancsak nem érinti a szakágat a 15. ügy (üdülőterület maximális teleknagyság).

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, (vízsintes zárt szűrőtartályok.) A kezelt víz minősége megfelelő.

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

Az 1. ügy esetében (Tamási Áron utcai új lakóterület) keletkező szennyvíz elvezetése a meglévő városi hálózaton biztosítható.

T-6 Szennyvízelvezetés fejlesztési javaslat (2020) részlet – a tervezett lakóterület a hálózatra csatlakoztatható

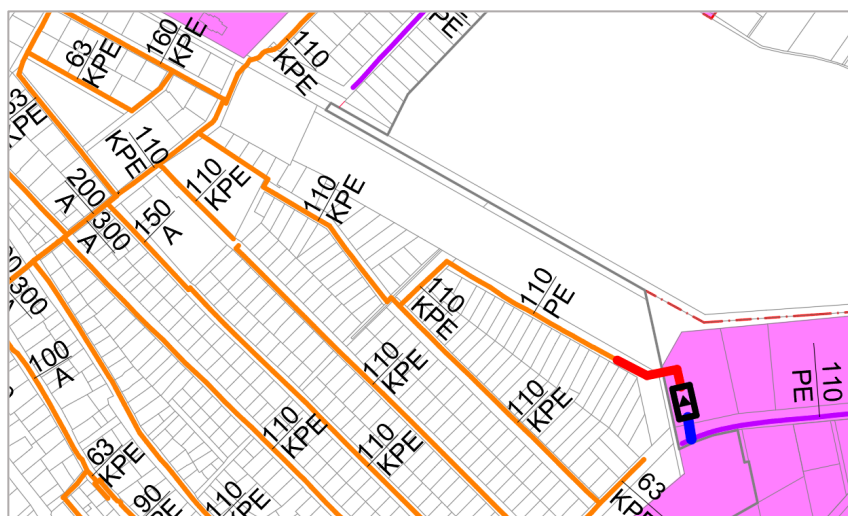


A 2. ügy helyszíne (Bodoglár tanya) nem rendelkezik szennyvízelvezetéssel, elvezető-rendszer kiépítése távlatban sincs tervezve, a szennyvíztárolás és -elszállítás egyedi megoldása szükséges. A 3. és az 5-12. ügyekben a belterületi szabályozási változások a már jelenleg is beépült telkeket érintik, melyek a városi szennyvízcsatorna-hálózatra vannak csatlakozva. A 4. helyszín a laktanya területen található, amely önálló szennyvízgyűjtő rendszer működik, amely az igényeknek megfelelően kibővíthető mennyiségében és kapacitásában is; a közút bővítése nem igényli a csatornahálózat bővítését. A 13-14. ügyben a külterületi földutak szabályozásában és a mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák között történnek változások, szennyvíz-elvezetés nem szükséges. A 15. ügy (üdülőterület maximális teleknagyság) nem érinti a szakágat.

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

Az 1. ügy esetében (új lakóterület) az ellátásra várhatóan szükség lesz. A tervezett lakóterület a Tamási Áron utcában kiépített 110 PE kisnyomású földgázvezetékre csatlakoztatható.

*T-8 Földgázellátás fejlesztési javaslat (2020) részlet*



A 2. ügy helyszíne (Bodoglár tanya) ellátással nem rendelkezik, a 2020. évi rendezési tervi alátámasztó munkarész sem irányozza elő a hálózat kiépítését. A 3. és az 5-12. ügyekben érintett belterületi helyszínek be van kapcsolva a város földgázellátó hálózatába. Jelentős többlet energia-igénnyel nem kell számolni. A 4. ügyben tervezett utcabővítés a volt laktanyában található, nem igényel földgázellátást. A 13-14. ügyben a külterületi földutak szabályozása és a mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák között történnek változások, földgázellátásuk nem releváns. Ugyancsak nem érinti a szakágat a 15. ügy (üdülőterület maximális teleknagyság).

### **Villamosenergia-ellátás**

Az 1. helyszínen lakóterület valósul meg, melyhez célszerű a meglévő hálózatokra való csatlakozással biztosítani az ellátást. Amennyiben szükségessé válik a villamosenergia-hálózaton új transzformátor-állomás elhelyezése a kb. 15 db új családi házhoz, akkor a szolgáltatóval egyeztetve keresendő rá megoldás, illetve érdemes megújuló forrásból is energiát nyerni. A 2. helyszín (Bodoglár tanya) saját transzformátor-állomással rendelkezik. A 3. és az 5-12. ügyekben érintett belterületi helyszínek be van kapcsolva a város villamosenergia-ellátó hálózatába. Jelentős többlet energia-igénnyel nem kell számolni. A 4. 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 közút bővítése nem teszi szükségessé az ellátás bővítését.

A 13-14. ügyekben a külterületi földutak szabályozásában és a mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák között történnek változások, villamosenergia-ellátásuk nem releváns, illetve tanya esetén

a megújuló energia-források alkalmazása javasolt. Nem érinti a szakágat a 15. ügy (üdülőterület maximális teleknagyság).

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

Kiskunmajsa távbeszélő szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. A Kiskunhalas felől kiépített optikai kábel a belterületen többnyire alépitményben 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. Kiskunmajsa 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. Kiskunmajsa. 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 keletkező lakóterületen a Tamási Áron utcai vonalas hálózatok biztosítanak ellátást. A belterületet érintő 3. és 5-12. ügyekben biztosított a vonalas telefon- és internet-szolgáltatás. Az igények előre láthatólag a jelenleg meglévő hálózatról elláthatók. A 4. ügyben közút bővül, az ellátás nem releváns. A 13-14. ügyben a külterületi földutak szabályozásában és a mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák között történnek változások, hírközlési ellátásuk nem releváns, illetve tanya esetében mobil hálózatokon történő ellátás javasolt. Nem érinti a szakágat a 15. ügy (üdülőterület maximális teleknagyság).

A város területét mikrohullámú rendszer nyomvonala nem érinti.

## 8. Környezetvédelem

### Környezetvédelem

Ebben a fejezetben Kiskunmajsa 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: családi házas lakóterület (kb. 15. db telek) kijelölése önkormányzati területen (belterület)
2. ügy: tanyabővítés erdőterületen (Bodoglár)
3. ügy: Gksz gazdasági terület helyett Lf falusias lakóterület kijelölése mobil lakóházak telepítése céljából
4. ügy: önkormányzati közút bővítése volt laktanya területén
5. ügy: ipari telephelyen megszűnt csatorna közterületi jellegének törlése
6. ügy: városközpont közeli lakótelkek előírt minimális telekterületének csökkentése
7. ügy: városközpont közeli lakótelkek előírt minimális telekterületének csökkentése
8. ügy: helyi múzeum bővítéséhez szükséges szabályozási változások (építési hely)
9. ügy: óvoda és iskola telkeinek összevonása és részleges bontás-építés érdekében építési hely és épületmagassági előírás módosítása
10. ügy: Művelődési Ház telkének szabályozása (közterület leválasztása)
11. ügy: városközpont közeli lakótelkek előírt minimális telekterületének csökkentése, beépítettségi határérték növelése
12. ügy: meglévő Gksz területen zajvédő fal előírása
13. ügy: külterületi földutak mentén kerítésépítés korlátozása (6 m szabad szélesség biztosítása)
14. ügy: a kinn lakásra is használt Mk területek Má általános mezőgazdasági övezeti átsorolása
15. ügy: üdülőterület maximális teleknagyság előírása

A módosítások csak lokálisan kis területi egységeket érintenek, melyek hatásai nem adódnak össze. Új beépítésre szánt terület 1,76 hektáron jön létre. A Biológiai Aktivitásérték 22,56 ponttal növekszik. Új beépítést nem keletkeztető további szerkezeti tervi változások történnek a 2. ügyben (meglévő tanya kijelölése erdőövezet rovására 0,8 hektáron) és a 3. ügyben (1,2 hektár Lf terület kijelölés Gksz területen). A 14. ügy eredetileg nem érintette volna a szerkezeti tervet (Mk területek általános mezőgazdasági átminősítése a HÉSZ normaszövegben), azonban a tervezés során Má övezetbe való átsorolások történtek.

### 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 nem hoznak létre gazdasági területet, amely a levegőtisztaságra nézve kockázatot jelentene. Csökken a kijelölt gazdasági terület nagysága (Gksz: -2,69 hektár). A módosítás különálló helyszínekre terjed ki, a környezeti hatások egymással nem adódnak össze és nem erősítik egymást. A helyszínek főként a belterületen találhatóak, a két külterületi helyszínen nem keletkezik beépítésre szánt terület. A mezőgazdasági területen belül tervezett övezetváltás (14. ügy, Mk helyett Má) a kialakult állapot fenntarthatóságát célozza (lakóépületek a mezőgazdasálgazdálkodáshoz kapcsolódóan).

***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.

Az 1. ügyben új beépítési terület keletkezik egy meglévő utca (Tamási Áron utca) mentén, ahol eddig is biztosítva volt a kommunális hulladék rendszeres elszállítása.

A 2. ügyben tanyaterület kijelölésére kerül sor, azonban a tanyák jelenleg is működnek, gazdálkodást folytatnak rajtuk, e tekintetben nem történik változás.

A 3. ügyben lakóövezetbe kerülnek telkek (1,2 hektár) Gksz gazdasági építési övezet helyett. A terület egyik oldalon lakó-, másik oldalon Gksz területekkel határolt. A hulladékszállítás szempontjából a változás nem számottevő.

A 4-13. ügyek szabályozási változásokat tartalmaznak, melyek a hulladékgazdálkodás szempontjából nem relevánsak.

A 14. ügyben mezőgazdasági övezetek közötti váltásra kerül sor, amely a hulladékgazdálkodásban nem jelent módosulást.

A 15. ügyben az üdülőtérületi telekösszevonások megakadályozására születik szabályozás, az ügy a hulladékgazdálkodás szempontjából nem releváns.

***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 módosítás új beépítést eredményez az 1. ügy helyszínén: a 15 db telek a Tamási Áron utca meglévő hálózatain ellátást kaphat.

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

## Zajvédelem

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint előzetesen lezajlott az egyeztetés arról, hogy a módosítások várható környezeti hatása jelentős-e, szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály a vizsgálatra vonatkozó igényéről azzal a feltétellel állt el, hogy az 1. és 3. ügyben zajvédelmi kiegészítő munkarész készül a tervleíráshoz. *Az 1. és 3. ügyet zajvédelmi kiegészítő munkarész egészíti ki az alábbiak szerint.*

### **„1-es módosítási ügy zajvédelmi elemzése**

A Tamási Áron utca É-i oldalán tervezett új lakótelkek közül a szélső telektől DK-i irányban 70 m távolságban található az ipari parkban működő lakatos vállalkozás telke. A vállalkozás telephelyén éjszakai munkavégzést nem feltételezett.

A telephelyen belül a jelenlegi szabályozási terv 30 m védősávot ír elő, amelyre vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat a következőket rögzíti:

**5. § (8)** A szabályozási terven jelölt építési telken belüli védőterület (jelmagyarázat B1.6 pont) a telket védi a környező terület káros áthatásaitól, vagy a környező területet védi a telek használatából fakadó áthatásoktól, továbbá a különböző rendeltetésű területek tájalakítási szempontú elválasztását célozza. Háromszintes növényzet alkalmazásával alakítandó ki oly módon, hogy

- a) a lombkoronák kifejllett állapotban legalább 50 %-os fedést biztosítsanak;
- b) a cserjezóna lombos-örökzöld vegyes növényállománnyal, a fatelepítési zóna külső oldalán létesüljön, s legalább a védősáv területének 30 %-át fedje be;
- c) a gyepzóna a védősávnak a káros áthatású, illetve védendő környezettel szomszédos telekhatárral érintkező sávjában telepítendő.

A kijelölt új lakótelkek közül a legközelebbi telek 22 m-re fekszik a telephelytől. A telken belül 36 m szélességben szintén *építési telken belüli védőterület* van szabályozva. Az üzem felé eső telekhatárán zajárnyékoló fal jellegű zárt kerítést kell építeni 2,5 m magasságban. Ezzel biztosítható a nappal megengedett 50 dBA zajterhelési határérték betartása.

A Tamási Áron utca 20-26. szám alatti házak zajterhelését csökkenteni lehetne a telephely határán belül előírt védőterület HÉSZ szerinti megvalósításával.

### 3-as módosítási ügy zajvédelmi elemzése

A Gksz gazdaságiból Lf lakóterületbe átsorolni tervezett terület az 5402-es összekötő út délkeleti oldalán található. ÉK és DK irányokban lakóterület, DNy irányban Gksz, ÉNy irányban az út szemben levő oldalán Gá terület határolja.

A megengedett zakterhelések az átsorolni kívánt területen:

Az üzemi jellegű zajra vonatkozóan

irány	Meglévő állapot :		Tervezett állapot	
	besorolás	$L_{AM}$ [dBA]	besorolás	$L_{AM}$ [dBA]
<b>vizsgált terület</b>	<b>Gksz</b>	<b>60/50</b>	<b>Lf</b>	<b>50/40</b>
ÉK	Lf	50/40	Lf	50/40
DK	Lf	50/40	Lf	50/40
DNy	Gksz	60/50	Gksz	60/50
ÉNy	Gá	60/50	Gá	60/50

A közlekedési eredetű zajra vonatkozóan összekötő út mentén

irány	Meglévő állapot :		Tervezett állapot	
	besorolás	$L_{AM}$ [dBA]	besorolás	$L_{AM}$ [dBA]
<b>vizsgált terület</b>	<b>Gksz</b>	<b>65/55</b>	<b>Lf</b>	<b>60/50</b>
ÉK	Lf	60/50	Lf	60/50
DK	Lf	60/50	Lf	60/50
DNy	Gksz	65/55	Gksz	65/55
ÉNy	Gá	65/55	Gá	65/55

Új lakóterület csak úgy hozható létre, ha a területen a rendeletben megengedett zajterhelési határértékeknél nincs nagyobb zajterhelés.

A közlekedési zajterhelést a 25/2004. (XII. 20.) KvVM r. 2. sz. melléklete szerint számítva a 2022 évi forgalomszámlálási adatok alapján az összekötő út melletti Lf lakóterület beépítési vonala az úttengelytől 57 m-re, az utcai telekhatártól 45 m-re kerülhet. A lakóterület út felé eső legalább 45 széles sávját parkosítani, fásítani kell.

Az üzemi jellegű zajterhelés legnagyobb potenciális forrása a Grape-Vine Kft telephelye közút szemben levő oldalán. Jelenleg zajmérés alapján a telephely zajvizsgálata nem tekinthető mértékadónak, mert éppen átszerelés közben van a technológia és emiatt üzemszervek nem működnek. A tervezett lakóterület felé a telephely zajkibocsátását üzemépületek és a Príma autó alkatrész kereskedelmi Kft. áruház épülete árnyékolja.

A Grape-Vine Kft telephelyén a technológia éjjel is működhet. A várható üzemi jellegű zajterhelést hasonló technológiájú telephely környezetében végzett saját zajméréseink alapján számítással határoztuk meg.

Az üzemépület belső terében (pl palackozóban 90 dBA) feltételezett használati zajszint és 5 percenként egy beszállító pótkocsis traktor, vagy teherautó feltételezett forgalmával számolva a közúti közlekedés által megkívánt 45 m- széles előkertben belül a várható üzemi zajterhelés éjjel 39,5 dBA, megengedett mértékű.

A módosítani kívánt terület DNy-i határa mellett a Rácz Ker. Kft gazdaboltja és annak hátsó telekrésze van. A telekhatáron a gazdabolt fő és melléképületeinek falai húzódnak 80 m hosszban és a gazdasági telek belső kb. 70 m hosszú szakaszán van szabad átlátás, áthallás. Jelenleg ezen a területen néhány munkagépet tárolnak. A kereskedelmi cég üzletépülete és a határon álló raktár épületek zajárnyékoló falat képeznek a tervezett lakóterület felé. A kereskedelmi Kft éjjel nem működik, zajkibocsátása nincs. Zajvédelmi számítások alapján célszerű a a raktár épületeken belüli telekhatáron 2,5 m magas tömör zajárnyékoló tulajdonsággal is rendelkező kerítést építeni (pl. tömör téglafal, beton lapelemekből, fémlemez, hasonló anyagok).

Fel kell hívni az átsorolás kezdeményezőjének figyelmét arra, hogy az átsorolás miatt a szomszédos telephelyek zajkibocsátási hatásterülete megváltozik, mivel a zajvédelmileg gazdasági terület helyén Lf lakóterület lesz és ott a megengedett zajterhelési határérték 10 dB-vel kisebb. Így a telephelyek zajvédelmi hatásterületét módosítani kell (93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 3. sz. melléklete), illetve a lakóterülettől átsorolás miatt módosított zajkibocsátási határértéket (93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 2. sz. melléklete) kell kérni az olyan vállalkozásoknak is akiknek telephelyük helyzete miatt eddig az nem volt kötelező.

Szeged, 2024. április 02.

dr. Szanka Károly  
zajcsökkentési szakmérnök;  
MMK: 06-0021: SzÉS4; SzÉS13; SZKV1.4"

*Lakatosüzem látványa a Tamási Áron utca felől (1. módosítási helyszínen) – a telephelyen a védőterület beültetése egyelőre nem történt meg*



## Az ügyleírásban szereplő változások környezetvédelmi értékelése

A 14 módosítási ügy közül csak az 1-3. és a 14. sorszámúnál történik területfelhasználási változás, a többi ügyben a közterület bővítése, vagy az építési övezeti paraméterek és az építési hely korrekciója van előírva.

### 1. helyszín

Az ügyben a Tamási Áron utca mentén új lakótelkek kialakítása, védelmi erdő kijelölés, városi vízmű különleges besorolása és kismértékű bővítése történik.

Az új beépítés nem védett természeti területen valósul meg, továbbá Natura 2000 területet és országos ökológiai hálózati elemet sem foglal magában.

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

A módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem eredményez. Az 1,76 hektáron tervezett lakóterület megvalósítása *Legelő 6* (átlagosnál gyengébb) minőségű termőföld végleges művelésből való kivonását feltételezi. Az önkormányzati tulajdonban lévő területen lakhatási céllal létrejövő családházak telkek kijelölésére nem volt más alkalmas helyszín.

#### Zajvédelem

Ld. fentebb szereplő külön vizsgálatban.

### 2. helyszín

Az. ügyben Bodoglári két szomszédos tanya tényleges használat szerinti általános mezőgazdasági övezetbe sorolása történik (erdő helyett Má terület). Előre láthatólag továbbra is állattartással és fóliás kertészkedéssel foglalkoznak majd. A terület kiterjedése csekély (0,81 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 jelenlegi erdőterület besorolás egyaránt gazdasági terület kategóriába tartozik, változás nincs. Az átsorolásnak zajvédelmi akadálya nincs.

### 3. helyszín

A belterület mellett, zártkerti fekvésben gazdasági terület helyett falusias lakóterületbe való átsorolás fog történni vállalkozói kérésre, szálláshelyek mobilházak kialakítása céljából, továbbá a jelenlegi Gksz övezetben előírt minimális kialakítható telekterület csökken. A terület kiterjedése csekély (1,20 hektár).

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

A módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem eredményez. A terület nem áll művelés alatt.

#### Zajvédelem

Ld. fentebb szereplő külön vizsgálatban.

### 4. helyszín

Önkormányzati közút (gazdasági kiszolgálóút) meghosszabbítására kerül sor a volt laktanya területén.

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

A módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem eredményez.

#### Zajvédelem

Zajvédelmi szempontból változás nincs. Az átsorolásnak zajvédelmi akadálya nincs.

### 5. helyszín

Megszűnt csatorna közterületi jellege megszűnik az Ipari Park határán, gazdasági telephelyek között.

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

A módosítás a környezeti elemek minőségében érdemi változást nem eredményez.

#### Zajvédelem

Zajvédelmi szempontból változás nincs. Az átsorolásnak zajvédelmi akadálya nincs.

### 6. és 7. helyszín

Minimális kialakítható telekterület méretének csökkentése lakóövezetben, a városközpont közelében.

#### 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.

### 8. helyszín

A belterület lakókörnyezetében kialakult Helytörténeti múzeum és környéke építési helyének és beépítési módjának módosítása történik építészeti tervekkel alátámasztva.

#### 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, az intézményi jellegnek megfelelő határértékek betartása biztosítandó.

### 9. helyszín

A városközpontban kialakult gyermekintézmények építési helyének és beépítési magasságának módosítása történik építészeti tervekkel alátámasztva.

#### 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, az intézményi jellegnek megfelelő határértékek betartása biztosítandó.

### 10. helyszín

A városközpontban lévő Művelődési Ház telkéből közterületek lesznek leválasztva a kialakult gyalogos és kerékpáros sávokban. A módosítás nem hoz létre tényleges változást a kialakult állapotban.

#### 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, az intézményi jellegnek megfelelő határértékek betartása biztosítandó.

### 11. helyszín

Lakóövezet előírt paramétereinek korrekciója történik sajátos adottságú telekcsoport területén.

#### 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.

### 12. helyszín

Zajvédő kerítés lesz előírva lakossági kérésre a lakóterülettel határos Gksz építési övezet telkén.

Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

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

Zajvédelem

A környezeti zajterhelés a zajvédő fal megvalósítása esetén csökken.

### 13. helyszín

A külterületi földutak mentén a kerítés építésének korlátozása biztosítja az átjárhatóságot.

Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A tervezett módosítás a területfelhasználás módját nem változtatja meg. A szabályozási módosítás a környezeti elemek minőségében javulását eredményezhet az utak karbantartásának helybiztosítása révén.

Zajvédelem

A környezeti zajterhelési kategória nem változik.

### 14. helyszín

Mk helyett Má általános mezőgazdasági övezetbe kerülnek át a lakott külterületrészek.

Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A módosítás a környezeti elemek minőségében nem okoz változást, mivel a meglévő és tervezett állapot egyaránt mezőgazdasági kategória.

Zajvédelem

A környezeti zajterhelési kategória nem változik.

### 15. helyszín

Rögzítve lesz a HÉSZ-ben az Üh üdülőházas építési övezetben kialakítható legnagyobb telekterület.

Levegőtisztaság-védelem, vízvédelem, földtani közeg védelem

A módosítás a környezeti elemek minőségében nem okoz változást.

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.

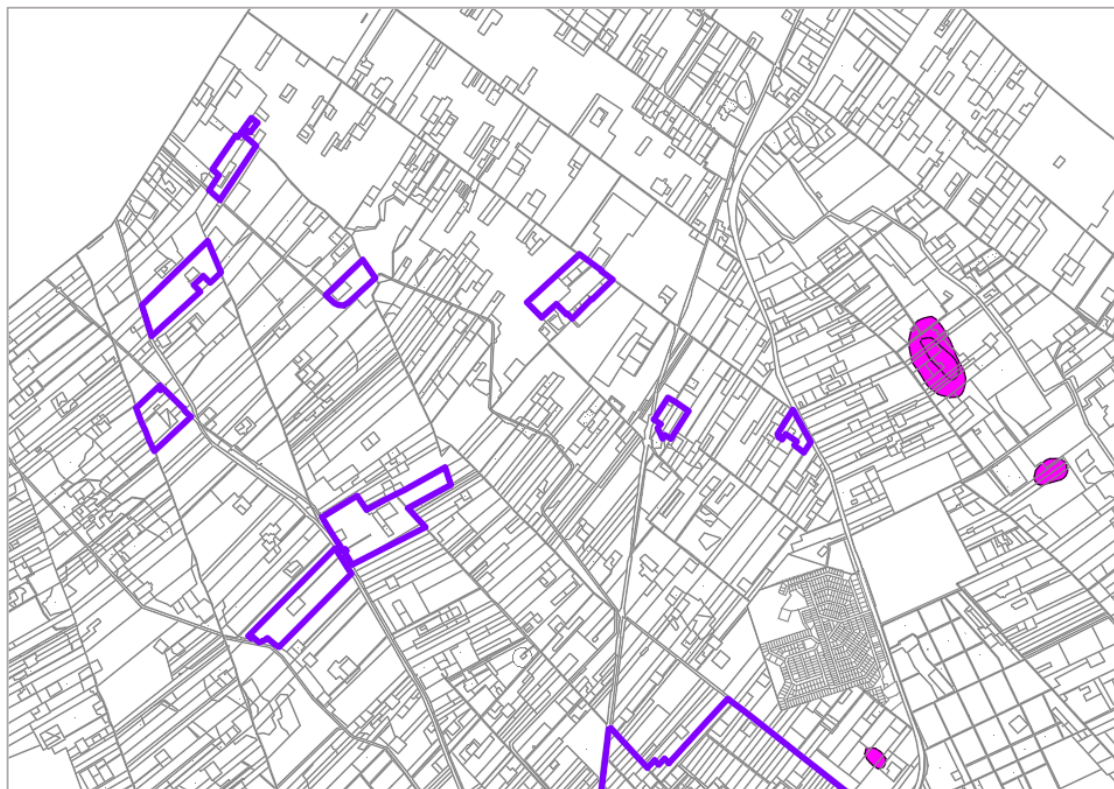
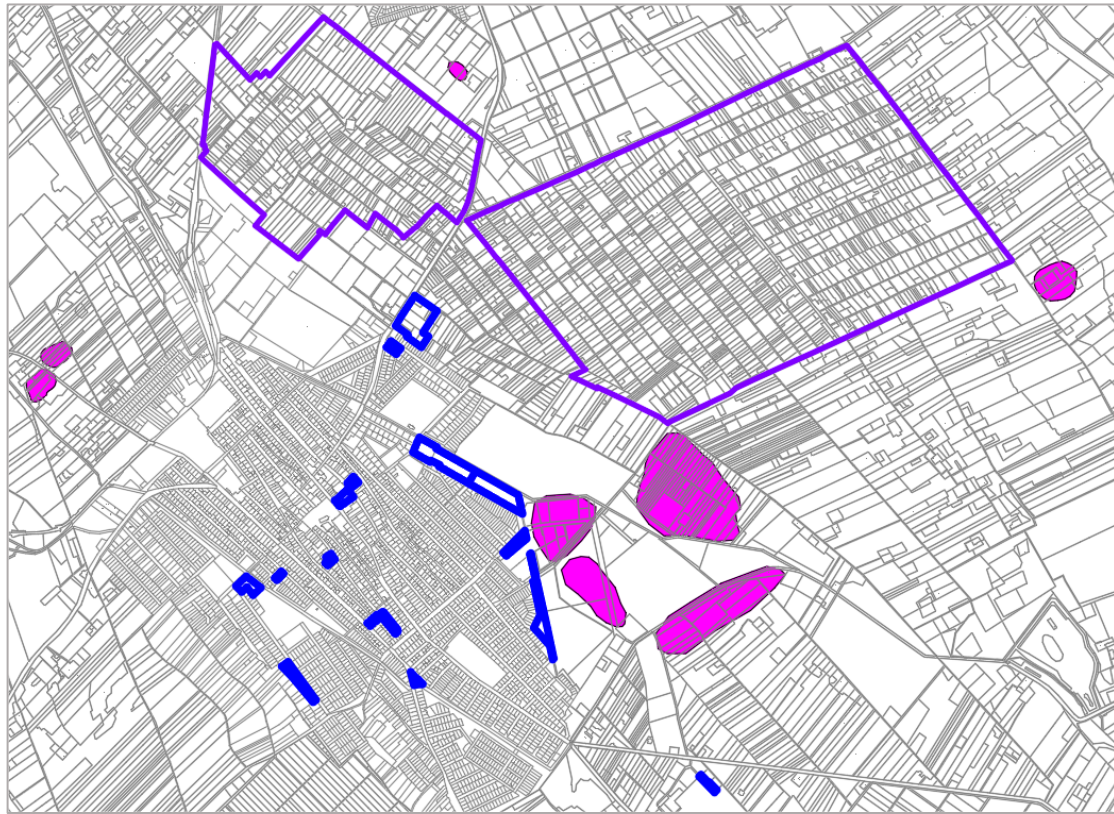
Amennyiben a területen tervezett létesítmények a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartoznak, akkor az építés hatósági ill. egyéb hatósági eljárás csak a hivatkozott rendeletben előírt környezetvédelmi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

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

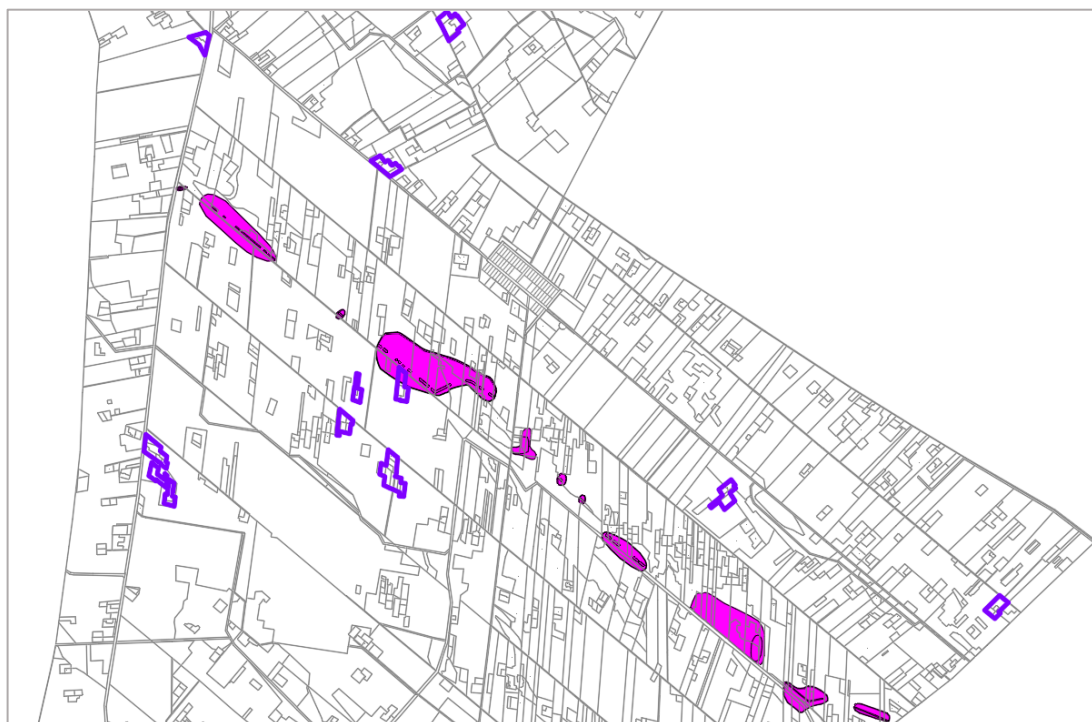
## 9. Örökségvédelem

Az országos örökségvédelmi nyilvántartás térképi adatait a város 2023. novemberben letöltötte az E-TÉR egyeztető oldalról. 2019-ben teljes örökségvédelmi hatástanulmány készült. Az országos adatok szerint a módosítási helyszíneken **nincs nyilvántartott régészeti lelőhely.**

*A helyszínek és a régészeti lelőhelyek viszonya (lila vonal: Mk helyett Má mezőgazdasági övezet)*

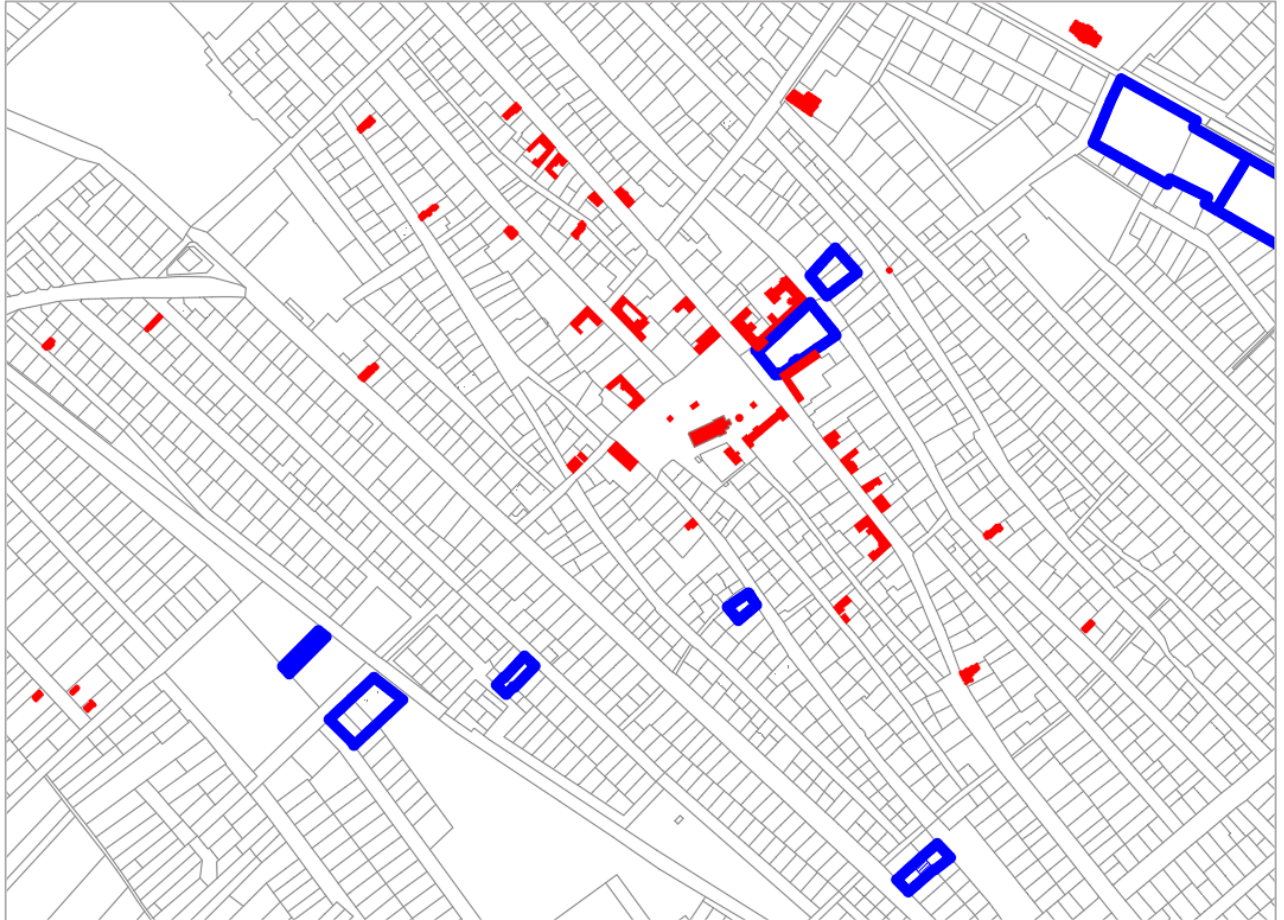






**Építészeti örökségvédelem** tekintetében sincs érintettsége a helyszíneknek. Egyiken sem található számottevő építészeti örökségvédelmi érték.

*A helyszínek és a művi értékek (műemlékek, helyi védelem alatt álló és helyi védelemre javasolt építmények) elhelyezkedése – helyszíneken nem található jelentős művi érték*

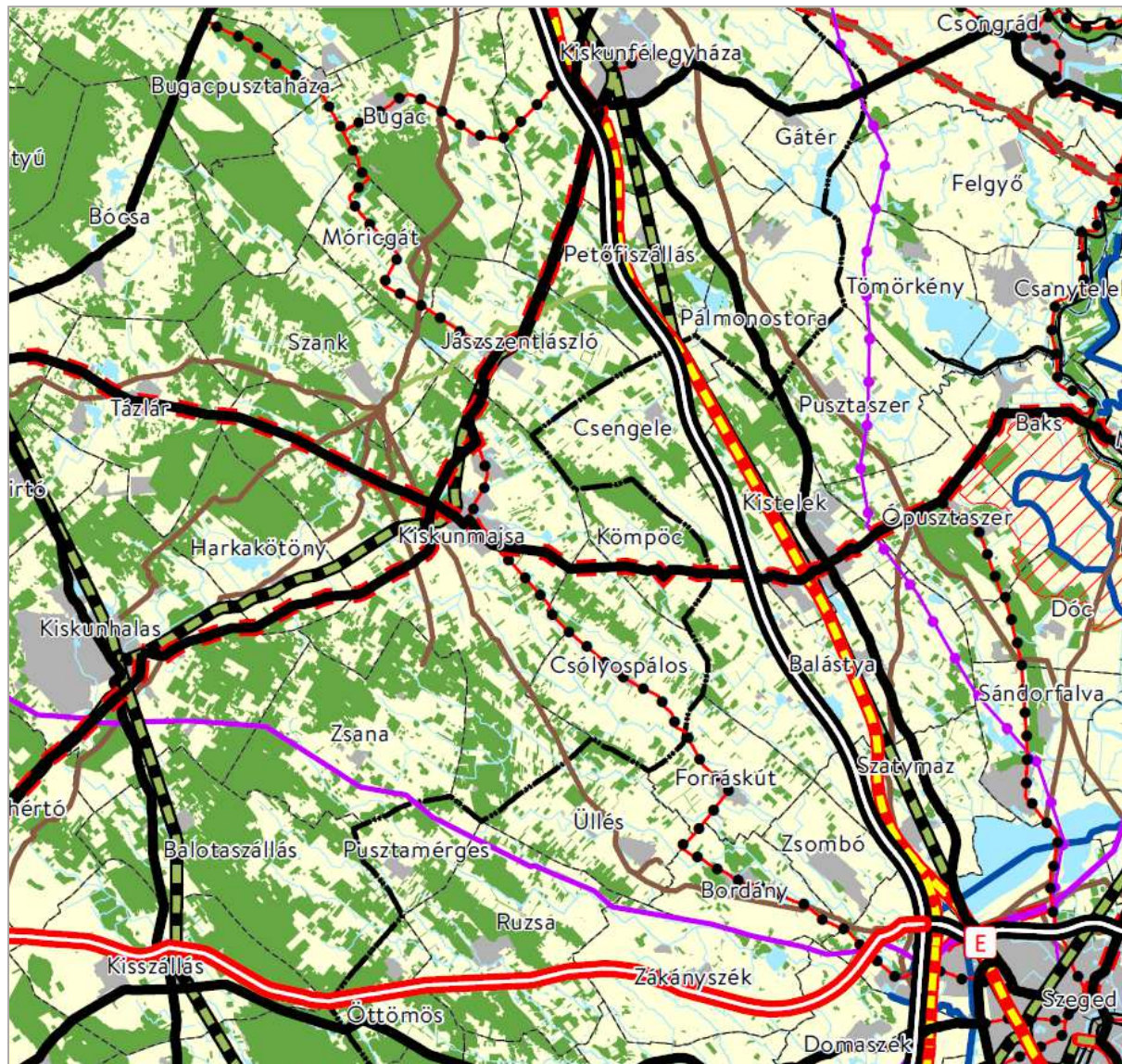


## 10. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

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: OTv) állapítja meg.**

### *Kiskunmajsa 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)
-  Földgázz szállító vezeték (meglévő)
-  Földgázz szállító vezeték (tervezett)
-  Kőolajszállító vezeték (meglévő)
-  Termékvezeték (meglévő)

**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.**

**Országos területfelhasználási térségek**

Az ország szerkezeti terve Kiskunmajsa területének túlnyomó többségét mezőgazdasági térségbe sorolja be. Az erdőterület 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 (TEiR adatok)**

Erdőgazdálkodási térség:	<b>8041,7 ha</b>
Mezőgazdasági térség:	<b>13046,0 ha</b>
Vízgazdálkodási térség:	<b>71,8 ha</b>
Települési térség:	<b>1038,1 ha</b>

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

Kertes mezőgazdasági terület (Mk):	1547,6 ha	
Általános mezőgazdasági terület (Má):	8951,3 ha	
<u>Általános mezőgazdasági terület (Mát: gyep):</u>	<u>3271,2 ha</u>	
<b>Mezőgazdaság összesen:</b>	<b>13770,1 ha</b>	<b>105,6 %</b>
Gazdasági erdőterület:	6104,6 ha	
Védelmi erdőterület:	655,9 ha	
<u>Közjóléti erdőterület:</u>	<u>12,4 ha</u>	
<b>Erdőterület összesen:</b>	<b>6772,9 ha</b>	<b>84,1 %</b>
<b>Vízgazdálkodási terület:</b>	<b>186,7 ha</b>	<b>444,5 %</b>

Belterület és csatlakozó beépítésre szánt területek  
összevetése az OTrT települési térséggel

1042,5 ha

94,3 %

### Országos övezetekkel való összhang vizsgálata





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

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

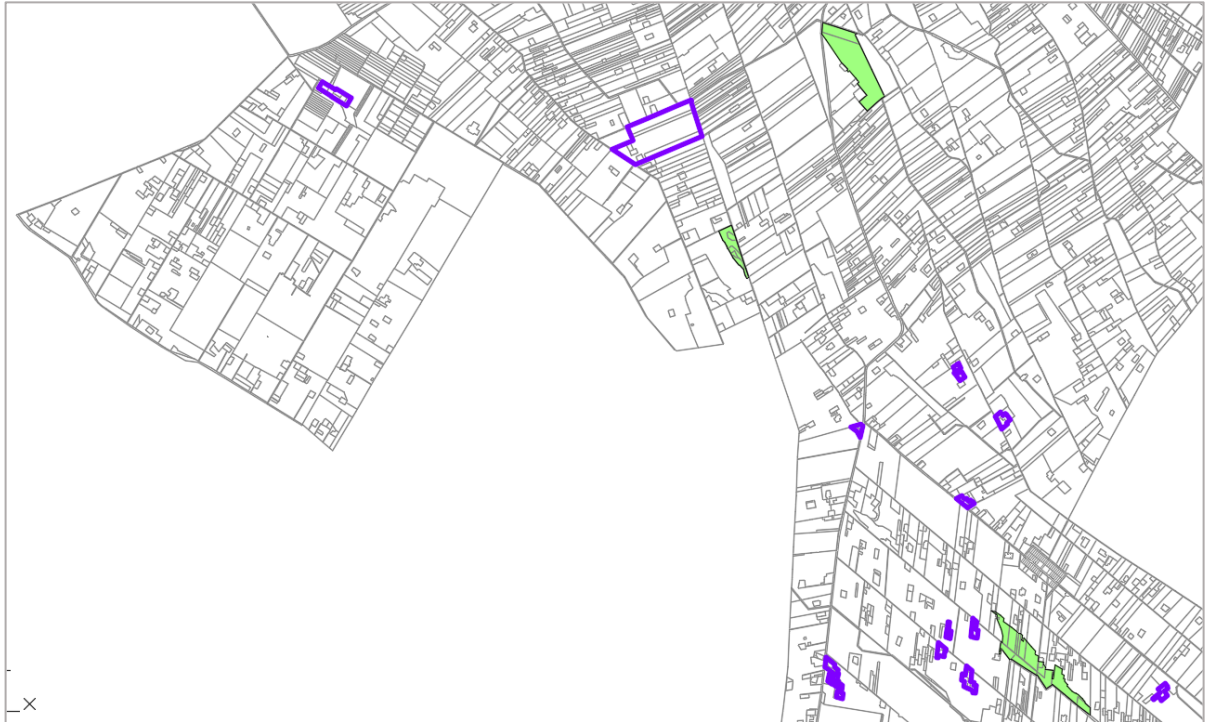
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.”

Az **országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és puffterület** kiterjedését az E-TÉR 2023. novemberi adatszolgáltatása és az Agrárminisztérium határozata szerint tartalmazza a terv.

### Módosítási helyszínek és az országos ökológiai hálózat magterületei

-  módosítási helyszín
-  kertess helyett általános mezőgazdasági terület
-  ökológiai magterület megszűnt
-  ökológiai magterület keletkezett

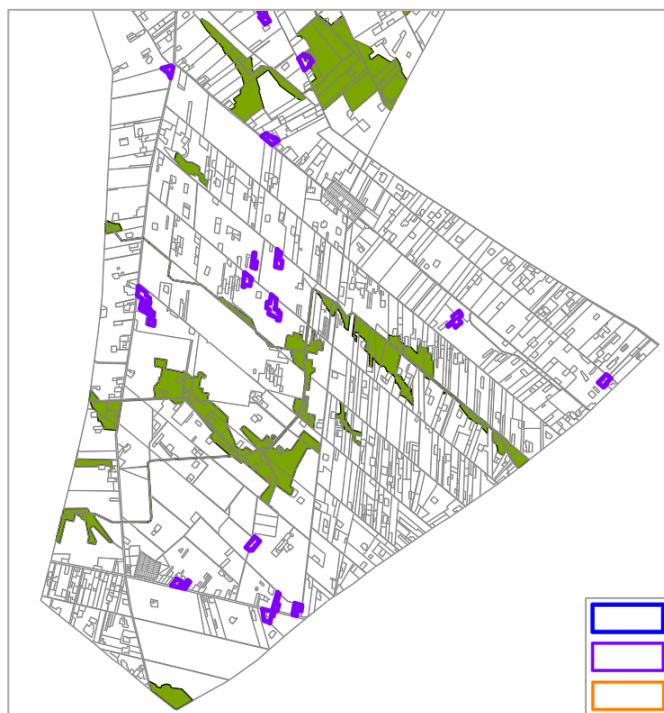







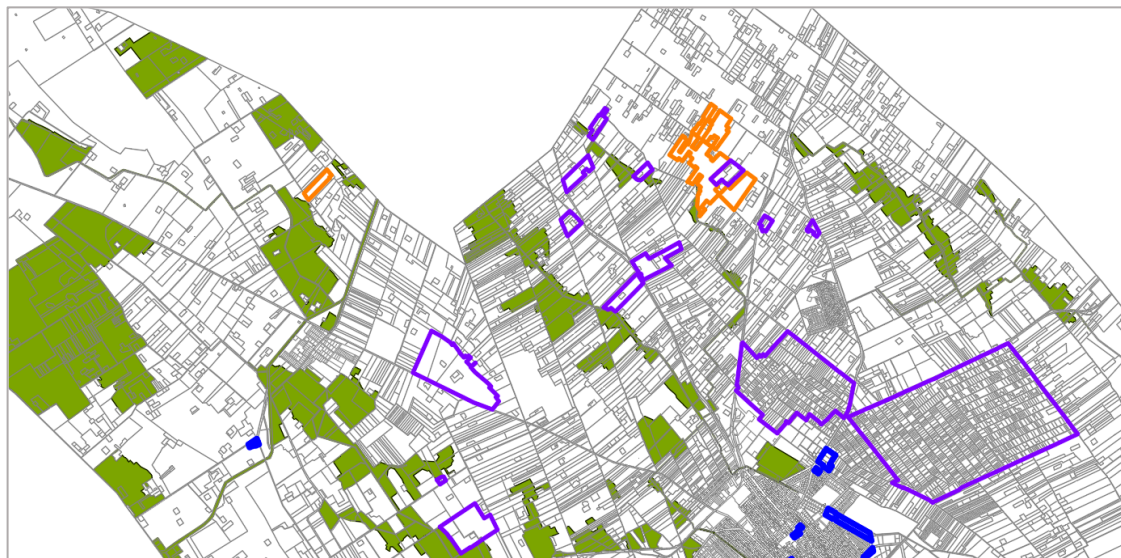
Az OTrT szerint „ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki”. A változtatási helyszínek közül az 1. sorszám alatti korábban az övezeten belül esett, de az Agrárminisztérium döntése alapján a belterületen megszűnt, helyette csereterület lett kijelölve. **Az új beépítésre szánt terület kívül esik a magterületen, 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. Az 1. sorszámú módosítási helyszínen keletkezik új beépítésre szánt terület, ez azonban nem érintett az övezetben, a **módosítás nem ütközik törvényi előírással.**

*Módosítási helyszínek és az országos ökológiai hálózat folyosó területei*

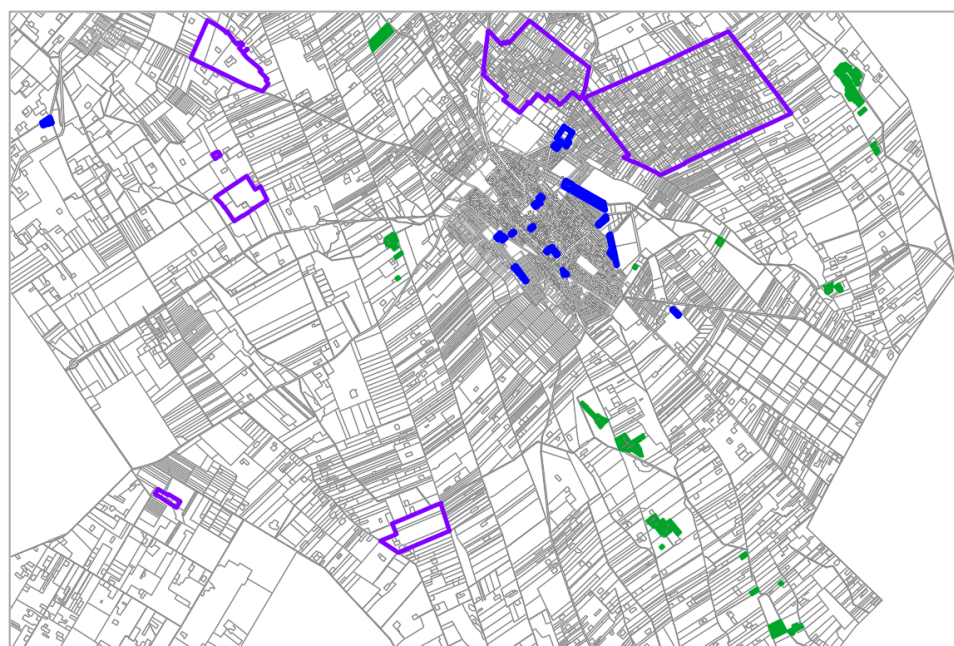


- |   |  |
|---|--|
|  | módosítási helyszín                            |
|  | kertes helyett általános mezőgazdasági terület |
|  | ökológiai folyosó keletkezett                  |



**Pufferterület** csak néhány foltban van kijelölve. A módosítási területek nem érintik az övezetet.

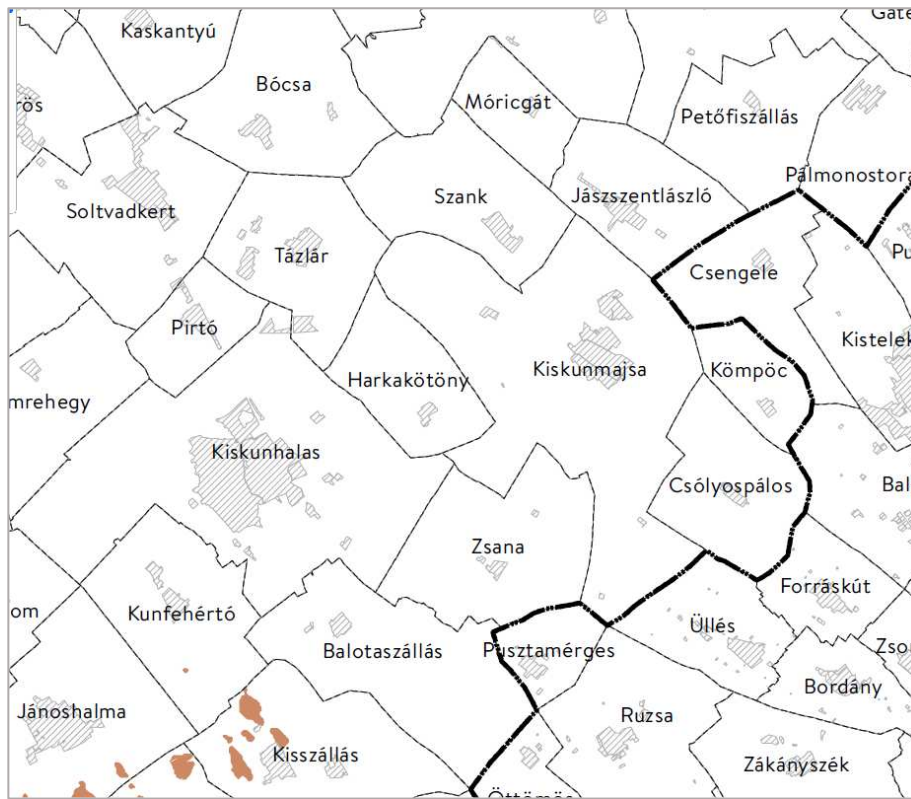
*Országos ökológiai hálózat pufferterületei és a módosítási területek térképi összevetése*





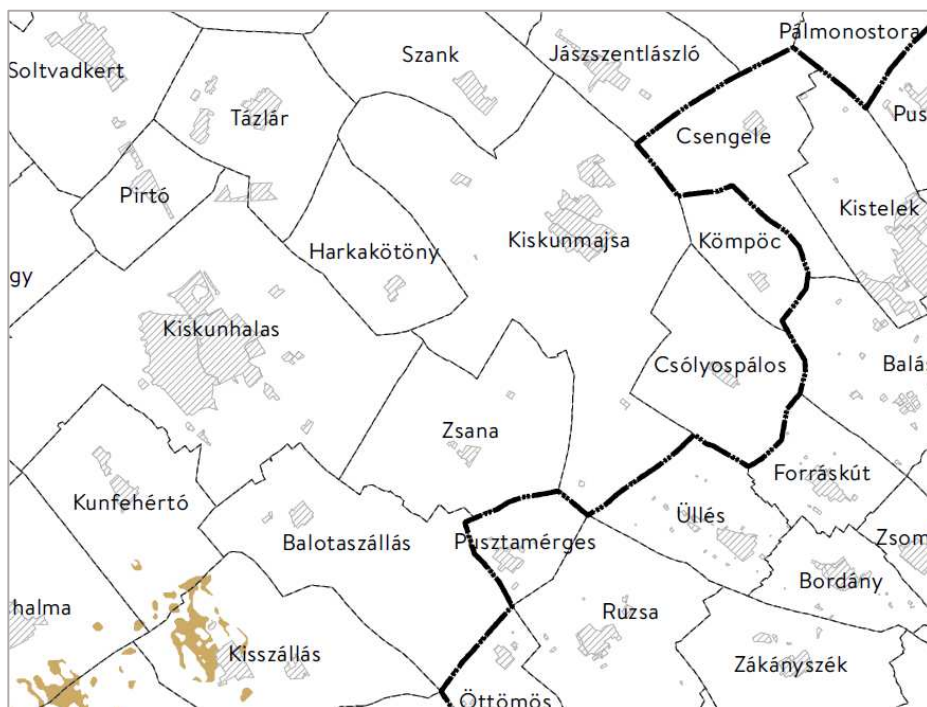
Kiskunmajsa területe az alábbi ábra szerint nem tartozik bele a **kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe**.

*Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete az OTrT 3/2 mellékletében – Kiskunmajsa térsége*



Kiskunmajsa területe az alábbi ábra szerint nem tartozik bele a **jó termőhelyi adottságú szántók övezetébe**.

*Jó termőhelyi adottságú szántók övezete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 1. mellékletében – Kiskunmajsa térsége*

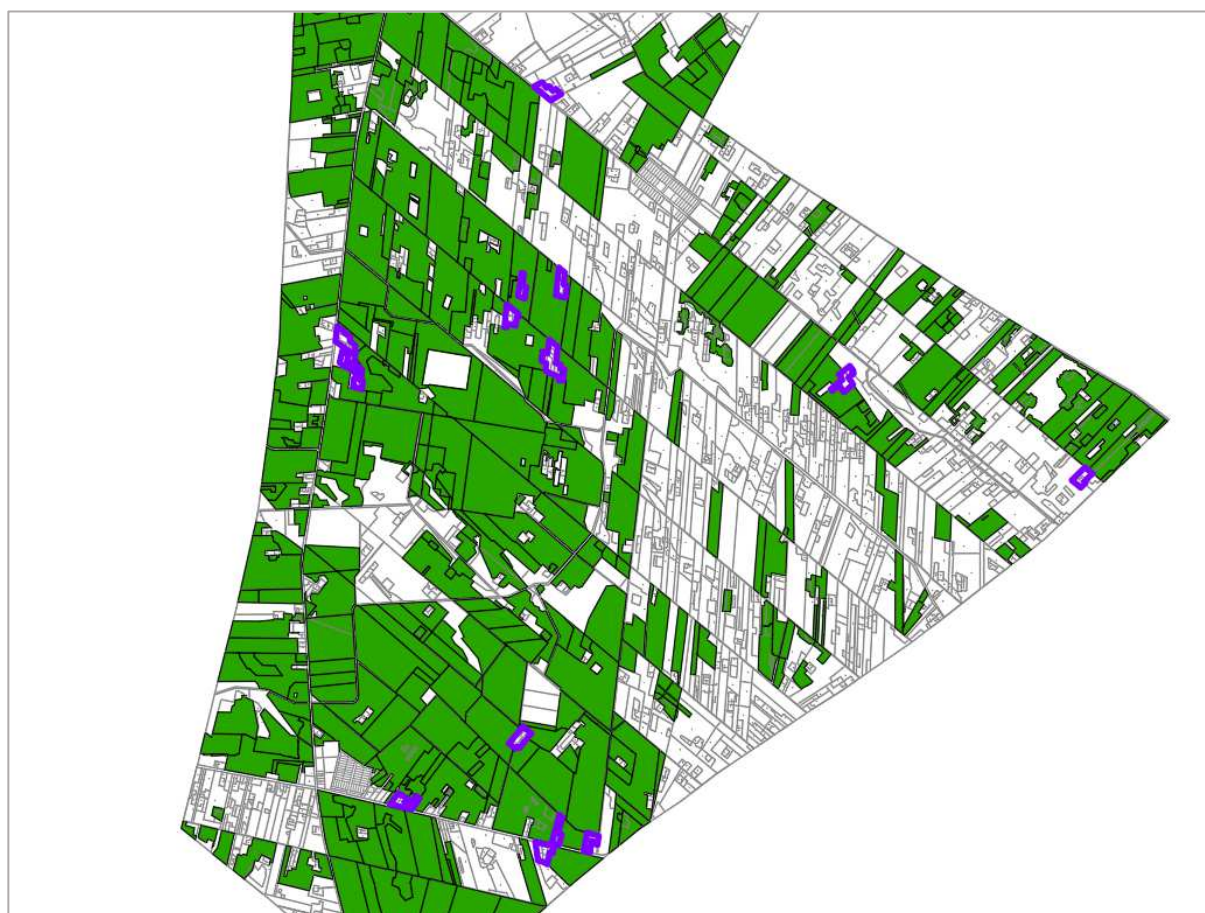
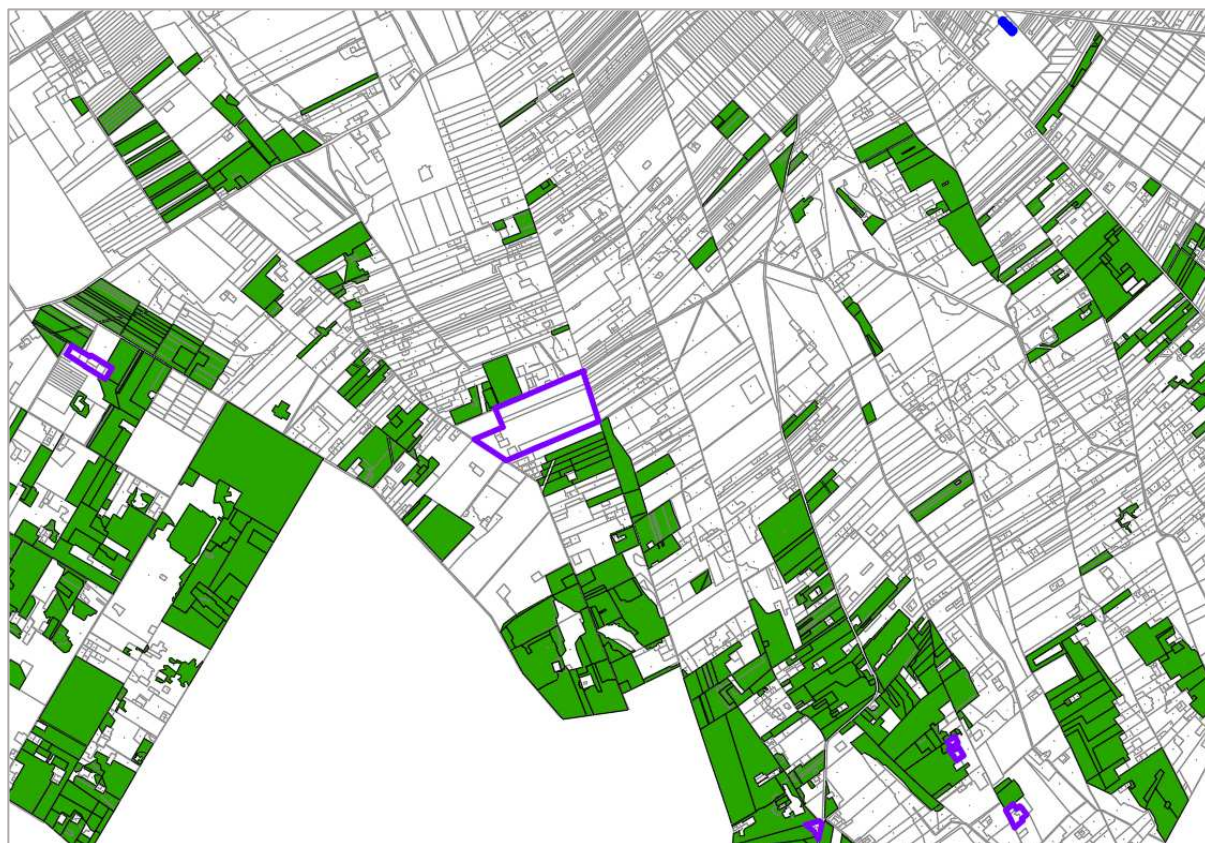


Az **országos erdők övezete** az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőket és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületeket foglalja magában, kiterjedésének térképi adatait az E-TÉR szolgáltatja, Kiskunmajsa jelenleg hatályos tervanyagában a 2019 évi adatok szerepelnek, melyek ezekkel megegyezők. 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.**

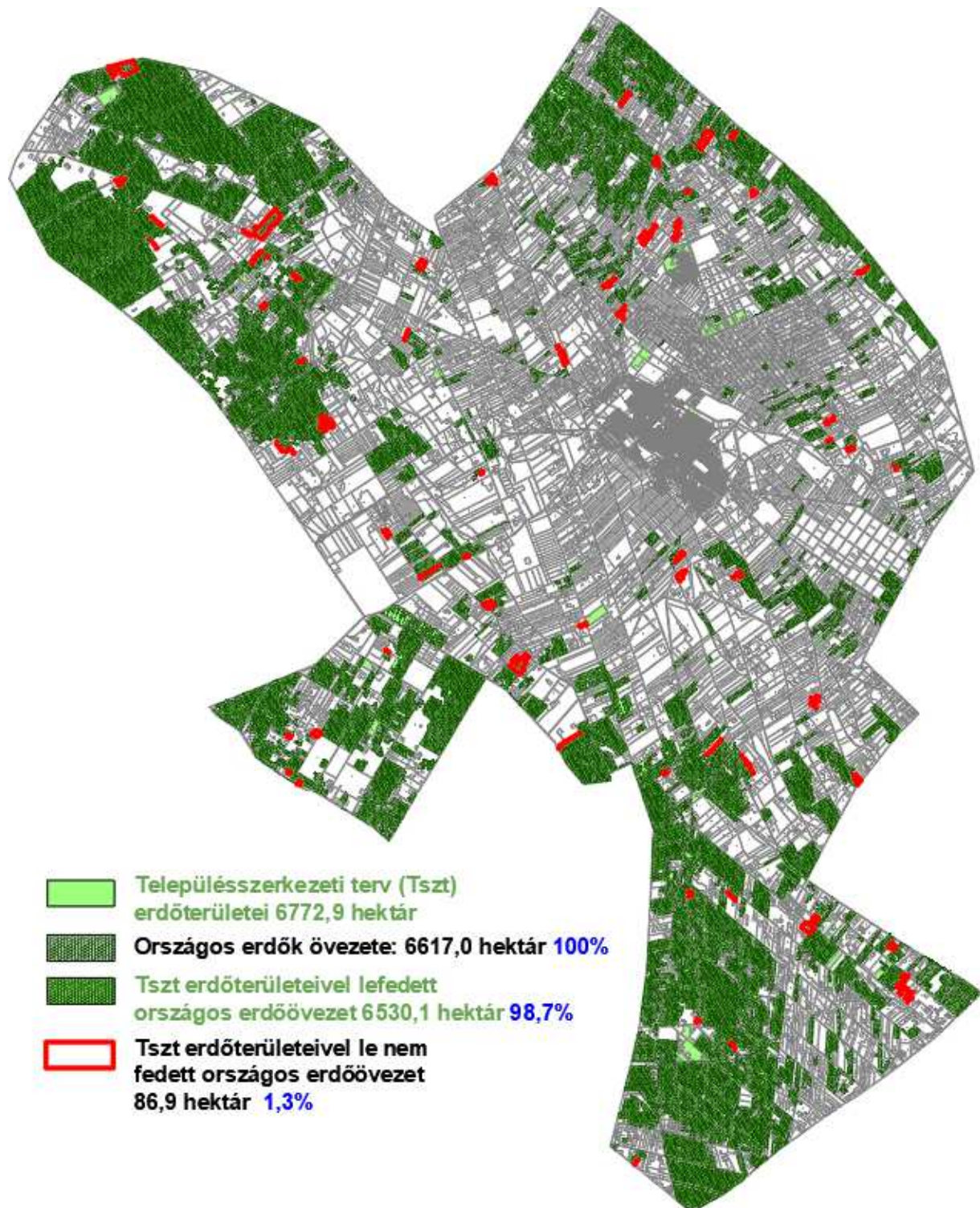
A 2. helyszín és a 14. ügy egy helyszíne érintett, előbbi erdőből Má mezőgazdasági kategóriába kerül át, és a tervlapokon törlésre kerül a helyszínen az övezet jelölése, utóbbi jelenleg is mezőgazdasági övezetbe tartozik.

*Országos erdők övezetének összevetése a módosítási helyszínekkel*





Területi adatok összehasonlítása a módosított Településszerkezeti terv alapján

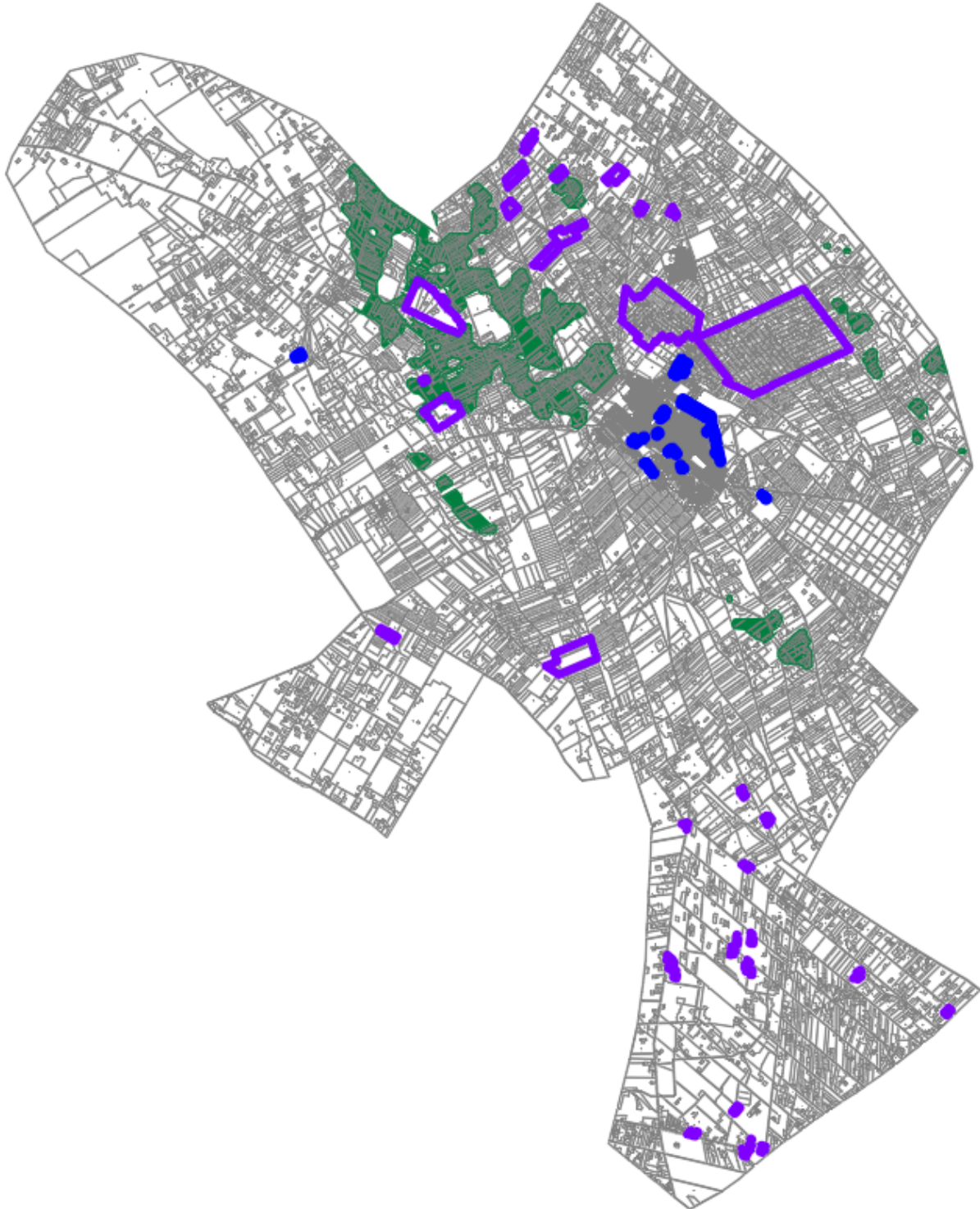


Az országos erdők övezetének **98,7 %-át** lefedik a Településszerkezeti terv erdőterületei, a **törvényi előírás teljesül.**

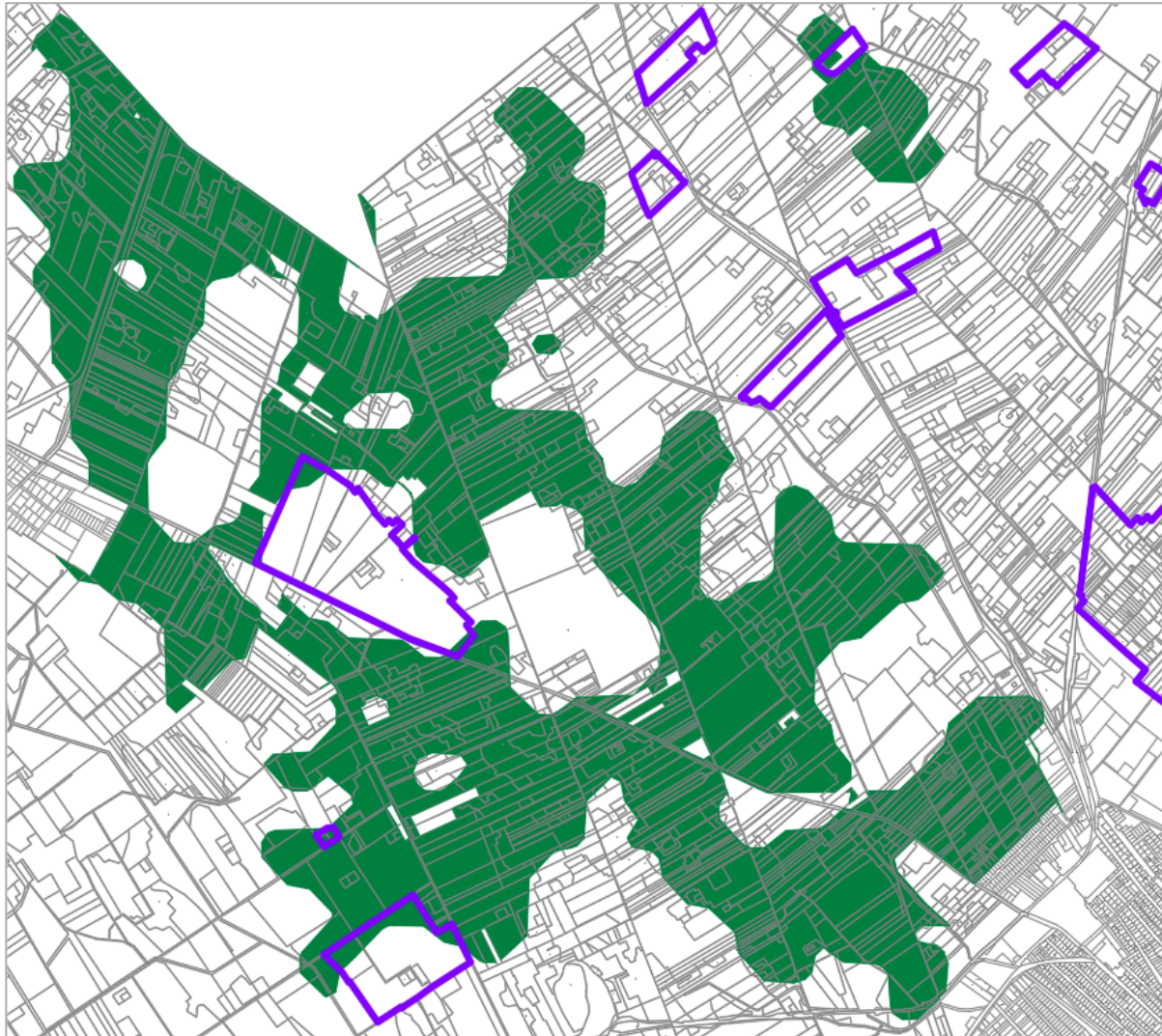
Az **erdőtelepítésre javasolt terület övezete** elemeit a 2019. évi adatszolgáltatás alapján ábrázolják a szerkezeti és szabályozási tervlapok, melyek megegyeznek az E-TÉR-ben megkapott 2023. novemberi adatokkal. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 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 kismértékben érintik az erdőtelepítésre javasolt övezetet, ezeken a helyszíneken a jelenleg is kijelölt mezőgazdasági területfelhasználás megmarad** (14. ügy: Mk helyett Má övezeti besorolás).

*Erdőtelepítésre javasolt terület övezetének és a módosítás helyszíneinek elhelyezkedése átnézet*



Nagyított ábra



A **tájképvédelmi terület övezete** a szerkezeti és szabályozási tervlapokon a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága 2019. évi adatszolgáltatásának megfelelően szerepel, amely megegyezik a 2023. novemberi E-TÉR-adatokkal. 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 (narancsszínű kitöltéssel ábrázolt) övezetének és a tervezett változások területfoltjainak térképi összevetése



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. A lehatárolás megegyezik a 2023. novemberi E-TÉR-adatokkal. 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 (kék kitöltéssel ábrázolt) övezetének és a tervezett változások területfoltjainak térképi összevetése*



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.”

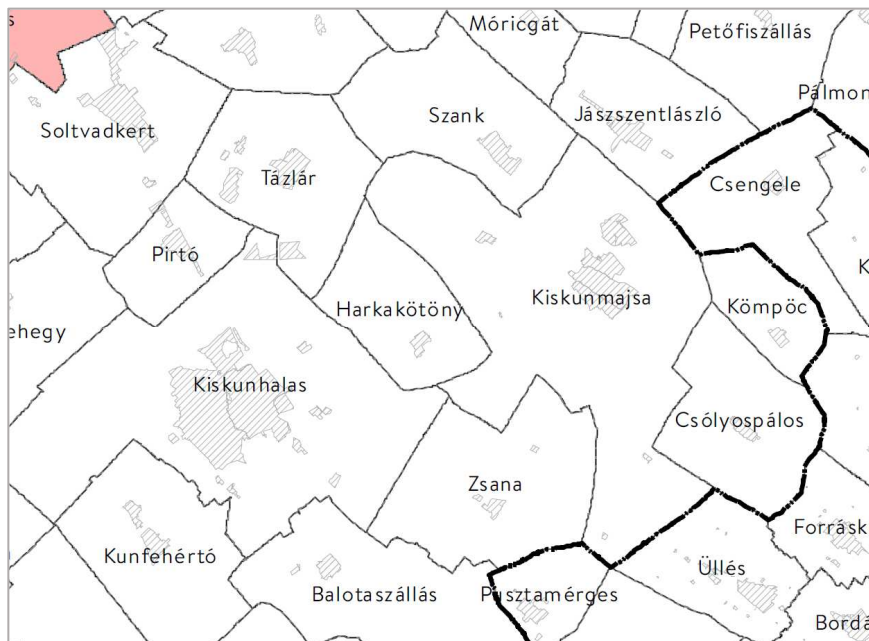
A területre vonatkozó helyi szabályokat a HÉSZ 6. § (2) bekezdés rögzíti: „Az Sz-1 terven jelölt *országos vízminőség-védelmi terület* (jelmagyarázat C5.20 pont) a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek 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 **számos módosítási helyszínt érint**. Új beépítésre szánt terület az 1. sorszámú ügyben jön létre. Az új Lke lakóterület szabályai nem engedik meg a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek elhelyezését. A **törvényi előírások teljesülnek**.

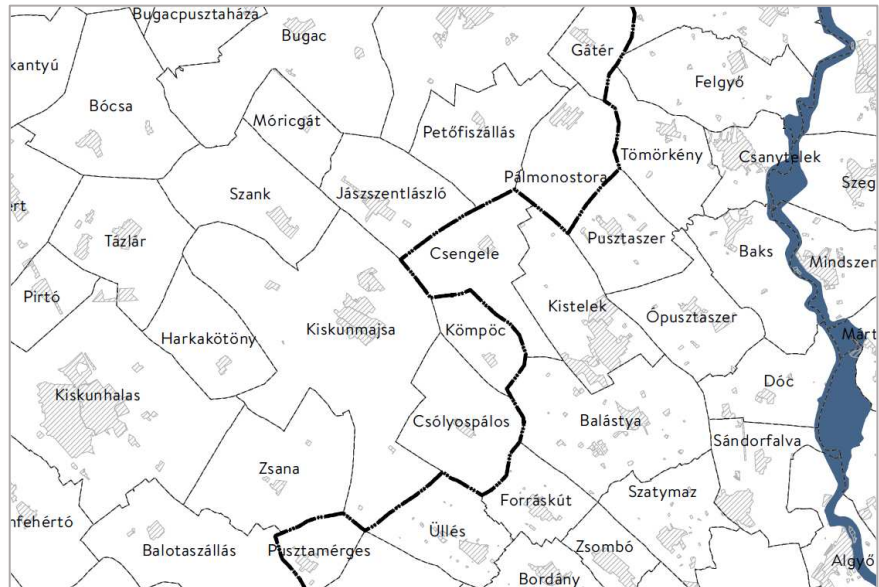
**Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete** – Kiskunmajsa **nem érintett az övezetben**.

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



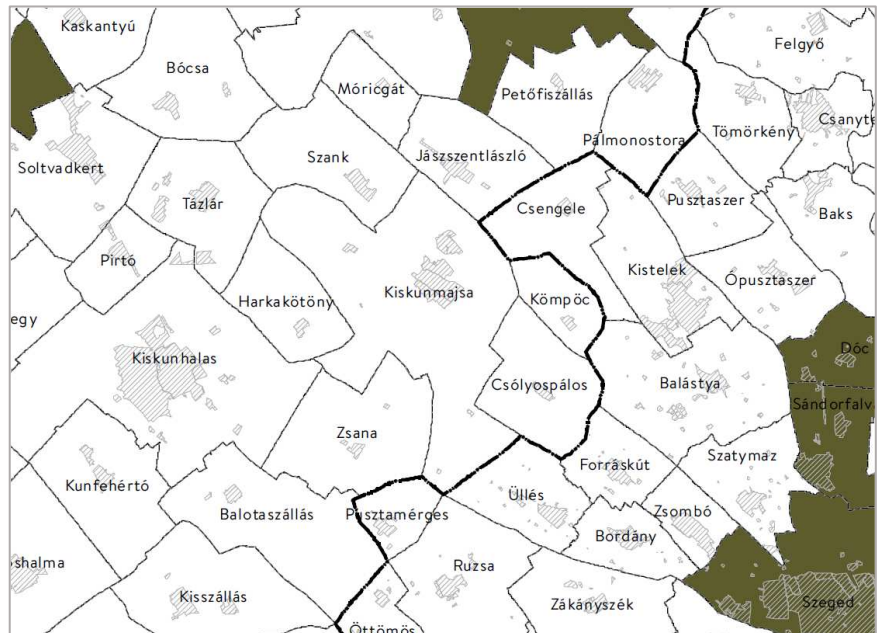
**Nagyvízi meder övezete** – Kiskunmajsa **nem érintett az övezetben.**

MVM rendelet 5. melléklet részlet: Nagyvízi meder övezete Kiskunmajsa környékén



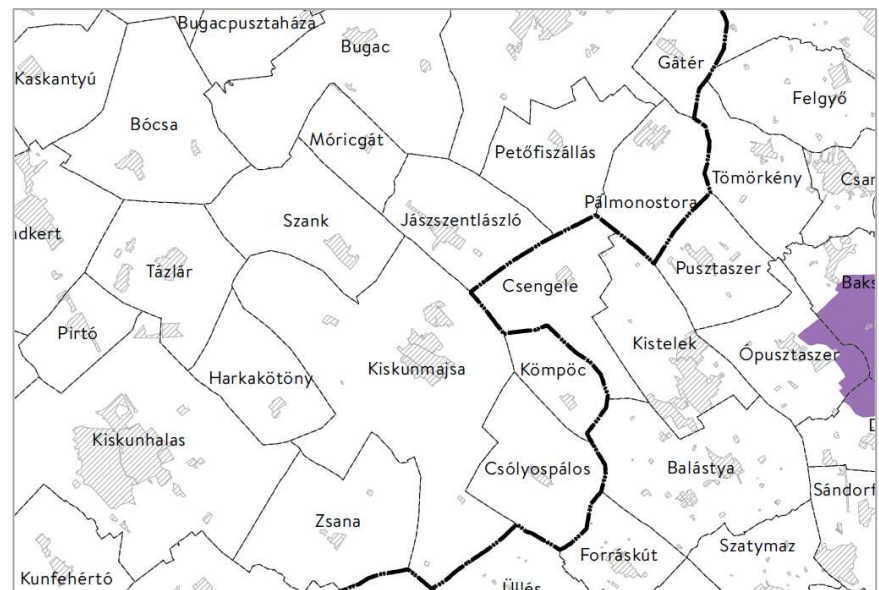
**Honvédelmi és katonai célú terület** nem található Kiskunmajsán.

OTrT 3/5 melléklet részlet: Honvédelmi és katonai célú területek övezete Kiskunmajsa környékén



**VTT tározók övezete** – Kiskunmajsa **nem érintett az övezetben.**

MVM rendelet 6. melléklet részlet: VTT tározók övezete Kiskunmajsa környékén

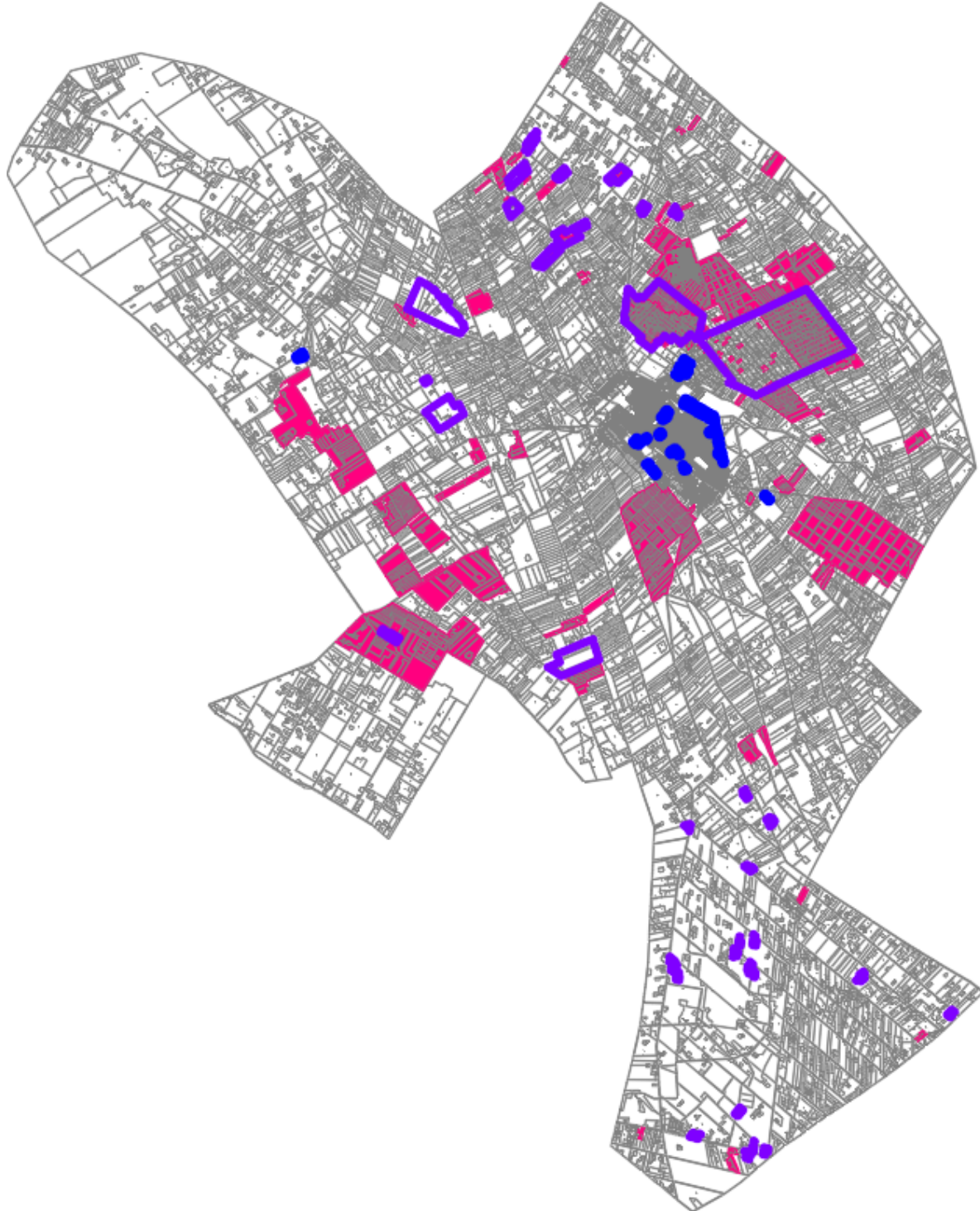


### Borszőlő és gyümölcs termőhelyi kataszteri területek

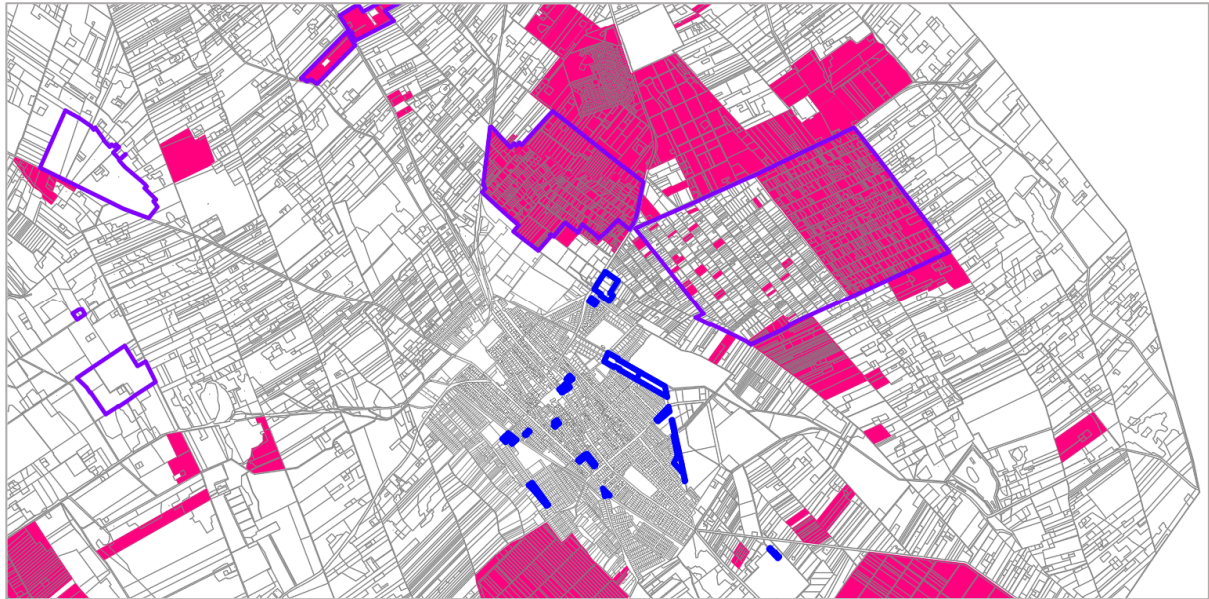
Az OTrT 13. § (1) bekezdés értelmében „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté”.

Kiskunmajsa a Kunsági Borvidékbe tartozó település, a borszőlő termőhelyi kataszteri területeinek EOV-adatai az E-TÉR téradatállománya szerint ábrázolják a módosított településszerkezeti és szabályozási tervlapok. A termőhelyek és a településszerkezeti tervi változtatási területek térképi összehasonlítását az ábrák mutatják be.

*Borszőlő termőhelyi területeknek és a módosítási helyszíneknek a térképi összevetése*



## Részletes ábra



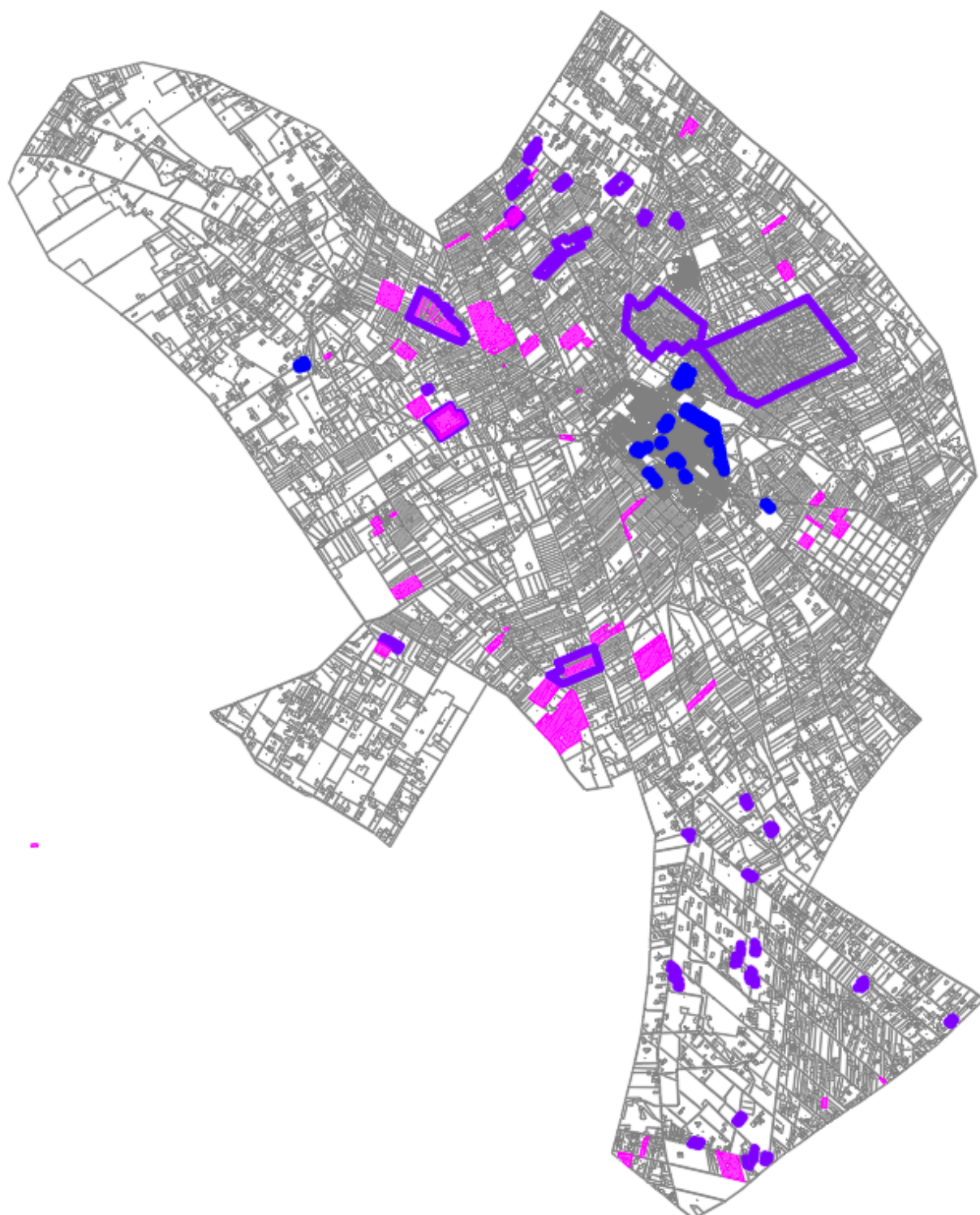
Sajátos módon borszőlő kataszterbe tartozik az Üdülőfalu egyéb belterülete és annak tevezett bővítési területe is, valamint a Termálfüdő és Kemping területétől D-re húzódó, 2004 óta beépítésre szánt és már részben be is épült különleges gyógy-idegenforgalmi terület. A központi belterület viszont, amelyen belül található az **1. módosítási ügyben kijelölt új beépítésre szánt terület, nem érintett az övezetben**. A 14. ügy mezőgazdasági övezetek közötti átsorolást irányoz elő. A helyszínek egy része érintett, a besorolás azonban **megfelel a törvényi előírásoknak**.

Az OTrT 13. § (2) bekezdés értelmében a „Az **Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei**hez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté”. A **módosítási területek közül csak az Mk helyett Má mezőgazdasági övezetbe átkerülő helyszínek egy része van érintve** termőhellyel, amely megfelel a törvényi előírásnak. 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, ŐSZIBARACK
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, ŐSZIBARACK
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, ŐSZIBARACK
<i>II-III. osztályú termőhelyek:</i>		
0267/124	7,5	KAJSZI, SZILVA, MEGGY, ŐSZIBARACK
0272/262	1,4	MEGGY, SZILVA, ŐSZIBARACK, BODZA
0272/277	31,4	MEGGY, SZILVA, ŐSZIBARACK, BODZA, CSER.
0325/62	2,1	MEGGY
0325/68	0,1	MEGGY
0325/69	0,8	MEGGY
0480/34	1,3	ŐSZIBARACK
0604/29	19,8	MEGGY, SZILVA, ŐSZIBARACK, BODZA

*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 Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendeletével hatályba léptetett és a 2/2024. (II. 26.) rendelettel módosított 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 árvíz-védelmi fővédvonal

- Meglévő

1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

- Meglévő térségi hulladékkezelő

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Országhatár

- Megyehatár

- Település közigazgatási határa

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Vízgazdálkodási térség

- Erdőgazdálkodási térség

- Mezőgazdasági térség

- Települési térség

- Sajátos területfelhasználású térség



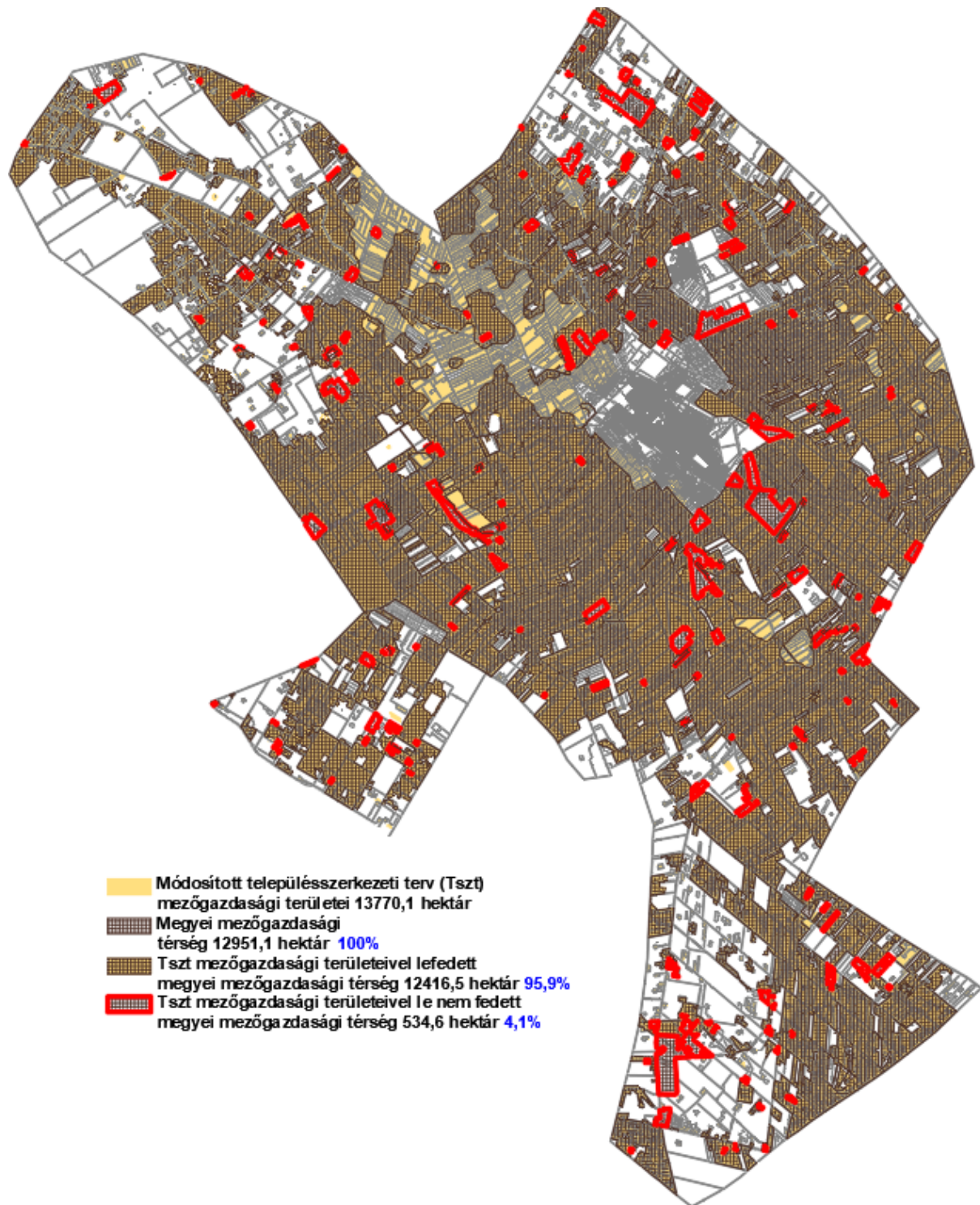
**Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények**

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 főút és 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 változatlanul szerepel 2004. óta.
2. Kiskunfélegyháza (5. sz. főút) – Kiskunhalas – Mélykút – Kunbaja – (Szerbia) **tervezett másodrendű főúti (É-i) elkerülő szakasz** (a jelenlegi 5402 jelű országos út üdülőterületi és belterületi szakaszát váltja ki) – településszerkezeti tervben a 2003 évi rendezési terv alapján jelölve. *A nyomvonal a 2022. évi TRE-módosítás óta két változatban szerepel a szerkezeti tervben, mindkettő megfelel a megyei tervben lévő É-i elkerülő útszakasz térbeli rendjével, azt pontosítja a települési adottságok részletesebb vizsgálata alapján.*
3. **5404** (Bócsa-Kiskunmajsa), **5405** (Soltvadkert-Szeged), **5408** (Kiskunhalas – Szeged), **5409** (Kiskunhalas-Pusztamérges), **5411** (Kiskunmajsa-Kistelek-Ópusztaszer), **5429** (5408 jelű úttól-Pusztamérges), **54121** (Csengele-Kiskunmajsa), **meglévő térségi szerepű mellékút.**
4. **54126** (Kiskunmajsa Kígyóspusztá bekötő), **54309** (Kiskunmajsa állóáshoz vezető út) jelű **meglévő egyéb mellékút.**
5. Kiskunmajsa elkerülőút **egyéb tervezett mellékút.**
6. **155** számú Kiskunhalas – Kiskunfélegyháza **meglévő egyéb országos törzsúthálózati vasútvonal.**
7. **149** számú keskeny nyomtávú vasútvonal Kecskemét – Kiskunmajsa (jelenleg nem üzemel) – **meglévő országos vasúti mellékvonal.**
8. Kiskunhalas – Harkakötöny – Kiskunmajsa – Csólyospálos – Kömpöc – (Balástya) nyomvonalon **tervezett térségi kerékpárút** – jelölve az 5402 és 5411 jelű (az ország szerkezeti terve szerint főúttá váló) mellékutak mentén.
9. Kiskunhalas – Zsana – Kiskunmajsa – (Üllés) nyomvonalon **tervezett térségi kerékpárút** – pótlólag jelölve az 5408 jelű mellékút mentén.
10. **Kiserőmű** – egyéb jogszabályok keretein belül elhelyezhető, a településszerkezeti terven és a szabályozási terven az Ipari Park térségében jelölve.
11. Kiskőrös – Kiskunmajsa **meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV vezeték és alállomás** – jelölve, a vezetéken 2x19 m védőtávolsággal.
12. Kiskunmajsa – Zsana **meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV vezeték** – jelölve, védőtávolság feltüntetve
13. Zsana – Kistelek **meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV vezeték** – jelölve, védőtávolság feltüntetve
14. Szank – Kiskunmajsa – Üllés (310) Nagynyomású (országos jelentőségű) **meglévő földgázszállító vezeték** – védőtávolsággal jelölve az FGSZ Zrt. 2010. évi adatszolgáltatása szerint.
15. Zsana – Kiskunmajsa – Szank (311) Nagynyomású (országos jelentőségű) **meglévő földgázszállító vezeték** – védőtávolsággal jelölve az FGSZ Zrt. 2010. évi adatszolgáltatása szerint.
16. **Nagyközépnomású vezetékek**, – jelölve 9-9 illetve 7-7 m védőtávolsággal (szolgáltató digitális állománya 2019.)
17. **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-Majsai-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:	7852,73 ha	35,4 %
Mezőgazdasági térség:	12951,09 ha	58,3 %
Vízgazdálkodási térség:	77,57 ha	0,4 %
Települési térség:	1287,10 ha	5,8 %
Sajátos térség:	29,08 ha	0,1 %

**Kiskunmajsa módosított szerkezeti terv területfelhasználási adatai – mezőgazdasági terület és erdőterület kiterjedése minimális mértékben változik** (Erdőterület csökken 0,8 hektárral, mezőgazdasági terület nő 0,8 hektárral)

Erdőterület:	6772,9 ha	30,5 %
Mezőgazdasági terület:	13770,1 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;”. A fenti ábra kimutatása szerint a módosított szerkezeti tervben 95,9 %-ban van lefedve a térség területe, **a törvényi előírásnak megfelel.**

### 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 Kiskunmajsa érintő övezetek kiemelve):

- „5. § (2) Az OTrT-ben és az MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül
- az ásványi **nyersanyagvagyon** övezetét a 3/9. melléklet,
  - a **rendszeresen belvízjárta terület** övezetét a 3/10. melléklet,
  - a **tanyás területek** övezetéhez tartozó települések területét a 3/11. melléklet, és
  - a földtani veszélyforrás terület övezetét a 3/12. melléklet tartalmazza.
- (3) Az OTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül
- a **városkörnyéki településegységek** övezetéhez tartozó városkörnyékeket a 3/13. melléklet,
  - a különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezetét a 3/14. melléklet,
  - a gépjárműgyártási beszállítói terület övezetét a 3/15. melléklet,
  - a híd gazdaságfejlesztési térség övezetét a 3/16. melléklet,
  - az együtt élő négy város térségének övezetét a 3/17. melléklet,
  - a **kötőpályás gazdasági terület** övezetét a 3/18. melléklet,
  - az **általános turisztikai fejlesztés** övezetét a 3/19. melléklet,
  - a pusztai turizmusfejlesztés övezetét a 3/20. melléklet,
  - a pincefalvak övezetét a 3/21. melléklet,
  - a **gyógyhelyek és gyógyfürdők** övezetét a 3/22. melléklet,
  - a Duna menti térség övezetét a 3/23. melléklet,
  - a natúrpark terület övezetét a 3/24. melléklet,
  - a **napelempark elhelyezésére szolgáló különleges** övezet a 3/25. melléklet,
  - a geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet a 3/26. melléklet, és
  - 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”. Kiskunmajsa 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 Kiskunmajsa érintő szénhidrogén bányatelek:

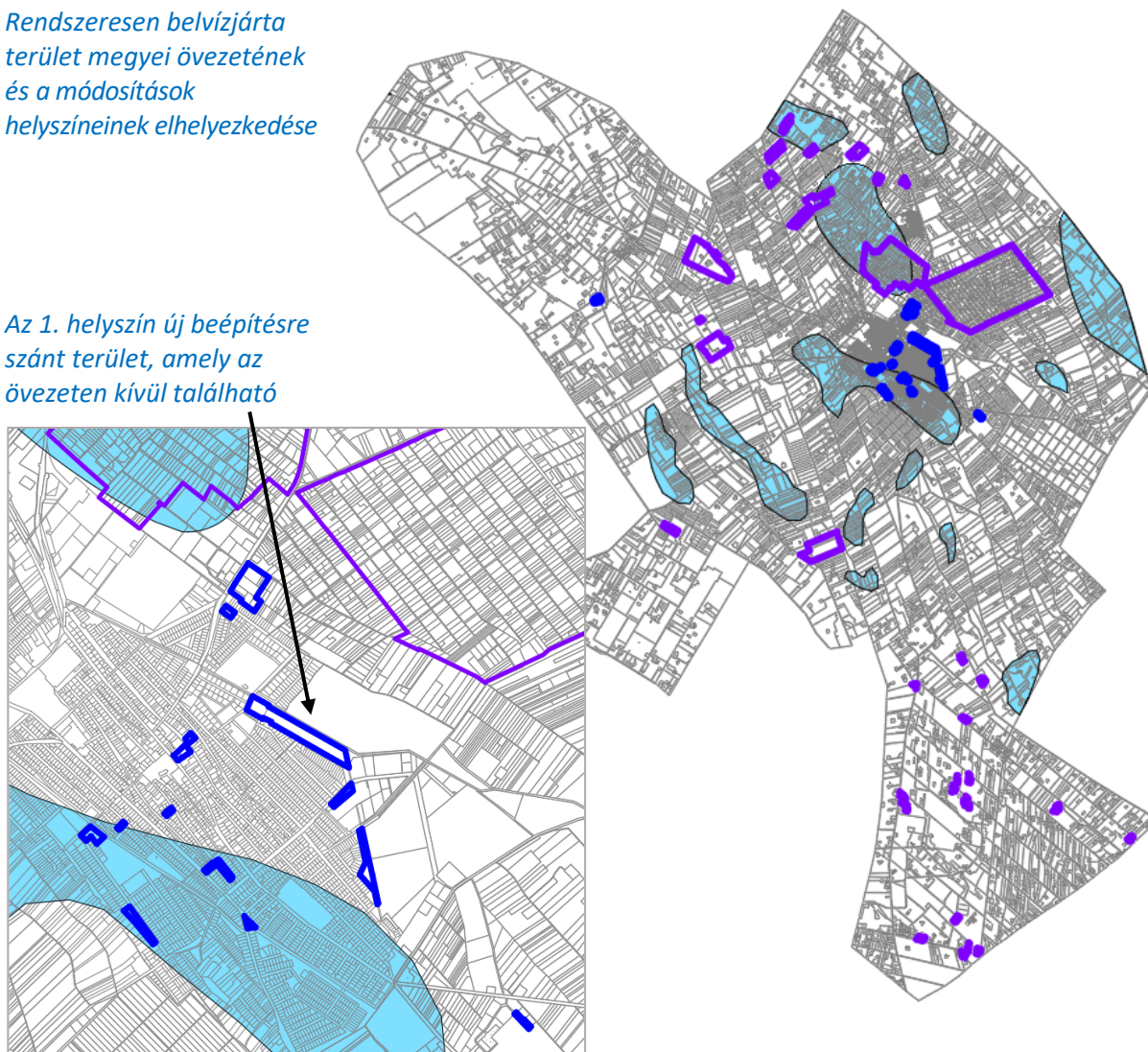
Harkakötöny I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
 Kiskunmajsa I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
 Kiskunmajsa II. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
 Kiskunmajsa III. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
 Kiskunmajsa IV. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
 Kiskunmajsa V. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
 Kiskunmajsa VI. – földgáz (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)  
 Kiskunmajsa 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*

*Az 1. helyszín új beépítésre szánt terület, amely az övezeten kívül található*



Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében „rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.” A szerkezeti terv módosítás az övezeten kívül elhelyezkedő 1. helyszínen új beépítésre szánt lakóterületet jelöl ki. A csapadékvíz közvetlenül a Majsa-Szanki-csatornába vezethető el.

**Tanyás területek övezetébe** az OTTrT szerint a jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi és ökoturizmus céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, térbelileg hozzá kapcsolódó, jellemzően 1 ha területű föld együttese tartoznak. BKMTTrT övezeti tervlapja alapján **Kiskunmajsa egész igazgatási területe az övezetbe tartozik.**

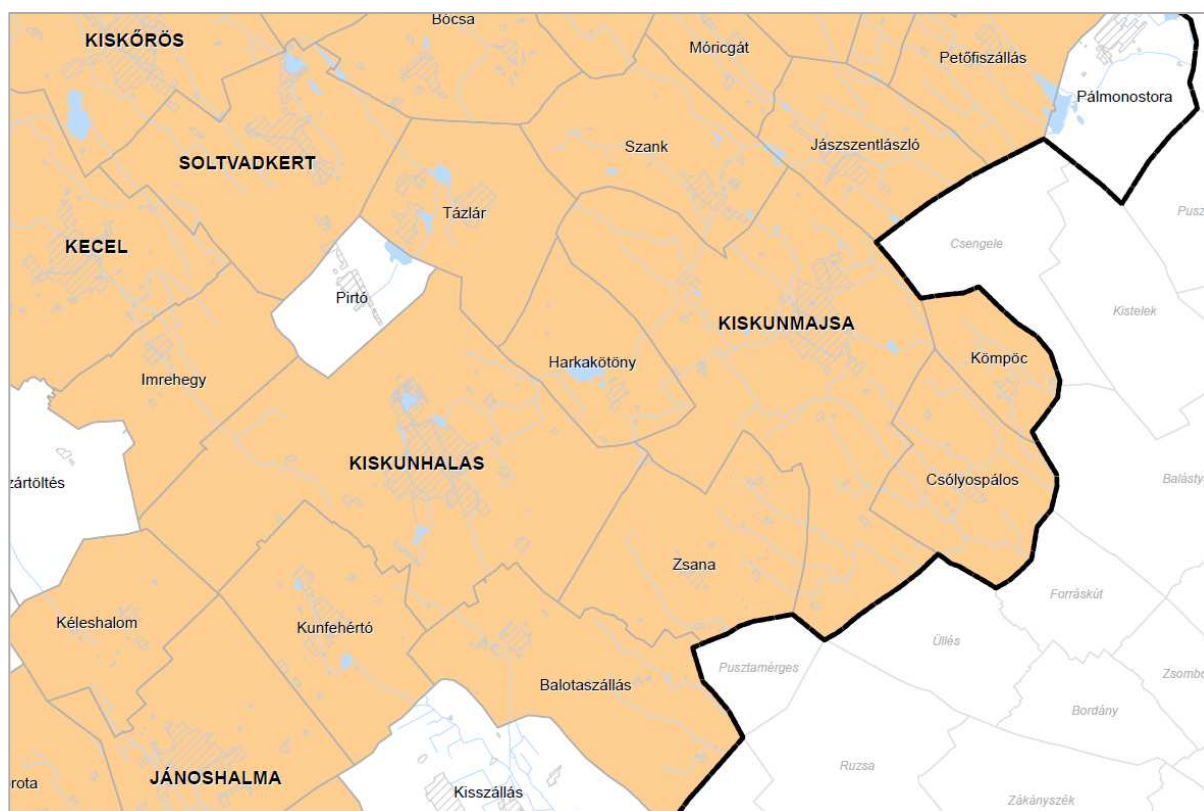
**A módosítási ügyek közül a 2. sorszámú két Bodoglár környéki tanya tovább élését támogatja, míg a 14. sorszámú a meglévő külterületi lakóépületek fennmaradását segíti elő, melyek nagyjából tanyaudvaron találhatók.** Egyebekben a módosítási területeken nincs tanya.

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

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

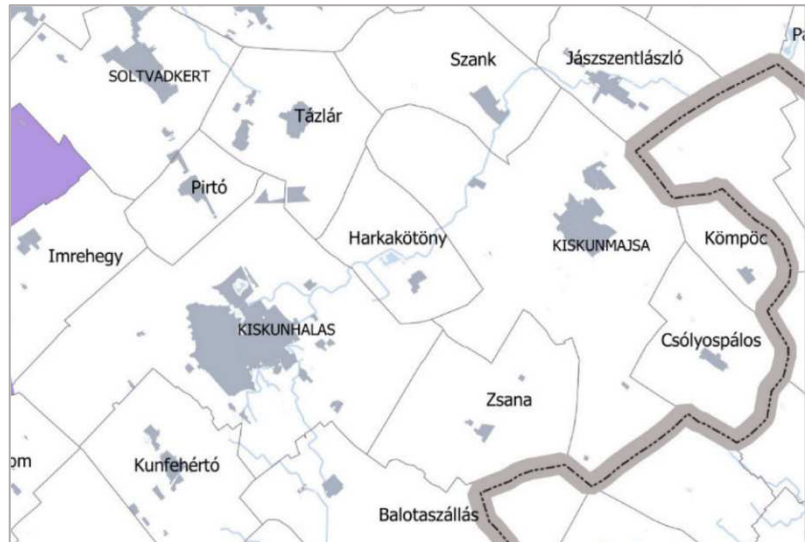
- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.”

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



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

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



Kiskunmajsa a **városkörnyéki település-együttesek övezete** tekintetében a következő községeket tartja vonzásában: Csölyospálos, Kömpöc, Jászsztlászló, Szank.

*BKMT rT övezeti tervlap részlete: városkörnyéki településeggyüttesek*

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



Az övezeti tervlap magyarázata közli: „a megye egyes városkörnyékeihez tartozó területeket a terv a járási beosztás szem előtt tartásával úgy alakítja ki, hogy azok a lehető legteljesebben a városok tényleges szomszédságait fedjék le, teljesskörűen, de átfedések nélkül.

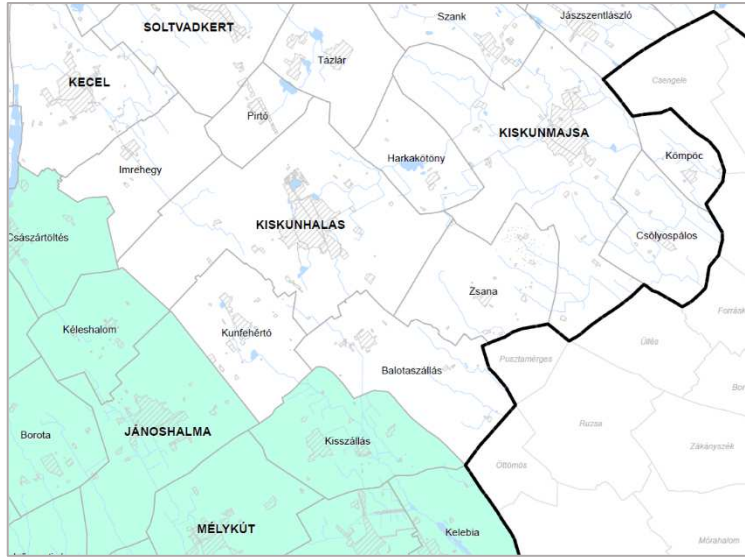
A beosztás nem kizárólagos érvényű az egyes intézmények ellátási körzetét tekintve, azokat az érintett önkormányzatok az adott szakterület sajátosságainak megfelelően eltérő módon is megállapíthatják”. Kiskunmajsa Településszerkezeti terve elsősorban a funkcionális városközpont biztosításával, valamint a közúti közlekedési nyomvonalak kijelölésével vonja szorosabbra a kapcsolatot a vele vonzásban élő községekkel. **A módosítások egy része kihatással van Kiskunmajsa városkörnyékére: a 8-9-10. sorszámú ügyek a kistérségi szintű intézményi ellátás javítását is célozzák.** Jelen módosítás érdemben **nem befolyásolja a vonzáskörzetet.**

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

A megyei területrendezési szabályzat 7. § **gazdasági, innovációs fejlesztési térségeket** jelöl ki, amelyek „vámegyei övezeteihez sorolt települések településrendezési eszközeiben, településtervében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használatú területen ... olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környezet 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.

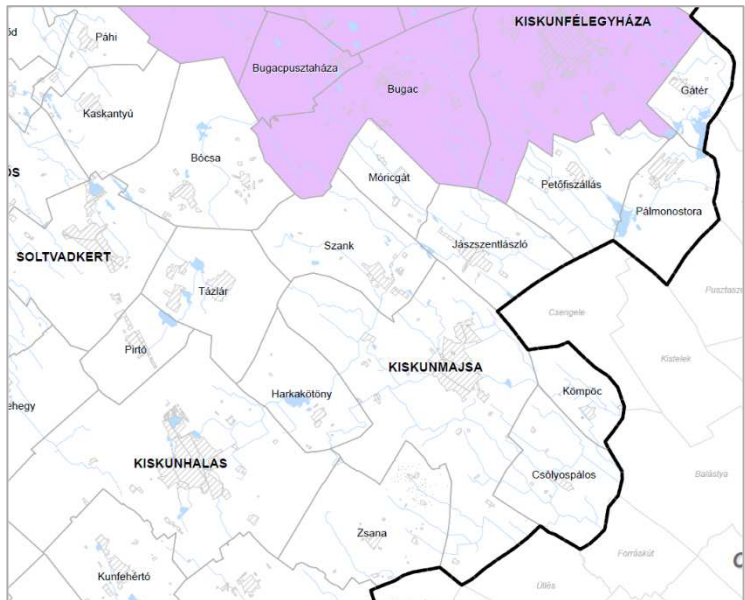
Kiskunmajsa igazgatási területe az ábra szerint **nem érintett a Különleges eszközökkel fejlesztendő terület övezetében.**

*BKMT rT 3/14 övezeti tervlap részlete: Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete*



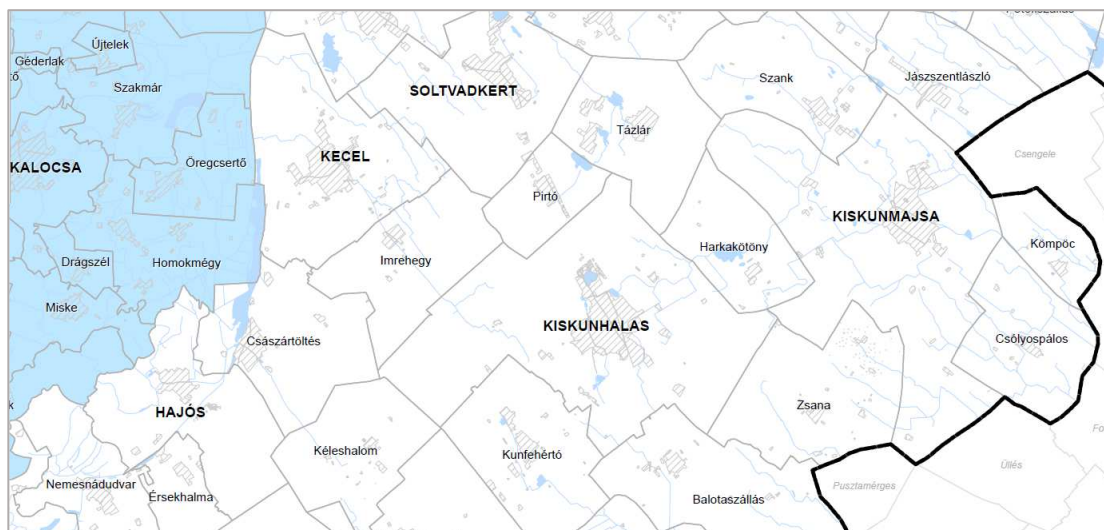
Kiskunmajsa igazgatási területe az ábra szerint **nem érintett a Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetében.**

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



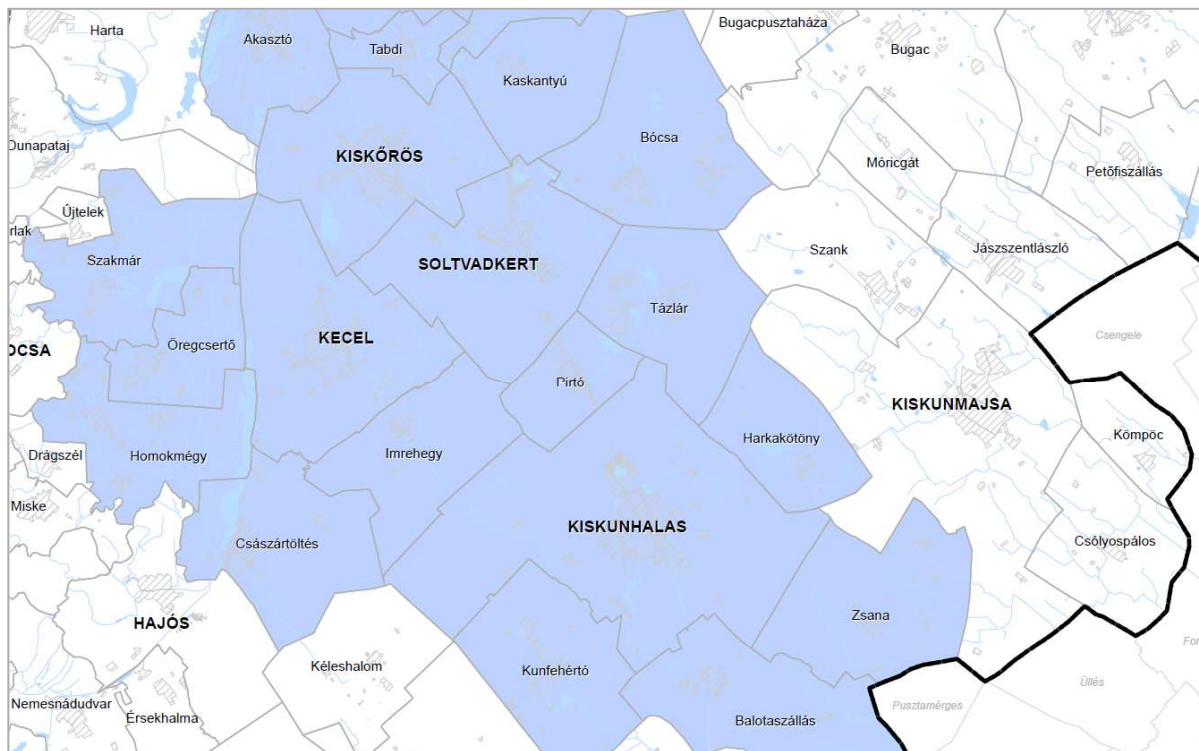
Kiskunmajsa igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Híd gazdaságfejlesztési körzet övezetében.**

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



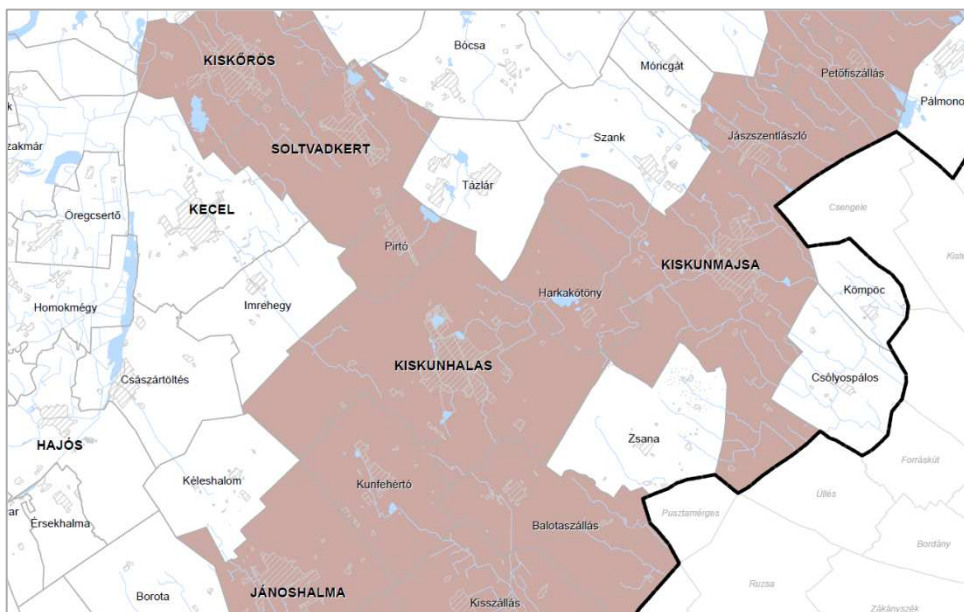
**Együtt élő négy város** övezetében Kiskunmajsja nem érintett. Kecel, Kiskőrös, Kiskunhalas, Soltvadkert barnamezős, vagy a település beépített területéhez csatlakozó területrészen, a mezőgazdaságot, illetve a mezőgazdasági termékfeldolgozást, illetve az ahhoz csatlakozó szolgáltatási, raktározási, és kereskedelmi tevékenységet szolgáló létesítmények számára alkalmazható a sajátos Gksz övezet.

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



**Kötött pályás gazdasági terület** övezetén belül élni lehet a fenti lehetőséggel Kiskunmajsa 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.**

*BKMT rT övezeti tervlap részlete: kötöttpályás gazdasági terület övezete*





### Turisztikai fejlesztési térségek

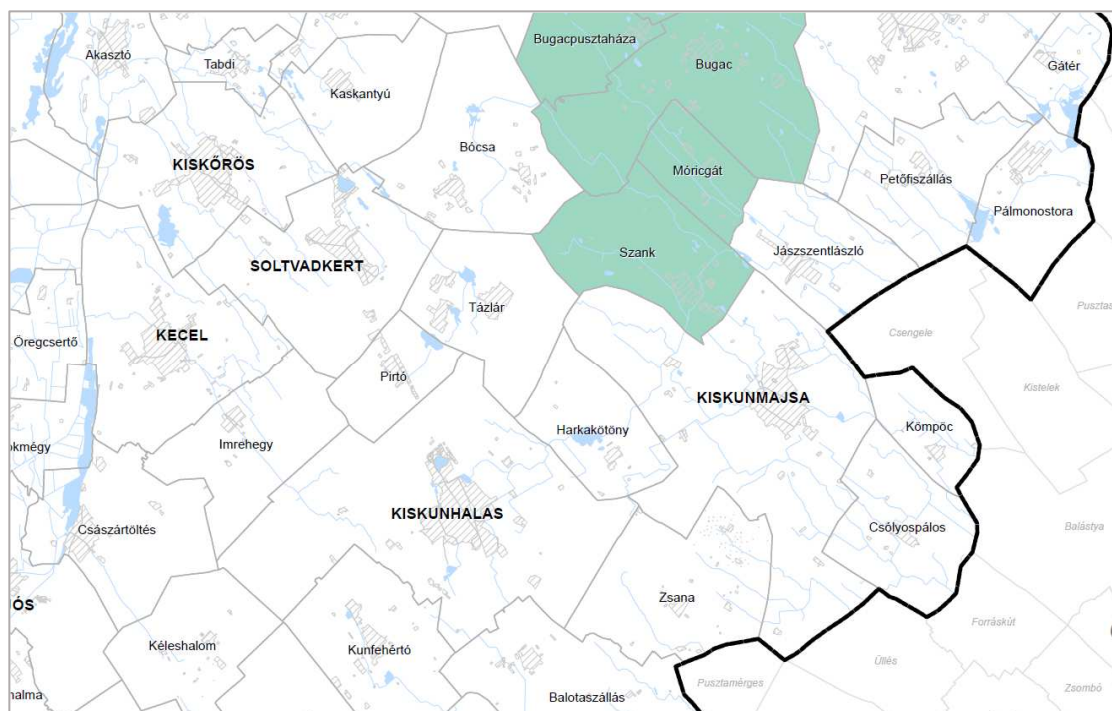
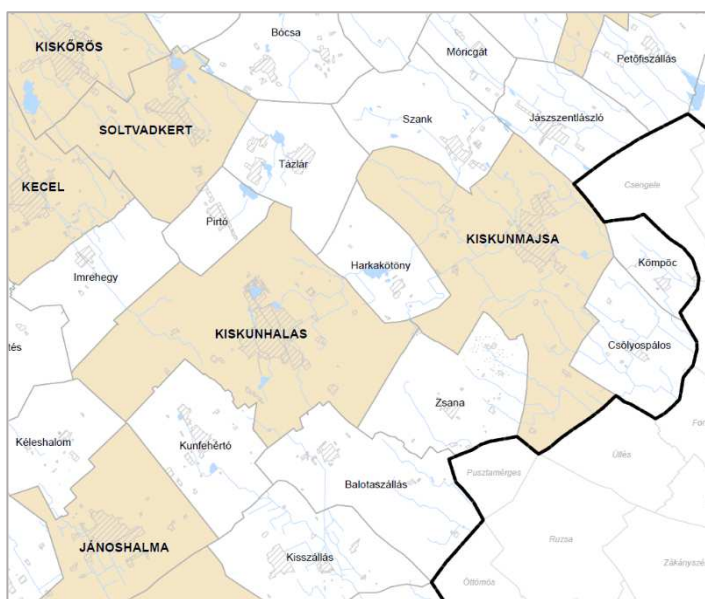
A megyei területrendezési szabályzat 8. § **turisztikai fejlesztési térségeket** jelöl ki. Az egyes vármegyei övezetekhez sorolt települések településrendezési eszközeiben, településtervében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használatú területen, egyes esetekben olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben 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 területen belül alkalmazható. **Kiskunmajsa módosított településrendezési eszközeiben nem vált szükségessé a megengedőbb szabályok alkalmazása.**

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

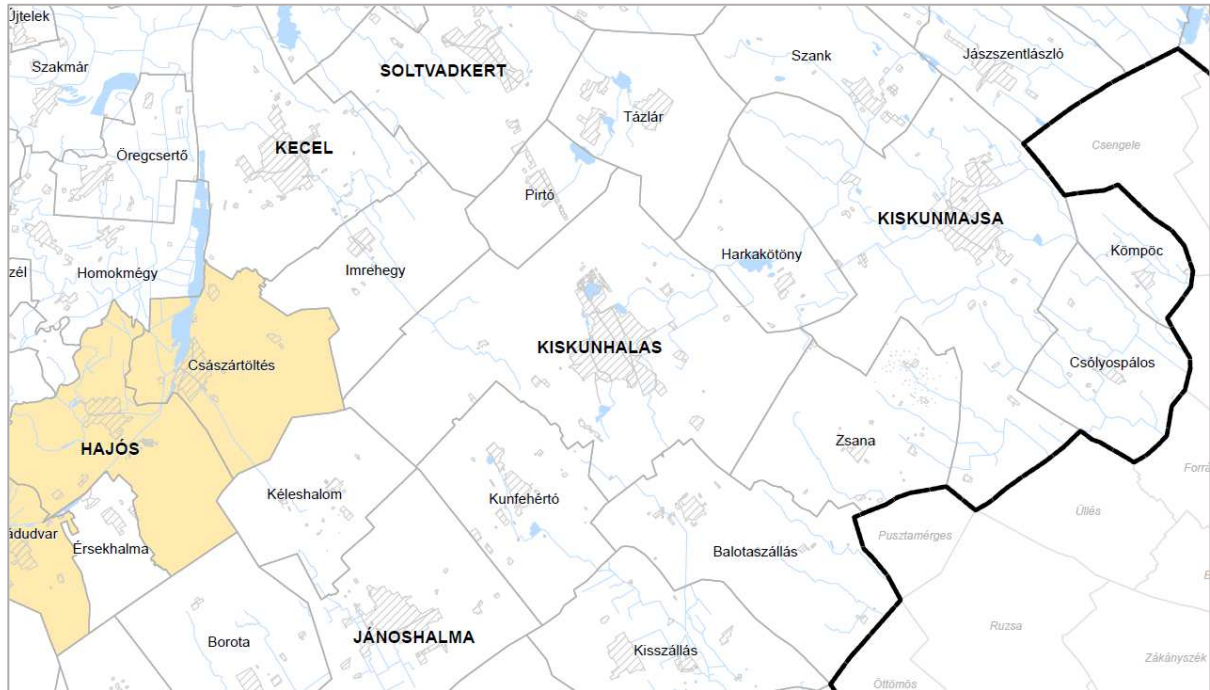
Kiskunmajsa az alábbi ábra szerint **nem érintett a Pusztai turizmus-fejlesztés övezetében.**

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



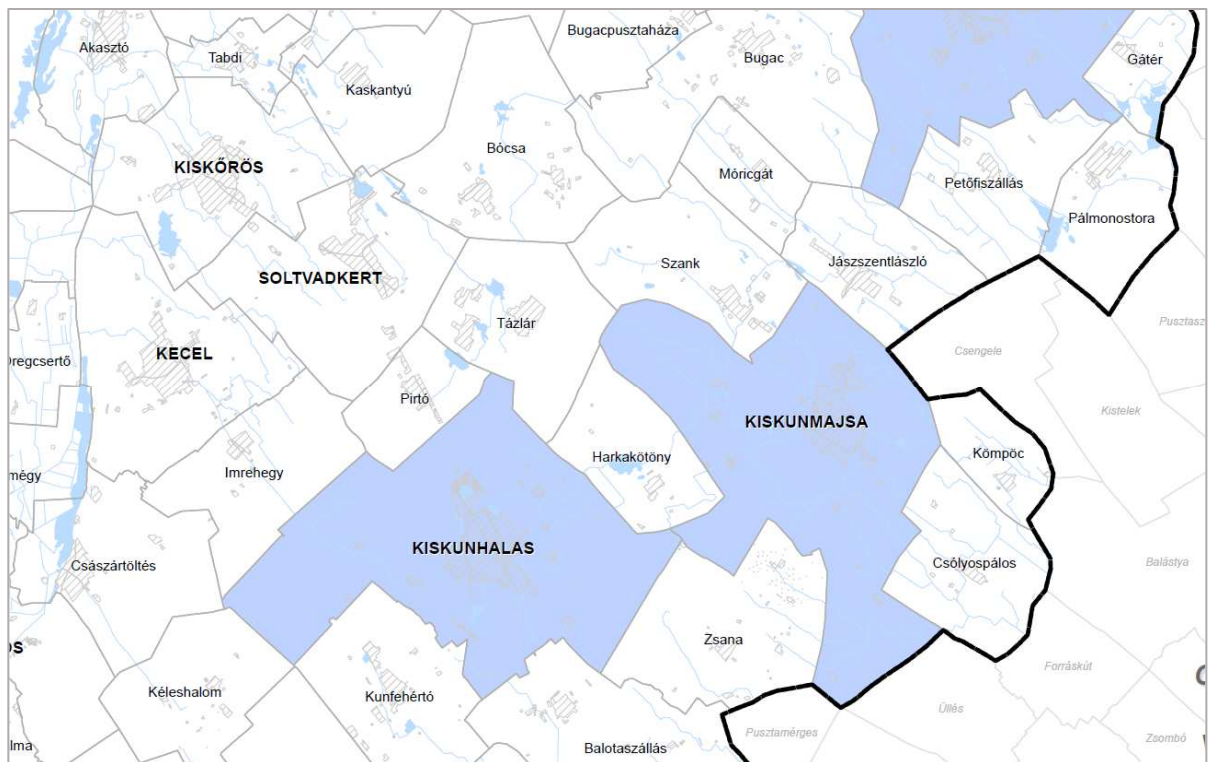
Kiskunmajsa igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Pincefalvak övezetében.**

*BKMTTrT 3/21 övezeti tervlap részlete: Pincefalvak övezete*



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

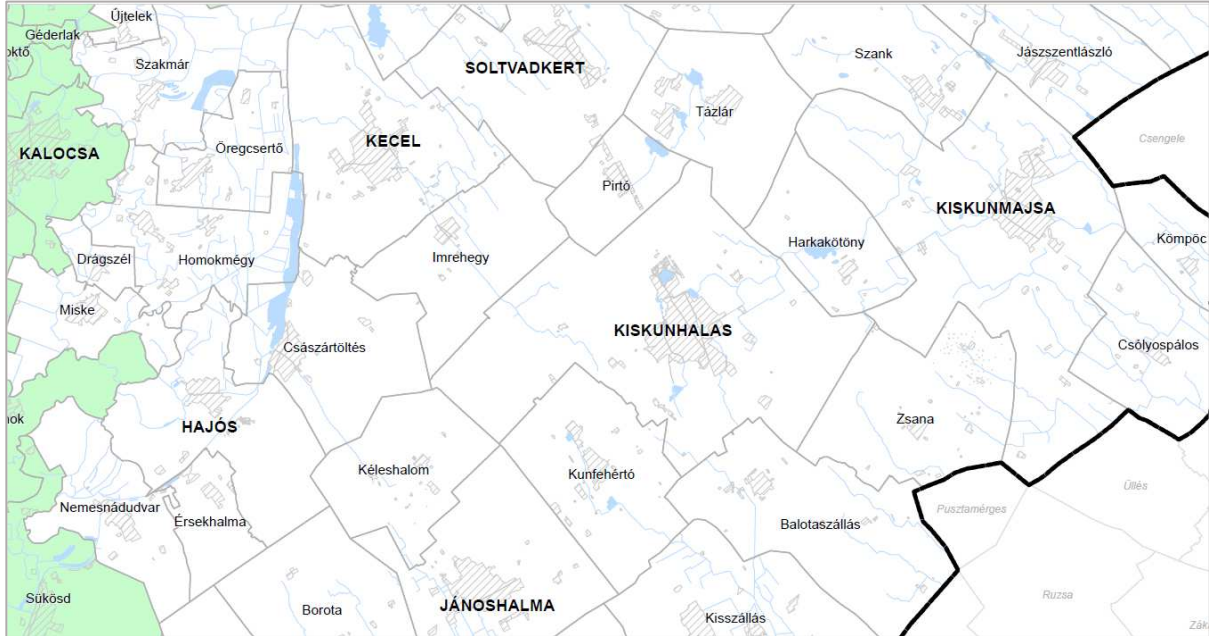
*BKMTTrT 3/22 övezeti tervlap részlete: Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete*



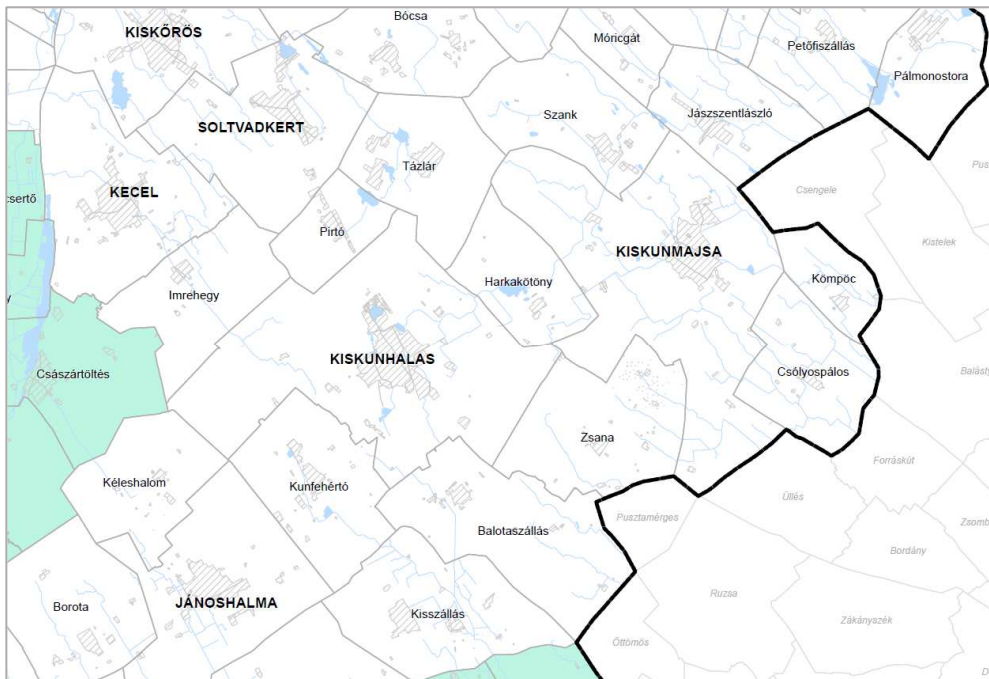
### További különleges térségi övezetek

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

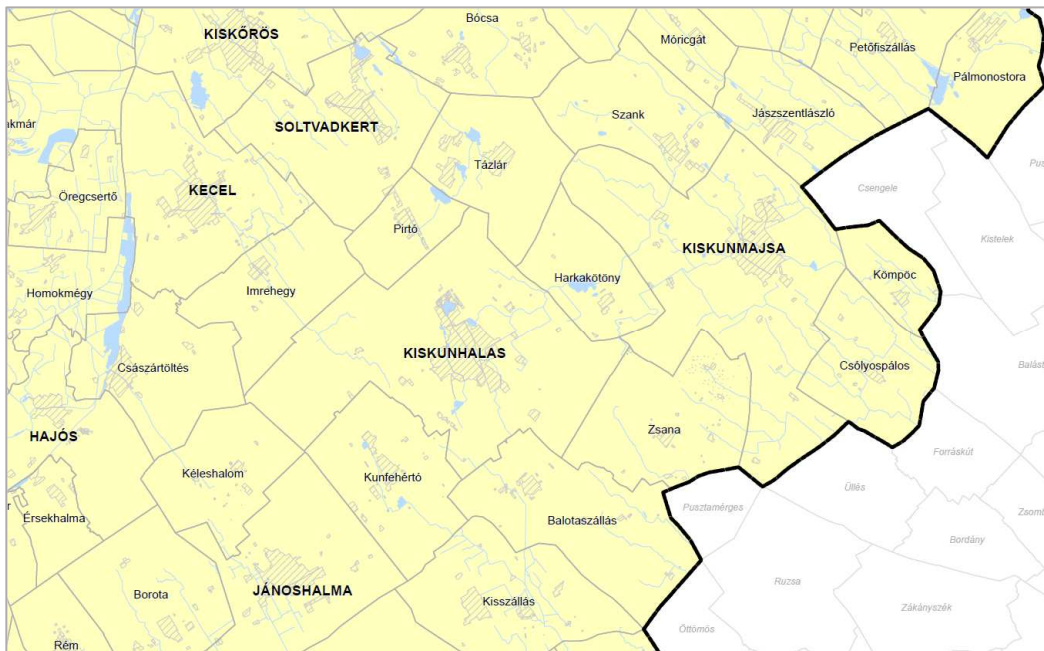


#### BKMTTrT 3/24 övezeti tervlap részlete: Natúrpark övezete



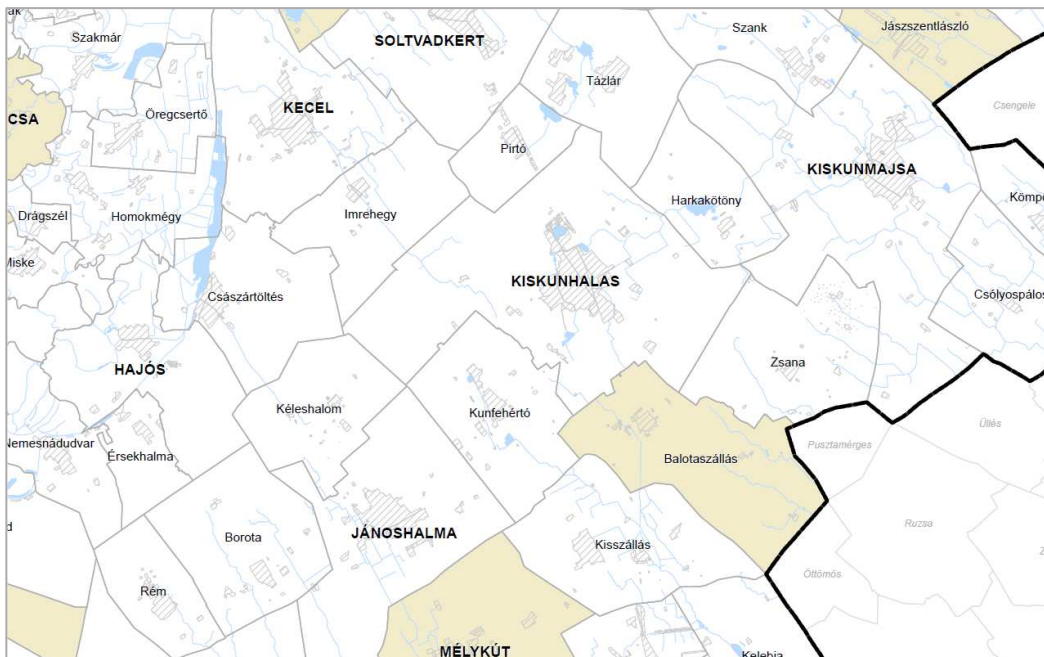
A **napelempark elhelyezésére szolgáló különleges** övezet a vármegye minden településére kiterjed. Bármely településen lehetőség van egybefüggően 0,5-50,0 MW közötti beépített teljesítményű napelemparkok létesítésére. **A módosítás nem jelöl ki napelempark területet.**

*BKMTTrT 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.**

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



A **klimaváltozással 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.

BKMTTrT 3/27 övezeti tervlap részlete: Klímaváltozással érintett térség övezete

