

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

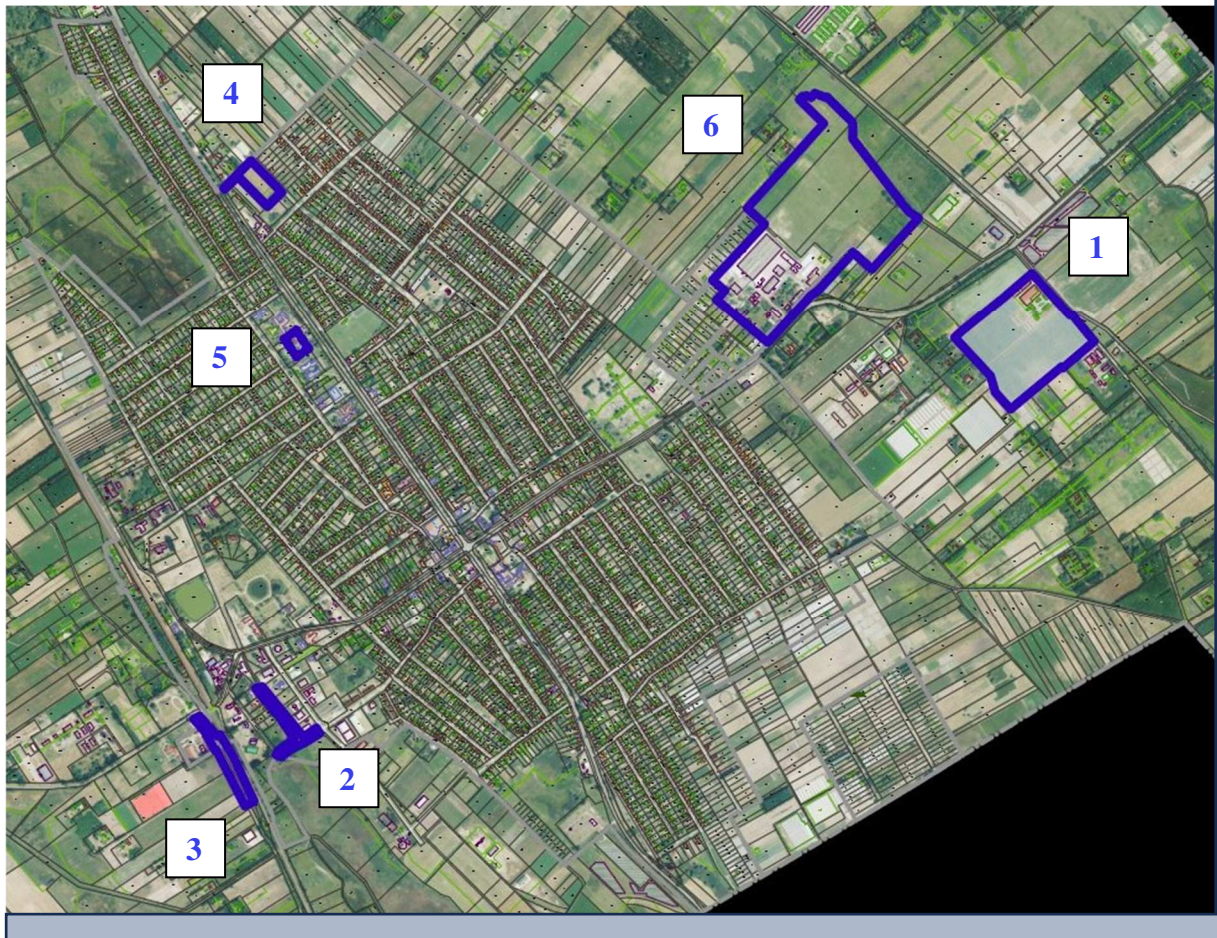
2024. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSI TÍPUS

JÓVÁHAGYÁSI TERVANYAG

Végső véleményezéshez elvégzett javításokkal, kiegészítésekkel

Záró vélemény alapján elvégzett javításokkal



1. Kurucsai és Társa Kft telephely átrendezése
2. Ipari Park csatornapart és út rendezése
3. Vasút mellett kialakult út rendezése
4. Molnár János utcai beépítés ügye
5. Ifjúság téri kollégium ügye
6. Kábelgyár építési övezetének módosítása
7. HÉSZ normaszöveg korrekciói

2025. január hó

Megrendelő:

Kistelek Városi Önkormányzata

6760 Kistelek, Árpád utca 1-3. Tel. +3662/598-103

Polgármester: Nagy Sándor



Tervező:

Balogh Tünde építészmérnök

Csongrád-Csanád Megyei Építész Kamara (TN: TT-1-06-0006)

Tel. 06/20/429-07-02

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

Tel. 06/62/421-256

balogh.miczi@ujleptekbt.hu

www.ujleptekbt.hu

Tájérendezés:



Rácz Mária táj- és kertépítészmérnök

Csongrád-Csanád Megyei Építész Kamara (TN: TK 06-0102)

Közlekedés: Szombati Csaba építőmérnök



(Csongrád-Csanád Megyei Mérnöki Kamara Tkö 06-01176)

Környezetvédelem:

Novai György okl. környezetvédő,

környezetvédelmi szakértő



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

Zaj- és rezgésvédelmi szakértő:

Szakértő: dr. Szanka Károly
dipl. környezetvédelmi, zajcsökkentési szakmérnök
MMK.: SZÉS-4 / 06-0021.



TARTALOM

[Imegalapozo_v3.pdf](#) című file tartalma

1. Előzmények	3.
2. Tervezett módosításokat alátámasztó leírás	12.
3. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz	40.
4. Új beépítésre szánt területre vonatkozó törvényi előírások teljesülésének igazolása	46.
5. HÉSZ-módosítás tervezete	53.
2alatasmaszto_v2.pdf című file tartalma (az oldalszámozás folyamatos)	
6. Módosítások táj- és környezetalakítási következményei	57.
7. Közlekedési, földtani, közműellátási alátámasztás a módosításhoz	61.
8. Környezetvédelem	67.
9. Örökségvédelem	73.
10. A tervezés településfejlesztési háttere	75.
11. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása, megfeleltetés	78.

1. ELŐZMÉNYEK

Tervi előzmények

Kistelek Képviselő-testülete a **Településszerkezeti tervet az 58/2022. (V.04.) Kt. számú** határozatával, az **Építési Szabályzatot (HÉSZ) a 4/2022. (V.06.) önkormányzati rendeletével** fogadta el.

Megalapozó vizsgálat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Elj.**) tartalmi követelményei szerinti Megalapozó vizsgálat 2015. júniusában készült Kistelekre a Belügyminisztérium megbízásából, a DAOP-6.2.1/13/K-2014-0002 azonosítószámú projekt keretében. A munkát a Trenecon Cowi Kft. és a MAPI Zrt. konzorciumban végezte el. A Településrendezési eszközök **2022 évi** készítéséhez az Új-Lépték Bt. **kiegészítő vizsgálatokat** is végzett.

Aktuális módosítási eljárás előzményei, eljárásrend

A Településszerkezeti terv és HÉSZ módosítási eljárásának indítását határozta el az önkormányzat a 68/2024. (IV.23.) és az ezt kiegészítő 111/2024. (V.29.) önkormányzati határozatokkal (ld. e fejezet végén). A döntés értelmében a módosítás célja a lakosság és vállalkozások kérelmeinek kezelése és a közösségi fejlesztési szándékok beillesztése a dokumentumokba.

A módosítási eljárás *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 62. § szerint, általános rendben folyik az E-TÉR online felületen. Az eljárás 2024. július 2-án indult el. A Partnerségi egyeztetés is az E-TÉR-ben előírtak szerint zajlik, Kistelek Városnak nincs erre vonatkozó helyi rendelete.

A kapcsolódó szakmai szabályokat elsősorban *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) tartalmazza. Az OTÉK tekintetében a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) a 2021. július 15-én hatályos jogállapotot veszi figyelembe.

Tartalmi követelmények

A módosítási tervet megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit a 68/2024. (IV.23.) határozat meghozatalához készült Előterjesztés 1. mellékletében szereplő Feljegyzés állapítja meg.

A Településrendezési eszközök tervlapjainak jelmagyarázata és a módosítási terv tartalma *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti követelményeknek kell, hogy megfeleljen.

Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Nyilatkozatot kért Kistelek Városi Önkormányzat a környezet védelméért felelős szervektől az *egyres 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. Az egyeztetés a következő eredményt hozta:

1. *Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály* (a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően) a CS/Z02/07124-2/2024. számú levelében írja:

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosításból adódóan táj- és természetvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zaj- és rezgésvédelmi, valamint a földtani közeg védelme szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

2. *Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága* (természet- és tájvédelemre kiterjedően) az ÁLT/2013-2/2024 számú levelében írja:

- A tervezett módosítás az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendeletben szereplő Natura 2000 területekre és jelölő fajokra káros hatást nem jelent.
- A várható környezeti hatások nem érintenek olyan területet, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek.

Fentiek alapján Igazgatóságunk nem tartja szükségesnek a 2/2005. Korm. rendelet által meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatását.

3. *Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály* (környezet- és település-egészségügyre kiterjedően) a CS/NEF/00787-2/2024 számú levelében írja:

A 243-2/2024 iktatószámú megkeresésének tárgyában a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya a rendelkezésre bocsátott Tájékoztatóban foglaltak alapján megállapította, hogy közegészségügyi szempontból az ismertetett módosítások következtében jelentős környezeti hatás nem várható, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása a népegészségügyi hatóság részéről nem szükséges.

4. *Kistelek Város jegyzője* (helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően) nem jelzett érintettséget.

5. *Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság* (a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére, valamint a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően) a 35600/3191-1/2024. ált. számú levelében írja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében előírtak szerint nyilatkozom, hogy az érintett, benyújtott módosításhoz a módosításához - vízügyi és vízvédelmi szempontból - nincs szükség környezeti vizsgálat készítésére.

A Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pontja alapján, tárgyi ügyben, a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően a terv környezeti vizsgálatának lefolytatása nem indokolt.

6. *Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda* (az épített környezet védelmére kiterjedően) a CS/B01/5729-2/2024 számú levelében írja:

A tájékoztatás szerint a tervezett módosítások során összességében nem növekszik meg a beépítésre szánt terület nagysága, de két esetben (1-2. ügyek) új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A területek beépítési intenzitása a fejlesztések miatt pedig vélhetően több esetben (4-6. ügyek) növekszik. Ezért **szükséges** a környezeti vizsgálat elvégzése, melyben meghatározandók a terv megvalósítása esetén várható környezeti hatások – különös tekintettel az épített környezetre –, és kidolgozandók a káros hatások elkerülésére, csökkentésére vonatkozó javaslatok.

A fenti vélemény ügyében **Kistelek Város Önkormányzat egyeztetést kezdeményezett** az Önk/243-14/2024 számú levelében, melyben írja a következőket:

Kérem, hogy a vizsgálat szükségességének megítéléséhez vegye figyelembe az alábbiakban közölt **kiegészítő információkat**, melyek a tervezés előre haladtával kerültek napvilágra.

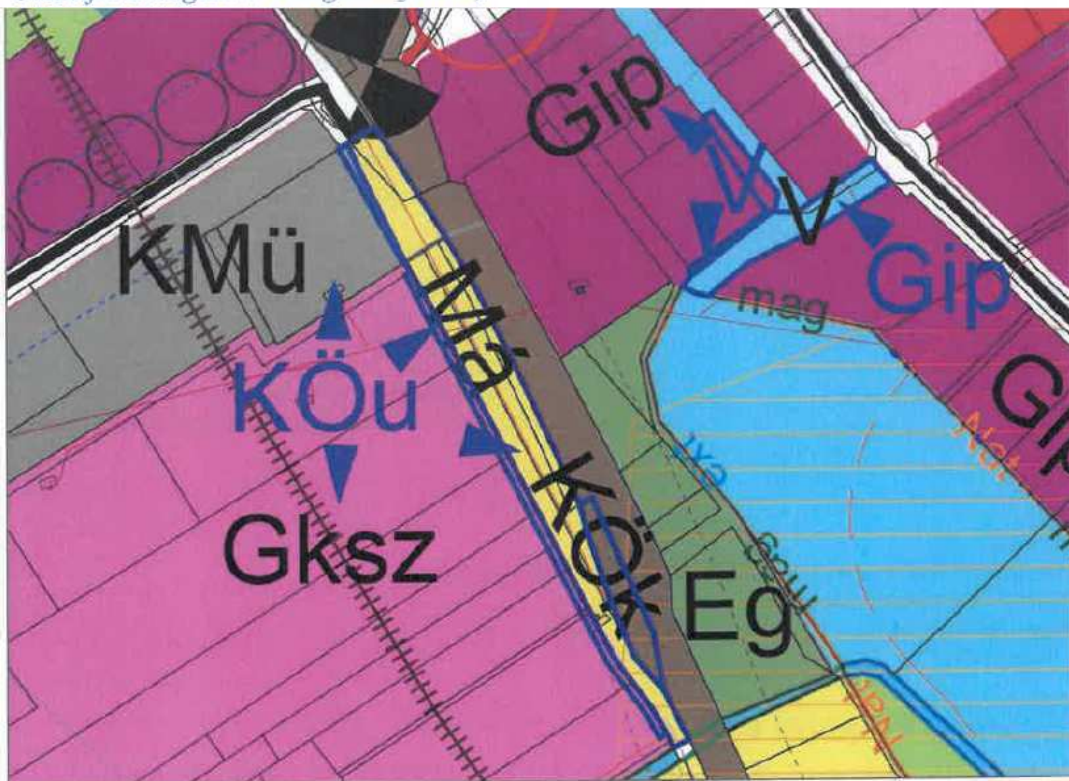
1. ügyre vonatkozó plusz információ

Az Ópusztaszeri út melletti Gksz terület növényházi és terményfeldolgozási funkciója továbbra sem változik, csak a már kijelölt építési övezet geometriája rendeződik át, hogy az üvegházak közül a kevésbé értékes részek kerüljenek bontásra.

2. ügyre vonatkozó plusz információ

A vasúton belül kialakult Ipari Parkon csatorna vezet át. A csatorna telkein a terület egy része „V” vízgazdálkodási, más része „Gip” egyéb iparterület besorolású a jelenlegi szerkezeti tervben. A csatorna bemérése alapján a valós használat szerint lesz a „V” terület kijelölve (növekszik 0,21 hektárral) a lenti ábra szerint. A javaslat figyelembe veszi az önkormányzati csatorna karbantartására szolgáló sávot is.

Szerkezeti tervben várható változások 2. és 3. ügyben (a kék nyilak a változás irányát, a kék övezetjel a megszűnő kategóriát jelenti)



3. ügyre vonatkozó plusz információ

A több évtizede meglévő útburkolat és árok helyi közútként való ingatlan-bejegyzése érdekében geodéziai felmérés készült és megállapodás született a magántelket keresztező szakasz terület-cseréjéről a tulajdonossal. Ennek alapján a várható szerkezeti tervi változás az utat visszahelyezi gyűjtőútból helyi mezőgazdasági feltárási kategóriába, szabályozási területét csökkenti. Az eddig útként leszabályozott területsávok a kialakult telekhatárok és használati határok szerint Gksz és KMű építési telkekhez származnak vissza (0,28 hektár), illetőleg vasútterületbe 0,23 hektár), vagy mezőgazdasági területbe (1,36 hektár) kerülnek. A változtatásból nem következik be új építés, csak a kialakult út és gazdasági telkek használati rendje nyer megerősítést a fenti ábra szerint.

4-6. ügyre vonatkozó plusz információ

Az Ifjúság téri kollégium épületére magastető kerül, emelet, földszinti bővítés nem épül.

A Molnár János utcában a kialakítható telekterület csökken, de a beépítési magasság is kisebb lesz.

A Kábelgyár több évtizede működik jelenlegi helyén. Fejlesztése a meglévő épületcsoport mögött van tervezve, az épületmagasság emelése nem okoz számottevő változást a településképben.

Kérem, hogy a fenti kiegészítő tájékoztató alapján foglaljon állást arról, hogy a hatáskörébe tartozó környezetvédelmi szakterületet illetően valóban várható-e jelentős környezeti hatás a Településrendezési eszközök részleges módosításából.

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda a CS/B01/5729-4/2024 számú válaszelevelében írja:

A fenti tárgyú levéllel kapcsolatosan jelzem, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében foglaltak alapján, a 3. számú melléklet II.2. b) pontja szerint az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az épített környezet védelmére kiterjedően érintett a véleményezésben.

A tájékoztatása szerinti kiegészítő információk megismerése után, a tervezett módosításokkal kapcsolatban jelzem, hogy a szakterületet illetően vélhetően nem várható jelentős környezeti hatás. A részletesebben bemutatott elérendő szabályozási célokat elfogadva, valamint a változtatások jelzett léptéke miatt a környezeti vizsgálat kidolgozását a továbbiakban **nem tartom szükségesnek**.

7. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály (erdővédelemre kiterjedően) a BK/ERD/6025-2/2024. számú levelében írja:

A megkereséshez mellékelte tájékoztatóban megjelölt célterületeken nem található az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület, továbbá a tervezett változások a térség erőterületei vonatkozásában nem járnak jelentős környezeti hatásokkal, így a településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggően – erdővédelemre kiterjedően – **környezeti vizsgálat lefolytatását hatóságunk nem tartja indokoltnak**.

8. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően) a 10282-2/2024. számú levelében írja:

A mellékelte dokumentáció tételes termőföldvédelmi, ingatlan-nyilvántartási vizsgálatát követően a Földhivatali Osztály 1. az alábbiakat állapította meg: a módosítással érintett ingatlanok tekintetében. Az érintett ingatlanok belterületen, külterületen helyezkednek el.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 6/B. § (1) bekezdése szerint az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében a termőföld védelmének érvényesítése érdekében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre. Az eljárásban érvényre kell juttatni, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevitelével történjen. Figyelemmel kell lenni

továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészetekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás nem akadályozhatja. A kivett művelési ágú területek, valamint a belterületi ingatlanok esetében a Tftv. rendelkezései - 1. § (1): „*A törvény hatálya kiterjed a termőföldre, valamint - ha e törvény így rendelkezik - a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra. (3) A termőföldre vonatkozó rendelkezéseket - a földvédelemre, valamint a mellékhasznosításra e törvényben megállapított szabályok kivételével - alkalmazni kell a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is.*”.

A tervanyag tanulmányozása során megállapításra került, hogy Kistelek Város településrendezési tervének módosítása termőföldet is érint, ezért a beruházás megkezdése előtt kérelmezni kell a más célú hasznosítás iránti engedélyt az illetékes földhivatali osztálynál. A tevékenység megvalósítása során fokozottan figyelni kell arra, hogy az érintett és szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység ne akadályozza. A beruházás a gyengébb minőségű termőföldeken, a legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen.

A fent leírtak alapján a termőföld mennyiségi védelmének szempontjait figyelembe véve jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

A módosított dokumentációt – amennyiben a megvalósítás során a fent leírtak (a termőföld védelemre vonatkozó szabályok) betartása biztosított – a hivatal elfogadásra javasolja. A véleményezés a termőföld védelméről szóló Tftv. rendelkezésein alapul.

9. *Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály* (talajvédelemre kiterjedően) a CS/F01/01777-2/2024. számú levelében írja:

A Kistelek Város Településrendezési Eszközeinek tervezett módosítása kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdése szerint megküldött, a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntését megalapozó tájékoztató dokumentumot a talajvédelmi hatóság megismerte, áttanulmányozta.

A tájékoztató dokumentum szerint a módosítások viszonylag kis kiterjedésű helyszíneken csekély hatású változtatásokra irányulnak.

Feltételezve azt, hogy a majdani, a módosítás következményeként esetlegesen megvalósuló beruházások során a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 43. §-ában foglaltak betartásra kerülnek és így talajvédelmi érdekek nem sérülnek, a várható környezeti hatás elfogadható mértékűnek tekinthető.

Mindezekre tekintettel, a talajvédelmi hatóság véleménye szerint Kistelek Város Településrendezési Eszközeinek – 7. részterületen tervezett – Módosítása esetén, talajvédelmi szempontból, elfogadható mértékű környezeti hatással lehet számolni, **a talajvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.**

10. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály (földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően) az SZTFH-BANYASZ/9347-2/2024 számú levelében írja:

Kistelek Város Polgármestere az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint kereste meg a Bányafelügyelet szakvélemény kérése céljából. Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 3. § értelmében hatályát veszti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontja. A 2024. július 1-től módosított jogszabály értelmében Bányafelügyeletnek nincs hatásköre tájékoztatást adni.

11. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály (kulturális örökség - műemlékvédelem, régészet - védelmére kiterjedően) a BP/2602/0630-2/2024 számú levelében írja:

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítások területe az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentációkat kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési Minisztérium], e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

A levélben foglalt feltétel teljesítése: Konkrét fejlesztési tanulmányterv hiányában jelenleg még nem állapítható meg, hogy valamelyik módosítási ügy nagyberuházásként valósul-e meg, azonban a Helyi Építési Szabályzat nem befolyásolja az ERD készítésével kapcsolatos országos jogszabályok érvényesülését.

A vélemények egységesen azt erősítik meg, hogy a módosítás környezeti hatásai várhatóan nem lesznek jelentősek, ezért **környezeti vizsgálat lefolytatására nem kerül sor**. Ilyen értelmű az önkormányzat által **előzetesen meghozott határozat** is.

Véleményezés lakossági fórum keretében

A 2024. november 18-án megtartott lakossági fórumon jelenlévők részéről nem merült fel kifogás a tervanyaggal szemben. Írásos vélemény később sem érkezett be. Megállapítható, hogy a véleményező partnereknek a módosításokkal szemben nem volt ellenvéleménye.

Véleményezés az E-TÉR felületen

Az elektronikus egyeztető felületen beérkezett észrevételeket a tervanyag végén szereplő táblázatok összegzik. A táblázatok tartalmazzák a tervező válaszait, melyeket a Megrendelő elfogadott.

Jelen tervanyagban zöld szín jelöli a záró szakaszhoz beiktatott javításokat, kiegészítéseket.

Az elvégzett jelentősebb korrekciók:

- 1. Állami főépítési észrevétellel összhangban a 3. tételnél visszaállítottuk az út gyűjtőút jellegét és a külterületi tervlapon bejegyzett szabályozását.*
- 2. Állami főépítési javaslat alapján a rendelet-tervezet 1. § javításra került, a növényültetés szabályai nem a kifejlett lombkorona mérete, hanem növénycsoportok szerint konkrét távolságban lettek megállapítva.*
- 3. A 6. sorszámú ügyben a felelős településtervező korrekciót hajtott végre: a kábelgyári ipari övezetnek az országos ökológiai folyosóval érintett része „építési telken belüli védőövezet – gyepterület” jelölést nyer az SZ-2 szabályozási tervben.*

Záró véleményezés

A fentiek szerint javított tervanyag alapján a végső véleményezési szakaszra került sor. A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodát 2024. december 12-én az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen végső szakmai véleményezésre kértem fel.

Az állami főépítési záró szakmai vélemény 2025. január 7-án született meg. A főépítész a CS/B01/7717-4/2024 iktatószámú levelében közölte, hogy a 3. számú módosítási ügyben az SZ-2 tervlapon pótolni szükséges a Köu-5 kódot, egyebekben rendben találta a javított tervanyagot és elfogadását javasolja.

K i v o n a t

mely készült Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2024.04.23. napján megtartott 5. sz. nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

68/2024. (IV.23.) önkormányzati határozat

Tárgy: Kistelek város településrendezési eszközeinek részleges módosítása - eljárás indítása tárgyában

Kistelek Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Kistelek város településrendezési eszközeinek részleges módosítása - eljárás indítása tárgyában” tárgyú írásos előterjesztésben foglaltakat és az alábbi határozatot hozza:

Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testülete elindítja Kistelek Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítását a következők szerint:

1./ Kistelek Város Településrendezési eszközei módosítása elindítandó a következő ügyekben és helyszíneken.

1.1/ Ipari Parkban lévő 2650/26 helyrajzi számú telek beépülése kapcsán a Gip iparterület és „V” vízgazdálkodási terület közötti határrendezés.

1.2./ Majsai úti vasúti átjárónál Dél felé induló út tulajdonviszonyainak rendezése érdekében a „Kmü” különleges mezőgazdasági üzemi, „KÖu” közlekedési és „Má” általános mezőgazdasági területek közötti határrendezés.

1.3./ Hársfa utca, Kossuth utca és a Molnár János utca által határolt területen a lakóövezet a gazdasági építési övezetből bővítendő, továbbá a közterülethatár, beépítési jelleg előírása módosítandó.

1.4./ Kábelgyár fejlesztéséhez kapcsolódóan a kijelölt „Gip” egyéb iparterület 0315/27, 0315/28, 0316/5 helyrajzi számú telkein a megengedett beépítés magasság emelésére kerül sor a technológiához szükséges belmagasság biztosítása érdekében.

1.5./ Ifjúság téri kollégium Vt-2 övezetből Vt-1 övezetbe történő átsorolása a létesítmény fejlesztése végett.

1.6./ Helyi Építési Szabályzat normaszövegének módosításai.

2./ A módosítás során az 1.1. és 1.2. sorszám alatti ügyekben új beépítésre szánt „Gip” egyéb iparterület és „Kmü” különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre, mivel a település már beépítésre kijelölt területén belül ezekre a célokra nincs megfelelő beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.

3./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, az Előterjesztés 1. mellékletét képező Főépítési Nyilatkozat állapítja meg.

4./ A Településrendezési eszközök soron kívüli módosítási eljárása során a beérkező vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról szóló döntést a Polgármester hozza meg.

5./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez a tervmódosításhoz készülő környezetvédelmi fejezet elegendő, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

6./ A Képviselő-testület felhatalmazza Nagy Sándor polgármestert, hogy a tervezési szerződést a mellékelt tervezési ajánlat szerint megkösse.

Felelős: Nagy Sándor polgármester
Süliné Terecskei Erzsébet jegyző

Határidő: Módosítási eljárás megindítása tervezési szerződés megkötésével 2024. május 31-ig.

Határozatról értesül:

- 1./ Nagy Sándor polgármester
- 2./ Süliné dr. Terecskei Erzsébet jegyző
- 3./ Balogh Tünde- településrendezési tervező



Nagy Sándor s.k.
polgármester

Süliné Dr. Terecskei Erzsébet s.k.
jegyző

Kivonat hitelül: Kistélek, 2024.04.29.



Süliné Dr. Terecskei Erzsébet
jegyző

K i v o n a t

mely készült Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2024.05.29. napján megtartott 7. sz. nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

111/2024. (V.29.) önkormányzati határozat

Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Kistelek város településrendezési eszközeinek részleges módosítása - eljárás indítása tárgyában hozott 68/2024.(IV.23.) önkormányzati határozat kiegészítése” című írásos előterjesztésben foglaltakat és az alábbi határozatot hozza:

Kistelek város településrendezési eszközeinek részleges módosítása - eljárás indítása tárgyában hozott 68/2024.(IV.23.) önkormányzati határozat az alábbi 7. ponttal egészül ki:

7. A Kistelek, 0329/24 helyrajzi szám alatti telephelyen belül a Gksz jelű építési övezet határa módosul a vállalkozás-fejlesztés igényei szerint úgy, hogy az építési övezet területe nem növekszik, csak geometriája változik.

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza Nagy Sándor polgármestert, hogy a tervezési szerződést a mellékelt tervezési ajánlat szerinti tervezési díjra is kiterjedően kösse meg.

Felelős: Nagy Sándor polgármester

Süliné Dr. Terecskei Erzsébet jegyző

Határidő: Módosítási eljárás megindítása tervezési szerződés megkötésével 2024. május 31-ig.

Határozatról értesül:

- 1./ Nagy Sándor polgármester
- 2./ Süliné dr. Terecskei Erzsébet jegyző
- 3./ Balogh Tünde- településrendezési tervező

Nagy Sándor s.k.
polgármester



Süliné Dr. Terecskei Erzsébet s.k.
jegyző

Kivonat hitelül: Kistelek, 2024.05.30.

Süliné Dr. Terecskei Erzsébet
jegyző

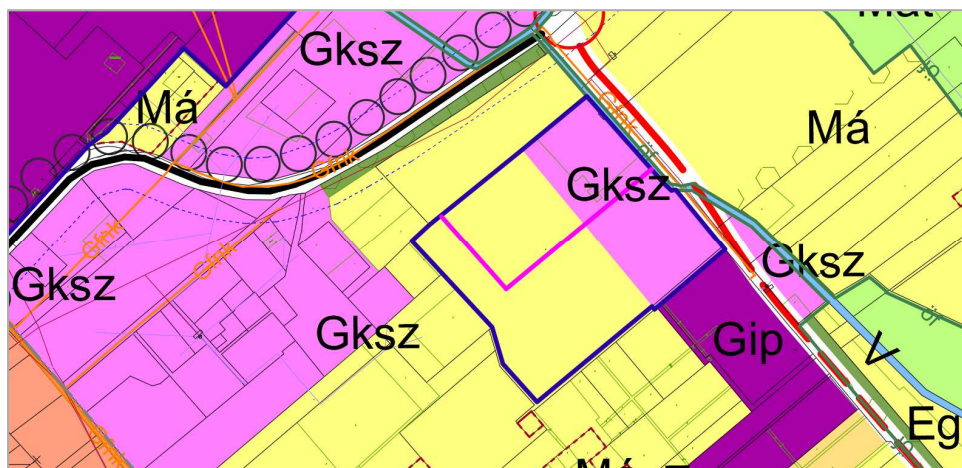
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOKAT ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS

Új beépítésre szánt területet keletkeztető ügyek (1-2.)

1. sorszámú ügy: Kurucsai és Társa Kft. telephely átrendezése

111/2024. (V.29.) Kt. döntés szerint a 0329/24 helyrajzi szám alatti telephelyen belül a **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezet úgy rendeződik át, hogy területe nem változik (4,36 hektár), de geometriája módosul. A jelenleg a feltáró út mentén hosszanti oldalával kijelölt téglalap alakot az É-i telekhatár mentén befelé elnyúló forma váltja fel.

Terület lehatárolása a jelenleg hatályos szerkezeti tervben: a tárgyi területet sötétkék vonalas lehatárolás jelzi; a telken belül jelenleg érvényes Gksz terület nagyjából 90 fokkal elfordítva lesz kijelölve (bíbor színű vonal), a területnagyság nem változik



Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:723550, x:126220

Utcakép az Ópusztaszeri út felől

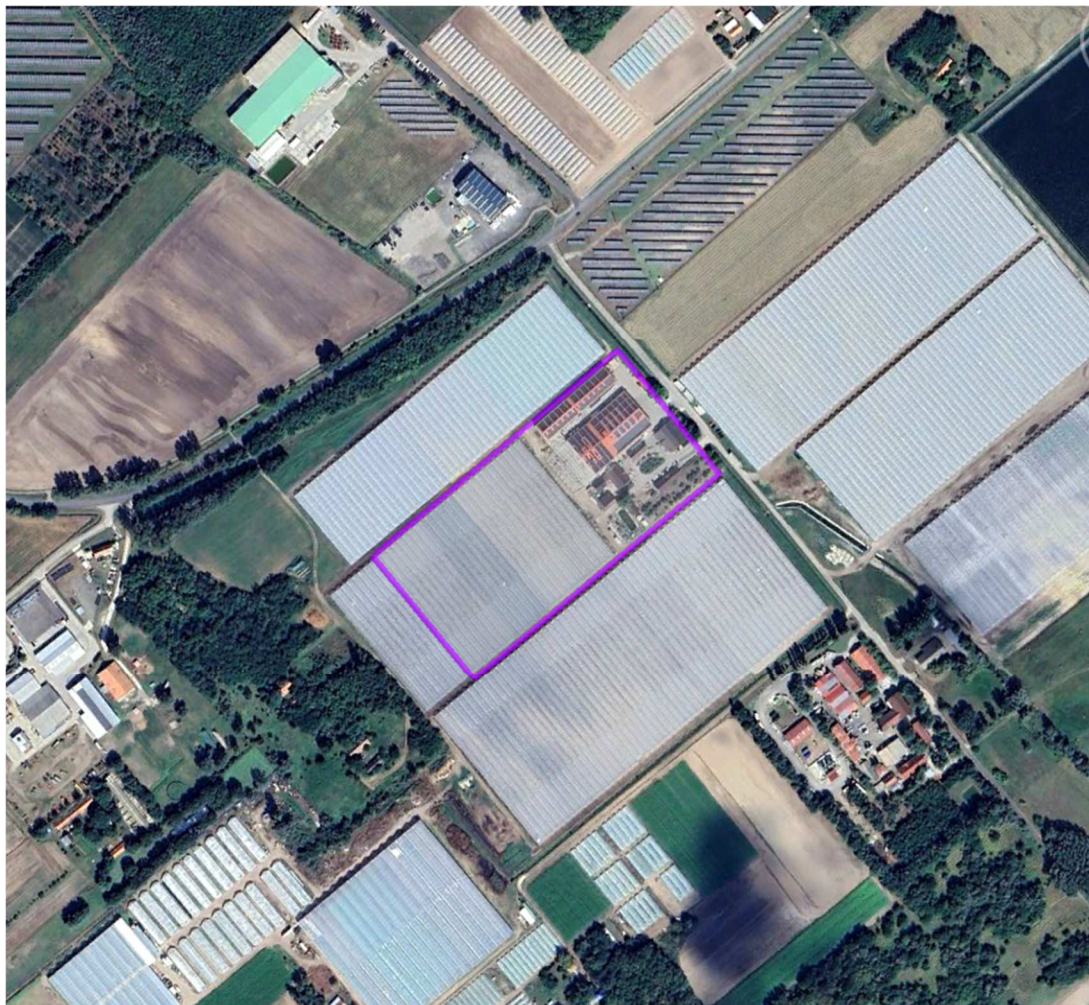


A helyszín a külterületen található a belterületről Ópusztaszer felé vezető országos közút közelében. Jelenlegi besorolása Gksz kereskedelmi szolgáltató terület és Má általános mezőgazdasági terület. Az Má jelű területen fóliaházas kertészet működik, salátát és káposztaféléket termesztenek. A Gksz besorolású terület beépített (É-i) részén a fenti képen is látható válogató- és csomagolócsarnokok, valamint hűtőkamrák állnak.

A vállalkozás honlapján szerepelnek a működési profil jellemzői: „A Kurucsai család generációk óta, a zöldség-gyümölcsstermeléssel foglalkozik. 1995-ben alapítottuk meg a Kurucsai és Társa Kft.-t, melynek legfőbb célja a saját és a környezetünkben termelt alapanyagok felvásárlása, a vevői igényeket kielégítő csomagolása és értékesítése... a 2009-2014 közti időszak ... folyamatos kapacitásbővítés, valamint a technikai és technológiai fejlesztések, újítások jegyében telt.”

A cég ismét a tevékenység fejlesztését tervezi a raktározási kapacitás bővítésével, kiszolgáló funkciók és öntözőközpont létesítésével, amelyhez újabb épületek elhelyezése szükséges. Technológiai szempontból a telek belseje felé való terjeszkedés az indokolt, ellenben a szabályozási terv a kiszolgáló út menti bővítést irányozza elő. A tervezett Gksz területnek a kiszolgáló útra merőleges átfordítása megoldja a problémát. A megengedett legnagyobb épületmagasság emelését is kérték 7,5 m-ről 9,0 m-re a raktározási technológiai miatt.

Légifotó (Google 2023) – a kép közepén látható a fóliasátrakkal és épületekkel borított telephely, a lila vonal jelzi a Gksz terület új határát



A módosított szerkezeti terv a **3. fejezetben** található. A területfelhasználási besorolás változatlanul Gksz kereskedelmi szolgáltató terület, amelynek előírásai a HÉSZ-ben változatlanok maradnak:

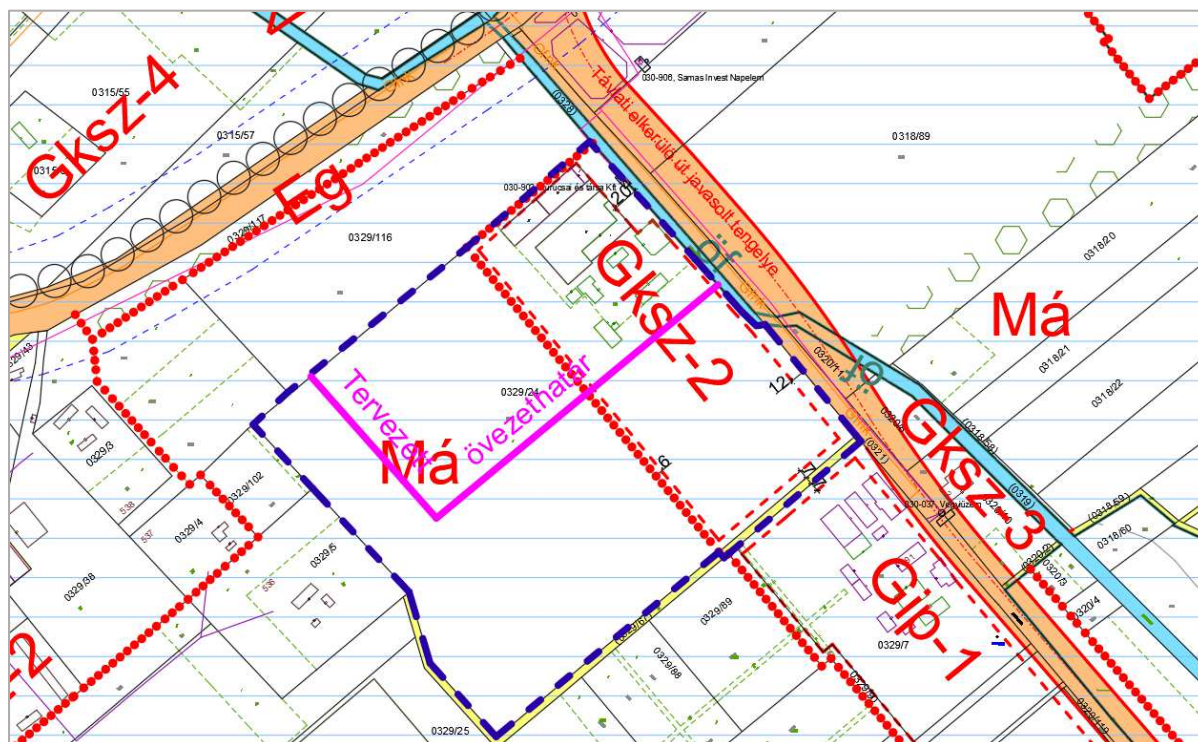
„16. Kereskedelmi szolgáltató övezetek (Gksz, Gkszk) részletes előírásai

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

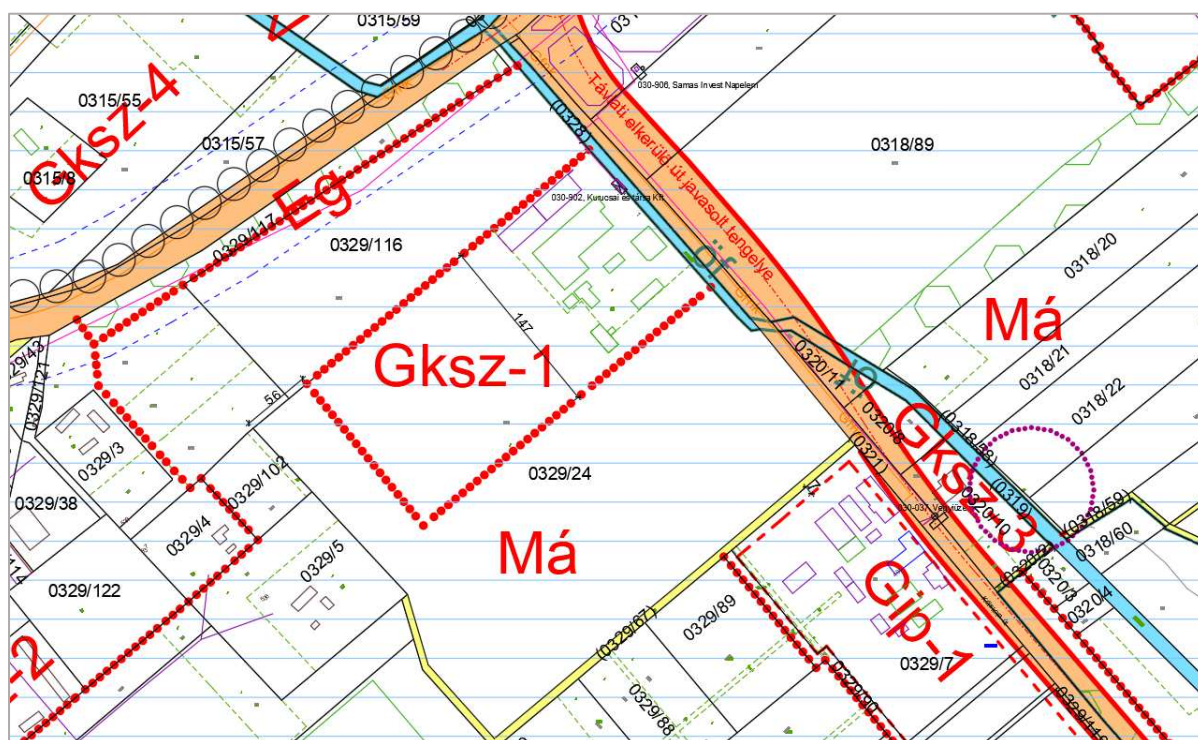
a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött;

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

Szabályozási terv részlet a módosítással érintett telek lehatárolásával (sötétkék szaggatott vonal) és a változás ábrázolásával (bíbor vonal)



Módosított szabályozási terv



A szabályozás módosítása során a helyszín a jelenlegi Gksz-2 helyett a **Gksz-1 építési övezeti** jelet kapja, melynek előírásai a HÉSZ 3. melléklet táblázata szerint az alábbiak:

Részlet a HÉSZ 3. mellékletéből (Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai) – a kiemelt szöveg a módosított állapot szerinti besorolás paramétereit mutatja

A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód Sz: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú lkr: ikres K: kialakult	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épület- magasság (Em) megengedett legnagyobb mértéke [m]	Kialakítható telek legkisebb területe [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Sz	50	9,0*	1500	20
Gksz-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Sz	50	7,5*	1500	20

* beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m épületmagasságig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m épületmagasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges, gyártás-, raktározás-, vagy feldolgozás-technológiai okból, és kilátó esetén

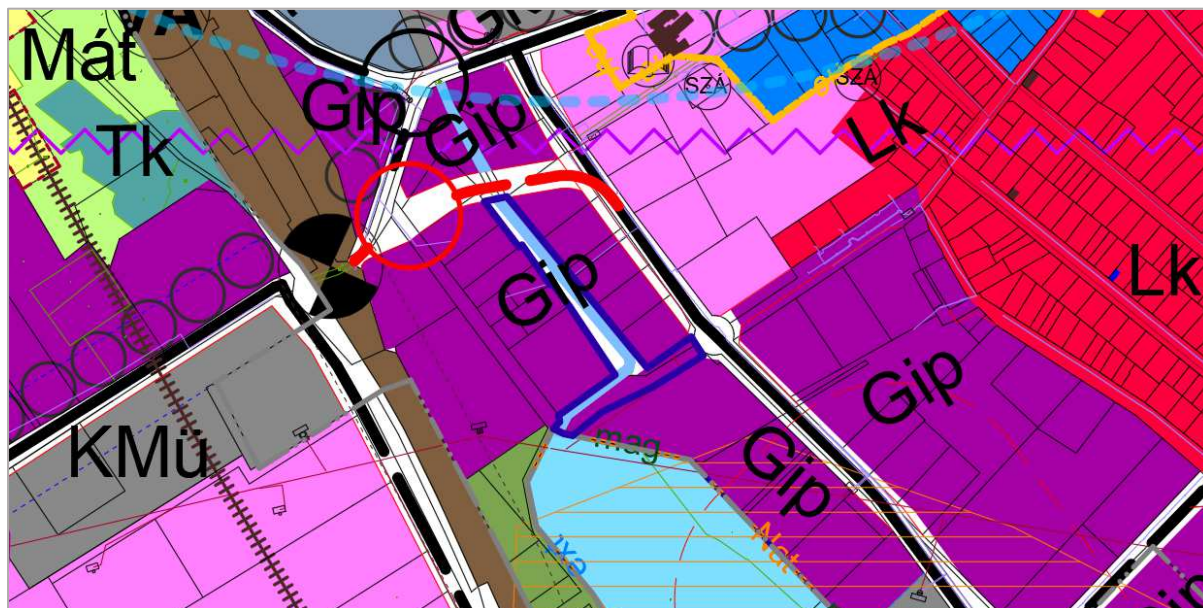
2. sorszámú ügy: Ipari Park csatornapart és út rendezése

68/2024. (IV.23.) Kt. döntés 1.1. pont szerint az Ipari Parkban lévő 2650/26 helyrajzi számú telek beépülése kapcsán rendezni szükséges a telektől K-re és D-re húzódó csatornát (Hrsz.: 2650/38, 2650/89). A csatorna telkein a terület egy része „V” vízgazdálkodási, más része „Gip” egyéb iparterület besorolású a jelenlegi szerkezeti tervben. A csatorna bemérése alapján a valós használat szerint lesz a „V” terület kijelölve. Kiterjedése növekszik 0,21 hektárral, a Gip terület ugyanennyivel csökken. A javaslat figyelembe veszi az önkormányzati csatorna karbantartására szolgáló sávot és a meglévő kerítéseket is.

Terület bemutatása ortofotón – az E-TÉR adatbázisából származó ortofotó felvétele óta a képen még beépítetlen négyzet alakú építési telken gazdasági épületek valósultak meg



Módosítással érintett telkek lehatárolása a jelenleg hatályos szerkezeti tervben: a tárgyi területet sötétkék vonalas lehatárolás jelzi



*Módosítási terület súlyponti koordinátái:
y:721010
x:124830*

Változás bemutatása a módosított szerkezeti tervben (a kék nyilak a változás irányát, a kék övezetjel a megszűnő kategóriát jelenti)



Utcakép Ny felől – balról látható a csatorna

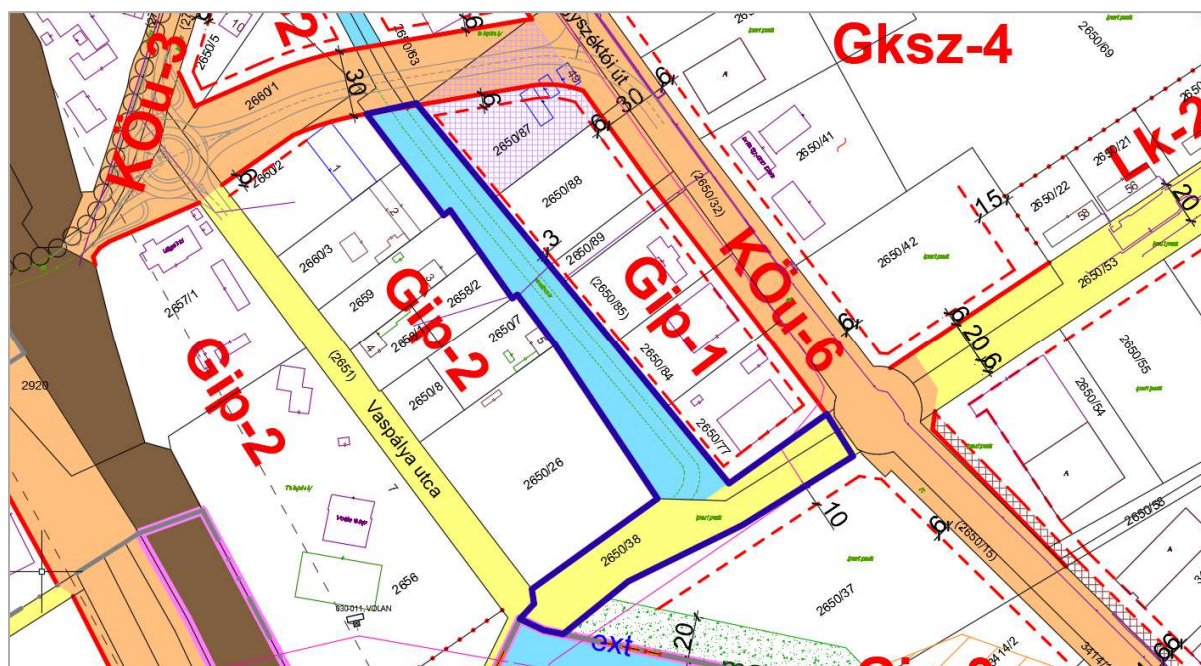


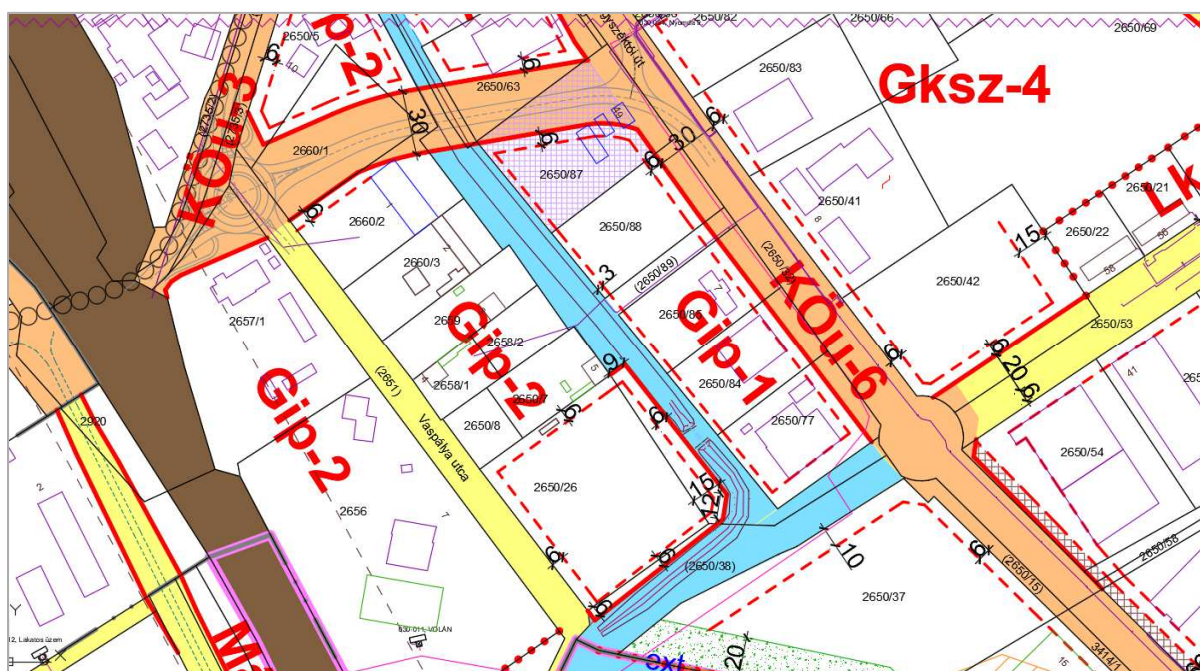
A helyszín a belterületen található a vasútvonal és a Nagy-Széktó közelében. Megközelíthető a vasúttal párhuzamosan futó Vaspálya utca felől, vagy az Ipari Parkon átvezető gyűjtőút (Nagyszéktói út) irányából. Az ortofotón látható állapothoz képest az alábbi légifotó mutatja, hogy a 2650/26 hrsz.-ú telek gazdasági felhasználása megkezdődött, a területet gépekkel rendezik, előkészítik beépítésre. A helyszíni bejárás során kerítés- és útépités folyt.

Légifotó (Google 2024) – a tervezési terület közepén látható



Szabályozási terv részlet a módosítással érintett telek lehatárolásával (sötétkék vonal)





A vízgazdálkodási területre és a Gksz kereskedelmi szolgáltató területre vonatkozó előírások a HÉSZ-ben változatlanok maradnak:

„16. Kereskedelmi szolgáltató övezetek (Gksz, Gkszk) részletes előírásai

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

- a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött;
- b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.”

„25. Vízgazdálkodási terület (V)

25. § (1) A vízgazdálkodási terület (V) jelű övezete a közcélú nyílt csatornák medrét és parti sávját, az állóvizek medrét és parti sávját, valamint a záportavakat foglalja magában.

(2) Vízügyi érdekből az vízügyi igazgatósági kezelésben lévő csatornák mentén 6-6 m, önkormányzati kezelésű csatornák esetén 3-3 m széles parti sáv szabadon hagyandó, melyen épület nem helyezhető el, a terület gyepműveléssel, vagy útként hasznosítandó.”

Az érintett csatorna kezelő Kistelek Város Önkormányzata, a geodéziai bemérést elkészítette és átadta a tervezéshez, közölve, hogy a csatorna kezeléséhez, karbantartásához szükséges sáv a csatorna leendő telkén belül biztosított lesz. Az átadott állomány szerint kiegészül az építési telek, egyidejűleg a 2650/38 hrsz.-ú telek vízgazdálkodási övezetbe kerül át.

A Gksz-2 építési övezetbe tartozó 2650/26 hrsz.-ú telken 6 m széles **elő- és oldalkertméretek** lesznek jelölve.

A szabályozás módosítása során a jelenlegi Gksz-2 építési övezet *előírásai a HÉSZ 3. melléklet táblázata* szerint változatlanok maradnak.

Részlet a HÉSZ 3. mellékletéből (Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai) – a Gksz-2 építési övezet előírásai változatlanul érvényesek maradnak az érintett építési telken

A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód Sz: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú lkr: ikres K: kialakult	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épület- magasság (Em) megengedett legnagyobb mértéke [m]	Kialakítható telek legkisebb területe [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Gksz-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Sz	50	7,5*	1500	20

Szerkezeti tervet érintő, új beépítésre szánt területet nem keletkeztető ügyek (3-4.)

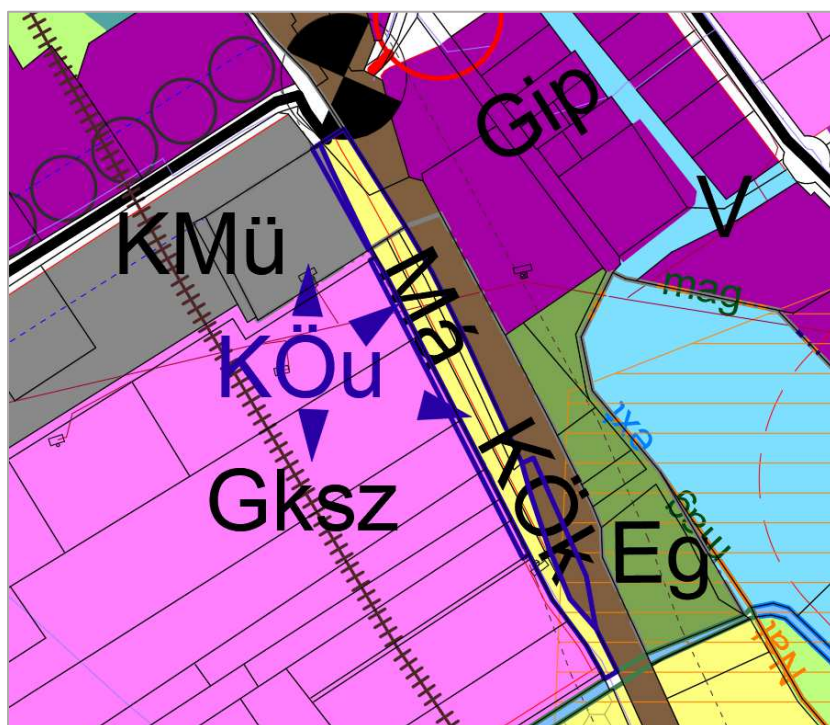
3. sorszámú ügy: Vasút mellett kialakult út rendezése

68/2024. (IV.23.) Kt. döntés 1.2. pont szerint a Majsai úti vasúti átjárónál Dél felé induló út rendezésére kerül sor a meglévő állapotokat lekövetve. Az út kikerül a gyűjtőút kategóriából. A kialakult burkolat, padka és árok önálló hrsz.-ra rendezése kapcsán az érintett Kmü jelű *különleges mezőgazdasági* üzemi terület (Hrsz.: 2919) kismértékben kiegészül, a Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató* terület az eddigi útszabályozás területével megnövekszik. A vasút mellett hosszan elnyúló terület mezőgazdasági kategóriába kerül át (hrsz.: 036/19, 036/24). A vasúti őrház állami tulajdonú telke (hrsz.: 0116/31) visszakerül KÖk vasútterületbe.

Terület bemutatása ortofotón



A több évtizede meglévő útburkolat és árok helyi közútként való ingatlan-bejegyzése érdekében geodéziai felmérés készült és megállapodás született a magántelket keresztező szakasz terület-cseréjéről a tulajdonossal. **Az út szabályozási területe csökken, mert az eddig útként leszabályozott területsávok** a kialakult telekhatárok és használati határok szerint Gksz és KMü építési telkekhez származnak vissza (0,21 hektár), illetőleg vasútterületbe (0,23 hektár), vagy mezőgazdasági területbe (1,36 hektár) kerülnek át. A változtatásból nem következik be új építés, csak a kialakult út és gazdasági telkek használati rendje nyer megerősítést. **A vasút mentén kijelölt keskeny mezőgazdasági területsáv a Kmü jelű terület tulajdonosának birtokába kerül csereterületként, ez volt a feltétel az útterület átadásáról szóló megállapodásban.** Az út továbbra is megőrzi gyűjtőút jellegét. A jövőben a kiszolgált terület beépülése, kialakuló forgalma alapján érdemes lesz felülvizsgálni, hogy szükséges-e szerkezeti jelentőségű nyomvonalként (gyűjtőútként) való fenntartása, vagy gazdasági kiszolgálóúttá visszaminősülhet.



Szerkezeti tervben tervezett változások (a kék nyilak a változás irányát, a kék övezetjel a megszűnő kategóriát jelenti)

*Módosítási terület súlyponti koordinátái:
y:720860 x:124620*

Utcakép a D-re vezető út indulási pontjáról (Majsai útról) (Google 2019) – az út rendezett, csak az ingatlan-nyilvántartásban nem történt meg az átvezetése, a major előtti szakasz magánterület, amely cseremegállapodással kerül most közterületbe



Légifotó (Google 2024) – az előző oldalon közölt ortofotóhoz képest az utóbbi évek változásai lekövethetők: megépült egy napelempark a 036/62,63 hrsz.-ú telkeken, tőle D-re épül a Tortilla üzem a 036/44 hrsz.-ú telken, és csarnok jött létre a vasúti őrházal szemben (hrsz.: 036/38)



Magánterületen lévő útszakasz képe – a létrejövő közterület határa a kerítés lesz



A vasút mellett kialakult út **KÖu-5** jelű *közüti közlekedési terület* marad, mint gyűjtőút. A módosításba ezen kívül **Gksz** kereskedelmi szolgáltató, **Kmü** jelű *különleges mezőgazdasági üzemi*, és **Má** jelű *általános mezőgazdasági területek* vannak bevonva, továbbá keletkezik **KÖk** jelű *kötőtpályás közlekedési terület*. E területfelhasználási kategóriák előírásai a HÉSZ-ben **változatlanok maradnak**:

„16. Kereskedelmi szolgáltató övezetek (Gksz, Gkszk) részletes előírásai

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

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

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

„19. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (KSp, KHull, KKözl, KT, KMü, KFü, KKe, KPP, Kse, Ksz) részletes előírásai

(5) A **KMü** jelű *mezőgazdasági üzemi különleges építési övezetben* a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására, a mezőgazdasági gépek tárolására és javítására szolgáló építmények, lakóépületek, hitéleti építmény, valamint a következő tevékenységek építményei helyezhetők el:

a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, kereskedelmi, szolgáltató, hulladékgazdálkodási tevékenység;

b) lovasturisztika;

c) vendéglátás;

d) szálláshely szolgáltatás;

e) az övezetben dolgozókat kiszolgáló tevékenységek.”

„21. Közlekedési és közműterület (KÖu, KÖk)

21. § (1) Közlekedési és közműterület övezeteibe tartoznak az átmenő forgalmat bonyolító, szerkezeti jelentőségű utak:

a) **KÖu-1** jelű autópálya övezet;

b) **KÖu-2** jelű országos főút övezet;

c) **KÖu-3** jelű országos mellékút övezet;

d) **KÖu-4** jelű térségi jelentőségű összekötő út övezet;

e) **KÖu-5** jelű gyűjtőút és jelentős külterületi kiszolgáló út övezet;

f) **KÖu-6** jelű helyi forgalmi út, tervezett főút elkerülő szakasz övezete.

(2) A más (nem közúti közlekedési és közmű-) rendeltetésű területen nyilvántartott és tervezett közutak a szabályozási tervben *településszerkezeti szerepkörrel nem rendelkező közút* (jelmagyarázat B2.9 pont) jellel ábrázolt kiszolgálóutak, melyek átmenő forgalomra nem szolgálnak.

(8) A **KÖk** jelű *kötőtpályás közlekedési és közműövezetben* a vasútra vonatkozó országos előírások érvényesítendők.

(10) A szabályozási tervben *vasúti védősáv határa* (jelmagyarázat B5.19) jellel határolt területen belül a *vasúti közlekedésről* szóló törvény szerinti építési korlátozások is figyelembe veendők.”

„24. Mezőgazdasági terület (Mk, Má, Mát)

24. § (1) Az **Mk** jelű övezet az OTÉK szerinti *kertes*, az **Má** és a **Mát** jelű pedig az *általános mezőgazdasági területi* kategóriába tartozik.

(2) Az állami főépítész hatáskörében eljáró Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozó 2022.

április 26-án napján kelt, CS/B01/4755-2/2022 iktatási számú záró szakmai véleménye alapján a mezőgazdasági övezeten belül *tanya, tanyás telek* (jelmagyarázat C7.13) jellel megkülönböztetett, 2500 m² területi nagyságot elérő telek, telekrész, *birtokközponttá* alakítható.”

A szabályozás módosítása során a jelenlegi **Kmü-1** és **Gksz-3** építési övezet *előírásai a HÉSZ 3. melléklet táblázata* szerint változatlanok maradnak.

Részlet a HÉSZ 3. mellékletéből (Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai) – a Kmü-1 és Gksz-3 építési övezet előírásai változatlanul érvényesek maradnak az érintett építési telken

A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód Sz: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú lkr: ikres K: kialakult	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Em) megengedett legnagyobb mértéke [m]	Kialakítható telek legkisebb területe [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Gksz-3 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	50	6,5	720	20
KMü-1 mezőgazdasági üzemi különleges	O	40	7,5*	1500	40

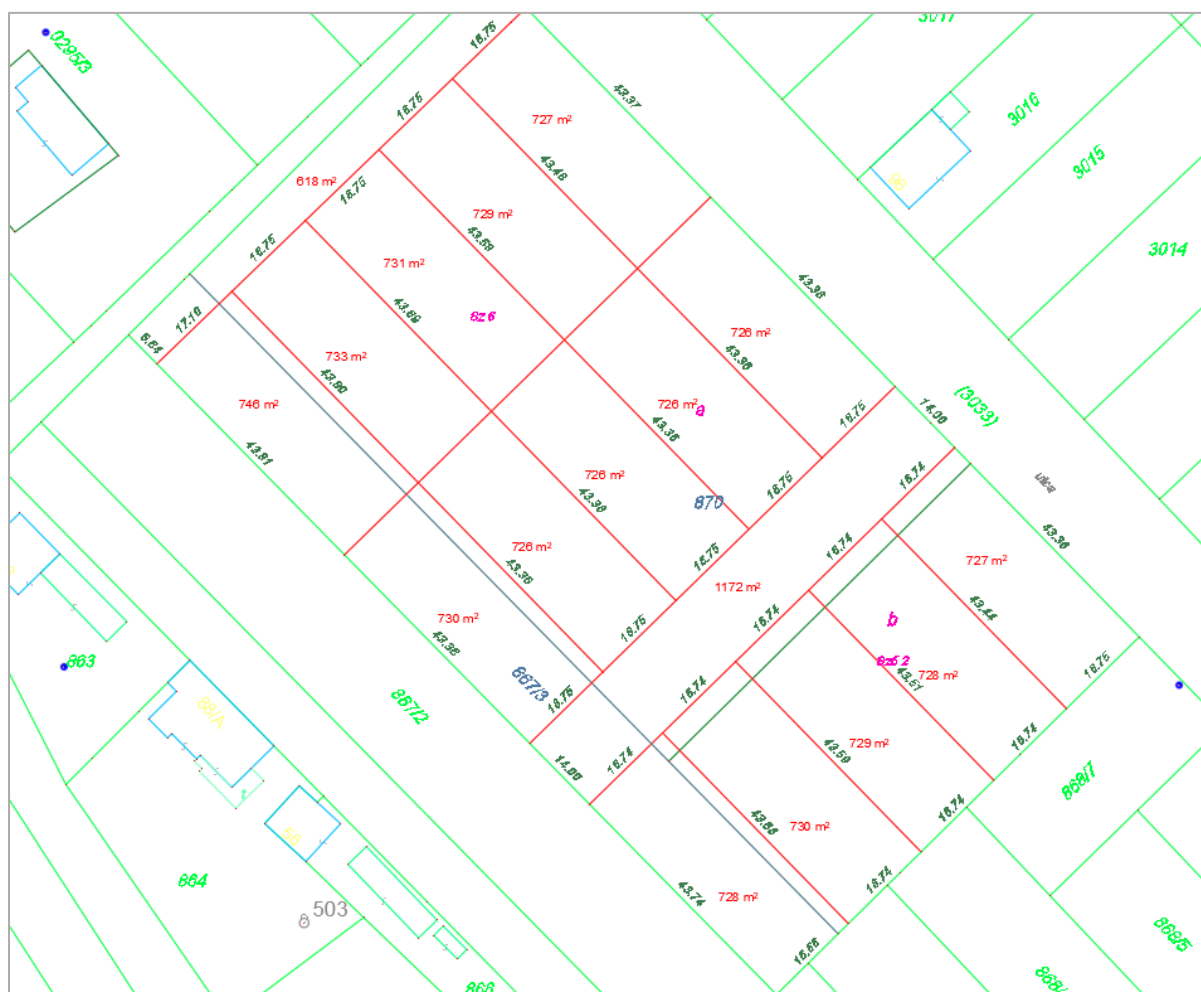
* beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m épületmagasságig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m épületmagasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges, gyártás-, raktározás-, vagy feldolgozás-technológiai okból, és kilátó esetén

4. sorszámu ügy: Molnár János utcai beépítés ügye

68/2024. (IV.23.) Kt. döntés 1.3. pont szerint a Hársfa utca, Kossuth utca és a Molnár János utca által határolt 867/3 és 870 hrsz alatti ingatlanok lakóingatlanokká alakításához szükséges az övezeti határokat és beépítési határvonalakat módosítani. A jelenlegi Lke-1 övezet megmaradhat, mivel a földmérő javasolt felosztási vázlata szerint tartható a legkisebb telekméret (720 m²), viszont az övezeti határ a 867/2 és 867/3 hrsz alatti ingatlanok telekhatárára kerül és a kedvezőbb telekelrendezés érdekében zsákutca is keletkezik. A változás során a 862 hrsz alatti utca szélesebbre lesz szabályozva a beépülő telkek előtti szakaszban.

Ortofotó (2021) a helyszín jelölésével





A módosítási helyszín lakó- és gazdasági területtel övezett, közműekkel ellátott beépítetlen ingatlanokból áll a belterület É-i részén, a 5-ös számú főút közelében. Szomszédságában megkezdődött a hasonlóan üresen maradt telkek felhasználása a tavalyi évben lefolytatott rendezési terv-módosítás alapján. A 2024. évi kérelem elsősorban arra irányul, hogy a beépítési terület geometriáját jobban lekövető telekosztás valósulhasson meg. Érinti a módosítás a Gksz-2 építési övezetbe tartozó 867/3 hrsz.-ú telket is, amely a kérelmezők javaslata alapján **Lke** jelű Kertvárosias lakóterület kategóriába kerül át. A változtatás övezetváltással valósul meg. Az Lke-2 építési övezetre való áttérés magával vonja az épületmagasság megengedett értékének csökkenését is.

A módosított szabályozási tervben hosszanti út jön létre a Gksz terület határán, ezzel is szeparálva egymástól a különböző rendeltetéseket. Az utca „L” alakban visszaköt a Molnár János utcára. A telekalakítási javaslat szerint a létrejövő telkek (15 db) általában 35-36 m hosszúak és 16-19 m szélesek, területük 550-650 m² közötti. A felosztás másként is lehetséges, a 12,0 m közút szabályozása azonban kötelezően megvalósítandó.

Az Lke jelű kertvárosias lakóterület előírásai **változatlanok maradnak** a HÉSZ 13. szakaszában a következők szerint.

„13. Kertvárosias lakóövezetek (Lke) részletes előírásai

13. § Az övezetben nem helyezhető új üzemanyagtöltő állomás, új önkiszolgáló autómosó.”

A szabályozás módosítása során a jelenlegi **Lke-1** és **Gksz-2** építési övezet *előírásai a HÉSZ 3. melléklet táblázata* szerint szintén változatlanok maradnak.

Részlet a HÉSZ 3. mellékletéből (Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai) – az Lke-1 és Gksz-2 építési övezet előírásai változatlanul érvényesek maradnak az érintett építési telken

A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód Sz: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú lkr: ikres K: kialakult	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Em) megengedett legnagyobb mértéke [m]	Kialakítható telek legkisebb területe [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Lke-1 kertvárosias lakó	O	35	6,5	720	45
Gksz-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Sz	50	7,5*	1500	20

* beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m épületmagasságig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m épületmagasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges, gyártás-, raktározás-, vagy feldolgozás-technológiai okból, és kilátó esetén

Szerkezeti tervet nem érintő, kizárólag a szabályozást módosító ügyek (5-7.)

5. sorszámú ügy: Ifjúság téri kollégium ügye

68/2024. (IV.23.) Kt. döntés 1.2. pont szerint az önkormányzat az Ifjúság téri kollégium belső épületét renoválja, magastető építéssel bővítését is lehetővé teszi szociális lakások létesítése céljából. A megvalósíthatósághoz szükséges a jelenlegi Vt-2 övezetből Vt-1 övezetbe történő átsorolás, mely révén a megengedett épületmagasság maximuma 15,00 méterre változik.

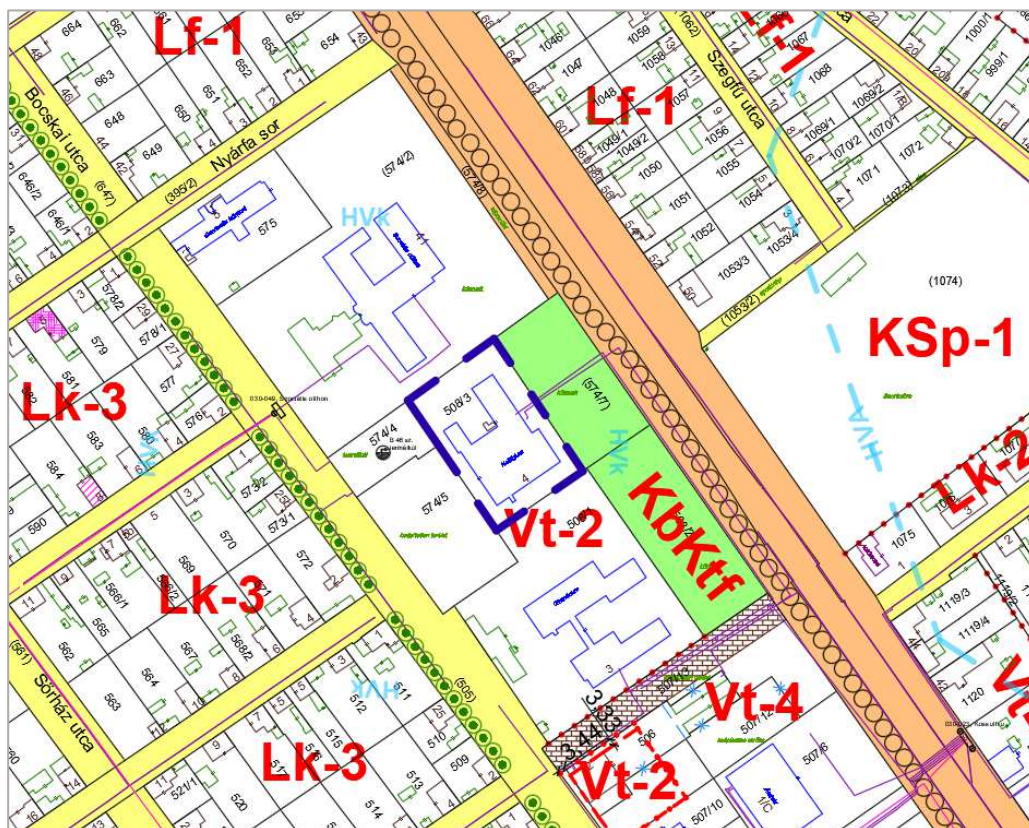
A belterület É-i részén lévő **Ifjúság téren** laza elrendezésben nagyobb területigényű intézmények (óvoda, középiskola, kollégium, szociális otthon), továbbá áruház és társasház helyezkednek el. Ezek közül a kollégium a leggyengébb állagú, ezért felújítását, részleges funkcióváltását régóta tervbe vette a városi önkormányzat, már a 2015. évi Integrált Településfejlesztési Stratégia anyagában is szerepelt ez a projekt.

Fotó a helyszínről a Bocskai utca felől – a kollégium bővítendő épülete balról látható



A tér építési telkei a kialakult állapotnak megfelelően **Vt településközpont** vegyes területfelhasználási kategóriába tartoznak. A módosítással érintett telek és a szomszédos telkek is Vt-2 jelű építési övezeti besorolásúak. A rendezési terv módosítás az épületmagasság növelésére irányul: a jelenleg megengedett 12,5 m helyett 15,0 m lesz a felső határérték. A módosítást az indokolja, hogy a tetőtér beépítése kapcsán szükségessé válhat olyan épületrész, építészeti-szerkezeti megoldás alkalmazása, amely 12,5 m fölé emeli a számított magasságot.

Terület lehatárolása a jelenleg hatályos szabályozási tervben: a Vt-2 építési övezet a telekre vonatkozóan Vt-1-re változik



Ortofotó (2021) a helyszín jelölésével

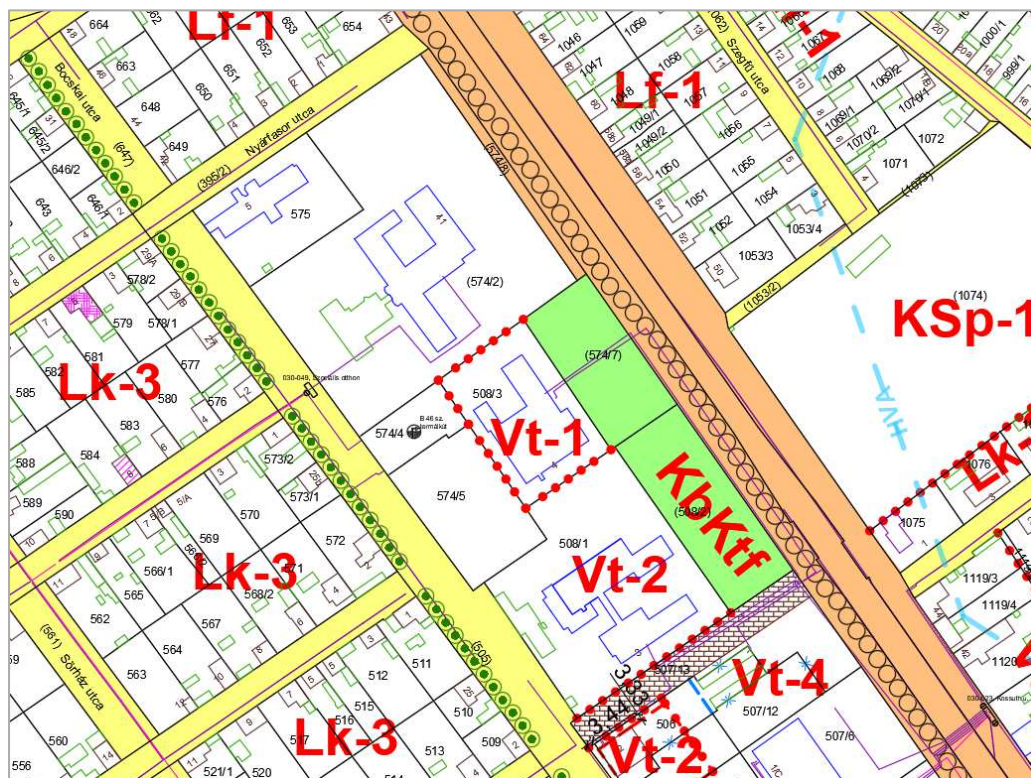
*Módosítási terület súlyponti koordinátái:
y:721070
x:126130*

Áttekintő ortofotó a terület jelölésével

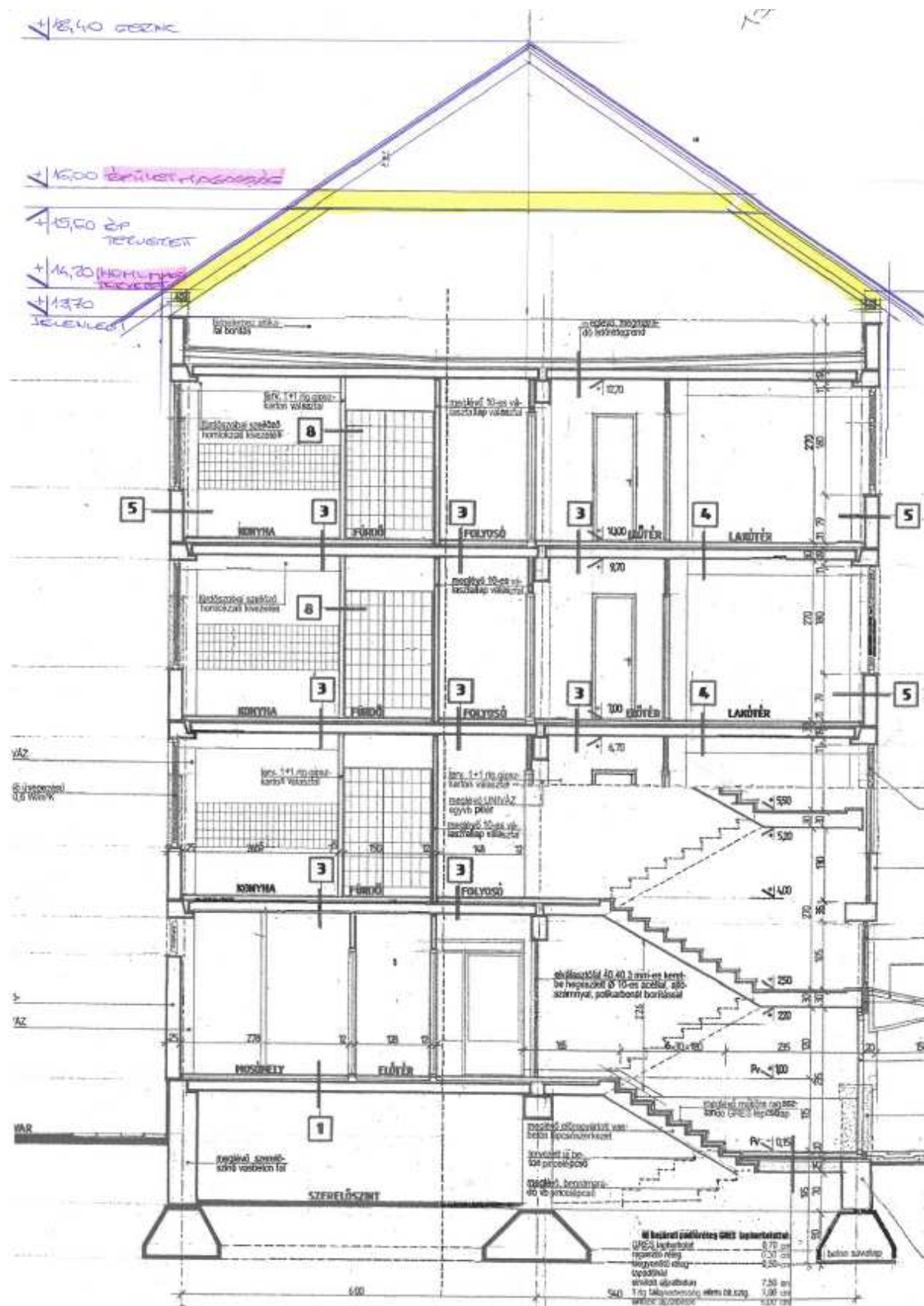


A vegyes építési övezetekben az egész telek építési helynek minősül. A konkrét ügyben az épület kialakult határvonala alaprajzi értelemben nem változik meg, az épülettömeg csak felfelé, tetőtérrel bővül, ezért építési helyet továbbiakban sem határol le a szabályozási terv.

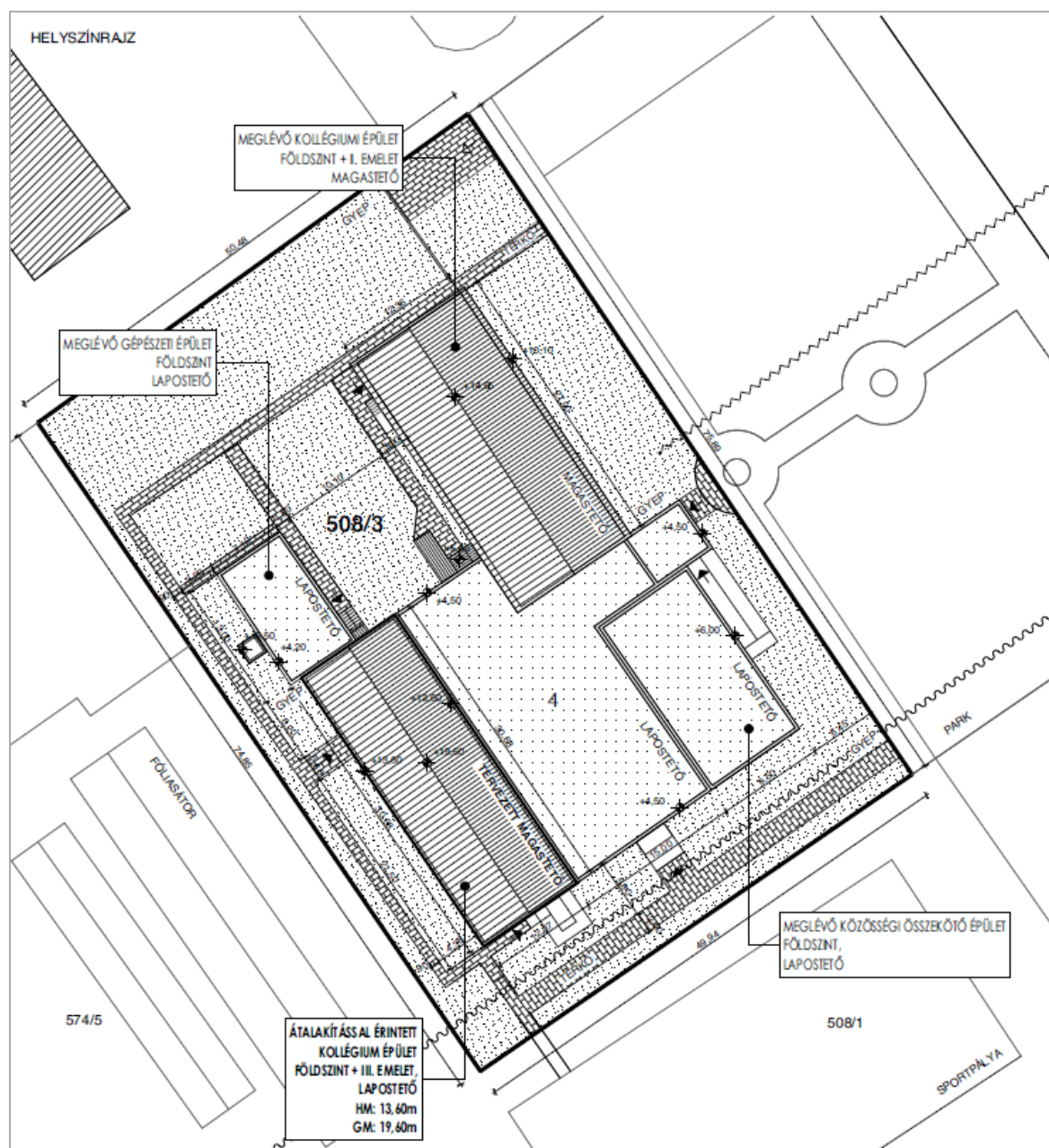
Módosított szabályozási terv



Tetőtér kialakításának előzetes vázlata a meglévő épület metszetráján



Kollégium építészeti terve – helyszínrajz és leírás részlet (tervező: Szabó Norbert)



A meglévő lapostető műszaki állapota nem megfelelő, eredeti funkcióját már nem tudja kellően ellátni, ennek következtében az épület ázik, műszaki állapota és értéke folyamatosan romlik. A lapostető karbantartása költséges, többszöri javítása után sem került műszakilag megfelelő állapotba, így az épített magastető építése mellett döntött.

A tetőszerkezetet, és a hozzá kapcsolódó szerkezeteket úgy kell kialakítani, hogy a későbbiekben beépíthető legyen és egyszerűen lakótereket lehessen kialakítani alattuk.

Az épület jelenlegi határoló falszerkezetei energetikailag nem felelnek meg a mai követelményeknek a hőszigetelés hiányában, ezért a teljes külső homlokzati felület 15 cm EPS homlokzati hőszigeteléssel lesz borítva.

A kollégium előző években történő átalakítása során az emeleti közlekedők végein található bejárati ajtók nem lettek cserélve, ezek energetikailag már nem megfelelőek, így ezeket legalább 3 rtg. hőszigetelt üvegezésű ajtókra cserélni szükséges.

A Vt terület előírásai **változatlanok maradnak** a HÉSZ 15. szakaszában a következők szerint.

„15. Településközponti vegyes övezetek (Vt) részletes előírásai

15. § Az övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómosó, húsfüstölő, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.”

A szabályozás módosítása során a jelenlegi **Vt-1** és **Vt-2** építési övezet *előírásai a HÉSZ 3. melléklet táblázata szerint szintén változatlanok maradnak.*

Részlet a HÉSZ 3. mellékletéből (Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai) – a Vt-1 és Vt-2 építési övezet előírásai változatlanul érvényesek maradnak az érintett építési telken és környékén

A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód Sz: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú lkr: ikres K: kialakult	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épület-magasság (Em) megengedett legnagyobb mértéke [m]	Kialakítható telek legkisebb területe [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Vt-1 településközpont vegyes	a telek teljes területe építési helynek minősül	80	15,0	500	10
Vt-2 településközpont vegyes	a telek teljes területe építési helynek minősül	80	12,5	350	10

6. sorszámú ügy: Kábelgyár építési övezetének módosítása

68/2024. (IV.23.) Kt. döntés 1.4. pont szerint a Kábelgyár fejlesztéséhez kapcsolódóan a kijelölt „Gip” egyéb iparterületen a megengedett beépítés magasság emelésére kerül sor a technológiához szükséges belmagasság biztosítása érdekében. A változás úgy valósul meg, hogy a jelenlegi Gip-2 helyett Gip-1 jelű építési övezetbe kerül át a gyár területegysége.

A belterületől K-re található a Prysmian Magyar Kábel Művek Kisteleki gyára. A cég a Prysmian nemzetközi cégcsoportba tartozik, amely hozzávetőleg 100 hasonló üzemet működtet a világ minden részén. A Kisteleki kábelgyár főleg erősáramú vezetékeket, gumikábeleket gyárt rézvezetővel, valamint speciális jelző- és vezérlő kábeleket. A gyártás alapjául szolgáló 8 mm átmérőjű rézhuzal „lehúzása”, azaz levékonyítása és műanyag szigetelő anyaggal való bevonása képezi a tevékenység lényegét. A telephely bővítése érdekében 2015-ben lezajlott egy rendezési terv módosítás. A beépítettség mértékének és az építménymagasságnak a növelésére is sor került. A területen ezt követően újabb csarnokok épültek, fejlesztések történtek.

A 2024-ben benyújtott kérelemben szerepel egy újabb módosítási igény:

Az ingatlanon raktárépület építését tervezi társaságunk. A raktártechnológia miatt 10 m magasságot meghaladó épületet szeretnénk létesíteni az ingatlanon, melyet a hatályos rendezési terv most nem tesz lehetővé.

Ezen indokok alapján szeretnénk kérni segítségét és közbenjárását, hogy a kisteleki telephely esetén a megengedett épületmagasság felső értéke 20,0 m-re kerüljön módosításra azáltal, hogy a telephelyünk a Gip-1 övezetként kerüljön átminősítésre, amelynek esetében a HÉSZ lehetővé teszi, hogy „a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m épületmagasságig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m épületmagasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges, gyártás-, raktározás-, vagy feldolgozás-technológiai okból, és kilátó esetén”.

Kábelgyár területének lehatárolása ortofotón



Módosítási terület súlyponti koordinátái: y:722820 x:126500

Légifotó (Google) az ortofotónál frissebb állapotot mutat (2023)



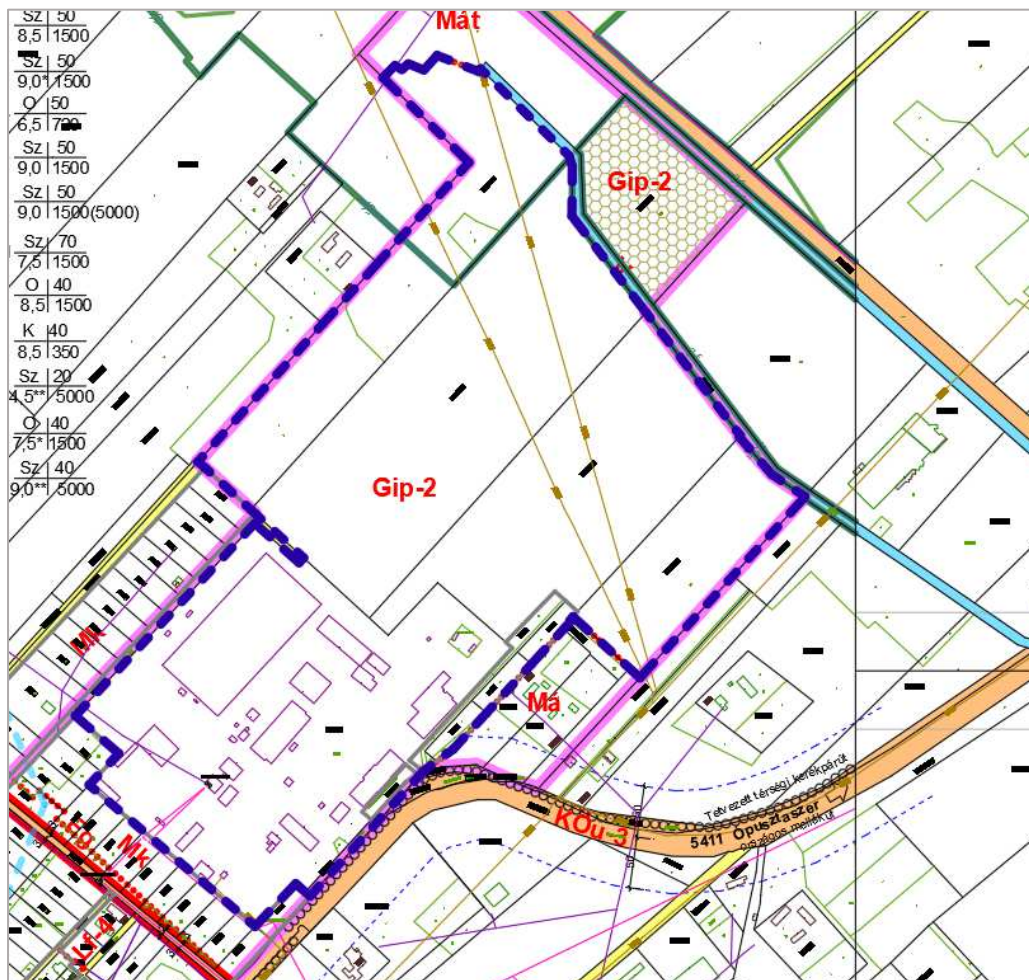
Utcakép a telephely főbejáratáról (Google 2022)



A módosítás lényege, hogy a Gip-2 helyett Gip-1 jelű *egyéb ipari* építési övezet lesz kijelölve, amely lehetővé teszi a megengedett épületmagasság növelését a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m-ig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m-ig, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges gyártás-, raktározás-, vagy feldolgozás-technológiai okból.

A Gip-2 építési övezetnek az a része, amely az országos ökológiai folyosóban helyezkedik el, „építési telken belüli védőövezet – gye” felületjelölést nyer az Sz-2 szabályozási tervben.

Jelenleg hatályos Sz-2 szabályozási terv részlet a módosítással érintett terület lehatárolásával (sötétkék vonal)



A Gip egyéb ipari terület előírásai változatlanok maradnak a HÉSZ 15. szakaszában a következők szerint.

„17. Ipari övezetek (Gip) részletes előírásai

17. § (1) Az OTÉK alkalmazása szempontjából a Gip jelű övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló, egyéb ipari övezetnek minősül.

(2) Hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterület nem terjedhet túl az övezet határán.”

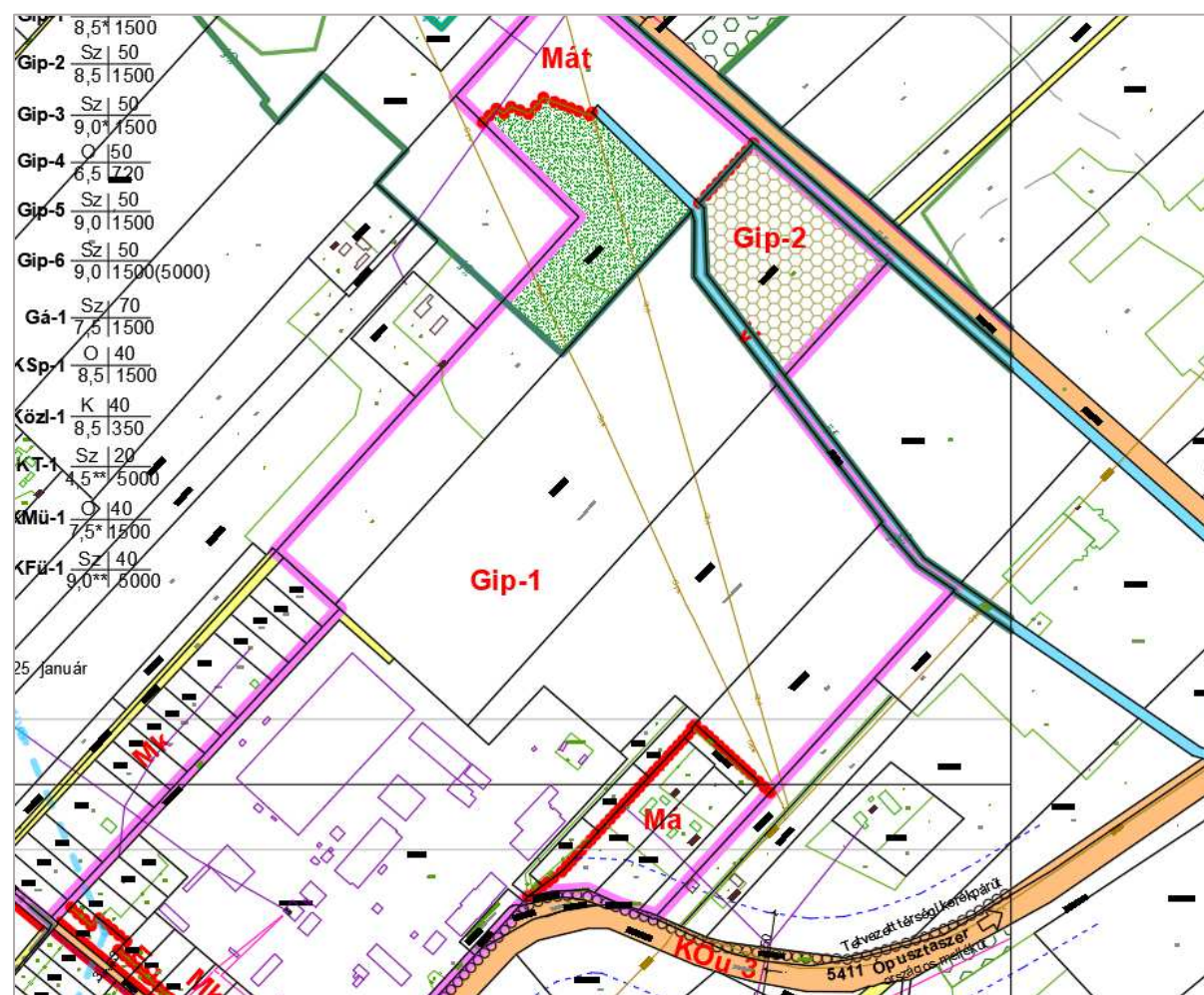
A szabályozás módosítása során a jelenlegi **Gip-1** és **Gip-2** építési övezet előírásai a HÉSZ 3. melléklet táblázata szerint szintén változatlanok maradnak.

Részlet a HÉSZ 3. mellékletéből (Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai) – a Gip-1 és Gip-2 építési övezet előírásai változatlanul érvényesek maradnak

A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód Sz: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú lkr: ikres K: kialakult	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Em) megengedett legnagyobb mértéke [m]	Kialakítható telek legkisebb területe [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Gip-1 egyéb ipari gazdasági	Sz	50	8,5*	1500	25
Gip-2 egyéb ipari gazdasági	Sz	50	8,5	1500	25

* beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m épületmagasságig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m épületmagasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges, gyártás-, raktározás-, vagy feldolgozás-technológiai okból, és kilitő esetén

Módosított Sz-2 szabályozási terv



7. sorszámú ügy: HÉSZ normaszöveg korrekciói

68/2024. (IV.23.) Kt. döntés 1.6. pont szerint a Helyi Építési Szabályzat változást igényel a felgyülemlett tapasztalatok és az időközben bekövetkezett jogszabályváltozások alapján. Előzetesen a következő feladatok merültek fel:

1. *A szomszédos telekre átnyúló növényzetből adódó viták megelőzésére a véleményezési tervanyag javasolta, hogy a HÉSZ 5. § (5) bekezdés c) pontja (3 m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa, valamint gyümölcs-, és egyéb bokor élő-sövény esetén legalább 2,0 m) helyébe a „3 m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa, valamint gyümölcs-, és egyéb bokor élő-sövény esetén legalább a telepítendő növény kifejtett korára jellemző legnagyobb lomkorona átmérőméret fele” lépett volna. Az állami főépítész véleményében jelezte, hogy pontosabb megfogalmazás szükséges, ha valóban jól betartható és számonkérhető előírás a módosítás célja. A javaslatot megfontolva a konkrét távolságok rögzítése került inkább pontosításra növénycsoportonként.*
2. Építési telken lakókonténer, konténerház, mobilház (vontatható), csak az ingatlan hátsó részében, az utcavonaltól legalább 15 m távolságra helyezhető el szabadon állóan úgy, hogy a telek későbbi lakóépülettel történő beépíthetőségét ne korlátozza.
3. A lakóingatlanon belül, közműves szennyvízelvezetéssel ellátott ingatlan esetében, az ingatlanon belül második lakóépület építése is lehetséges a hatályos HÉSZ és OTÉK előírásainak betartása mellett.
4. A telekalakításról szóló országos jogszabályok változásainak lekötése a helyi előírásokkal.

Az alábbiakban bemutatásra kerülő normaszöveg-módosítások áthúzással (megszűnő szövegrész) vagy **kékkkel** (új szövegrész) szerepelnek.

7.1. HÉSZ módosítás: A HÉSZ 5. § bekezdéseinek sorszámozása jelenleg hibás: két (3) számú bekezdés szerepel, ezért újra kell sorszámozni az egész szakaszt. A javított sorszámozás szerinti (7) bekezdés c) pontjában tartalmi változás történik: eddig a telekhatártól legalább 2,0 méterre, *a módosítást követően viszont csak 3,0 m-re lehet ültetni 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fát, valamint gyümölcs- és egyéb bokrot. A 3 m-nél alacsonyabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa, valamint gyümölcs-, és egyéb bokor az eddigi 1,0 m helyett legalább 1,5 m-re ültetendő a telekhatárhoz. A nyírt sövények viszont a telekhatártól már 0,5 m-re telepíthetők.*

„5. Környezetvédelmi előírások

5. § (1) A beépítésre nem szánt övezetekben és az építési övezetekben az *üzemi és szabadidős létesítménytől az építési kivitelezési tevékenységből és a közlekedésből* származó zaj terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg. A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik az e rendelet szerinti övezeti, építési övezeti besorolással.

(2) *Hulladékgyűjtő udvar csak gazdasági építési övezetben, hulladékkezelő, -lerakó különleges építési övezetben, és mezőgazdasági üzemi különleges építési övezetben* helyezhető el.

(3) Az igazgatási területen véglegesen nem helyezhető el veszélyes hulladék.

(4) Állattartó épület, *állatkifutó*, trágyatároló

a) nem helyezhető el *településközponti vegyes (Vt)* övezetben,

b) *nagytestű állat* tartására nem létesíthető a *kisvárosias lakó (Lk)*, és *kertvárosias lakó (Lke)* övezetben.

(5) Állattartó építmények telepítési feltételeit az 5. melléklet szabályozza, de *nagylétszámú állattartás céljára szolgáló épület vagy állatkifutó csak a mezőgazdasági üzemi különleges építési övezetben, valamint az általános mezőgazdasági övezetek* legalább 3 hektár

(30000 m²) nagyságú telkén, idegen tulajdonú lakóháztól és közintézménytől legalább 100 méter távolságban helyezhető el.

(6) Az előkert területének legalább felét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(7) Telekhatároktól mért növényültetési távolságok:

a) szőlő, 3 m-nél magasabbra nem növényültetési távolságok, és egyéb bokor, **valamint nyírt sövény** esetén legalább 0,5 m;

b) 3 m-nél magasabbra nem növényültetési távolságok, és egyéb fa esetén legalább ~~1,0 m~~ **1,5 m**;

c) 3 m-nél magasabbra növényültetési távolságok, és egyéb fa, valamint gyümölcs-, és egyéb bokor, ~~élősövény~~ esetén legalább ~~2,0 m~~ **3,0 m**.

(8) A szabályozási terven jelölt *építési telken belüli védőterület – fásítás/gyep* (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 tájalkítási szempontú elválasztását célozza.

a) Az *építési telken belüli védőterület – fásítás* kijelölt területe *Háromszintes növényzet* alkalmazásával alakítandó ki oly módon, hogy

aa) a lombkoronák kifejtett állapotban legalább 50 %-os fedést biztosítsanak;

ab) a cserjezóna lombos-örökzöld vegyes növényállománnyal, a fatelepítési zóna külső oldalán létesüljön, s legalább a védősáv területének 30 %-át fedje be;

ac) a gyepezóna a védősávnak a káros áthatású, illetve védendő környezettel szomszédos telekhatárral érintkező sávjában telepítendő.

b) Az *építési telken belüli védőterület – gyep* természetes állapotban megtartandó, a kialakult növénytakaró megőrzendő.”

7.2. HÉSZ módosítás: Helyi szabályozást kíván bevezetni a Képviselő-testület a „lakókonténer, konténerház, mobilház (vontatható)” létesítmények telken belüli elhelyezési módjára. E létesítményekre korábban nem voltak országos előírások, azonban a módosítást indító döntést követően, 2024. október 1-jén a Kormány kihirdette az OTÉK helyébe lépő, *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendeletet (továbbiakban: **TÉKA**), amely a 60. § (11) bekezdésben rendelkezik a tárgykörben: „(11) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a telken – kivéve a kemping területét – szálláshely szolgáltatásként lakókocsit, lakóautót, kerékkel rendelkező mobilházat és sátrat elhelyezni úgy szabad, hogy azok legfeljebb 40 m² területet foglalhatnak el egységenként, és a telek megengedett beépítési százalékán túl – a telek minimális zöldfelületének megtartása mellett – az elfoglalt terület nem haladhatja meg a fennmaradó szabad terület 35 százalékát.”

Ezt az országos szabályt célszerű **kiegészíteni** a Képviselő-testület által indítványozott helyi szabályozással, mely szerint ezek **építési telken** helyezhetők csak el, és a telek utcavonalától legalább 15 m távolságra kell állniuk. A testület döntésében a „szabadonálló” fogalom is szerepelt, amelynek alkalmazása az elhelyezés módjára vonatkozóan nem lenne szerencsés, mivel különböző beépítési módú építési övezetekre kell a szabályt rögzíteni. A szándék lényegét lekövetve helyesebb úgy fogalmazni, hogy az adott építési övezetben előírt építési helyen belül, de a telekhatároktól legalább 3,0 m távolságot tartva kell az elhelyezést megoldani. Az új rendelkezés értelemszerűen a HÉSZ „**11. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**” alcím alatti 11. §-ába kerülhet be. E szakasz bekezdéseinek sorszámozása javítandó, mivel a (6) bekezdés tévesen (8) sorszám alatt szerepel. Az új előírás a soron következő (utolsó) (7) bekezdést fogja képezni az alábbiak szerint:

„(7) Szálláshely szolgáltatásként lakókocsit, lakóautót, kerékkel rendelkező mobilházat és sátrat az építési övezetekben lehet elhelyezni az országos előírások keretein belül, úgy, hogy azok az építési övezetre előírt építési helyen belül helyezkedjenek el, továbbá a telek utcavonalától legalább 15 m-re, a többi telekhatártól pedig legalább 3,0 méterre álljanak.”

7.3. HÉSZ módosítás: A Képviselő-testület szabályozni kívánja a második lakóépület elhelyezésének esetét a HÉSZ-ben, ezért át kell tekinteni az e tárgykörben érvényes országos előírásokat.

A **TÉKA** záró rendelkezései (135. § 2. bekezdés) értelmében a „2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos II. és III. Fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.” Az OTÉK megfelelő időállapota II. fejezetének 12-13. §-a előírásai szerint a Kisvárosias lakóterület (Lk), és a Kertvárosias lakóterület (Lke) „elsősorban lakó rendeltetésű **épületek** elhelyezésére szolgál”. A 14. § a Falusias lakóterületre vonatkozóan rögzíti, hogy az „lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére” szolgál. Ezekben a területfelhasználási kategóriákban tehát **nincs kizárva kettő, vagy több lakóépület elhelyezése**, mivel a lakóépület szó többes számban szerepel.

Kistelek **HÉSZ** jelenleg nem korlátozza a lakóépületek számát ezekben az építési övezetekben. A „Beépítésre szánt építési övezetek előírásai” alcím alatt a 11. § (2) bekezdés rögzíti, hogy az „építési helyen, építési határvonalon belül több épület is elhelyezhető, ha a TKR nem korlátozza”.

A **TKR**, azaz a településképp védelméről szóló 13/2017. (XII.27.) önkormányzati rendelet nem tartalmaz megkötéseket a telken belül elhelyezhető épületek számáról.

Leszögezhető, hogy jelenleg nincs korlátozva a lakóépületek darabszáma Kisteleken. A Képviselő-testületnek a módosítást indító döntése tehát **korlátozó szándékként** értelmezhető.

A HÉSZ „**11. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**” alcímű 11. §-nak (2) bekezdése módosul: „(2) Az építési helyen, építési határvonalon belül több épület is elhelyezhető, ha a **TKR** nem korlátozza. **Lakótelken legfeljebb két lakóépület helyezhető el. A második lakóépület elhelyezésének feltétele, hogy a telek a szennyvízcsatorna-hálózatba be legyen kötve.**”

7.4. HÉSZ módosítás: A Képviselő-testület módosítást indított a telekalakításról szóló országos jogszabályok változásainak lekövetésére. Az *egyres földügyi eljárások részletes szabályairól* szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet **2024. október 1-től módosult, részben enyhítve** azokat a 2023. július 1-jén bevezetett szabályokat, amelyek miatt a HÉSZ módosítási szándék felmerült (az övezeti határokon kötelező volt minden esetben telekhatárt létesíteni). A Korm. rendelet 23/E §-a jelenleg a következőket tartalmazza:

„23/E. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újracsatolása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetők legyenek.

(2) Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.

(3) Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.

(4) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályi előírásoknak.

(5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt vagy annak a telekalakítással egy telekre eső részét elbontják, áthelyezik, vagy ha az épületet, melléképítményt a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakítják át. Amennyiben a telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásakor az elbontás, áthelyezés vagy külön-külön építménnyé alakítás követelménye nem teljesül, az engedély iránti kérelmet el kell utasítani.

(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”

A HÉSZ nincs feljogosítva a szabályok enyhítésére, vagy szigorítására, ezért **módosítási teendő nem merült fel.**

3. HATÁROZAT-TERVEZET

.../2024. (...) Kt.sz. határozat

Tárgy: Kistelek Város Településszerkezeti terv módosítása

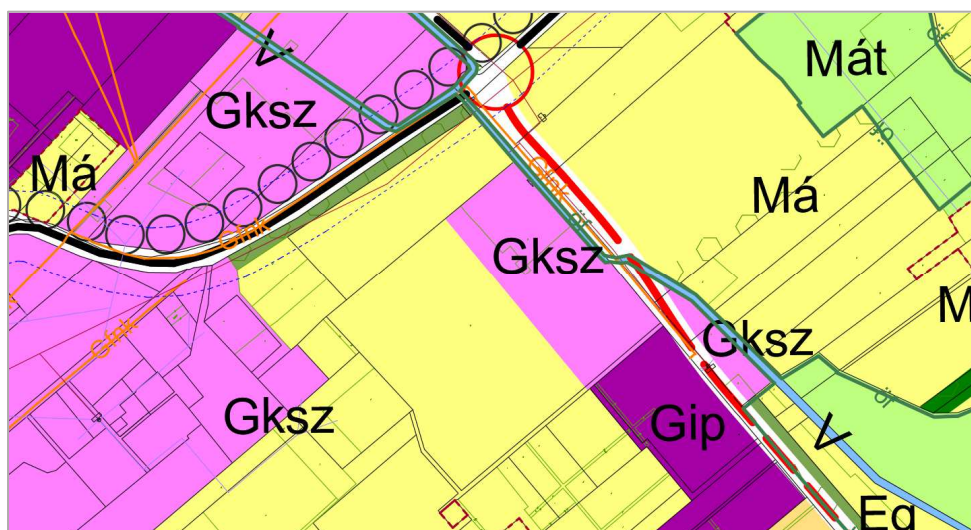
HATÁROZAT

Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2024. ...napján tartott ülésén megtárgyalta fenti tárgyú írásos előterjesztésben foglaltakat és az alábbi határozatot hozta:

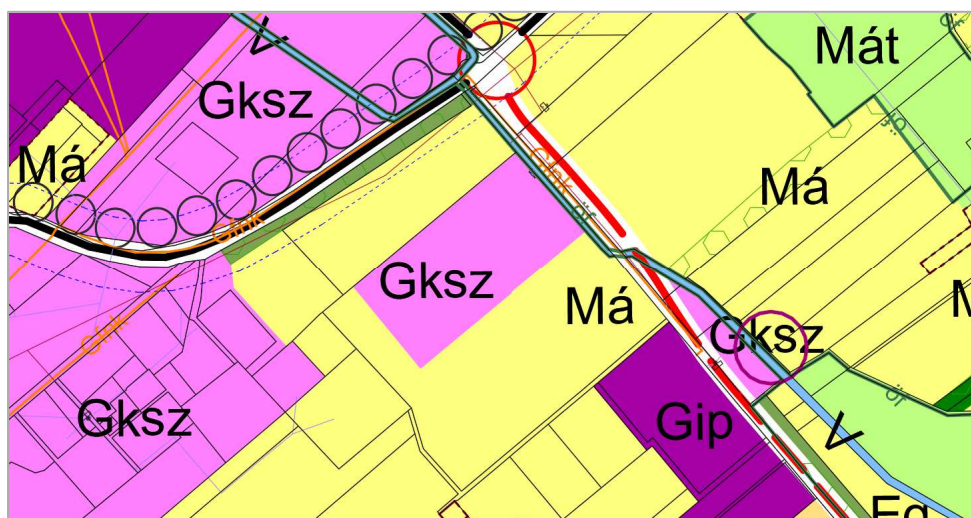
Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a település 58/2022. (V. 04.) Kt. számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervét:

1. A 0329/24 helyrajzi szám alatti telephelyen belül a **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezet úgy rendeződik át, hogy területe nem változik (4,36 hektár), de geometriája módosul. A jelenleg a feltáró út mentén hosszanti oldalával kijelölt téglalap alakot az É-i telekhatár mentén befelé elnyúló forma váltja fel. *Indoklás: A területen jelenleg is folyó üvegházás növénytermesztés tárolási-feldolgozási kapacitása a legcélszerűbb elrendezés szerint bővíthet.*

Jelenleg hatályos szerkezeti terv

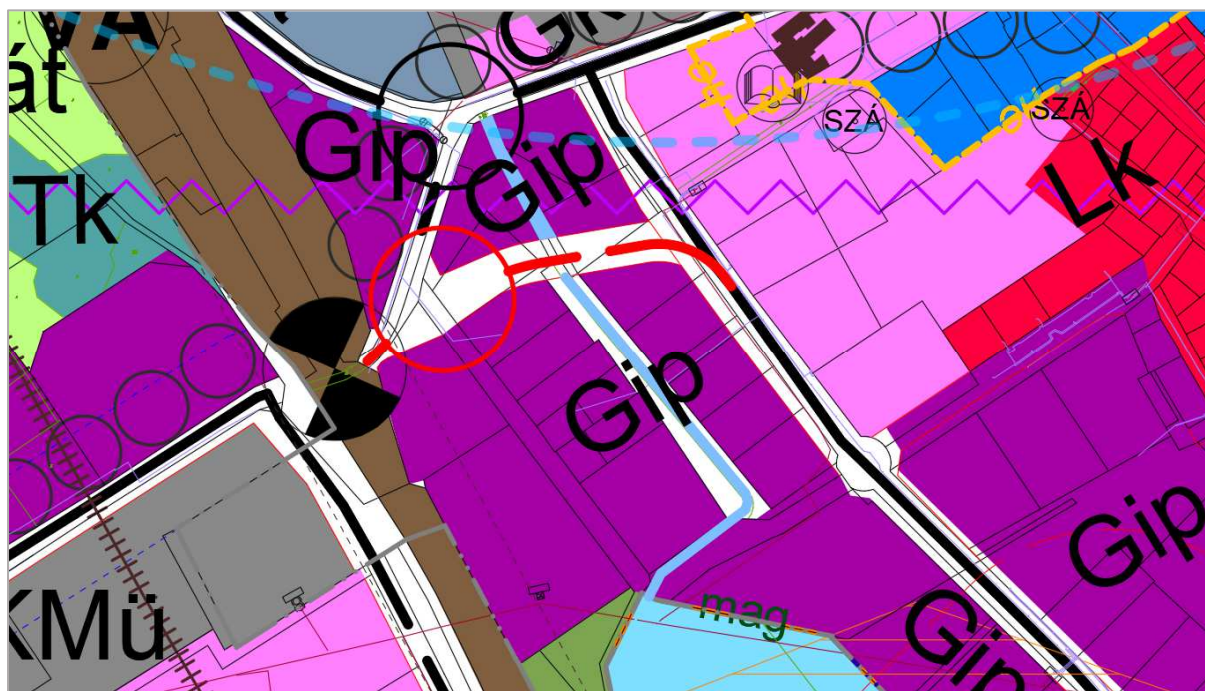


Módosított szerkezeti terv

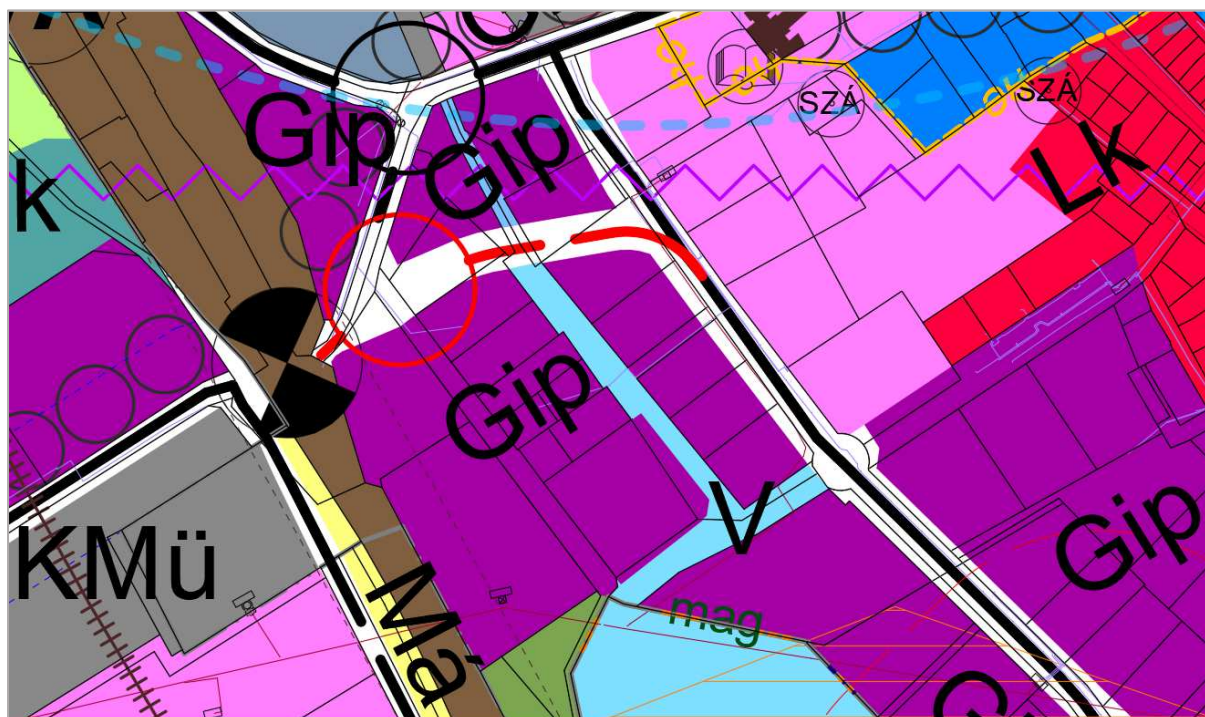


2. Az Ipari Parkban lévő 2650/26 helyrajzi számú telek beépülése kapcsán rendezésre kerül a telektől K-re és D-re húzódó csatorna (Hrsz.: 2650/38, 2650/89). A csatorna telkein a terület egy része „V” vízgazdálkodási, más része „Gip” egyéb iparterület besorolása a jelenlegi szerkezeti tervben. A csatorna bemérése alapján a valós használat szerint lesz a „V” terület kijelölve. Kiterjedése növekszik 0,21 hektárral, a Gip terület ugyanennyivel csökken. *Indoklás: a különböző felhasználású területek lehatárolásának pontosítása a kialakult állapot (kerítések, partvonal) figyelembe vétele mellett továbbra is biztosítja az önkormányzati csatorna karbantartási feladatainak ellátását.*

Jelenleg hatályos szerkezeti terv

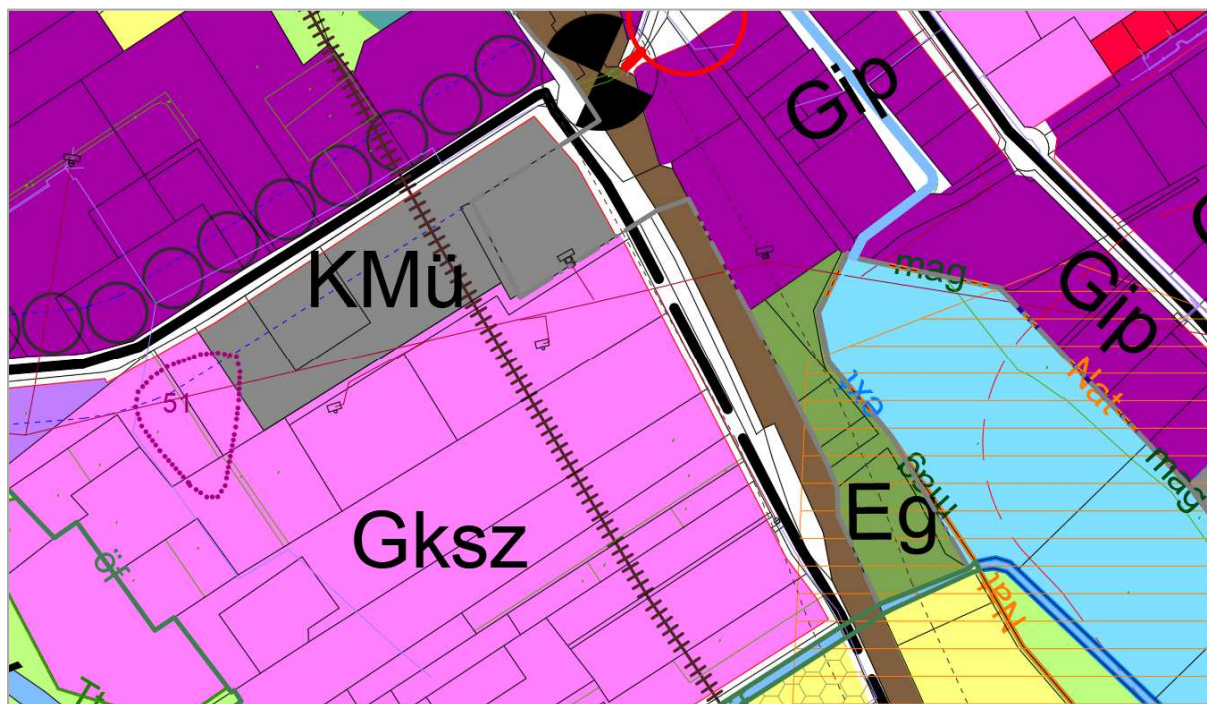


Módosított szerkezeti terv

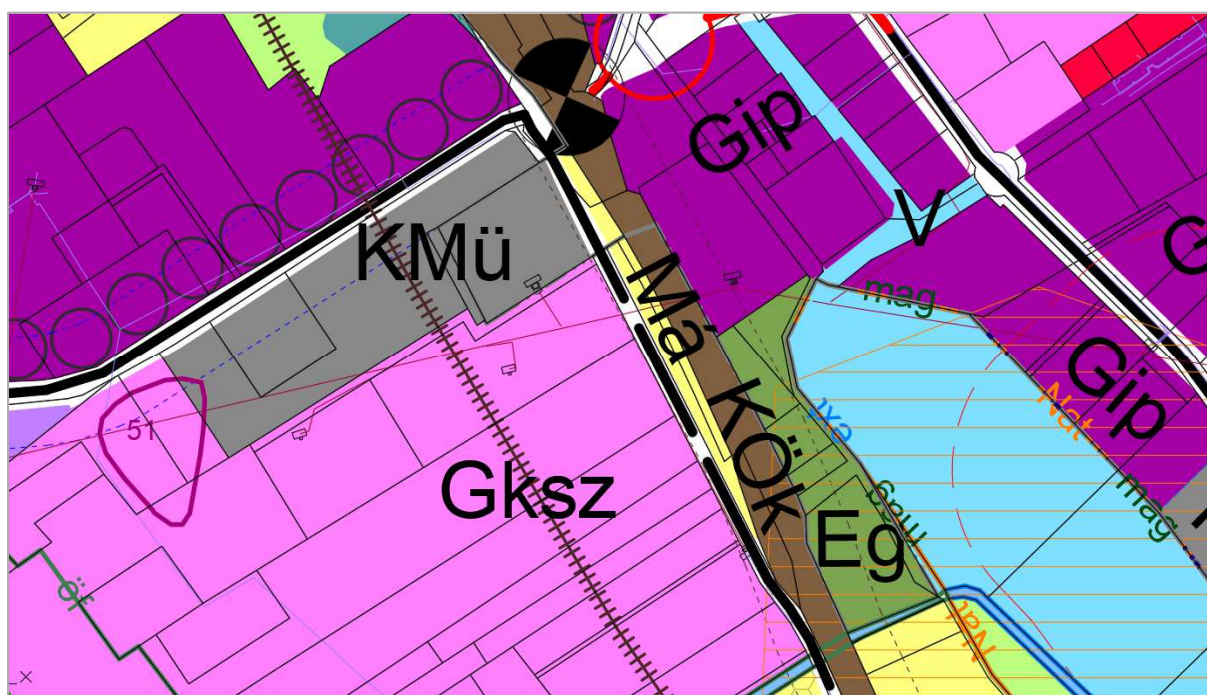


3. A Majsai úti vasúti átjárónál Dél felé induló út rendezésére kerül sor a meglévő állapotokat lekövetve. A kialakult burkolat, padka és árok önálló hrsz.-ra rendezése kapcsán az érintett Kmü jelű *különleges mezőgazdasági* üzemi terület (Hrsz.: 2919) kismértékben kiegészül, a Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató* terület az eddigi útszabályozás területével megnövekszik. A vasút mellett hosszan elnyúló terület mezőgazdasági kategóriába kerül át (hrs.: 036/19, 036/24). A vasúti őrház állami tulajdonú telke (hrs.: 0116/31) visszakerül KÖk vasútterületbe. *Indoklás: az út és környezete rendezése a kialakult állapot fenntartását biztosítja.*

Jelenleg hatályos szerkezeti terv

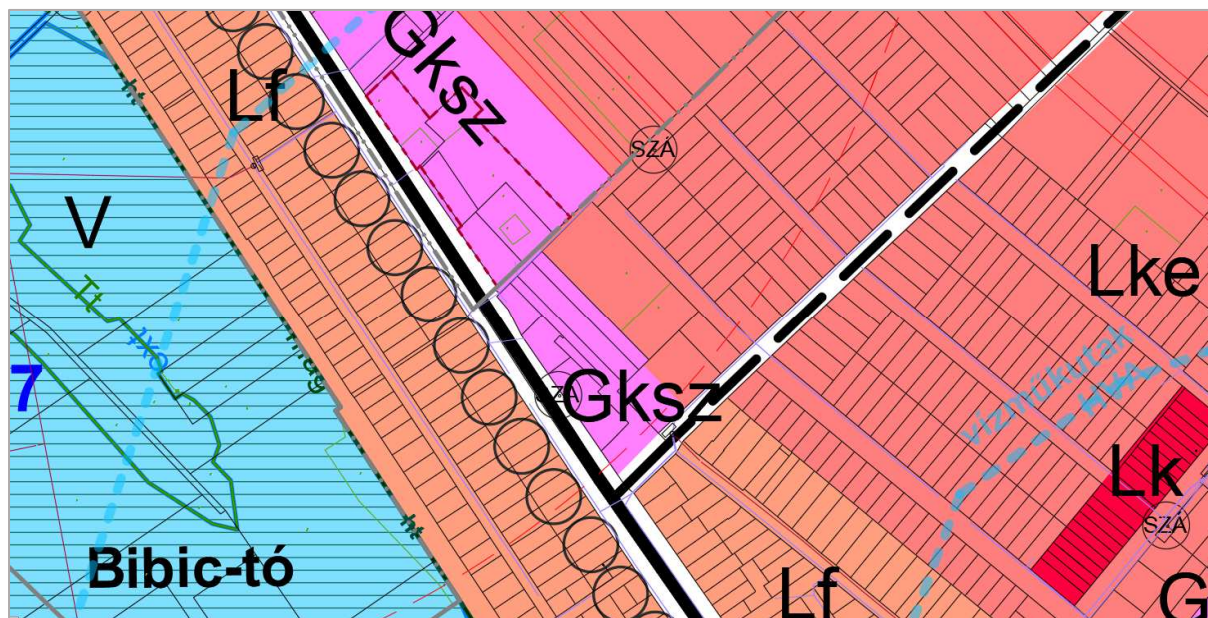


Módosított szerkezeti terv

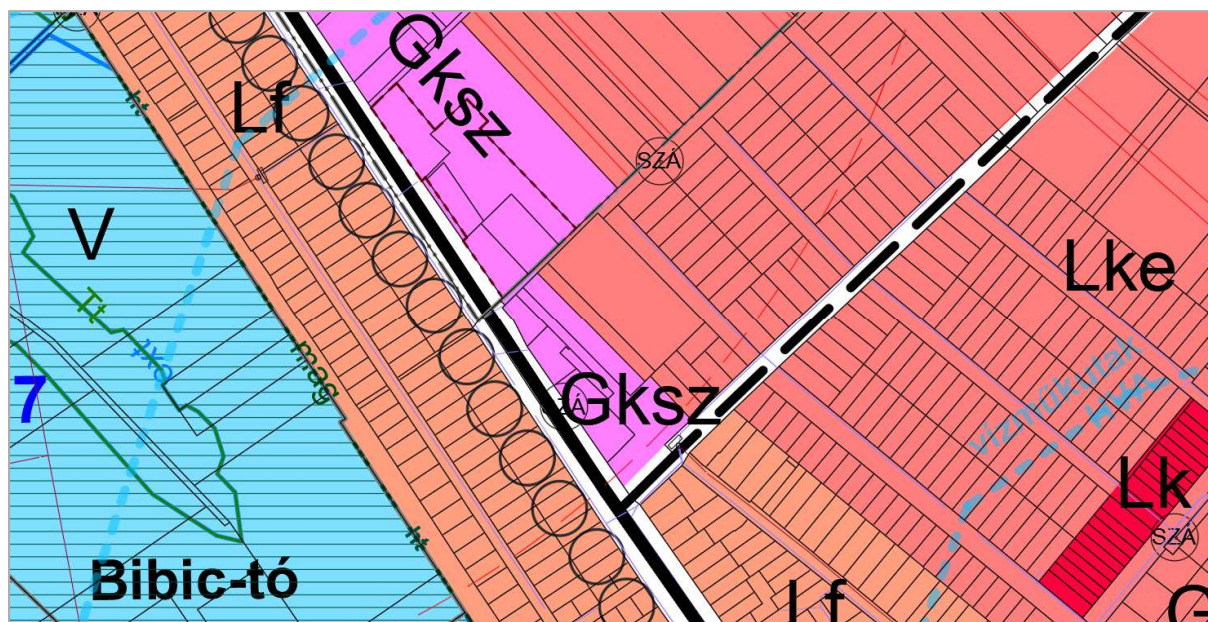


4. A Hársfa utca, Kossuth utca és a Molnár János utca által határolt terület lakótelkekre való felosztása kapcsán az Lke jelű Kertvárosias lakóterület és a Gksz jelű Kereskedelmi szolgáltató terület közötti határvonal a 867/2 és 867/3 hrsz alatti ingatlanok telekhatárára kerül át. *Indoklás: a változás a tulajdonosi igényeket követi le és kedvezőbb telekkiosztást tesz lehetővé a lakóterületen.*

Jelenleg hatályos szerkezeti terv

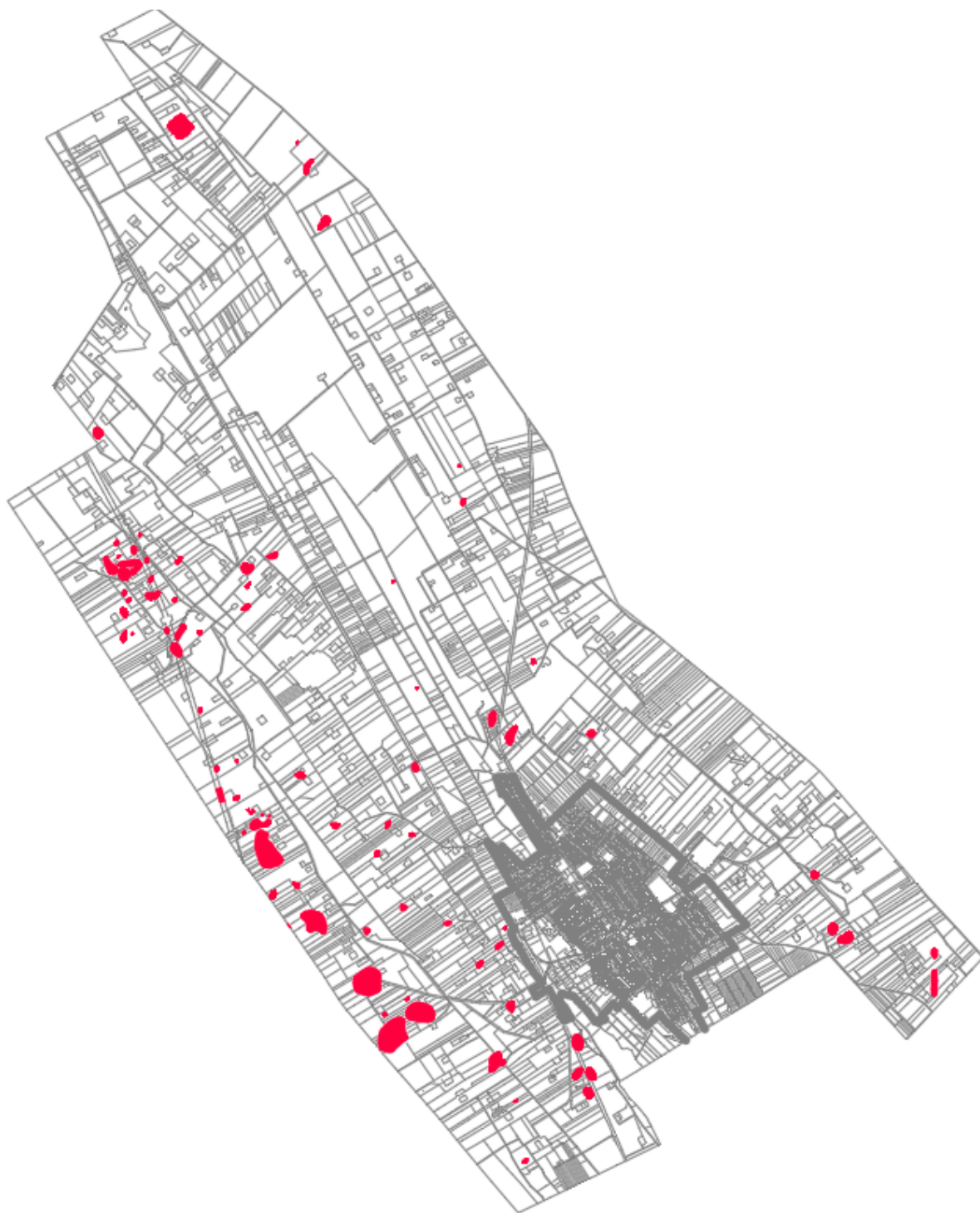


Módosított szerkezeti terv



5. A régészeti lelőhelyek ábrázolása a 2024. júliusi E-TÉR-adatoknak megfelelően frissül a tervlapon. *Indoklás: az elérhető legfrissebb adatok ábrázolása segíti az örökségvédelmet.*

Módosított lelőhely-lehatárolás



Felelős: Nagy Sándor polgármester

K.m.f.

Nagy Sándor sk.
polgármester

Süliné Dr. Terecskei Erzsébet sk.
jegyző

4. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

Jelen eljárás az önkormányzat 68/2024. (IV.23.) és az ezt kiegészítő 111/2024. (V.29.) önkormányzati határozataival indult el, az E-TÉR-ben pedig 2024. július 2-án kezdődött meg, ezért a fejezet tárgyához kapcsolódó szakmai szabályokat az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) szerint veszi figyelembe.

Az előírások teljesülését az **1-2. ügyekben** kell vizsgálni, ezeknél keletkezik új beépítésre szánt terület. A 3. ügyben kismértékben megnövekszik a Gksz és Kmü jelű terület a KÖu közúterület rovására, de a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D § (4) b) pontja alapján ez a növekmény nem minősül új beépítésre szánt területnek.

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 bánásmód érdekében betartandó szabályokat, köztük a BIA-értékre vonatkozó előírást a **7. § (3) bekezdés b) pontban**, mely szerint „újjonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

A törvényi előírás teljesülését igazolják az alábbi kimutatások. Megállapítható, hogy a módosított szerkezeti terv alapján kimutatott BIA-érték **1,38 ponttal növekedett** a jelenleg hatályos szerkezeti tervhez képest, a törvényi előírásnak tehát megfelel.

A **két** ügyben a területfelhasználási módosítások összesen **10,19** hektárt érintenek. A módosítások során 4,70 hektár új beépítésre szánt terület keletkezik, de más helyszíneken fordított irányú változás is történik, így a **beépítésre szánt terület összességében 0,21 hektárral csökken.**

Helyszín (hrs.)	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva
1. 0329/24	4,36	Má	Gksz
0329/24	4,36	Gksz	Má
csak területcsere megy végbe, BIA-érték nem változik			
2. 2650/26,38,89	0,13	V	Gip
2650/26,38,89	0,34	Gip	V

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		
9.	Ipari gazdasági terület	0,2		
10.	Egyéb ipari gazdasági terület	0,4	-0,21	-0,08
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		
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		
34.	Rekreációs erdőterület	9		
35.	Egyéb erdőterület	9		
36.	Kertes mezőgazdasági terület	5		
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7		
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	+0,21	+1,47
41.	Természetközeli terület mocsár, nádas, ex lege védett láp	8		
42.	Természetközeli terület ex lege védett kunhalom	5		

43.	Természetközeli terület nyílt karsztterület, 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 (B)	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	3,2		

Módosításokból eredő BIA-érték:

+1,38 pont

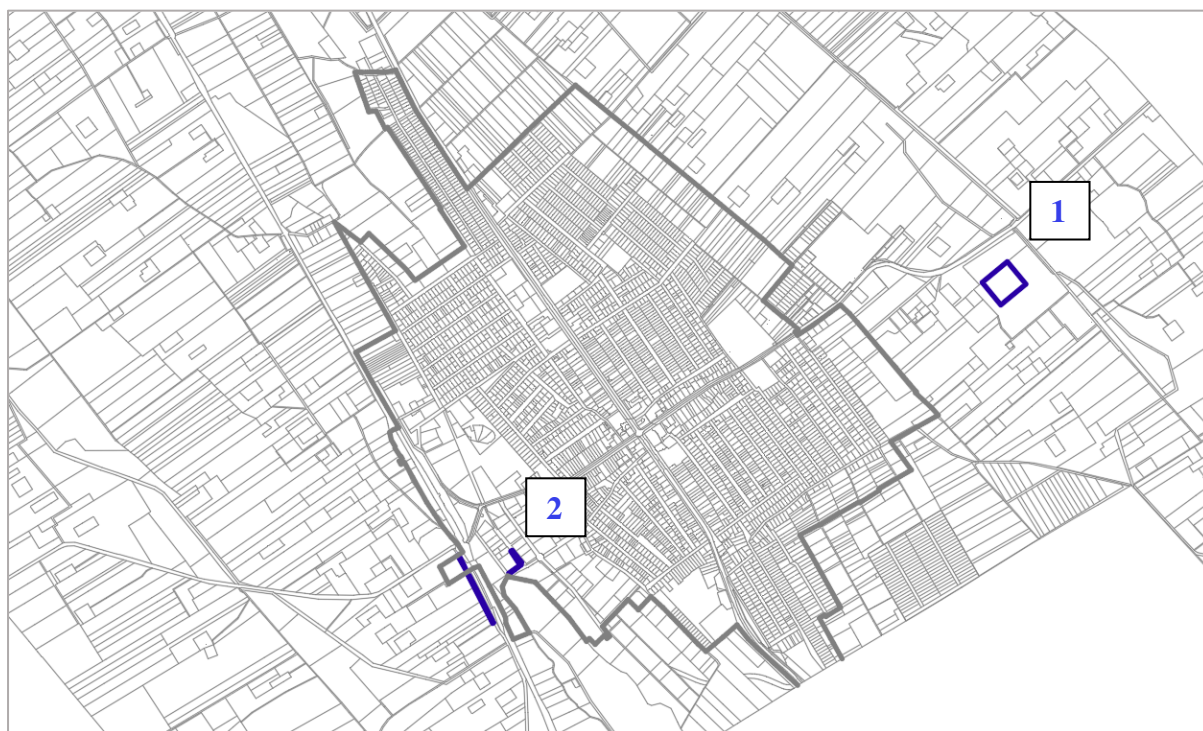
MEGFELEL!

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

„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében” – Kistelek szerkezeti tervében az újonnan keletkező beépítésre szánt területek elhelyezkedése a következő (ld. következő oldali ábrát is):

1. Kurucsai Kft. telephely-bővítése a külterület a külterületen történik, a belterülettől 590 m-re, a közigazgatási terület határától 1090 m-re, a **települések nem nőnek össze.**
2. Az Ipari Parkon áthaladó csatorna rendezése belterületen történik, a **meglévő településtestet nem növeli.**

Új beépítésre szánt területet eredményező ügyek helyszíneinek elhelyezkedése a belterülethez és a közigazgatási határvonalhoz képest



Új beépítésre szánt területek adatai

Módosítási helyszín sorszáma, hrsz-a, művelési ága	Módosítás előtti és utáni terület-felhasználási kategória	Terület kiterjedése (hektár)	Terület jelölése a V-2 jelű vizsgálati kartogramon
1. 0329/24/b „a” részlet: szántó Sz6	Má >> Gksz kereskedelmi szolgáltató	4,36	
2. 2650/26,38 Ipari park 2650/89 catorna	V >> Gip egyéb ipari	0,13	

	Belterület, kivett területek
	Út
	Major, telephely, üzem
	Tanya, udvar
	Zártkerti területek
	Erdő, fásított terület
	Legelő, rét
	Gyümölcsös, szőlő
	Szántó
	Csatorna, árok
	Vízállásos terület, tó
	Nádas, mocsár
	Anyaggödör
	Olajkút
	Vasútterület

V-2 vizsgálati kartogram jelmagyarázata:

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

„d) a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”.

Az *1. helyszín* esetében (Kurucsai Kft.) a terület Gksz kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe való átsorolása **az átlagosnál gyengébb szántóterületet vesz igénybe**, egyebekben pedig a már kialakult területhasználat (zöldségfeldolgozás, raktározás) folytatását, korszerűsítését, bővítését teszi lehetővé, tehát **helyhez kötött beruházásnak minősül**.

A *2. ügyben nincsen termőföld érintve*, csatorna besorolású területből kismértékben kiegészül egy telephely.

A törvényi előírás teljesül.

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”. Kistelek Városi Önkormányzat a 68/2024. (IV.23.) és az ezt kiegészítő 111/2024. (V.29.) **Képviselő-testületi határozataiban megállapítja**, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő beépítetlen földrészlet, vagy barnamezős terület.

Jelen eljárásban a beépítésre szánt terület nagysága kismértékben csökken.

Az *1. ügyben* tervezett **Gksz** terület kijelölésére kizárólag a tervben szereplő helyszín felel meg, mert a fóliasátras kertészethez tartozó feldolgozási és raktározási kapacitás csak helyben fejleszthető. A jelenleg e célra kijelölt **beépítésre szánt terület nem növekszik meg, csak átrendeződik** a megfelelőbb technológiai megoldás érdekében.

A *2. ügyben* **Gip** terület jön létre az Ipari Parkban egy telephely kiegészítése érdekében, egyidejűleg meg is szűnik Gip kijelölés, így összességében **csökken a beépítésre szánt terület**.

Az OTrT 12. § (1) bekezdés teljesülésének igazolása

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.” Az **előírás teljesül**, mivel az új beépítésre szánt területek a közigazgatási határtól legalább **1,0 km-re** találhatók.

Új beépítésre szánt terület elhelyezkedését ld. a 49. oldali ábrán.

Az OTrT 12. § (2)-(4) bekezdés teljesülésének igazolása

Az OTrT 12. § (2)-(4) bekezdése előírja:

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

A fenti előírások az **alábbiak szerint vannak figyelembe véve az ügyekben:**

1. sorszámú ügy: a (3) bekezdés a) pontjában foglalt előírásoknak megfelelően **ugyanannyi mezőgazdasági terület keletkezik Gksz területből, mint amennyi megszűnik az új Gksz terület keletkezése miatt.**

2. sorszámú ügy: **0,13 hektár Gip** egyéb ipari terület keletkezik, de ezzel egyidejűleg a (3) bekezdés a) pontjában foglalt előírásoknak megfelelően ennél nagyobb, **0,34 hektár vízgazdálkodási terület** keletkezik Gip iparterületből.

A törvényi előírás teljesül.

5. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Rendelet tervezet

Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (...) önkormányzati rendelete a Kistelek Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2022.(V.06.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kistelek Városi 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 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek és partnerek, valamint Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Gazdasági, Közbeszerzési és Ügyrendi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Kistelek Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2022.(V.06.) önkormányzati rendelet 5. § helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) A beépítésre nem szánt övezetekben és az építési övezetekben az *üzemi és szabadidős létesítménytől az építési kivitelezési tevékenységből és a közlekedésből származó zaj* terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg. A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik az e rendelet szerinti övezeti, építési övezeti besorolással.

(2) *Hulladékgyűjtő udvar* csak gazdasági építési övezetben, *hulladékkezelő, -lerakó különleges* építési övezetben, és *mezőgazdasági üzemi különleges* építési övezetben helyezhető el.

(3) Az igazgatási területen véglegesen nem helyezhető el veszélyes hulladék.

(4) Állattartó épület, *állatkifutó*, trágyatároló

a) nem helyezhető el *településközponti vegyes (Vt)* övezetben,

b) *nagytestű állat* tartására nem létesíthető a *kisvárosias lakó (Lk)*, és *kertvárosias lakó (Lke)* övezetben.

(5) Állattartó építmények telepítési feltételeit az 5. melléklet szabályozza, de *nagylétszámú állattartás* céljára szolgáló épület vagy *állatkifutó* csak a *mezőgazdasági üzemi különleges* építési övezetben, valamint az *általános mezőgazdasági övezetek* legalább 3 hektár (30000 m²) nagyságú telkén, idegen tulajdonú lakóháztól és közintézménytől legalább 100 méter távolságban helyezhető el.

(6) Az előkert területének legalább felét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(7) Telekhatároktól mért növényültetési távolságok:

a) szőlő, 3 m-nél magasabbra nem növő gyümölcs-, és egyéb bokor, valamint nyírt sövény esetén legalább 0,5 m;

b) 3 m-nél magasabbra nem növő gyümölcs-, és egyéb fa esetén legalább 1,5 m;

c) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa, valamint gyümölcs-, és egyéb bokor esetén legalább 3,0 m.

(8) A szabályozási terven jelölt *építési telken belüli védőterület – fásítás/gyep* (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 tájalkítási szempontú elválasztását célozza.

a) Az *építési telken belüli védőterület – fásítás* kijelölt területe *Háromszintes növényzet* alkalmazásával alakítandó ki oly módon, hogy

aa) a lombkoronák kifejtett állapotban legalább 50 %-os fedést biztosítsanak;

ab) a cserjezóna lombos-örökzöld vegyes növényállománnyal, a fatelepítési zóna külső oldalán létesüljön, s legalább a védősáv területének 30 %-át fedje be;

ac) a gyepezóna a védősávnak a káros áthatású, illetve védendő környezettel szomszédos telekhatárral érintkező sávjában telepítendő.

b) Az *építési telken belüli védőterület – gyepez* természetes állapotban megtartandó, a kialakult növénytakaró megőrzendő.

2. §

A Kistelek Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2022.(V.06.) önkormányzati rendelet 11. § helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) Építési övezetek lehatárolását és fő előírásait a szabályozási tervek állapítják meg az övezeti jel bejegyzésével, annak jelmagyarázatban kifejtett tartalmával. Az övezeti jelekhez tartozó előírásokat a 3. melléklet táblázata tartalmazza.

(2) Az építési helyen, építési határvonalon belül több épület is elhelyezhető, ha a *TKR* nem korlátozza. Lakótelken legfeljebb két lakóépület helyezhető el. A második lakóépület elhelyezésének feltétele, hogy a telek a szennyvízcsatorna-hálózatba be legyen kötve.

(3) *Beépítési módra* vonatkozó helyi szabályok:

a) A telek beépítésekor egyaránt figyelembe kell venni a szomszédos telkeken már megépült és a megszabott építési helyeiken belül később megvalósítható beépítést. Ha a telken a korábban érvényes jogszabályok szerint kialakult, meglévő beépítési mód nem felel meg az övezeti előírásnak, és az előírás szerinti beépítési mód nem érvényesíthető, akkor a meglévő épület bővítése során a telken és a szomszédos telkeken kialakult állapothoz illeszkedő beépítési mód is alkalmazható.

b) *Kialakult* beépítési mód szabályai:

ba) A fő- és melléképületek, építmények elhelyezési módja zárt sorú, oldalhatáron álló, ikres, vagy szabadon álló építési mód szerint is megengedett a telek, vagy a szomszédos 1-1 telek kialakult beépítési módjával megegyezően. Ha ezek különbözőek, akkor a szomszédos 3-3 telken előforduló, vagy a helyi egyedi védelem alatt álló épületével megegyező beépítési mód alkalmazandó.

bb) Az épület-elhelyezés módja a 10,0 m átlagszélességet el nem érő telken csak zárt sorú lehet.

bc) Szabadon álló épület-elhelyezés csak a legalább 14,0 m átlagszélességű telken megengedett.

bd) Az adott telken, vagy a telekhatáron kialakult tűzfal takarandó, ha a műszaki lehetőség és az építési program ezt nem zárja ki.

c) *Oldalhatáron álló* építési helyen belül szabadon álló épület-elhelyezés csak a legalább 14,0 m átlagszélességű telken megengedett.

d) *Ikres* építési helyen belül szabadon álló beépítési mód megengedett, de ha a közös telekhatáron szomszédos épület tűzfala áll, ahhoz zárt sorúan kell csatlakozni.

(4) *Elő-, oldal- és hátsókert* helyi előírásai:

a) *Elő-, oldal- vagy hátsókert* vonalnak tekintendő a szabályozási terven az *építési hely határvonala* (jelmagyarázat B1.9) jellel bejegyzett vonal. Az előkertre vonatkozó jelölés hiányában *lakóövezetekben (Lk, Lke, Lf)* és *településközponti vegyes (Vt)* övezetekben, a telkek 50%-át meghaladó mértékben beépített telektömb esetén, az adott utca mentén *kialakult* előkerthez kell igazodni. Az igazodás szabályai:

aa) a telken *kialakult* méret, vagy

ab) a legközelebbi két beépített telken *kialakult* méret valamelyike, vagy

ac) annak a legközelebbi épületnek az előkert-mérete, amely a *TKR* szerint helyi értékvédelem alatt áll.

b) Az előkertre vonatkozó jelölés hiányában *lakóövezetekben (Lk, Lke, Lf)* és *településközponti vegyes (Vt)* övezetekben a telkek 50%-át meg nem haladó mértékben beépített telektömb esetén 5,0 m, egyéb övezetekben legalább 5,0 m előkert alakítandó ki, de gazdasági és különleges építési övezetben portaépület, vagy közműellátást biztosító épület a telek közterületi határvonalán is elhelyezhető.

c) Az a) pont szerinti előkert mérete legfeljebb 7 m-rel megnövelhető, ha *helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték* (jelmagyarázat C4.3.4 pont) faegyedeinek a törzse 4 m-nél közelebb van az előkert vonalához.

d) Az utcavonalra nem merőleges, attól legalább 15 fokkal eltérő oldalhatáron történő épületelhelyezés esetén csak az épület egy sarokpontjának kell kötelezően az előkertvonalon állnia.

e) *Oldalkert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg.

f) A *hátsókert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg, kivéve a 35 m-nél kisebb mélységű telkeket, melyeknél hátsókertet nem kell hagyni.

(5) *Megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület* helyi előírásai:

a) *Lakóövezetekben (Lk, Lke, Lf)* és *településközponti vegyes (Vt)* övezetekben *kialakult* beépítési mód esetén a saroktelken, és a két- vagy több oldalról közúttal határolt telken az övezetben megengedett beépítettség mértéke az OTEK-ban megengedett maximális érték.

b) A lakást is tartalmazó épületek esetében a telek zöldfelülete nem lehet kisebb *településközponti vegyes (Vt)* övezetekben a 30 m²/lakás, *kisvárosias lakó (Lk)* övezetekben a 80 m²/lakás értéknél.

(6) *Építmény megengedett épületmagassága (Ém)* a 3. és 4. mellékletben megkülönböztetett sajátos övezetekben a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m épületmagasságig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m épületmagasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges,

a) kereskedelmi szolgáltató, ipari, általános gazdasági, vagy különleges mezőgazdasági üzemi övezetben gyártás-, raktározás- vagy feldolgozás-technológiai okból,

b) hitéleti vagy különleges funkció miatt,

c) kilátó esetében.

(7) Szálláshely szolgáltatásként lakókocsit, lakóautót, kerékkel rendelkező mobilházat és sátrat az építési övezetekben lehet elhelyezni az országos előírások keretein belül, úgy, hogy azok az építési övezetre előírt építési helyen belül helyezkedjenek el, továbbá a telek utcavonalától legalább 15 m-re, a többi telekhatártól pedig legalább 3,0 méterre álljanak.

3. §

(1) A Kistelek Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2022.(V.06.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Kistelek Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2022.(V.06.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

5. §

Az e rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építtető számára kedvezőbbek.

Nagy Sándor
polgármester

Süliné Dr. Terecskei Erzsébet
jegyző

Kihirdetve: 2025. ...

*1. melléklet Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025.(.....)
önkormányzati rendeletéhez:*

*„1. melléklet Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Kistelek Város Helyi
Építési Szabályzatáról szóló 4/2022.(V.06.) önkormányzati rendeletéhez:
Sz-1 Igazgatási terület szabályozási terve*

”

*2. melléklet Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025.(.....)
önkormányzati rendeletéhez:*

*„2. melléklet Kistelek Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Kistelek Város Helyi
Építési Szabályzatáról szóló 4/2022.(V.06.) önkormányzati rendeletéhez:
Sz-2 Belterület és csatlakozó beépítésre szánt területek szabályozási terve”*