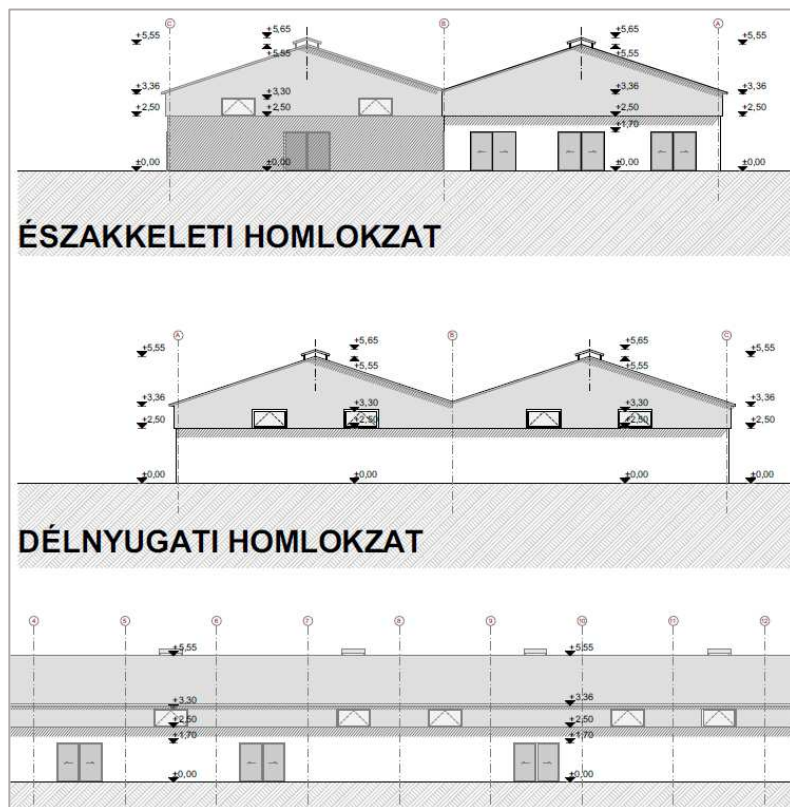


6. Tájrendezési, környezetalakítási alátámasztás

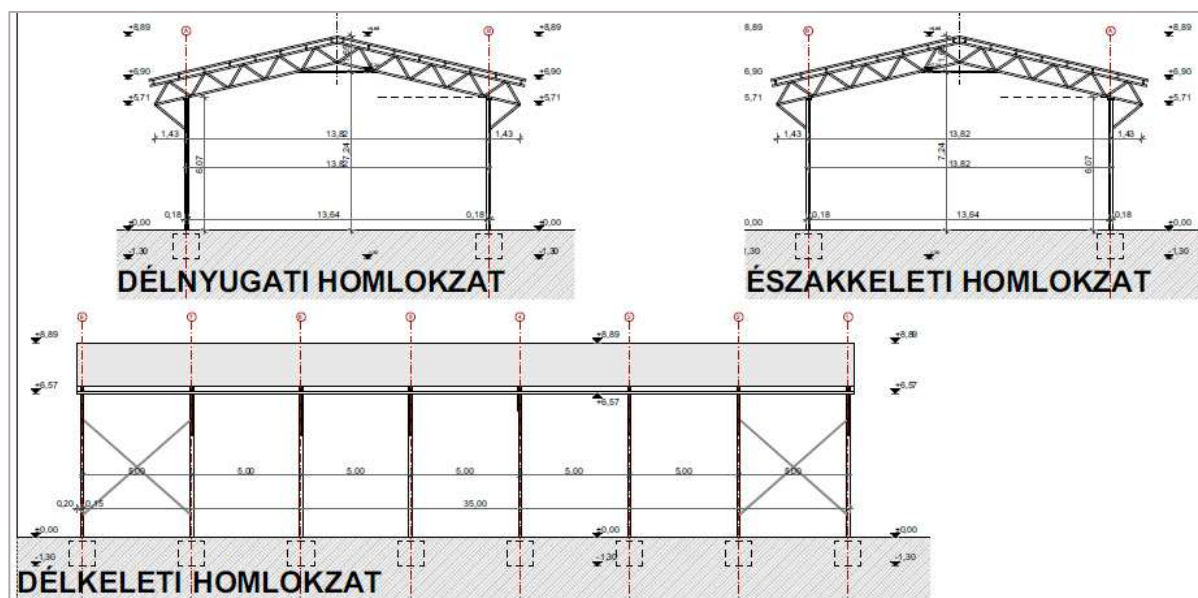
A módosítások többsége, a 11 db ügyből 6 db tanyákkal foglalkozik (köztük a 7. sorszámú is, amely időközben megoldódott), segítve azok fennmaradását, ezért a tájalakítás szempontjából pozitív beavatkozásnak minősülnek.

Az **1. ügyben** épületek is keletkeznek az elképzelések szerint. Ezek méretben és látványban megfelelnek a megszokott hasonló épülettípusoknak.

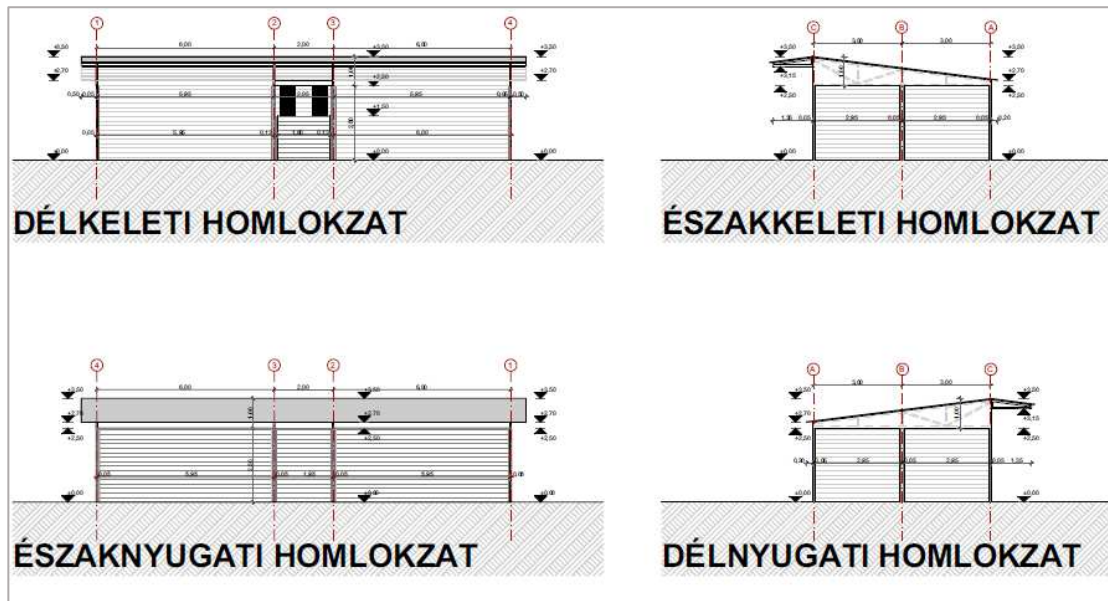
Lovarda engedélyterv részlet (építész: Czifrik Dóra)



Szalmatároló engedélyterv részlet (építész: Czifrik Dóra)



Csikóbedálló engedélyterv részlet (építész: Czifrik Dóra)



Ugyancsak építési szándékból indult az. **5. ügy**, az eredetileg tanyás telek korábban belterületbe átkerült, de jellegében továbbra is tanyaként használják. A telek a módosítás után Lf jelű falusias lakóterületbe fog tartozni. A lakóépület erdei környezetben van, ezért bővítése nem fog változást okozni a tájképben.

Utcakép (Google) a lakóépülettel – a tanya-jelleg még most is látszik, a környezet viszont erdős



A többi tanyát érintő ügy (2., 3., 6., 7., ügy) kizárólag telekhatár-rendezésre irányul, nincs tervezve épület létesítése, tájalakítás szempontjából semlegesek ezek a változások.

Ugyancsak „láthatatlan” lesz a tájban a **4. ügyben** tervezett önkormányzati telekalakítás, amely éppen a meglévő állapot (dűlőút és az út menti művelések) ingatlannyilvántartási átvezetését célozza.

0299/6 hrsz.-ú út képe a városból kivezető irányba tekintve – a kép közepén és a következő fotón az önkormányzat turisztikai tanyája látható, jobbról az országos ökológiai hálózat magterületébe sorolt ürgés ősgyep húzódik. A módosítás nem változtatja meg a kialakult állapotot, csupán a meglévő földút tényleges helyét rögzíti a tervlapokon.



Nagyréti látványa kelet felől – a kép bal szélén a fenti ökotanya látható



Zártkerti fekvésben kijelölt lakóterületen található a **8. ügy** helyszíne. Az előkert méretének csökkentése ebben az esetben is a meglévő állapoton alapul, annak fennmaradására irányul.

A **9. ügyben** az Agrikon KAM Kft. telephelyén nem valósulhatott meg egy telekhatár-rendezés. Az oldal- és előkert méretének a kialakult állapot szerinti rögzítése nem jár új építmény létesülésével.

Agrikon telephely látványa a soltvadkerti úti vasúti átjáró felől és a főkapunál – nem változik



A **HÉSZ** normaszövegben tervezett változtatások technikai jellegűek (hiányzó jel pótlása, hivatkozás bekezdésszámának javítása), illetve az országos jogszabállyal való harmonizációt célozza

7. Közlekedési és közműellátási alátámasztás

Közlekedési hálózatok

A módosítások a szerkezeti jelentőségű közlekedési hálózatokat nem változtatják meg. Egyedül a **4. ügy** az, amely kifejezetten közlekedési témájú: a meglévő önkormányzati külterületi földút megfelelő szélességgel, egyenes vonal mentén alakult ki, de az ingatlannyilvántartásban egy keskeny hajlított vonal mentén szerepel. A módosítás a kialakult állapotot rögzíti. A közúttól É-ra lévő mezőgazdasági parcellák magánutakon és szövetkezeti úton nyernek feltárást, közútként történő jelölésük törlésre kerül.

Magánút és szövetkezeti út a művelési vizsgálati kartogramon: közterületként való szabályozásuk megszűnik



Az **1-2.** és az **5. ügyben** érintett tanyák közúti megközelítése megoldott. A **3.** és a **6-7.** ügyek helyszínei szintén tanyák, a megcélzott telekalakítások a közterületi kapcsolat létesítését szolgálják.

A **8-9. ügyben** a város belterületi és zártkerti úthálózatáról feltárt telkek ügyei szerepelnek, a közlekedés tekintetében nem szükséges a beavatkozás.

Geológia, vízrajz, földtani adottságok

A módosítások során a város geológiai, vízrajzi, földtani helyzete nem változik. Új beépítésre szánt terület keletkezik az **5. ügyben**, a valóságban azonban jelenleg is lakóházzal beépített a volt tanyás telek. A helyszínek kiterjedése nem jelentős. A területfelhasználás módosulásai (1-5. ügy) és a szabályozási változások (6-11. ügy) a már jelenleg is meglévő funkciókat kezelik, vagy szabályozási korrekció, hibajavítás történik, ezek nincsenek számottevő kihatással a geológiai, vízrajzi és földtani viszonyokra.

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

A módosítások nem teszik szükségessé a csapadékvíz-elvezető hálózat változtatását. Keletkeznek ugyan épületek (1. ügy lótartrási létesítmények, 5. és 8. ügyben lakóházbővítés) ezek volumene azonban nem számottevő. A meglévő tanyákon, a területre lehulló csapadékvíz visszatartása és öntözésre való felhasználása célszerű és meg is oldható. A mai klímaviszonyok mellett már a belterületi és zártkerti fekvésű helyszíneken is indokolt a csapadékvíz telken belüli visszatartása és későbbi elöntözése.

A **HÉSZ** normaszöveg változtatásai a csapadékvíz-elhelyezés feltételeit nem változtatják meg.

Ivóvízellátás: 2020. évi szakági alátámasztó javaslat módosítást nem igényel

Városi ivóvízellátó hálózatról csak a belterületi helyszínek (5. és 9. ügy) kapnak szolgáltatást, a többi területen nem szükséges az ellátás (út és művelt területek), vagy egyedileg oldják meg továbbra is (tanyák).

Kiskunmajsa vízellátó rendszerének vízbázisa rétegvíz, amelyet 200–450 méter mélységből termelnek ki. A vízműtelepen 4 db kút található, amelyek mértékadó kapacitása 6200 m³/d. A vízminőségi kategória II. osztályú rétegvíz. A határértéket meghaladó vastartalom miatt vastalanító üzemel, (vízszintes zárt szűrőtartályok.) A kezelt víz minősége megfelelő.

Szennyvízelhelyezés: 2020. évi szakági alátámasztó javaslat módosítást nem igényel

A 9. ügy (Agrikon telephely) esetében a keletkező szennyvíz elvezetése a meglévő városi hálózaton biztosított. Az üdülőterületen (5. ügy) és a zártkertekben (8. ügy) tervezve van, de még nem valósult meg a hálózat kiépítése.

A többi ügy helyszíne főként tanya és művelt területek, melyek nem rendelkeznek szennyvízelvezetéssel, elvezető-rendszerük kiépítése távlatban sincs tervezve, a szennyvíztárolás és -elszállítás egyedi megoldása szükséges.

Földgázellátás: 2020. évi szakági alátámasztó javaslat módosítást nem igényel

A 9. ügy esetében (Agrikon telephely) az ellátás szükséges és megoldott. A többi helyszín ellátással nem rendelkezik, vagy nem is igényel földgázellátást.

Villamosenergia-ellátás

Az ellátás mind a belterületi helyszíneken (5. és 9. ügy), mind a zártkertben (8. helyszín) megoldott, sőt, a tanyákon is biztosított (1-3., 6-7. ügyek). A villamosenergia-ellátás terén mindinkább a megújuló energia-források alkalmazása javasolt. Nem érintik a szakágat a HÉSZ normaszöveg módosítási tételei.

Elektronikus hírközlés 2020. évi szakági alátámasztó javaslat módosítást nem igényel

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

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

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

A belterületet érintő 5. és 9. ügyekben biztosított a vonalas telefon- és internet-szolgáltatás. A többi ügyben (tanyai építkezés, külterületi földút szabályozása, mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák közötti változások) a hírközlési ellátás tekintetében nincs tennivaló, általában a mobil hálózatokon történő ellátás javasolt, vagy nem is szükséges a szolgáltatás. Nem érintik a szakágat a HÉSZ normaszöveg korrekciói.

A város területén nem húzódik mikrohullámú rendszer nyomvonala.

8. Környezetvédelem

Környezetvédelem

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

1. ügy: Külterületen az épületek elhelyezésére szolgáló telekrész, melynek területe 1,67 hektár, Mát jelű általános (gyepes) övezetből Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerül át.
2. ügy: Tanya Má jelű általános mezőgazdasági övezete és a környező terület Mát jelű általános (gyepes) mezőgazdasági övezete közötti határ **változása volt tervezve, de a telekhatár-korrektció e nélkül is megvalósítható, ezért módosításra nincs szükség.**
3. ügy: A tanya és bővítési területe egységesen az Má általános mezőgazdasági övezetbe kerül (jelenleg egy része Mát jelű általános gyepes mezőgazdasági övezet)
4. ügy: a földút nyomvonalának a kialakult állapot szerinti szabályozására kerül sor, ennek kapcsán a mezőgazdasági övezetek közötti változtatások is történnek.
5. ügy: **tanya-előzmények miatt és a belterületi fekvést figyelembe véve az üdülőterületen meglévő lakóház telke Lf falusias lakóövezetben lesz szabályozva.**
6. ügy: A tulajdonközösségben lévő 0465/88 hrsz.-ú terület használat szerinti tervezett megosztása telekalakítási javaslatként rá lesz vezetve a szabályozási tervre a tulajdonosok szándékának megerősítésére.
7. ügy: Egy tanyai bevezető út kialakítására indított módosítási ügy időközben megoldódott, nem igényel szabályozási változtatást.
8. ügy: Iparszőlőkben az Ilona utca ÉNy-i szakaszán az előírt 7 méter előkert méret 0 méterre csökken a kialakult állapot szerint.
9. ügy: Az Agrikon KAM Kft. telkén a meglévő épületek bemért helye alapján lesz rögzítve az előírt oldalkert és előkert méret a szabályozási tervben.
10. ügy: A Telekalakításról szóló megváltozott jogszabályok miatt korlátozóvá váltak egyes helyi előírások, ezek törlése megtörténik.
11. ügy: A HÉSZ 4. mellékletéből hiányzik a Gipe/SZ/50%/12,0m/1500m² jel, ennek magyarázata pótlásra kerül.

A területfelhasználás változása az 1-5. sorszámú helyszíneken következik be, összesen 5,54 hektár felhasználása módosul (1. ügy: 1,67 ha, 2. ügy: 0,18 ha, 3. ügy: 0,42 ha, 4. ügy: 2,40 ha, 5. ügy: 0,87 ha). Az előkert méretének csökkentése és a normatív szabályozási változások nem járnak területfelhasználási módosulással.

A beépítésre szánt terület kismértékben növekszik (0,87 hektár). Az új beépítésre szánt terület létrehozása kapcsán csereterületen erdőövezet keletkezik, továbbá különleges fásított köztér (Ktf) helyett zöldterület (Zkk közkert) lesz kijelölve. A BIA- (biológiai aktivitás) érték összességében megnövekszik 13,76 ponttal.

A 6-9. számú ügyekben tervezett változások a szerkezeti tervet nem érintik, csak szabályozási módosítások történnek. A 10-11. ügyben csak a HÉSZ normaszöveg változik.

Levegőtisztaság-védelem

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

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

* napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma

A településen sem RIV sem pedig PHARE hálózati mérőállomás nem működik. A város levegője gyakorlatilag minden légszennyező anyagra nézve még terhelhető. Jelentős mértékű ipari tevékenység nincs, a levegő szennyezettségét döntően a hőtermelésből és a közlekedésből adódó emissziók határozzák meg. A deflációs külterület miatt számottevő hatással van a levegő minőségére a külterületről transzmisszió útján bekerülő por is.

A tervezett módosítások nem hoznak létre olyan funkciót, amely a levegőtisztaságra nézve kockázatot jelentene. A módosítás különálló helyszínekre terjed ki, a környezeti hatások egymással nem adódnak össze és nem erősítik egymást. A helyszínek főként a külterületen található tanyás telkek és művelt területek. **Beépítésre szánt terület csak 0,87 hektáron keletkezik, a valóságban ez nem jelent új beépítést, mivel egy lakóházas ingatlan (volt tanya) kerül Lf falusias lakóövezetbe belterületi fekvésben.** A mezőgazdasági területen belül tervezett övezetváltás általában a kialakult állapot fenntarthatóságát célozza.

Figyelembe véve a módosítások irányultságát és a módosítással érintett területek méretét – a település levegőminőségében értékelhető változást nem fognak okozni.

Hulladékgazdálkodás

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

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

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

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

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

A hulladékgazdálkodás tekintetében nem történik számottevő változás. A módosítás nem keletkeztet új beépítési területet. Az 1-3., és 5-7. ügyekben érintett tanyák jelenleg is működnek,

gazdálkodást folytatnak rajtuk. Szintén meglévő állapot marad a 8. ügyben (lakóterület) és 9. ügyben (Agrikon telephely), az elő- vagy oldalkert bejelölés a kialakult helyzetet követi le.

Vízellátás, szennyvízelhelyezés

Kiskunmajsán az ivóvíz ellátást az Kiskunsági Víziközmű-Szolgáltató Kft. biztosítja a helyi vízművekről. A vízmű 4 db mélyfúrású rétegvíz kútból nyeri a vizet. Bodoglár és Tajó városrészek vízellátását 2 db mélyfúrású kút biztosítja. Kiskunmajsa átlag vízfogyasztása: 1300 m³/d, a csúcspont: 1700 m³/d.

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

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

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

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

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

A módosítás nem hoz létre új építési telket. Egyes helyszíneken a meglévő lakóépület bővül, vagy lótarással kapcsolatos épület létesül alacsony beépítési intenzitással.

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

Zajvédelem

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint előzetesen lezajlott az egyeztetés arról, hogy a módosítások várható környezeti hatása jelentős-e, szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. A beérkezett észrevételek kivonata az 1. fejezetben szerepel. Nem merült fel jelentős zajvédelmi hatás gyanúja.

Az ügyleírásban szereplő változások környezetvédelmi értékelése

A módosítási ügyek nagyrészt lakossági indítványon alapuló módosításokat tartalmaznak, a 9. ügyet vállalkozás kérte (Agrikon KAM Kft.) a 4. ügy pedig közösségi érdekű (közút kiszabályozása).

1. ügy: Mezőgazdasági övezetek közötti határváltozás a Szank felőli igazgatási határ mellett, állattartást célzó fejlesztés megvalósítása kapcsán – országos ökológiai hálózat folyosójában fekszik, de nem keletkezik építési telek, csak a legelő műveléshez jól kapcsolódó lótarás építményei lesznek elhelyezve. A zajvédelmi kategória (gazdasági terület) nem változik meg. A művelésből való kivonás csak az épületek helyén szükséges.
2. ügy: Mezőgazdasági övezetek közötti határváltozás **volt tervezve** a Szank felőli igazgatási határ mellett a kialakult tanyatelek határrendezése kapcsán – **végül nem történik módosítás.** országos ökológiai hálózat folyosójában fekszik, telekalakításra kerül sor a tanya tényleges kiterjedésének megfelelően, **de** a mezőgazdasági övezetek közötti határ **ehhez nem kell, hogy módosuljon.** A zajvédelmi kategória (gazdasági terület) nem változik meg. A kialakult művelési mód nem változik.
3. ügy: Mezőgazdasági övezetek közötti határváltozás történik Ágasegyháza határrészen tanyabővítés és tanyai bevezető út kialakítása érdekében – országos ökológiai hálózat

folyosójában fekszik, de nem keletkezik építési telek, és művelésből csak a tervezett bejáróút területe lesz kivonva. A zajvédelmi kategória (gazdasági terület) nem változik meg.

4. ügy: Önkormányzati burkolatlan közút tényleges állapot szerinti szabályozása, ennek kapcsán mezőgazdasági övezetek közötti határváltozás a kialakult állapotnak megfelelően – országos ökológiai hálózat magterülete is érintett, de a módosítás kizárólag a kialakult állapot ingatlannyilvántartási átvezetését célozza. Nem keletkezik építési telek, csak a meglévő út telekalakítására kerül sor, és a mezőgazdasági övezetek közötti határ a művelést követi majd le. A zajvédelmi kategória (gazdasági terület) nem változik meg.
5. ügy: Volt tanya helyén kialakult lakóházas ingatlan Lf falusias lakóövezetbe sorolása közjóléti erdő helyett – az érintett telek az ingatlannyilvántartásban most is lakóház-udvar megnevezésű, nem erdő, ahogy a jelenlegi szabályozásban szerepel. A kialakult állapot szerint módosul a szabályozás. A keletkező építési telek zajvédelmi kategóriája megváltozik, az alacsonyabb határértékek a környezetre nézve kedvezőbben (üdülőterület). Az új beépítésre szánt terület keletkezése kapcsán csereterület lesz bevonva a módosításba, amely Má mezőgazdasági övezet helyett erdőövezetbe kerül át. További törvényi előírások miatt egy önkormányzati terület különleges kategóriából (Ktf) zöldterületté válik (Zkk közkert).
6. ügy: Mezőgazdasági övezetben irányadó telekhatár jelölése a tulajdonviszonyokat megerősítő telekalakításhoz – nem változik az övezeti besorolás és övezethatár. A tulajdonviszonyoknak megfelelő telekhatár-kialakítás nem jár környezetvédelmi következménnyel.
7. ügy: Mezőgazdasági övezetben irányadó telekhatár jelölése a tanyához bevezető önálló hrsz.-ú magánút kialakításához – ez az ügy időközben megoldódott a településrendezési eszközök módosítása nélkül is.
8. ügy: Iparszőlők lakóövezetben néhány telket érintően az előkertméret módosítása – nem változik az övezeti besorolás és övezethatár. A kialakult állapotnak megfelelő előkertméret megállapítása nem jár környezetvédelmi következménnyel.
9. ügy: Agrikon telephelyen belül az elő- és oldalkertméret pontosítása a szabályozási terven – nem változik az övezeti besorolás és övezethatár. A kialakult állapotnak megfelelő elő- és oldalkertméret megállapítása nem jár környezetvédelmi következménnyel.
10. ügy: Telekalakítási szabályok korrekciója országos előírások változása miatt – nincs környezetvédelmi következménye.
11. ügy: HÉSZ mellékletének kiegészítése (Gipe építési övezet magyarázatának pótlása) – nincs változás.

Összefoglaló környezetvédelmi értékelés

A Településrendezési eszközök részleges módosítása figyelembe veszi az időközben bekövetkezett jogszabályi módosításokat, az országos és megyei területrendezési tervet és a település fejlesztési koncepcióját. A tervezett változtatások lokálisan az adott települési környezetben a megengedett mértékű, kockázatok nélküli környezetterhelésekkel valósíthatók meg és tarthatók fenn. Jellegüknél fogva nem változtatják meg a település tájszerkezetét, zöldfelületeinek rendszerét. A módosítások a város beépítésre szánt területeit nem növelik meg.

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

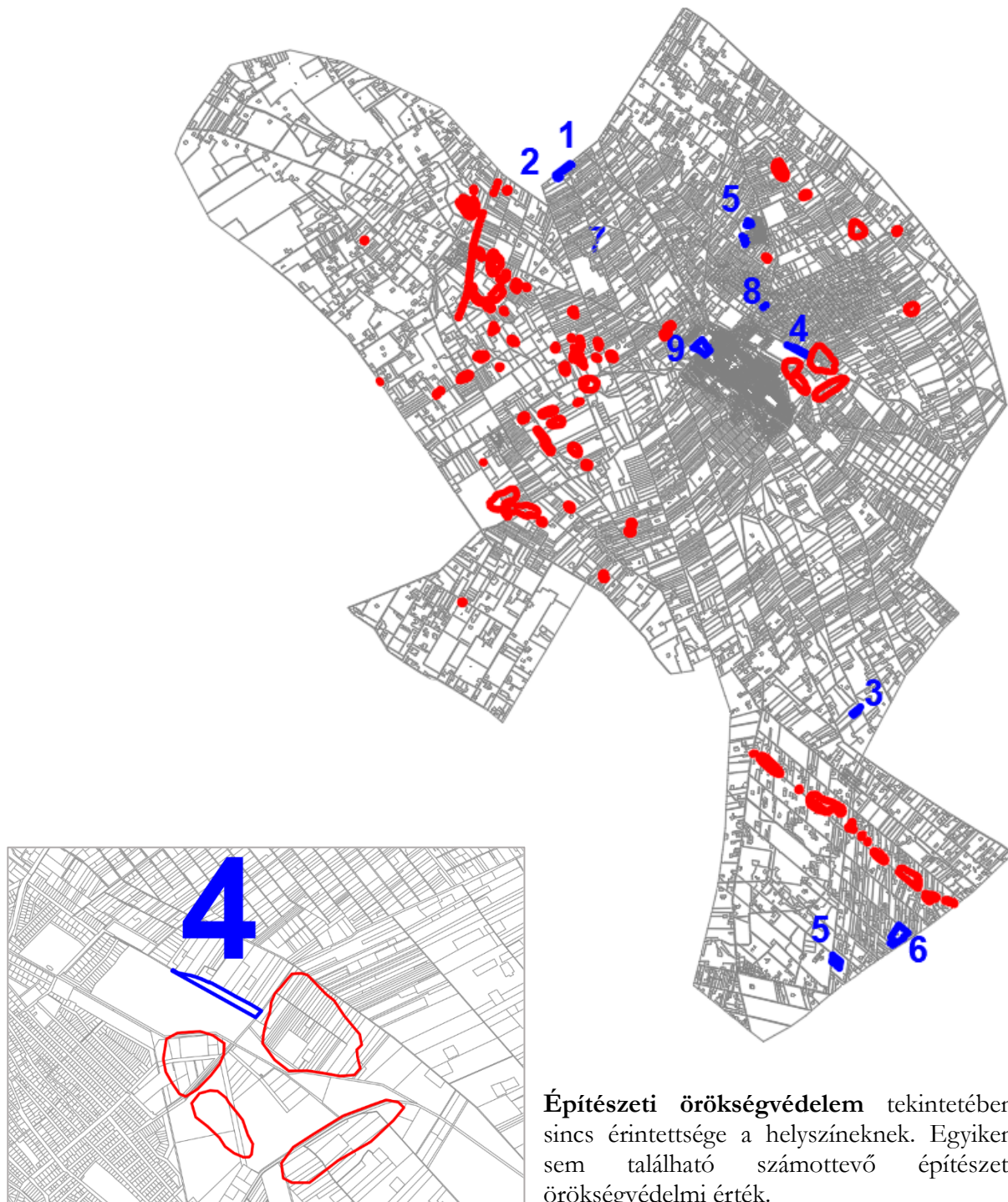
A tervezett létesítmények várhatóan nem tartoznak a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.

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

9. Örökségvédelem

2019-ben teljes örökségvédelmi hatástanulmány készült. Az országos örökségvédelmi nyilvántartás térképi adatait a város 2025. májusában letöltötte az E-TÉR egyeztető oldalról. Az országos adatok szerint a módosítási helyszíneken **nincs nyilvántartott régészeti lelőhely**.

A helyszínek és a régészeti lelőhelyek viszonya – nincs érintettség



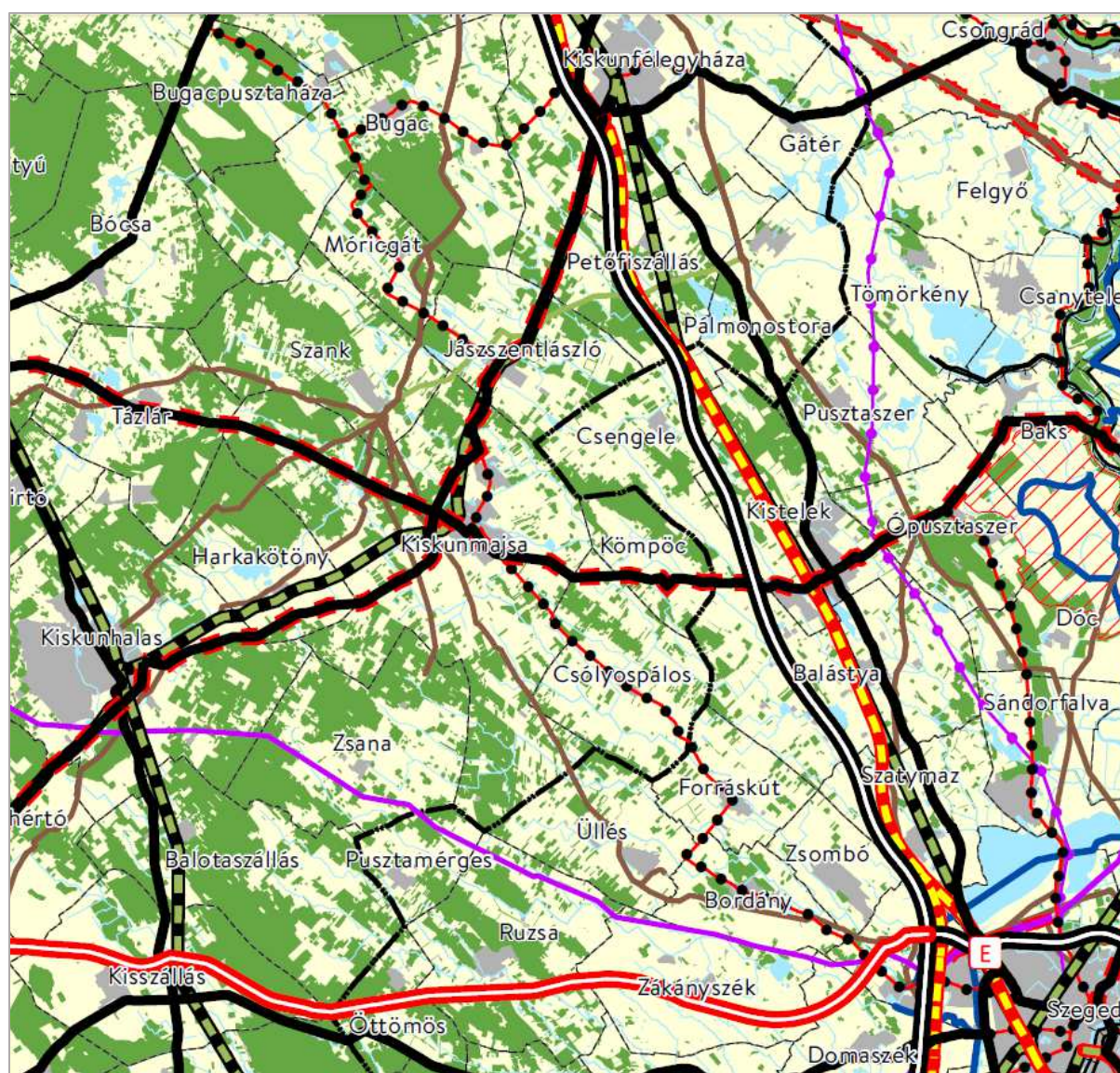
Építészeti örökségvédelem tekintetében sincs érintettsége a helyszíneknek. Egyiken sem található számottevő építészeti örökségvédelmi érték.

10. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

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

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

Kiskunmajsa Magyarország Szerkezeti Tervében



Jelmagyarázat kivonata:

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

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

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

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

Településszerkezeti változások összefüggéseinek vizsgálata az OTrT országos szerkezeti elemeivel

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

1. A **tervezett** főúthálózathoz tartozik a Soltvadkert (53. sz. főút) – Kiskunmajsa – Kistelek – Mindszent – Derekegyház – Nagymágocs – Orosháza (M47) **főútvonal**, amely a jelenlegi 5405 és 5411 jelű országos utak nyomvonalán, azok fejlesztésével szerepel városunk szerkezeti tervében.
2. Szintén **tervezett** főúthálózati elem a Kiskunfélegyháza (5. sz. főút) – Kiskunhalas – Mélykút – Kunbaja – (Szerbia) **főútvonal**, amelyet a jelenlegi 5402 jelű országos út nyomvonalán, annak fejlesztésével irányoz elő a szerkezeti terv.
3. **Országos kerékpárút-törzshálózati nyomvonal** a *Csongrádi kerékpárútvonal* (Románia) – Nagylak – Makó – Szeged – Kiskunmajsa - Jászszentlászló – Bugac állomásokat köti össze. A településszerkezeti terv a nyomvonal meglévő és tervezett szakaszát is feltünteti.
4. **Meglévő országos törzshálózati vasútvonalak** közé tartozik a **155. számú** Kiskunhalas – Kiskunfélegyháza vasútvonal.
5. A településszerkezeti terv feltünteti az országos jelentőségű alábbi **földgázszállító** létesítményeket az FGSZ Zrt. és a MOL Zrt. adatszolgáltatása alapján:
 4/9 melléklet 1. 310. számú Szank - Kiskunmajsa – Üllés szénhidrogén-szállító vezeték
 4/9 melléklet 1. 311. számú Zsana - Kiskunmajsa – Szank szénhidrogén-szállító vezeték
 4/9 melléklet 1. 330. számú Szank - Kiskunhalas - Jánoshalma - Baja - Bába - Maráza - Pécs szénhidrogén-szállító vezeték
 4/9 melléklet 1. 335. számú Városföld - Bugac - Szank - Kiskunhalas - Jánoshalma - Baja - Bába szénhidrogén-szállító vezeték
 4/9 melléklet 3. 7. számú Kiskunhalas - Szank – Pálmonostora kőolajszállító vezeték

A módosítási terv az országos szerkezeti elemeket nem változtatja meg.

Országos területfelhasználási térségek

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

OTrT Területfelhasználási térségek kiterjedése Kiskunmajsán (TEiR adatok)

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

Településszerkezeti terv módosított területi mérlegéből a releváns adatok:

Kertes mezőgazdasági terület (Mk):	1548,1 ha	OTrT térséghez képest
Általános mezőgazdasági terület (Má):	8950,6 ha	
<u>Általános mezőgazdasági terület (Mát: gyp):</u>	<u>3266,9 ha</u>	
Mezőgazdaság összesen:	13765,6 ha	
Gazdasági erdőterület:	6104,6 ha	105,6 %
Védelmi erdőterület:	658,7 ha	
<u>Közzelítési erdőterület:</u>	<u>10,5 ha</u>	84,1 %
Erdőterület összesen:	6773,8 ha	
Vízgazdálkodási terület:	186,7 ha	444,5 %

Belterület és csatlakozó beépítésre szánt területek
összevetése az OTrT települési térséggel

1042,5 ha

94,3 %

Országos övezetekkel való összhang vizsgálata

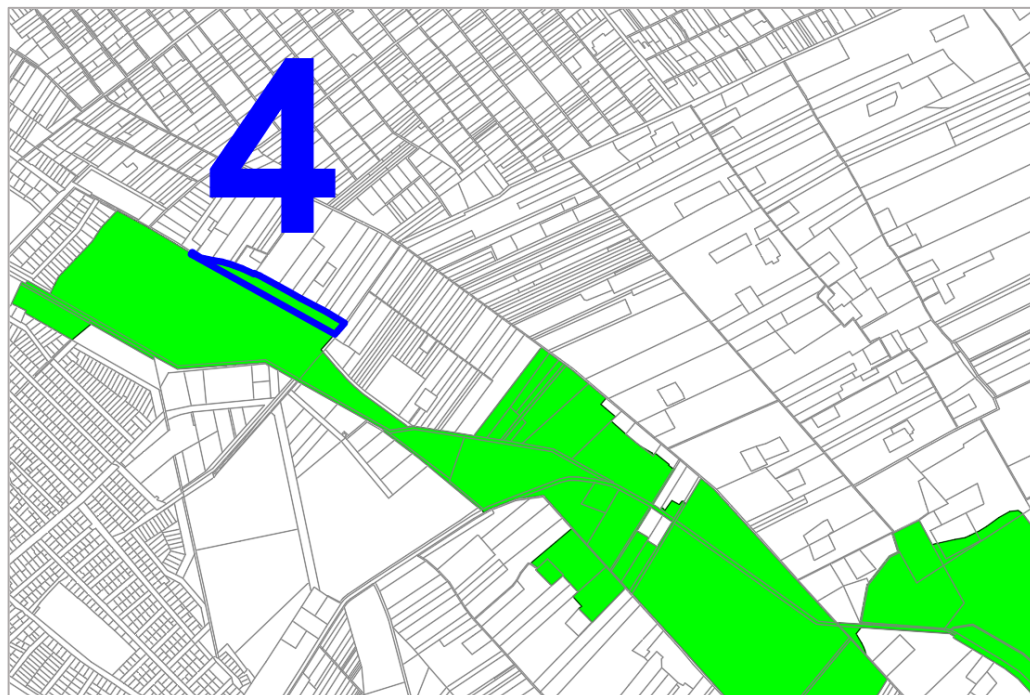
Az OTrT **országos övezetekkel** való összhangot igazolni szükséges. A törvény szerint ezek az övezetek a következők (a Kiskunmajsán relevánsak kiemelve):

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

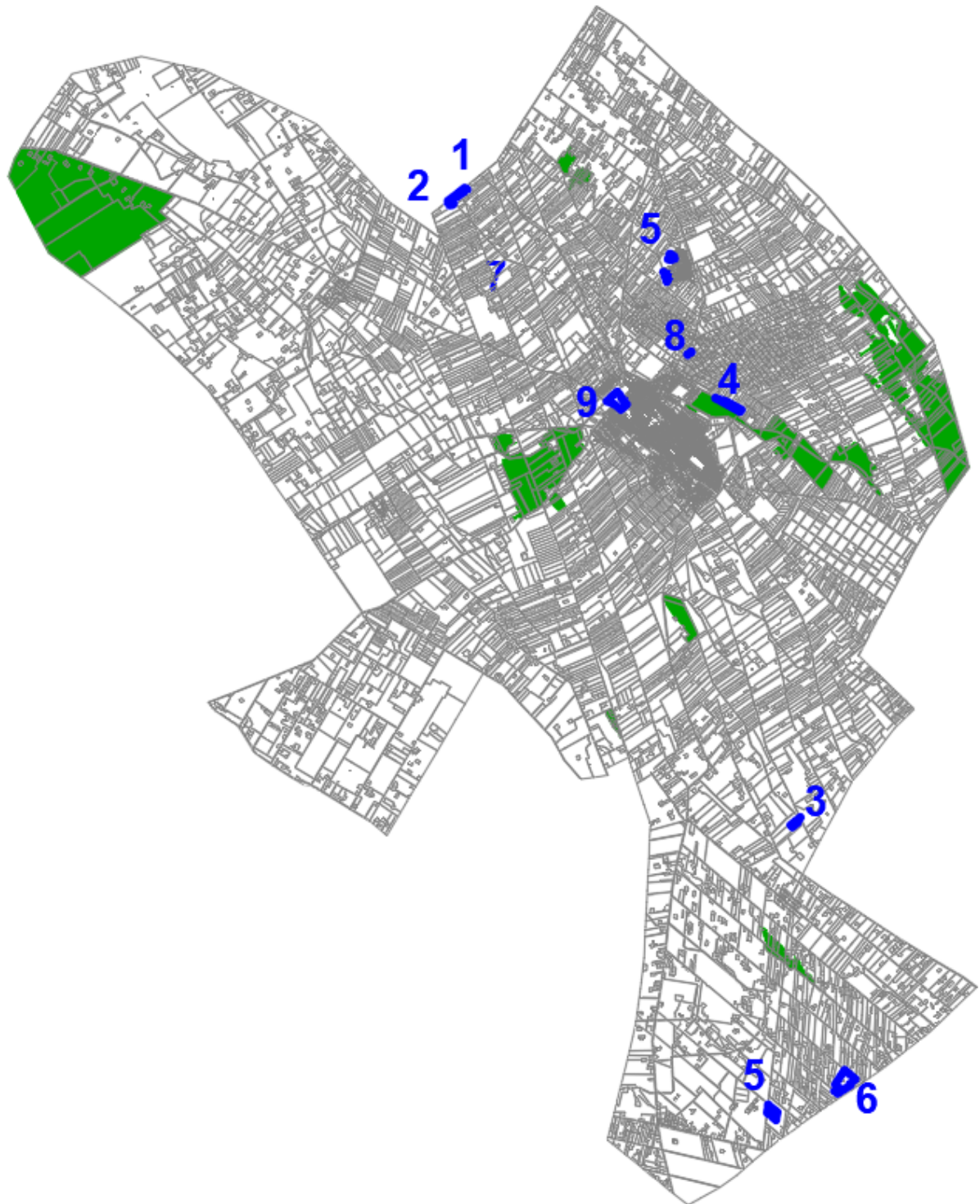
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,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

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

Helyszínek viszonya az országos ökológiai hálózat magterületéhez – a 4. helyszín (meglévő önkormányzati földút valós állapot szerinti szabályozása) magterületen található, de meglévő gyepet nem érint változás és új beépítésre szán terület nem keletkezik ezen a helyszínen

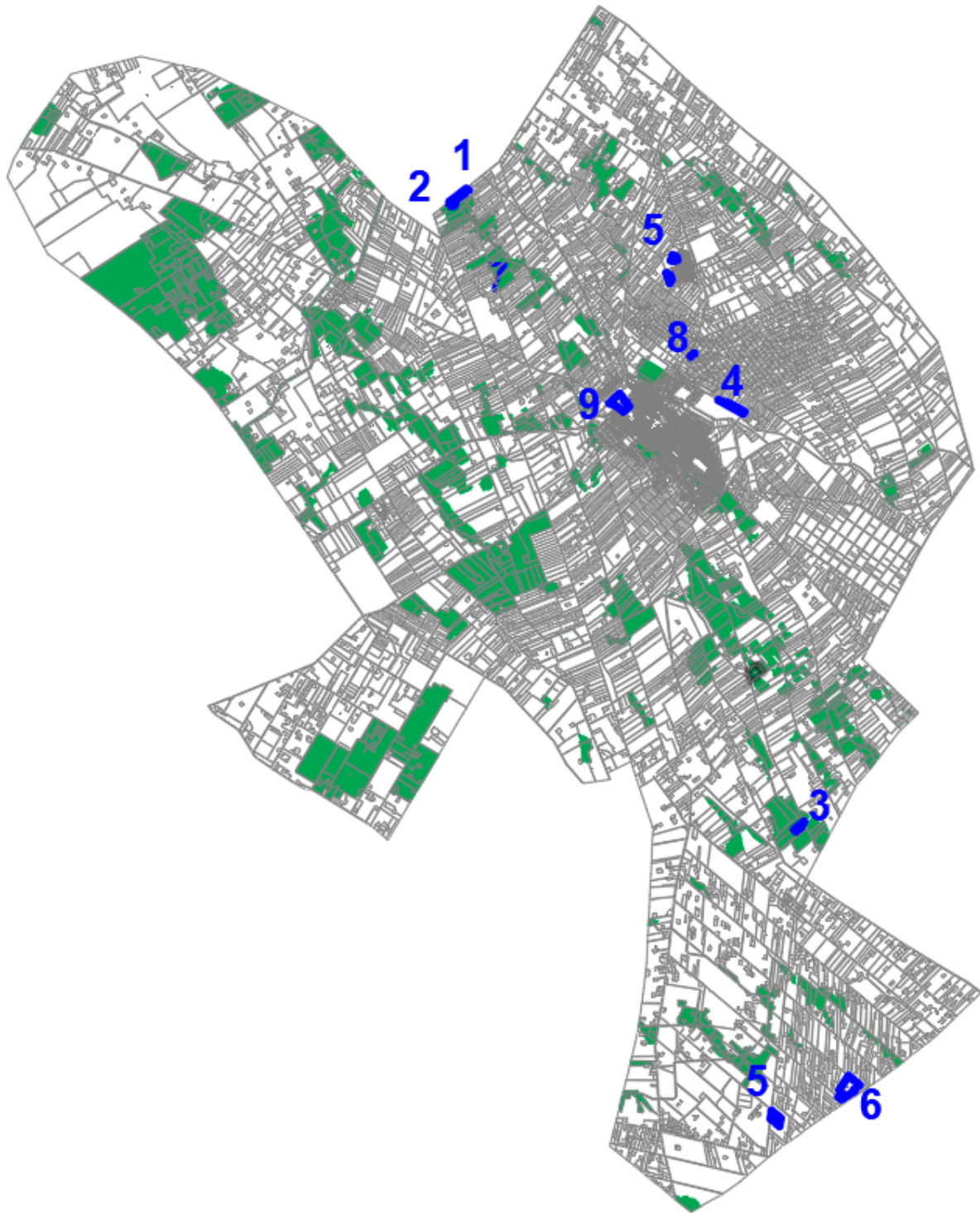


Módosítási helyszínek és az országos ökológiai hálózat magterületei (4. sorszámú helyszín környezetét ld. előző ábrán)



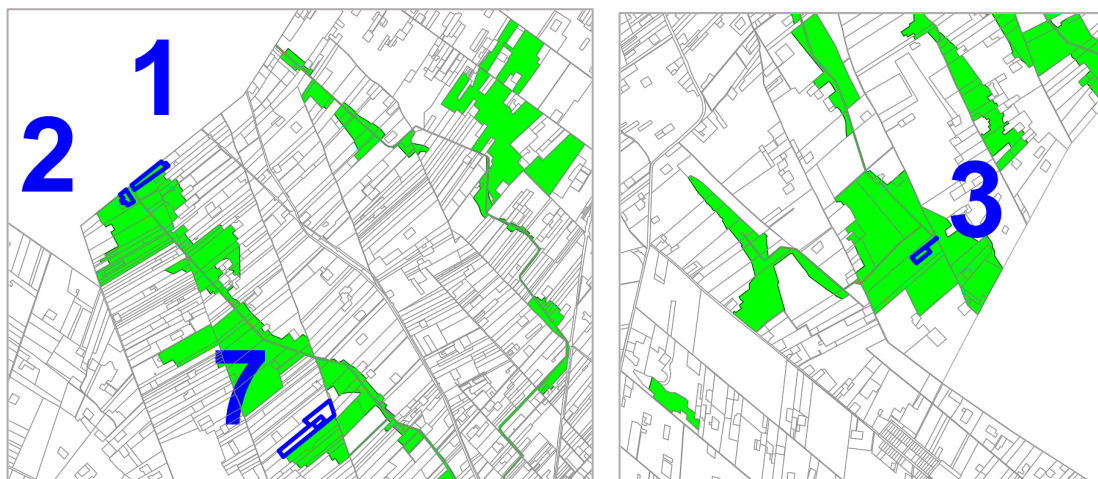
Az OTrT szerint „ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki”, és az ökológiai folyosót sem lehet erre a célra felhasználni. A módosítás keretében új beépítésre szánt terület *csak az 5. ügy kapcsán* keletkezik, *amely nem érintett az ökológiai övezetekben, a törvényi előírások teljesülnek.*

Helyszínek viszonya az országos ökológiai hálózat folyosó területéhez



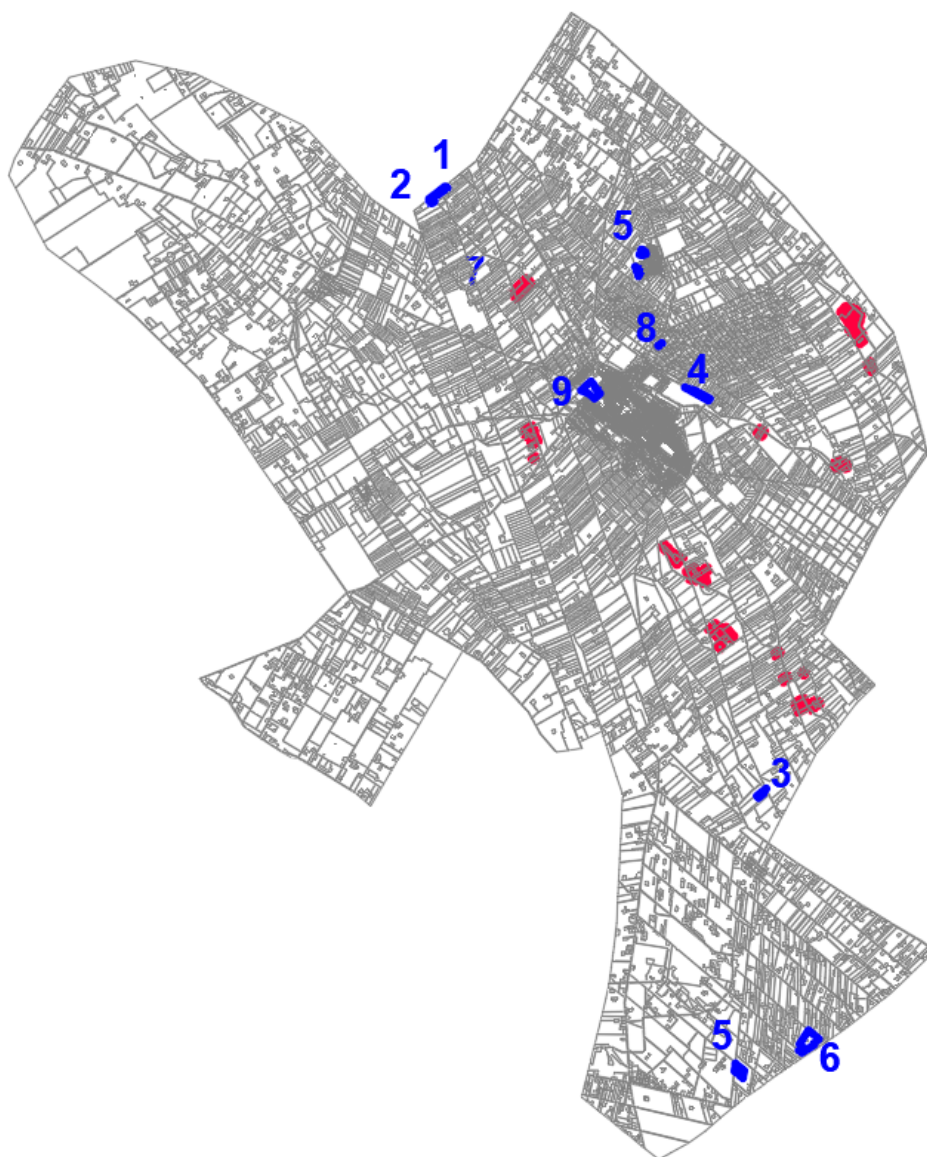
Az ökológiai folyosók Kiskunmajsa szerkezeti tervében nagyrészt erdő- és mezőgazdasági területbe tartoznak, besorolásuk lehetővé teszi a magterületek és pufferterületek élőhelyei közötti biológiai kapcsolatot fenntartását. Az 1-3. helyszínek az övezetben találhatók; ezekben az ügyekben tanya határrendezés és lóistálló építése történik majd, a hálózat nem sérül.

Részletek az ökológiai folyosóval érintett helyszínekről



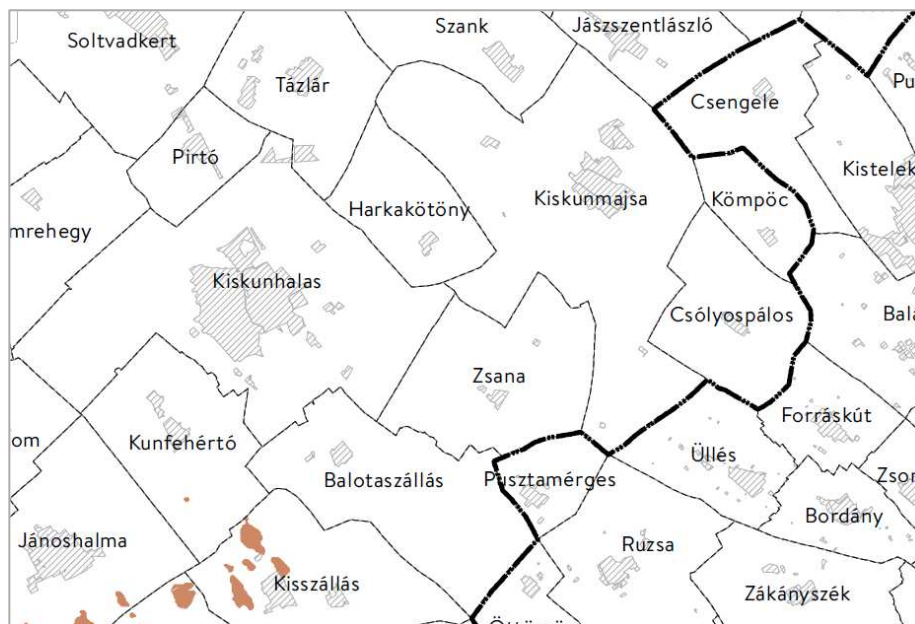
Pufferterület csak néhány foltban van kijelölve. A módosítási területek nem érintik az övezetet.

Országos ökológiai hálózat pufferterületei és a módosítási területek térképi összevetése



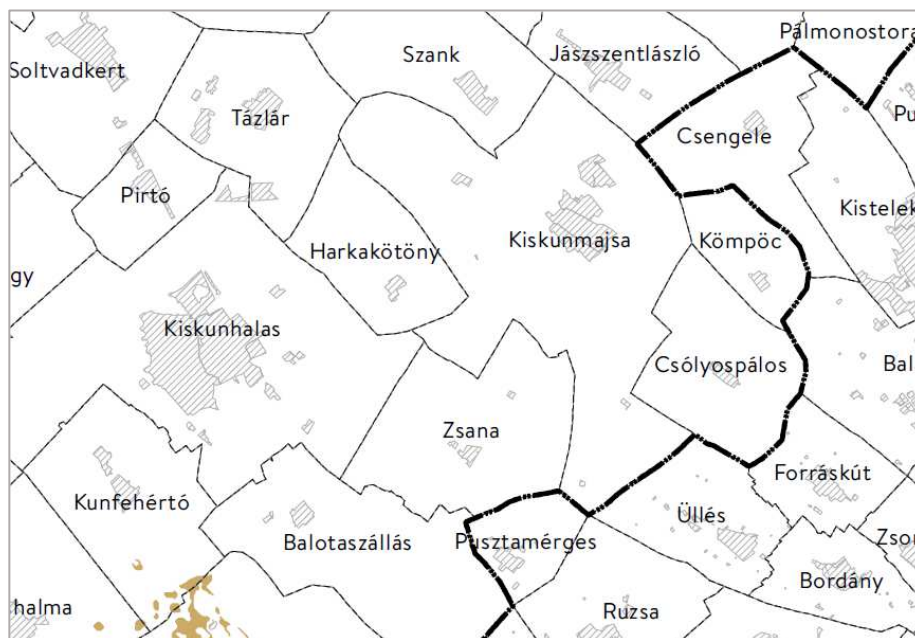
Kiskunmajsa területe az alábbi ábra szerint nem tartozik bele a **kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe**.

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



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

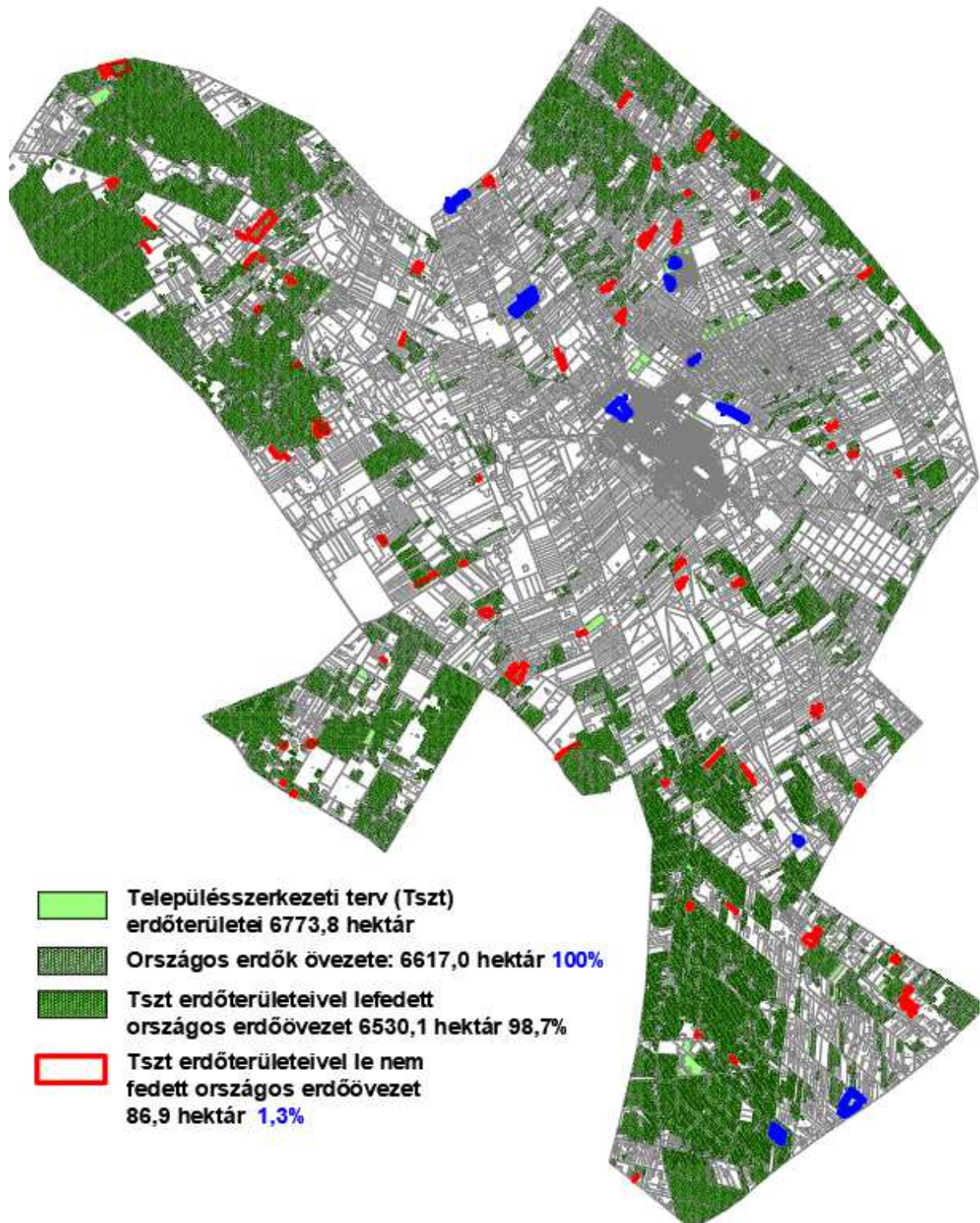
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MmM rendelet 1. mellékletében – Kiskunmajsa térsége



Az **országos erdők övezete** az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőket és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületeket foglalja magában, kiterjedésének térképi adatait az E-TÉR szolgáltatja, Kiskunmajsa jelenleg hatályos tervanyagában a 2019 évi adatok szerepelnek, melyek ezekkel megegyezők. Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Kiskunmajsa szerkezeti tervében ez a lefedettség jelenleg 98,7 %.

Az 5. módosítási helyszín Ek közjóléti erdő helyett Lf falusias lakóterületté válik, és csereterületként egy Má általános mezőgazdasági terület Ev védelmi erdő kategóriába kerül át. Jelen módosításban az erdőövezet szerkezeti tervi lefedettsége mégsem változik, mert az 5. sorszámú ügyben megszűnő Ek közjóléti erdő és keletkező Ev védelmi erdő nem része az országos erdők övezetének. A lefedettség tehát az alábbiak szerint biztosított marad.

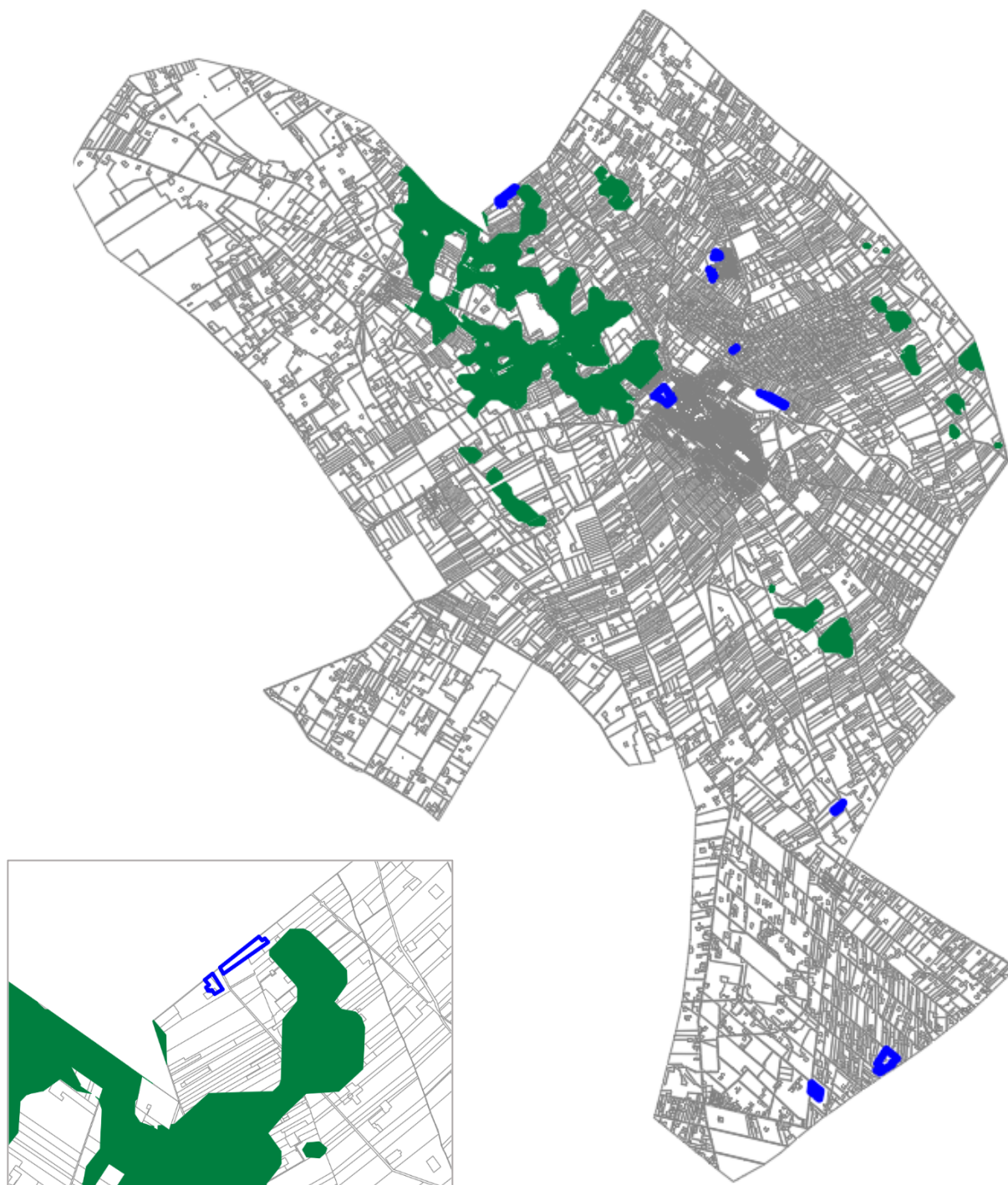
Területi adatok összehasonlítása a módosított Településszerkezeti terv alapján



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

Az **erdőtelepítésre javasolt terület övezete** elemeit a 2019. évi adatszolgáltatás alapján ábrázolják a szerkezeti és szabályozási tervlapok, melyek megegyeznek az E-TÉR-ben megkapott 2025. májusi adatokkal. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) 3. § (1) bekezdése szerint a „településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni”. **A változtatási helyszínek nem érintik az erdőtelepítésre javasolt övezetet.**

Erdőtelepítésre javasolt terület övezetének és a módosítás helyszíneinek elhelyezkedése átnézet – nincs érintettség



A **tájképvédelmi terület övezete** a szerkezeti és szabályozási tervlapokon a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága 2019. évi adatszolgáltatásának megfelelően szerepel, amely megegyezik a 2023. novemberi E-TÉR-adatokkal. Az MvM rendelet 4. § (1) bekezdésének rendelkezése értelmében a „tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit”.

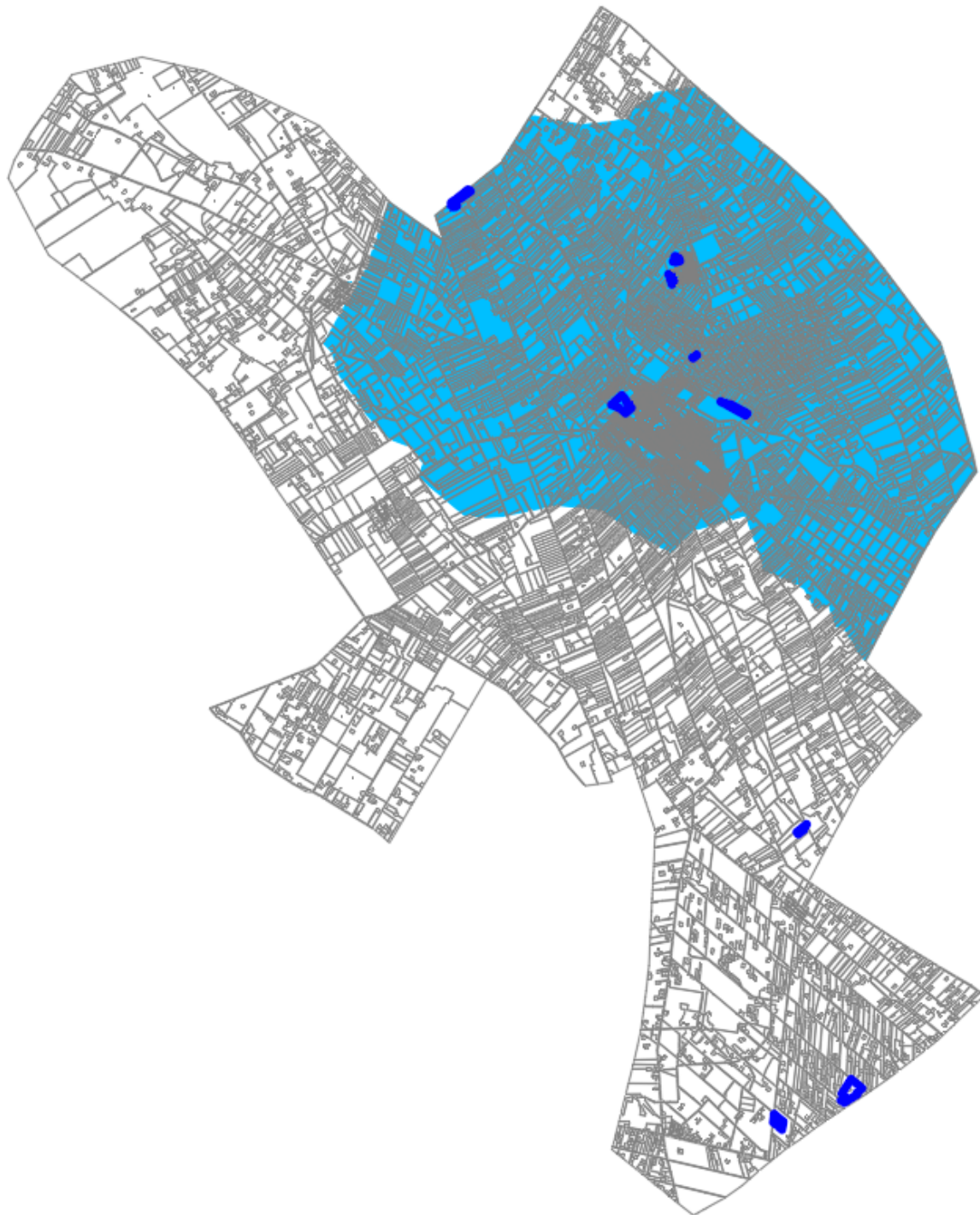
A tájképvédelmi terület övezete Kiskunmajsán Bodoglár védett homokbuckás tájrészeit, valamint a Zsana igazgatási területével határos gyepeket-erdőket fedi le. **Jelen módosítás helyszínei nincsenek érintve a tájképvédelmi terület övezetében.**

Tájképvédelmi terület (narancsszínű kitöltéssel ábrázolt) övezetének és a tervezett változások területfoltjainak térképi összevetése



Az **országos vízminőség-védelmi terület övezete** lehatárolását az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása szerint ábrázolja a szerkezeti terv és a szabályozási tervlapok is átvesszik. A lehatárolás megegyezik a 2023. novemberi E-TÉR-adatokkal. Az övezet Kiskunmajsán a belterületet és az attól É-ra elterület határrészt érinti. Az OTrT megfogalmazása szerint az övezetbe „a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak”.

Országos vízminőség-védelmi terület (kék kitöltéssel ábrázolt) övezetének és a tervezett változások területfoltjainak térképi összevetése – több helyszín is érintett



Az MvM rendelet rögzíti:

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

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

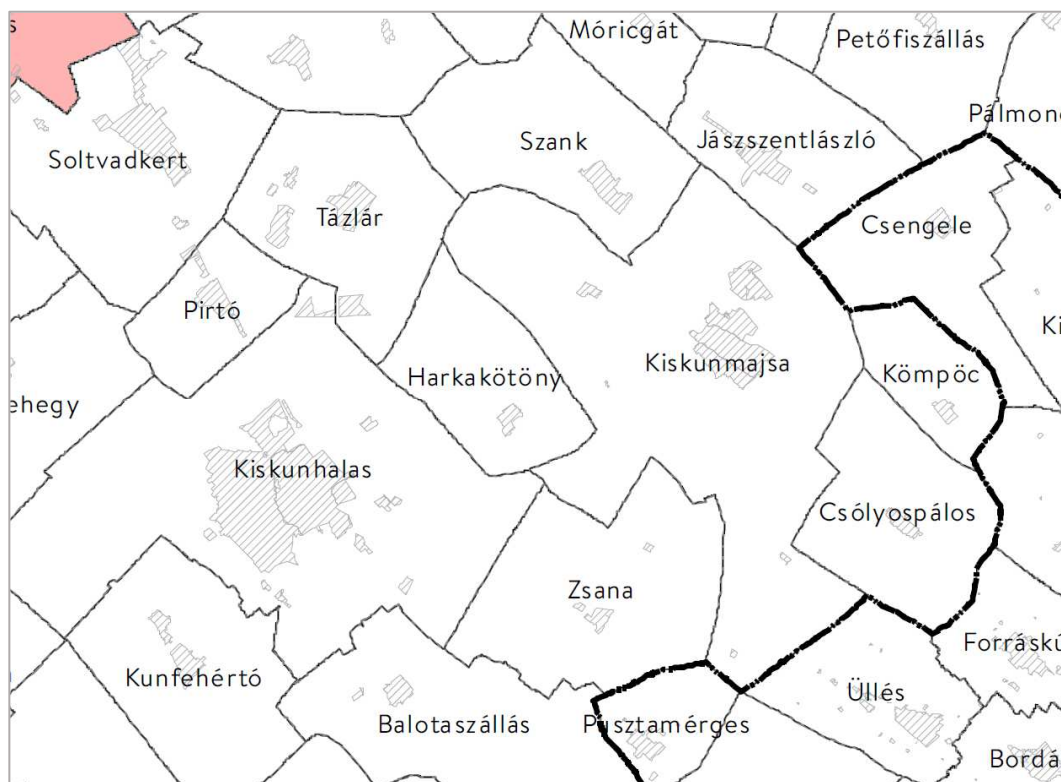
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

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

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

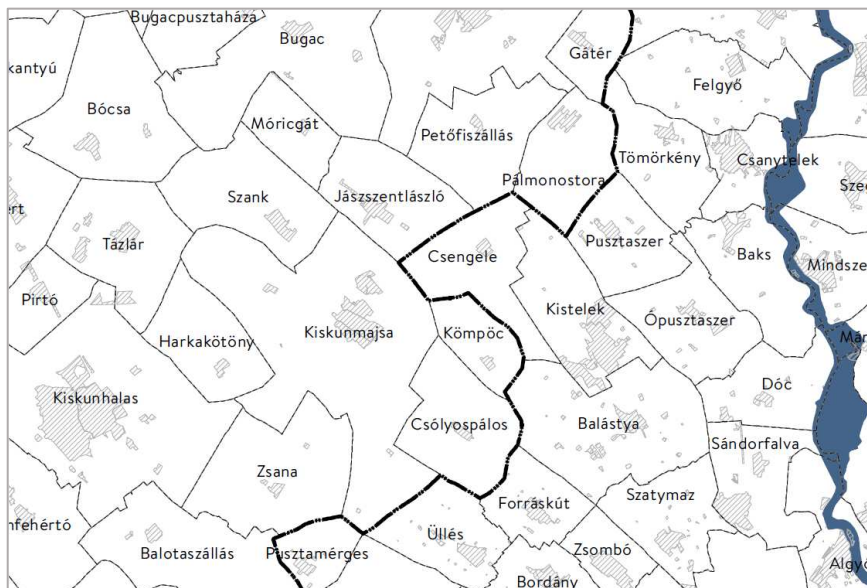
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete – Kiskunmajsa **nem érintett az övezetben.**

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



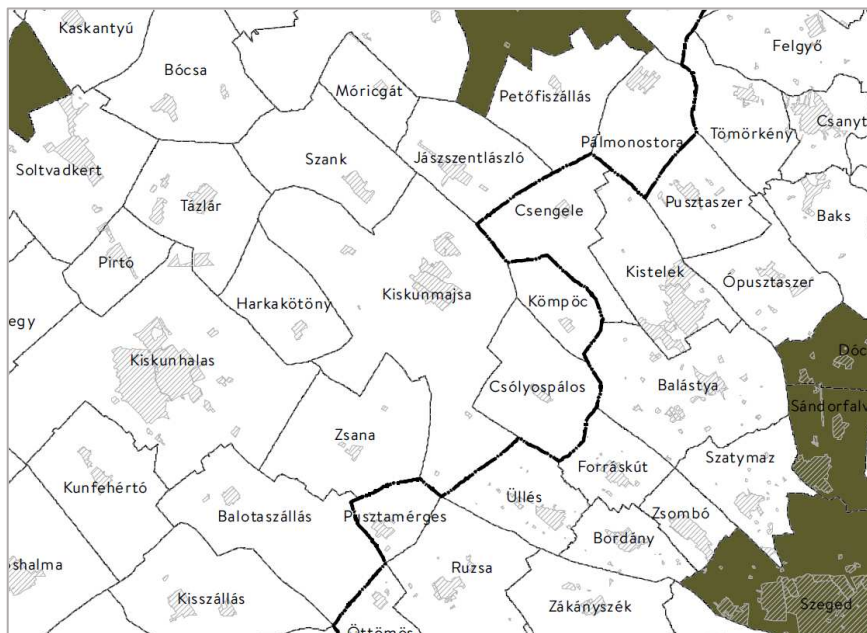
Nagyvízi meder övezete –
Kiskunmajsa **nem érintett**
az övezetben.

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



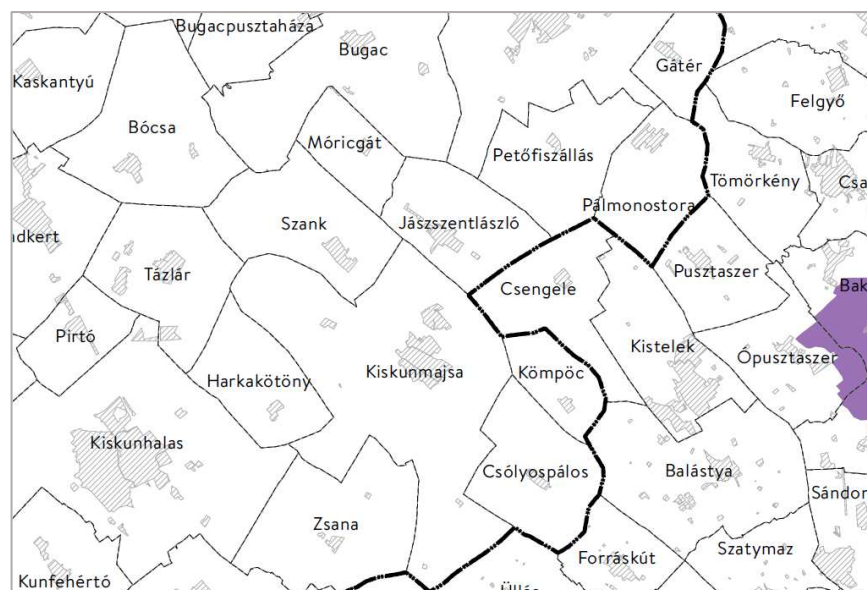
**Honvédelmi és katonai
célú terület** nem található
Kiskunmajsán.

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



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

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

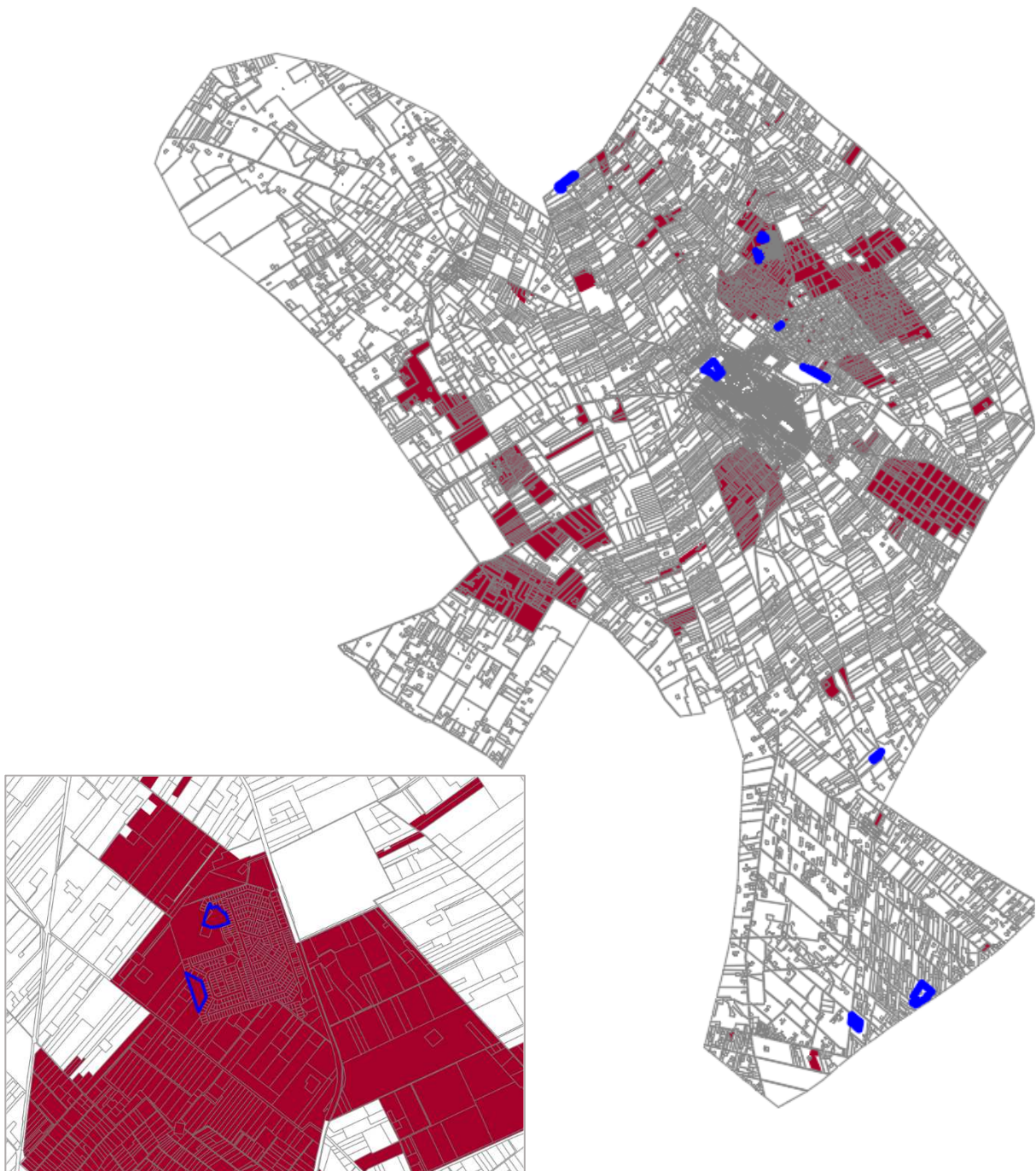


Borszőlő és gyümölcs termőhelyi kataszteri területek

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

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

Borszőlő termőhelyi területeknek és a módosítási helyszíneknek a térképi összevetése – az 5. helyszínt érintett, a 0,87 hektáros volt tanyatelek (hrs.: 8306), amely lakóépületet is tartalmaz, Lf lakóterületbe kerül át, a tulajdonos eljárt a hegybírónál a termőhelyi kataszterből való törlés ügyében. A hegybíró támogató nyilatkozata a következő oldalon olvasható.



Kiskunmajsai Hegyközség
6120 Kiskunmajsa, Félégyházi út 15. A/4.
70/489 8749

Iktatószám: 20/2025
Ügyintéző: Farkas Csaba

Tárgy: Termőhelyi kataszterből történő törlésre vonatkozó döntés

Ügyfél neve: Sipos Ferdinánd
Ügyfél címe: 6120 Kiskunmajsa, Ötfa tanya 32.

A 2025. 09. 18. napján benyújtott 20/2025 iktatószámú a termőhelyi kataszterből történő törlés iránti kérelem tárgyában, a szőlő-bor ágazatban folytatott hatósági eljárásokról és teljesítendő adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 435/2021. (VII. 16.) Kormányrendelet 3.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében, mint a földterület fekvése szerint illetékes hegyközség képviselőjére jogosult személy

HOZZÁJÁRULOK

az alább felsorolt ingatlan(ok) termőhelyi kataszterből történő törléséhez:

1. Település: Kiskunmajsa hrsz.: 8306

A döntés indoklása: Az érintett területeken borszőlő művelés nincs, nyilvántartásunkban borszőlő ültetvény nem található. A törlés nem ellentétes a Kiskunmajsai hegyközség rendtartásával.

A hegyközség elnökének a hatáskörét és illetékességét a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 7.§ (3) bekezdése, valamint a **Kiskunmajsai hegyközség** alapszabálya határozza meg.

Kelt: Kiskunmajsa, 2025. 09. 18.

P.H.

KISKUNMAJSAI
HEGYKÖZSÉG
6120 Kiskunmajsa, Félégyházi út 15. A/4.
Adószám: 183-08050-1-03
Bankszámla: 51700076-10013309

Váradi Dániel
elnök

Kapják:
1.: Ügyfél
2.: Hegyközség irattár
3.: Hegybíró

Sajátos módon borszőlő kataszterbe tartozik az Üdülőfalú egyéb belterülete és annak tevezett bővítési területe is, valamint a Termálfüdő és Kemping területétől D-re húzódó, 2004 óta beépítésre szánt és már részben be is épült különleges gyógy-idegenforgalmi terület. A központi belterület viszont nem érintett az övezetben. A helyszínek közül az 5. sorszámu helyszín érintett, a tervezett Lf falusias lakóterületi besoroláshoz a kataszterből való törlés elindult, az engedélyt követően meg fog felelni a törvényi előírásoknak.

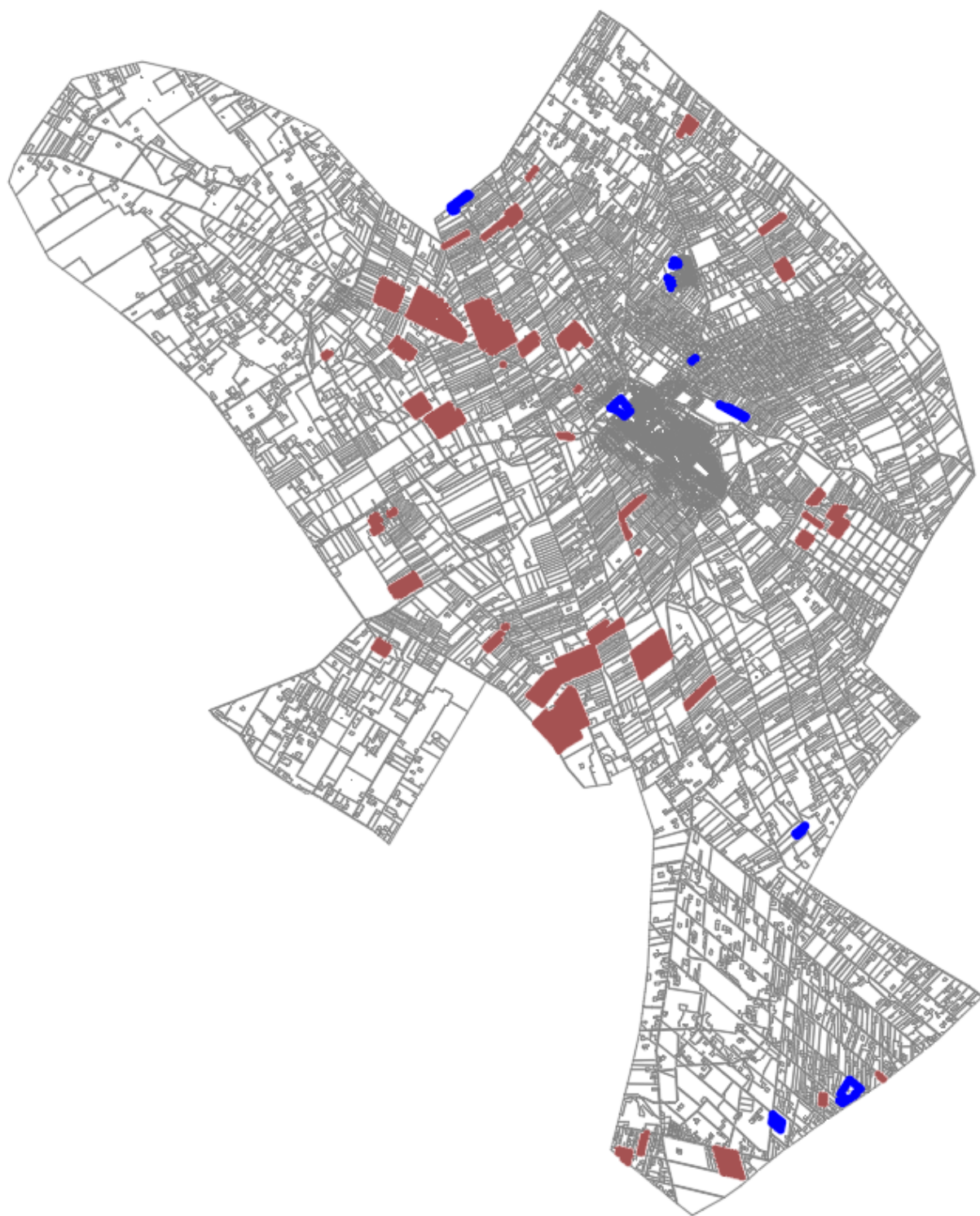
Az OTRT 13. § (2) bekezdés értelmében a „Az **Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei**hez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté”. A módosítási területek nincsenek érintve termőhellyel, a törvényi előírások teljesülnek.

Gyümölcs termőhelyek a Nébih adatállományban

Helyrajzi szám	Terület (ha)	Fajta
<i>I. osztályú termőhelyek:</i>		
0194/52	0,90	KAJSZI
0230/55	22,0	MEGGY
0254/109	0,8	SZILVA
0272/277	17,9	MEGGY
0325/62	2,1	MEGGY
0325/68,69	0,9	MEGGY
0325/84	4,9	CSEMEGSZŐLŐ
0480/34	1,0	ŐSZIBARACK
0552/131	12,4	KAJSZI
0552/26	12,0	MEGGY
0552/27	13,0	MEGGY
0552/28	12,0	MEGGY
0564/18	14,0	MEGGY
0564/30	14,6	MEGGY
0564/32	5,9	MEGGY
0596/8	20,0	ŐSZIBARACK
0604/8	38,0	MEGGY
0605/5	46,0	MEGGY
0250	6,0	ALMA, MEGGY
0283	8,0	ALMA, MEGGY
0292	6,0	ALMA, MEGGY
0294	9,0	ALMA, MEGGY
0408	8,0	ALMA, MEGGY
0508	16,0	MEGGY, SZILVA
0509	36,0	MEGGY, SZILVA
0230/137,138	0,8	MEGGY, SZILVA
0230/87,133-135	3,2	MEGGY, SZILVA
0259/51,52	7,0	MEGGY, SZILVA
0262/1	21,0	ALMA, MEGGY
0272/237	1,3	ALMA, SZILVA
0273/65	2,0	ALMA, KAJSZI
0278/1	8,0	ALMA, MEGGY
0279/1	24,0	ALMA, MEGGY
0282/7	5,0	MEGGY, SZILVA
0284/1	7,0	ALMA, MEGGY
0288/5	16,0	ALMA, MEGGY
0325/61	4,5	MEGGY, SZILVA
0325/86,102	1,1	MEGGY, SZILVA
0409/14	17,0	ALMA, MEGGY
0418/52-54,56	35,1	MEGGY, SZILVA
0423/161	1,4	MEGGY, SZILVA
0433/33	4,1	MEGGY, SZILVA
0463/2,3	2,7	ŐSZIBARACK, SZILVA
0467/38	1,5	KAJSZI, ŐSZIBARACK

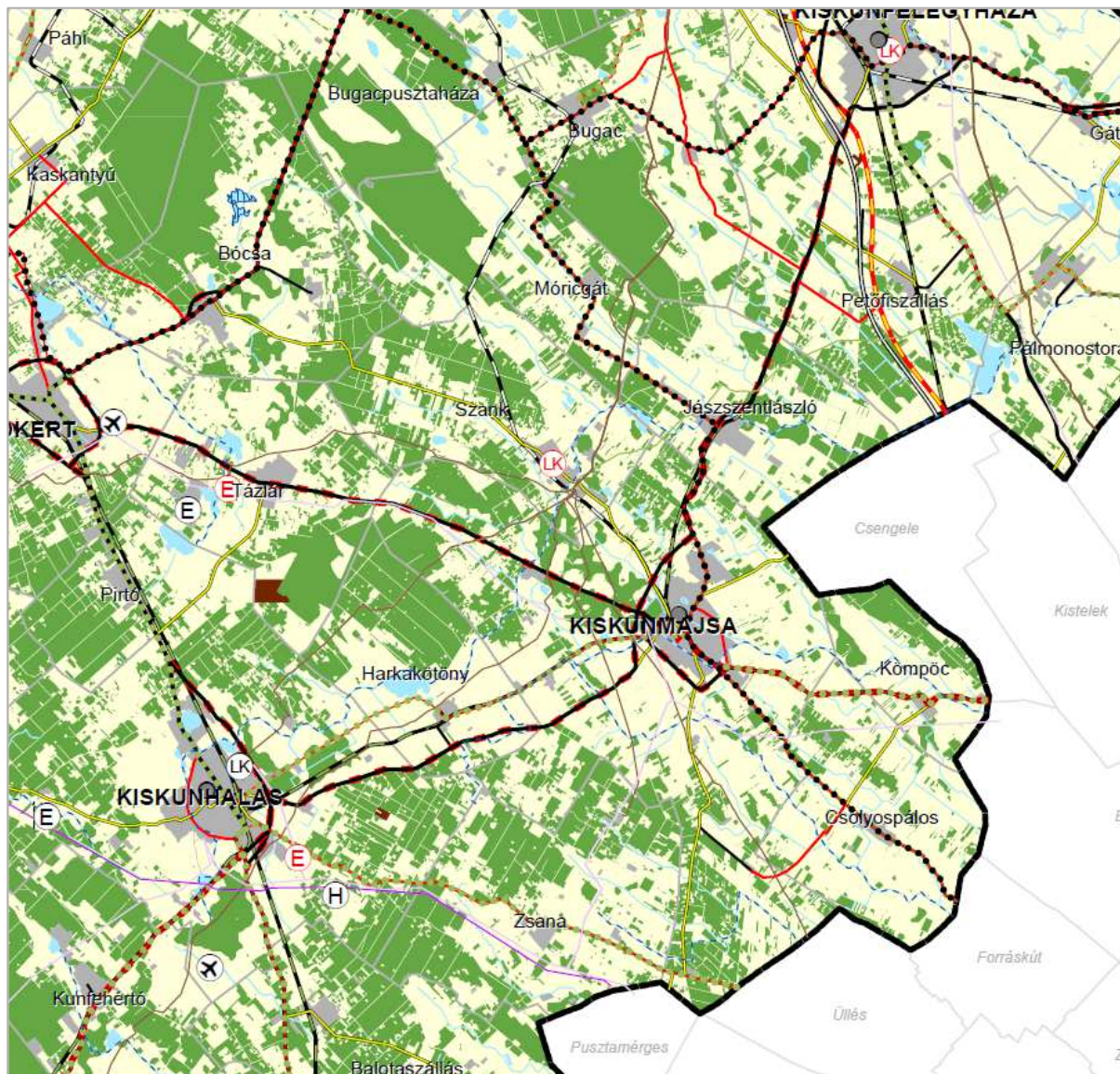
0504/01	14,0	MEGGY, SZILVA
0504/02	16,0	MEGGY, SZILVA
0525/5	31,7	MEGGY, SZILVA
0527/33,34	34,4	MEGGY, SZILVA
0545/5	124,6	MEGGY, SZILVA
0552/95	2,0	KAJSZI, SZILVA
0574/12	17,0	ŐSZIBARACK, MEGGY
0163/149	3,8	ALMA, MEGGY, ŐSZIBARACK
0163/251	11,8	ALMA, MEGGY, SZILVA
0163/358,366	6,8	ALMA, SZILVA, KÖRTE
0270/158,159	2,5	SZILVA, ALMA, SZAMÓCA
0320/143-145,166-168	18,5	MEGGY, SZILVA, ALMA
0325/70-73,133	4,3	MEGGY, SZILVA, ALMA
0326/65-67	3,4	MEGGY, SZILVA, ALMA
0410/102	3,0	ALMA, SZILVA, ŐSZIBARACK
0423/158-160	8,0	MEGGY, SZILVA, ALMA
0527/32	18,6	MEGGY, SZILVA, ALMA
0529/68-70,73	32,6	MEGGY, SZILVA, ALMA
0533/44	4,1	SZILVA, BODZA, ALMA
0540/24	3,0	ALMA, MEGGY, SZILVA
0564/24	3,5	MEGGY, SZILVA, ALMA
0574/22	11,2	MEGGY, SZILVA, ALMA
0593/22	4,0	ALMA, SZILVA, ŐSZIBARACK
0601/56,66	35,2	MEGGY, SZILVA, BODZA
0602/43	11,0	MEGGY, SZILVA, BODZA
0175/7	4,6	ALMA, BODZA, MEGGY, SZILVA
0423/107,162	4,4	MEGGY, SZILVA, BODZA, ALMA
0431/81	2,3	ALMA, MEGGY, SZILVA, ŐSZIBARACK
<i>II-III. osztályú termőhelyek:</i>		
0267/124	7,5	KAJSZI, SZILVA, MEGGY, ŐSZIBARACK
0272/262	1,4	MEGGY, SZILVA, ŐSZIBARACK, BODZA
0272/277	31,4	MEGGY, SZILVA, ŐSZIBARACK, BODZA, CSER.
0325/62	2,1	MEGGY
0325/68	0,1	MEGGY
0325/69	0,8	MEGGY
0480/34	1,3	ŐSZIBARACK
0604/29	19,8	MEGGY, SZILVA, ŐSZIBARACK, BODZA
0230/143	15,0	MEGGY, SZILVA, ŐSZIBARACK, BODZA

Gyümölcs termőhelyi kataszteri területek és a módosítási területek összevetése – nincs érintettség



Településszerkezeti tervi módosítások összhangjának vizsgálata a BMTrT szerkezeti elemeivel

A **megyei terv tekintetében** a Bács-Kiskun Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendeletével hatályba léptetett és a 2/2024. (II. 26.) rendelettel módosított területrendezési tervet (BKMTTrT) vesszük alapul.

Kiskunmajsa és környéke Bács-Kiskun Megye Szerkezeti Tervében – részlet

BKMTTrT szerkezeti terv jelmagyarázat

Településrendszer elemei

Regionális térszervező központ

Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI
INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT
ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

Meglévő

Tervezett

Főút

Meglévő

Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

Meglévő

Tervezett

Mellékút

Meglévő egyéb mellékút

Tervezett egyéb mellékút

Nagysebességű vasútvonal

Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

Meglévő

Tervezett

Országos vasúti mellékvonal

Meglévő

Tervezett

Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér

Meglévő

Térségi repülőtér

Meglévő térségi repülőtér

Országos kerékpárútvonal

Meglévő

Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

Tervezett térségi kerékpárútvonal

Országos kikötő

Meglévő

Térségi kikötő

Meglévő térségi kikötő

Tervezett térségi kikötő

Kompátkelőhely

Meglévő

Térségi logisztikai központ

Meglévő térségi logisztikai központ

Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű

Meglévő

Tervezett

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

Meglévő

Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

Meglévő

Kőolajszállító vezeték

Meglévő

Földgázelosztó vezeték

Meglévő

Földgázszállító vezeték

Meglévő

Tervezett

Termékvezeték

Meglévő

Vízi létesítmények

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

Meglévő

Elsőrendű árvíz-védelmi fővédvonal

Meglévő

Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal

Meglévő

1 millió m3-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

Meglévő térségi hulladékkezelő

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

Országhatár

Megyehatár

Település közigazgatási határa

Térségi területfelhasználási kategóriák

Vízgazdálkodási térség

Erdőgazdálkodási térség

Mezőgazdasági térség

Települési térség

Sajátos területfelhasználású térség

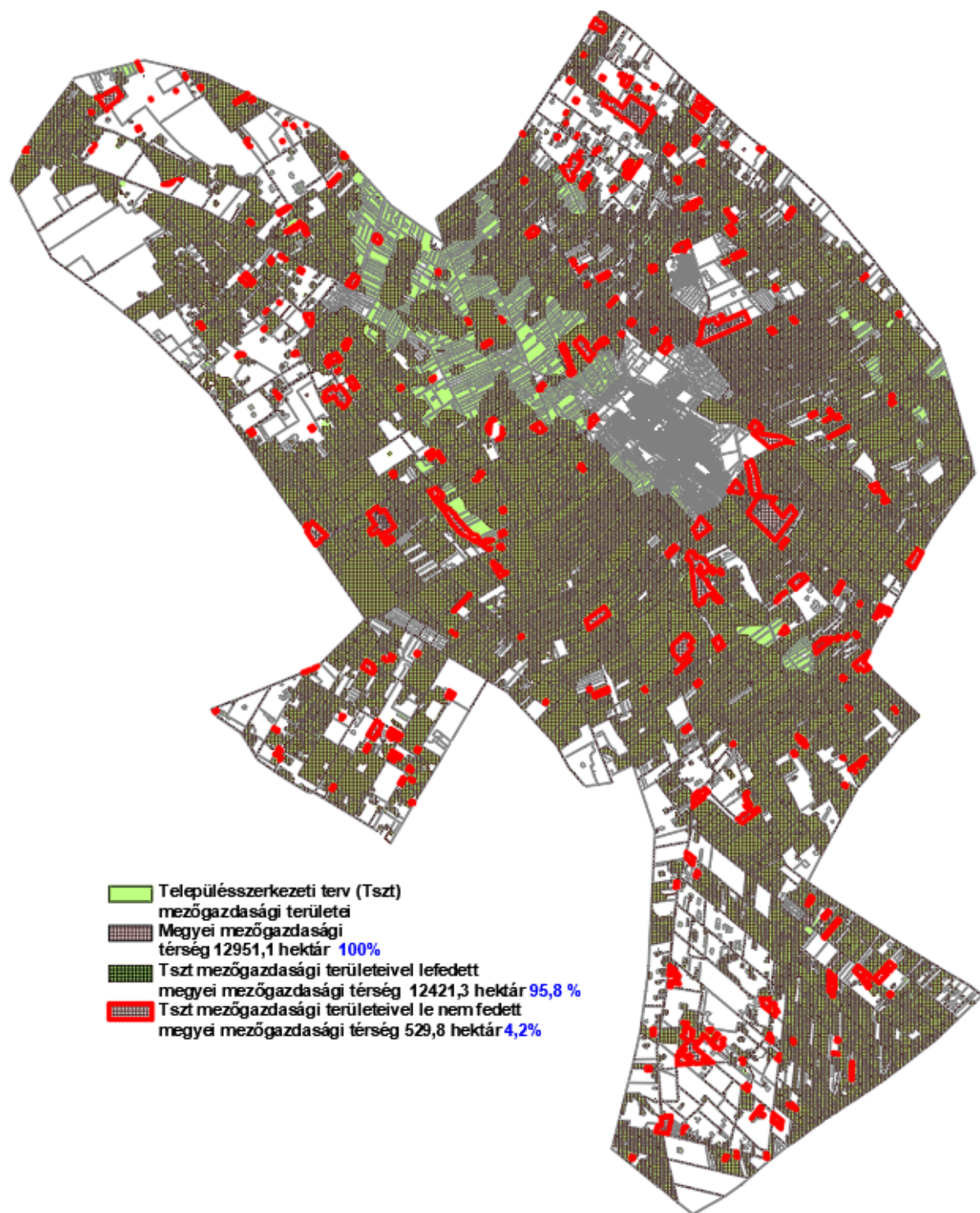
Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

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

1. Soltvadkert (53. sz. főút) – Kiskunmajsa – Kistelek – Mindszent – Derekegyház – Nagymágocs – Orosháza (M47) **tervezett másodrendű főút és a várost Ny-ról elkerülő útszakasza** – jelölve 2003. évi rendezési terv alapján, a jelenlegi 5411 és 5405 jelű országos mellékutak között, 100-100 m érdekeltségi sávval *(az MTrT értelmében csak a megyei tervek tartalmazzák az előírányzott új elkerülő főútszakaszokat)* A nyomvonal változatlanul szerepel 2004. óta.
2. Kiskunfélegyháza (5. sz. főút) – Kiskunhalas – Mélykút – Kunbaja – (Szerbia) **tervezett másodrendű főúti (É-i) elkerülő szakasz** (a jelenlegi 5402 jelű országos út üdülőterületi és belterületi szakaszát váltja ki) – településszerkezeti tervben a 2003 évi rendezési terv alapján jelölve. *A nyomvonal a 2022. évi TRE-módosítás óta két változatban szerepel a szerkezeti tervben, mindkettő megfelel a megyei tervben lévő É-i elkerülő útszakasz térbeli rendjével, azt pontosítja a települési adottságok részletesebb vizsgálata alapján.*
3. **5404** (Bócsa-Kiskunmajsa), **5405** (Soltvadkert-Szeged), **5408** (Kiskunhalas – Szeged), **5409** (Kiskunhalas-Pusztamérges), **5411** (Kiskunmajsa-Kistelek-Ópusztaszer), **5429** (5408 jelű úttól-Pusztamérges), **54121** (Csengele-Kiskunmajsa), **meglévő térségi szerepű mellékút.**
4. **54126** (Kiskunmajsa Kígyópuszta bekötő), **54309** (Kiskunmajsa állóáshoz vezető út) jelű **meglévő egyéb mellékút.**
5. Kiskunmajsa elkerülőút **egyéb tervezett mellékút.**
6. **155** számú Kiskunhalas – Kiskunfélegyháza **meglévő egyéb országos törzsúthálózati vasútvonal.**
7. **149** számú keskeny nyomtávú vasútvonal Kecskemét – Kiskunmajsa (jelenleg nem üzemel) – **meglévő országos vasúti mellékvonal.**
8. Kiskunhalas – Harkakötöny – Kiskunmajsa – Csólyospálos – Kömpöc – (Balástya) nyomvonalon **tervezett térségi kerékpárút** – jelölve az 5402 és 5411 jelű (az ország szerkezeti terve szerint főúttá váló) mellékutak mentén.
9. Kiskunhalas – Zsana – Kiskunmajsa – (Üllés) nyomvonalon **tervezett térségi kerékpárút** – pótlólag jelölve az 5408 jelű mellékút mentén.
10. **Kiserőmű** – egyéb jogszabályok keretein belül elhelyezhető, a településszerkezeti terven és a szabályozási terven az Ipari Park térségében jelölve.
11. Kiskőrös – Kiskunmajsa **meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV vezeték és alállomás** – jelölve, a vezetéken 2x19 m védőtávolsággal.
12. Kiskunmajsa – Zsana **meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV vezeték** – jelölve, védőtávolság feltüntetve
13. Zsana – Kistelek **meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV vezeték** – jelölve, védőtávolság feltüntetve
14. Szank – Kiskunmajsa – Üllés (310) Nagynyomású (országos jelentőségű) **meglévő földgázszállító vezeték** – védőtávolsággal jelölve az FGSZ Zrt. 2010. évi adatszolgáltatása szerint.
15. Zsana – Kiskunmajsa – Szank (311) Nagynyomású (országos jelentőségű) **meglévő földgázszállító vezeték** – védőtávolsággal jelölve az FGSZ Zrt. 2010. évi adatszolgáltatása szerint.
16. **Nagyközépnomású vezetékek**, – jelölve 9-9 illetve 7-7 m védőtávolsággal (szolgáltató digitális állománya 2019.)
17. **Térségi belvíz- és öntözőcsatorna** a Kiskunhalasról Szank felé tartó, a Bodoglár belterületet észak felől érintő Dong-éri-főcsatorna, amely a Tiszába torkollik, valamint a Kiskunmajsáról Kömpöcön át a Szatymaz és Szeged területén lévő Fehértóba tartó Fehértó-Majjai-főcsatorna.

A módosítási terv a térségi szerkezeti elemeket nem változtatja meg.

Módosított településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata a BKMTrT területfelhasználási térségei kiterjedésével – *mezőgazdasági térség*



BKMTrT: Területfelhasználási térségek kiterjedése Kiskunmajsán

Erdőgazdasági térség:	7852,73 ha	35,4 %
Mezőgazdasági térség:	12951,09 ha	58,3 %
Vízgazdálkodási térség:	77,57 ha	0,4 %
Települési térség:	1287,10 ha	5,8 %
Sajátos térség:	29,08 ha	0,1 %

Kiskunmajsa módosított szerkezeti terv területfelhasználási adatai – mezőgazdasági terület és erdőterület kiterjedése minimális mértékben változik (Erdőterület **növekszik 1,9 hektárral**, mezőgazdasági terület **csökken 4,6 hektárral**)

Erdőterület:	6773,8 ha	30,5 %
Mezőgazdasági terület:	13765,6 ha	62,0 %
Vízgazdálkodási terület:	186,7 ha	0,1 %
Beépítésre szánt területek:	1043,5 ha	4,7 %
(+ egyéb besorolású területek, igazgatási terület összesen:		

Az OTTrT 11. § b) pont előírja: „a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”. A fenti ábra kimutatása szerint a módosított szerkezeti tervben **95,8 %-ban van lefedve** a térség területe, **a törvényi előírásnak megfelel.**

Módosított településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata BKMTrT övezeteivel

A Bács-Kiskun Megyei Közgyűlésének Bács-Kiskun Megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: megyei területrendezési szabályzat) a következő megyei övezeteket állapítja meg (a Kiskunmajsa érintő övezetek kiemelve):

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

Az **ásványi nyersanyagvagyon övezete** az OTTrT fogalommagyarázata értelmében „a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók”. A Kiskunmajsa érintő szénhidrogén bányatelek:

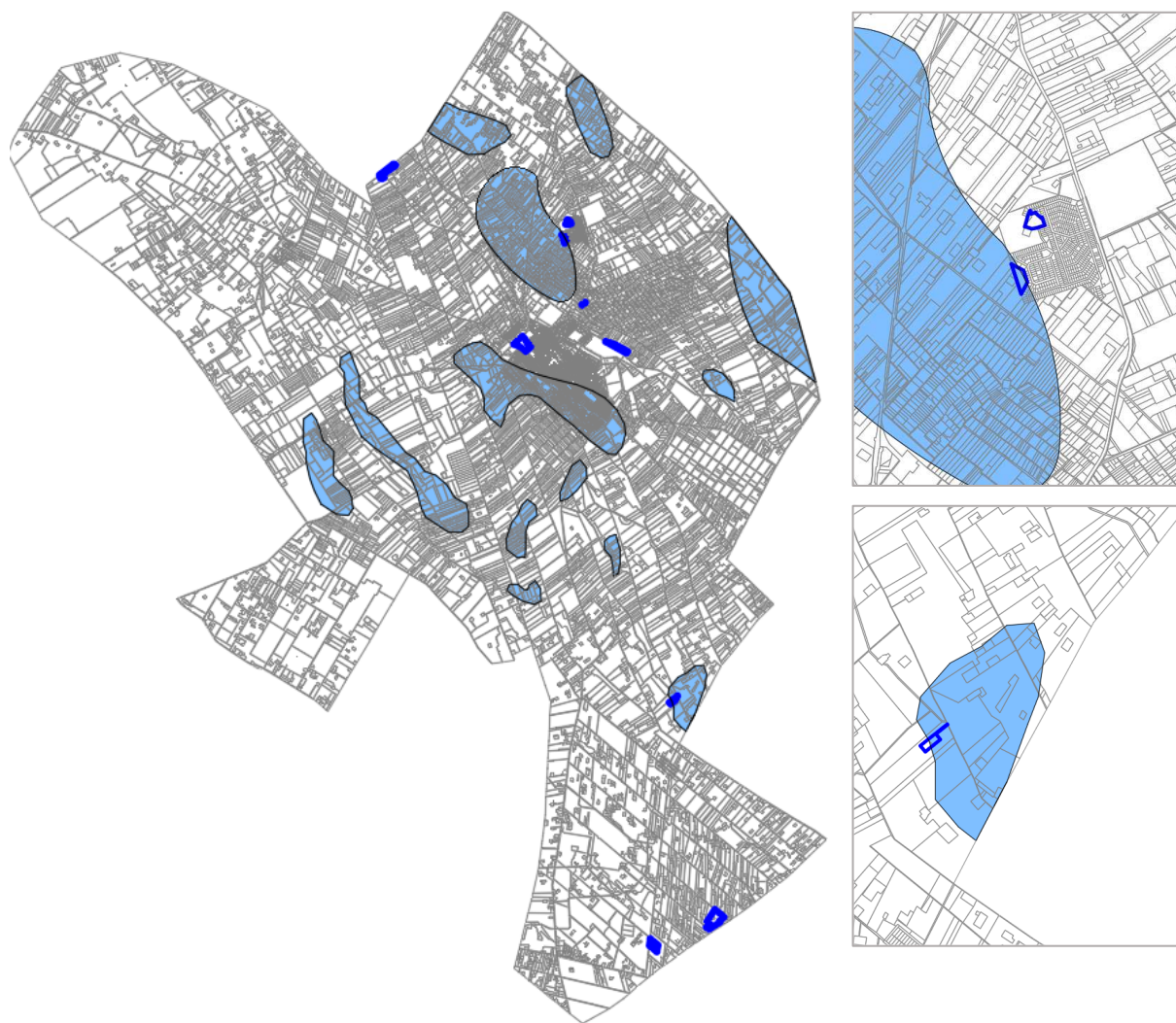
- Harkakötöny I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)
Kiskunmajsa I. – szénhidrogén (MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.)

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

A módosításnak nincs kihatása a nyersanyagvagyonra és a bányatelkek ábrázolására.

A **rendszeresen belvízjárta terület övezetébe** az OTRT szerint „a síkvidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik”. A településszerkezeti tervben az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság 2019. évi adatszolgáltatása alapján szerepelnek az erősen és közepesen veszélyeztetett területek lehatárolásai, amelyek a megyei övezetben szereplő területfoltokkal azonosak.

Rendszeresen belvízjárta terület megyei övezetének és a módosítások helyszíneinek elhelyezkedése – a 3. helysín (Ágasegyháza tanya) és az üdülőterületi közpark kijelölés (5. ügy) érintett



Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében „rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.” A szerkezeti terv módosítás az övezettel érintett 3. helyszínen mezőgazdasági övezetek közötti határvonalat helyez át, új beépítésre szánt terület nem keletkezik; **az 5. ügyben érintett helyszín egy fásított terület, amely közkertbe (Zkk) lesz áthelyezve, nem érzékeny a belvízre, a törvényi előírás teljesül.** A megnövekvő tanyatelken belül a záporok hirtelen leeső vízmennyisége betárazható, majd szárazabb időszakban elöntözhető.

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

A módosítási ügyek közül több is a tanya továbbélését támogatja. A többi módosítás semleges hatású a tanyák fejlődése szempontjából.

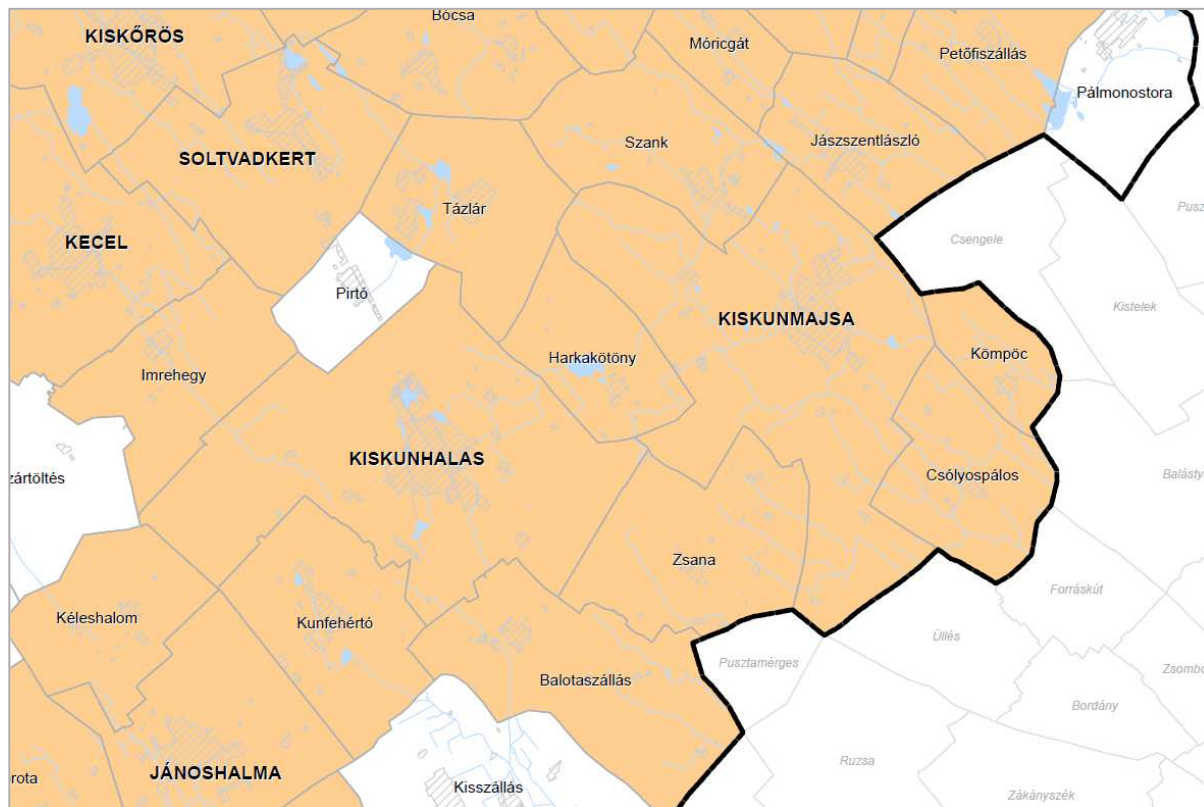
Az MvM rendelet 10. § (2) bekezdése értelmében:

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

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

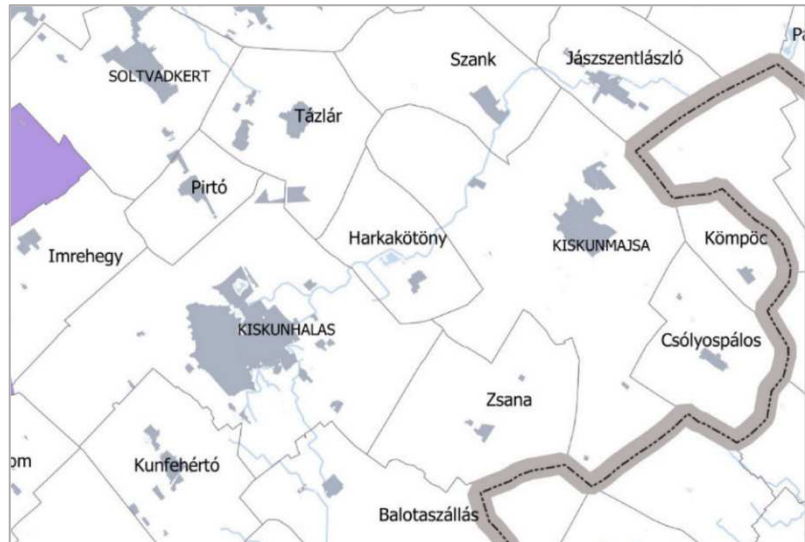
b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.”

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



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

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



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

BKMTTrT övezeti tervlap részlete: városkörnyéki településegységek

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



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

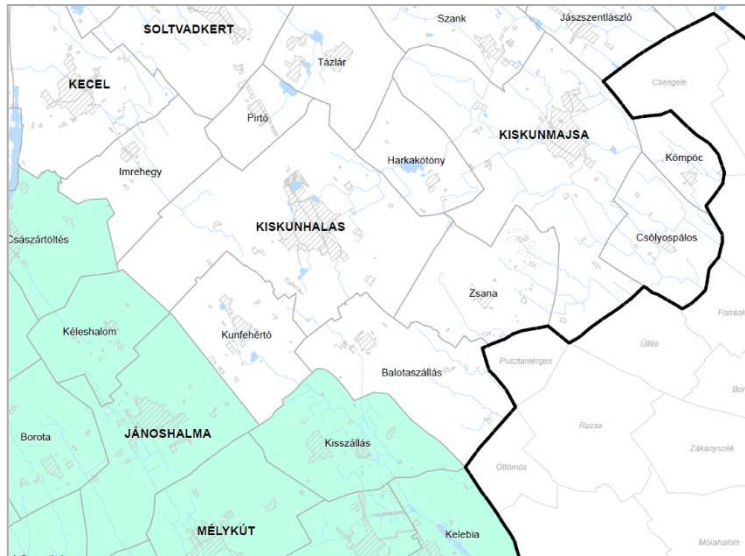
A beosztás nem kizárólagos érvényű az egyes intézmények ellátási körzetét tekintve, azokat az érintett önkormányzatok az adott szakterület sajátosságainak megfelelően eltérő módon is megállapíthatják”. Kiskunmajsa Településszerkezeti terve elsősorban a funkcionális városközpont biztosításával, valamint a közúti közlekedési nyomvonalak kijelölésével vonja szorosabbra a kapcsolatot a vele vonzásban élő községekkel. **A módosítások nincsenek kihatással Kiskunmajsa városkörnyékeire, mivel csak egy-egy teleket érintő egyedi eseteket kezelnek.** Jelen módosítás érdemben nem befolyásolja a vonzáskörzetet.

Gazdasági, innovációs fejlesztési térségek

A megyei területrendezési szabályzat 7. § **gazdasági, innovációs fejlesztési térségeket** jelöl ki, amelyek „vármegyei övezeteihez sorolt települések településrendezési eszközeiben, településterveiben a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használatú területen ... olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környék lakosságának, intézményeinek zavarása nélkül ... az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, az építési telek legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet.

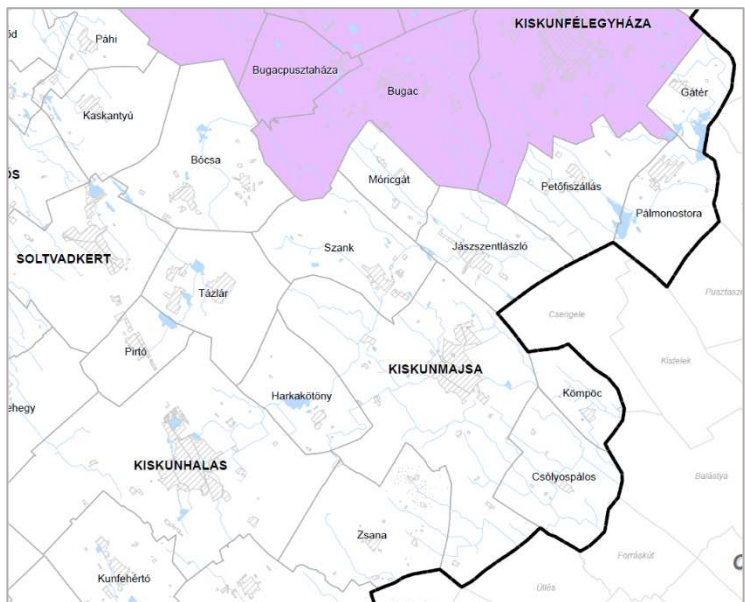
Kiskunmajsa igazgatási területe az ábra szerint nem érintett a **Különleges eszközökkel fejlesztendő terület övezetében.**

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



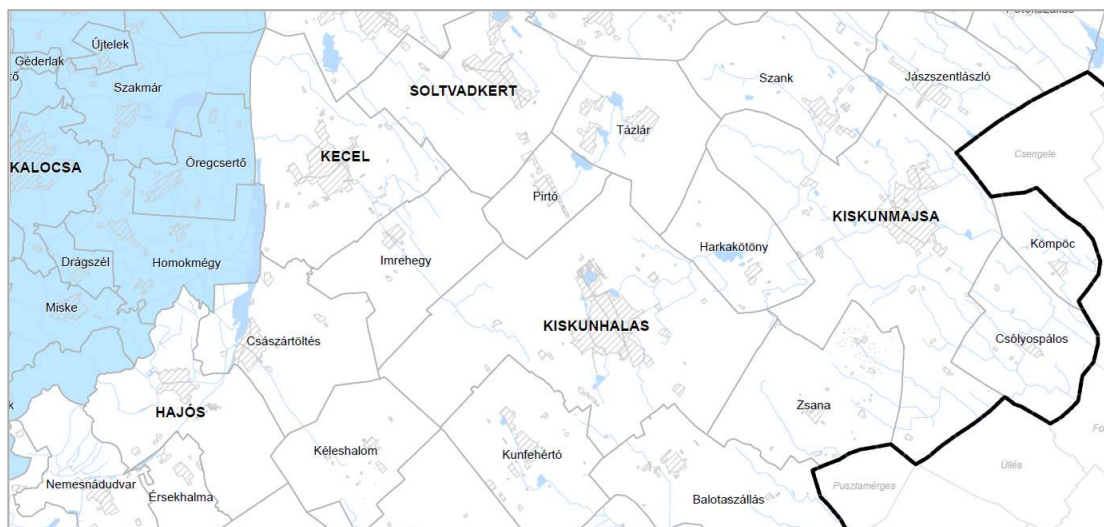
Kiskunmajsa igazgatási területe az ábra szerint nem érintett a **Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetében.**

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

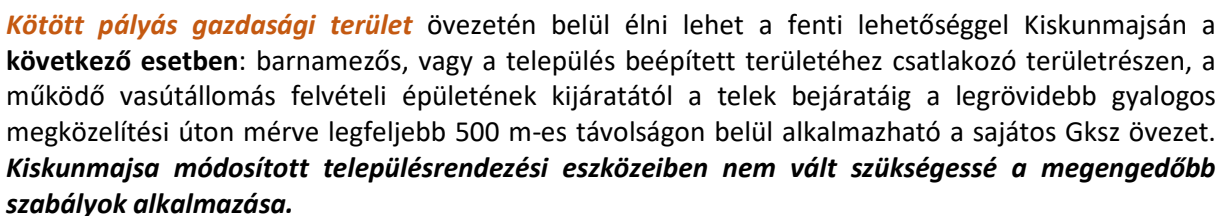


Kiskunmajsa igazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a **Híd gazdaságfejlesztési körzet övezetében.**

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



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



A detailed map of the Kiskun region in Hungary, showing administrative boundaries and settlements. The map is color-coded: red for the Kiskun region, yellow for surrounding regions, and green for agricultural land. Major settlements are labeled in bold, including Kiskőrös, Kiskunmajsa, Kiskunhalas, Kecel, and Hajós. Other settlements include Bócsa, Mörögát, Szank, Jászsztől, Pálmonostor, Csengele, Kömpöc, Csölyospálos, Fomáskút, Bördöny, Zákányok, Rozsa, Útka, Pusztamér, Balotaszállás, Kiskasszás, Jánoshalma, Borota, Érsekhalma, Késhalom, Kunfehértó, Imrehegy, Homokmégy, Öregcsertő, and Tázlár. The map also shows the Tisza River and various smaller water bodies.

Turisztikai fejlesztési térségek

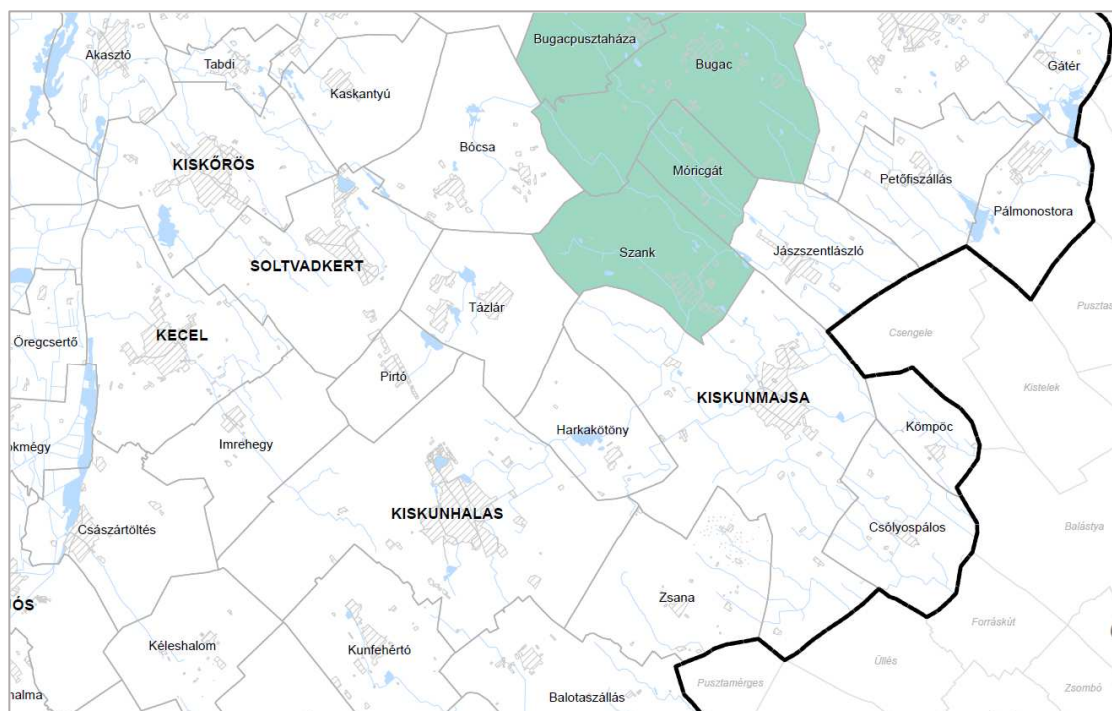
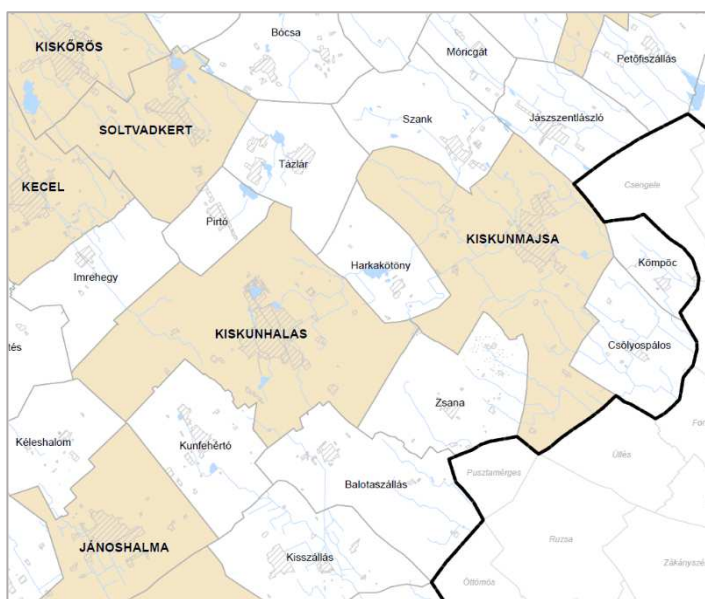
A megyei területrendezési szabályzat 8. § **turisztikai fejlesztési térségeket** jelöl ki. Az egyes vármegyei övezetekhez sorolt települések településrendezési eszközeiben, településtervében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használatú területen, egyes esetekben olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környék lakosságainak, intézményeinek zavarása nélkül az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet, ha azokon a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev.2 rendszerének létrehozásáról és a 3037/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendeletek módosításáról szóló, 2006. december 20-i 1893/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelete által létrehozott TEÁOR '08 rendszerében az „5510 Szállodai szolgáltatás” kategóriájába tartozó tevékenység céljára szolgáló, illetve a vendéglátást és gyógyturizmust, a turisztikai infrastruktúra fejlesztését szolgáló más kereskedelmi, vagy szolgáltató építmény kerül elhelyezésre. A kedvezmény a **következő esetekre** érvényes:

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

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

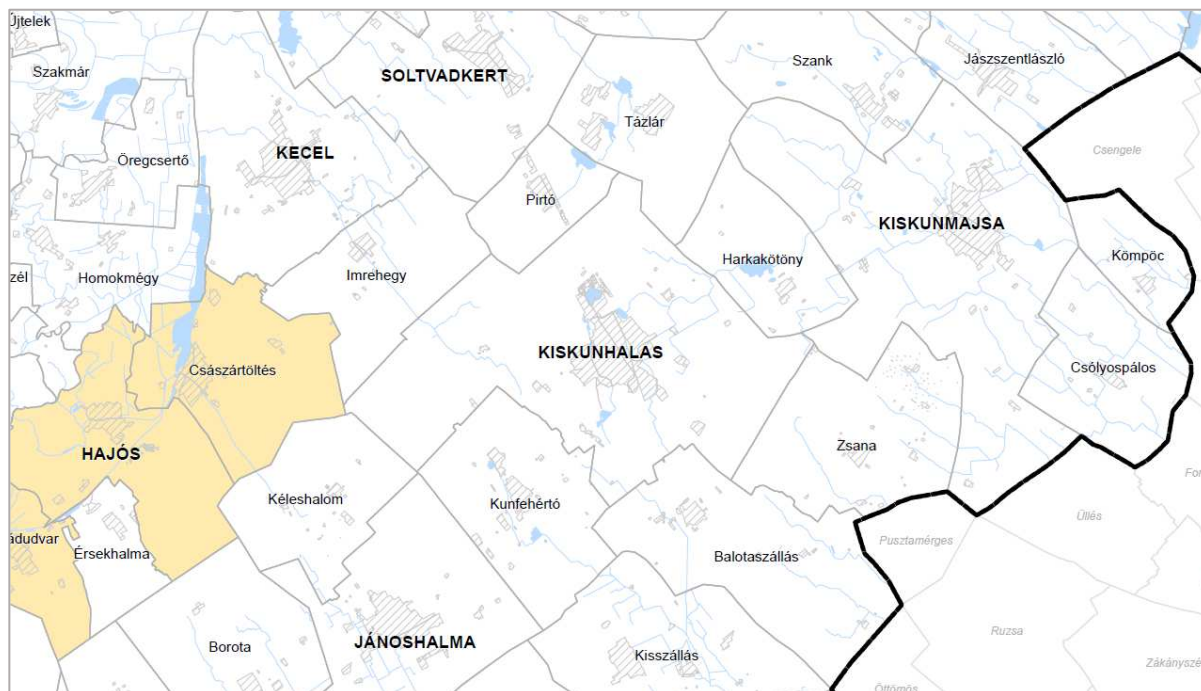
Kiskunmajsa az alábbi ábra szerint **nem érintett a Pusztai turizmus-fejlesztés övezetében.**

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



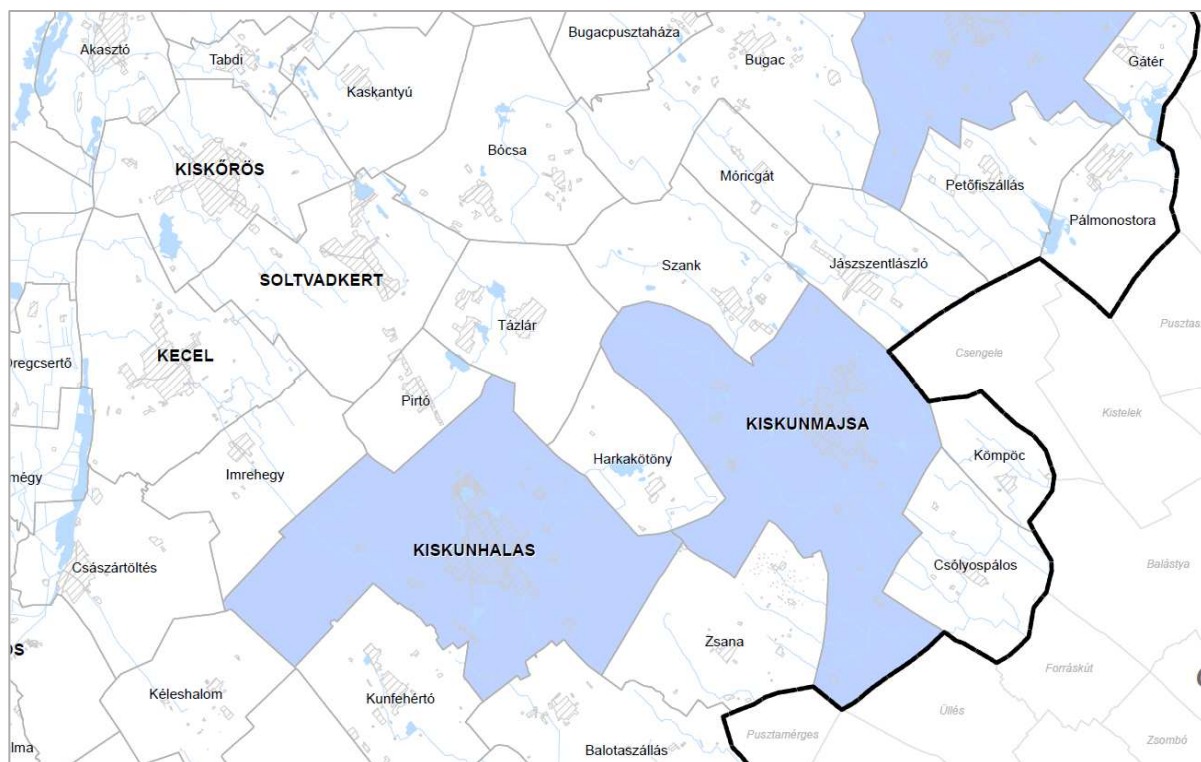
Kiskunmajsa igazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a Pincefalvak övezetében.

BKMTrT 3/21 övezeti tervlap részlete: Pincefalvak övezete



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

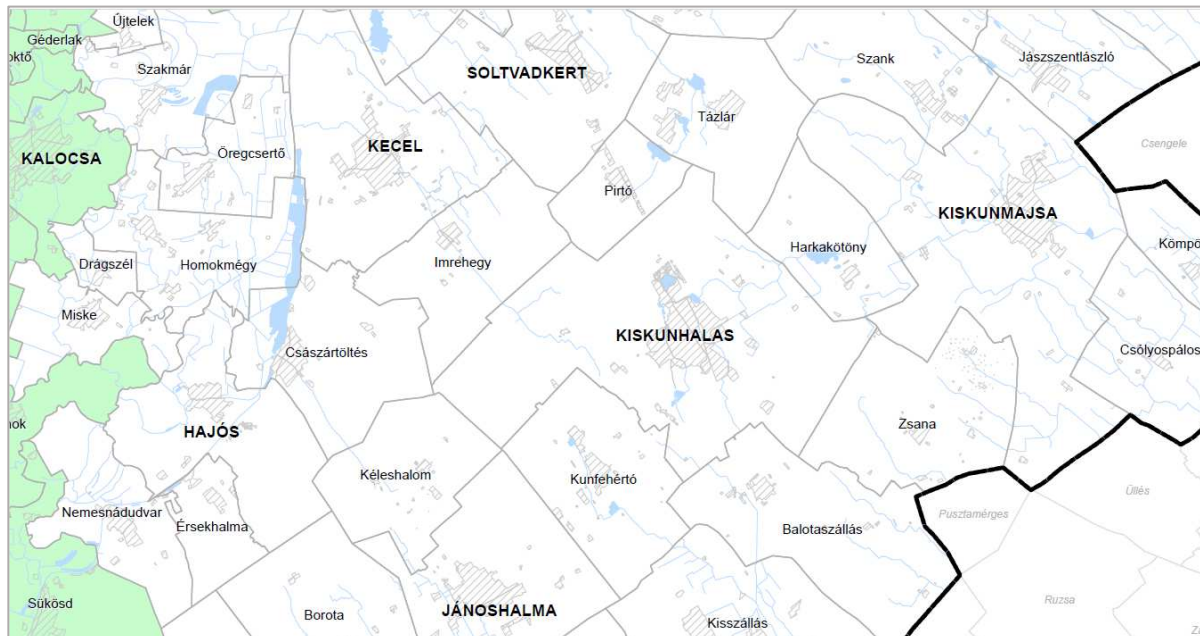
BKMTTrT 3/22 övezeti tervlap részlete: Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete



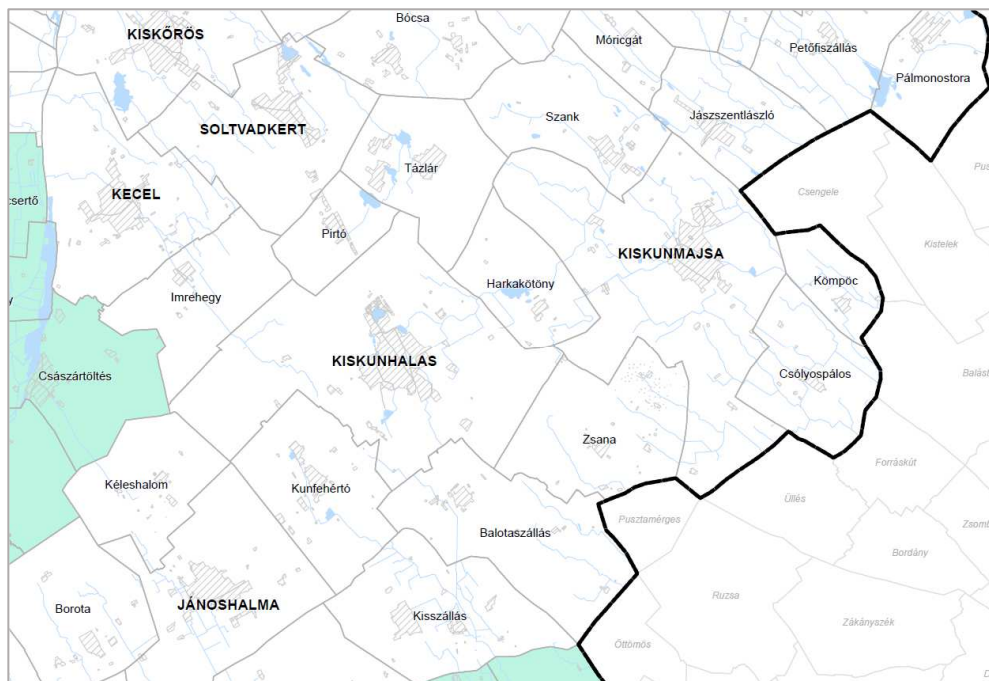
További különleges térségi övezetek

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

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

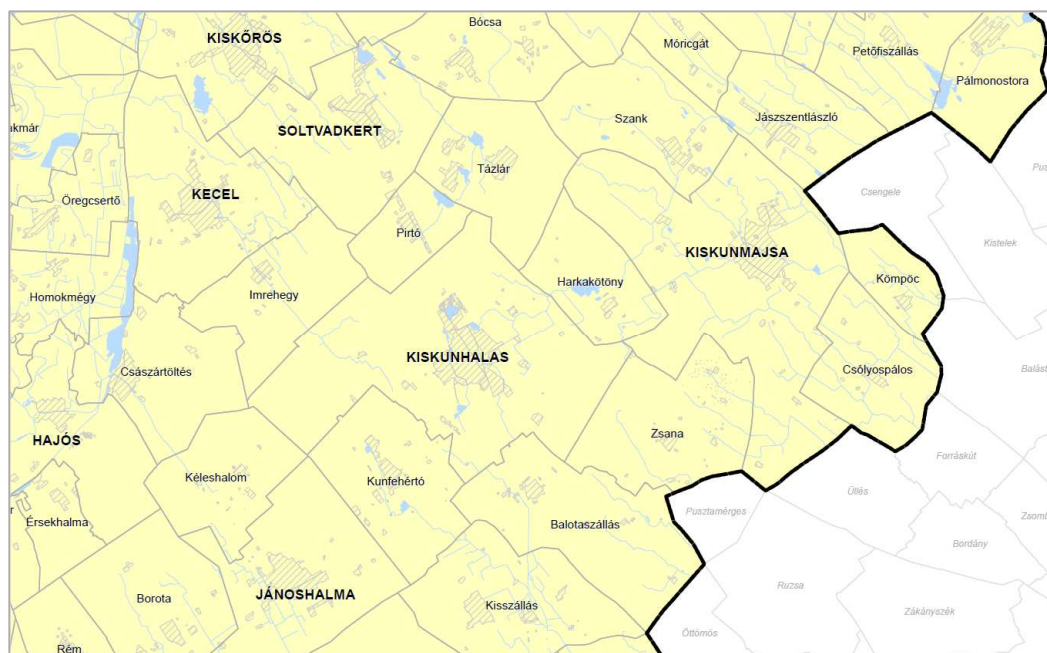


BKMTTrT 3/24 övezeti tervlap részlete: Natúrpark övezete



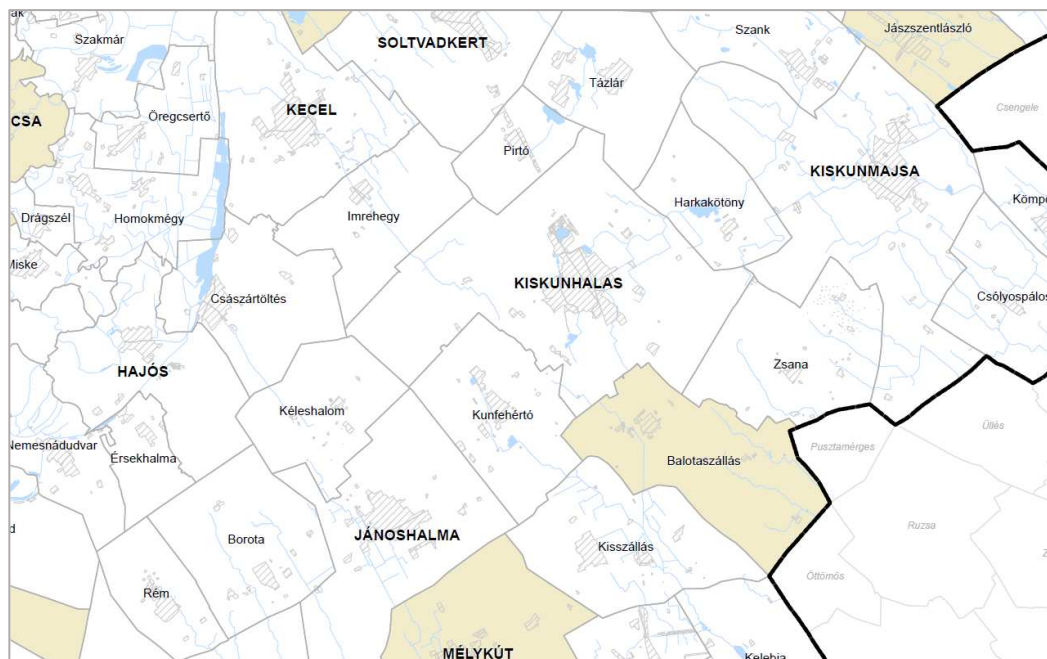
A **napelempark elhelyezésére szolgáló különleges** övezet a vármegye minden településére kiterjed. Bármely településen lehetőség van egybefüggően 0,5-50,0 MW közötti beépített teljesítményű napelemparkok létesítésére. **A módosítás nem jelöl ki napelempark területet.**

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



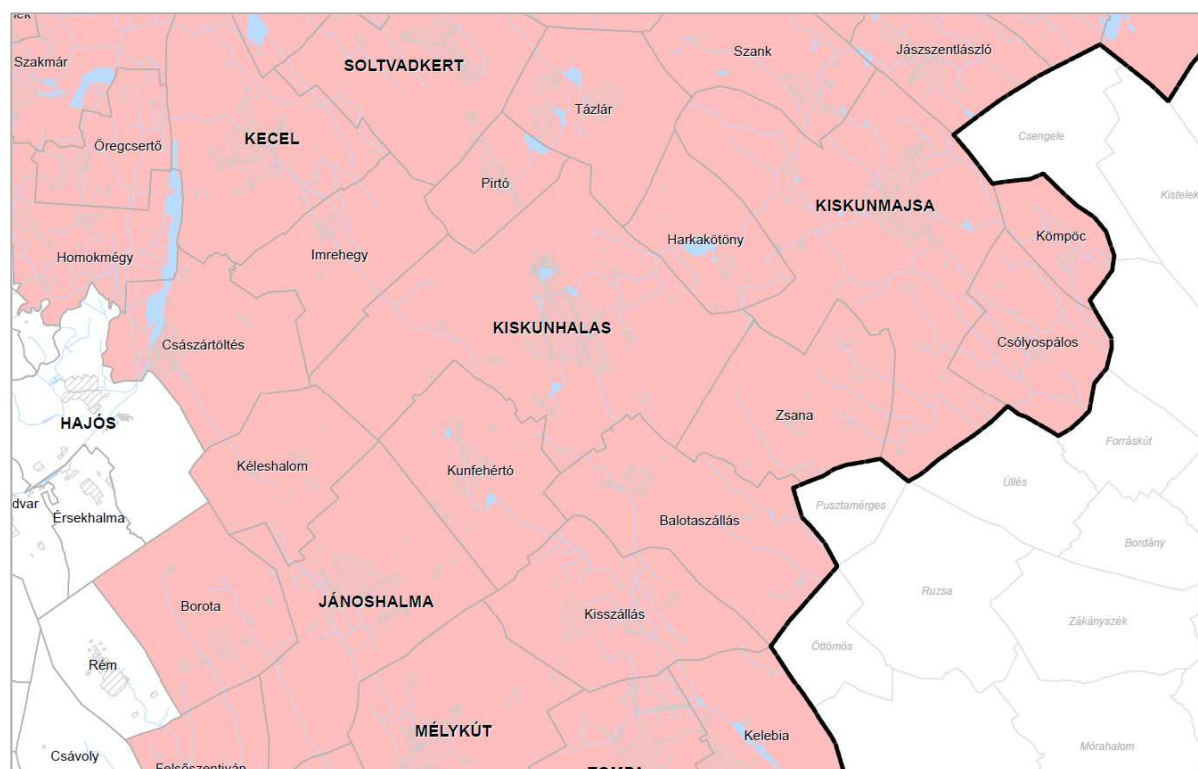
Kiskunmajsa igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezetben.**

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



A **klimaváltozással fokozottan érintett térség** övezetébe tartozó településeken, így Kiskunmajsa Városban is, a településeken a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése kimagaslóan fontos cél. A településfejlesztési koncepcióban és integrált településfejlesztési stratégiában szerepeltetni kell a kapcsolódó intézkedéseket. Nagyrészt a Homokhátság területén érvényes ez az előírás, ahol a sajátos talajszerkezet és a klímaviszonyok miatt az aszályosság jelensége a Pálfi-féle aszályossági indexszel kimutathatóan a sokéves országos átlagnál lényegesen nagyobb mértékben jelentkezik.

BKMT rT 3/27 övezeti tervlap részlete: Klímaváltozással érintett térség övezete



Melléklet: Képviselő-testületi határozatok

Kiskunmajsa Város Önkormányzatának Képviselő-testület
21/1/2024.

K i v o n a t

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. december 18-i rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

245/2024. (XII.18) határozata

Kiskunmajsa város Településrendezési eszközök módosítása

H a t á r o z a t

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Kiskunmajsa Város Polgármesterének 1/12969-12/2024. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

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

1./1. A 0270/226 helyrajzi számú telken tervezett állattartó telep fejlesztésének támogatása mezőgazdasági övezetek közötti határ megváltoztatásával.

1./2. A 0272/250 helyrajzi számú telken belül elhelyezkedő tanya telekhatár-korrekciójának támogatása mezőgazdasági övezetek közötti határ megváltoztatásával.

1./3. A 0397/69 helyrajzi számú telken tervezett telekhatárrendezés támogatása szabályozási terven irányadó telekhatár bejelölésével.

1./4. A 0465/88 helyrajzi számú telken tervezett telekhatárrendezés támogatása szabályozási terven irányadó telekhatár bejelölésével

1./5. A 0267/89 helyrajzi számú telken tervezett telekhatárrendezés támogatása szabályozási terven irányadó telekhatár bejelölésével, szükség esetén mezőgazdasági övezetek közötti határ megváltoztatásával.

1./6. A 8306 helyrajzi számú telken tervezett lakóház-bővítés támogatása szükség esetén mezőgazdasági és erdőövezetek közötti határ jelölésével.

1./7. Előkert méret csökkentése Iparszőlőkben lévő Lf falusias lakóövezetben a 6393 helyrajzi számú telken, vagy általánosabb értelemben, a helyi szabályzat normaszövegén változtatva.

1./8. Az Agrikon KAM Kft. telephelyén az Arany János utca felől kijelölt előkert méretének a kialakult beépítéshez való igazítása.

1./9. 0299/6 helyrajzi számú telek rendezése a 0301 helyrajzi számú út kialakult állapot szerinti szabályozása érdekében.

1./10. A helyi építési szabályzat korrekciója a megváltozott országos telekalakítási szabályokhoz igazítás érdekében.

1./11. A helyi építési szabályzat 4. mellékletének kiegészítése a hiányzó ipari építési övezeti jel pótlása érdekében.

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

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

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

5./ A Képviselő-testület a módosítási munkarészek elkészítésével Balogh Tünde településrendezési tervezőt (6726 Szeged, Tárogatói u. 24.) bízta meg a mellékelt tervezői ajánlat szerinti tartalommal.

6./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a tervezési szerződést a mellékelt tervezési ajánlat szerint megkösse. Az 1/1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. sorszámú ügyekben háromoldalú szerződés keretében a kérelmező viselje a tervezési költségeket.

7./ A Képviselő-testület a 1/9. 10. pontok szerinti önkormányzati ügyek bruttó 200.000,- Ft tervezői díját (alanyi mentes) a költségvetés általános tartalékának terhére biztosítja.

Felelős: Patkós Zsolt polgármester, Lukács Kinga osztályvezető a költségvetési rendeleten történő átvezetésre

Határidő: Módosítási eljárás megindítása tervezési szerződés megkötésével 2025.január 15-ig., a költségvetési rendeleten történő átvezetésre azonnal

K.m.f

Patkós Zsolt s.k.
polgármester

Kovács Tímea s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:


Poliak Vancsya
Jegyzőkönyvvezető



*1. melléklet Kiskunmajsa Város Polgármesterének 1/12969-12/2024. számú
Előterjesztéséhez*

FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés értelmében.

Kiskunmajsa településrendezési eszközeinek a 2025. év januárjában indítandó részleges módosításához *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj.) 1. és 3. melléklete szerinti tartalmat a következők szerint kell a módosítási területre kidolgozni.

Elj.1. melléklete (Megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) tekintetében

Kiskunmajsa településrendezési eszközei módosításához az Elj. 1. melléklet szerinti Megalapozó munkarész a Belügyminisztérium megbízásából, a DAOP-6.2.1/13/K-2014-0002 azonosítószámú projekt keretében 2015. júniusában készült Megalapozó vizsgálat. A 2019-2020. évi rendezési tervi munkálatokhoz kiegészítő vizsgálatok történtek. Ezeket az anyagokat kell felhasználni és figyelembe venni a terv készítése során.

Elj.3. melléklete (Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) tekintetében az alábbi tartalmi elemek dolgozandók ki:

- 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben – a javasolt módosítás és indoklása.
- 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.
- 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok
- 4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)
- 4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)
- 4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)
5. Környezeti hatások és feltételek (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

A fenti tartalmat a leíró munkarész logikai összefüggései szerint lehet társítani egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban. A javaslatok a módosítás tartalmának megítéléséhez szükséges részletezettséggel készüljenek.

Kiskunmajsa, 2024. december 11.

Dr. Oláh Mihály Zoltán sk.
önkormányzati főépítész

Kiskunmajsa Város Önkormányzatának Képviselő-testület
16/1/2025.

K i v o n a t

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 25.-i rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

/Kihagyva a kihagyandókat!/

189/2025.(IX.25.) határozat

Kiskunmajsa város Településrendezési eszközök módosítása

Határozat

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Kiskunmajsa Város Polgármesterének 1/2503-34/2025. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

- 1./ A Településrendezési eszközöknek a 245/2024.(XII.18.) számú határozattal elindított módosítása keretében a 0270/226 hrsz. telek tervezett beépítésének biztosítása érdekében Pélyi András által kezdeményezett ügyben Telepítési tanulmányterv készítése szükséges a települési főépítész által Feljegyzésben rögzített tartalommal, melyet Kiskunmajsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogad.
- 2./ Az 1. pont szerint elkészített Telepítési tanulmányterv alapján megállapítható, hogy a telken tervezett fejlesztés és a módosítási tervben szereplő övezethatár-módosítási javaslat Kiskunmajsa Város településfejlesztési érdekeivel összhangban áll, ezért a záró eljárási szakaszban változatlanul szerepeljen.
- 3./ A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Településrendezési eszközök záró szakaszának indítása során a módosítási ügyeknek az előterjesztésben szereplő megoldási javaslatait figyelembe kell venni.

Felelős: Patkós Zsolt polgármester

Határidő: Értelmszerűen

/Kihagyva a kihagyandókat!/

K.m.f

Patkós Zsolt s.k.
polgármester



Kovács Tímea s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Rácz-Fodor Melinda
Rácz-Fodor Melinda
Jegyzőkönyvvezető

KISKUNMAJSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
2025. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

Kiskunmajsa Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és helyi építési
FELJEGYZÉS

Kiskunmajsa Város Önkormányzat Képviselő-testület részére

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 7. § (7) bekezdés értelmében:

„A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben”

A Korm. r. „Átmeneti rendelkezések”-ről szóló 78. § (4) bekezdése szerint a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során, ha a VII-IX. fejezet vagy más jogszabály

„a) településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot,

b) fejlesztési tervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát,

c) rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot

is érteni kell.”

A Korm. r. 19. § (2) bekezdése szerint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Korm. 19. §. (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók, vagy kiegészíthetők.

Kiskunmajsa szerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának általános eljárásban folyó módosítási ügyei közül a Pélyi András kérelme alapján indított 1. sorszámú ügy érintett konkrét építési beruházással (állattartási létesítmény fejlesztése).

A fentiekre tekintettel az ügy alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A tanulmányterv tartalmát a *Korm. r. 7. sz. melléklete alapján a következők szerint állapítom meg:*

„1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,

~~c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,~~

~~d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,~~

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.”

A fenti tartalmat a leíró munkarész logikai összefüggései szerint lehet társítani egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban. A tanulmányterv a módosítás tartalmának megítéléséhez szükséges részletezettséggel készüljön.

Kiskunmajsa, 2025. szeptember 22.



Dr. Oláh Mihály Zoltán
térsvégi főépítész

Kiskunmajsa Város Önkormányzatának Képviselő-testület
16/I/2025.

K i v o n a t

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 25.-i rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

/Kihagyva a kihagyandókat!/

190/2025.(IX.25.) határozat

Kiskunmajsa város Településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése

H a t á r o z a t

Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Kiskunmajsa Város Polgármesterének 1/2503-34/2025. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1./ Kiskunmajsa Város Önkormányzatának képviselő-testülete támogatja, hogy a kialakult állapot fenntarthatósága érdekében a Sípos Ferdinánd által kezdeményezett, a 8306 helyrajzi számú telket érintő ügy a telek új beépítésre szánt lakóterületbe való átsorolásával legyen kezelve a telek 10 % maximális megengedett beépítettségének biztosításával.

2./ Megállapítható, hogy az új beépítésre szánt terület létrehozása a kapcsolódó törvényi előírásokkal összhangban van az alábbi okokból.

2.1./ Csereterületként a 0471/32 helyrajzi számú telek a jelenlegi Má általános mezőgazdasági övezet helyett Eg gazdasági erdőövezet besorolásba kerül át, ezzel a biológiai aktivitásérték nem csökken.

2.2./ A település zöldterületeit a változás nem érinti.

2.3./ A keletkező lakóövezet az egyéb belterület státuszú üdülőterületen fekszik, közvetlenül kapcsolódik a beépített telekesoportokhoz.

2.4./ A Kiskunmajsával szomszédos település határától több, mint 500 méterre fekszik az új beépítésre szánt terület.

2.5./ Az új lakóterület a már kiépített szilárd burkolatú útról megközelíthető. A telek közműellátása jelenleg is biztosított. Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen megoldott a telekre vonatkozóan is.

2.6./ 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, mivel a belterületbe való átsorolást megelőző tanya jogállás szerint kialakult a telken a lakóépület és lakófunkció, máshol tehát nem valósítható meg a lakóépület bővítése.

2.7./ Az új beépítésre szánt terület 5 km-es körzetében nem található a magyar építészeti törvényről szóló 2023. évi C. törvény szerinti barnamezős terület.

2.8./ A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülnek a 2.1. pont szerinti csereterület bevonásával, és teljesülni fognak azáltal, hogy az új beépítésre szánt teleknek az országos borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonását a tulajdonos elindította.

Felelős: Patkós Zsolt polgármester

Határidő: Értelemszerűen

/Kihagyva a kihagyandókat!/

Patkós Zsolt s.k.
polgármester



Kovács Tímea s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Rácz-Fodor Melinda

Rácz-Fodor Melinda

Jegyzőkönyvvezető