

KISKUNMAJSA

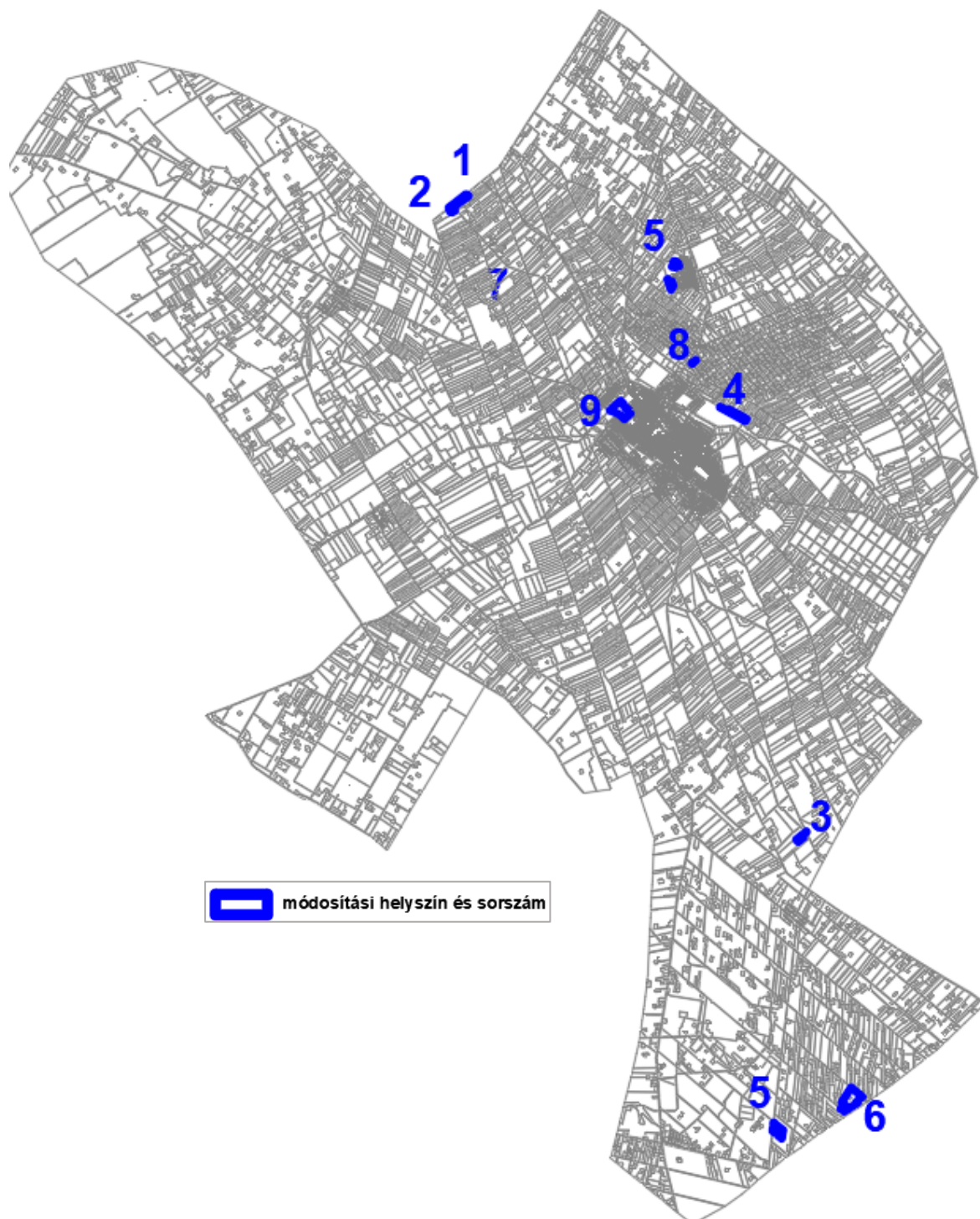
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2025. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Véleményezés utáni javítások zöld színnel szerepelnek



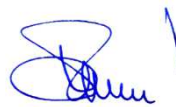
Szeged, 2025. október hó

Megrendelő:

Kiskunmajsa Város Önkormányzata

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

Települési főépítész: Oláh Mihály Zoltán



Tervező:

Felelős tervező: *Balogh Tünde* okl. építészmérnök

(CsCsM-i Építész Kamara TT1-06-0006)

Új-Lépték Tervező Iroda Bt. címen:

Szeged, Pécskai u. 15.

Tel. 06/62/421-256

balogh.miczi@ujleptekbt.hu



Alapterv szakági tervezői:

Táj- és kertépítész: *Rácz Mária* táj- és kertépítész-mérnök
(CsCsM-i Építész Kamara TK-1 06-0102)



Közlekedés: *Szombati Csaba* építőmérnök
Magyar Mérnöki Kamara Tkö 06-01176



Víziközművek: *Kiss István* építőmérnök
Magyar Mérnöki Kamara VZ-TEL 06-0383, 06-60662



Zaj- és rezgésvédelmi szakértő: *Dr. Szanka Károly*
dipl. környezetvédelmi, zajcsökkentési szakmérnök
Mérnöki Kamara SZÉS-4/06-0021



Környezetvédelem: *Novai György*
okl. környezetvédő, környezetvédelmi szakértő
Magyar Mérnöki Kamara KB-T/06-0171, 06-1684



TARTALOM

1resz_megalapozo című .pdf állomány:

- | | |
|--|-----|
| 1. Előzmények, módosítási ügyek | 3. |
| 2. Tervezett módosítások leírása | 12. |
| 3. Önkormányzati határozat tervezete | 56. |
| 4. Új beépítésre szánt területre vonatkozó törvényi előírások teljesülésének igazolása | 61. |
| 5. HÉSZ-módosítás tervezete | 69. |

2resz_alatamaszto című .pdf állomány:

- | | |
|--|-----|
| 6. Tájrendezési, környezetalakítási alátámasztás | 76. |
| 7. Közlekedési, közműellátási alátámasztás | 79. |
| 8. Környezetvédelem | 82. |
| 9. Örökségvédelem | 86. |
| 10. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása | 87. |

Melléklet: Képviselő-testületi határozatok 121.

1. Előzmények, módosítási ügyek

Előzmények

A **hatályos településrendezési eszközöket** Kiskunmajsa Város Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatról szóló **22/2020. /IX.24./** számú önkormányzati **rendelettel** (HÉSZ) és a Településszerkezeti tervről szóló **146/2020. (IX.24.)** számú **határozattal** hagyta jóvá. 2021. decemberében módosításokat fogadott el a Testület. A következő évben is készült módosítási terv, amelynek jóváhagyására 2022 szeptemberében került sor. Az Agrikon KAM Kft. kérésére kisebb HÉSZ-változtatásokról döntött el a Képviselő-testület 2023 szeptemberében. 2023-ban indult és 2024-ben zajlott le egy viszonylag kiterjedt módosítási eljárás, amely 15 ügyet érintett, és a 167/2024.(VIII.15.) határozattal, valamint a 14/2024.(VIII.16.) önkormányzati rendelettel zárult le.

A 2024-ben összegyűlt módosítási kérelmek, indítványok ügyeiben a Képviselő-testület újból módosítási eljárást indított a 245/2024.(XII.18.) számú határozatával (ld. e leíráshoz csatolva). A módosítási eljárás 2025. elején az E-TÉR online egyeztető felületen is megkezdődött, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) szerinti általános rendben.

Módosítási ügyek

A módosítások a következő ügyekben indultak el:

	Kérelmező	határozat sorszám	hrsz	ügy
1.	Pélyi András záró szakaszban tanulmányterv készült	1.	0270/226	Állattartási projekt segítése (Iovasmajor)
2.	Pélyi András záró szakaszban a módosítás elmarad, az ügy megoldódhat a TRE módosítás nélkül	2.	0272/250	Tanya kialakult határának átvétele
3.	Rhonald von Essen	3.	0397/69	Tanya bővítése, út bevezetése
4.	Önkormányzat	9.	0299/6	0301 hrsz út és környéke rendezése
5.	Sipos Ferdinánd záró szakaszban új beépítésre szánt terület létesül	6.	8306	Tanya jellegű telken lakóház-bővítés
6.	Balogh Tamás záró szakaszban kiegészült	4.	0465/88	Telekalakításhoz irányadó telekhatár jelölése
7.	Murauer Zsolt időközben megoldódott az ügy a TRE módosítása nélkül	5.	0267/89	Telekalakításhoz irányadó telekhatár jelölése
8.	Vajger Tiborné Bökény Katalin	7.	6393	Előkert lecsökkentése 5m-ről 0-ra
9.	Agrikon telephelye	8.	1446/1	Elő- és oldalkert előírásának korrekciója
10.	HÉSZ normaszöveg változás	10.	-	Telekalakításról szóló megváltozott jogszabályokhoz igazodás
11.	HÉSZ melléklet hibajavítás záró szakaszban hibajavítás történt	11.	-	Gipe/SZ/50%/12,0m/1500m ² jel magyarázatának pótlása

A módosítás az 1-5. ügyekben a szerkezeti tervre is kiterjed, ezért a szerkezeti terv módosítás esetén szükséges munkarészek (pl. területrendezési tervi összhang igazolása) elkészültek. Új beépítésre szánt terület **pótlólag keletkezik**, ezért a Biológiai Aktivitásérték változását a tervanyag **vizsgálja**. *A módosítási ügyek behátréneinek áttekintő térképe a címlapon található.*

A város egészére vonatkozó **Megalapozó vizsgálatok** 2015. júniusában készültek Kiskunmajsára 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 készítéséhez az Új-Lépték Bt. rajzi adatokat gyűjtött be és dolgozott fel 2019-ben, melyből kiegészítő vizsgálatot állított össze. A településtervező <http://ujleptekbt.hu/> honlapján a dokumentumok megtekinthetők (szöveges részek és rajzi vizsgálatok). Ugyanitt található a Településrendezési eszközök 2020. évi **Alátámasztó javaslatai**. Kiskunmajsa Város Önkormányzata az E-TÉR-ben 2025 májusában bekérte az állami téradatokat és nyilvántartási adatokat. Az adatszolgáltatás jelen dokumentációba beépült. Az alaptérkép cseréje a végső egyeztetési szakaszban fog megtörténni a minél frissebb adattartalom rögzítése érdekében.

Partnerség

A módosítás társadalmi egyeztetése (lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel, együtt: Partnerek) az **Eljr.** szabályainak megfelelően zajlik le az E-TÉR felületen. Nincs külön helyi előírás a Partnerségi egyeztetésre, mivel Kiskunmajsa Város Önkormányzata hatályaon kívül helyezte a *Kiskunmajsa Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 6/2017. (IV. 4.) rendeletét.

Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Nyilatkozatot kért Kiskunmajsa Város Önkormányzata a környezet védelméért felelős szervektől az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy a módosítások várható környezeti hatása jelentős-e, szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. A következő válaszok érkeztek:

- 1. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** (a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően) BK/KTF/01646-3/2025. iktatószámú levelében jelzi a következőket:

A fenti ingatlanok közül - az 1., 2. és 4. módosítás esetében - a Kiskunmajsa 0270/226, 0272/250, 0272/110, 0299/6 helyrajzi számú ingatlanok a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: MTrT.) meghatározott Országos Ökológiai Hálózat elemét (ökológiai folyosót, ökológiai magterületet) érintik.

Az MTrT. 26. § (1) bekezdése szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

Az MTrT. 26. § (2) bekezdése szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

Az MTrT. 26. § (3) bekezdése szerint a (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

Az 1., 2., 3., 4., 6. és 7. módosítások esetében az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a Kiskunmajsa 0270/226, 0272/250, 0272/110, 0397/69, 0299/6, 0465/88, 0267/89 helyrajzi számú ingatlanok részterületeinek művelési ága legelő, rét.

Az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002. (I. 23.) KöM-FVM együttes rendelet 2. számú melléklete szerint Kiskunmajsa település kiemelten fontos érzékeny természeti területű térségnek minősül. A rendelet 7.§-a szerint létrehozott ÉTT-re - ha e

rendelet másként nem rendelkezik – a Tvt. természeti területekre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 21. § (1) bekezdése a) pontja szerint természeti területen a gyepterület és nádas művelési ág megváltoztatásához a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 91. § (7) bekezdése szerint ahol más jogszabály gyepterület művelési ág megnevezést használ, ott e törvény hatálybalépésétől kezdődően rét, legelő művelési ág megnevezést kell használni, vagyis a természetvédelmi engedélyezési eljárás szempontjából a gyepterület, a rét és a legelő művelési ág egy és ugyanaz a fogalom.

A fentiekre tekintettel, felhívjuk a figyelmet, hogy az érintett ingatlanokon, amennyiben azokat nem a jelenlegi művelési ágnak megfelelően kívánják a továbbiakban hasznosítani a tulajdonosok, úgy a legelő és rét művelési ág megváltoztatásához természetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges. A természetvédelmi engedélyezési eljárás kérelemre indul, amelyet hatóságunkhoz, azaz a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályához szükséges benyújtani.

A benyújtott dokumentáció alapján a módosítások esetében környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható, ezért nem kérjük környezeti vizsgálat lefolytatását.

Válasz: Az érintetteket segítik a levélben szereplő információk a területeikkel kapcsolatos változtatások ügyintézésében.

2. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (természet- és tájvédelemre kiterjedően) ÁLT/624-2/2025 iktatószámú levelében írja:

1. számú módosítás: A módosítás kapcsán a telek tulajdonosa a telek beépítése kapcsán indítványozta a módosítást. A kérelmező az állattartó telep fejlesztésének támogatására tervez pályázatot benyújtani, így szükséges a Mát jelű általános gyepterületből való átsorolás Má általános mezőgazdasági övezetbe. A módosítás részét képező Kiskunmajsa 0270/226 hrsz-ú ingatlan részét képezi a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MTrT) 26. § alapján meghatározott Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetének, mint ökológiai folyosó, valamint Kiskunmajsa teljes területe az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002. (I.23.) KöM-FVM együttes rendelet értelmében az érzékeny természeti terület (ÉTT) övezetében található érzékeny gyepterület is érinti. Az MTrT 26. §-nak értelmében:

„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülményei, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.”

Új beépítésre szánt terület nem jön létre, így a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk, azonban felhívjuk a figyelmet, hogy mivel az érintett telek művelési ága gyepterület és az Érzékeny Természeti Terület övezetébe tartozik, így a gyepterület esetleges feltörése esetén szükséges a természetvédelmi hatóság engedélye.

2. számú módosítás: A módosítás részeként a 0272/250 hrsz-ú telek határát a 0272/110 hrsz-ú tanyatelek kialakult határához kívánják igazítani. Ennek kapcsán az Má és Mát övezetek közötti határ kismértékben megváltozna. Az ingatlanok részét képezik Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetének, mint ökológiai folyosó, valamint az érzékeny természeti terület (ÉTT) övezetében található érzékeny gyepterület is érintik. A módosítás részeként új beépítésre szánt terület nem keletkezik, így a módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

3. számú módosítás: A módosítás során a 0397/15 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa bővítené a tanyáját egy bekötő úttal a 0397/67 hrsz-ú termőföldből. Az ingatlan érinti a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetének ökológiai folyosóját, valamint az érzékeny természeti terület (ÉTT) övezetében található érzékeny gyept is. Új beépítésre szánt terület itt sem jön létre, így a módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

4. számú módosítás: A negyedik számú módosítás A Kiskunhalas 0229/6 hrsz-on lévő út nyomvonalának kialakult állapota szerinti szabályozását célozza meg. Az érintett ingatlan - így a rajta lévő út, és az ingatlannal érintett mezőgazdasági területek egy része is - az Országos Ökológiai Hálózat Övezetét, mint magterületet érint. Az MTrT 25. §-nak (4) bekezdése alapján:

„(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.”

Jelen módosítás részeként új beépítésre szánt terület nem lesz kijelölve. A módosítás nem változtatja meg a kialakult állapotot, csupán a meglévő földtűt tényleges helyét rögzíti a tervlapokon, így a módosítás ellen kifogást nem emelünk.

Fentiek alapján Igazgatóságunk álláspontja szerint Kiskunmajsa településrendezési terveinek módosítása természetvédelmi és tájvédelmi érdeket nem sért.

- 3. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály** (környezet- és település-egészségügyre kiterjedően) a BK/NEF/00354-2/2025. iktatószámú levelében írja:

A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján környezet- és település-egészségügyre kiterjedően változás nem feltételezhető, a tervezett változás nem okoz olyan környezeti változásokat, melyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ezért *„az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását közegészségügyi szempontból **nem tartjuk szükségesnek elvégezni.**

Véleményemet az *„az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §. (2) bekezdése és a 3. melléklet II.1. c) pontja alapján, *„a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről”* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontjában és *„a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról”* szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdésében megállapított illetékességgel adtam ki.

- 4. Kiskunmajsa Város jegyzője** (helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően): *nem nyilatkozott.*
- 5. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály** (súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően) a 30402/931-1/2025. iktatószámú levelében írja:

A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály az alábbi

iparbiztonsági, vízügyi- és vízvédelmi hatósági véleményt adja.

1. Iparbiztonsági Osztály (IBO)

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben nem merült fel olyan körülmény, amely a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően jelentőséggel bír. A tervezett módosítással szemben – **a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően** – hatóságom kifogást nem emel, **környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.**

2. Vízügyi- és Vízvédelmi Osztály (VVO)

A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, mint vízügyi hatóság megállapította, hogy a tárgyi ügyben nem rendelkezik illetékességgel. A vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vvr.) 10. § (1) bekezdése 11.) pontja szerint területi vízügyi és vízvédelmi hatóságként első fokon a **Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal jár el.**

INDOKOLÁS

Kiskunmajsa Város Képviselő-testülete kezdeményezte a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárást. Kiskunmajsa Polgármestere a várható környezeti hatás jelentőségének, továbbá a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésében kereste meg Főosztályunkat az *Skvr.* 4. § (2) bekezdés alapján.

A rendelkezésünkre álló dokumentációt áttanulmányoztuk és az alábbiakat állapítottuk meg:

Iparbiztonsági Osztály megállapításai:

Nyilvántartásunk szerint a település közigazgatási területén nem üzemel - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: *Kat.*) IV. fejezet hatálya alá tartozó **veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem**. A településrendezési eszközök módosítani kívánt része veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem környezetében kijelölt veszélyességi övezetet nem érint. **Előzőek alapján megállapítottam, hogy a véleményezési eljárásban - a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően - iparbiztonsági hatóságom nem érintett.**

Vízügyi- és Vízüdelmi Osztály megállapításai:

A vízügyi hatóságok illetékességét a *Vvr.* 10. § (2) bekezdése határozza meg. A 2. melléklet 11. b) pontja szerint Kiskunmajsa közigazgatási területe a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal illetékességi területéhez tartozik.

Hatóságom iparbiztonsági hatáskörét az *Skvr.* 4. § (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. j). pontja, valamint a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet 4. §-a, **vízügyi- és vízüdelmi hatáskörét** az *Skvr.* 4. § (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.1. d). pontja, továbbá a *Vvr.* 10. § (1) bekezdés 3. pontja határozza meg.

Hatóságom iparbiztonsági illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén, **vízügyi- és vízüdelmi illetékessége** a *Vvr.* a 10. § (2) bekezdésén és a 2. számú melléklet 3. a) pontján alapul.

6. **Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda** (az épített környezet védelmére kiterjedően) BK/AFI/169-2/2025. iktatószámú levelében írja:

A rendelkezésre álló dokumentációt áttanulmányozva a településrendezési eszközök módosításának indítványával kapcsolatban nem tartjuk szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. **Azonban kérjük, hogy a településrendezési eszközök módosítási dokumentációja kiemelten vizsgálja a módosítások épített környezetre gyakorolt hatását.** Kérjük, hogy amennyiben a *Kormányrendelet* 8. § (3) bekezdés a) pontja szerinti dokumentáció elkészítéséről dönt az Önkormányzat, úgy ezen dokumentációt egy példány nyomtatott és elektronikus (CD/DVD) formában szíveskedjenek részünkre megküldeni.

Válasz: A módosítási tervanyag részletes, fotókkal is kiegészített vizsgálatra alapozva ad javaslatot az épített környezet alakítására.

7. **Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály** (erdővédelemre kiterjedően) a BK/ERD/0246-2/2025. iktatószámú levelében írja:

Kiskunmajsa Város településrendezési eszközeinek módosítása erdőt nem érint, így az egyeztetésre bocsátott dokumentációt jóváhagyásra alkalmasnak találom.

Szakmai véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30. § (2) bekezdése, és 37. § (4) bekezdés b) pontja valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és 2. melléklete alapján adtam ki.

8. **Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály** (termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően) az 10039/2/2025. iktatószámú levelében írja:

A konkrét módosítási tétel a 2025. februári tájékoztató alapján:**A módosítások a következő ügyekben történnek:**

1. ügy: Pélyi András a Szank határa mellett fekvő **0270/226 hrsz.** telek tervezett beépítésének biztosítása érdekében kért módosítást. Az „U” alakú telek többféle művelésben van, ezért különböző mezőgazdasági övezetekbe (Má, Mát) és részben erdőövezetbe (Eg) tartozik. A telekkel kelet felől szomszédos tanyában él a család. A kérelmező pályázatot tervez benyújtani Állattartó telepek fejlesztésének támogatására kiírt támogatásra. Az építészeti terveket elkészítette az istálló, szalmatároló, trágyatároló és körjárató épületekre. Az épületek elhelyezésére szolgáló telekrész Mát (általános gyepes mezőgazdasági) övezetbe tartozik, melyen a megengedett beépítettség 5 %, 834 m². A tervezett építés bruttó alapterülete 1665 m², nem felel meg a jelenlegi szabályozásnak. Az épületek elhelyezésére szolgáló telekrész, melynek területe 1,67 hektár, Mát jelű általános (gyepes) övezetből Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerül át.

A tervezett **módosítás ellen**, túlnyomó részben átlagosnál gyengébb minőségű termőföld érintettsége miatt, **földvédelmi szempontból kifogást nem emelünk.**

2. ügy: Pélyi András másik helyszínen is kért változtatást. Az előző tertelettől Ny-ra, a Majsa-Szanki csatorna túloldalán fekvő **0272/250 hrsz.-ú** telek határát a 0272/110 hrsz.-ú tanyatelek kialakult határához kívánja igazítani az alábbi földmérési vázlat szerint. A tanya Má jelű általános mezőgazdasági övezete és a környező terület Mát jelű általános (gyepes) mezőgazdasági övezete közötti határ kismértékben megváltozik.

A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk, **földvédelmi érdekeket nem sért.**

3. ügy: Rholand von Essen a **0397/15 hrsz.-ú** tanyáját bővítené a **0397/69 hrsz.-ú** termőföldből. Valószínű, hogy a telekalakításra vonatkozóan 2024. október 1-jén bevezetett enyhítő szabályok és a tanyákra vonatkozóan 2025. januárban általánosan hatályba lépő szabályok megoldják a problémát, de a telekalakítást javaslatként rá lehet vezetni a szabályozási tervre a tulajdonosok szándékának megerősítésére. Célszerű továbbá a leendő tanyát egységesen az Má általános mezőgazdasági övezetbe sorolni (jelenleg egy része Mát jelű általános gyepes mezőgazdasági övezet).

A tervezett **módosítás ellen**, túlnyomó részben átlagosnál gyengébb minőségű termőföld érintettsége miatt, **földvédelmi szempontból kifogást nem emelünk.**

4. ügy: Az önkormányzat tulajdonában lévő Nagyréten (Hrsz.: 0299/6) áthaladó út szabályozásának, valamint a mezőgazdasági terület telekhatárainak pontosítása szükséges a kialakult út átvezetésére és az eltérésekből fakadó telekkiegészítések céljából az érintettekkel már leegyeztetett földmérési vázrajzhoz igazodva. A módosítás célja a földút nyomvonalának a kialakult állapot szerinti szabályozása

A tervezett útszabályozással kapcsolatos **módosítás ellen földvédelmi szempontból kifogást nem emelünk**, tekintettel arra, hogy a beruházás helyhez kötöttnek minősíthető.

5. ügy: Sipos Ferdinánd az Ötfa tanya 32. alatt lakik (üdülőterület Ny-i szomszédságában), lakóépületét bővítené, de a telek (8714 m²) a szabályozásban Ek közjóléti erdőövezetbe tartozik. A tanyákra vonatkozóan 2025. januárban általánosan hatályba lépő szabályok (TÉKA) megoldanák a problémát, de a telek 1983-ban belterületi fekvésűvé vált az ingatlannyilvántartás szerint, ezért nem egyértelmű, hogy kialakult tanyának minősülhet-e a 2025. január 1-től hatályba lépett országos előírások szerint.

A tanya-előzmények miatt és a lakóház funkcióra tekintettel elsődlegesen mezőgazdasági kategória illik a telekre, ezért megoldás lehet a telket Mk kertes mezőgazdasági övezetbe áttenni. A TÉKA új előírásai szerint azonban lakóépület csak az 1,0 hektárt elérő teleknagyság esetén helyezhető el, ezért ez a szabályozás is tartalmaz bizonytalanságot. Amennyiben a tanya, illetve az Mk övezet szabályai nem alkalmasak az ügy kezelésére, felmerülhet a Kgy jelű gyógyidegenforgalmi különleges övezet kijelölése, amely övezet az üdülőterület körül egyébként is előfordul és lakáselhelyezést is megenged. Az átsorolás ösztönözheti a családot idegenforgalmi vállalkozás indítására, amely összhangban volna a város fejlesztési szándékaival.

A tervezett **módosítás ellen** -belterületi érintettség esetén- kifogást nem emelünk, **földvédelmi érdekeket nem sért.**

6. ügy: Balogh Tamás a Kígyópuszta határrészen fekvő, tulajdonközösségben lévő **0465/88 hrsz.-ú terület /a)** alrészlet tanya, b) alrészlet átlagosnál gyengébb minőségű legelő 6/használat szerinti megosztását szeretné (I. és II. jelű területek elválasztása). Valószínű, hogy a telekalakításra vonatkozóan 2024. október 1-jén bevezetett enyhítő szabályok és a tanyákra vonatkozóan 2025. januárban általánosan hatályba lépő szabályok megoldják a problémát, de a telekalakítást javaslatként rá lehet vezetni a szabályozási tervre a tulajdonosok szándékának megerősítésére. Az országos erdőövezetben lévő telekrészek (zöld karikás jelölés a szabályozási tervben) viszont valószínűleg nem vehetők ki az Eg. erdőterület kategóriából, mivel az övezet területe 95 %-ban erdőbe sorolandó a törvényi előírások értelmében.

A tervezett módosítás ellen –átlagosnál gyengébb minőségű termőföld érintettsége miatt- **kifogást nem emelünk, földvédelmi érdekeket nem sért.**

7. ügy: Murauer Zsolt a belterületől É-ra, a Majsa-Szanki-csatorna közelében lévő **0267/2 hrsz.-ú tanyában** építkezne, ehhez utat kell bevezetni a telekhez. A 2024. október 1. előtti szigorúbb telekalakítási szabályok ezt nem tették lehetővé, mivel a **0267/89 hrsz.-ú telek**, amelyen át vezetne az út, több övezetbe tartozik, és ezek az övezetek különálló telekké alakítása előírás volt.

A jelenleg érvényes országos telekalakítási előírások szerint az út telekalakítása várhatóan már nem ütközik akadályba a különböző övezetek keresztezése miatt, viszont célszerű a tervezett út telkének határait, melyek jelenleg csak alrészlet-határok, irányadó telekhatárként feltüntetni a szabályozási tervben.

A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk, **földvédelmi érdekeket nem sért.**

8. ügy: Vajger Tiborné az Iparszőlőkben lévő **6393 hrsz.-ú telken** (zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület) az előírt 5 méter előkert méret 0 méterre való csökkentését kérte a kialakult állapot szerint annak érdekében, hogy a telek megosztását engedélyeztetni tudja és a meglévő épületet bővíthesse. A kérelemben szereplő telken már 36 éve létesült az emeletes ház, a földmérési rajz szerint épp a szabályozási vonalon áll, viszont az előírt 5 m előkert nem teljesül. Az épületet felújítják és a kert felé bővíteni szeretnék, ezért a szabályozási vonalakat kialakítják, a telket meg is osztják, mert jelenleg átmenő jellegű az Ilona dűlő és a Levendula dűlő között. Az előkert „lenullázása” a kialakult helyzetre való tekintettel szakmailag támogatható, a változás az Ilona utca felőli szabályozási vonal teljes hosszára kiterjedhet, melyek hasonló helyzetűek.

A tervezett módosítás nem érint termőföldet, ezért **kifogást nem emelünk, földvédelmi érdekeket nem sért.**

9. ügy: Az Agrikon KAM Kft. telephelyén nem valósulhatott meg egy telekhatár-rendeztés, mivel az Arany János utca felől előírt előkertméreten belül építmény található. Oldalkertméret tekintetében is talált eltérést az eljáró hatóság, úgy tűnik, hogy a vasút felől álló épületek esetén. A szabályozási tervben a meglévő épületek bemért helye alapján szükséges rögzíteni az előírt oldalkert és előkert méreteket.

A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk, **földvédelmi érdekeket nem sért.**

10. ügy: A Telekalakításról szóló megváltozott jogszabályok miatt korlátozóvá váltak egyes helyi előírások, ezek törlése szükséges.

A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk, **földvédelmi érdekeket nem sért.**

11. ügy: Az építési hatóság részéről jelzés érkezett, hogy a HÉSZ 4. mellékletéből hiányzik a Gipe/SZ/50%/12,0m/1500m² jel, ennek magyarázatát pótolni szükséges.

A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk, **földvédelmi érdekeket nem sért.**

A termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, illetve külterületi föld belterületbe vonásának engedélyezésére irányuló kérelmeket a területileg illetékes ingatlanügyi hatósághoz kell benyújtani (jelen esetben a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7.).

Kiemelt, nemzetgazdasági jelentőségű beruházás, nyomvonalas létesítmény, elkerülő út kivitelezése illetve helyhez kötött beruházással (major, mezőgazdasági üzem) kapcsolatos igénybevételi cél esetén a módosítás földvédelmi érdekeket nem sért.

Tájékoztatásul közöljük, hogy a termőföldek hasznosítására, a földvédelemre, a földminősítésre és a talajvédelemre vonatkozó általános rendelkezéseket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) tartalmazza.

Külterületi termőföldek építési célú esetleges felhasználása ellen, a Tftv. 6/B. § (2) a) pontja alapján, kifogást abban az esetben nem emelünk, amennyiben azok többségében nem érintenek átlagosnál jobb minőségű termőföldeket. Egyúttal felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tényleges felhasználást megelőző illetékes ingatlanügyi hatóságnál indított engedélyezési eljárás során, ezen átlagosnál jobb minőségű termőföldek esetében részletes indoklással kell a területfelhasználás elkerülhetetlenségét és szükségességét alátámasztani.

A fentiek alapján a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya földvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

9. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (talajvédelemre kiterjedően) a BK/NTO/00603-2/2025. iktatószámú levelében közli a következőket:

A talajvédelmi hatóság talajvédelmi szempontból úgy ítéli meg, hogy nem várható jelentős környezeti hatás a tárgyi módosításból.

A termőföldön megvalósuló vagy arra hatást gyakorló tevékenységeket és beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a megvalósítás és a későbbiekben az üzemeltetés során a környezeti hatások a környező termőföldek minőségének romlását ne eredményezzék, a termőföldeken a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

Amennyiben a tervezett tevékenységek és beruházások mezőgazdasági művelésben álló termőföldek felhasználását teszik szükségessé, azok végleges más célú hasznosítási eljárásának lefolytatásáról gondoskodni kell. A végleges más célú hasznosítási engedélyezési eljárásban Osztályunk szakhatóságként vesz részt.

10. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (természetes gyógtényező érintettségére kiterjedően) BP/FNEF/01181-2/2025. iktatószámú levelében kifejti:

A módosítás alá vont területeken természetes gyógtényező, gyógyhely érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

11. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (kulturális örökség - műemlékvédelem, régészet - védelmére kiterjedően) a BP/2602/0166-2/2025. iktatószámú 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 örökségvédelmi érdeket nem sért.

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 dokumentációt 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 maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Válasz: Amennyiben nagyberuházásra kerül sor, szükség lesz az ERD-re, egyelőre azonban nem várható ilyen jelentős beruházás a helyszíneken.

Fentiek összhangban vannak Kiskunmajsa Nagyközség Önkormányzata előzetes döntésével.
A vizsgálat lefolytatására a környezet védelméért felelős szervek és a tervet készítettő Kiskunmajsa Város

Véleményezés lefolyása

Az eljárás az E-TÉR-ben 2025. január 17-én indult. A véleményezés június 11-től július 1-ig tartott. A vélemények értékelése alapján a tervanyagban változások történnek, melyeket jelen tervleírásban zöld színű szöveg jelez. Szükségessé vált újabb Képviselő-testületi döntések meghozatala, a 189/2025. (IX.25. és 190/2025. (IX.25.) Képviselő-testületi határozatokat e leíró anyag végén lehet megtekinteni.

A véleményezési szakaszban, június 17-én lakossági fórumra került sor, ahol nem merült fel partnerségi vélemény.

A véleményezést Patkós Zsolt polgármester zárta le a Képviselő-testülettől kapott felhatalmazás alapján. A záró szakasz ezennel elindul.

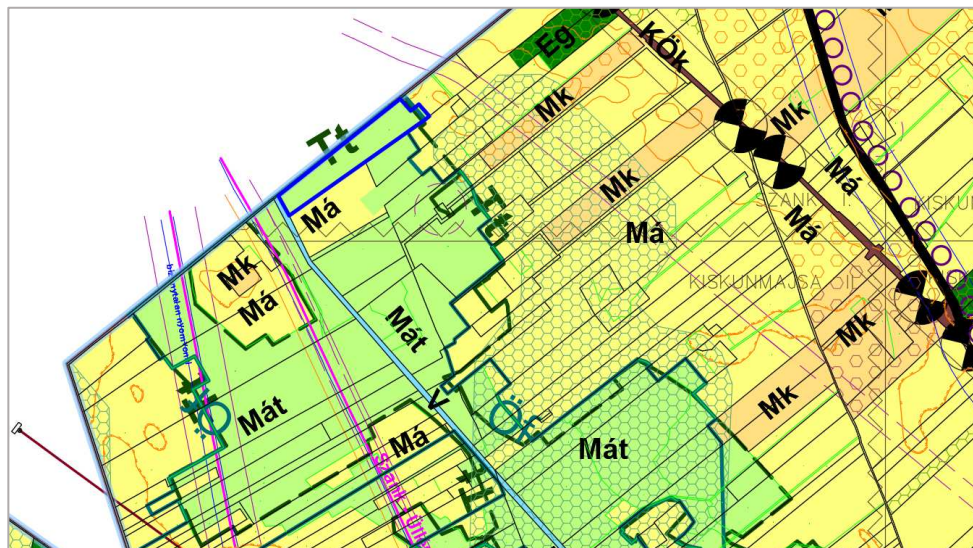
2. Tervezett módosítások leírása

1. ügy – Fejlesztési döntés: 254/2024.(XII.18.) határozat 1/1. pont. A Szank felőli közigazgatási határvonal mellett fekvő 0270/226 hrsz.-ú telek tervezett beépítésének biztosítása érdekében az állattartó épületek elhelyezésére szolgáló 1,67 hektáros telekrész **Mát** jelű általános (gyepes) övezetből **Má** jelű *általános mezőgazdasági övezetbe* kerül át.

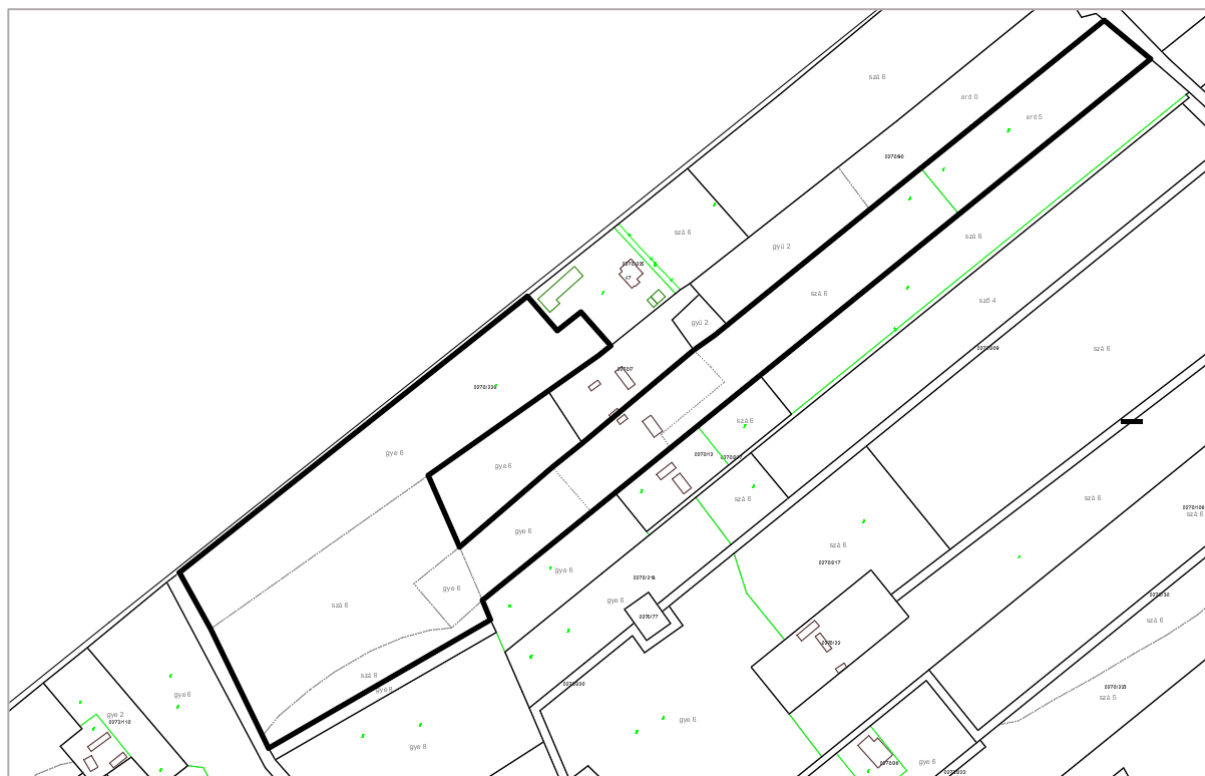
Helyszín légifotón (Google) [Súlyponti EOV-koordináták x: 132290, y: 698970](#)



Helyszín a hatályos Településszerkezeti tervben (kiindulási állapot) – módosított tervet ld. a 3. fejezetben

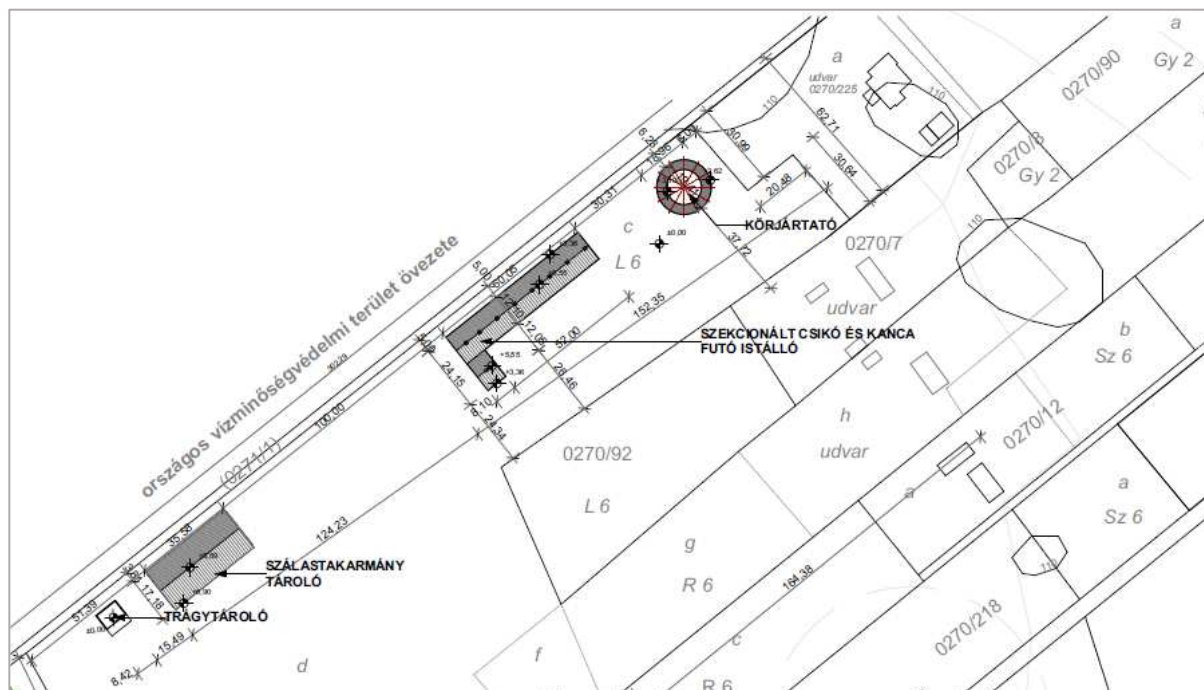


0270/226 hrsz.-ú telek lehatárolása alaptérképen – csak az ÉNy-i részét érinti változás



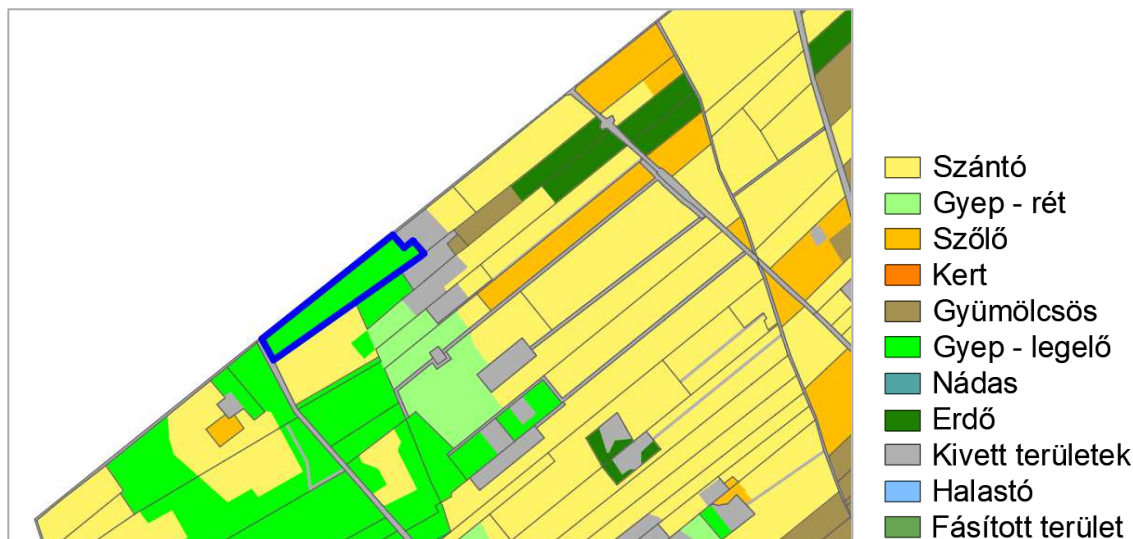
A kérelmező Pélyi András pályázatot **nyújtott be** *Állattartó telepek fejlesztésének támogatására* kiírt támogatásra. Az építészeti terveket elkészítette az **istálló, szalmatároló, trágyatároló és körjárató** épületekre, azonban az eljáró hatóság által előírt hiánypótlás elmaradt, így az engedélyezési eljárást megszüntették, **jelen módosítás** elfogadását követően újra kell indítani. Ehhez az ügyhöz utólag telepítési tanulmánytervet kellett készíteni az állami főépítési vélemény alapján. A tanulmányterv külön tervanyagként van csatolva az egyeztetési dokumentációhoz.

Építészeti vázlat a tervezett épületek elhelyezéséről (részlet a kérelemből)



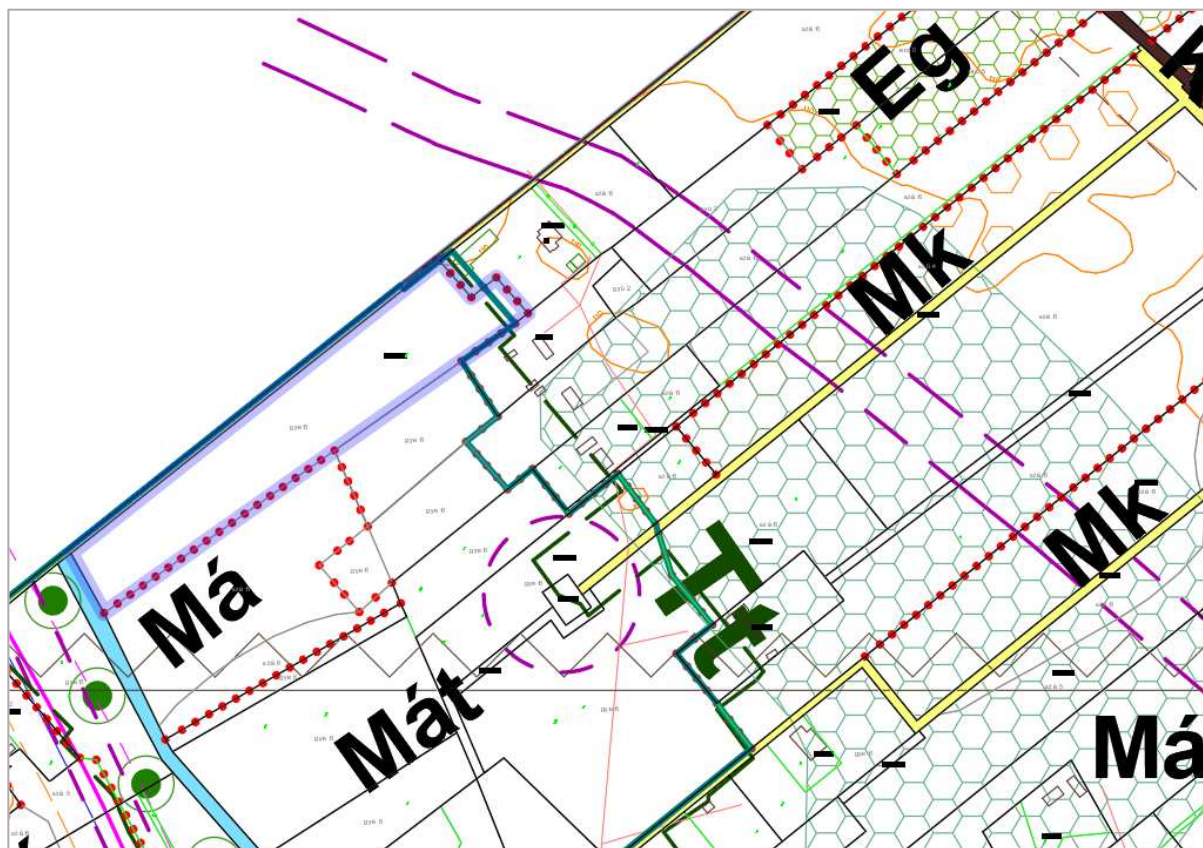
A projekt helyszíne a 0270/226 hrsz.-ú telek, amely 5,73 hektár nagyságú. Az „U” alakú telek többféle művelésben van, ezért különböző mezőgazdasági övezetekbe (Má, Mát) és részben erdőövezetbe (Eg) tartozik. A telekkel kelet felől szomszédos tanyában él a család.

Művelési viszonyok a helyszín környékén a 2025. májusi téradatok szerint – a telek legelő művelésű, körülötte változatos mozaikos táj található



A fejlesztési pályázatra készített projekt szerint az épületek elhelyezésére szánt ÉNy-i telekrész Mát (általános gyepestes mezőgazdasági) övezetbe tartozik, melyen a megengedett beépítettség 5 %, 834 m². A tervezett építés bruttó alapterülete viszont 1665 m², a jelenlegi szabályozás keretei között nem valósítható meg.

Helyszín lehatárolása a jelenleg hatályos szabályozási tervben (SZ-1)



A fejlesztési elképzelés illeszkedik a közösségi érdekekhez, erről az időközben elkészített telepítési tanulmányterv is indoklásokat tartalmaz, melynek alapján Kiskunmajsa Város Képviselő-testülete 189/2025. (IX.25.) Kt. határozatában támogatásáról biztosította az építési beruházást. A tanyákon való gazdálkodás fennmaradása napjainkra fontossá vált a társadalom számára. Kiskunmajsa hagyományosan tanyás település, bőséggel fordulnak elő állandóan kinn élésre és kétlaki használatra szolgáló tanyák is. A módosítási helyszín a lakott tanyaéhoz tartozik, a gyepterület fenntartása indokolt, ezért támogatható tevékenység a legeltetés és az ehhez kapcsolódó lótarthatás.

Az építési engedélyezési eljárást majd újra el kell indítani, az országos jogszabályoknak megfelelő műszaki tartalmú tervanyaggal. Előfeltétel a helyi szabályozás kismértékű módosítása, amellyel elhárítható a fejlesztésnek a beépítettségi mérték túllépése miatt felmerült építészeti akadályai. A módosítás lényege, hogy a jelenlegi Mát általános (gyepes) mezőgazdasági övezet a szomszédos (saját) telekrésszel megegyező Mát jelű általános mezőgazdasági övezetre módosul. A két övezet előírásai a HÉSZ-ben a következők:

Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [szögletes zárójelben az üres és telekre vonatkozóan] [m ²]			
Mezőgazdasági általános (jellemzően szántó)	Mát	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720), de a 2019. január 1-jén, vagy azt megelőzően, igazolhatóan lakó-, vagy tanyaépülettel rendelkező tanya esetén elegendő 3000;	OTÉK szerint (a nádas, a gyepterület és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720) [200]	10 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg	nincs megkötés	7,5**
Mezőgazdasági általános (ezen belül jellemzően természetes gyepterület)	Mát	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	10000	10000 [500]	5	nincs megkötés	6,0

* további előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan:

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

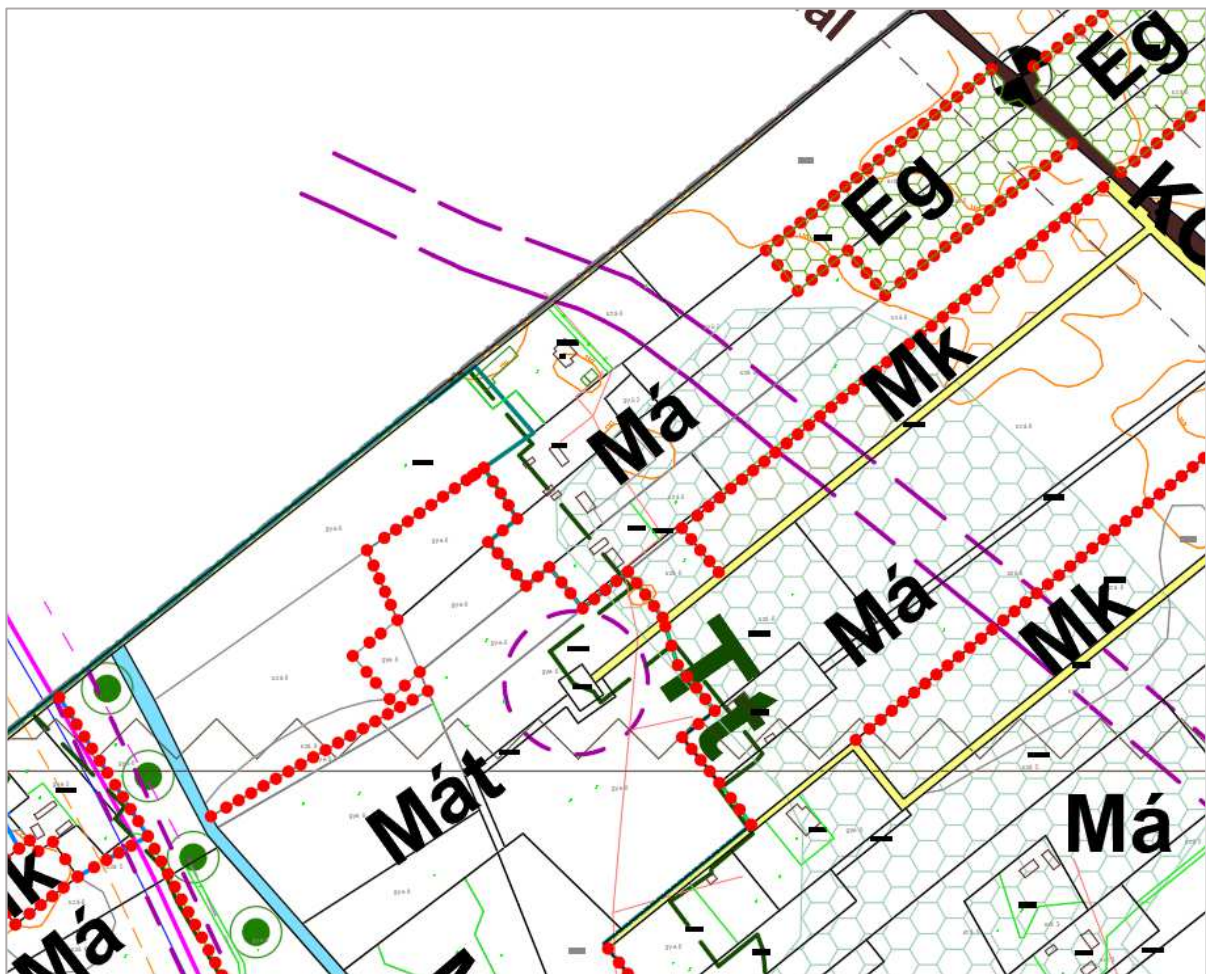
** 25,0 m-ig növelhető:

- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

Tájkép a Szankkal határos területről (Google utcakép a kisvasútról fotózva) – a háttérben lévő tanya a lótarató telep központja, jobbra a határút látható

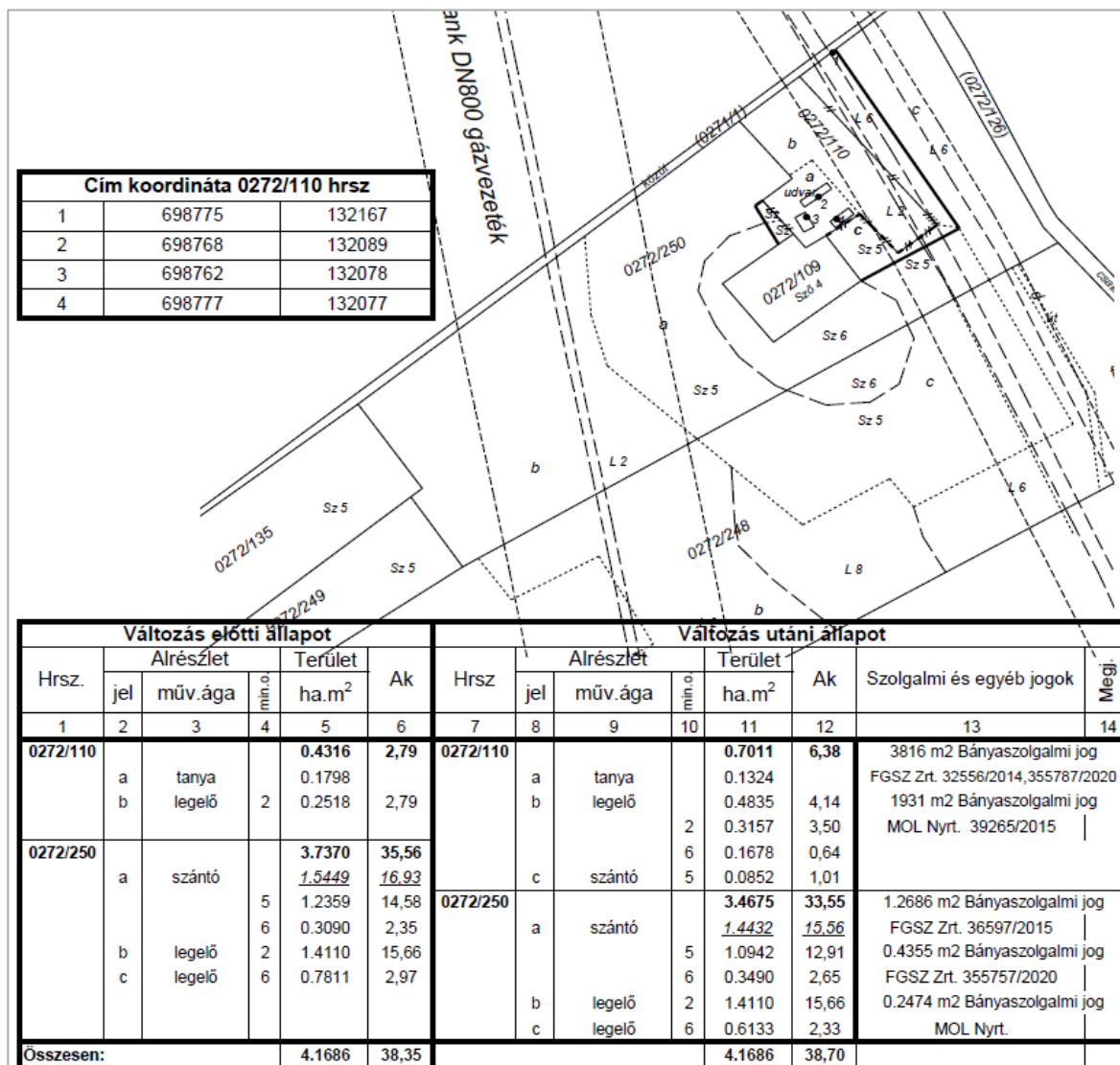


Szabályozási terv (SZ-1) módosított állapota – Szank melletti határ rész



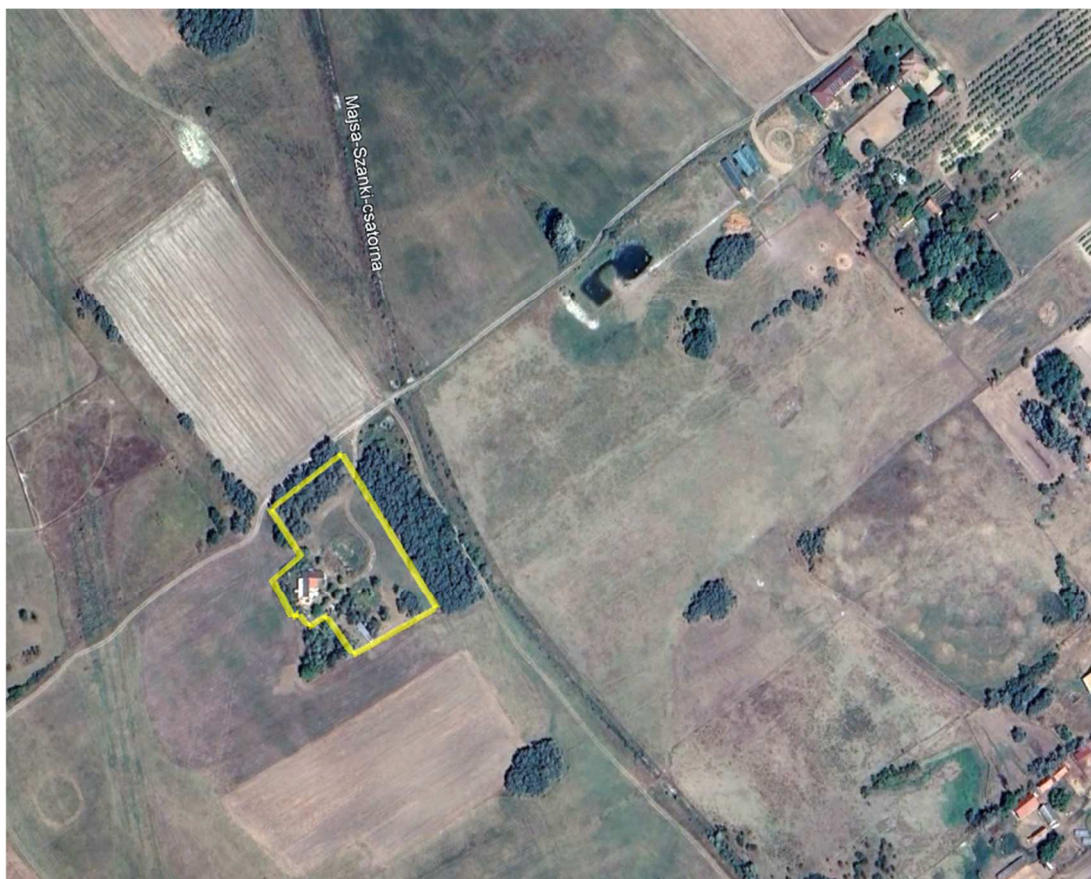
2. ügy – Fejlesztési döntés: 254/2024.(XII.18.) határozat 1/2. pont. Az előző területtől Ny-ra, a Majsa-Szanki csatorna túloldalán fekvő 0272/250 hrsz.-ú telek határát a 0272/110 hrsz.-ú tanyatelek kialakult határához kívánja a tulajdonos igazítani az alábbi földmérési vázlat szerint. Az eredeti módosítási tervben a tanya **Má** jelű általános mezőgazdasági övezete és a környező terület **Mát** jelű általános (gyepes) mezőgazdasági övezete közötti határ kismértékben megváltozott volna, azonban az állami főépítész véleményében jelezte, hogy **a telekalakítás a módosítás nélkül is megvalósítható.**

Változási vázrajz a tanyatelek határrendezéséről



Nagyított részlet

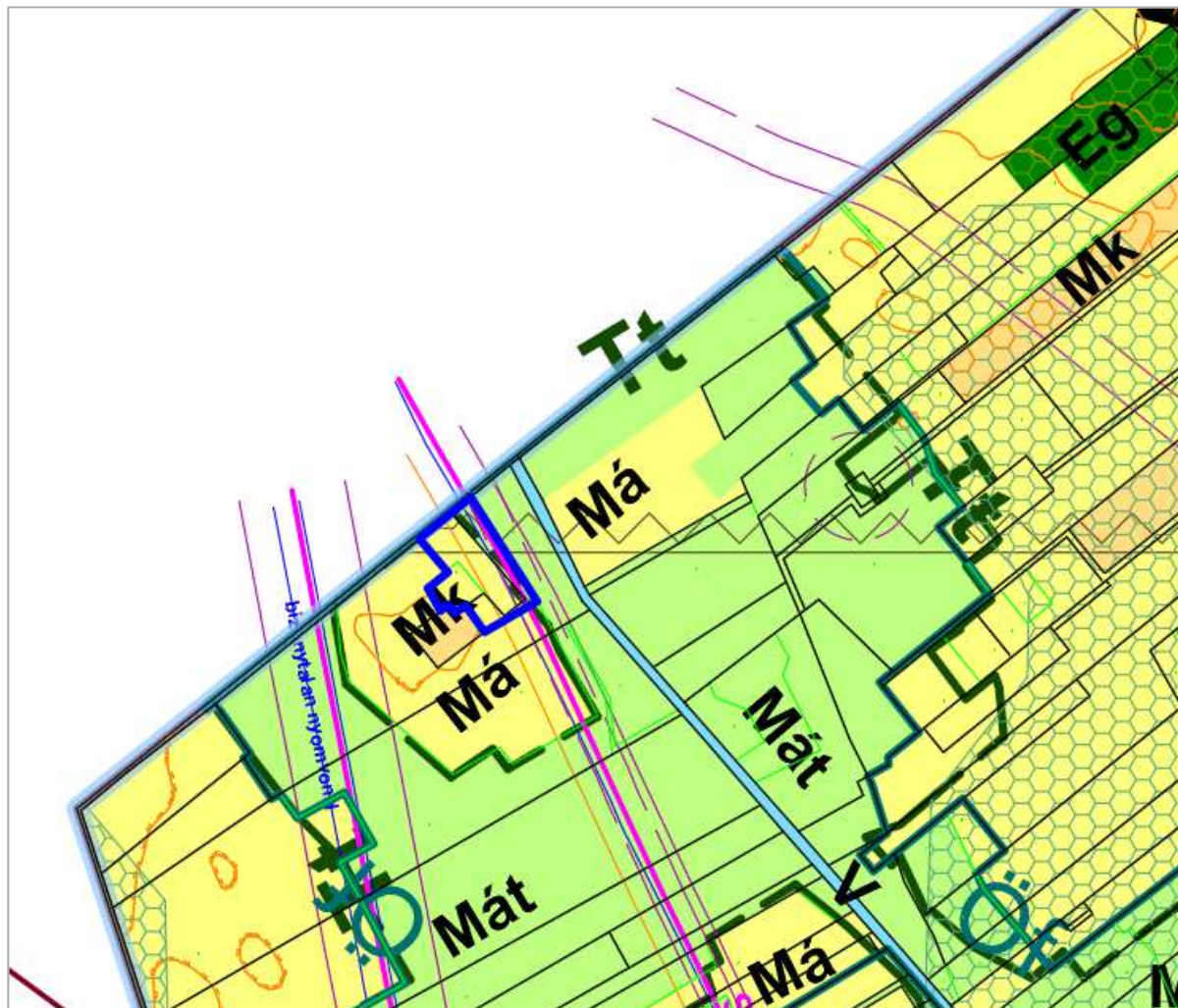
Légifotó (Google) a helyszínről – *Súlyponti EOY-koordináták x:132100, y:698780*



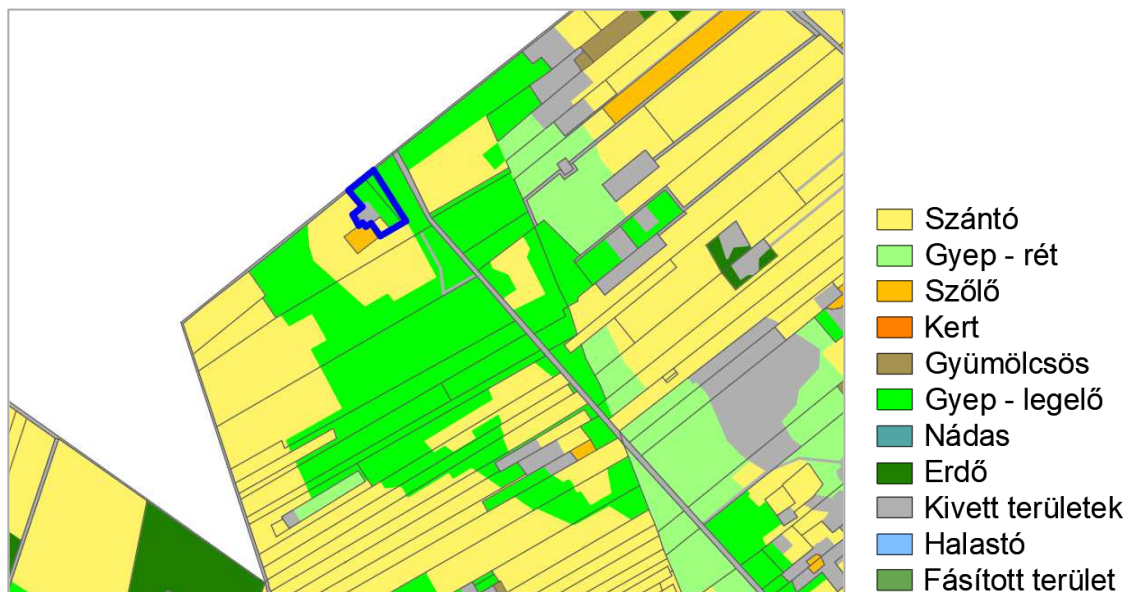
Alaptérképi állapot a tanya körül – a nyilvántartási batárok nem egyeznek meg a kialakult állapottal



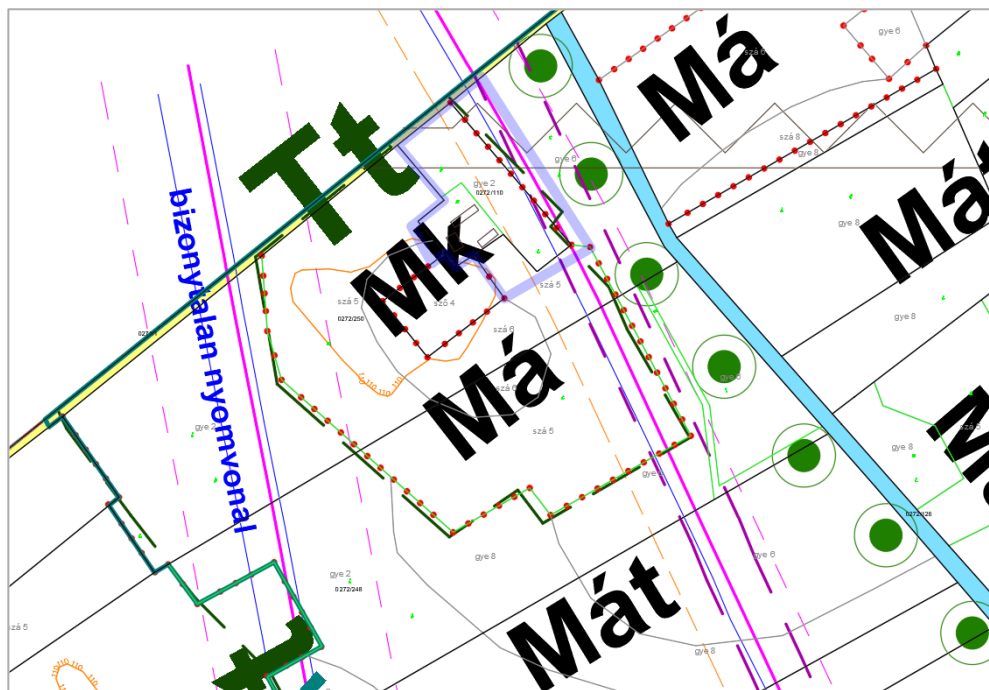
Helyszín a hatályos Településszerkezeti tervben (kiindulási állapot), a tanyatelek új határa kék vonallal szerepel a rajzon – a szerkezeti terv módosítására nincs szükség, a jelenlegi terv szerint is megvalósítható a telekalakítás



Művelési viszonyok a helyszín környékén a 2025. májusi tér adatok szerint – a módosítás helyszíne tanyatelek, amely nagyrészt legelő művelésű, körülötte főként szántók és legelők találhatók a tájon étvető csatorna nedvesebb környezetében



Sz-1 szabályozási terv részlet (kiindulási állapot) a tervezett telekhatár jelölésével – a szabályozási terv nem módosul, eredetileg a tervezett K-i telekhatár mentén lett volna meghúzva az Má és Mát övezetek új határa, de az állami főépítész jelezte véleményében, hogy a változtatás nélkül is megvalósítható a telekhatár-rendeztés. A tanyatelek a telekhatár-rendeztést követően Má általános mezőgazdasági övezetbe és kisebb részben Mát általános gyepes mezőgazdasági övezetbe fog tartozni



Má és **Mát** jelű általános mezőgazdasági övezet előírásai a HÉSZ-ben a következők (nem változnak):

Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [szögletes zárójelben az üres és telekre vonatkozóan] [m ²]			
Mezőgazdasági általános (jellemzően szántó)	Má	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720), de a 2019. január 1-jén, vagy azt megelőzően, igazolhatóan lakó-, vagy tanyaépülettel rendelkező tanya esetén elegendő 3000;	OTÉK szerint (a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720) [200]	10 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg	nincs megkötés	7,5**

Mezőgazdasági általános (ezen belül jellemzően természetes gyepek)	Mát	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	10000	10000 [500]	5	nincs megkötés	6,0
--	-----	--	-------	----------------	---	-------------------	-----

* további előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan:

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

** 25,0 m-ig növelhető:

- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

Megjegyzés: Az állami főépítész megjegyzi véleményében, hogy a telekhatár-rendeztés akkor szabályos, ha az övezetekre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókert méretek, beépítettségi előírások teljesülnek, és ezt a kialakult építmények feltüntetésével, telekhatártól mért távolságaik bejegyzésével is igazolni kell a földmérési munkarészben.

3. ügy – Fejlesztési döntés: 254/2024.(XII.18.) határozat 1/3. pont. A Kiskunmajsa D-i határrészén, Ágasegyházán lévő 0397/15 hrsz.-ú tanyáját bővítené a tulajdonos a 0397/69 hrsz.-ú termőföldből. Az állami főépítész véleményében felhívta a figyelmet arra, hogy a telekalakításra vonatkozóan 2024. október 1-jén bevezetett enyhítő szabályok és a tanyákra vonatkozóan 2025. januárban általánosan életbe lépett szabályok nem oldják meg a problémát, mert nyúlványos telkek csak akkor alakíthatók ki, ha ezt a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi. A szakmai véleményt figyelembe véve, nem csupán az adott esetre, hanem a mezőgazdasági és erdőövezetekre kiterjedően Kiskunmajsa helyi építési szabályzata kibővül a nyúlványos telkekre vonatkozó alábbi előírással:

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

7. § (1) Szabályozási vonallal, vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása és beépítése, a meglévő épület korszerűsítése, átalakítása, a megengedett beépítettség mértékig az építési helyen belüli bővítése akkor is megengedett, ha a létrejövő telek területe és alakja, elő-, oldal- és hátsókertmérete, vagy beépítettségének mértéke az övezetben vagy építési övezetben előírt paramétereknek nem felel meg.

(1a) Nyúlványos telek az általános előírások keretein belül kialakítható a mezőgazdasági övezetekben és az erdőövezetekben.”

Az országos előírások, melyek keretein belül kell maradni, elősorban a *Településrendezési és építési alapkövetelményekről* szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendeletben (TÉKA) szerepelnek. Egyebek között az alábbi szabályokat kell követni:

„48. § „(4) A nyúlványos telek területének a nyúlvány nélkül, továbbá a visszamaradó telek területének is meg kell felelnie a helyi építési szabályzat legnagyobb beépítettségre, legkisebb zöldfelületre és legkisebb telekméretre vonatkozó előírásainak, valamint az egyes építési övezetben vagy övezetben elhelyezhető rendeltetési egység és épület számának meghatározásánál a nyúlvány területe a nyúlványos teleknél nem számítható be.

(5) Nyúlványos teleknek egynél több teleknyúlványa nem lehet.

(6) Kettőnél több nyúlványos telek egymás melletti nyúlvánnyal nem alakítható ki.

(7) A nyúlvány szélessége – a nyúlvány teljes hosszában – 3,00 méternél keskenyebb és 6,00 méternél szélesebb nem lehet.

(8) A nyúlvány 50 méternél hosszabb nem lehet.

(9) A teleknyúlvány tengelye törtvonalú is lehet, ha a terepviszonyok ezt indokolják, ugyanakkor a

(7) és (8) bekezdésben foglaltak ebben az esetben is irányadóak.

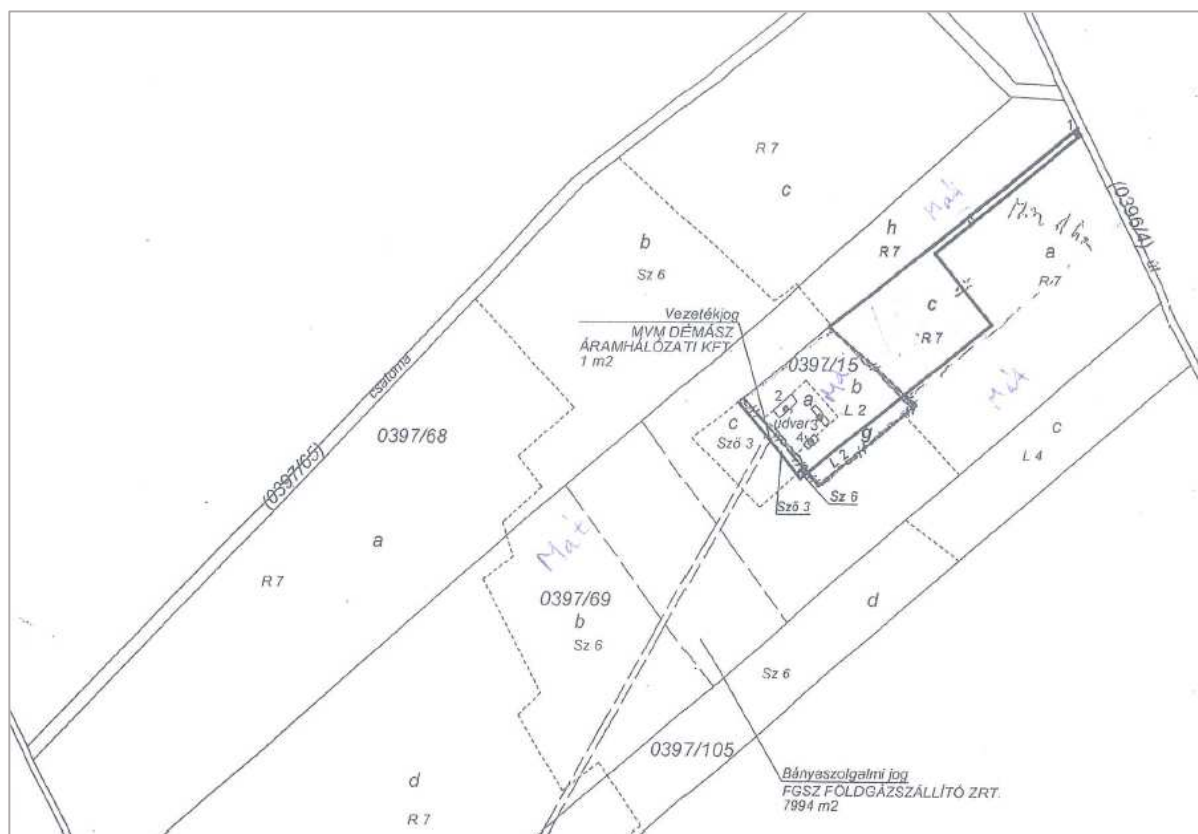
(10) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a visszamaradó telek oldalkert-méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a visszamaradt telek melletti határa és a visszamaradt telken elhelyezett épület között 1,50 méternél kisebb távolság nem lehet.

(11) Nyúlványos telek esetén az építési helyet úgy kell meghatározni, mintha a visszamaradó telekkel közös telekhatár közterületi telekhatár lenne.”

Indoklás: A mezőgazdasági és az erdőövezetek Kiskunmajsán mozaikosan egymást sűrűn váltva fordulnak elő. Életszerű, hogy a használat szerint törekszenek a telkeket kialakítani, vagy a telket nyúlvánnyal a közúthoz kapcsolni, ezért ezekben az övezetekben mindenképpen célszerű lehetővé tenni a nyúlványos telkek kialakítását.

A konkrét módosítási ügyben a kibővített tanya egy 4 m széles és nagyjából 108 m hosszú területsávval kapcsolódik a közterülethez, teleknyúlványként ez nem kezelhető, mivel meghaladja a megengedett 50 m-es hosszúságot. Magánútként jöhet létre önálló helyrajzi számon, ez esetben művelésből való kivonása szükséges. Lehetséges, hogy a tulajdonosok nem tudnak ennek költségeiről megegyezni, de az ügy elősegítése érdekében meg kell adni a rendezés lehetőségét. A kibővített tanya és a megközelítő út egységesen az **Má általános mezőgazdasági övezetbe** kerül át. Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet és a környező **Mát** jelű általános (gyepes) **mezőgazdasági övezet közötti határ tehát kismértékben megváltozik.**

Változási vázrajz a tanyatelek határrendezéséről



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
0397/15	a	kivett, tanya	-	0.4316	3.84	0397/15	a	kivett, tanya	-	0.8256	6.37	vezetékjog MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZAT, KFT. 1 m ² területre
	b	legelő	2	0.0856	0.00		b	legelő	2	0.0962	0.00	
				0.3460	3.84		c	rét	7	0.3077	3.42	
0397/69				9.5125	73.93	0397/69				9.1635	71.29	vezetékjog MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZAT, KFT. 885 m ² területre Bányaszolgalmi jo FGSZ FÖLD- GÁZSZÁLLÍTÓ ZR 7994 m ² területre
	a	rét	7	2.3521	16.46		a	rét	7	1.3257	9.28	
	b	szántó	6	3.0253	22.99		b	szántó	6	3.0488	23.17	
	c	szőlő	3	0.1852	6.44		c	szőlő	3	0.1669	5.81	
	d	rét	7	3.2848	22.99		d	rét	7	3.3016	23.11	
	f	szántó	6	0.6651	5.05		f	szántó	6	0.6696	5.09	
							g	legelő	2	0.0655	0.73	
							h	rét	7	0.5854	4.10	
						községi gyűjtő				-0.0450	-	-
Összesen:	-	-	-	9.9441	77.77	-	-	-	-	9.9441	77.66	-

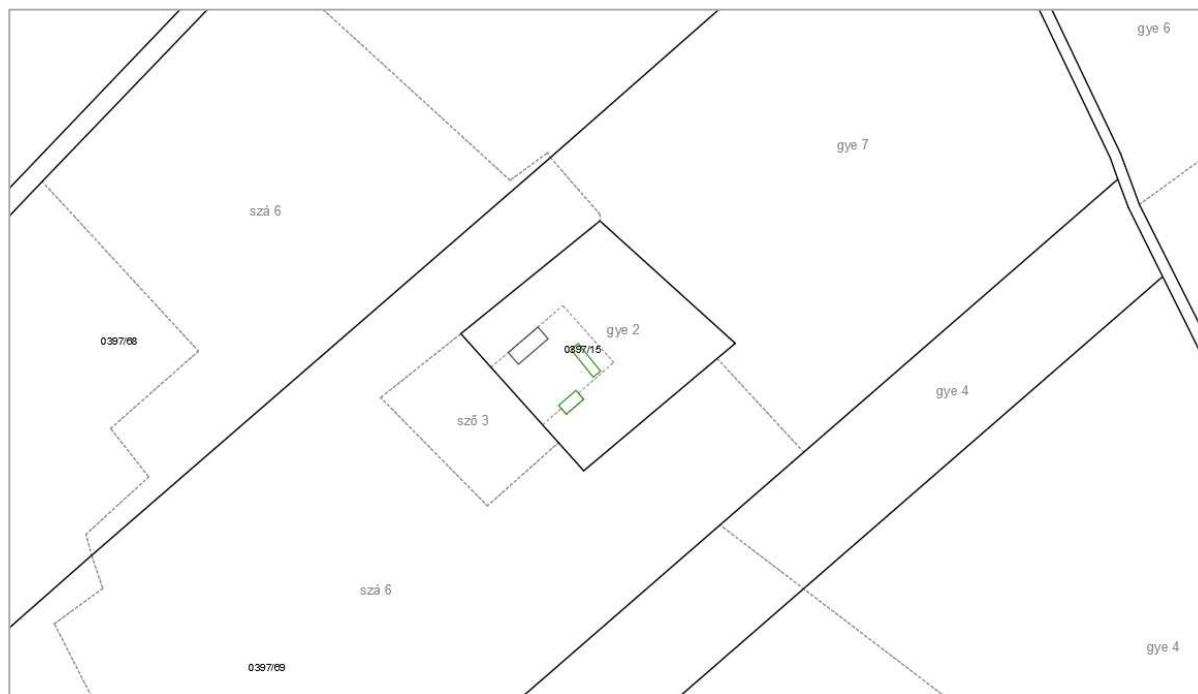
Részlet a kérelemből – a telekhatárkorrekcióhoz a felek előre hozzájárultak

Agasegyháza díltő tanya 161-2. tanya tulajdonosa
 azzal a kérésrel fordulok Önökhöz, hogy a
 Kiskunmajsa 0397/69 termőföldön építési övezethatár
 módosítást engedélyezzenek! Ennek célja az
 ebből a területből megvásárolt 3940 m² föld
 tanyaterületemmel való egyesítése. A változást
 vázrajzzal – melyet Babarcai Antal földmérő készített
 csatolom. Jelenleg a tanya'hoz nem kapcsolódik
 út, ezért egyeztünk meg így. A jelölt területen
 vályoggyödör van, ami befásult, így nem művelhető.
 A 0397/69 föld tulajdonosai:
 KOVÁCS ISTVÁNÉ FLORICS ISTVÁNÉ
 KOVÁCS ORSOLYA Kovács Orsolya
 PEHNIKANNÉ KOVÁCS Mária Pellekáné Szaniszló
 SZÉKÉRES LÁJOS SANDORÉ

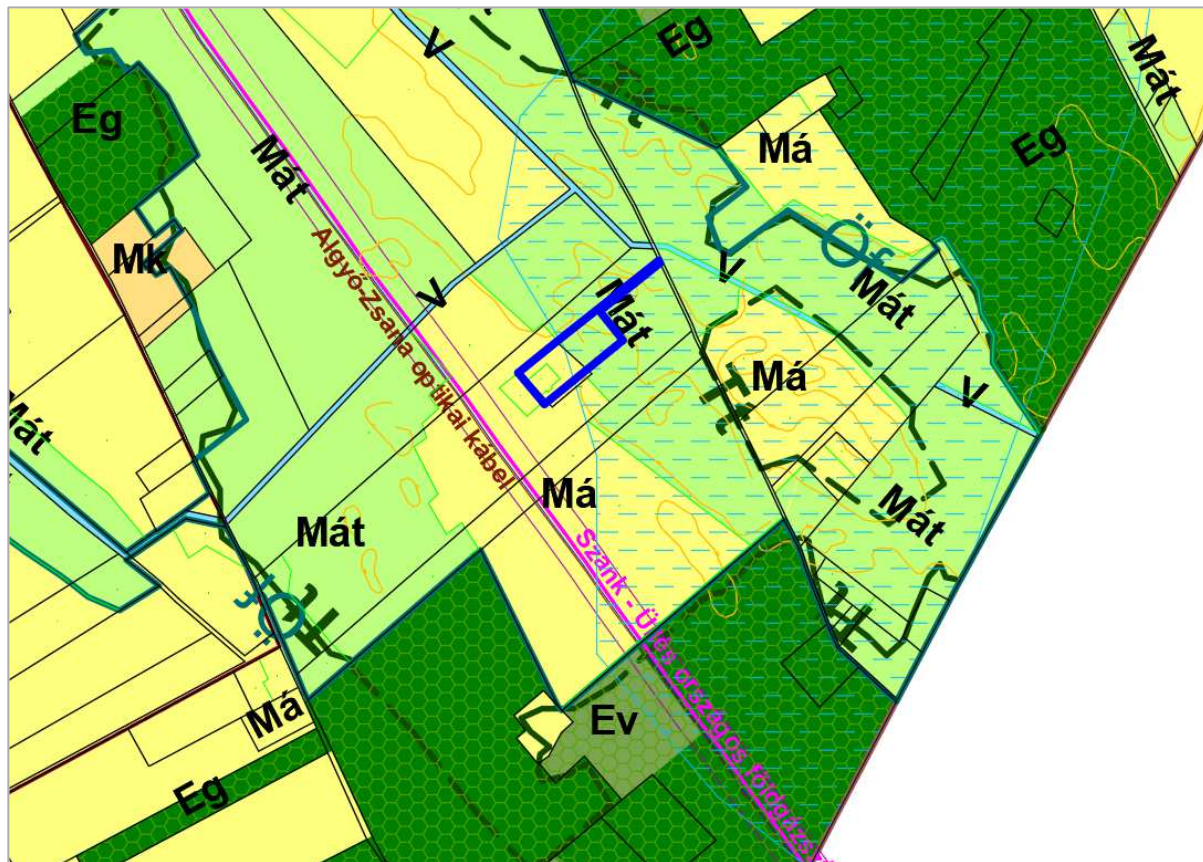
Légi fotó (Google) – *Súlyponti EOV-koordináták: x:119620, y:705690*



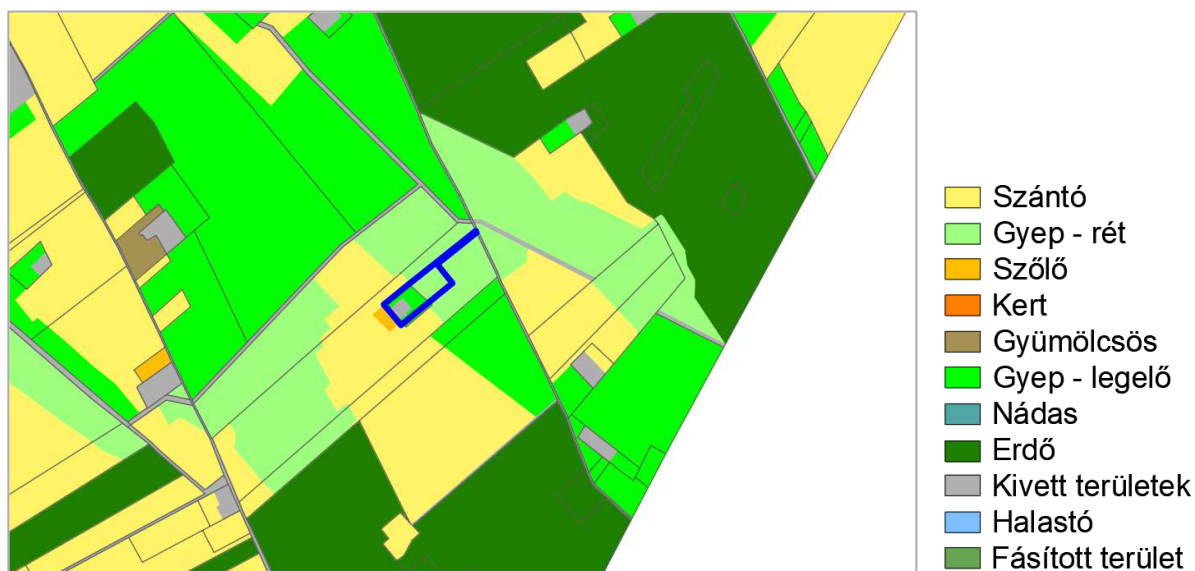
Alaptérképi állapot a tanya körül – a nyilvántartási határok nem egyeznek meg a kialakult állapottal



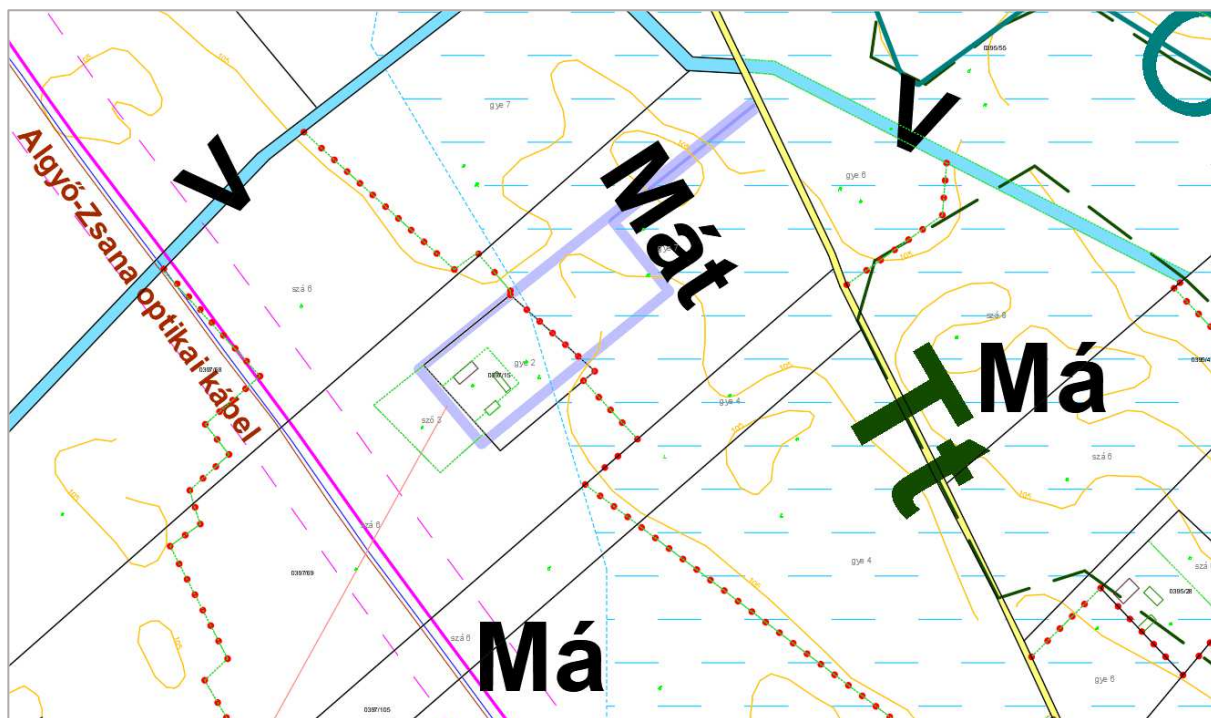
Helyszín a batályos Településszerkezeti tervben (kiindulási állapot), a tanyatelek új határa kék vonallal szerepel a rajzon – módosított tervet ld. a 3. fejezetben



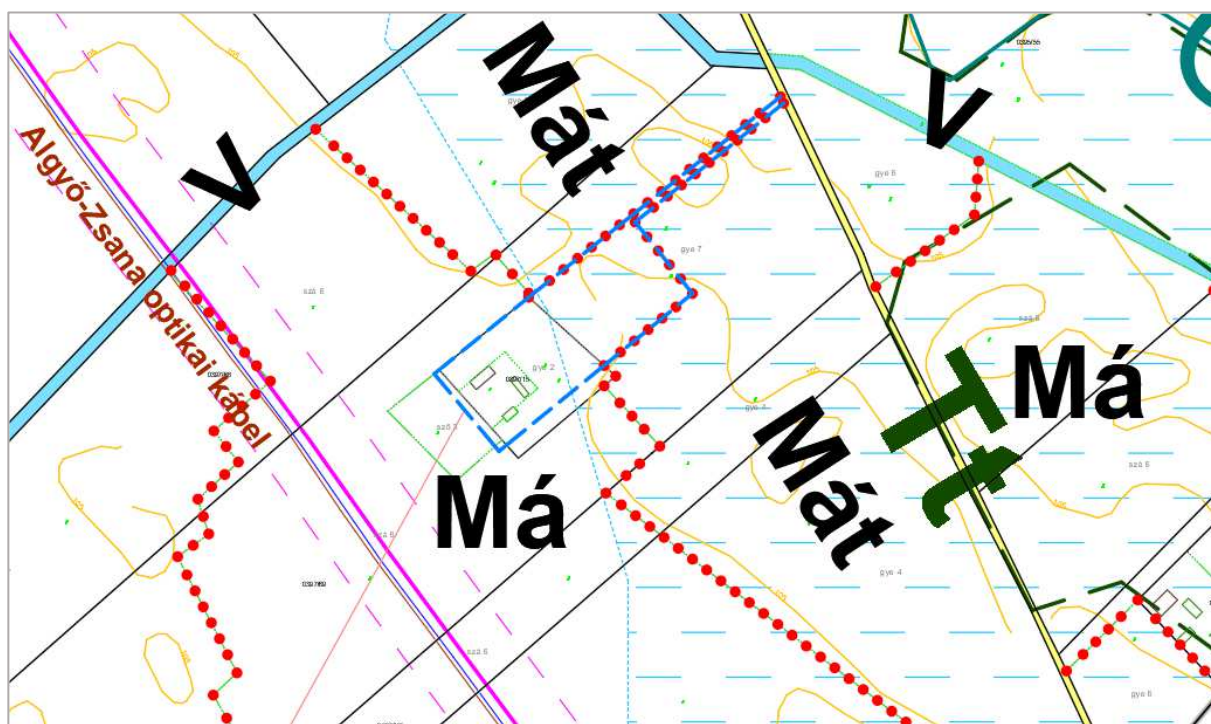
Művelési viszonyok a helyszín környékén a 2025. májusi tér adatok szerint – a valós kialakult állapot nagyrészt megfelel a hivatalos adatoknak. A módosítás helyszíne tanyás környezetben található, változatosan művelt tájon. Maga a tanya kivett és legelő művelési ághban van nyilvántartva, és kiegészítése is gyeptől (rét) történik majd.



*Sz-1 szabályozási terv részlet (kiindulási állapot) a tervezett telekhatár jelölésével – a jelenleg mindössze 0,44 hektáros tanyatelek területe megduplázódik és saját úttal kapcsolódhat az önkormányzati dűllőúthoz. Az **Má** általános mezőgazdasági övezet módosított határa leköveti majd a tervezett telekhatárt*



SZ-1 Szabályozási terv módosított állapota



Má jelű általános mezőgazdasági övezet előírásai a HÉSZ-ben a következők (nem változik):

Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [szögletes zárójelben az üres és telekre vonatkozóan] [m ²]			
Mezőgazdasági általános (jellemzően szántó)	Má	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720), de a 2019. január 1-jén, vagy azt megelőzően, igazolhatóan lakó-, vagy tanyaépülettel rendelkező tanya esetén elegendő 3000;	OTÉK szerint (a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720) [200]	10 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg	nincs megkötés	7,5**

* további előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan:

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

** 25,0 m-ig növelhető:

- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

4. ügy – Fejlesztési döntés: 245/2024.(XII.18.) határozat 1/9. pont. Az önkormányzat tulajdonában lévő Nagyréten (hrsz.: 0299/6) egyenesen halad át egy földút, az ingatlannyilvántartási állapot azonban jelentősen eltér a valós állapottól. A kialakult út ingatlannyilvántartási étvezetésére szánta el magát az önkormányzat, miután egyeztetette az eltérésekből fakadó telekkiegészítéseket az érintett tulajdonosokkal. A már leegyeztetett földmérési vázrajzhoz igazodva **egyenesen, 12 méter szélességben lesz leszabályozva a földút nyomvonala a felmért állapot szerint.** A Településszerkezeti terv is változik, a Mát jelű általános (gyepes) mezőgazdasági övezet csak a ténylegesen legelő művelés alatt lévő Nagyréten marad meg, a magánkertekhez kapcsolódóan szántóként használt területsáv **Má általános mezőgazdasági övezetbe**, a szőlőként művelt terület pedig a hozzá kapcsolódó **Mk kertes mezőgazdasági övezetbe kerül át.**

Alaptérképi állapot a helyszínen

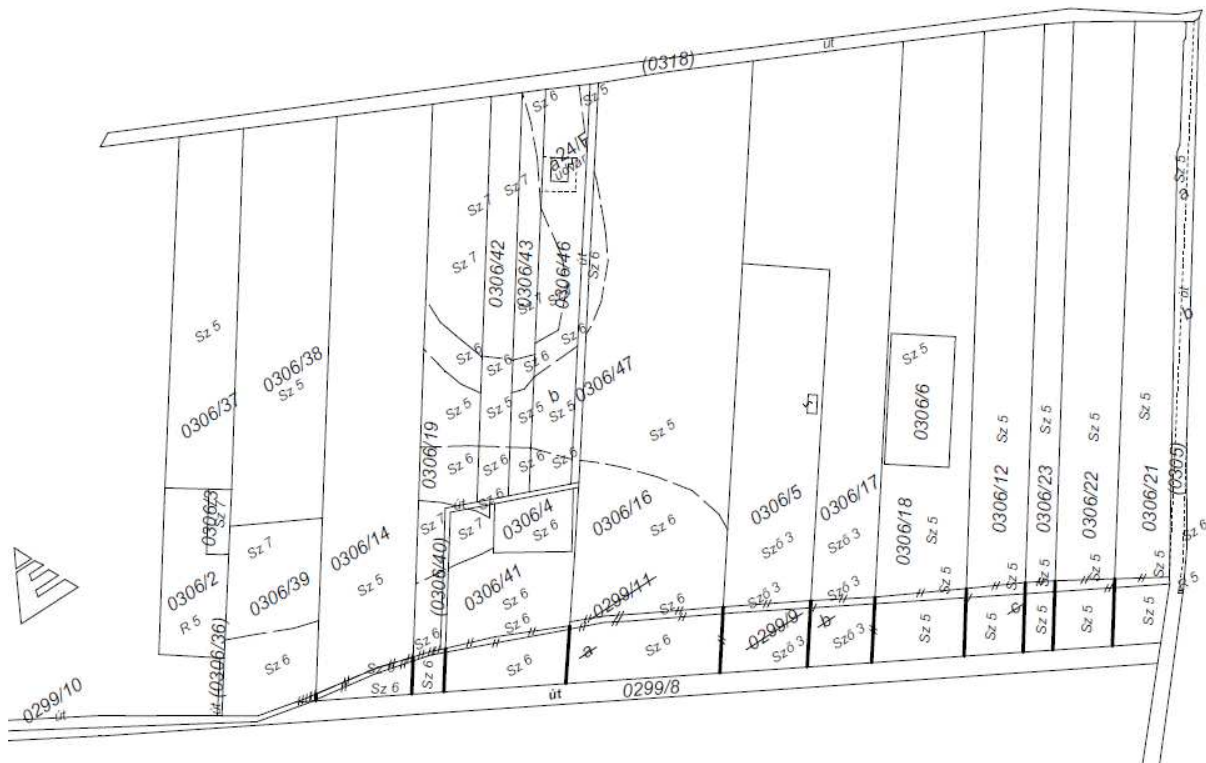


Légifotó (Google)

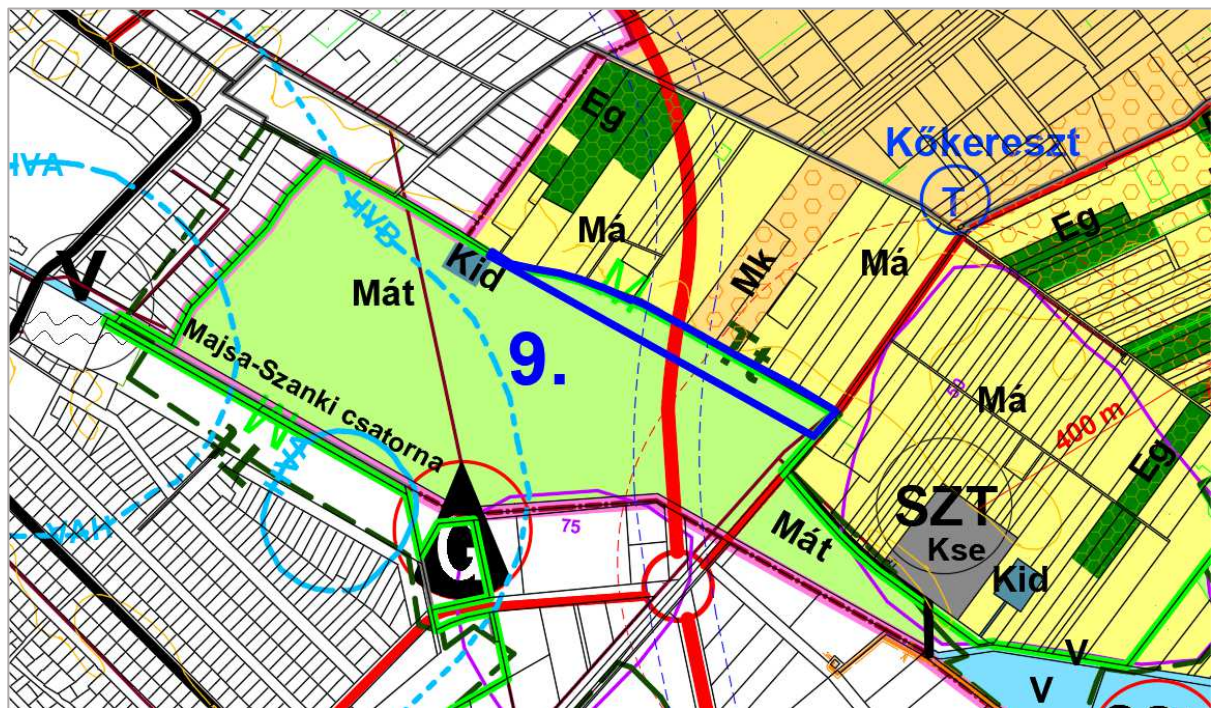
Súlyponti EOY-koordináták: x:128040 y:704380



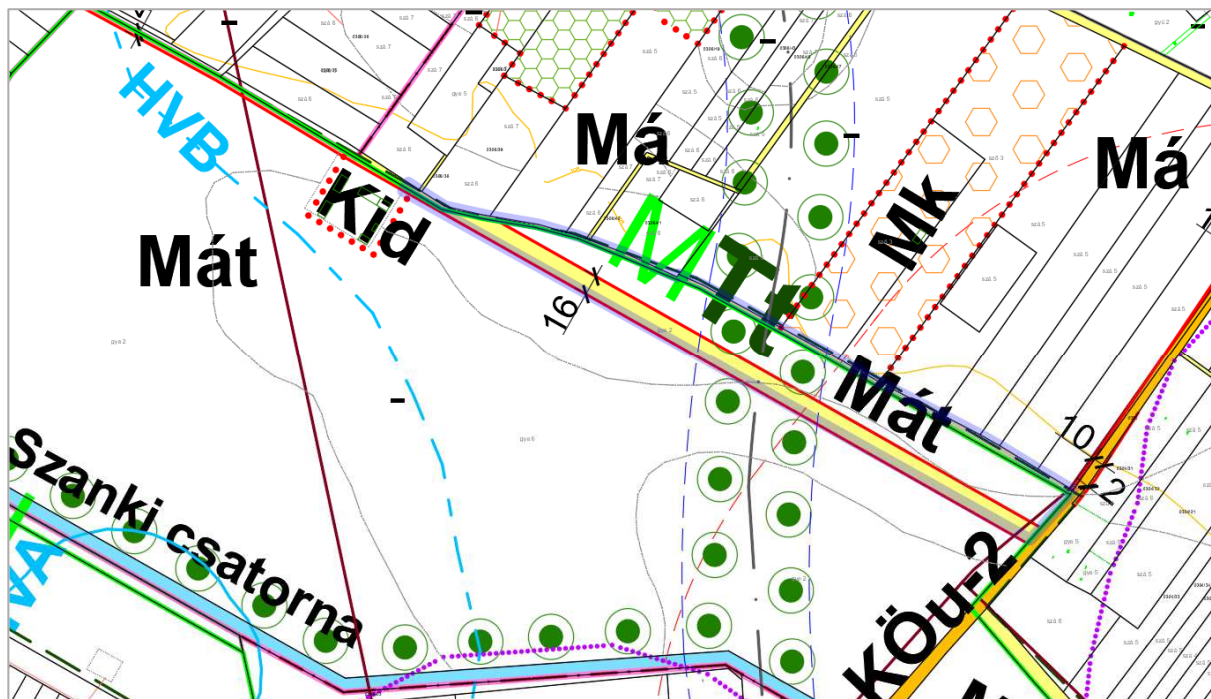
Előzetes vázrajz az út és környezete rendezéséről – az úttól É-ra lévő keskeny sáv Mát általános (gyepes) mezőgazdasági övezet helyett Má általános mezőgazdasági övezetbe és Mk kertes mezőgazdasági övezetbe kerül át a tényleges művelésnek megfelelően. A mezőgazdasági közút (tervezett 0299/8 helyrajzi szám) telkének szélessége 12 m lesz.



Tszt-1 Szerkezeti terv jelenleg hatályos állapota a terület jelölésével – módosított tervet ld. a 3. fejezetben



Sz-1 szabályozási terv jelenleg hatályos állapota



Sz-1 szabályozási terv módosított állapot



A megszűnő **Mát** általános (gyepes) mezőgazdasági övezet és a helyette kijelölt **Má** jelű általános és **Mk** kertes mezőgazdasági övezet előírásai a HÉSZ-ben a következők (nem változnak):

Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [szögletes zárójelben az üres és telekre vonatkozóan] [m ²]			
Mezőgazdasági kertes (jellemzően kertek, szőlők, gyümölcsösök)	Mk	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720), de a 2019. január 1-jén, vagy azt megelőzően, igazolhatóan lakó-, vagy tanyaépülettel rendelkező telek esetén elegendő 3000;	OTÉK szerint (a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720) [200]	10 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg	nincs megkötés	5,0
Mezőgazdasági általános (jellemzően szántó)	Má	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	OTÉK szerint (szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000, egyéb művelési ág esetén 6000, a zártkerti művelésből kivett telek esetén elegendő 720), de a 2019. január 1-jén, vagy azt megelőzően, igazolhatóan lakó-, vagy tanyaépülettel rendelkező tanya esetén elegendő 3000;	OTÉK szerint (a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak esetén 1500, egyébként 720) [200]	10 Lakóépület a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg	nincs megkötés	7,5**
Mezőgazdasági általános (ezen belül jellemzően természetes gyep)	Mát	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	10000	10000 [500]	5	nincs megkötés	6,0

* további előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan:

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

** 25,0 m-ig növelhető:

- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

5. ügy – Fejlesztési döntés: 254/2024.(XII.18.) határozat 1/6. pont. Az Ötfa tanya 32. cím alatti ingatlan az üdülőtérület egyéb belterületéhez tartozik, korábban tanya volt. A jelenleg 8714 m² nagyságú telken álló lakóépület tanyatelken bővíthető volna a tanyákra vonatkozóan 2025. januárban általánosan hatályba lépő szabályok révén, azonban a belterületi státusz miatt ezzel a lehetőséggel nem élhet a család, ezért rendezési terv módosítást kért az alábbiak szerint.

Részlet a kérelemből – a levélből kiderül, hogy a telek még ma is tanya jelleggel van használva:

Alulírott Sipos Ferdinánd Kiskunmajsza, Ötfa tanya 32. szám alatti lakos azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a rendezési terv következő módosításánál vegyék figyelembe kérésemet.

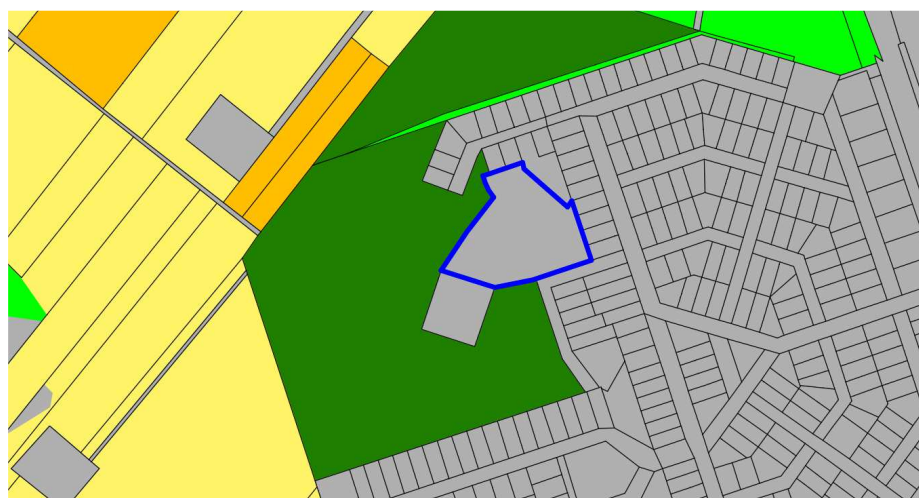
A tulajdonomban lévő 8306 hrsz-ú ingatlan besorolása jelenleg Ek közjóléti erdő. Tulajdoni lapja szerint kivett lakóház udvar. Az ingatlan régen tanyatelek volt és jelenleg is a rajta lévő lakóházban lakom a feleségemmel és négy gyermekünkkel.

A lakóházat bővíteni szeretnénk, de a jelenlegi besorolás alapján nincs lehetőségünk, ezért kérjük az övezeti besorolás olyan megváltoztatását, mely lehetővé teszi a lakóház bővítését.



1996. január 18-án kiadott hivatalos térképmásolat – részlet: a 0213/3 helyrajzi számú korábbi tanya az üdülőtérület (egyéb belterület) részévé vált (később adásvétellel kiegészült a területe)

Művelési viszonyok a helyszín környékén a 2025. májusi téradatok szerint – az üdülőtellek, a volt tanya és az olajkút telke művelésből kivett.



- Szántó
- Gyep - rét
- Szőlő
- Kert
- Gyümölcsös
- Gyep - legelő
- Nádas
- Erdő
- Kivett területek
- Halastó
- Fásított terület

A telek a jelenleg érvényes szabályozásban **Ek közjóléti erdőövezetbe** tartozik. A véleményezésre bocsátott terv a telket kiegészítésre javasolta a városi önkormányzat tulajdonában lévő 8308/8 helyrajzi számú, belterületi fekvésű telekből, amely erdőművelés alatt áll, majd a tanyajellegnek megfelelő *Mk kertés mezőgazdasági övezetbe* sorolta volna át a keletkező 1 hektár területet, mivel abban lakóépület elhelyezése megengedett. Az állami főépítész azonban jelezte véleményében, hogy a meglévő lakóépület az ingatlannyilvántartást szerint mintegy 250 m² nagyságú, ezért még az 1 hektárra megnövelt teleknagyság mellett sem felel meg a TEKA alábbi előírásainak:

„34. § (8) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertés mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,
- b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

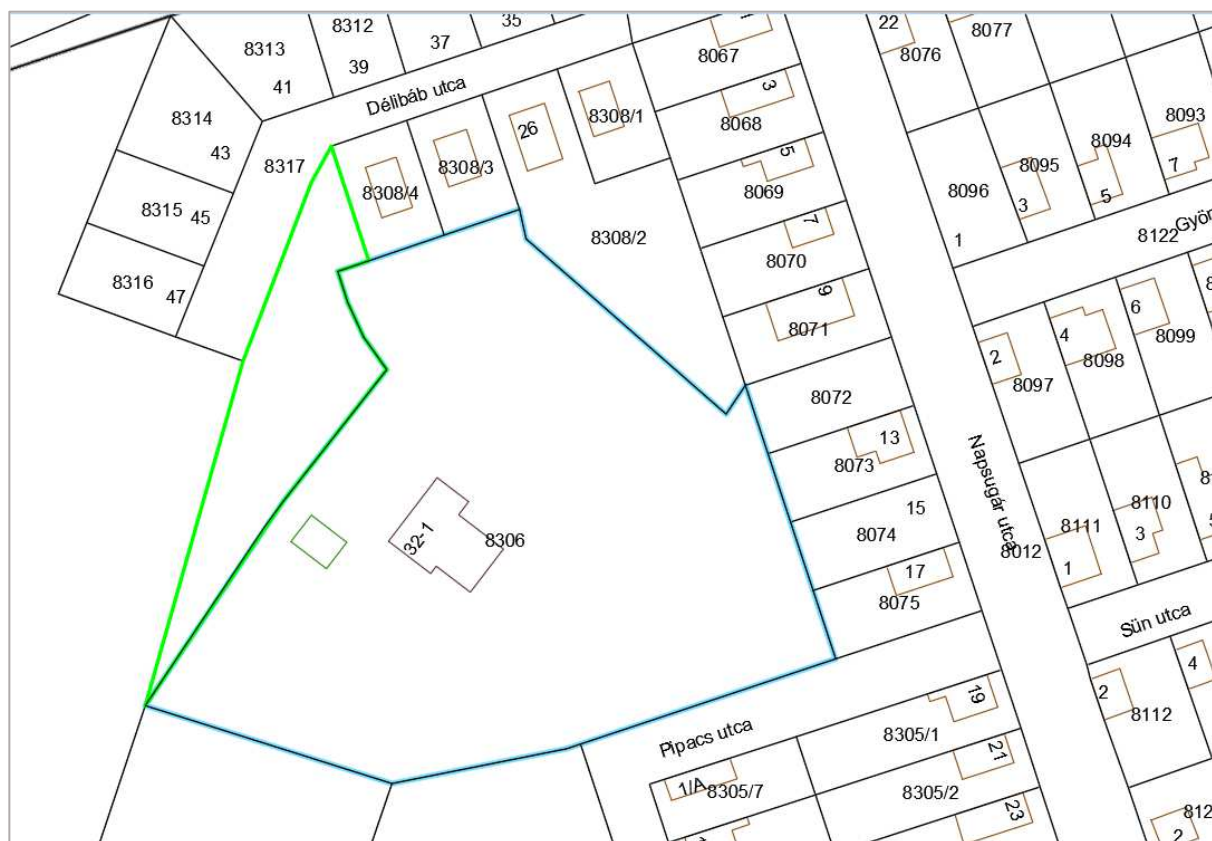
(9) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, az általános mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) a telek nagysága a két hektárt meghaladja,
- b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.”

A módosítási terület tulajdonosa, aki egyébként erdész, gondolkodott abban is, hogy az erdőövezet keretein belül erdészházként próbálja a meglévő épület fennmaradását és bővítését megoldani, azonban az erdőre vonatkozó általános építési szabályok nem elég átláthatók, a hatósági engedélyezés kimenetele bizonytalan, előre nem állapítható meg.

Alaptérképi állapot a módosítással érintett telek határának jelölésével (kék vonal) és a véleményezési tervanyagban javasolt, az 1 hektár teleknagyság eléréséhez szükséges telekkiegészítés ábrázolásával (zöld vonal, 1476 m²) – a záró szakaszban a telekkiegészítésre nincs szükség, mert a megoldás módja megváltozott, a telek lakóövezetbe kerül.

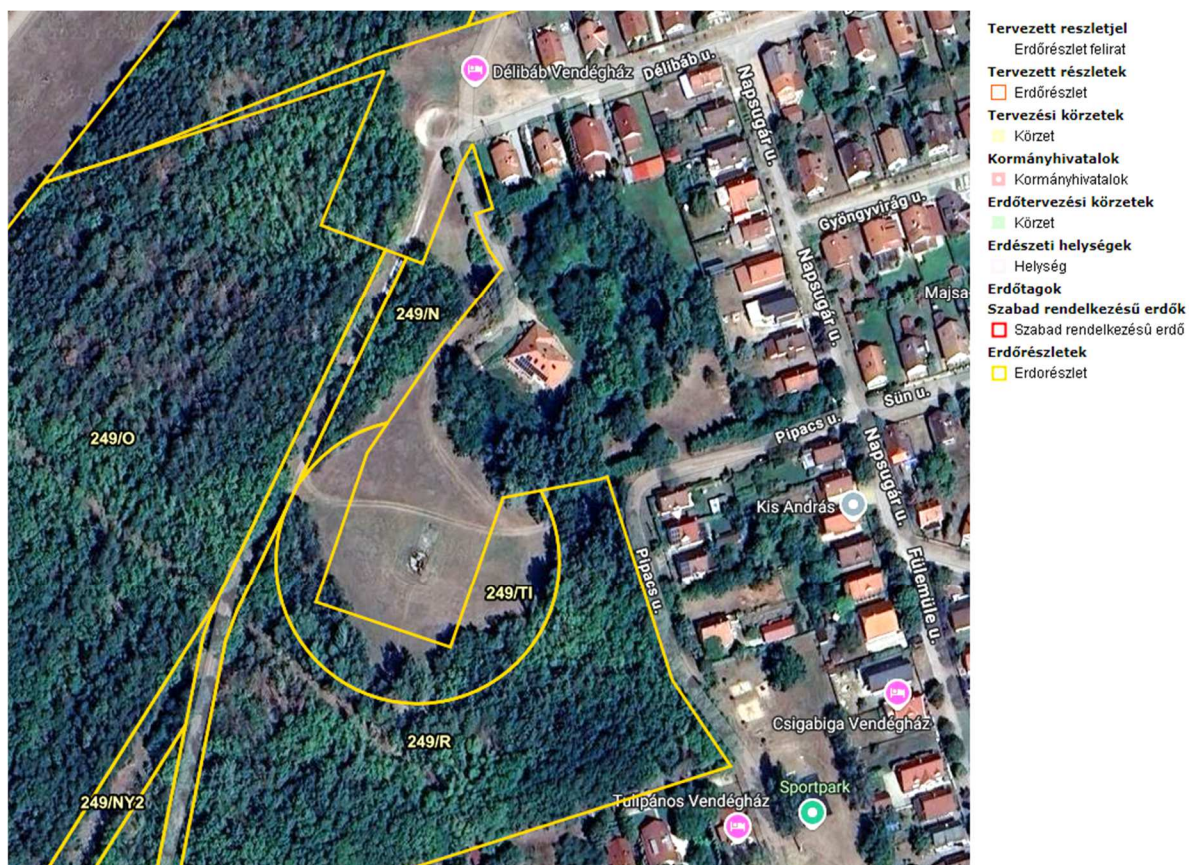


Légifotó (Google) a módosítás tárgyát képező ingatlan lehatárolásával

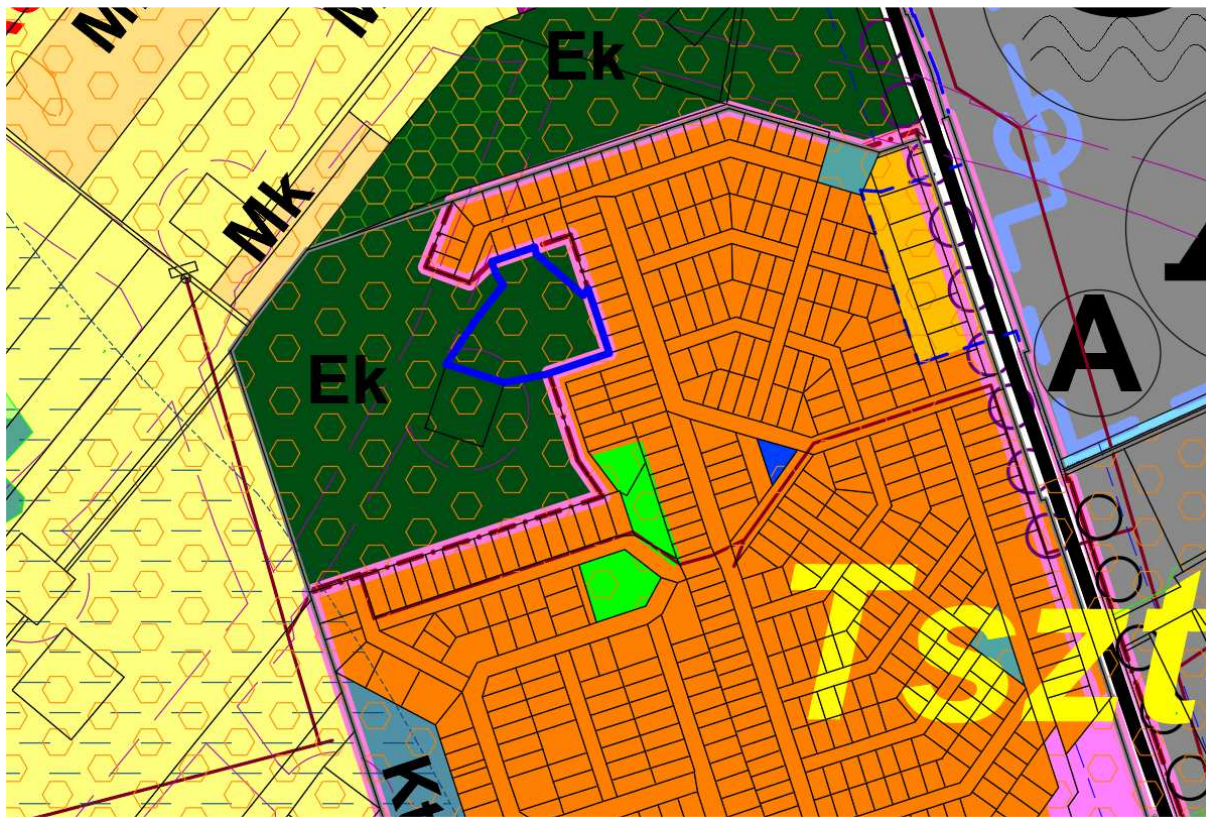
Súlyponti EOY-koordináták: x:130320, y:700310



Nébih nyilvános erdőtérkép részlet – a módosítással érintett telek nem tartozik erdőbe, de ha telekkiegészítésre volna szükség, akkor a 249/N erdőrész igénybe vétele szükséges – záró szakaszban az erdő igénybe vételére nem kerül sor



Helyszn a batályos Településszerkezeti tervben (kiindulási állapot), eredetileg a kék határvonallal körülvett telek és bővítési területe átkerült volna Mk mezőgazdasági területbe, azonban más megoldást kellett választani: a módosítással érintett telek Lf falusias lakóterületté válik – módosított tervet ld. a 3. fejezetben



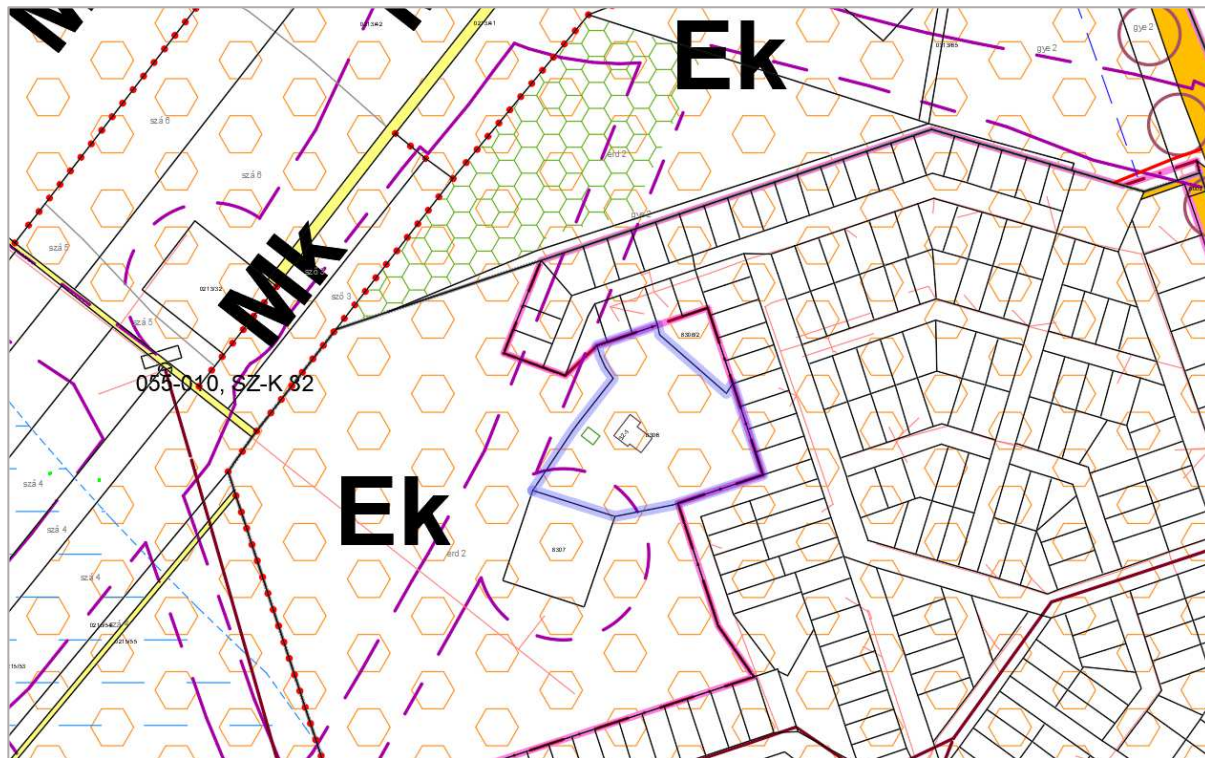
A kérelem szerint a család együtt szeretne élni a jelenlegi lakóépületben, megbővítve azt oly módon, hogy az 5 gyermek is elférjen benne. A kialakult állapot fenntarthatósága **új beépítésre szánt lakóterület kijelölésével** biztosítható. A meglévő lakóházas telket az **Lf falusias lakóövezetbe** célszerű besorolni a tanya jellegű elhelyezkedés és használati jelleg miatt, és a beépítési paramétereket is e szerint rögzíteni.

Alacsony intenzitású beépítettség (10 %), szabadon álló beépítési mód és kis épületmagasság lesz előírva az újonnan létrejövő Lf-4 építési övezetben (részlet a HÉSZ 4. mellékletéből, az új előírások zölddel szerepelnek):

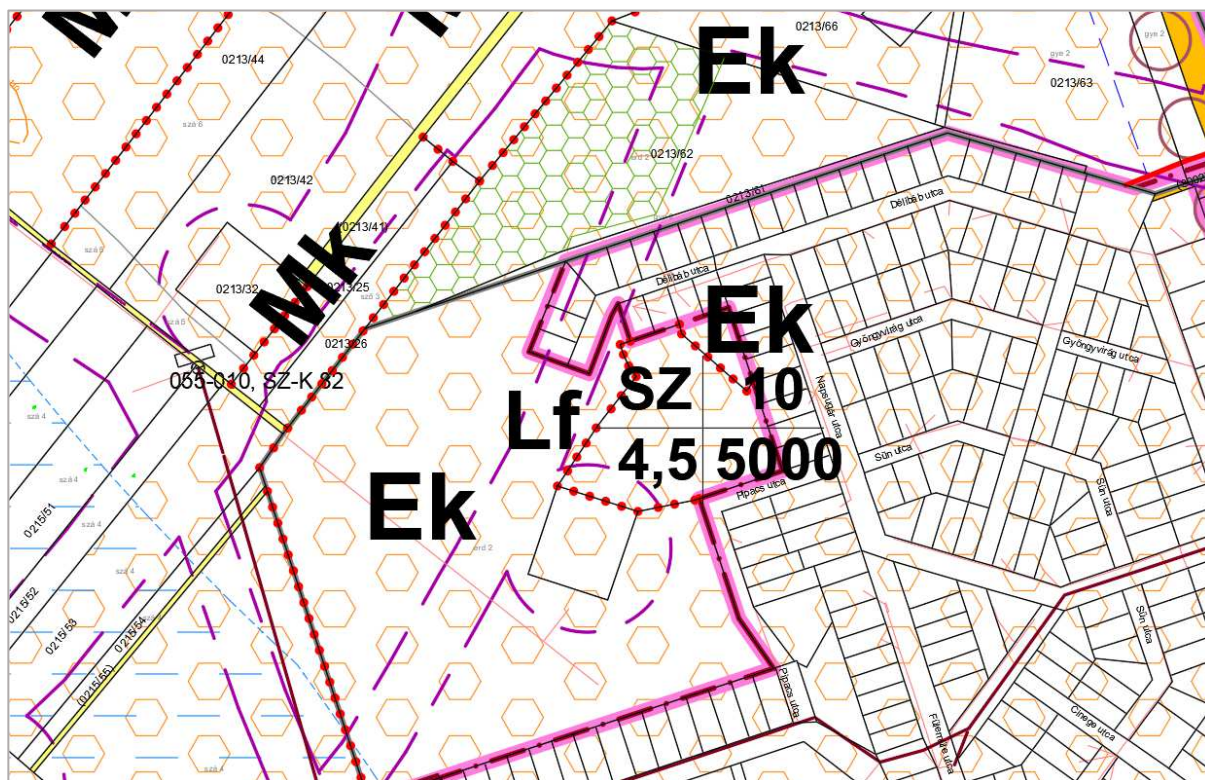
Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú T: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Em) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Lf-4 falusias lakó	SZ	10	4,5	5000	40

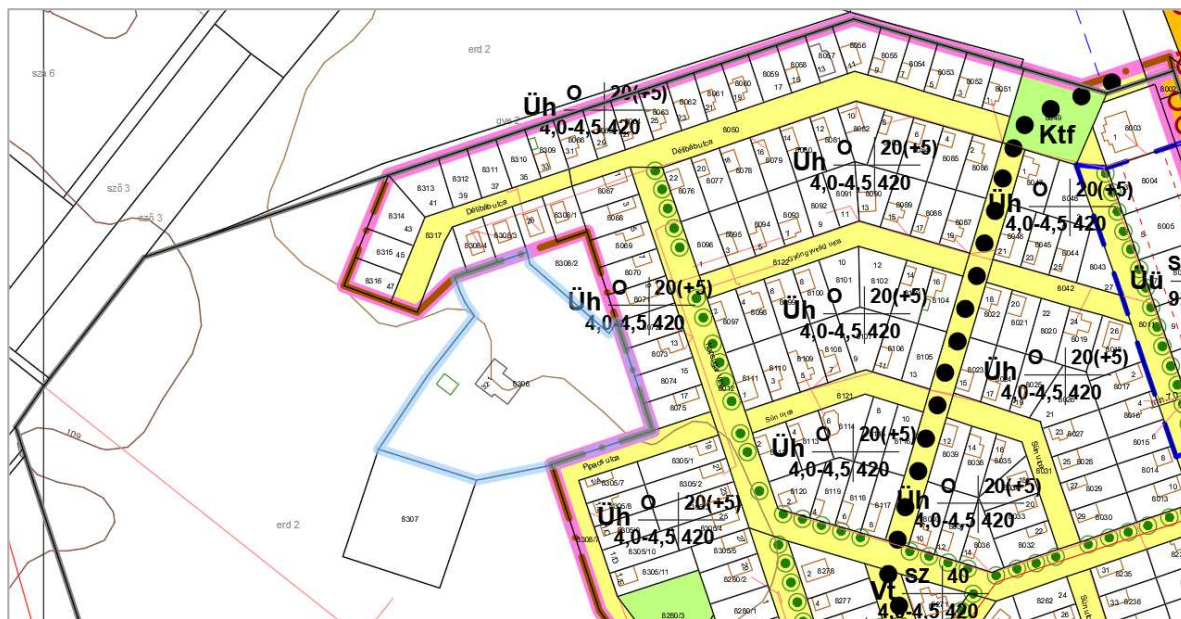
Sz-1 szabályozási terv részlet (kiindulási állapot) a jelenleg Ek erdőövezetbe tartozó 0,87 hektáros egykori tanyatelek határának jelölésével – a telek Lf falusias lakóövezetbe kerül át. A telek jelenleg erdőművelés alatt áll, kivonási eljárást kell lebonyolítani a terület igénybe vétele előtt.



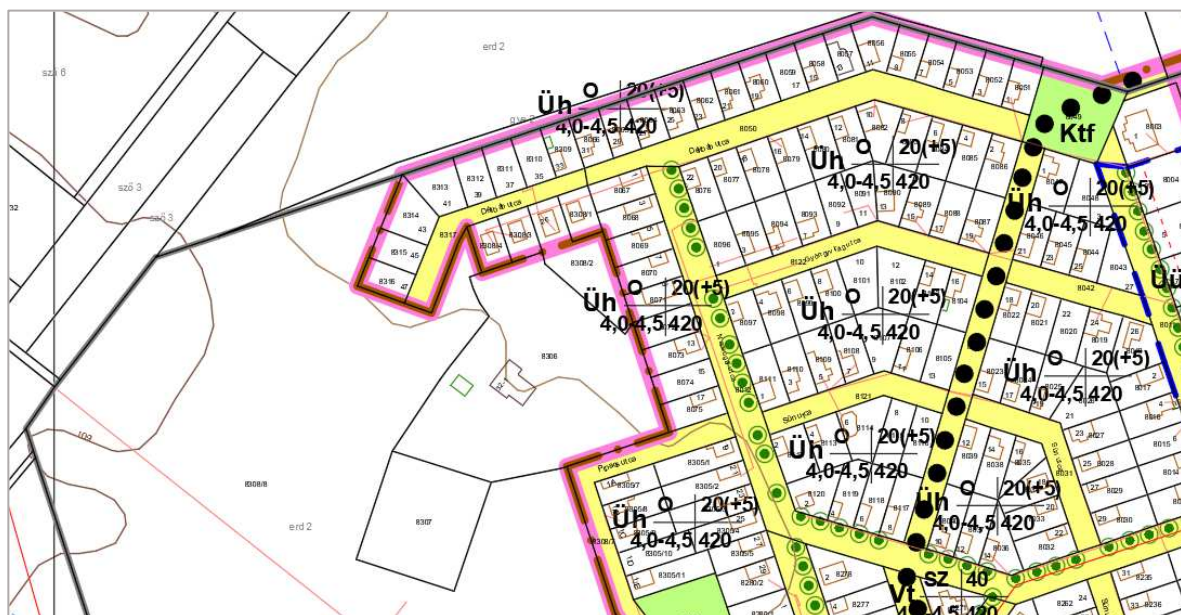
Sz-1 Szabályozási terv módosított állapota – a módosítási helyszínen Lf falusias lakóövezetbe kerül át; az Sz-1 és Sz-2 terülati hatályossági területeit elválasztó vonal kismértékben változik a telekhatárhoz igazodva



Sz-2 szabályozási terv részlet (kiindulási állapot) a módosítási terület jelölésével



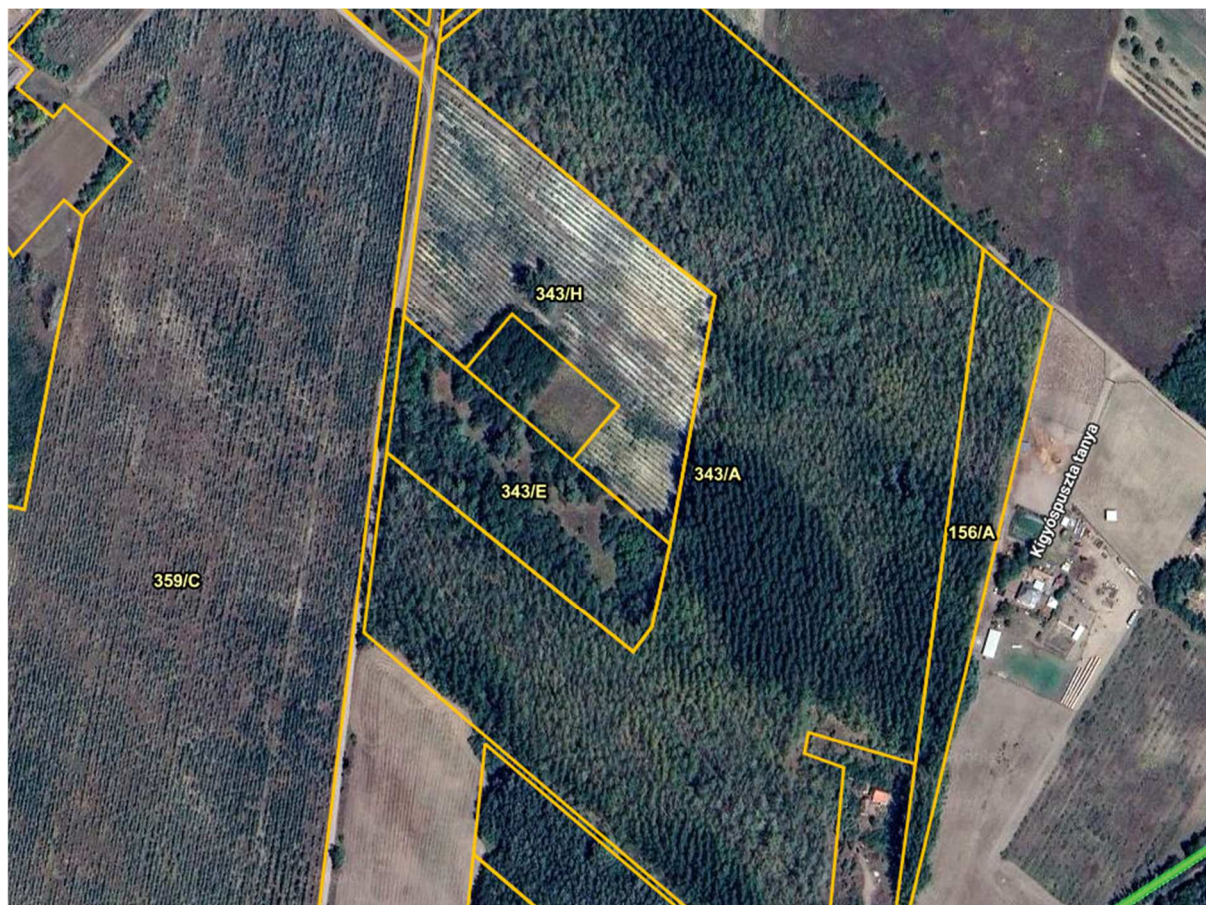
Sz-2 szabályozási terv – módosított: az Sz-1 és Sz-2 tervlap hatályossági területeit elválasztó vonal kéismértékben változik a kialakult telekhatárhoz igazodva



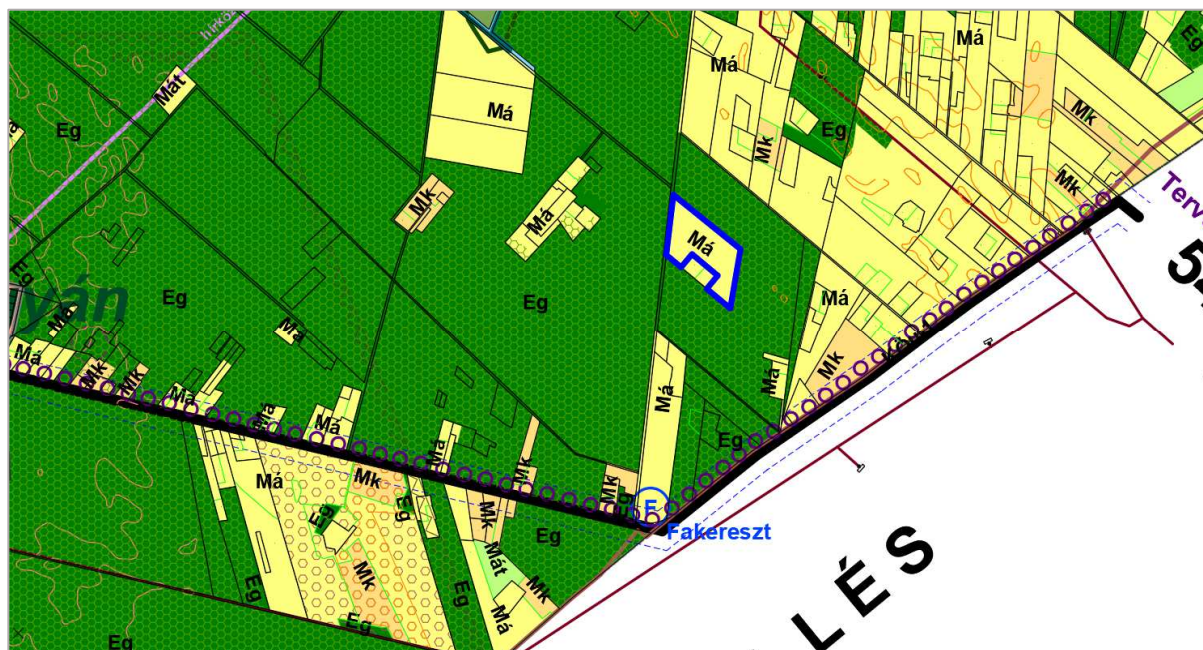
Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez **törvényi előírások** kapcsolódnak (ld. 4. fejezetben), egyebek között a Biológiai Aktivitásérték pótlására van szükség. A telektulajdonos családjának a közigazgatási terület D-i részén lévő területe alkalmas erre a célra: a 0471/32 helyrajzi számú, 2,80 hektáros ingatlan jelenleg Má mezőgazdasági övezetben van, át lesz sorolva a környező területtel megegyező **Ev védelmi erdőövezetbe**. A Képviselő-testület a 190/2025. (IX.25.) Kt. határozatában támogatta ezt a megoldást (határozatot ld. jelen dokumentáció végén csatolva).

A változás összhangban van a kialakult állapottal, a csereterület ténylegesen erdőművelésű jelenleg is, 343/H jelű erdőrészletként jelöli a NÉBIH friss nyilvántartása (ld. következő oldalon), elsődleges rendeltetése: talajvédelmi erdő. A jelenleg hatályos Településrendezési eszközökben ez a terület még mezőgazdasági kategóriában van, a változás keretében a tényleges rendeltetés szerinti övezetbe fog tartozni.

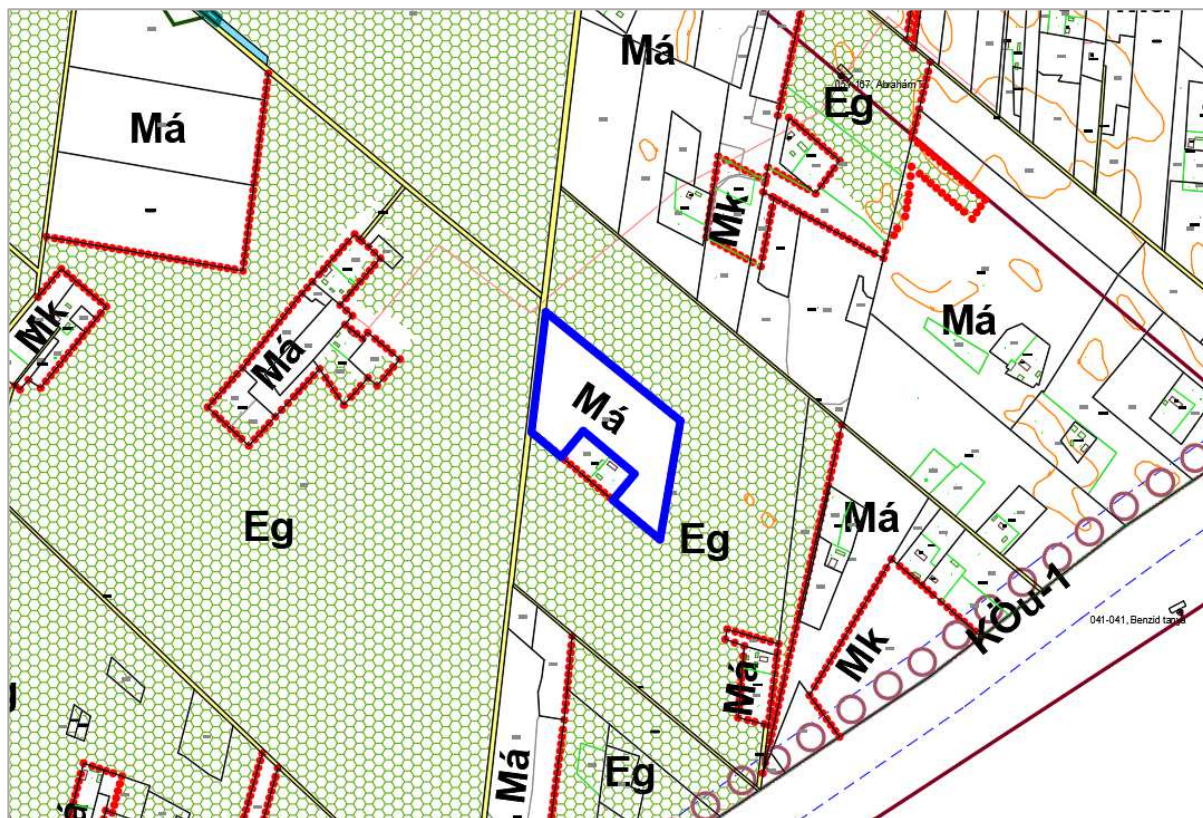
Nébih erdőnyilvántartás részlet – a 343/H jelű erdőrészlet a Településrendezési eszközökben is erdő lesz



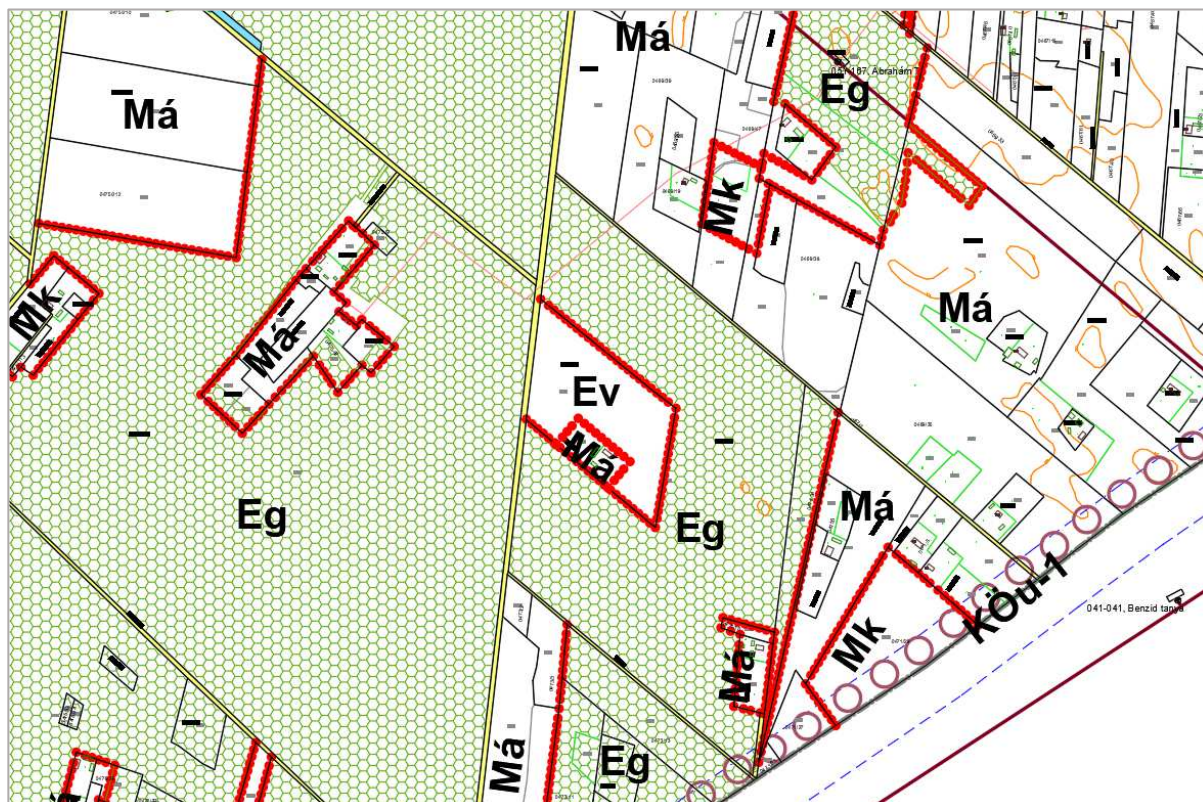
*Csereterület a hatályos Településszerkezeti tervben (kiindulási állapot), a kék határvonallal körülvett 0471/32 hrsz.-ú telek a jelenlegi Má általános mezőgazdasági terület helyett **Ev védelmi erdőterület** lesz – módosított tervet ld. a 3. fejezetben*



Sz-1 szabályozási terv részlet (kiindulási állapot) a módosításba bevont telek határának jelölésével



Sz-1 Szabályozási terv módosított állapota – a módosítási helyszín Ev védelmi erdőövezetbe kerül át

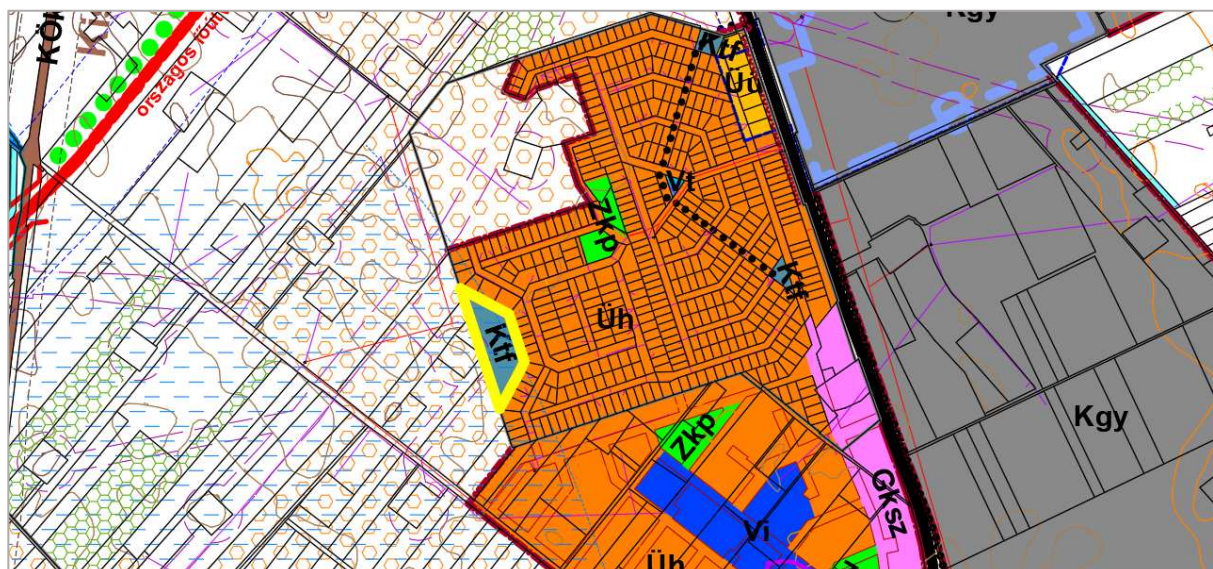


Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódik a **zöldterületek megtartásának törvényi előírás** (ld. 4. fejezetben). A Méptv. minden településen megcélozza, hogy a zöldterületek (közpark, közkert) legalább az összes beépítésre szánt terület 3 %-át érik el. Az 5. ügyben keletkező új beépítésre szánt terület 0,87 hektár, ezért annak érdekében, hogy a **zöldterületi arány ne romoljon**, ennél nagyobb új zöldterületet kell kijelölni. Az Üdülőterület egyéb belterületen a helyszín közelében található az önkormányzati tulajdonban lévő, jelenleg fásított 8477 helyrajzi számú, 0,97 hektáros ingatlan, amely jelenleg Ktf jelű különleges fásított köztér övezetben van, át lesz sorolva **Zkk közkert övezetbe**. A változás összhangban van a kialakult állapottal, a terület lombfedettsége jelentős, közcélú zöldterületté fejlesztésre alkalmas.

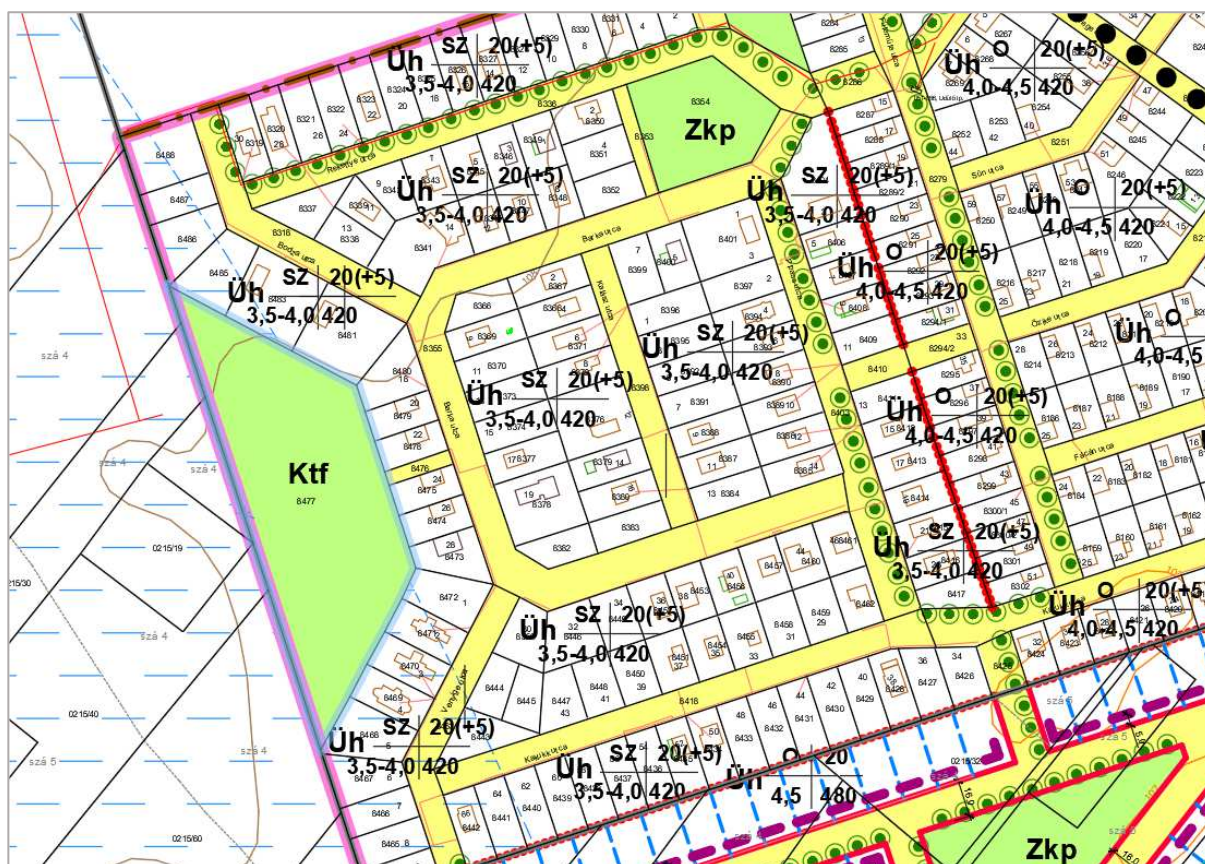
Légifotó (Google 2023) – balról a Zkk közkertbe kerülő 8477 helyrajzi számú terület látható. Északon a módosítási terület van lehatárolva.



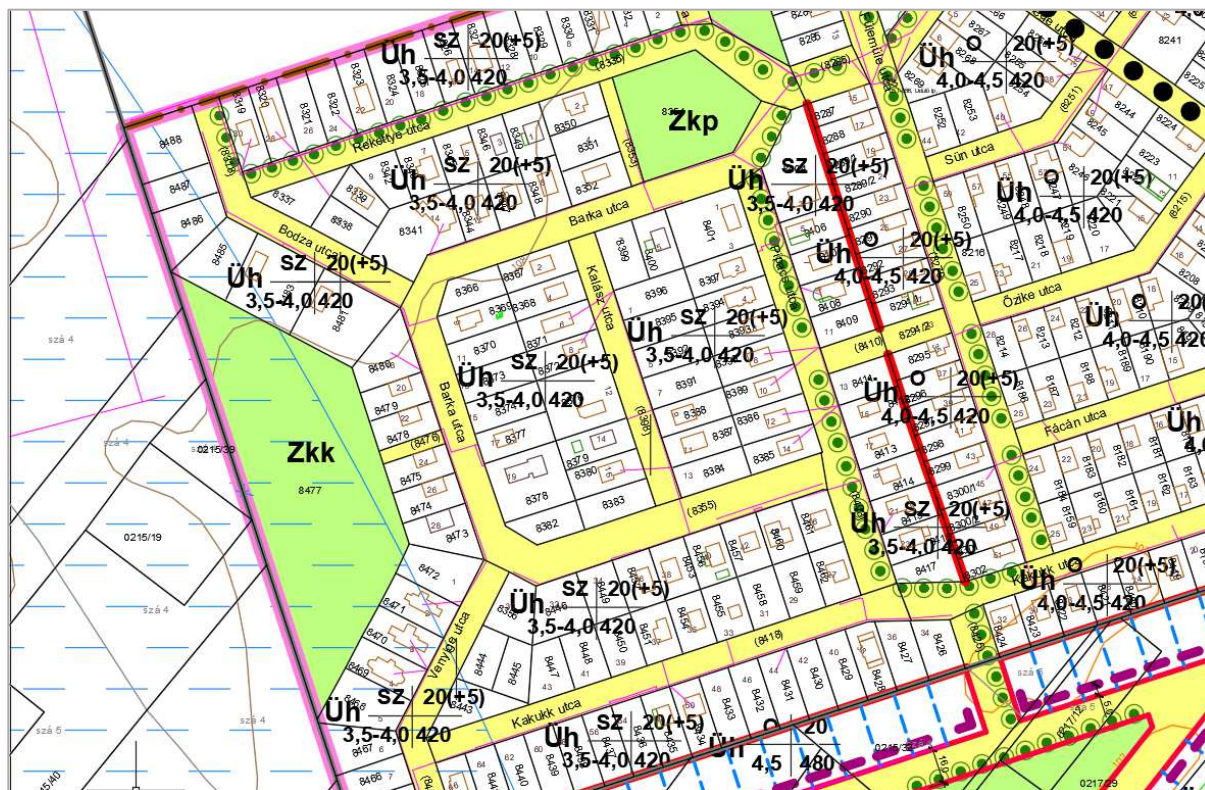
Tervezett zöldterület a hatályos Településszerkezeti tervben – módosított tervet ld. a 3. fejezetben



Sz-2 szabályozási terv részlet (kiindulási állapot) a módosításba bevont telek határának halványkék jelölésével



Sz-2 Szabályozási terv módosított állapota – a módosítási helyszín Zkk közkert övezetbe kerül át



6. ügy – Fejlesztési döntés: 245/2024.(XII.18.) határozat 1/4. pont. A Kígyópuszta határrészen fekvő, tulajdonközösségben lévő 0465/88 hrsz.-ú terület használat szerinti megosztását szeretnék a tulajdonosok (I. és II jelű területek elválasztása). Valószínű, hogy a telekalakításra vonatkozóan 2024. október 1-jén bevezetett enyhítő szabályok és a tanyákra vonatkozóan 2025. januárban általánosan hatályba lépő szabályok megoldják a problémát, de **a telekalakítást javaslatként célszerű rávezetni a szabályozási tervre** a tulajdonosok szándékának megerősítésére. Az állami főépítész a véleményezés során felhívta a figyelmet arra, hogy a mezőgazdasági övezetbe tartozó telkek alakítása során a minimális telekszélesség helyi előírásának hiányában az illeszkedési szabályokat kell alkalmazni, melyek megakadályozhatják az ügyben indítványozott telekmegosztást. A véleményre való tekintettel a helyi építési szabályzatba bekerül a következő szabály:

„9. § (3) A kialakítható telek legkisebb területére vonatkozó előírás csak telekalakítás során kötelező, a már kialakult építési telkek, melyek nem állnak építési tilalom alatt, a méretüktől függetlenül beépíthetők, ha egyéb építési szabályok teljesülnek. Mezőgazdasági övezetekben és erdőövezetekben a legkisebb kialakítható telekszélesség a szabályozási tervben irányadó telekhatárként jelölt méret, ennek hiányában erdőövezetekben 25,0 m, mezőgazdasági övezetekben 14,0 m. A kialakítható legkisebb telekméret erdőövezetekben 5000 m², mezőgazdasági övezetekben 720 m².”

Indoklás: A HÉSZ jelenlegi 9. § (3) bekezdés olyan előírást tartalmaz, amely szükségtelen, hogy a rendeletben legyen, mivel magától értetődő szabályt fogalmaz meg. Helyébe bekerül a minimális telekszélességre és területre vonatkozó új előírás. A minimális szélesség a szabályozási tervben az irányadó telekhatár ábrázolásával és méretezésével beállíthatóvá válik, elegendő rugalmasságot nyújtva az egyedi ügyek kezelésére, mint amilyen a 6. ügy is. A szabályozási tervi előírás hiányában megadott szélességi méret (25,0 m, illetve 14,0 m) Kiskunmajsa adottságainak megfelel. A telekterület esetén az általános (országos) előírásokkal, egyebek között a TÉKA mezőgazdasági övezetei előírásaival és az Erdőről és az erdő védelméről szóló 2009. évi XXVII. törvénnyel összhangban vannak (minimális kialakítható erdőterület 5000 m², ez alatt csak fásításról beszélhetünk).

A fenti előírások beiktatásával a 6. ügyben kezdeményezett telekalakítás végrehajtható lesz.

Részlet a kérelemből – 2024. október 1. előtt az országos telekalakítási szabályokba ütközött a tervezett telekmegosztás

Alulírott **Balogh Tamás** (születési neve: Balogh Tamás, születési helye: Kiskunmajsa, születési ideje: 1976.05.03., anyja születési neve: Gyöngyösi Erzsébet) 6120 Kiskunmajsa, Konyhadűlő tanya 102/C. szám alatti lakos, az alábbi kérelemmel fordulunk a T. Önkormányzathoz:

Előadom, hogy Pek Nicolaas 6120 Kiskunmajsa, Kígyópuszta tanya 152. szám alatti lakossal a közös tulajdonunkban áll a **kiskunmajsai 0465/88 hrsz.** alatt felvett, erdő, legelő művelési ágú, 8 ha 9153 m² területű, 24,99 AK értékű külterületi ingatlan, melyet a mellékelt térképmásolat szerint használunk.

Az ingatlant **meg kívánjuk osztani** a mellékelt térképmásolaton ábrázolt használatnak megfelelően, azonban mivel az ingatlan egy része „Eg” jelű „gazdasági erdőterület”, másik része „Mát” jelű „általános mezőgazdasági terület” övezetbe tartozik, ezért az ingatlant nem lehet az általunk kialakított használatnak megfelelően megosztani.

Kérem, szíveskedjék a rendezési tervet módosítani akként, hogy a kiskunmajsai 0465/88 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása lehetővé tegye a mellékelt térképmásolat szerinti megosztást.



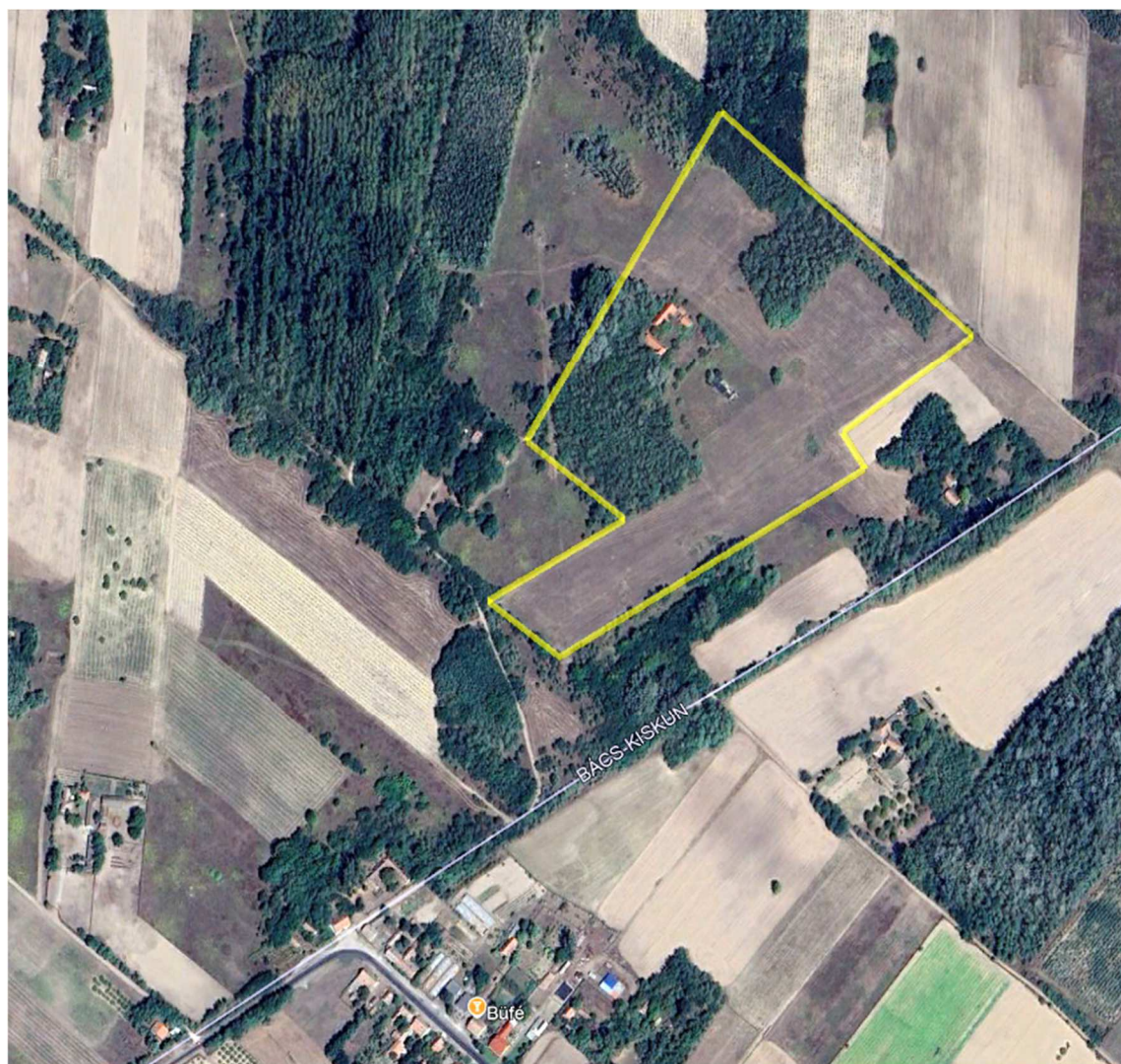
Szerencsés módon a II. jelű tulajdonrész teljesen Mát általános (gyepes) mezőgazdasági övezetbe tartozik, így a tervezett telket nem szelik majd át övezethatárok.

Művelési viszonyok a helyszín környékén a 2025. májusi tér adatok szerint – a szabályozás összhangban van a műveléssel, nem lesz változás az övezetek kijelölésében.

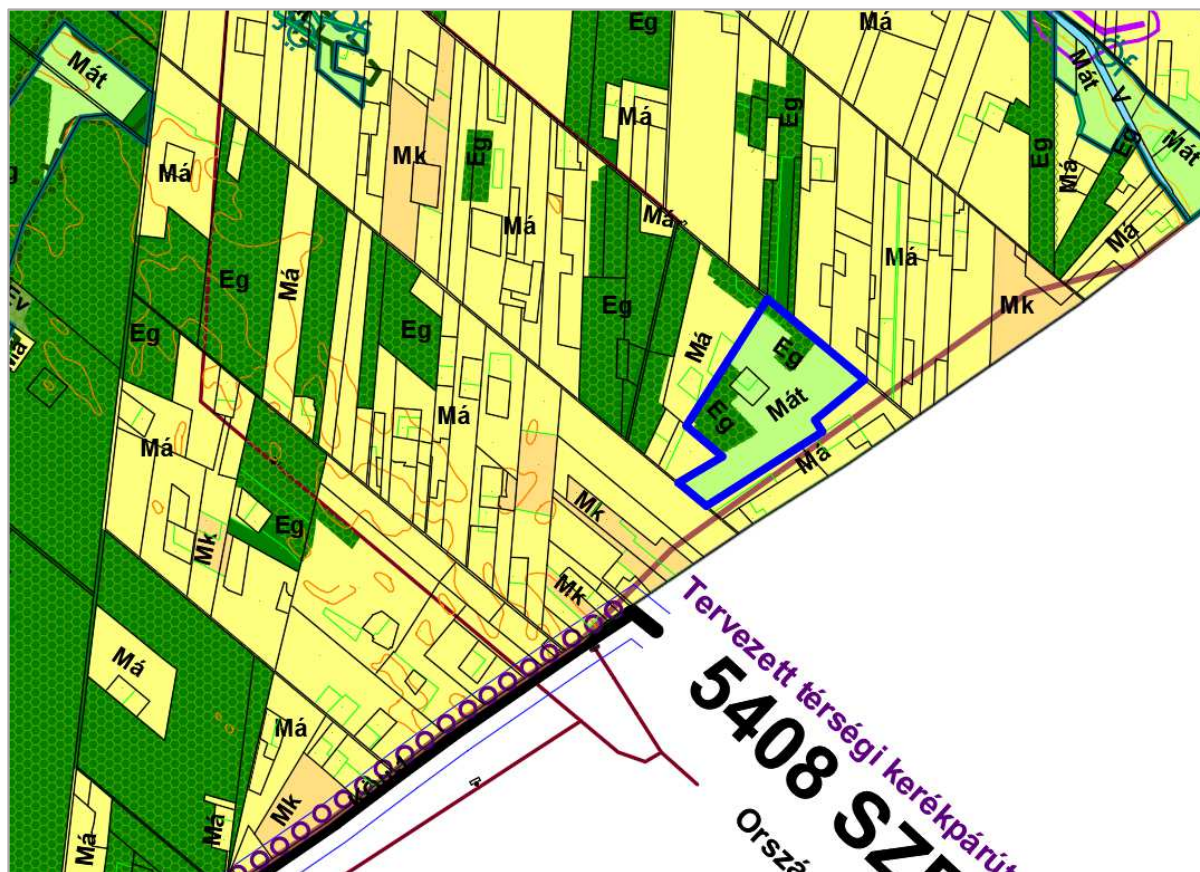


Légyfotó (Google)

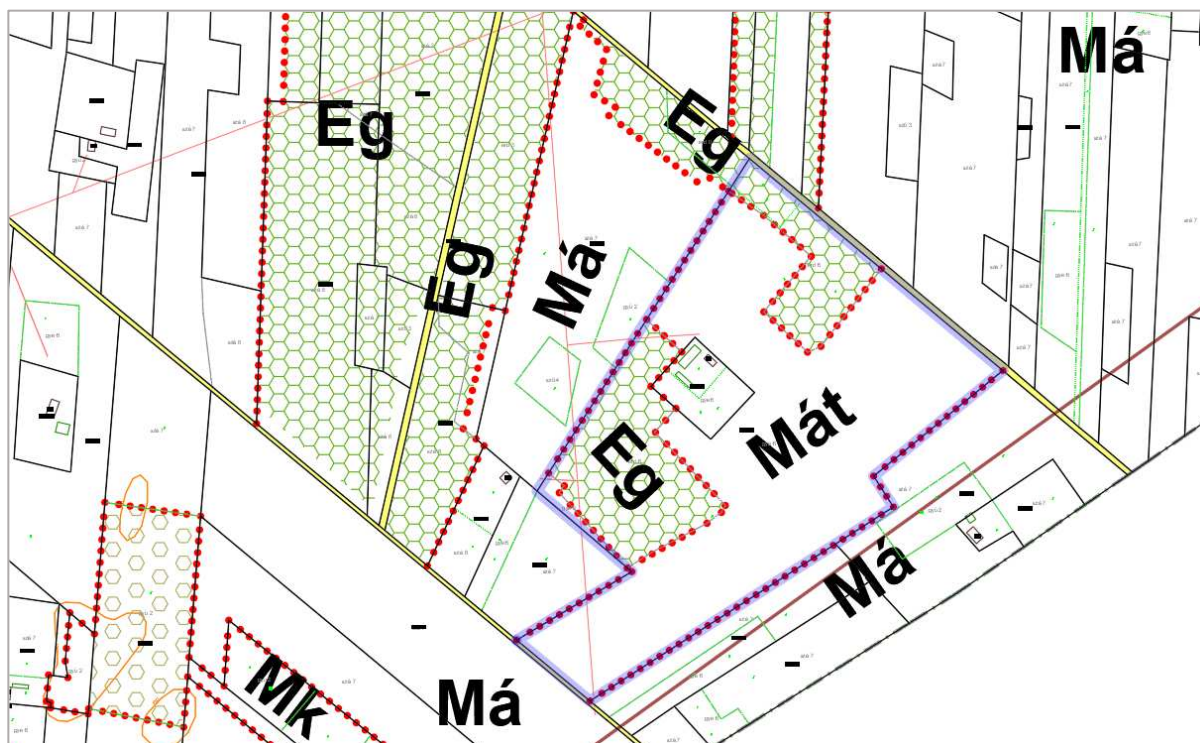
Súlyponti EOY-koordináták: x:119620 y:705690



Helyszín a batálys Településszerkezeti tervben (nem módosul) – a tanyatelek bővülése a Mát jelű általános (gyepes) mezőgazdasági övezeten belül történik



Sz-1 szabályozási terv részlet (kiindulási állapot) a helyszín lehatárolásával – irányadó telekhatár kerül rá a tervlapra a tulajdonosok telekmegosztási szándékai szerint



Módosított Sz-1 szabályozási terv



Mát jelű általános mezőgazdasági övezet előírásai a HÉSZ-ben a következők (nem változnak):

Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legkisebb telekterület		Telek megengedett legnagyobb beépítettsége [%]	Telek legkisebb zöldfelülete [%]	Épület-magasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke [m]
			Lakóépület elhelyezéséhez (ha a rendeltetés szerint megengedett) [m ²]	Egyéb, a rendeltetésnek megfelelő épület elhelyezéséhez [szögletes zárójelben az üres és telekre vonatkozóan] [m ²]			
Mezőgazdasági általános (ezen belül jellemzően természetes gyepek)	Mát	Szabadonálló, elő-, oldal- és hátsókert méret legalább 1,5 m*	10000	10000 [500]	5	nincs megkötés	6,0

* további előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan:

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

** 25,0 m-ig növelhető:

- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

7. ügy – Fejlesztési döntés: 245/2024.(XII.18.) határozat 1/5. pont. Murauer Zsolt ügye időközben megoldódott, a kérelmezett telekalakítást engedélyezték.

8. ügy – Fejlesztési döntés: 245/2024.(XII.18.) határozat 1/7. pont. az Iparszőlőkben lévő 6393 hrsz.-ú telken az előírt 5 méter *előkert méret 0 méterre való csökkentését* kérte a tulajdonos a kialakult állapot szerint annak érdekében, hogy a telek megosztását engedélyeztetni tudja és a meglévő épületet bővíthesse. A kérelemben szereplő telken már 36 éve létesült az emeletes ház, a földmérési rajz szerint épp a szabályozási vonalon áll, viszont az előírt 7 m előkert nem teljesül.

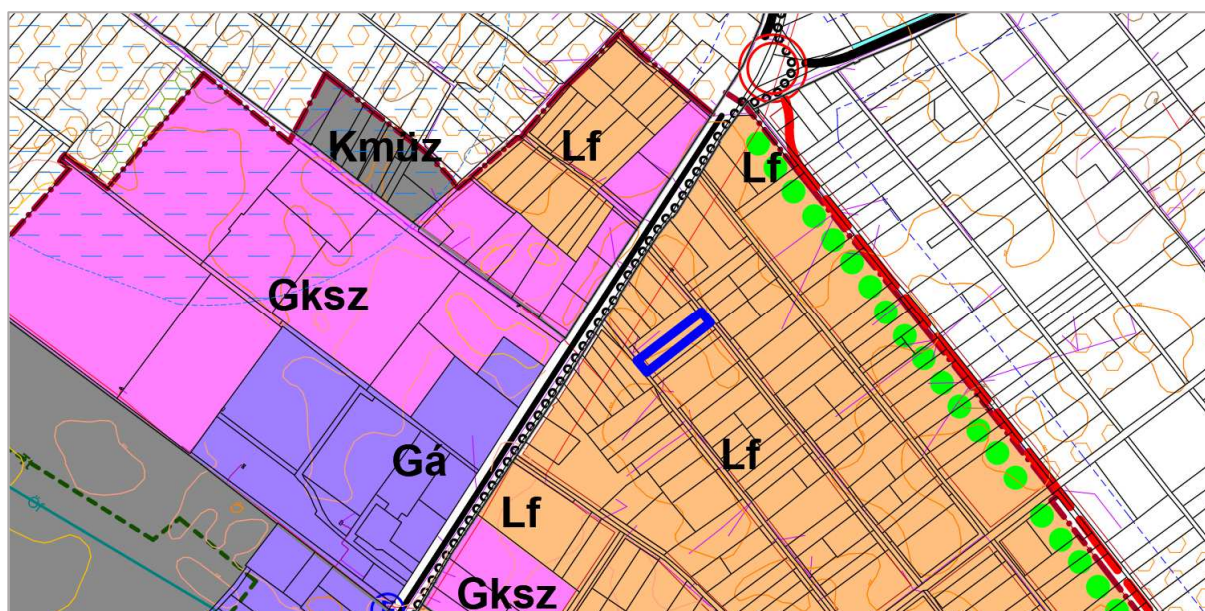
Egyebekben a tulajdonos által tervezett munkálatok előre mutatóak, a szabályozási terv megvalósulását segítik elő: az épületet felújítják és a kert felé bővítik, a szabályozási vonalakat kialakítják, a telket meg is osztják, mert jelenleg átmenő jellegű az Ilona dűlő és a Levendula dűlő között.

Az előkert „lenullázása” a kialakult helyzetre való tekintettel szakmailag támogatható, a változás az Ilona utca felőli szabályozási vonal teljes hosszára kiterjedhet, melyek hasonló helyzetűek. Megjegyzést érdemel, hogy az alábbi légifotó tanúsága szerint az utcában már számos új épület létesült, azonban földhivatali feltüntetésük elmaradt (vagy esetleg még folyamatban van). A jövőben az épületek feltüntetése az ingatlannyilvántartási térképen a használatba vétel feltétele lesz (2024. október 1-jén bevezetett országos jogszabály), így a szabályozási alaptérkép is teljesebb lesz, a tervezéshez pontosabb adatokat fog tartalmazni.

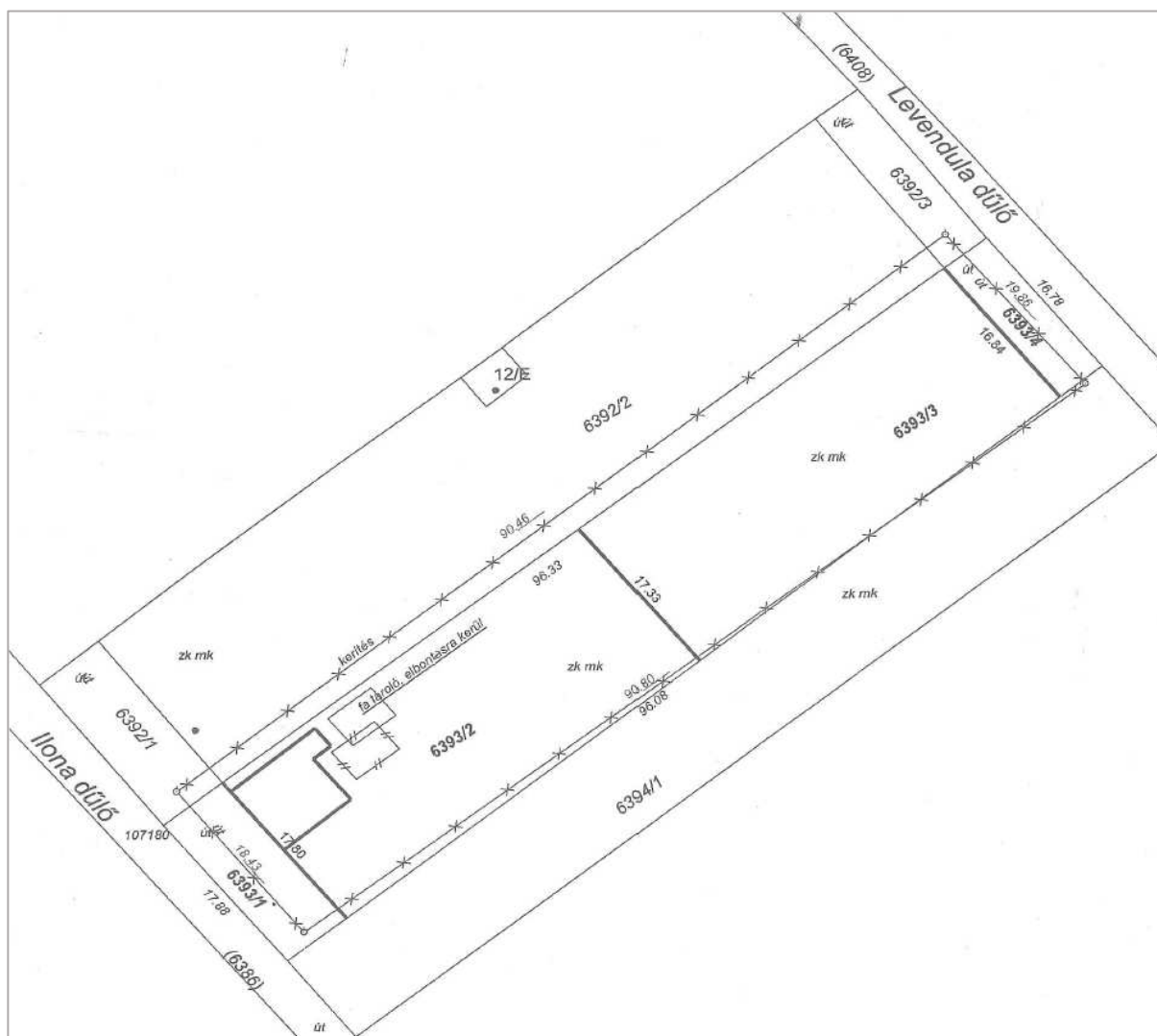
Légifotó (Google) Súlyponti EOY-koordináták: x:129070, y: 703580



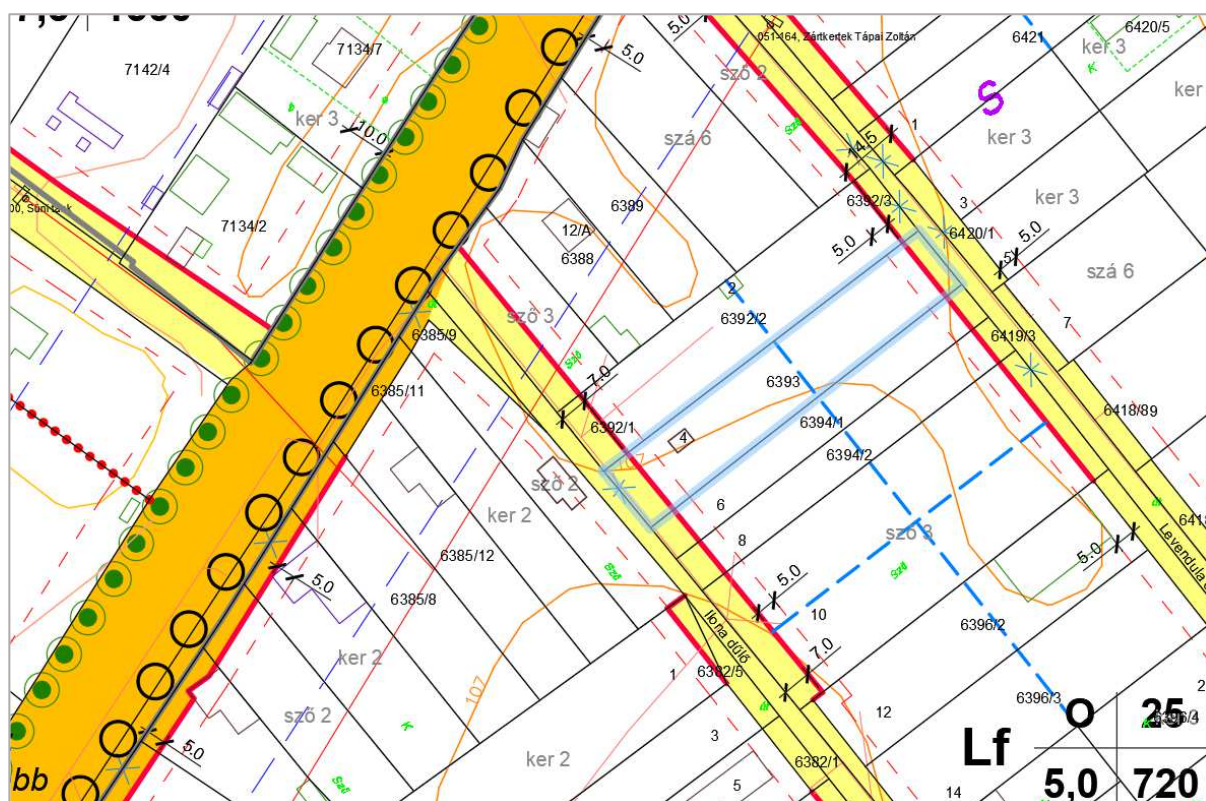
Településszerkezeti terv a kérelemben szereplő telek ábrázolásával – nem változik



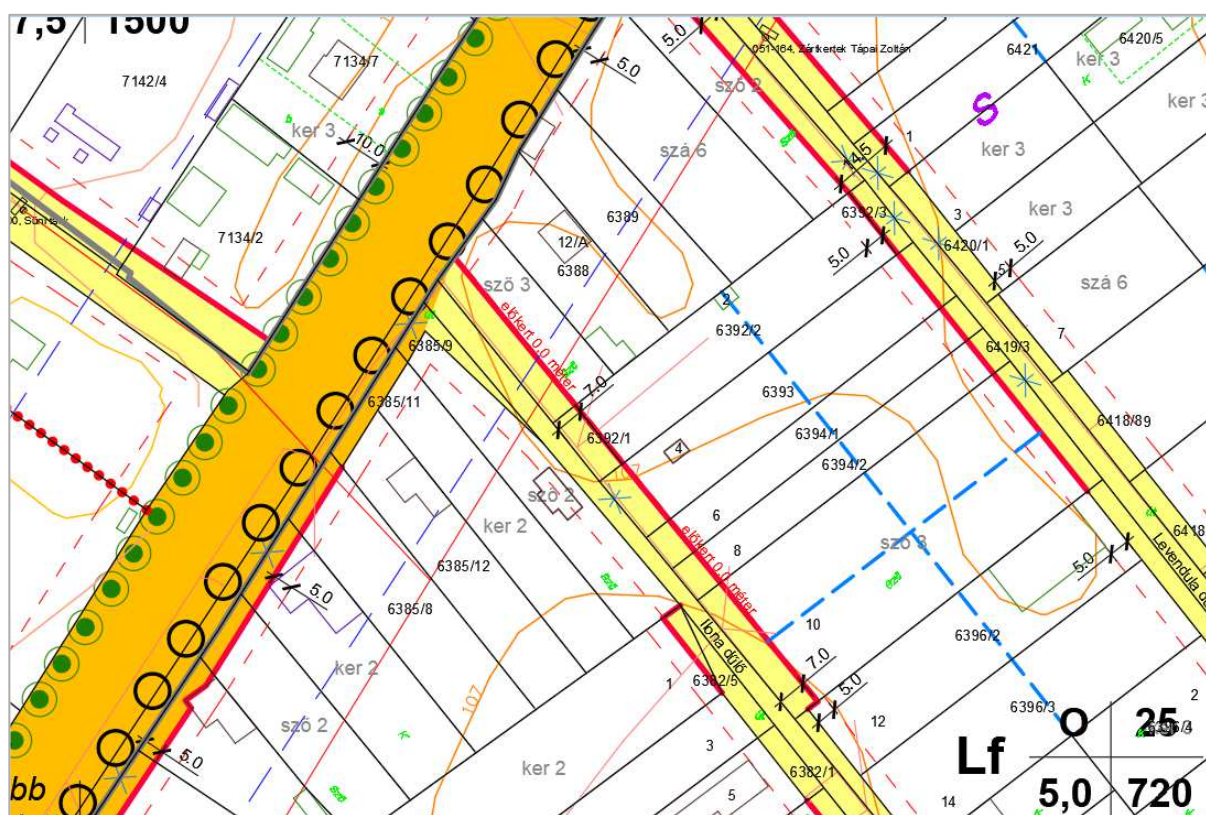
Telekalakítási helyszínrajz a kérelemből



Sz-2 szabályozási terv részlet a kérelemben érintett telek jelölésével



SZ-2 szabályozási terv módosított állapota



A módosítási ügy helyszínén jelenleg érvényes Lf O/25/5,0/720 adatsorú építési övezet szabályai az alábbiak szerint változatlanok maradnak.

„15. Falusias lakóövezetek (Lf) részletes előírásai

15. § (1) Az övezetben nem helyezhető el üzemanyagotöltő állomás, sírkőkészítési célú építmény.

(2) A mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célra csak olyan építmények telepíthetők az övezetben, melyek technológiájához tartozó légszennyező források számításokkal igazolt hatásterülete a telekhatáron belül marad.

(3) A bejelentéshez kötött, faiparral és bútorigarral kapcsolatos tevékenységek elhelyezése esetén szakértő által készített zajvédelmi szakvéleménnyel előzetesen igazolni kell a zajvédelmi követelmények teljesülését.”

HÉSZ 4. melléklet részlet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú T: zárt sorú, sajátos hézagossal, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Lf-1 falusias lakó	O	25	5,0	720	40

9. ügy – Fejlesztési döntés: 245/2024.(XII.18.) határozat 1/8. pont. Az Agrikon KAM Kft. telephelyén nem valósulhatott meg egy telekhatár-rendeztés, mivel az Arany János utca felől előírt előkertméreten belül építmény található. Oldalkertméret tekintetében is talált eltérést az eljáró hatóság, a Ny-i részen (a vasút felől) álló épületek esetén. A szabályozási tervben a **meglévő épületek bemért helye alapján szükséges rögzíteni az előírt oldalkert és előkert méreteket.**

Légi fotó (Google) – Ny-i rész

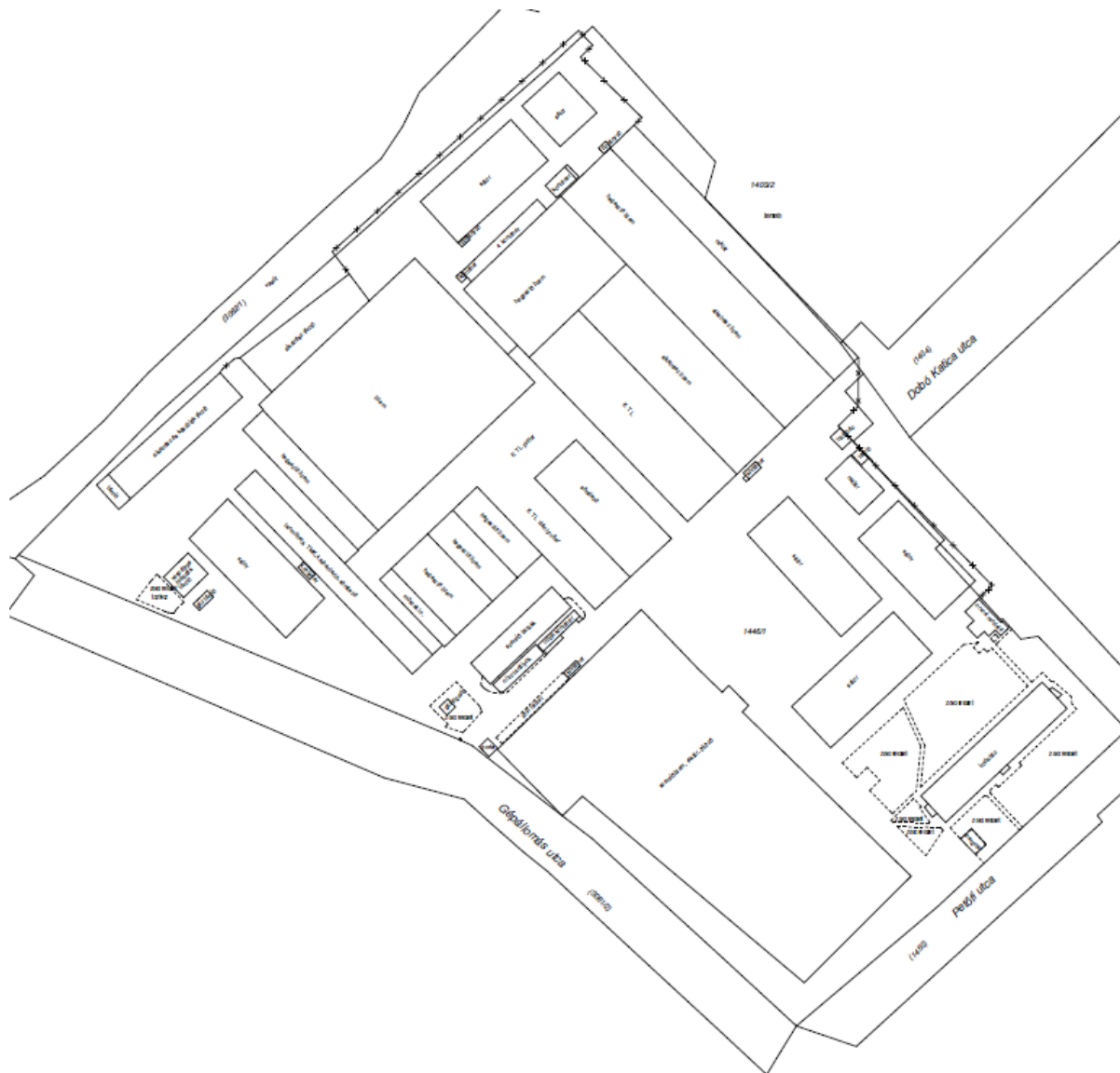


K-i rész



A cég folyamatosan fejleszti üzemét, modernizálás és a piaci igények változásai nyomán. A raktározás különösen nagy kihívást jelent, a telephely nem bővíthető, ugyanakkor technológiai okokból a más telephelyen történő anyag- és árutárolás csak részben nyújt jó megoldást.

Felmérés a telephelyről 2023-ban



A jelenleg hatályos szabályozás az elhelyezhető építmények és az övezeti paraméterek tekintetében eléggé rugalmas, OTÉK alóli felmentést is magában foglal, ezért változtatást nem igényel.

HÉSZ előírások – nem lesz változás

„20. Általános gazdasági övezetek (Gá) részletes előírásai

20. § (1) Az övezetben 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 nem kötött;
b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

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

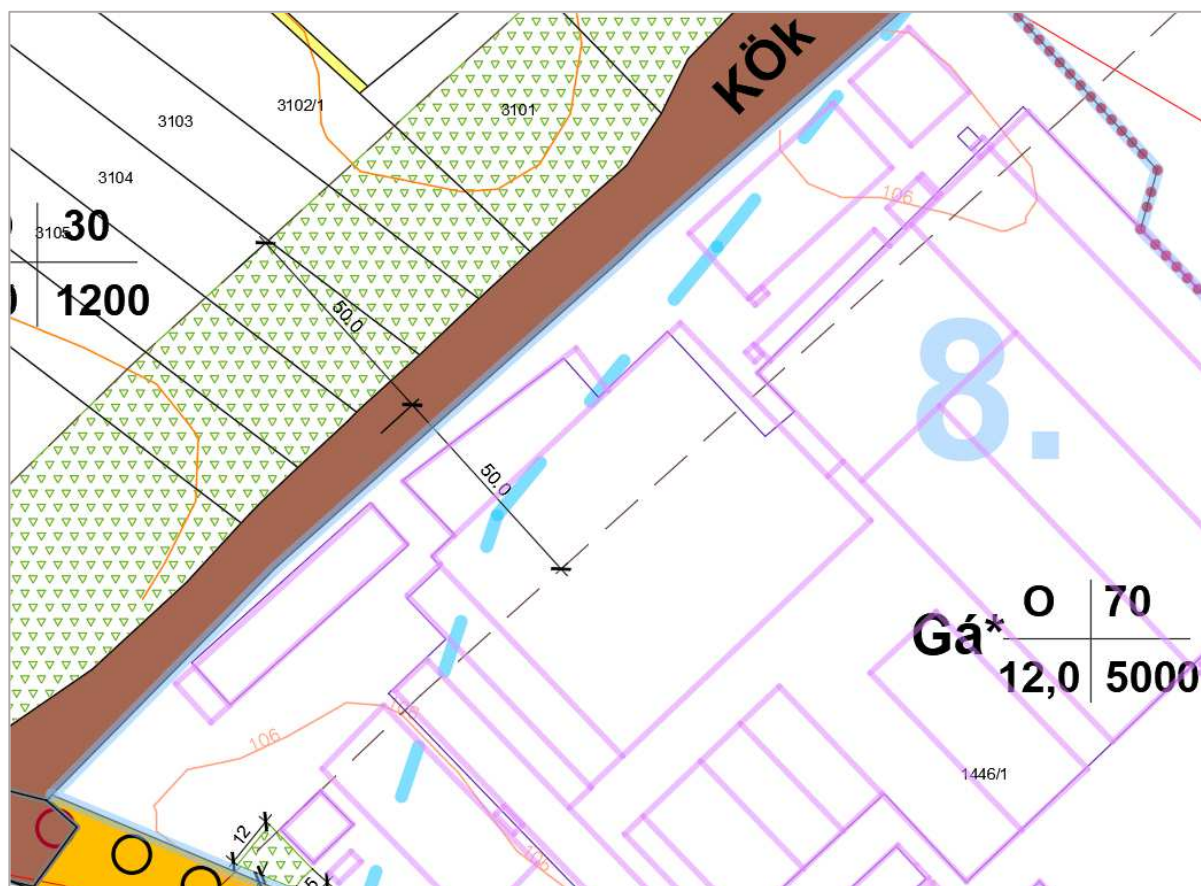
(3) Gá* jelű építési övezetben új építés esetén a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet fásítani kell: legalább minden megkezdett 6 db parkolóhely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa ültetendő legalább 1 négyzetméter szabad földterület biztosításával.”

HÉSZ 4. melléklet részlet (nem változik)

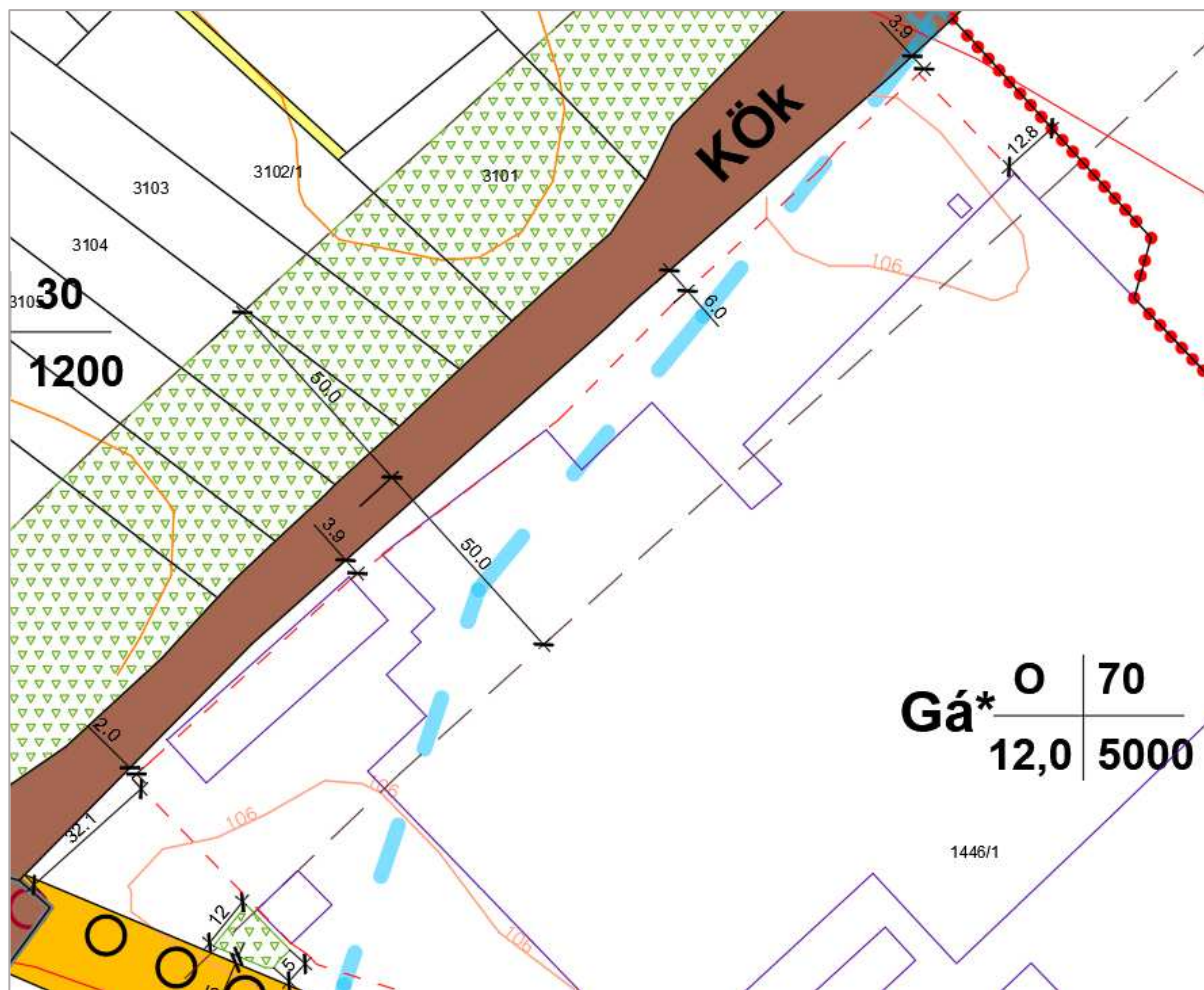
Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

A	B	C	D	E	F
Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú T: zárt sorú, sajátos hézagos, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Ém) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Gá* általános gazdasági terület	O	70	12,0	5000	2

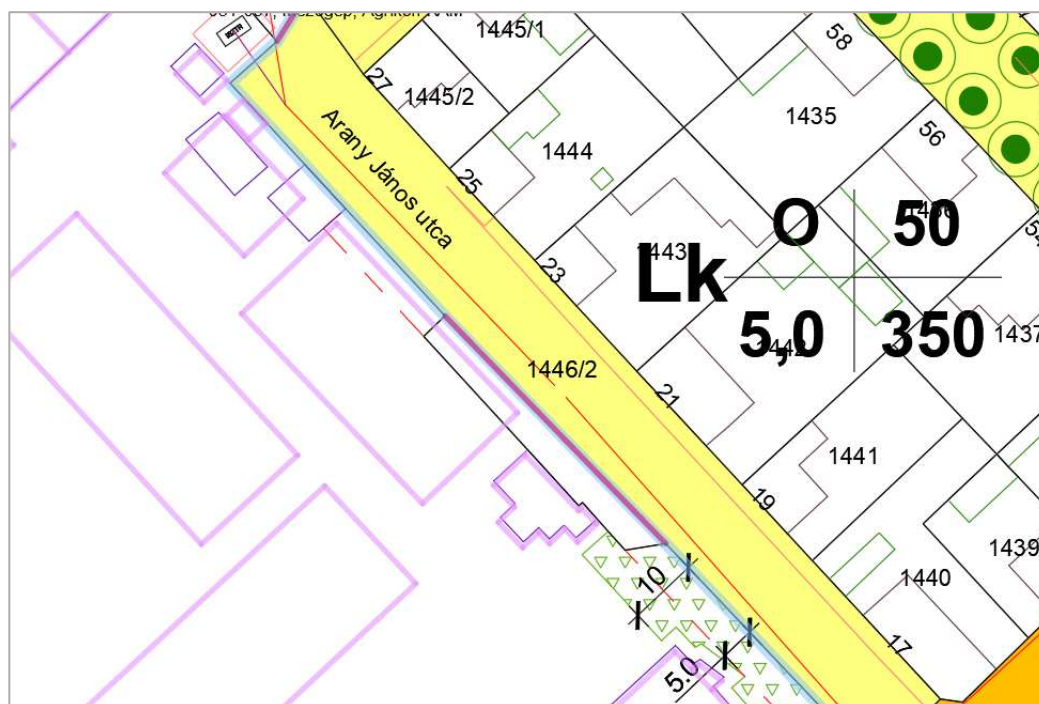
Sz-2 szabályozási terv jelenleg hatályos (kiindulási) állapota – Agrikon telephely ÉNy-i része (vastag bíbor vonal jelzi a bemért épületkontúrokat, a telephely határa halványkék)



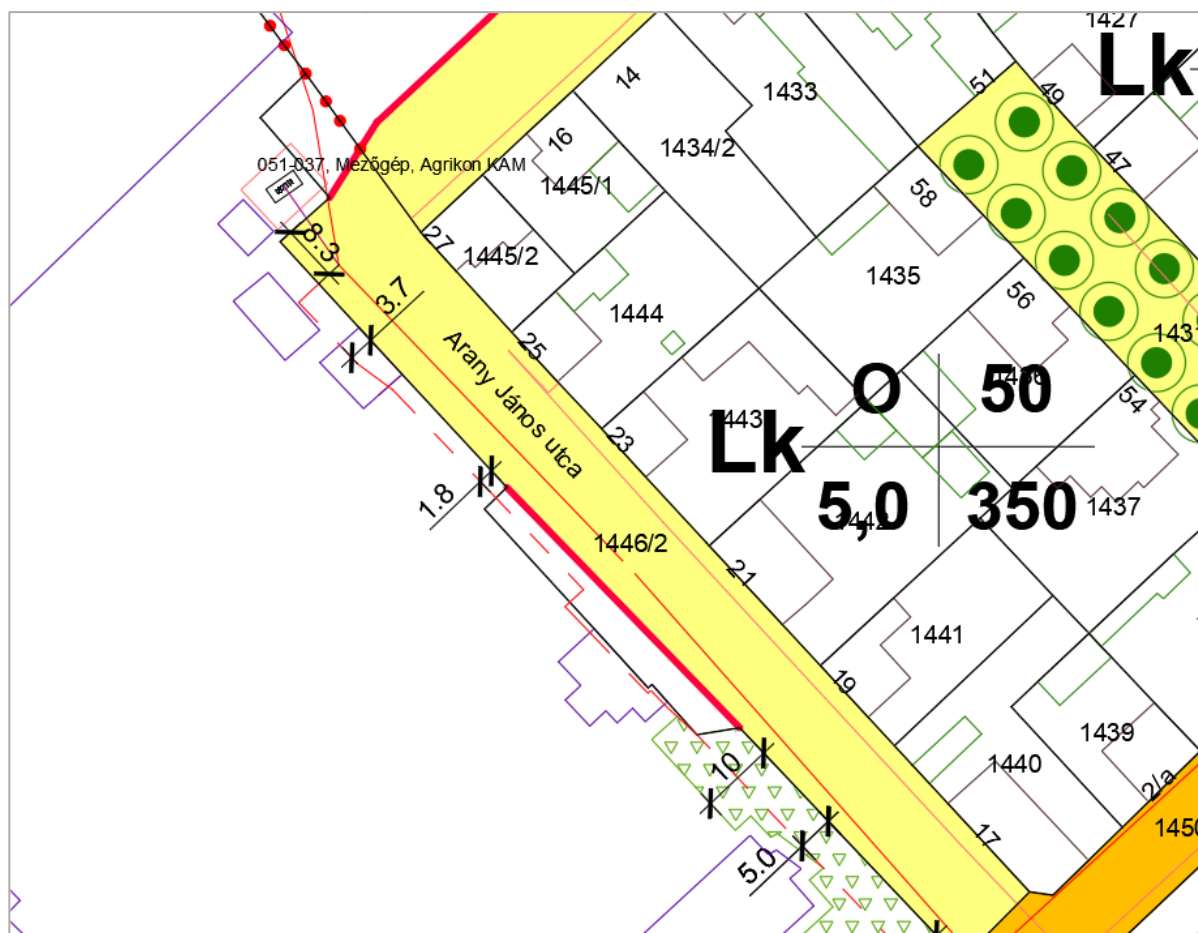
Sz-2 szabályozási terv módosított részlet – Agrikon telephely ÉNy-i része



Sz-2 szabályozási terv jelenleg hatályos (kiindulási) állapota – Agrikon telephely K-i része



Sz-2 szabályozási terv módosított részlet – Agrikon telephely K-i része



10. ügy – Fejlesztési döntés: 245/2024.(XII.18.) határozat 1/10. pont. Az egyes földügyi eljárásokról szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendeletben az utóbbi években változások történtek, melyek jelentős mértékben befolyásolták a rendezési terv megvalósításának jogi körülményeit.

A 2021. év július 1-jén hatályba lépett módosítások szigorítást tartalmaztak: az övezethatárokat telekalakítással le kellett követni, csak néhány eset jelentett kivételt. Kiskunmajsa Város Önkormányzata a HÉSZ megfelelő korrekciójával igyekezett a leszűkült keretek közötti rugalmasságot elérni 2024. augusztusban elfogadott rendelet-módosítással. A hivatkozott kormányrendelet 2024. október 1-jén hatályba lépett módosításai viszont kibővítették a kivételezett esetek körét, ennek következtében a helyi szabályozás szigorúbbá vált az országosnál.

Az önkormányzat vissza kívánja állítani az országos előírások hatályát a város szabályzatában, erről döntött előzetes határozatában. A szándék a HÉSZ-ben a következő módon kezelhető (megszűnő előírások áthúzással, új előírások kékkel jelennek meg):

„9. Építés, telekhasználat általános szabályai

9. § (1) Üres és beépítésre nem tervezett A telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres és beépítésre nem tervezett telkek vagy építési telkek telekhatár rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”

A HÉSZ-ben található egy hivatkozási hiba, amelyet a rendeletmódosítás keretében kezelni érdemes a következők szerint (megszűnő szöveg áthúzással, új szöveg kékkel jelenik meg):

„8. Közművek előírásai

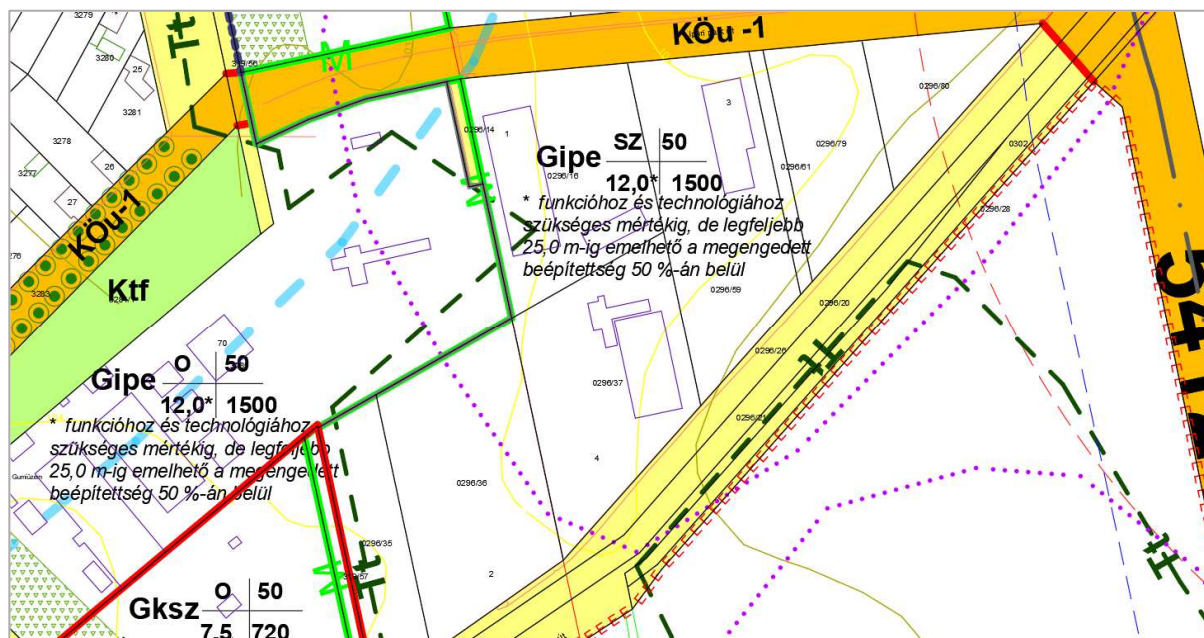
8. § (1) Részleges közműellátottságot kell biztosítani az Ln, Vt, Vi, jelű építési övezetekben, e mellett *telken belüli csapadékvíz-tárolás* biztosítandó.

(2) Hiányos közműellátottságot kell biztosítani az Lk jelű lakóövezetben, az Sz-2 és Sz-3 terv hatálya alá tartozó gazdasági (Gksz, Gá, Gipe jelű) építési övezetekben, az Üh és Üü üdülőövezetekben, valamint az Sp különleges övezetben, e mellett *telken belüli csapadékvíz-tárolás* biztosítandó.

(3) ~~A-(2)-(3)~~ Az (1)-(2) bekezdésben nem szereplő övezetekben nincs kötelező közművesítettségi előírás, de az Lke, Lf, Kmü, Kmüz és Kgy övezetekben *telken belüli csapadékvíz-tárolás* biztosítandó.”

11. ügy – Fejlesztési döntés: 245/2024.(XII.18.) határozat 1/11. pont. Az építési hatóság részéről jelzés érkezett, hogy a HÉSZ 4. mellékletéből hiányzik a Gipe/SZ/50%/12,0*m/1500m² jel, ennek magyarázatát pótolni szükséges.

Sz-2 szabályozási terv részlet a hiányzó övezetjelhez tartozó területről



HÉSZ 4. melléklet tervezett kiegészítése (új bejegyzés kékkel szerepel)

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

Építési övezet jele, megnevezése	Beépítési mód SZ: szabadon álló O: oldalhatáron álló Z: zárt sorú T: zárt sorú, sajátos hézag, a kötelező hézagokat a szabályozási terv jelöli	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság (Em) megengedett legnagyobb mértéke, vagy min.-max. méret-tartománya [m]	Kialakítható telek legkisebb területe (zárójelben: megengedett legnagyobb területe) [m ²]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]
Gipe-3 egyéb ipari gazdasági	SZ	50	12,0* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 25,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	1500	25

3. Határozat-tervezet

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2025. (.....) határozata

Kiskunmajsa város Településszerkezeti terv részleges módosítása

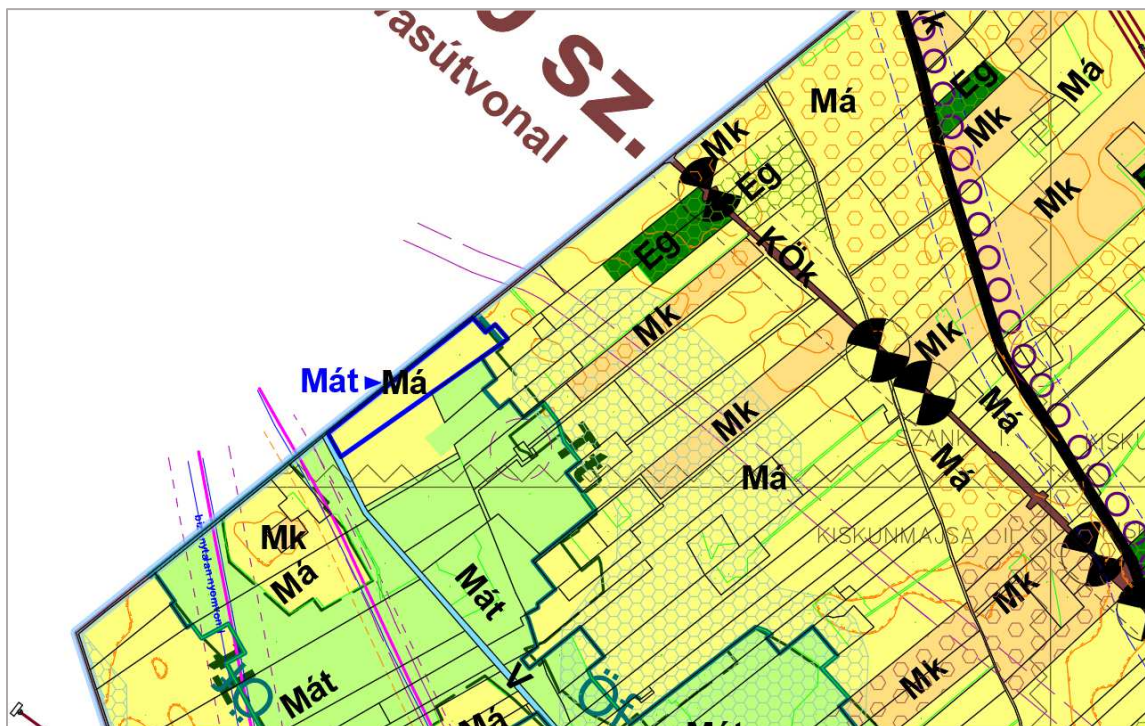
Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta Kiskunmajsa Város Polgármesterének/2025. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

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

1. A Szank felőli közigazgatási határvonal mellett fekvő 0270/226 hrsz.-ú telek tervezett beépítésének biztosítása érdekében az állattartó épületek elhelyezésére szolgáló 1,67 hektáros telekrész **Mát** jelű általános (gyepes) övezetből **Má** jelű *általános mezőgazdasági övezetbe* kerül át.

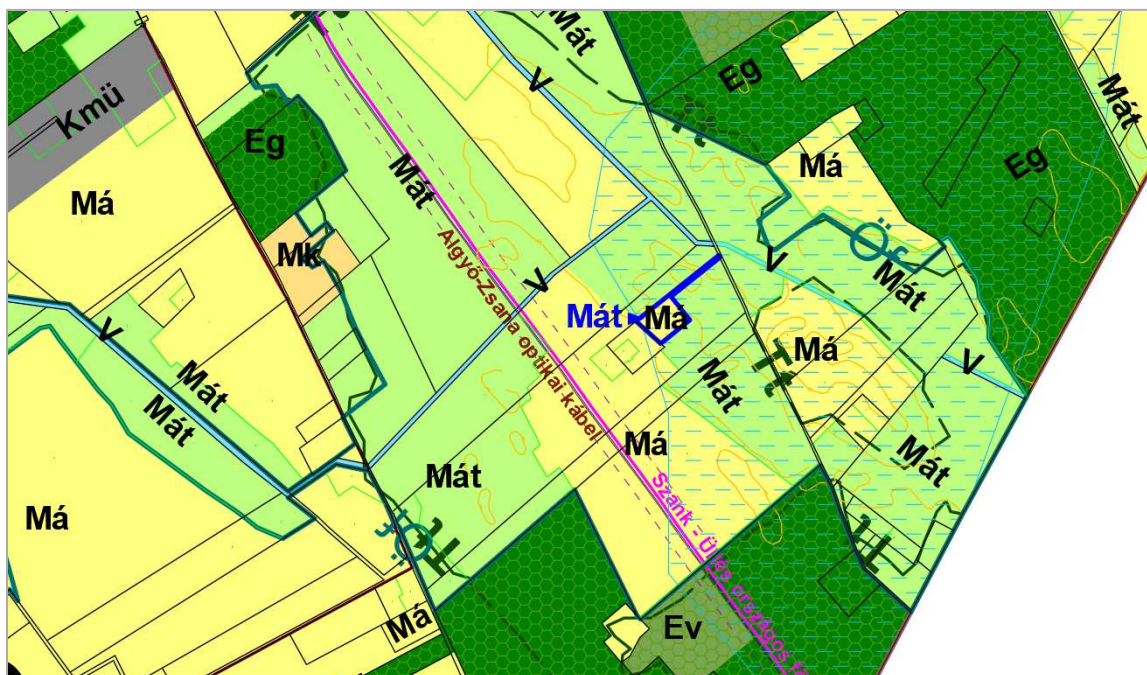
Indoklás: Az állattartás feltételeit javító építési szándék összhangban van a terület kialakult jellegével (csatorna menti nedves gyepek) és segíti a város gazdaságának fejlődését.

Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet – Szank közigazgatási határánál lévő helyszín környéke (a változás tartalmát jelző kék felirat és lehatárolás az egységes módosított szerkezeti terven nem jelennek majd meg).



2. A Kiskunmajsa D-i határrészén, Ágasegyházán lévő 0397/15 helyrajzi számú tanya bővül a 0397/69 hrsz.-ú termőföldből és megoldódik a tanya közterületi kapcsolata egy bejáró út hozzákapcsolásával. A jelenleg Mát jelű általános gyepes mezőgazdasági övezetbe tartozó bővítési terület (0,42 hektár) a tanyával megegyező **Má általános mezőgazdasági övezetbe** kerül át.

Módosított Tszt-1 Településszerkezeti terv részlet – Ágasegyháza külterületrész (a változás tartalmát jelző kék feliratok és lehatárolások az egységes módosított szerkezeti terven nem jelennek majd meg).

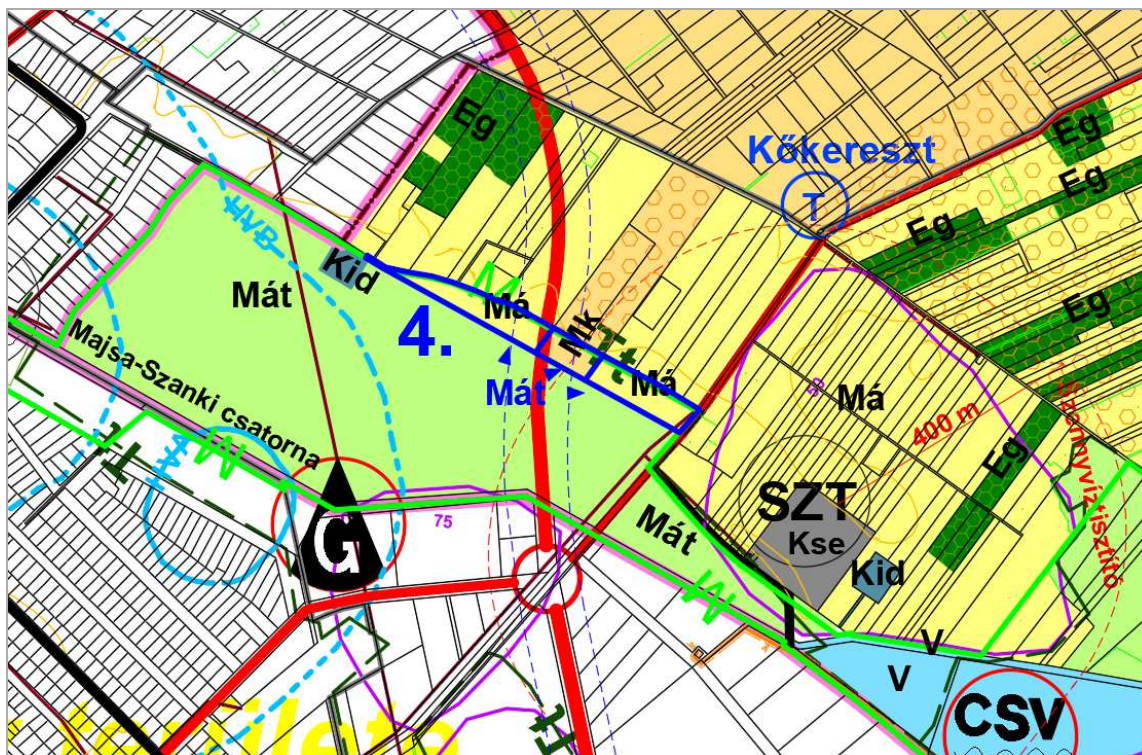


Indoklás: A tanya hosszú ideje kialakult ezen a helyen, a gazdálkodáshoz szükséges a területbővítés. A tulajdonosok egyetértésével megvalósuló változás segíti a tanyavilág megmaradását.

3. Az önkormányzat tulajdonában lévő Nagyréten (hrs.: 0299/6) egyenesen halad át egy földút, az ingatlannyilvántartási állapot azonban jelentősen eltér a valós állapottól. A kialakult út ingatlannyilvántartási átvezetése kapcsán a Településszerkezeti terv is változik, a Mát jelű általános (gyepes) mezőgazdasági övezet csak a ténylegesen legelő művelés alatt lévő Nagyréten marad meg, a magánkertekhez kapcsolódóan szántóként használt területsáv (1,80 hektár) **Má általános mezőgazdasági övezetbe**, a szőlőként művelt terület (0,45 hektár) pedig a hozzá kapcsolódó **Mk kertes mezőgazdasági övezetbe** kerül át.

Indoklás: A mezőgazdasági rendeltetési kategóriák közötti átsorolás a való területhasználatot követi le.

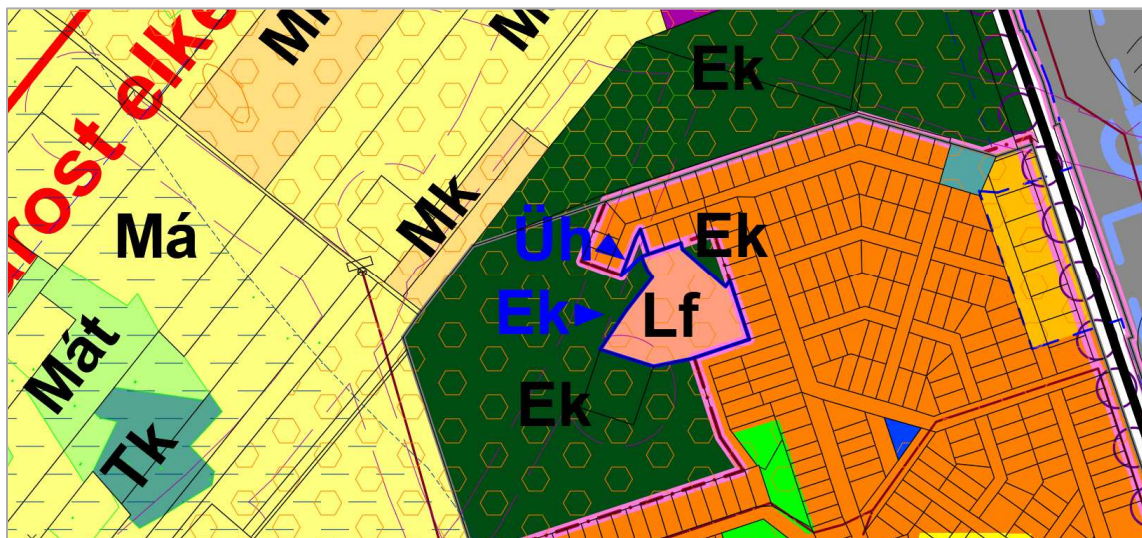
Módosított Tszst-1 Településszerkezeti terv részlet – Belterületől É-ra lévő helyszín és környéke



4. Az Üdülőterület mellett fekvő, Ötfa tanya 32. számú, 8306 helyrajzi számú, 8714 m² nagyságú ingatlan Ek közjóléti erdőből övezetből Lf falusias lakóterületbe kerül át. Az üdülőterület határa a kialakult telekhatár szerint korrigálva lesz.

Indoklás: Az egykori tanyatelek belterületi helyrajzi számot kapott az üdülőtérület kialakulásakor, ezért a meglévő lakóépület fennmaradása jelenleg nem biztosított. A fennálló állapotot támogatja a lakóterületi átsorolás.

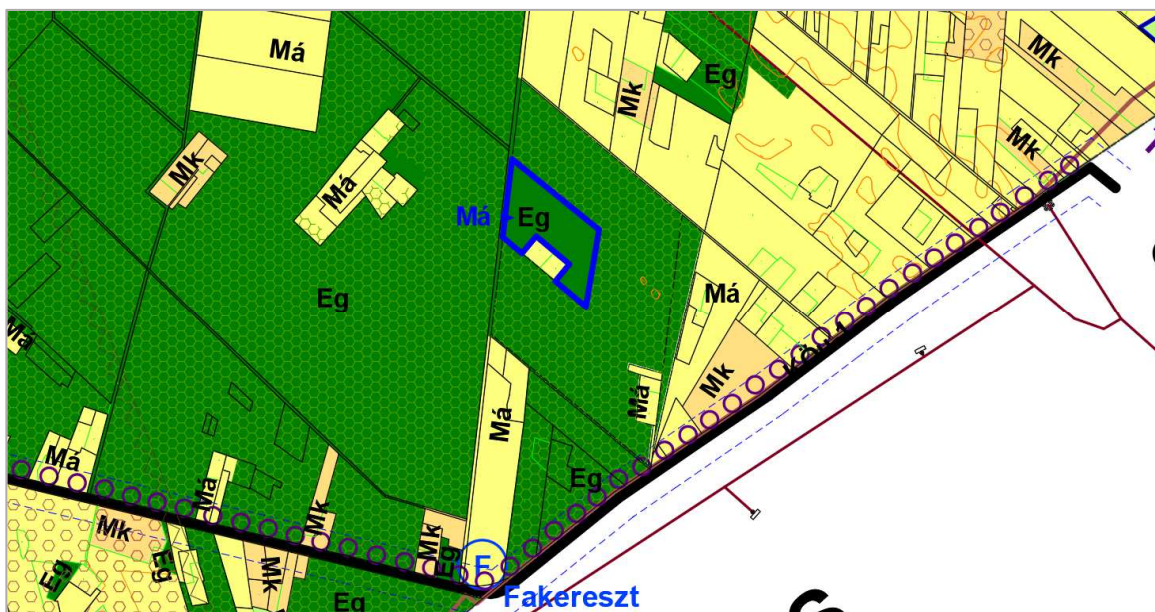
Módosított Tsz-t-1 Településszerkezeti terv részlet – Üdülőterület melletti helyszín környéke (a változás tartalmát jelző kék felirat és lehatárolás az egységes módosított szerkezeti terven nem jelennek majd meg).



5. Törvényi előírások miatt a 4. pontban létrejövő új beépítésre szánt terület csereterületeként Má jelű általános gyepes mezőgazdasági területből **Eg gazdasági erdőterületbe** kerül át a 0471/32 helyrajzi számú, 2,80 hektáros terület.

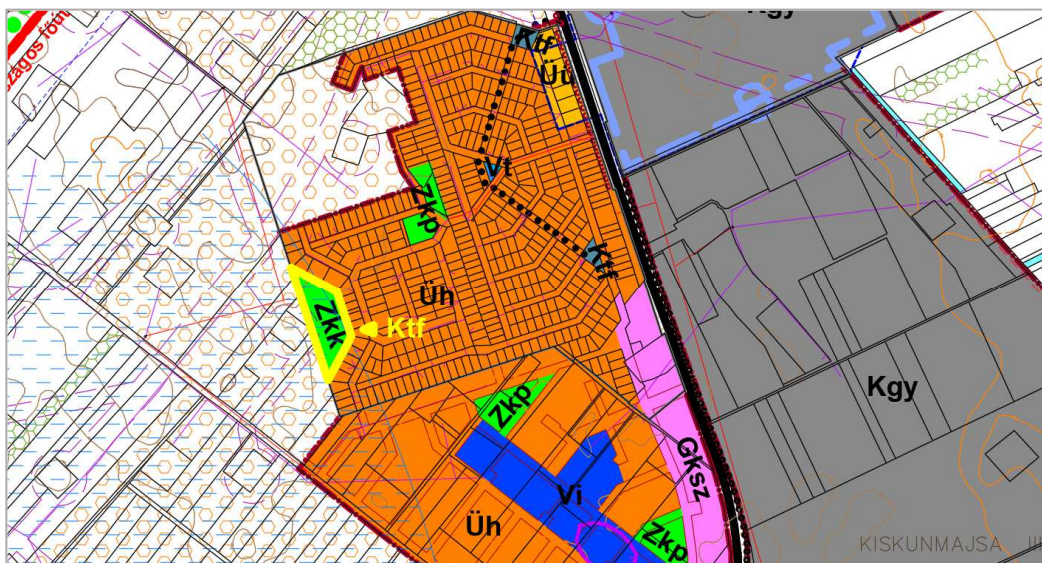
Indoklás: A telektulajdonos felajánlotta a közigazgatási terület D-i részén lévő, családi tulajdonban lévő erdőterületet a biológiai aktivitás pótlására.

Módosított Tsz-1 Településszerkezeti terv részlet – közigazgatási terület déli határán lévő helyszín környéke (a változás tartalmát jelző kék felirat és lehatárolás az egységes módosított szerkezeti terven nem jelennek majd meg).



6. Törvényi előírások miatt a 4. pont szerint keletkező, 0,87 hektár új beépítésre szánt terület meghaladó mértékben új **Zkk** jelű **közkert** zöldterület lesz kijelölve az Üdülőtérület Ny-i részén (8477 helyrajzi számú telek, 0,97 hektár) a jelenlegi Ktf különleges beépítésre nem szánt fásított köztér helyett.

Módosított Tsz-2 Településszerkezeti terv részlet – az Üdülőtérület egyéb belterület nyugati része (a változás tartalmát jelző sárga felirat és lehatárolás az egységes módosított szerkezeti terven nem jelennek majd meg).



Indoklás: A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 8. § (1) bekezdése a zöldterület összesített területére vonatkozó előírásokat kapcsol az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez. A tervezett zöldterület jelenleg is zöldfelület és az önkormányzat tulajdonában van.

Felelős: Patkós Zsolt polgármester

Határidő: hatályba lépéstől folyamatos

Patkós Zsolt
polgármester

Kovács Tímea
jegyző

4. Új beépítésre szánt területre vonatkozó törvényi előírások teljesülésének igazolása – záró szakaszhoz készült

Új beépítésre szánt terület Lf falusias lakóterület keletkezik az 5. ügyben jön létre **0,87 hektáron**, erdőövezetből.

A csereterületen **2,80 hektár erdőterület keletkezik** Má általános mezőgazdasági övezet helyett. A zöldterületi arány kiegyenlítésére az 5. helyszín közelében egy önkormányzati tulajdonú, jelenleg Ktf fásított köztér különleges övezetbe tartozó **0,97 hektáros** telek **Zkk zöldterületbe** kerül át.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7-8. § teljesülésének igazolása

„7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és **erdőterület övezetből** új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább **azzal megegyező biológiai aktivitás értékű** zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy **erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre** az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeresztvári vagy közparki funkció ellátására.”

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A **zöldterület övezet** nagysága

a) a település közigazgatási területén belül **összességében nem csökkenhet**, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”

Erdőterület nagyságának fenntartása

Új beépítésre szánt terület az 5. ügyben jön létre **0,87 hektáron**, erdőövezetből. A csereterületen **2,80 hektár erdőterület keletkezik**, tehát összességében a rendezési tervi erdőterületek **1,93 hektárral** gyarapodnak.

BIA-érték pótlása

A BIA-érték számítás szerint az ügyben **13,76 pont növekmény keletkezik**, a törvényi előírásnak megfelel.

Területfelhasználás változásainak táblázatos jegyzéke az 5. ügyben

A módosítás során a beépítésre szánt terület összességében 1,86 hektárral növekszik.

Helyszín (hrszt)	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva
8306	0,87	Ek	Lf
0471/32	2,80	Má	Ev
8477	0,97	Ktf	Zkk

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	+0,87	+2,09
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		
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 K-Vm	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 Zkk	6	+0,97	+5,82
33.	Védelmi célú erdő	9	+2,80	+25,20
34.	Rekreációs erdőterület	9	-0,87	-7,83
35.	Egyéb erdőterület	9		
36.	Kertes mezőgazdasági terület	5		
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	-2,80	-10,36
38.	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület országos jelentőségű védett természeti területen	7		
39.	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, ha nem tartozik a 37. pontba	5		
40.	Vízgazdálkodási terület	7		
41.	Természetközeli terület mocsár, nádas, ex lege védett láp	8		
42.	Természetközeli terület ex lege védett kunhalom	5		
43.	Természetközeli terület nyílt karszterület, sziklagyepterület	3		
44.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület legalább 80% zöldfelülettel	6		
45.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80% zöldfelülettel	6		
46.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület legalább 65% zöldfelülettel	3,2		
47.	Vadspark, arborétum területe legalább 80% zöldfelülettel	6,4		
48.	Temető területe legalább 80% zöldfelülettel	6		
49.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,2		
50.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület legalább 65% zöldfelülettel	3,2		
51.	Burkolt köztér	0,3		
52.	Fásított köztér, sétány	1,2	-0,97	-1,16

53.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel (Kb-Rt)	3,2		
-----	---	-----	--	--

Összesítés:

+13,76

MEGFELEL!*Zöldterület részarányának fenntartása*

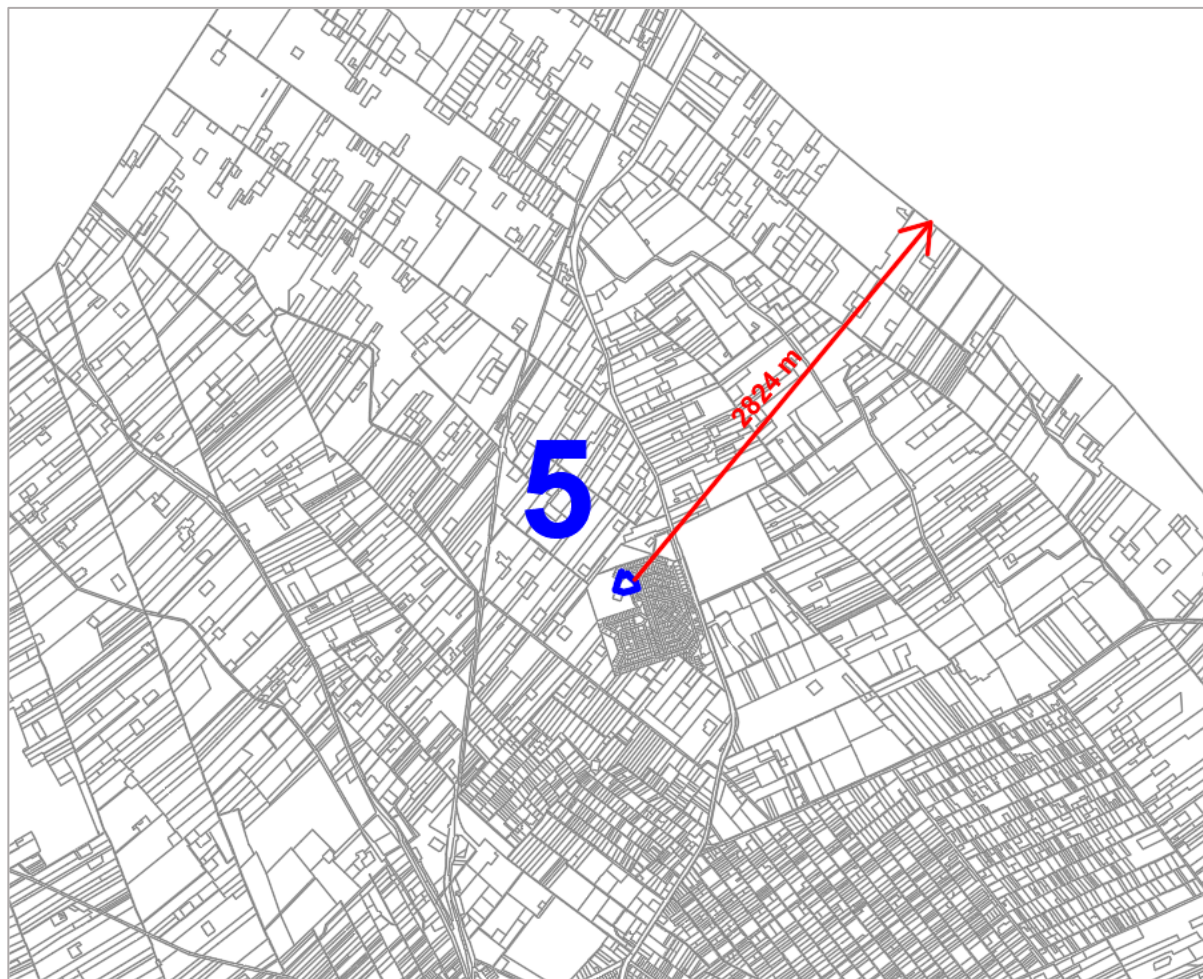
Új beépítésre szánt terület az 5. ügyben jön létre **0,87 hektáron**, erdőövezetből. A zöldterület **0,97 hektárral** megnövekszik, a **zöldterület aránya az összes beépítésre szánt területhez képest nem csökken.**

8. § (2) bekezdésben szereplő előírások teljesülése

„a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,” – a meglévő települési területen belül, **belterületi fekvésben** keletkezik az Lf jelű falusias lakóterület;

„b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében,” – az igazgatási terület határától csaknem 3 km-re fekszik, a **törvényi előírás teljesül.**

Új beépítésre szánt terület elhelyezkedése az igazgatási területen belül



„c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki” – Kiskunmajsa Város Önkormányzat nyilvántartása szerint a közigazgatási területen belül **nem található barnamezős területek**. Az új beépítésre szánt területről meghozott 190/2025. (IX.25.) számú önkormányzati döntésben is szerepel ez a tényadat (ld. jelen dokumentáció utolsó oldala, 2.7. pont)

Az OTrT 12. § (1) bekezdés teljesülésének igazolása

„12. § (1) (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.” Az **előírás teljesül**, mivel az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 2,8 km-re található (ld. előző oldali ábrát).

Az OTrT 12. § (2) bekezdés teljesülésének igazolása

Az OTrT 12. § (2) 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.”

0,87 hektár új **Lf** falusias lakóterület keletkezik **Ek** jelű **erdőterület igénybevételével**. A fenti rendelkezések értelmében legalább $0,87 \times 1,25 = 1,09$ hektár nagyságú új erdőterületet kell kijelölni. A csereterületen (hrsz.: 0471/32) **2,80 hektár erdő lesz újonnan kijelölve, amely meghaladja az előírt területnagyságot**.

A csereterület az alábbi ábrák szerint **nem esik természetvédelem alá**

Ex lege (országos védelem alatt álló) láp természeti terület és az erdőbe átkerülő csereterület elhelyezkedése (csereterület kék határvonallal jelölve)

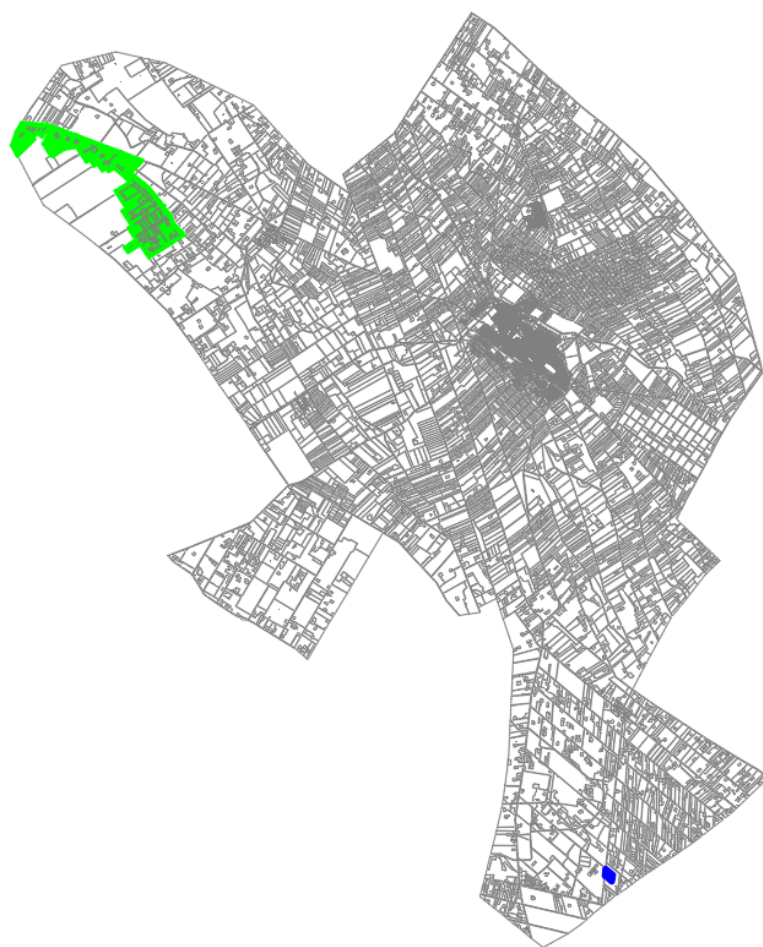


*Ex lege (országos védelem alatt álló)
szikes tó természeti terület és az erdőbe
átkerülő csereterület elhelyezkedése
(csereterület kék határvonallal jelölve)*



*Natura 2000 (európai közösségi
védelem alatt álló) terület és az erdőbe
átkerülő csereterület elhelyezkedése
(csereterület kék határvonallal jelölve)*





*Helyi védett természeti terület és az
erdőbe átkerülő csereterület
elhelyezkedése (csereterület kék
határvonallal jelölve)*

5. HÉSZ módosítás tervezete

Indoklás

**Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025 (...) önkormányzati rendeletéhez**

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

Általános indokolás:

1. A rendelettervezet összeállításának társadalmi, gazdasági, szakmai okai

A Kiskunmajsa külterület szabályozási terveiben (SZ-1 és SZ-2 terv) elvégzett módosítások révén közösségi érdekű és vállalkozás-segítő fejlesztések, lakossági építkezések valósulhatnak meg.

2. A rendelettervezet összeállításának társadalmi, gazdasági, szakmai céljai

Az előírások azért módosulnak, hogy támogassák a Képviselő-testület 245/2024.(XII.18.) határozataival támogatott fejlesztési elképzelések megvalósítását, ezzel pozitív társadalmi és gazdasági következményeket idézzenek elő.

3. A javasolt szabályozás várható hatásai

A módosított szabályozás elhárítja az építészeti akadályt az önkormányzati településrendezési műveletek, vállalkozás-fejlesztések és lakossági építési tevékenységek engedélyezése előtt.

Részletes indoklás:

Az 1. § a nyúlványos telek kialakításának lehetőségét erősíti meg mezőgazdasági és erdőövezetekben, az országos jogszabályi változásokat lekövetve.

A 2. § hibajavítást tartalmaz, helyesbíti a hivatkozást.

A 3. § a több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek telekalakítását rugalmasabbá teszi, alkalmazkodva az országos jogszabályi változásokhoz.

A 4. § a mezőgazdasági és erdőövezetekben a kialakítható telekméret minimum értékét szabályozza, ezzel biztosítva, hogy a telekalakítási eljárásokban ne csak az illeszkedésre kelljen támaszkodni.

Az 5. § a HÉSZ 1., 2. és 4. mellékleteinek lecseréléséről rendelkezik. A mellékletek a módosítás szerinti változásokat egységes szerkezetben tartalmazzák.

A 6. § a hatályba léptető előírásokat tartalmazza. A keretszabályoknak megfelelően a rendelet a kihirdetést követő napon hatályba léphet.

**Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (...) önkormányzati rendelete**

a

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

[1] A rendelet módosítás célja, hogy Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete az építés helyi rendjének szabályozásával, az előírások megfelelő alakításával támogassa a fejlesztési igények megvalósíthatóságát, ezáltal elősegítse a település fejlődését.

[2] Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és 79. § (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 Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőterei Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, a Kiskunmajsa Város területével határos települési önkormányzatok, továbbá az egyeztető partnerek, valamint Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési, Pénzügyi és Környezetvédelmi Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 7. § a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Nyúlványos telek az általános előírások keretein belül kialakítható a mezőgazdasági övezetekben és az erdőövezetekben.

2. §

Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az (1)-(2) bekezdésben nem szereplő övezetekben nincs kötelező közművesítettség előírás, de az Lke, Lf, Kmü, Kmüz és Kgy övezetekben *telken belüli csapadékvíz-tárolás* biztosítandó.”

3. §

Kiskunmajsa Város **Helyi Építési Szabályzatáról** szóló 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók.”

4. §

Kiskunmajsa Város **Helyi Építési Szabályzatáról** szóló 22/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 9. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Mezőgazdasági övezetekben és erdőövezetekben a legkisebb kialakítható telekszélesség a szabályozási tervben irányadó telekhatárként jelölt méret, ennek hiányában erdőövezetekben 25,0 m, mezőgazdasági övezetekben 14,0 m. A kialakítható legkisebb telekméret erdőövezetekben 5000 m², mezőgazdasági övezetekben 720 m².”

5. §

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

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

(3) A Kiskunmajsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Patkós Zsolt
polgármester

Kovács Tímea
jegyző

Záradék:

Az önkormányzati rendelet kihirdetése:

Kiskunmajsa, 2025. ...

Kovács Tímea
jegyző

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

Sz-1 Igazgatási terület szabályozási terve

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

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

3. számú melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez

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

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

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

43.	Vt-7 településközpont vegyes	T	60	5,0	350	10
44.	Vt-8 településközpont vegyes	T	60	6,5	550	10
45.	Vt-9 településközpont vegyes	T	60	7,5	720	10
46.	Vt-10 településközpont vegyes	T	80	7,5	720	10
47.	Vi-1 intézményi	SZ	30	8,5	2000	35
48.	Vi-2 intézményi	SZ	40	6,5	1200	30
49.	Vi-4 intézményi	T	75	10,5	720	12,5
50.	Gkszk-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	SZ	30	5,0	1500	20
51.	Gkszk-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	40	6,5	1200	20
52.	Gkszk-3 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	40	7,5	1500	20
53.	Gkszk-3M kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	40	7,5	1000	20
54.	Gkszk-4 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	50	7,5	720	20
55.	Gkszk-5 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	50	10,0	2000	20
56.	Gkszk-6 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	50	13,0	2000	20
57.	Gkszk-7 kereskedelmi szolgáltató gazdasági kötött rendeltetés szabályozási terven bejegyezve	SZ	30	7,5	2000	20
58.	Gkszk-8 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági kötött rendeltetés szabályozási terven bejegyezve	O	60	6,5	2000	20
59.	Gkszk-9 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	60	6,5	720	20
60.	Gkszk-10 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	O	40	7,5	550	20
61.	Gkszk-11 kereskedelmi szolgáltató gazdasági	O	30	7,5	2000	20
62.	Gkszk-12 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	SZ	40	5,0	120	20
63.	Gkszk-13 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	SZ	40	7,5	1500	20
64.	Gipe-1 egyéb ipari gazdasági	SZ	50	7,5* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 12,0 m- ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	5000	25
65.	Gipe-2 egyéb ipari gazdasági	O	50	7,5	1500	25
66.	Gipe-3 egyéb ipari gazdasági	O	50	12,0* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 25,0 m- ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	1500	25
67.	Gipe-3 egyéb ipari gazdasági	SZ	50	12,0* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 25,0 m- ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	1500	25

68.	Gipz-1 környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági	SZ	20	5,0	720	40
69.	Gá-1 általános gazdasági terület	O	70	7,5* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 12,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	1500	25
70.	Gá-2 általános gazdasági terület	O	70	12,0	5000	25
71.	Gá* általános gazdasági terület	O	70	12,0	5000	2
72.	Üh-1 hétfélig házas üdülő	O	20	4,5	480 (1440)	60
73.	Üh-2 hétfélig házas üdülő	SZ	20 (+5) a zárójelben szereplő +5 % beépítettség csak épületnek nem minősülő építményekre vehető igénybe	3,5-4,0	420 (720)	60
74.	Üh-3 hétfélig házas üdülő	O	20 (+5) a zárójelben szereplő +5 % beépítettség csak épületnek nem minősülő építményekre vehető igénybe	4,0-4,5	420 (720)	60
75.	Üü-1 üdülőházas üdülő	SZ	30	9,5	720	40
76.	Sp-1 nagy kiterjedésű sportolási célú különleges	O	40	8,0	30000 (300) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő területű telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telkek marad vissza	40
77.	Sp-1 nagy kiterjedésű sportolási célú különleges	SZ	10	8,0* 50000 m ² -nél kisebb területű telken Ém=3,5-6,0	50000 (5000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő területű telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telkek marad vissza	40
78.	Sp-1 nagy kiterjedésű sportolási célú különleges	SZ	10	8,0	1000	40
79.	Kne-1 a kutatás-fejlesztés a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges	SZ	30	7,5	5000	40
80.	Hull-1 hulladékkezelő - lerakó	SZ	10	5,0	20000 (2000) a telekből a zárójelben megadott	40

					nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	
81.	Kmü-1 mezőgazdasági üzemi	SZ	30	7,5* funkcióhoz és technológiához szükséges mértékig, de legfeljebb 18,0 m-ig emelhető a megengedett beépítettség 50 %-án belül	10000 (1000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
82.	Kmüz-1 zártkerti mezőgazdasági üzemi	O	30	7,5	1500	40
83.	Kgy-1 gyógy-idegenforgalmi	SZ	15	12,5	50000 (5000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
84.	Kgy-2 gyógy-idegenforgalmi	SZ	40	12,5	50000 (5000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
85.	Kgy-3 gyógy-idegenforgalmi	SZ	40	7,5	20000	40
86.	Kgy-4 gyógy-idegenforgalmi	SZ	40	3,5-12,5* 30000 m ² -nél kisebb területű telken Ém=3,5-7,5	5000	40
87.	Kgy-1 gyógy-idegenforgalmi	SZ	15	3,5-12,5* 30000 m ² -nél kisebb területű telken Ém=3,5-7,5	5000	40
88.	Kse-1 szennyvíz-tisztítómű	SZ	30	7,5	20000 (2000) a telekből a zárójelben megadott nagyságot elérő telkek leválaszthatók mindaddig, amíg a nagyobbik értéket elérő területű telek marad vissza	40
89.	K-Vm-1 vízmű	SZ	30	7,5	2000	40

* további előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan:

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

** 25,0 m-ig növelhető:

- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

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