

PIRTÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
2025. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA ***INTÉZMÉNYFEJLESZTÉS*** ÜGYÉBEN

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSI TÍPUS
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



Szeged, 2025. szeptember hó

Megrendelő:

Pirtó Községi Önkormányzat

6414 Pirtó, Dózsa György utca 19. Tel. 06/77/540-010

Polgármester: Nagy Ferenc

Települési főépítész: Zsigmond László



Tervező:

Balogh Tünde építésmérnök

(TN: TT-1-06-0006) Tel. 06/20/429-07-02

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

Tel. 06/62/421-256

balogh.miczi@ujleptekbt.hu

www.ujleptekbt.hu



Közlekedés: Szombati Csaba építőmérnök

(Magyar Mérnöki Kamara Tkö 06-01176)



Környezetvédelem:

Novai György okl. környezetvédő,

környezetvédelmi szakértő

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



Zaj- és rezgésvédelmi szakértő:


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

TARTALOM

1. Előzmények, módosítási ügyek	3.
2. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz	9.
3. HÉSZ-módosítás tervezete	11.
4. Tervezett módosítást alátámasztó leírás	16.
5. Szerkezeti terv módosítás tájalakítási következményei	21.
6. Közlekedési, földtani, közműellátási alátámasztás a módosításhoz	22.
7. Környezetvédelem	22.
8. Örökségvédelem	27.
9. A tervezés településfejlesztési háttere	27.
10. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása, megfeleltetés	28.

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ÜGYEK LISTÁJA

Tervi előzmények

Pirtó jelenleg hatályos településrendezési tervét 2004-ben készítette a kecskeméti Építésműhely Kft. Jóváhagyásáról a képviselőtestület a Településszerkezeti tervről szóló 67/2004. (XI.13.) kt. számú határozatában döntött és megalkotta a *helyi építési szabályokról* szóló 16/2004. (XI.5.) számú rendeletet (HÉSZ).

Módosításokat 2010-ben, 2016-ban, 2017-ben, 2020-ban, 2021-ben és 2024-ben végeztek tervezők a tervanyagban, időközben a digitális átdolgozásra is sor került. A változtatásokat a Képviselő-testület a 40/2016. (XI.11.) kt., a 11/2017. (III.21.) kt., a 12/2020. (V.28.) kt. és a 14/2024. (VI.24.) kt. számú határozatával (Településszerkezeti terv), valamint az 1/2010. (II.23.), a 10/2016. (XI.11.), a 4/2017. (III.22.), a 3/2020. (V.28.) és az 5/2024. (VI.25.) számú önkormányzat rendeletével (HÉSZ-módosítások) fogadta el.

2019-ben megszületett Pirtó Településképi Arculati Kézikönyve, majd Pirtó Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2019. (VII.30.) önkormányzati rendelete (TKR) *a településképi védelméről*.

Aktuális módosítási eljárás előzményei, eljárásrend

Pirtó Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti terv és HÉSZ) módosítási eljárását határozta el az önkormányzat a 18/2024. (VII.29.) kt. határozattal (ld. következőkben). A döntés értelmében az önkormányzat intézményfejlesztési ügyében kell módosítást végrehajtani. A fejlesztésre szánt sportterület környezetében a jelenlegi gazdasági rendeltetési besorolás helyett a közösségi funkciókat kell előnyben részesíteni. A változás az 1002 és az 1001/51 helyrajzi számú telkeket érinti.

Az önkormányzat a kitűzött cél megvalósításától tartva változtatási tilalmat rendelt el a fenti telkekre a 6/2024. (VII.30.) önkormányzati rendelettel. A rendelet értelmében a „változtatási tilalom alá eső területrészen – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetve más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad”.

Módosítási eljárás típusa

A módosítási eljárás *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 62. § szerint, általános rendben folyik a Lechner Tudásközpont által biztosított E-TÉR online felületen.

A fejlesztési döntés meghozatalának időpontját figyelembe véve (2024. július 29.) a kapcsolódó szakmai szabályokat elsősorban *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* (Étv.), a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* és az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) tartalmazza. Az OTÉK II.-III. fejezetét és mellékleteit a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) időállapotának megfelelően a 2012. augusztus 6-án hatályos jogállapot szerint kell figyelembe venni.

Tartalmi követelmények

A módosítási tervet megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma tekintetében a 18/2024. (VII.29.) kt. határozat 1. mellékletét képező Főépítési Nyilatkozat az irányadó.

A Településrendezési eszközök tervlapjainak jelmagyarázata és a módosítási terv tartalma továbbra is az OTÉK követelményeinek kell, hogy megfeleljen.

A módosítás **társadalmi egyeztetése** (lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel, együtt: Partnerek) szintén az **Eljr.** szabályainak megfelelően zajlik le a Lechner Tudásközpont E-TÉR felületén. Külön helyi egyeztetésre is sor kerül Pirtó Község Önkormányzatának *a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól* szóló 5/2019. (V.30.) önkormányzati rendelete alapján.

Pirtó Község Önkormányzat 2025 év elején az **E-TÉR**-ben bekérte az állami téradatokat és nyilvántartási adatokat. Az alaptérkép frissült, az adatszolgáltatás jelen dokumentációba beépült.

Módosítási helyszín áttekintő térképe



KIVONAT

Készült Pirtó Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. július 29-i ülésének
jegyzőkönyvéből
(kihagyva a kihagyandók)

18/2024.(VII.29.)kt.sz. határozat

Változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet alkotása és Pirtó Község
Településrendezési eszközei részleges módosítási eljárásának indítása

Pirtó Község Önkormányzata Képviselő-testülete elindítja Pirtó Község Településrendezési
eszközeinek részleges módosítását a következők szerint:

- 1./ Pirtó Község Önkormányzata Képviselő-testülete elindítja a Településrendezési eszközei
módosítását a felsorolt ügyekben és helyszíneken, általános eljárással.
- 2./ A módosítás során az 1001/51. és 1002. hrsz-ú területek Gksz kereskedelmi szolgáltató
gazdasági építési övezetből Vt-2 településközponti vegyes építési övezetbe legyenek átsorolva.
- 3./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, az 1. mellékletet képező
Főépítész Nyilatkozat állapítja meg.
- 4./ A Képviselő-testület felhatalmazza Nagy Ferenc polgármestert, hogy az aláírt tervezési
szerződés szerinti a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében változtatási tilalmat
rendeljen el.
- 5./ A tervezési díj költségviselője Pirtó Község Önkormányzata, a 2024. évi költségvetése
terhére.

Felelős: Nagy Ferenc polgármester

Határidő: 2024. július 31.

Nagy Ferenc sk.
polgármester



Kollárné Dr. Lengyel Linda s.k.
jegyző

Rozsiné Kispál Mónika sk.
kirendeltség vezető

Dobos Melinda sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hiteles:

Pirtó, 2024. július 29.

Rontó-Kovács Fanni
jegyzőkönyvvezető

Feljegyzés

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

Pirtó Község Településrendezési eszközeinek 2024. évi módosításához a tartalmi követelményeket a jelenleg hatályos Településrendezési eszközök időállapota miatt a *a településrendezési és építési követelményekről* szóló 2012. augusztus 6-án hatályos 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) szerint kell megállapítani. Az OTÉK 3-4.§-ában foglalt követelmények közül a tervezési cél és feladat alapján az alábbi alátámasztó munkarészek kidolgozására van szükség.

- 1. Településrendezés*
- 2. Tájrendezés, környezetalakítás, közlekedés, közművesítés és hírközlés*
- 3. Területrendezési terv és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása*

Pirtó, 2024. július 23.

Bankós Róbert sk.
önkormányzati főépítész

Módosítási helyszín (állami nyilvántartási térképen bemutatva):



Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Hivatali kapun kiküldött Tájékoztató alapján nyilatkozatot kért Pirtó Község Önkormányzat 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 szervektől érkeztek be válaszok *(tervező reagálások kék színnel szerepelnek az egyes pontok végén)*:

1. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály *(a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően)*: jelentős környezeti hatás nem várható a vizsgálat **lefolytatását nem kéri**.
2. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság *(természet- és tájvédelemre kiterjedően)*: a módosítás az európai közösségi jelentőségű Natura 2000 területeket és az ökológiai hálózat övezetét nem érinti, és a helyszín művelésből kivett, ezért **természetvédelmi, tájvédelmi érdeket nem sért**.
3. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály *(környezet- és település-egészségügyre kiterjedően)*: környezet- és település-egészségügyre kiterjedően változás nem feltételezhető, ezért közegészségügyi szempontból **nem tartja szükségesnek elvégezni a vizsgálatot**.
4. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály *(vízügyi- és vízvédelemre, súlyos ipari balesetek megelőzésére*

kiterjedően):): nyilatkozza, hogy **nem tartja indokoltnak a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

5. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (*az épített környezet védelmére kiterjedően*): **nem tartja szükségesnek a vizsgálatot**, azonban **kéri**, hogy a terv leírása kiemelten vizsgálja meg a módosítások hatását az épített környezetre. *Jelen tervanyag részletes, fotókkal is kiegészített vizsgálatra alapozva ad javaslatot az épített környezet alakítására.*
6. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály (*erdővédelemre kiterjedően*): a módosítás nem érint az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt, vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet, ezért **környezeti értékelés elkészítését nem tartja indokoltnak.**
7. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (*termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően*): jelezte, hogy a **módosítás földvédelmi érdeket nem sért**, mivel belterületi fekvésű művelésből kivett telkeket érint.
8. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (*talajvédelemre kiterjedően*): Jelzi, hogy a termőföldön megvalósuló tevékenységeket és beruházásokat a **termőföldvédelemre tekintettel** kell megtervezni és üzemeltetni. *A módosítási terület művelésből kivont.*
9. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (*kulturális örökség - műemlékvédelem, régészet - védelmére kiterjedően*): **nem tartja szükségesnek a vizsgálat lefolytatását**, mivel a módosítási terület régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint.

A környezet védelméért felelős szervek álláspontja egységes, megegyezik Pirtó Község Önkormányzat előzetesen, a 18/2024. (VII.29.) kt. határozatában meghozott döntésével, ezért **a környezeti vizsgálat lefolytatására nem kerül sor.**

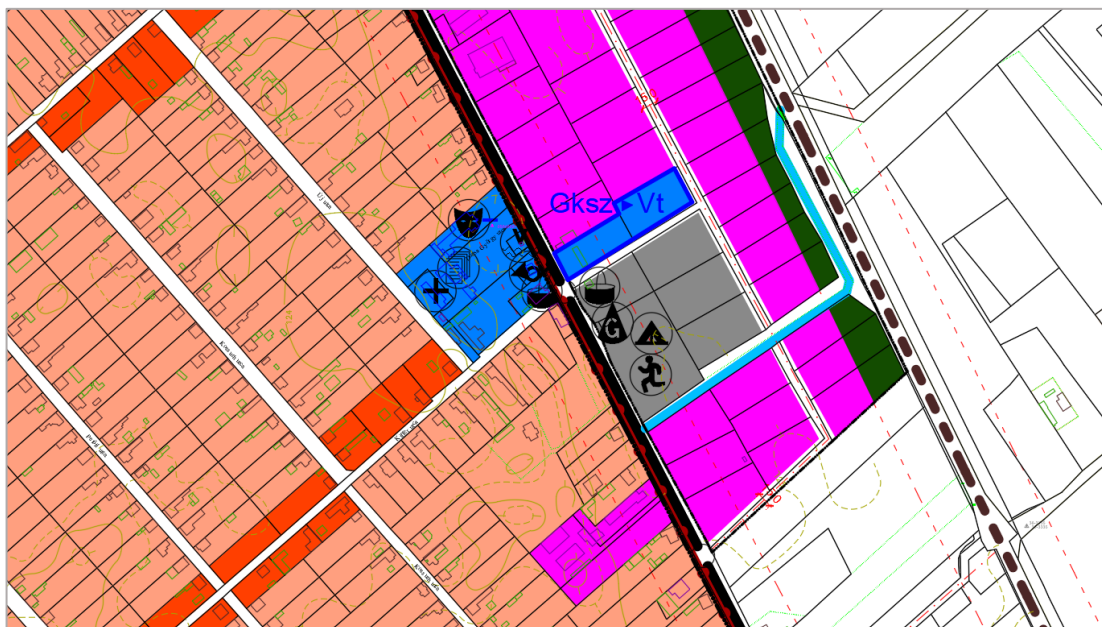
2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSHOZ

..../2025. (.....) kt.sz. határozat

Pirtó Község Településszerkezeti terv módosítása tárgyában

Pirtó Község Önkormányzat Képviselő-testülete a **67/2004. (XI.13.) kt.sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervet a következők szerint módosítja:**

1. Az 1001/31 és 1002 helyrajzi számú telkek (0,49 hektár) Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület helyett Vt jelű településközponti vegyes terület besorolást nyernek a 18/2024. (VII.29.) kt. sz. határozatban foglalt előzetes döntésnek megfelelően.
2. A Településszerkezeti terv az 1. pontban foglalt változást a következőképpen jeleníti meg:



INDOKLÁS

Pirtó Község Önkormányzata a 18/2024. (VII.29.) kt. sz. határozattal Pirtó Településrendezési eszközei (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat) módosításának elindításáról döntött. A módosítás *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 62. § szerint, általános rendben lett megkezdve a szakminisztérium által biztosított E-TÉR online felületen.

Az **Eljr.** 60. § (4) bekezdés értelmében *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti eljárást kellett lefolytatni az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályainak

megfelelően. Az eljárás során egységes vélemény alakult ki, mely szerint nem szükséges külön vizsgálatot lefolytatni.

A módosítási tervet a fenti döntést követően államigazgatási és partnerségi egyeztetésre kellett bocsátani, majd a beérkezett véleményeket ismertetni kellett a Képviselő-testülettel. A Képviselő-testület a .../2025. (.....) kt. sz. határozatában döntött a beérkezett vélemények kezeléséről. Ezt követően az állami főépítész folytatta le a záró véleményezést. Az állami főépítésziktatószámú záró szakmai véleménye megérkezett.

A fentiek alapján szükséges határozatot hozni Pirtó Község Településszerkezeti terv módosításáról.

Pirtó, 2025.

Nagy Ferenc
polgármester

3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Pirtó Község Polgármesterének

...../2025. (....) önkormányzati rendelete

**Pirtó Község Helyi Építési Szabályairól szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet
módosításához**

(jogalkotásról szóló 2010. CXXX. törvény 17.§-a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen:

- I. **Társadalmi hatás:** A rendelet társadalmi egyeztetése *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási szabályai, valamint helyi Partnerségi szabályokat rögzítő 5/2019. (V. 30.) önkormányzati rendelet szerinti rendben zajlott le. A lakosság tájékoztatása és észrevételeinek figyelembevétele biztosított volt. Eltérő vélemény nem fogalmazódott meg. A tervezői honlapon megtekinthetők voltak az előzmények és a módosítás dokumentumai. A módosítás az indító határozat szellemében szabályozza a 6/2024. (VII. 30.) számú önkormányzati rendelettel változtatási tilalom alá vont területet, ezzel segíti a községben zajló közösségi érdekű építési szándékok megvalósulását.
- II. **Gazdasági hatás:** A rendelet módosításának következtében a jelenleg használaton kívüli ingatlan új funkciók befogadására lesz alkalmas, melyek saját vállalkozásban megvalósulhatnak, ezáltal a gazdasági építési övezet vegyes építési övezetté való átminősítése nem okoz hátrányt a község gazdaságában.
- III. **Költségvetési hatásai:** Nincs közvetlen költségvetési következmény. Közvetve kedvező hatású a *Közösségi tér és rekreációs zöldterület fejlesztése Pirtó községben* című pályázat helyszíne környezetének vegyes funkciók céljára történő átminősítése.
- IV. **Környezeti következményei:** A terv alátámasztó munkarésze elemzi a változtatások környezetvédelmi hatásait, megállapítja, hogy az eredeti tervhez képest a település egészére nézve számottevő változást nem eredményeznek. Pirtó Község Önkormányzata az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (3) pontja szerint előzetes tájékoztatást adott a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez a környezet védelméért felelős szerveknek. Az érintettek egybehangzó véleménye szerint a módosítás környezeti hatásai nem indokolják vizsgálat lefolytatását.
- V. **Egészségi következményei:** kedvezőek abban a tekintetben, hogy gazdasági tevékenység helyett a környezetre nézve potenciálisan kevésbé megterhelő funkciók telepíthetők a helyszínre.
- VI. **Adminisztratív terheket befolyásoló következményei:** Az adminisztratív terhekben változás nem következik be.
- VII. **A megalkotás szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A módosítás elmaradása, a telkek gazdasági célú használata a közvetlenül szomszédos sportterület fejlesztésére nézve kedvezőtlen hatással járhat, ami távlatban más területeken is hátrányos hatásokat idézne elő.
- VIII. **Az alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** a meglévő szervezetrendszer és a tárgyi, pénzügyi feltételek biztosítása elegendő.

Pirtó Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025.(...) önkormányzati rendelete

Pirtó Község Helyi Építési Szabályairól szóló 16/2004.(XI.5.) sz. önkormányzati rendelet módosítása tárgyában

Általános indokolás:

Az előterjesztés szöveges része képezi az általános indokolást.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 21. § (1) és (2) bekezdése értelmében „a központi költségvetésről szóló törvény, annak módosítása és a központi költségvetés végrehajtásáról szóló törvény tervezetéhez tartozó indokolást nem kell közzétenni.

A kormányrendelet, a miniszteri rendelet, a miniszterelnöki rendelet, a Magyar Nemzeti Bank elnökének rendelete, az önálló szabályozó szerv vezetőjének rendelete, valamint az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást - a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján - nem kell közzétenni, ha a jogszabály a) jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve b) technikai vagy végrehajtási jellegű.”

Tekintettel arra, hogy jelen rendelet módosításnak nincsen jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása, és kizárólag technikai módosításról van szó, ezért az IM rendelet 21. § (2) bekezdés a)-b) pontja alapján az indokolást nem kell közzétenni.

Részletes indokolás:

Pirtó igazgatási területének két belterületi telkét érintik módosítások, melyek a Belterület szabályozási tervében jelennek meg. Változások történnek a Helyi Építési Szabályzat szövegében is.

1. §-hoz: A telekalakításról szóló országos jogszabályok 2024. szeptember 1-jén hatályba lépett változásaival összhangba hozza a HÉSZ-t. Az országos jogszabály megengedő jelleggel módosult, ezáltal a helyi szabályzat 4. §-ában szereplő előírások az országosnál szigorúbbá váltak. Rendelkezik továbbá a módosított szakasz a szabályozási vonallal, vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása és beépítése, a meglévő épület korszerűsítése, átalakítása jogeseteiről, melyek eddig nem voltak kezelve.

2. §-hoz: A 11. §-nak a Vegyes területeket felsoroló (2) bekezdésébe fel kell venni a Vt-3 jelű új településközpont vegyes építési övezetet.

3. §-hoz: A 11. § új (5) bekezdésébe bekerülnek a Vt-3 jelű új településközpont vegyes építési övezet előírásai.

4. §-hoz: A 2. mellékletet lecseréli a módosított SZ-2 tervre.

5. §-hoz: A rendeletnek a folyamatban lévő ügyekben való alkalmazhatóságát rögzíti.

6. §-hoz: A hatályba lépésről rendelkezik.

Pirtó Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025.(...) önkormányzati rendelete

Pirtó Község Helyi Építési Szabályairól szóló 16/2004.(XI.5.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

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

[2] Pirtó Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 véleményező partnerek, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési 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 Ütőgyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütőgyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építéshatósági 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 Rendőrfőkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság Hivatala, a Pirtó Község területével határos települési önkormányzatok, továbbá Pirtó Község Önkormányzatának *a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-értvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól* szóló 5/2019. (V.30.) önkormányzati rendelete alapján a tervezgetésbe bevont partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Pirtó Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet 4. § helyébe a következő rendelkezés lép.

„4. § (1) Nyúlványos (nyeles) telek a gazdasági terület kivételével nem alakítható.

(2) 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.

(3) 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."

2. §

A Pirtó Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A településközponti vegyes terület az alábbi övezetekre tagolódik:

- **(Vt-1) intézményi övezet,**
- **(Vt-2) központi övezet**
- **(Vt-3) településközponti vegyes építési övezet.”**

3. §

A Pirtó Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet 11. § az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) **(Vt-3) településközpont vegyes építési övezet előírásai:**

a) Elhelyezhető:

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- közösségi szórakoztató létesítmény,
- egyházi épület,
- sportéptmény.

b) Telek: területe: minimum 900 m².

c) Beépítés módja: szabadon álló.

d) Előkert minimális mérete: országos főút felőli homlokvonaltól mentén 12 m, önkormányzati közút és magánút mentén 6 m.

e) Beépítettség: maximum 40%.

f) Építménymagasság: minimum 4,5 m, maximum 7,5 m.

g) Zöldfelület: minimum 40%.”

4. §

A Pirtó Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

5. §

E rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha a kérelmező számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Pirtó, 2025.

Nagy Ferenc
polgármester

Dr. Rékasi Cecília
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése a mai napon a Kiskunhalasi Közös Önkormányzati Hivatal Pirtói Kirendeltségének hirdetőtábláján való kifüggesztéssel megtörtént.

Pirtó, 2025.

Dr. Rékasi Cecília
jegyző

4. TERVEZETT MÓDOSÍTÁST ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS

Módosítás tartalma: Az 1001/31 és 1002 helyrajzi számú telkek (0,49 hektár) Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetből **Vt jelű településközponti vegyes** építési övezetbe kerülnek át.

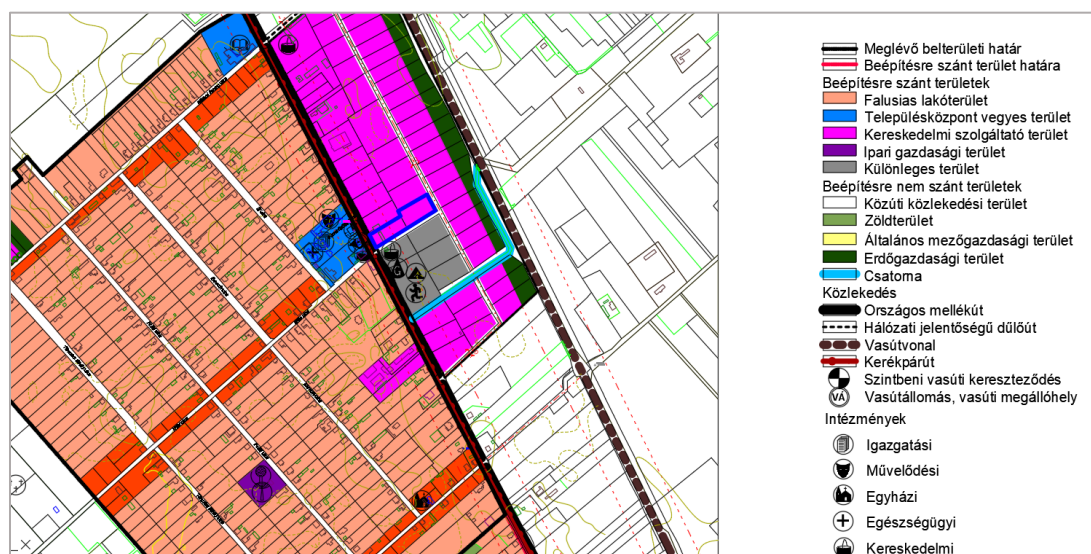
Az előzetes fejlesztési döntés leszögezi, hogy a változtatást a terület szomszédságában várható intézményfejlesztés indokolja: a sportlétesítmény környezetében nem kívánatos a gazdasági tevékenység bővülése.

Légifotó (Google 2024): a zöld vonallal körülvett terület a sportpálya fejlesztés helyszíne, a kékkel jelzett terület a jelen módosítással Vt településközponti vegyes területbe kerülő két telket jelzi. A kép bal oldalán a községközpont látható (Községközpont, Egészségközpont, Posta, üzletek)

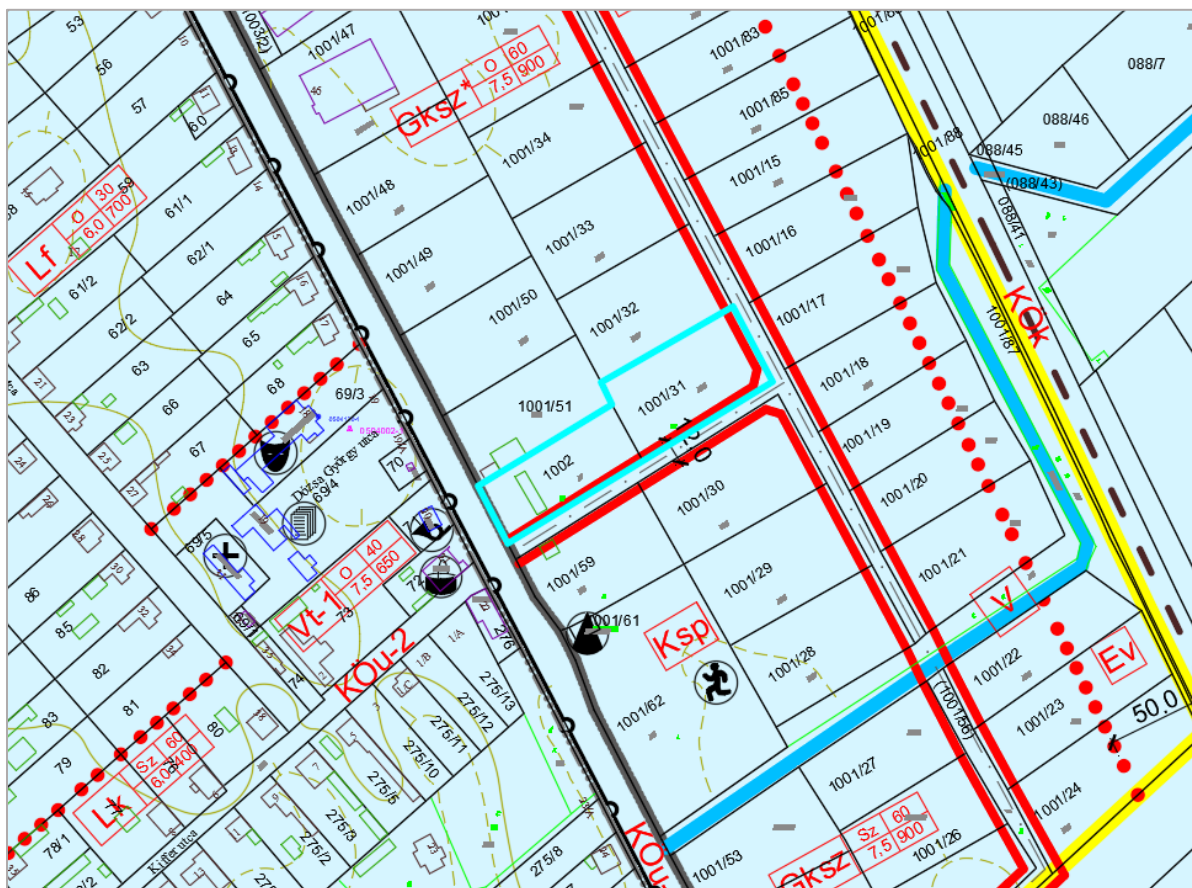


Súlyponti EOY-koordináták X:130280, Y: 679714

Jelenleg hatályos belterületi szerkezeti terv részlete a módosítási helyszín lehatárolásával (módosított ábra a 2. fejezetben):



Jelenlegi szabályozás: *Részlet a belterület szabályozási tervéből a terület jelölésével*



Terület elhelyezkedése: Pirtó település az 53-as számú főút Ny-i oldalán alakult ki, intézményei az út közelében találhatók. A belterület később áterjedt a közút másik oldalára is a vasút vonaláig, itt gazdasági funkciók kezdtek betelepülni. A módosítási helyszín a kialakult intézménycsoport mellett, de az út K-i oldalán fekszik. Tőle D-re épült ki a községi sporttelep, amely az intézményfejlesztés célterülete (Hrsz.: 1001/59, 1001/62). Az 1002 helyrajzi számú telken kisebb épület áll, amely egy ideje már nincs használatban (ld. alábbi képen). A gazdasági célú felhasználás helyett olyan rendeltetés volna itt kívánatos, amely a településközpont fejlődését szolgálja, és összhangban van a tervezett közösségi célú projekttel.

A kép előtérében az 1002 helyrajzi számú telek látható, mögötte fekszik az 1001/31 hrsz.-ú telek



Beépített környezet: *A helyszíntől É-ra lévő telkeken működő gazdasági telephelyek fotói*



Hrsz. 1001/48



Hrsz. 1003/1

Tervezett közösségi tér: a TOP-PLUSZ -1.2.1-21-BK1-2023-00047 projektazonosítóval rendelkező *Közösségi tér és rekreációs zöldterület fejlesztése Pirtó községben* című pályázat helyszíne a módosítási terület D-i szomszédságában elhelyezkedő Ksp jelű sportterület építési övezet. A projekt célja a közösségi terek fejlesztése: olyan környezet jöhet létre, amely illeszkedik a település képéhez, és hozzájárul a társadalmi jóléthez azáltal, hogy a település vonzóbb és élhetőbb lesz. A zöldterület és zöldfelület rekonstrukciója, kialakítása, illetve a közösségi célú tevékenységek fejlesztése kapcsán, ezekkel összhangban egy modern közösségi tér kerül kialakításra, melynek során a sportpályának használt zöldfelület megújítása és bővítése is megtörténik, a lakosság számára aktív, szabadidős sportolási lehetőséget teremtve. Ezen kívül még a művelődési ház dísztermének infrastruktúrája is megújul.

Jelenlegi szabályozás: A fejlesztési helyszín mellett, a község központjának a „kapujában” lévő 1002 és 1001/51 helyrajzi számú telkek jelenleg Gksz* jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe tartoznak. A HÉSZ értelmében a következő szabályok érvényesek most.

„Kereskedelmi szolgáltató terület

„13. § (1) Kereskedelmi szolgáltató a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépíthető terület, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- szolgálati lakás,
- igazgatási és egyéb irodaépület,
- üzemanyagtöltő,

- sportépítmény,
- kivételesen: egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület.

(2) Kereskedelmi szolgáltató terület az alábbi övezetekre tagolódik:

1. (Gksz) általános kereskedelmi szolgáltató övezet,

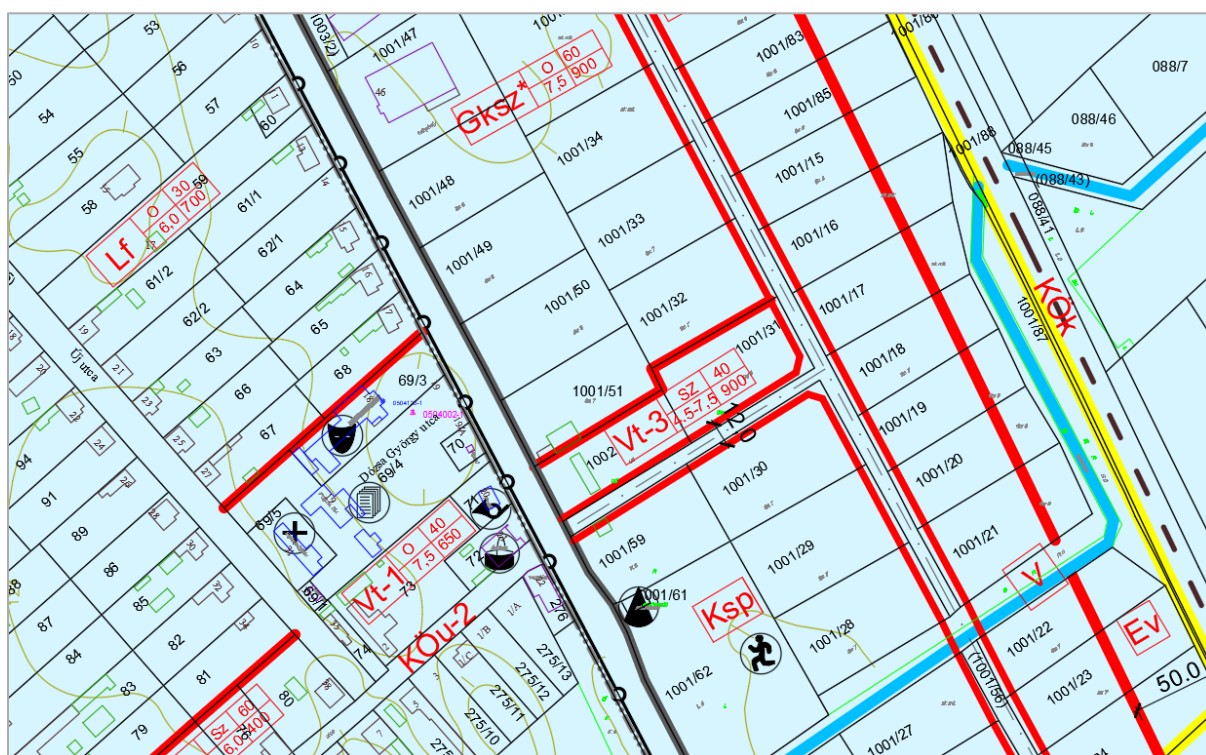
2. (Gksz*) sajátos kereskedelmi szolgáltató övezet.”

„(4) (Gksz*) előírásai:

- Beépítés módja: oldalhatáron álló.
- Legnagyobb megengedett beépítettség: 60 %.
- Legkisebb zöldfelület: 25 %.
- Építménymagasság legnagyobb értéke: 7,5 m, technológiai szükségszerűségből, a beépíthető telekrésznek legfeljebb az 50 %-án, 12,0 m megengedett.
- Telek kialakítható legkisebb területe: 900 m².
- Előkert minimális mérete: országos főút felőli homlokvonaltól 6 m, önkormányzati közút és magánút mentén 0 m.”

Tervezett szabályozás: A 1002 és 1001/51 helyrajzi számú telkek tervezett besorolása Vt-3 településközponti vegyes építési övezet.

Módosított szabályozási tervi részlet



A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet egy új besorolás a Településközpont vegyes területen belül, ahol a következő szabályok lesznek érvényesek.

„13. § (5) (Vt-3) településközpont vegyes építési övezet előírásai:

a) Elhelyezhető:

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- közösségi szórakoztató létesítmény,
- egyházi épület,
- sportépítmény.

- b) Telek: területe: minimum 900 m².
- c) Beépítés módja: szabadon álló.
- d) Előkert minimális mérete: országos főút felőli homlokvonal mentén 12 m, önkormányzati közút és magánút mentén 6 m.
- e) Beépítettség: maximum 40%.
- f) Építménymagasság: minimum 4,5 m, maximum 7,5 m.
- g) Zöldfelület: minimum 40%.”

5. SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TÁJALAKÍTÁSI KÖVETKEZMÉNYEI

A módosítás nem változtatja meg a község tájszerkezetét, zöldfelületeinek rendszerét. Tájalakítás szempontjából a településszerkezeti tervi változtatási javaslat hatása a következőkben foglalhatók össze:

A helyszín művelésből kivont, belterületi fekvésű, jelenleg is beépítésre szánt építési övezetben helyezkedik el. Nincs érintve az országos ökológiai hálózatban és Natura 2000 uniós védettséggel.

Natura 2000 terület (barna lehatárolás), országos ökológiai hálózat (zöld lehatárolás) és az új beépítésre szánt terület (kék lehatárolás) elhelyezkedése



A létrejövő Vt-3 vegyes építési övezetben a korábbi Gksz* gazdasági besoroláshoz képest a következőképpen módosulnak a beépítési paraméterek:

- oldalhatáron álló helyett szabadon állóra változik a beépítés módja;
- csökken a megengedett beépítettség mértéke (60 % helyett 40 %-ra);
- a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m, amely eddig technológiai indokoltság esetén emelhető volt, a vegyes építési övezetben viszont nem növelhető tovább;
- elő lesz írva a legkisebb építménymagassági érték is: 4,5 m alatti magasságú építmény nem létesíthető, ezáltal elkerülhető a melléképület jellegű megjelenés, amely a kialakult helyzetet jellemzi.

A módosítás a fentiek alapján táji értékeket nem sért és a telkek kisebb beépítési intenzitással, de a belterület csatlakozó részein kialakult családi házas és intézményi környezethez jobban illeszkedő (minimális) magassággal épülhetnek be.

6. KÖZLEKEDÉSI, FÖLDTANI, KÖZMŰELLÁTÁSI ALÁTÁMASZTÁS A MÓDOSÍTÁSHOZ

Közlekedés

A módosítás nem változtatja meg a kialakult közlekedési hálózatot és a területek megközelítését. A helyszín a főút és az önkormányzati kiszolgáló utak keresztezésében található, megközelítése a kiszolgáló útról jól megoldható. A jelenleg megengedett gazdasági funkció helyett a jövőben inkább a meglévő településközponti funkciókat és a szomszédos sportterületet kiegészítő szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató és közösségi szórakoztató rendeltetés, valamint egyházi épület vagy sportépítmény helyezhető itt el, ezért a csomópont bővítését a változtatás nem teszi szükségessé. A kiszolgáló út szélesítésének szabályozása változatlanul megmarad.

Földtani adottságok

A módosítások nincsenek kihatással a település geológiai, vízrajzi, földtani helyzetére. Pirtó az Ős-Duna hordalékkúpján, a Duna-Tisza közti Homokhátság vízválasztóján fekszik. A község területén a terepszint magassága 120 és 132 mBf magasságok között változik, sok helyen buckás, változatos domborzatú. A változtatási helyszín a rendezett magasságú, nagyjából sík felszínű belterületi részen található.

A környező táj felszínét futóhomok és humuszos homok borítja. A talaj vízgazdálkodási szempontból nagy víznyelésű és vízvezető képességű és gyenge víztartó képességű, vízgazdálkodás szempontjából kedvezőtlen adottságú. A termőföld minősége gyenge, az erdők átlagosan 1,5, a szántók 6,0 Aranykorona értékűek hektáranként.

Földtani veszélyforrás a község területén nem ismert. Nem folytatnak felszíni bányászati tevékenységet, működő szilárd ásvány bányászati lelőhely nincs. A települést szénhidrogén bányatelek vagy kutatási terület sem érinti.

Közműellátás

Az övezeti besorolás módosításával érintett telkek közműellátási igénye a Dózsa György úton (azaz az 53-as főúton) elhaladó községi ivóvízvezetékéről, 3 baros földgázvezetékéről és kisfeszültségű villamos-energia-hálózatról ellátható.

A szennyvízelhelyezés zárt szennyvíztárolóval oldható meg, a keletkező szennyvizet engedéllyel rendelkező vállalkozóval szerződés keretében rendszeresen el kell szállítani a befogadó telephelyre. A homokos talajon a lehulló csapadék nagyrészt elszikkad, a nagyobb záporok vizét tározóba célszerű gyűjteni és helyben felhasználni.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

Ebben a fejezetben Pirtó Község jelenleg hatályos Településrendezési eszközeinek jelen dokumentációban részletezett módosításaihoz végeztük el a környezetvédelmi értékelést arra vonatkozóan, hogy a tervezett módosítások kapcsán a környezet várható terhelése mennyiben fog eltérni a jelenleg hatályos tervben prognosztizáltakhoz képest. E fejezet a 2025. júliusban hatályos környezetvédelmi jogszabályok és előírások figyelembevételével készült.

Levegőtisztaság-védelem

A településen OLM mérőállomás nem működik. A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10. §-a, a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet, valamint a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet

alapján Pirtó levegőminősége az alábbiakban bemutatott légszennyezettséggel (10. zóna, az ország többi területe, kivéve a kijelölt városokat) jellemezhető.

Szennyező anyag	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol
Zóna kategóriák	F	F	F	E	F
Koncentráció (µg/m ³)	50	40 - 60	3000	40	5

Szennyező anyag	Talajközeli ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)- pirén (BaP)
Zóna kategóriák	O-I	F	F	F	F	D
Koncentráció (µg/m ³)	*	0,01	0,005	0,025	0,3	0,00012

Légszennyező anyag	Levegőterheltségi szint egészségügyi határértékei (µg/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	-	10	5	I.

* napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma

A település levegője gyakorlatilag minden légszennyező anyagra nézve még terhelhető. 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 természetes eredetű por is.

A módosítási helyszín esetében a gazdasági építési övezet helyett a településközpont vegys építési övezetbe való átsorolás nem kapcsolódik közvetlen építési programhoz, hanem a jövőre nézve határolja be a majd ide telepíthető funkciók körét és a telepítés módját, feltételeit.

A helyszín az 53-as számú főút mellett található. Lakóépület nem lesz megengedett a továbbiakban sem. A jelenlegi gazdasági jelleg helyett a lakosságot kiszolgáló funkciók, egyebek között a szomszédos sportterülethez kapcsolódó vendéglátási, szálláshely szolgáltatási épületek megvalósítása lesz valószínű.

A módosítással olyan tevékenységek válnak lehetővé, amelyek az országos településrendezési és építési követelmények értelmében nem járhatnak jelentős környezeti hatással a levegőtisztaságra nézve.

OTÉK vonatkozó előírásai (2012. augusztus 8-i jogállapot érvényes Pirtón a HÉSZ elfogadásának időpontja miatt):

„Településközpont vegyes terület

16. § (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató,

egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. igazgatási épület,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
4. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
6. sportépítmény,
7. parkolóház, üzemanyagtöltő,

(3) A településközpont vegyes területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
2. termelő kertészeti építmény.

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.”

A fentiekkel szemben a **HÉSZ** újonnan beiktatásra kerülő előírásai **szűkebb körben engedik meg a terület felhasználását:**

„11. § „(5) (Vt-3) vegyes építési övezet előírásai:

a) Elhelyezhető:

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- közösségi szórakoztató létesítmény,
- egyházi épület,
- sportépítmény.

b) Telek: területe: minimum 900 m².

c) Beépítés módja: szabadon álló.

d) Előkert minimális mérete: országos főút felőli homlokvonal mentén 12 m, önkormányzati közút és magánút mentén 6 m.

e) Beépítettség: maximum 40%.

f) Építménymagasság: minimum 4,5 m, maximum 7,5 m.

g) Zöldfelület: minimum 40%.”

A területfelhasználási változtatással érintett terület kiterjedése csekély, mindössze **0,49 hektár**.

A tervezett módosítás – figyelembe véve a módosítások irányultságát s az érintett területek méretét – a település levegőminőségében értékelhető változást nem fog okozni.

Hulladékgazdálkodás

Pirtón a települési szilárd hulladékok rendszeres begyűjtése közszolgáltatás keretében biztosított. Évente két alkalommal „házhoz menő” lomtalanítást is biztosít a közszolgáltató.

A biológiailag lebomló hulladékok szelektív begyűjtése is megoldott a településen.

A településen begyűjtött települési szilárd hulladékok a Kiskunhalasi Regionális Hulladékkezelő Központba kerülnek elszállításra.

A lakossági veszélyes hulladékok a Kiskunhalasi hulladékudvarba szállíthatók be.

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

Az állati eredetű veszélyes hulladékokat az ATEV Zrt. gyűjti be és szállítja a solti telephelyére.

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

Vízellátás, szennyvízelhelyezés

Pirtói víziközműhöz 4 db mélyfúrású kút tartozik, amelyek az Önkormányzat tulajdonában vannak. A 4 db kútból 1 db használaton kívüli 1 db tartalék (felújításra szorul).

A település vízellátását 2 db mélyfúrású kútról biztosítják.

A község víziközműveit a Kiskunsági Víziközmű-Szolgáltató Kft üzemelteti.

A településen szolgáltatott ivóvíz minősége a Pirtói ivóvízminőség-javító projekt keretében megvalósult beruházásnak köszönhetően megfelel a vonatkozó hatályos jogszabályi előírásoknak.

A közüemi csatornahálózattal a település nem rendelkezik. A településen keletkező szennyvizek jelentős része elszikkasztásra kerül. A zárt szennyvízgyűjtőkben keletkező szennyvizek településtisztasági szolgáltatás igénybevételével szippantással kerülnek elszállításra, a fogadására engedéllyel rendelkező szennyvíztisztító telepre (Kiskunhalas).

A tervezett módosítások kapcsán létesítmények csak akkor engedélyezhetők, ha az építető biztosítja a keletkező szennyvizeknek a vonatkozó hatályos jogszabályoknak történő elhelyezését.

Pirtó 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.

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

A tervezett módosítás során nincs előírva olyan tevékenység, amely jelentős ivóvízigénnyel lépne fel, nagy mennyiségű szennyvizet keletkeztetne, vagy a felszín alatti vízkészletre nézve veszélyt jelentene. A gazdasági építési övezet helyébe a vegyes övezeti besorolás lép, és a megengedett beépítettség mérték is csökken, ezáltal még kevésbé várható nagy volumenű ivóvíz igénybevétel és szennyvíz keletkezés.

Zajvédelem

Zajvédelmi rendeletek:

A településrendezési terv zajvédelmi felülvizsgálatát a jelenleg érvényes rendeletek alapján kell elvégezni.

Jelenleg érvényes zajvédelmi rendeletek:

- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról.

Követelmények:

A környezetbe kibocsátható zaj és rezgésterhelési határértékekről a 27/2008. (XII.3.) KvVM - EüM együttes rendelet intézkedik.

Üzemi és szabadidős létesítményektől eredő zajok:

A település belterületének nagyobb részét falusias beépítésű lakóterület alkotja. Az 53-as főúttól keletre található a módosítási helyszín, amely jelenleg Gksz gazdasági - kereskedelmi

területbe van sorolva, kisebb gazdasági vállalkozások be is települtek ide. A helyszín környezetében található a település központ az 53 főút - Kiffer u. – Új utca tömb déli végében. A kapcsolódó külterületen jellemzően vegyesen erdő és mezőgazdasági területek vannak. A településen a környezetét zajjal jelentősen szennyező telephely nincs, sem a belterületen, sem a külterületen.

Közlekedési eredetű zajok:

Pirtón halad át az 53 sz. másodrendű főút.

A 25/2004. (XII. 20.) KvVM r. 2. sz. melléklete szerint számított 7,5 m-es közlekedési zajszintek:

Út száma	Vizsgált szakasz	L _{pA,7,5 m} [dBA] nappal	L _{pA,7,5 m} [dBA] éjjel
53-as másodrendű fő út	Külterület 90 km/h	72,4	64,1
53-as másodrendű fő út	Belterület 50 km/h	68,7	60,5

A Budapest – Kelebia vasútvonal az 53-as főúttól keletre a gazdasági terület keleti oldala mentén halad el kellő távolságban a lakóterülettől.

A légi folyosók nagy magasságban haladnak.

Építési eredetű zajok:

Az építkezések környezetében jelentkező zajok időszakosak és kevésbé kiterjedtek, mint az üzemi és közlekedési eredetűek. Az építési zajokat település rendezési eszközökkel alig lehet befolyásolni.

A terület-felhasználási és a zajvédelmi kategóriák összevetése

Településrendezési kategória :		Zajvédelmi kategória
Beépített és beépítésre szánt területek:		
Gksz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gazdasági terület
Vt	Településközpont vegyes terület	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület

A TERV MÓDOSÍTÁSAINAK KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLATA

A módosítási ügyben a beépítettség megengedett mértéke csökken. Termőföld nincs érintve. A helyszín kiterjedése csekély. A területen az új szabályok szerint nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. r. hatálya alá tartozik. A biológiai aktivitás értéket nem szükséges vizsgálni, mivel nem keletkezik új beépítésre szánt terület, de megjegyzendő, hogy a jelenlegi építési övezeti besoroláshoz kisebb BIA-érték tartozik (Gksz: 0,4 pont/hektár), mint a tervezett Vt építési övezethez (0,5 pont/hektár).

Az egyes ügyek értékelésénél alapvetően feltételeztük, hogy a tevékenységek engedélyezésénél a hatóságok a mindenkor hatályos környezetvédelmi jogszabályokban foglalt előírások betartásának érvényt szereznek.

Összefoglaló környezetvédelmi értékelés

A tervezett változtatás lokálisan, az adott települési környezetben a megengedett mértékű, kockázatok nélküli környezetterhelésekkel valósítható meg és tartható fenn.

8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Jelen módosítási eljáráshoz előzetesen **adatszolgáltatást kapott** a község az E-TÉR online egyeztető felületen. A letölthető EOV-helyes lehatárolás szerint Pirtón egy db régészeti lelőhely ismert. A lelőhelyet a jelenleg hatályos Településrendezési eszközök is ábrázolják, a módosítási helyszín nem érintett az alábbiak szerint.

Régészeti lelőhely és a módosítási helyszín elhelyezkedése



Pirtón nincs nyilvántartva műemlék. Építészeti értékvédelem szempontjából megállapítható, hogy a helyszínek egyikén sem található épület, így számottevő építészeti érték sem.

A *településkép védelméről* szóló 7/2019. (VII.30.) helyi rendelettel védelem alá vont helyi építészeti értékek a helyszíneket nem érintik.

9. A TERVEZÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HÁTTERE

Pirtó Község *Településfejlesztési Konceptióját* 2004-ben fogadta el a képviselő-testület. A dokumentumban szerepel néhány gondolat az intézményellátásról:

2.2. Intézményfejlesztés

Az intézményellátás minőségi és mennyiségi színvonala minden település számára meghatározó jelentőséggel bír. Az intézményellátással kapcsolatos fontos körülmény, hogy egyes intézményfajták esetében az önkormányzatot ellátási felelősség terheli, más (vállalkozói típusú) intézmények esetében pedig csak szervező, irányító közvetett szerepet játszik az ellátás biztosításában.”

„*Vállalkozói típusú intézmények* esetében a kereslet- kínálat és területi alkalmasság a meghatározó tényező az ellátás alakulásában. Ide soroltak a kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények. Számukra kötelező helybiztosítás ezért nem javasolható, lakóterületen belül azonban elhelyezésüket biztosítani kell.”

A módosítás összhangot mutat a fenti célokkal, tekintve, hogy a *Vt jelű településközponti vegyes építési övezeti átsorolással az intézményellátás bővítése irányába tereli a magán-ingatlanfejlesztést.*

10. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA, MEGFELELTETÉS

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 3. § (3) bekezdés 6. pontja a Településszerkezeti terv részeként előírja a „területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép” és „leírás (számítás)” készítését. Jelen fejezet ennek az előírásnak tesz eleget.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek **területrendezési tervét** a 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: OTrT) állapítja meg. Egyes kapcsolódó előírások a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben (továbbiakban: MvM rendelet) vannak rögzítve.

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

1. Pirtó területén áthalad az **53 számú meglévő főútvonal**: (52. sz. főút) – Kiskunhalas – Tompa – (Szerbia). A településszerkezeti terv a nyomvonalat feltünteti.
2. **Meglévő országos törzshálózati vasútvonalak** közé tartozik a **150. számú Budapest [IX. kerület Ferencváros] – Kelebia – (Szerbia)** vasútvonal, amelynek fejlesztése folyamatban van. A településszerkezeti terv a nyomvonalat feltünteti. A projekthez területeket sajátítottak ki, az adatok azonban nem férhetők hozzá.

A településszerkezeti terv **módosításai nem érintenek országos szerkezeti elemeket és infrastruktúrát**.

A településszerkezeti tervben előírányzott területfelhasználási egységeket **nem kell megfeleltetni** az **OTrT országos területfelhasználási térségekkel**. Az ország szerkezeti tervében Pirtóra mozaikos jellegű erdő- és mezőgazdasági területfelhasználás van meghatározva, az erdősítettség nagyobb arányban van előírányozva (53 %), mint amennyi a jelenlegi Településszerkezeti tervben (45 %).

Pirtó közigazgatási területének (3450,2 ha) OTrT szerinti területfelhasználási térségi besorolása (TEiR adatbázis):

OTrT Erdőgazdálkodási térség:	1831,8 ha
OTrT Mezőgazdasági térség:	1315,9 ha
OTrT Vízgazdálkodási térség:	31,2 ha
OTrT Települési térség:	221,9 ha

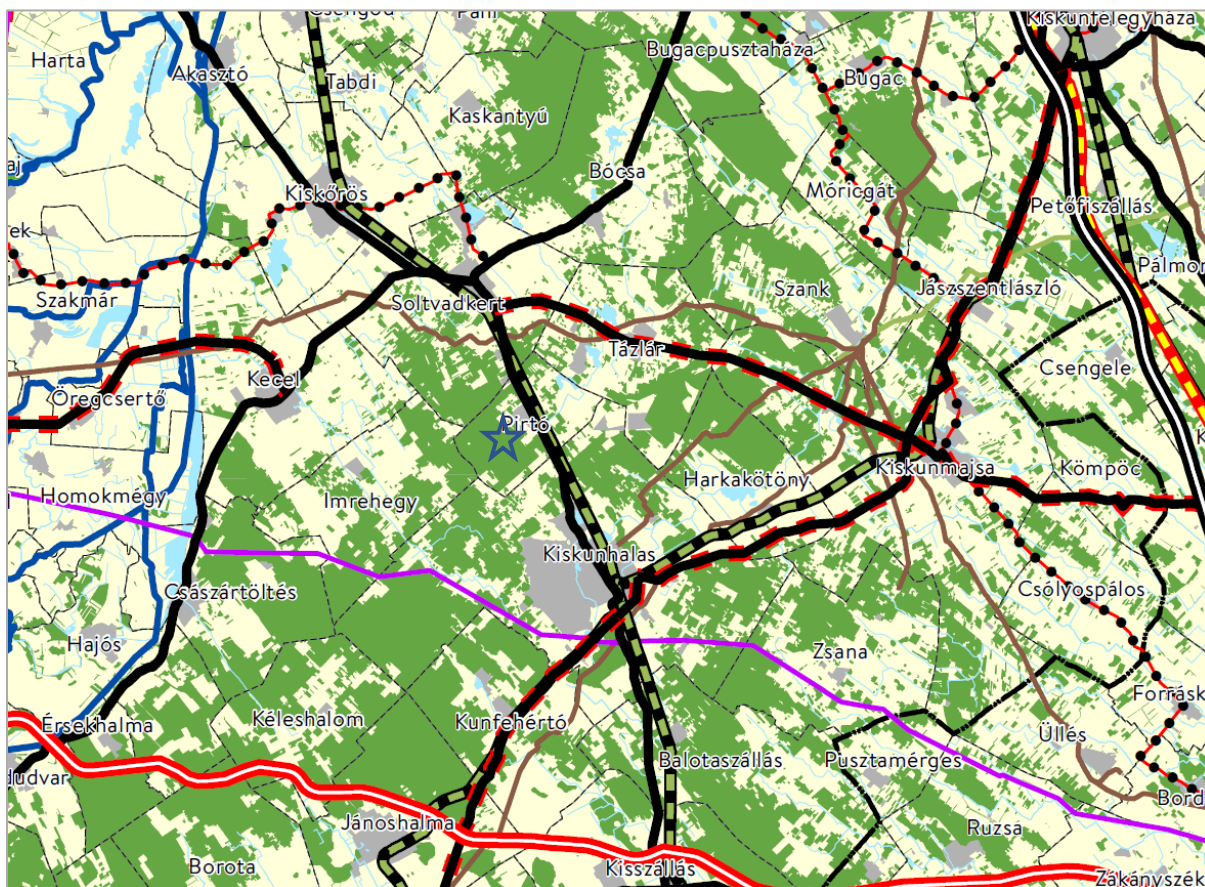
Országos övezetekkel való összhang vizsgálata

Az OTrT 19. § (1) bekezdés szerint az országos övezetek a következők (a Pirtót is érintő övezetek kiemelve):

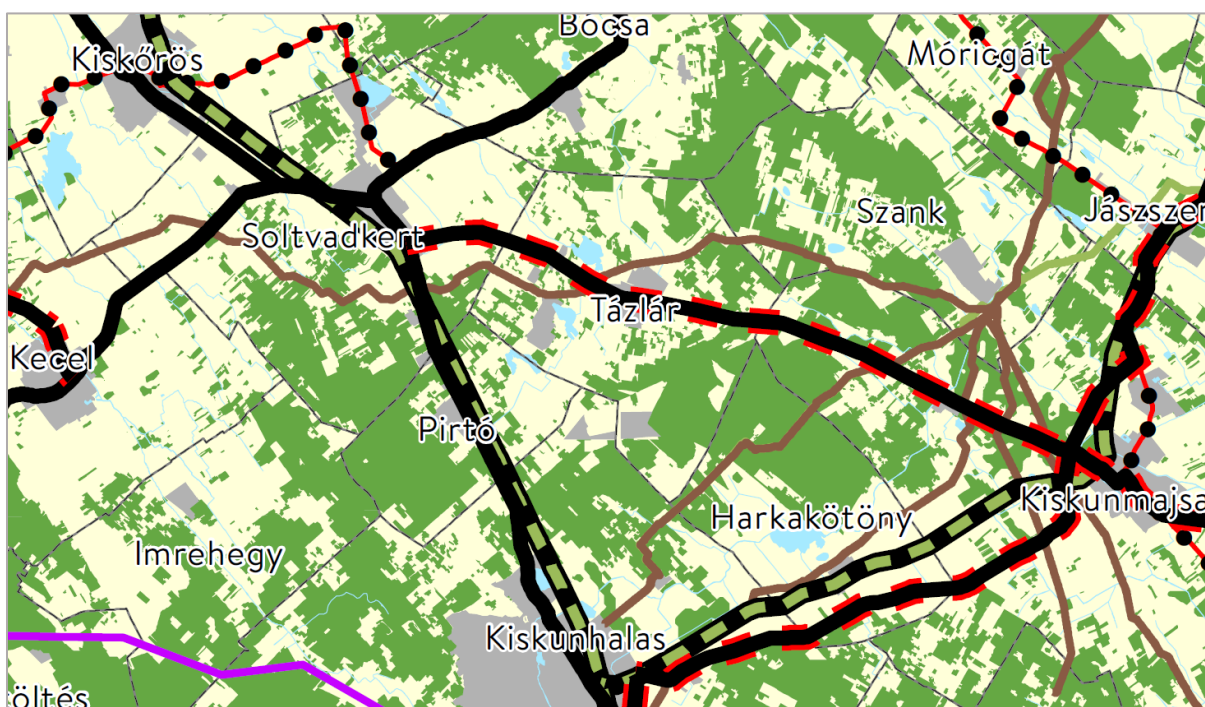
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
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.

Településszerkezeti terv és változásai összefüggéseinek vizsgálata az OTrT országos szerkezeti elemeivel

Pirtó és környéke Magyarország Szerkezeti Tervében – részlet (település csillaggal jelölve):



Pirtó Magyarország Szerkezeti Tervében – nagyított részlet:



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)

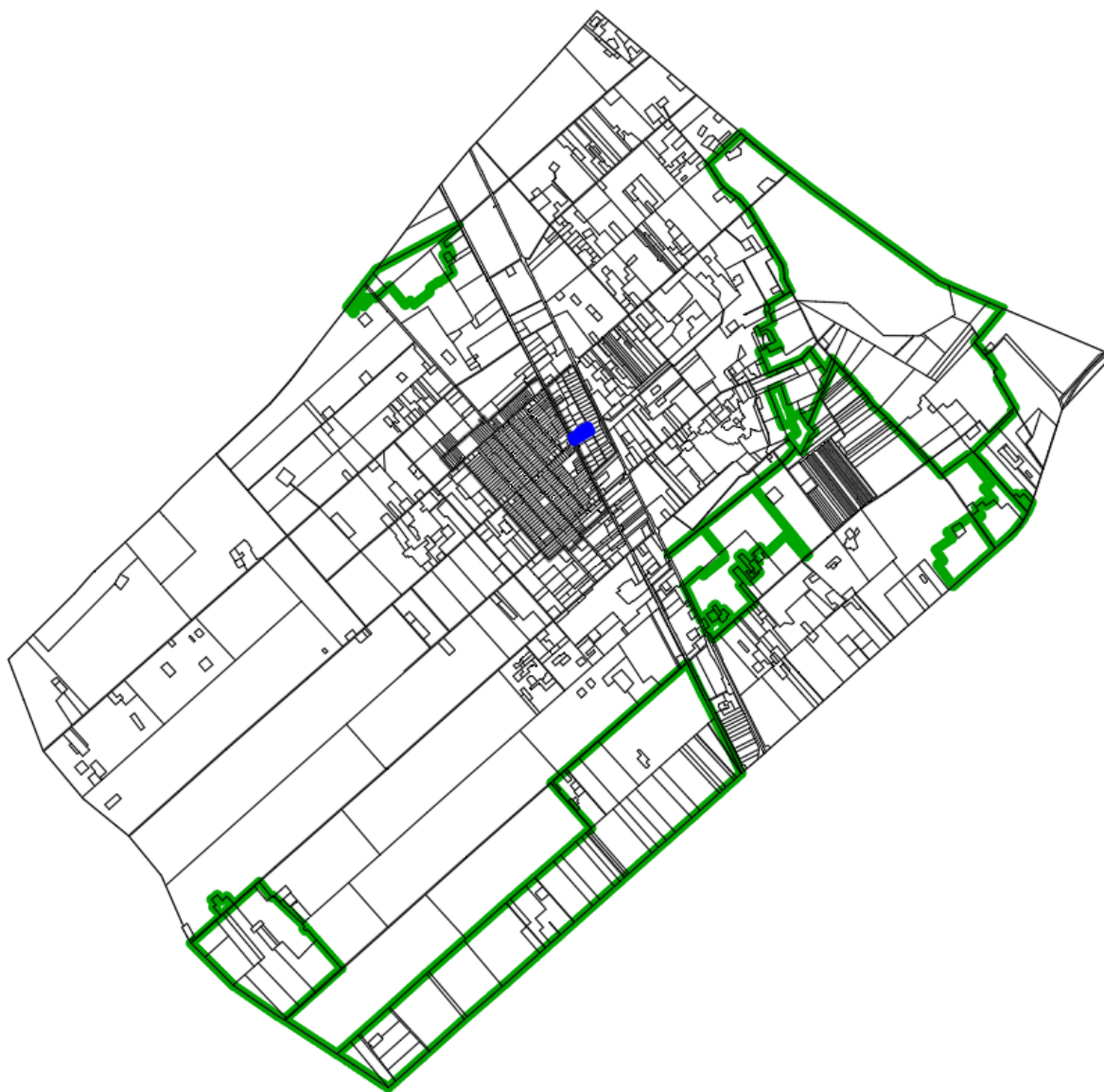
Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	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)

Ökológiai hálózat – a hálózat lehatárolása a **2025.** évi E-TÉR-adatszolgáltatásban **nem különbözik** a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (KNPI) 2020. évi adatszolgáltatásában szereplő lehatárolásoktól, amelyek a jelenlegi tervlapokon ábrázolva vannak.

Ökológiai hálózat magterülete – olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak az övezetbe, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Pirtón a védett természeti területek és az igazgatási terület keleti részén húzódó gyepek tartoznak az övezetbe. Az OTrT értelmében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok nyomvonalai és új beépítésre szánt területek csak korlátozottan helyezhetők el az övezetben. **A módosítási terület nem érintett** az övezetben.

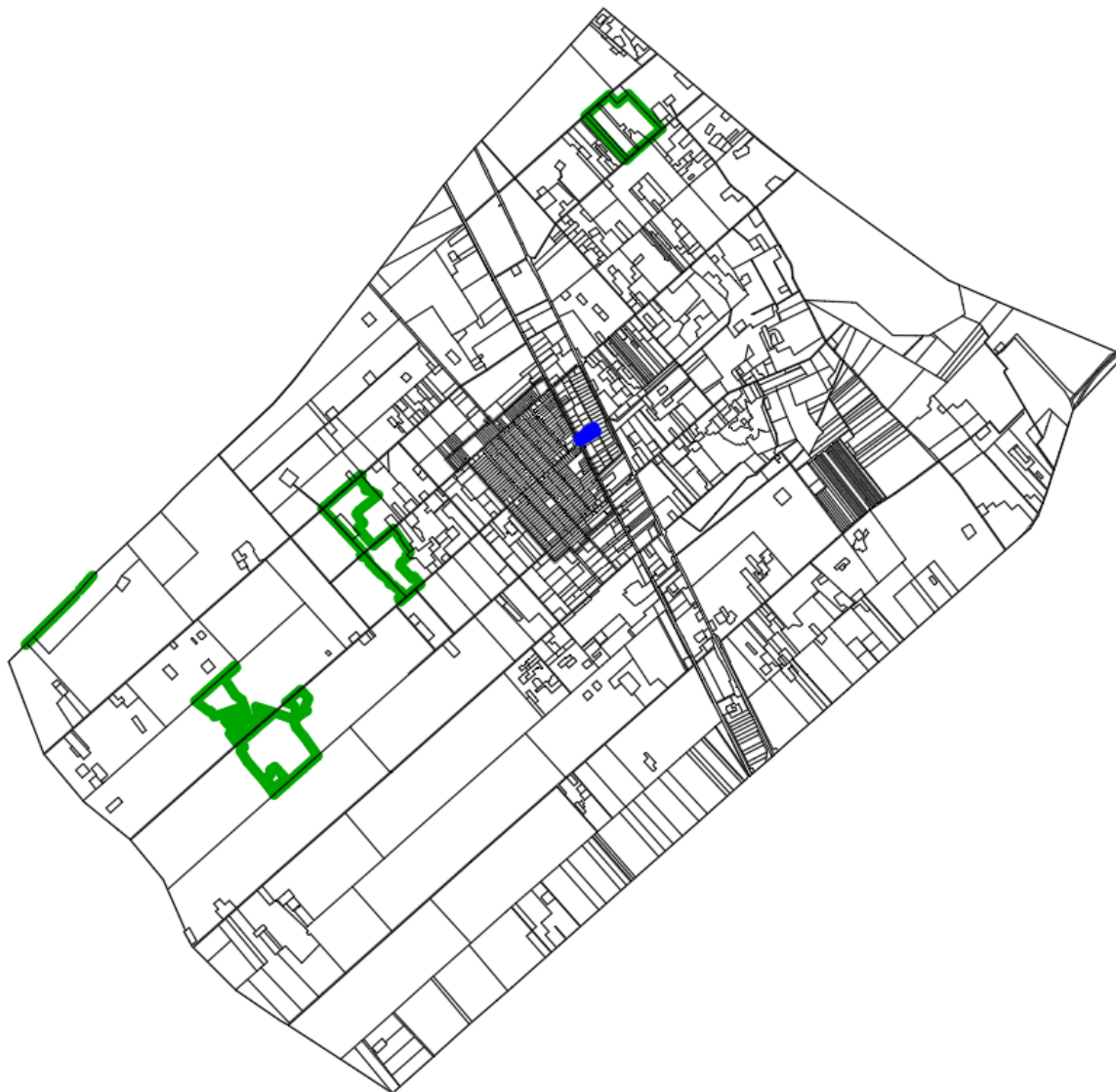
Országos ökológiai hálózat magterülete (zöld) és a módosítási terület (kék) elhelyezkedése



Ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe – többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhely-sávok, élőhelymozaikok, élőhely-töredékek, élőhelyláncolatok – tartoznak az övezetbe, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. Pirtón néhány ligetesen befásult legelő tartozik az övezetbe.

Az OTrT értelmében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok nyomvonalai, erőművek és új beépítésre szánt területek csak korlátozottan helyezhetők el az övezetben, viszont a 2019 előtt kijelölt beépítésre szánt területeket nem kell megszüntetni (90. § 2. bek.). A **módosítási területet nem érinti** ökológiai folyosó, **a törvényi előírás teljesül.**

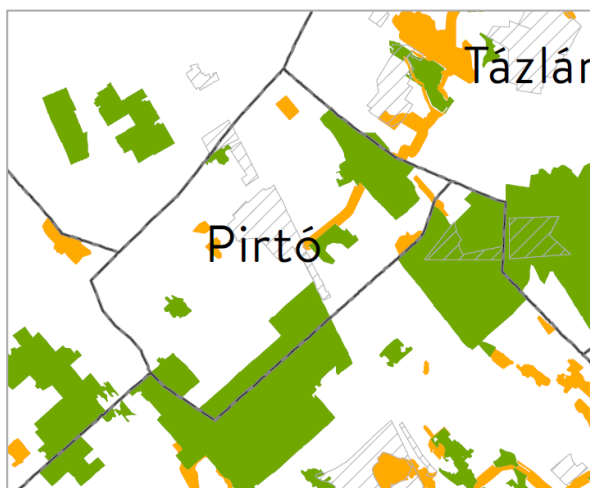
Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó (zöld) és a módosítási terület (kék) elhelyezkedése



Ökológiai hálózat ökológiai puffterülete –
Pirtón nincs kijelölve

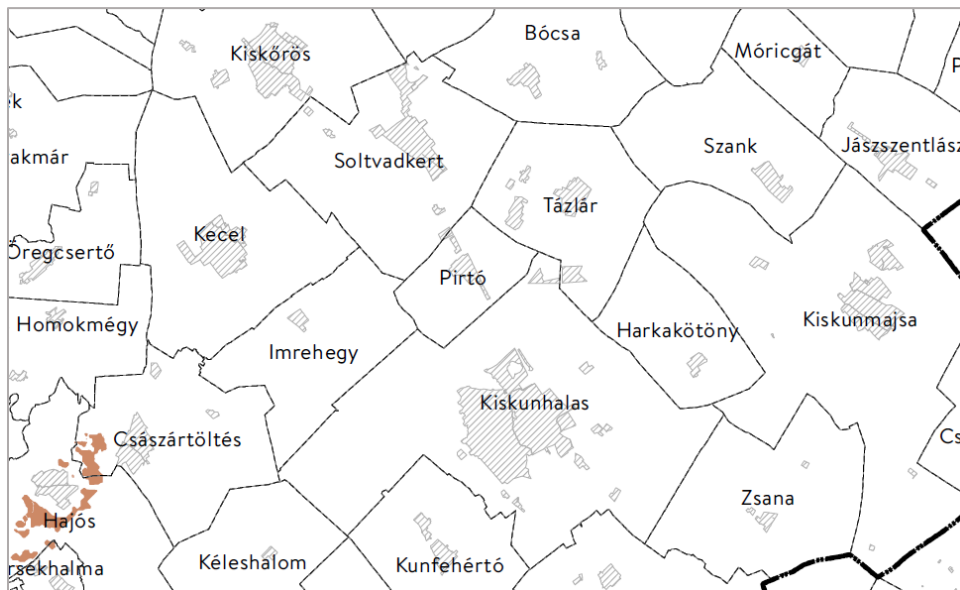
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete

OTrT 3.1. melléklete: Országos Ökológiai Hálózat



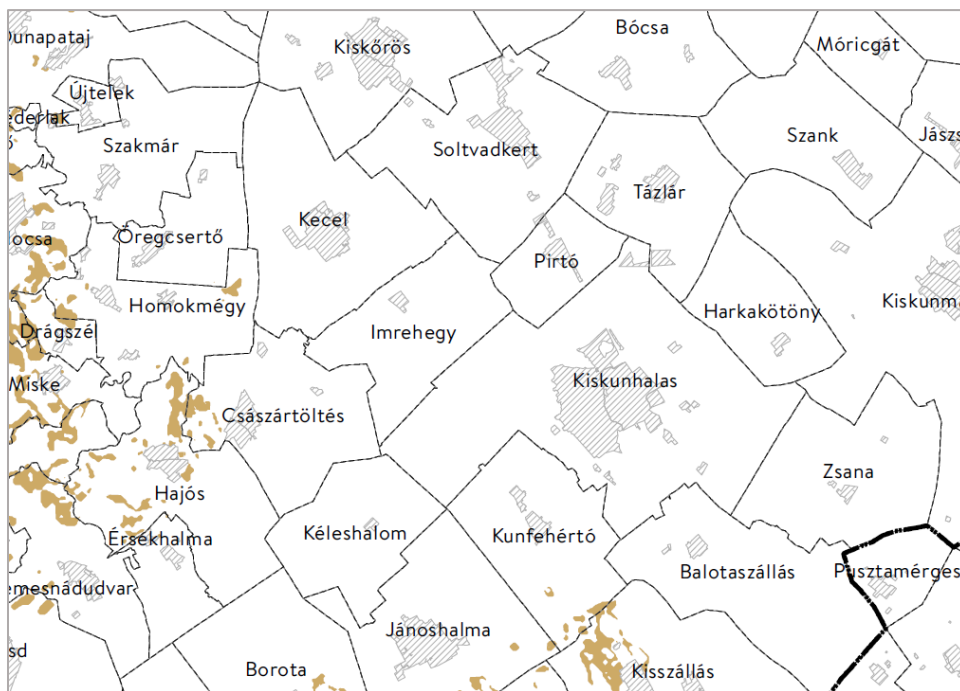
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – Pirtón nincs kijelölve

OTrT 3.2. melléklete: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete – Pirtón nincs kijelölve

MVM rendelet 1. melléklete: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



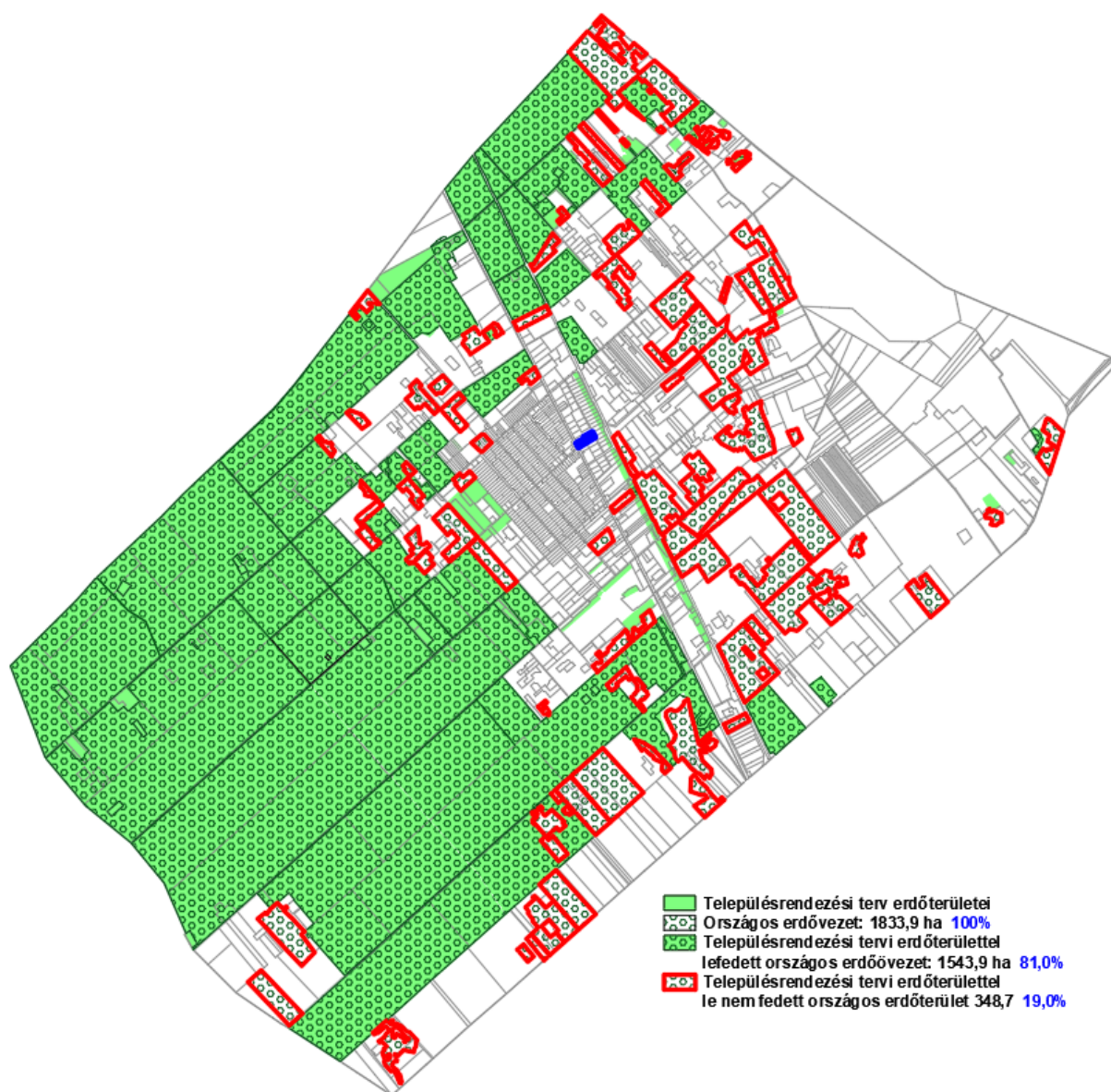
Országos erdők övezete – az OTrT-ben megállapított övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az övezet lehatárolását EOY-helyes digitális állományként az E-TÉR-ből lehetett letölteni.

Pártó erdei csaknem teljesen befedi az igazgatási terület nyugati felét, de az 53-as számú főúttól keletre is találhatók mozaikosan elhelyezkedő erdőrészek. A **módosítási terület nem érintett** az övezetben.

Erdők övezete és a módosítási terület elhelyezkedésének vizsgálata

Az OTrT előírja: „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia”, néhány területet, pl. a törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területeket, valamint a települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

Országos erdők övezete és Pirtó szerkezeti tervének erdőterületbe sorolt területei – területkimutatás

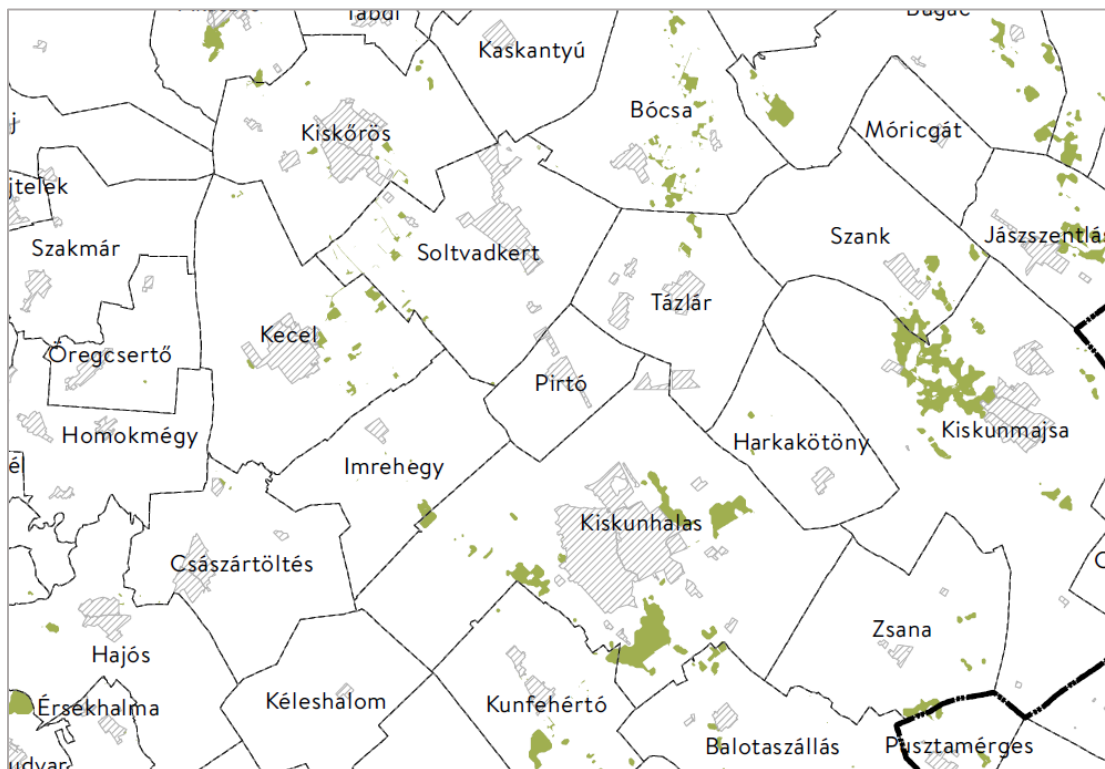


Pirtón a jelenleg hatályos szerkezeti terv erdőterületei nem teljesítik az elvárást, az országos erdőövezet területének csak 81,0 %-a tartozik erdő területfelhasználási kategóriába. A település eztán készülő új Településtervében gondoskodni kell a harmonizációról.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete – miniszteri rendeletben megállapított övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (MVM rendelet) 3. § (1) bekezdés 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. **Pirtó közigazgatási területén nincs kijelölt övezet.**

MVM rendelet 2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület (Pirtó és környéke)



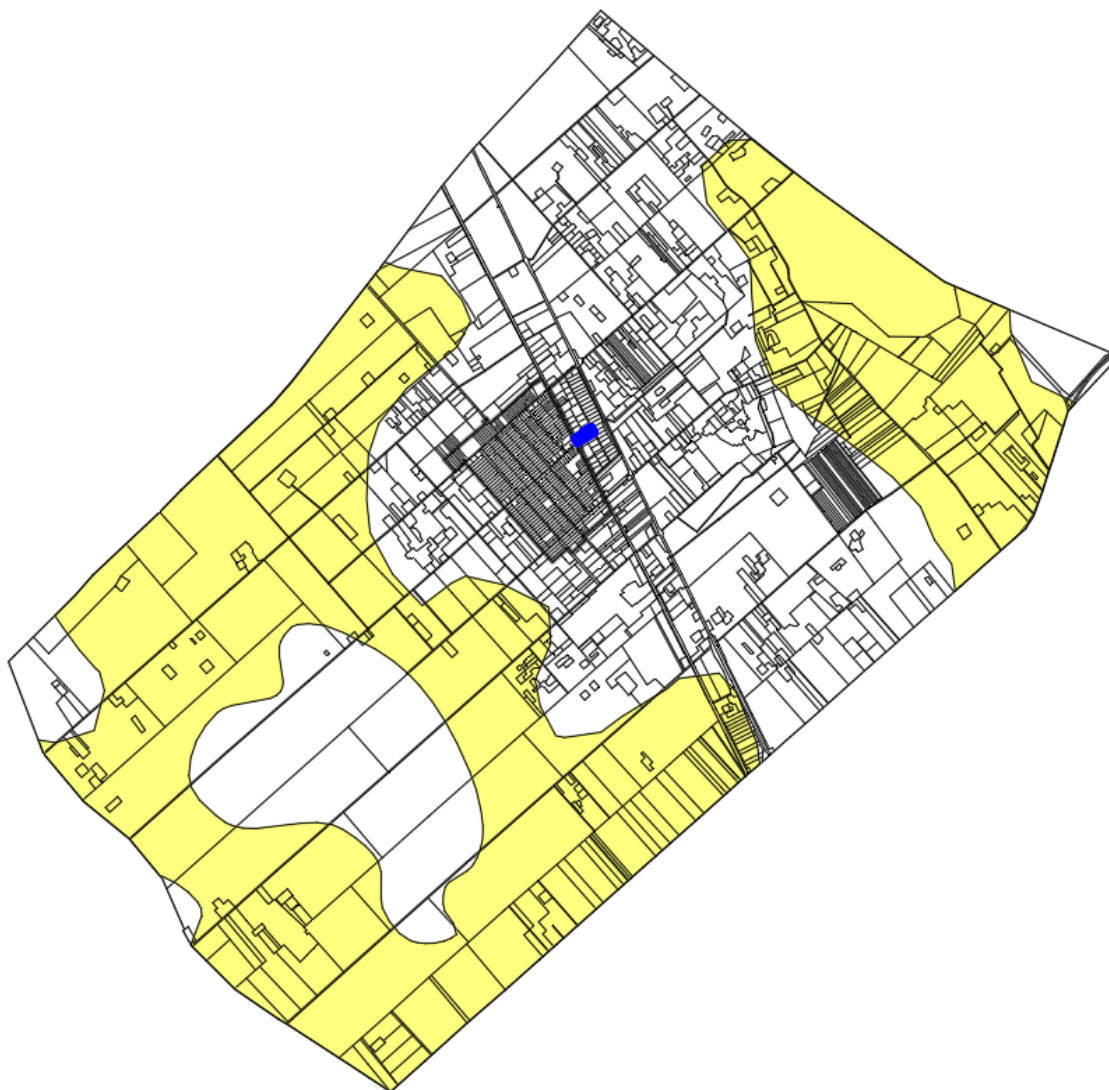
Országos tájképvédelmi terület övezete – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendeletben megállapított, a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

Az OTrT 4. § (1) bekezdés előírja, hogy az övezet 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”.

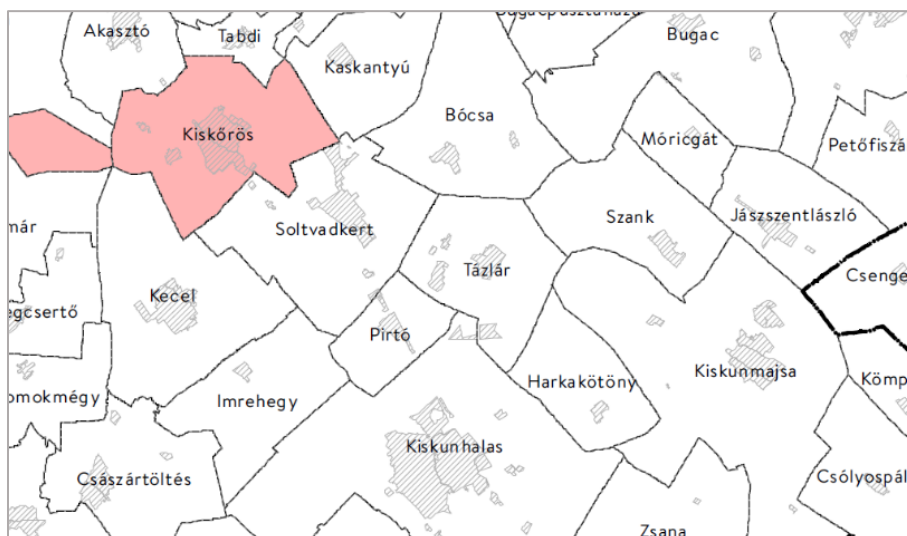
Pirtón az igazgatási területnek hozzávetőleg a fele, főként a természetes állapotú határrészek, tartoznak az övezetbe. **A módosítás helyszínét nem érinti az övezet.**

Pirtó későbbiekben készítendő új Településtervében az övezetre vonatkozó előírásokat ki kell majd dolgozni.

Tájképvédelmi terület övezete Pirtó területén, összevetve a módosítási területtel



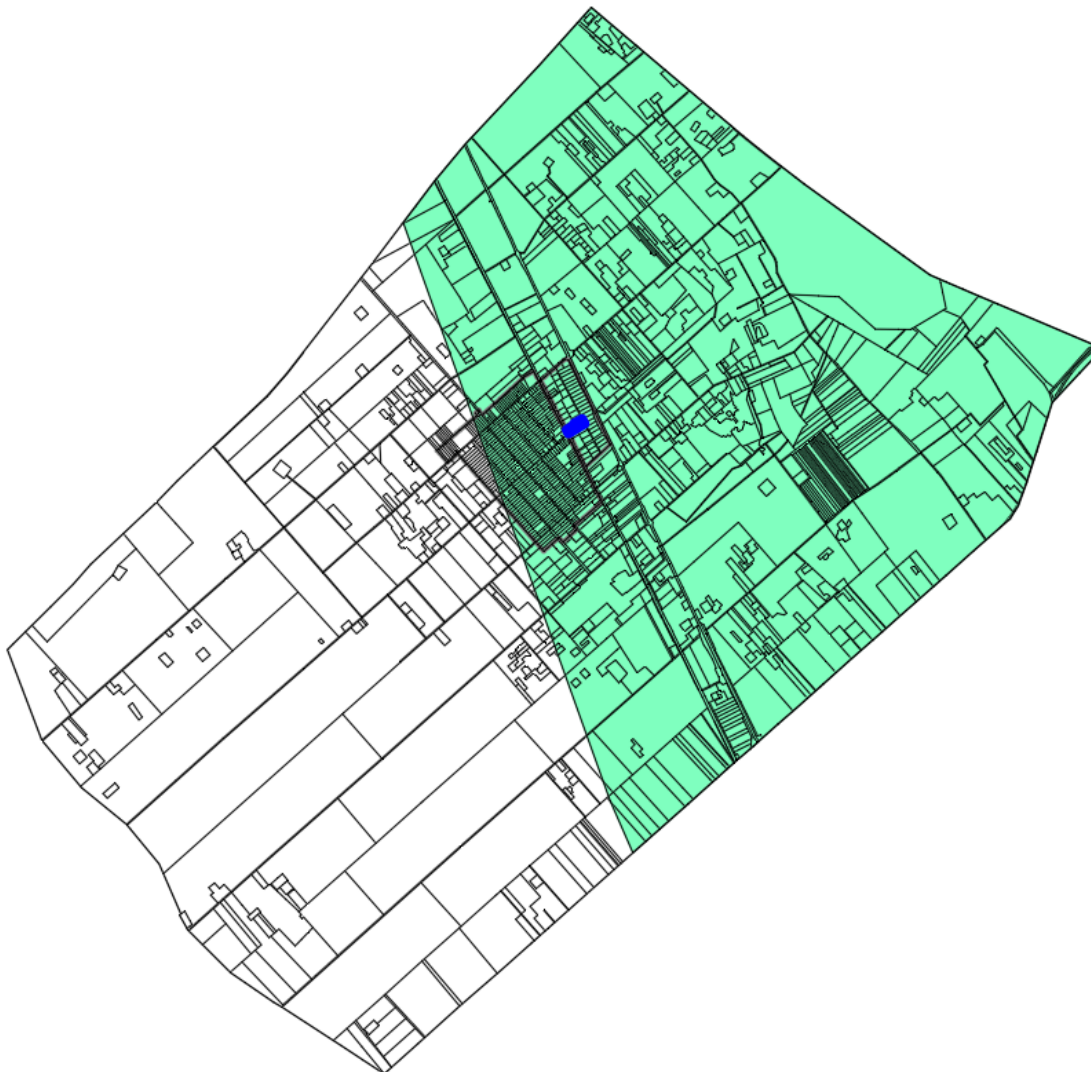
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete – Pirtó nem érintett



*OTrT 3.4. melléklete:
Világörökségi és
világörökségi
várományos terület
övezete*

Országos vízminőségvédelmi terület övezete – miniszteri rendeletben megállapított, a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe 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 vízminőségvédelmi terület övezete és a módosítási terület elhelyezkedése

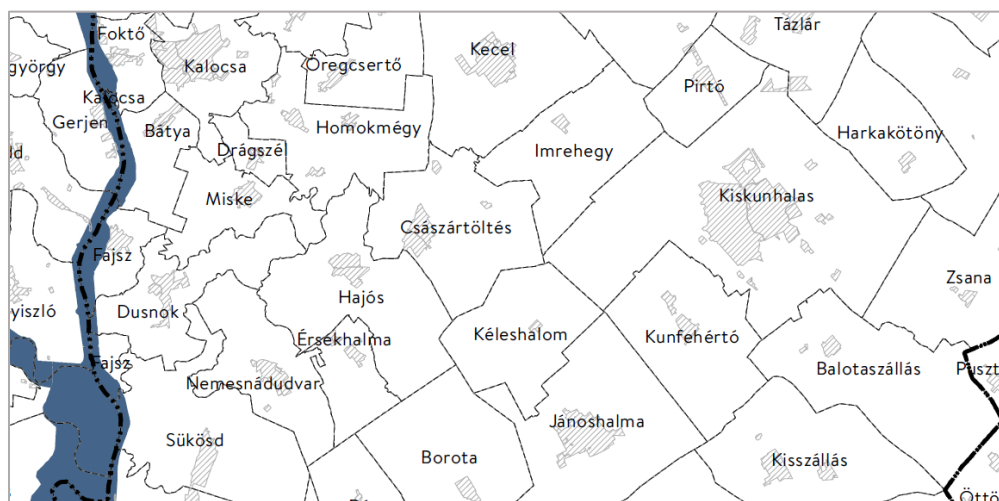


A közigazgatási terület K-i fele, azon belül a belterület túlnyomó része és maga **a módosítási helyszín is az övezeten belül fekszik.**

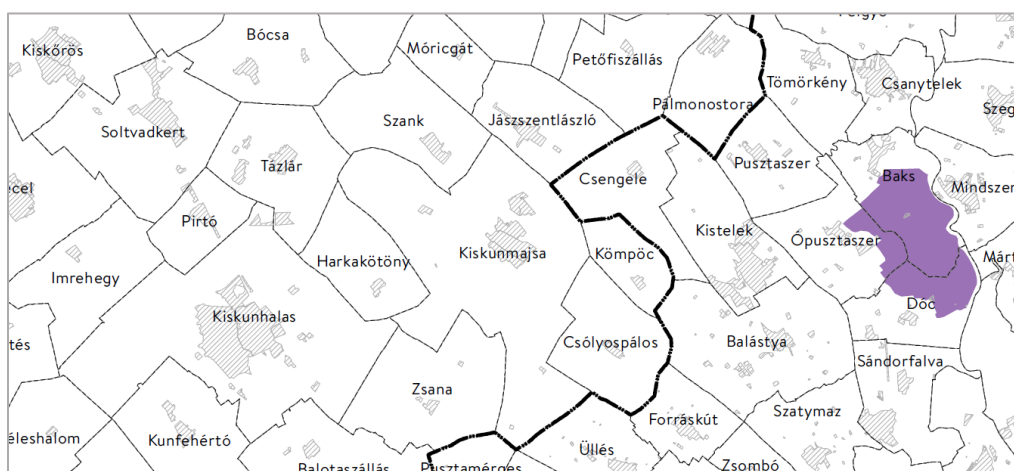
Az MVM rendelet 5. § (2) bekezdés előírja: „A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.” Pirtó építési szabályzata tartalmazza az övezet feltüntetését és a 30. § (4) bekezdés a vonatkozó előírásokat is:

„Országos vízminőség-védelmi terület övezete által érintett területen a keletkezett szennyvizet közsatorna hiányában zárt szennyvízgyűjtő medencében kell gyűjteni és kijelölt folyékony hulladék leürítő helyre (települési szennyvíztisztító telep nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz fogadó állomása) kell elszállítani. Szennyvízcsatornával ellátott területen a szennyvízcsatornára rákötés a használatbavételig végrehajtandó.”. A módosítási helyszínen történő építés engedélyezésének szabályos lebonyolítása esetén a vízminőségvédelem megvalósulhat.

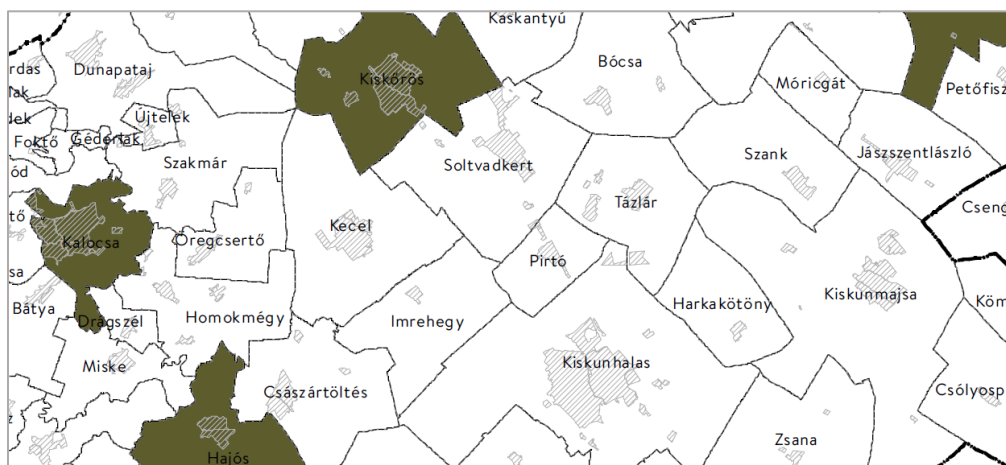
MVM rendelet 5. melléklet: Nagyvízi meder övezete



MVM rendelet 6. melléklet: VTT-tározók övezete



OTrT 3.5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú területek



Az OTrT 13. § (1) bekezdés értelmében a Településszerkezeti tervnek összhangban kell lennie a **borszőlő termőhelyi kataszteri területek** kijelölésével: „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté”. A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, a **törvényi előírás teljesül**. A módosítási helyszín nem érintett az övezetben.

Pirtó a Kunsági Borvidékbe tartozó település, a község borszőlő termőhelyi kataszteri területeinek lehatárolása EOY-helyes digitális állományban az E-TÉR-ből letölthető volt.

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület és a módosítási terület összevetése



Az OTrT 13. § (2) bekezdés értelmében a „Az **Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter** I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté”. Pirtón csekély kiterjedésű a kataszteri terület és **nem érinti a módosítási területet**.

<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Terület (ha)</i>	<i>Fajta</i>
076/5	5,000	bodza
081/31-36	3,673	körte
074/19,20	9,500	alma, meggy, szilva, bodza

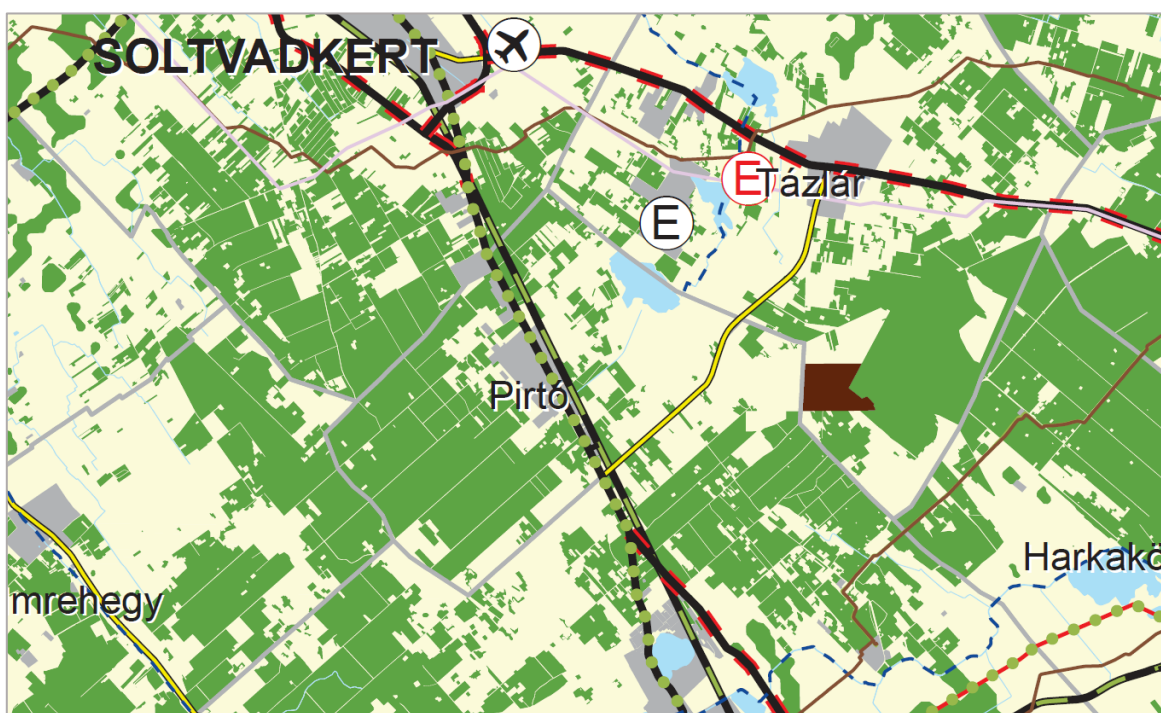
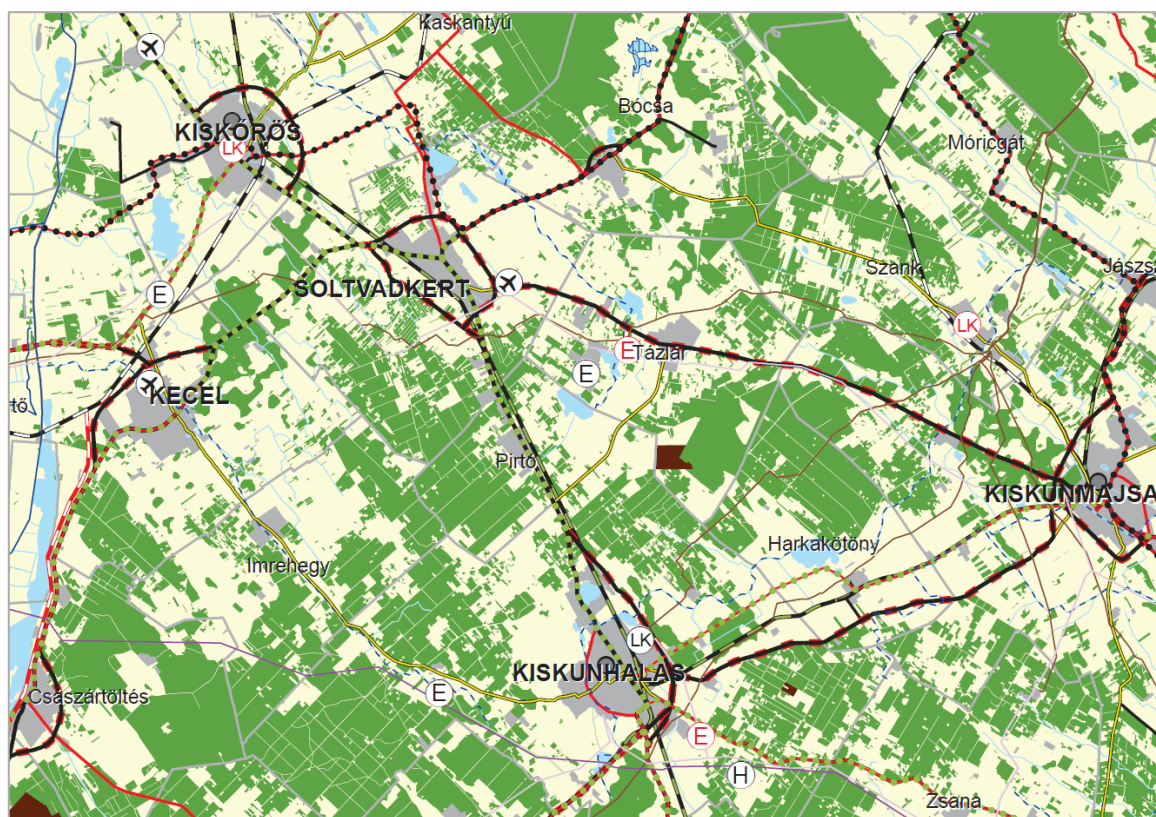
Gyümölcs termőhelyi kataszteri terület és a módosítási terület elhelyezkedése



Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata a BKVTrT szerkezeti elemeivel

A vármegyei terv tekintetében a Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 2/2024. (II.26.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: vármegyei területrendezési szabályzat, BKVTrT) vesszük alapul. A térinformatikai adatokat az E-TÉR-ből 2025. évben kapott állományból ábrázoljuk.

Pirtó és környéke Bács-Kiskun Vármegye Szerkezeti Tervében – részletek



BKVTrT szerkezeti terv jelmagyarázat

Alaptérképi elemek

-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség

A települési rendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térségi térszervező központ

Térségi jelentőségű elemek

-  Meglévő térségi szerepkörű összekötő út
-  Tervezett térségi szerepkörű összekötő út
-  Meglévő mellékút
-  Tervezett mellékút
-  Meglévő országos vasúti mellékvonal
-  Tervezett országos vasúti mellékvonal
-  Meglévő térségi kerékpárút
-  Tervezett térségi kerékpárút
-  Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték
-  Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték
-  Meglévő térségi csatorna
-  Meglévő másodrendű árvízvédelmi fővédvonal
-  1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó
-  Meglévő térségi repülőtér
-  Meglévő térségi kikötő
-  Tervezett térségi kikötő
-  Meglévő kompátkelőhely
-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ
-  Meglévő 5-50 MW közötti névleges teljesítő-képességű erőmű
-  Tervezett 5-50 MW közötti névleges teljesítő-képességű erőmű
-  Meglévő térségi hulladékkezelő

Országos jelentőségű elemek

-  Meglévő gyorsforgalmi út
-  Tervezett gyorsforgalmi út
-  Meglévő főút
-  Tervezett főút
-  Tervezett főúti elkerülő
-  Tervezett nagysebességű vasútvonal
-  Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
-  Tervezett egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
-  Tervezett országos kerékpárút törzshálózati vonal
-  Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
-  Tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
-  Meglévő 200 kV-os átviteli hálózati távvezeték
-  Meglévő földgázszállító vezeték
-  Tervezett földgázszállító vezeték
-  Meglévő kőolajszállító vezeték
-  Meglévő termékvezeték
-  Meglévő országos jelentőségű csatorna
-  Meglévő elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
-  Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér
-  Meglévő országos kikötő
-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény

Pirtó jelenleg hatályos szerkezeti terve **feltünteti** a vármegye szerkezeti tervében ábrázolt, az **OTrT**-vel **összhangban** lévő, az országos jelentőségű szerkezeti elemekhez csatlakozó következő **térségi jelentőségű szerkezeti elemeket**:

1. **5406** jelű Tázlár-Pirtó összekötő út **meglévő egyéb mellékút**
2. **54308** jelű Pirtó állomáshoz vezető út **meglévő egyéb mellékút**
3. Solt (6.A) – Dunatetőtlen – Akasztó – Kiskörös (61.) – Soltvadkert – Pirtó – Kiskunhalas –Tompá (5.A) – (Szerbia) **tervezett térségi kerékpárútvonal** jelölve az 53. számú főút mentén
4. **Meglévő térségi földgázelosztó vezeték** – Pirtó ellátó vezeték

Módosított Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata a BKVTrT területfelhasználási térségei kiterjedésével

BKVTrT: Területfelhasználási térségek kiterjedése Pirtón

Erdőgazdasági térség:	1830,22 ha	53,14 %
Mezőgazdasági térség:	1289,19 ha	37,43 %
Vízgazdálkodási térség:	84,73 ha	2,46 %
Települési térség:	221,76 ha	6,44 %
Sajátos térség:	18,26 ha	0,53 %

Pirtó szerkezeti terv területfelhasználási adatai (nincs változás)

Erdőterület:	1547,3 ha	45 %
Mezőgazdasági terület:	1658,2 ha	48 %
Vízgazdálkodási terület:	4,0 ha	0 %
(Egyebek:	240,7 ha	7 %)
Összesen:	3450,2 ha	100 %

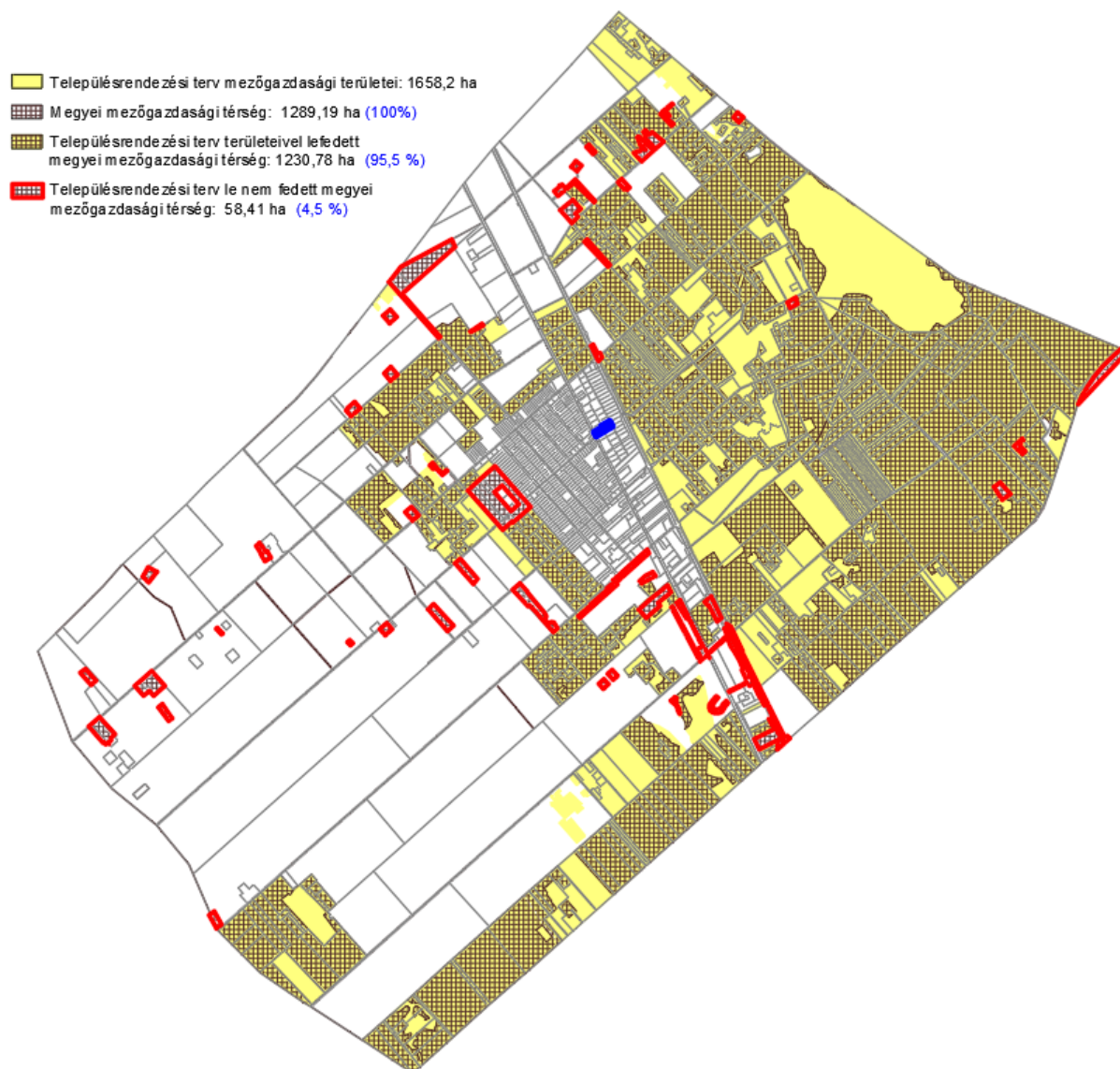
A módosítás a területfelhasználások kiterjedését nem változtatja meg, módosulás csak a települési térségen belül történik (gazdasági helyett vegyes rendeltetés).

Az OTrT 11. § a) pontja értelmében a településszerkezeti tervi területfelhasználási egységek kijelölése során „az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni”. A 29. § rögzíti: „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia.”

Az országos erdők övezetének vizsgálata szerint (ld. korábban, OTrT-nél) a településszerkezeti terv a törvénynek jelenleg nem felel meg, mert a kijelölt erdőterületek az övezetet csak 81,0 %-ban fedik le. A területfelhasználás tekintetében a vármegyei erdőgazdasági térség a településre 53 % erdősítést ír elő, amelytől elmarad a szerkezeti terv szerinti erdőterületek 45 %-os aránya. **A módosítás nem változtatja meg az erdőterületek kiterjedését.**

Az OTrT 11. § b) pont előírja: „a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”. Pirtó szerkezeti terve **a törvényi előírásnak megfelel**, mert a vármegyei mezőgazdasági térség 95,5 %-át teszi mezőgazdasági területbe. A megfelelés tényét az alábbi térképi kimutatás is igazolja.

Pirtó módosított Településszerkezeti terv mezőgazdasági területeinek összevetése a vármegyei erdőgazdálkodási térséggel – lefedettség: 95,5 %



A településszerkezeti tervben a belvízcsatornák és tavak mindegyike „V” vízgazdálkodási területként szerepel, a **törvényi előírásoknak megfelelően**.

Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata BKmTrT övezeteivel

A vármegyei területrendezési terv a következő vármegyei övezeteket állapítja meg (a Pirtót érintő övezetek kiemelve):

„4. § (2)

(2) Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervében alkalmazott – egyedileg meghatározott

vármegyei övezeteken kívüli – vármegyei övezetek:

a) ásványi nyersanyagvagyon övezete,

b) rendszeresen belvízjárta terület övezete,

c) tanyás területek övezete,

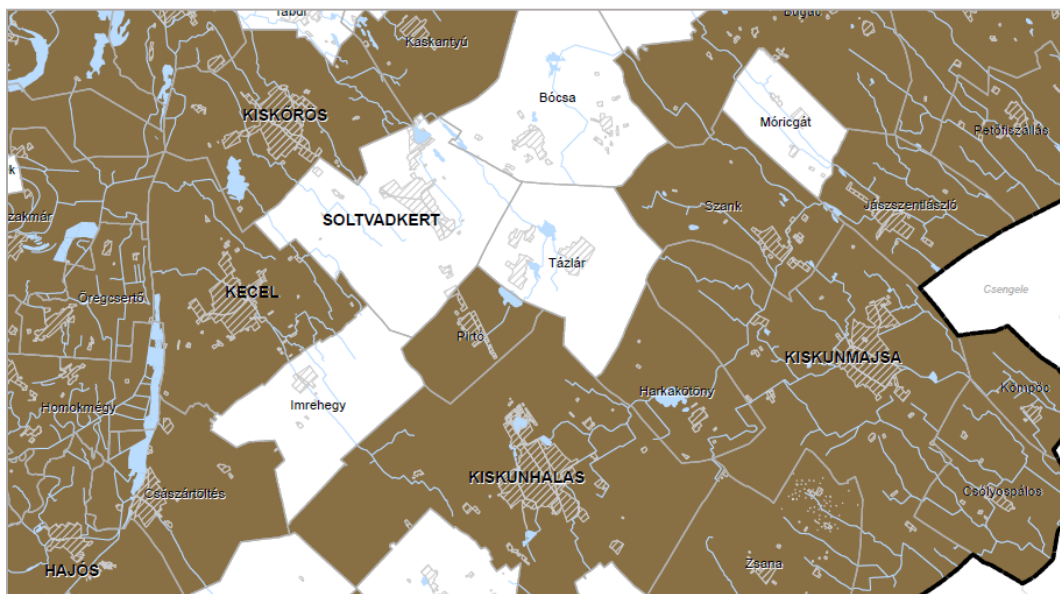
d) földtani veszélyforrás terület övezete.

(3) Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott vármegyei övezetek:

1. városkörnyéki településegységek övezete,
2. különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete,
3. gépjárműgyártási beszállítói terület övezete,
4. híd gazdaságfejlesztési körzet övezete,
5. együtt élő négy város térségének övezete,
6. kötőpályás gazdasági terület övezete,
7. általános turisztikai fejlesztés övezete,
8. pusztai turizmusfejlesztés övezete,
9. pincefalvak övezete,
10. gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete,
11. Duna menti térség övezete,
12. natúrpark terület övezete,
13. napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete,
14. geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet,
15. klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete.”

Az **ásványi nyersanyagvagyon övezete** az OTrT fogalommagyarázata értelmében „a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók”. **Pirtó szerepel az övezetben.** A módosítási terület nem érintett az Országos Bányakapitányság által vezetett Állami Ásványvagyon Nyilvántartásban szereplő lelőhellyel vagy bányatelekkel, a településen ezek egyáltalán nem találhatók.

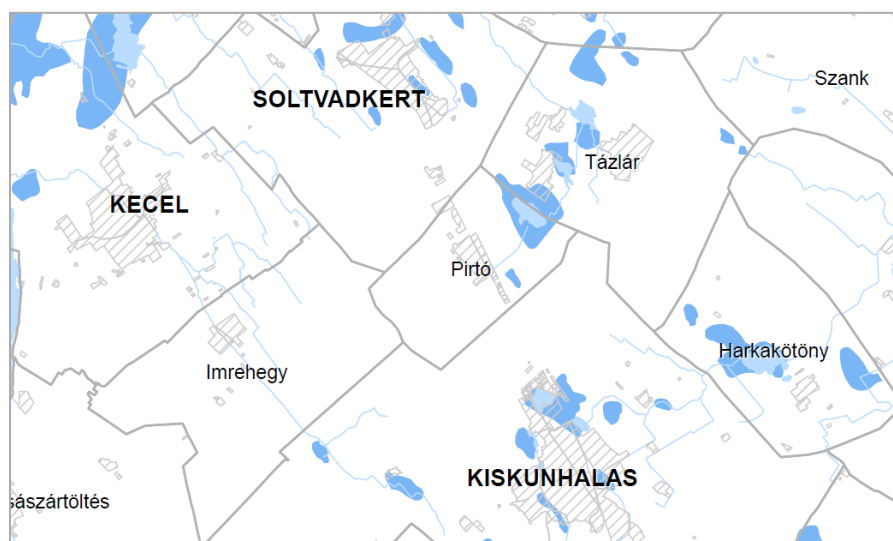
BKVTrT 3. melléklet 9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



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 módosított településszerkezeti tervben az **E-TÉR** adatszolgáltatása szerinti területfoltok vannak ábrázolva.

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 módosítás nem hoz létre új beépítésre szánt területet és a helyszín **nincs érintve az övezetben.**

BKVTrT 3. melléklet 10. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

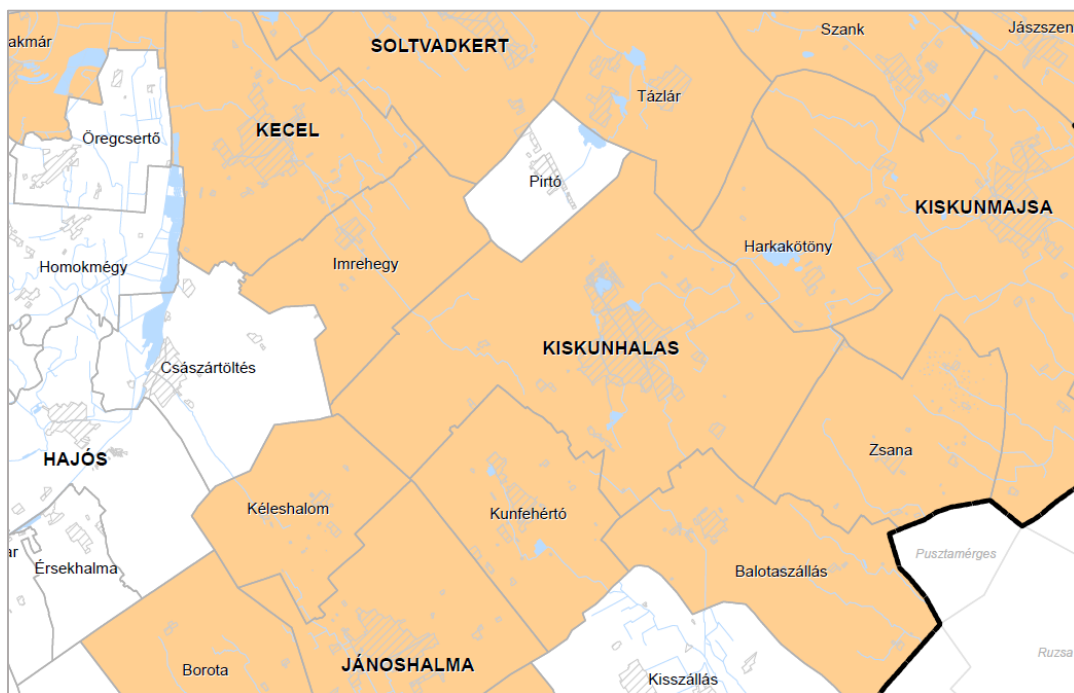


Rendszeresen belvízjárta terület övezete és a módosítási terület elhelyezkedése



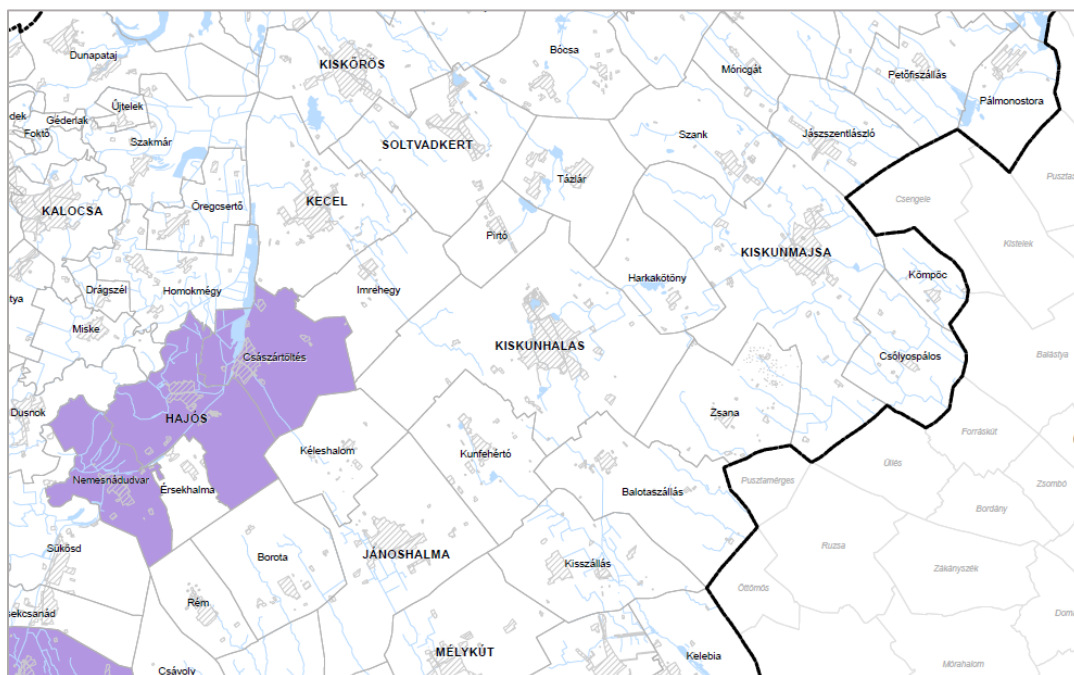
Tanyás területek övezetébe az OTrT szerint a jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi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

BKVTrT 3. melléklet 11. övezeti tervlap részlete: tanyás területek



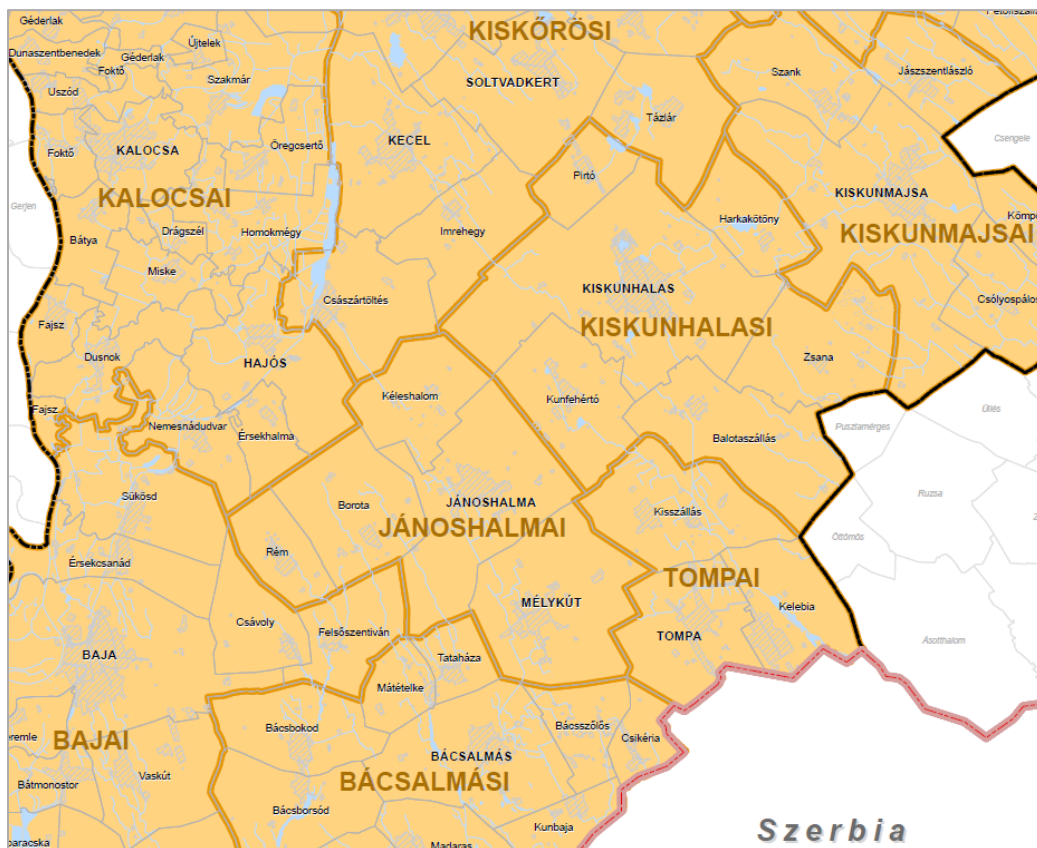
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a Földtani veszélyforrás övezetében.

BKMTrT 3. melléklet 12: Földtani veszélyforrás terület övezete



Pirtó a **városkörnyéki település-együttesek övezete** tekintetében Balotaszállás, Harkakötöny, Kunfehértó és Zsana községekkel együtt Kiskunhalas vonzáskörzetébe tartozik.

BKVTrT 3. melléklet 13. Városkörnyéki településegységek

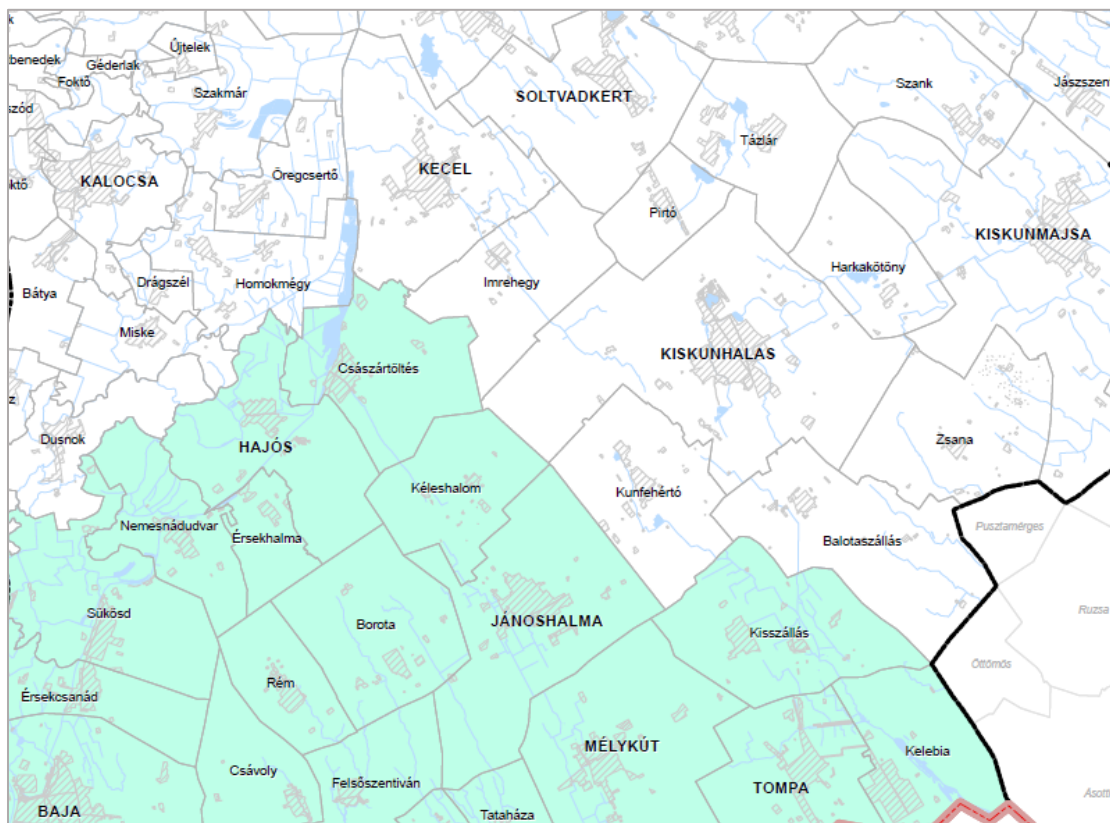


A megyei területrendezési szabályzat értelmében: „*városkörnyéki település-együttesek*: a megye városainak és a város térségéhez tartozó olyan településeknek az együttese, amely központi városának, esetenként a településegységek más településeinek intézményeit, közlekedési és közműhálózatait, valamint 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, teljes körűen, 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”. Kiskunhalas Településszerkezeti terve elsősorban a funkcionális városközpont biztosításával, valamint a közúti és terepkerékpáros közlekedési nyomvonalak kijelölésével vonja szorosabbra a kapcsolatot a vele vonzásban élő községekkel. Jelen módosítás érdekében **nem befolyásolja a vonzáskörzetet**.

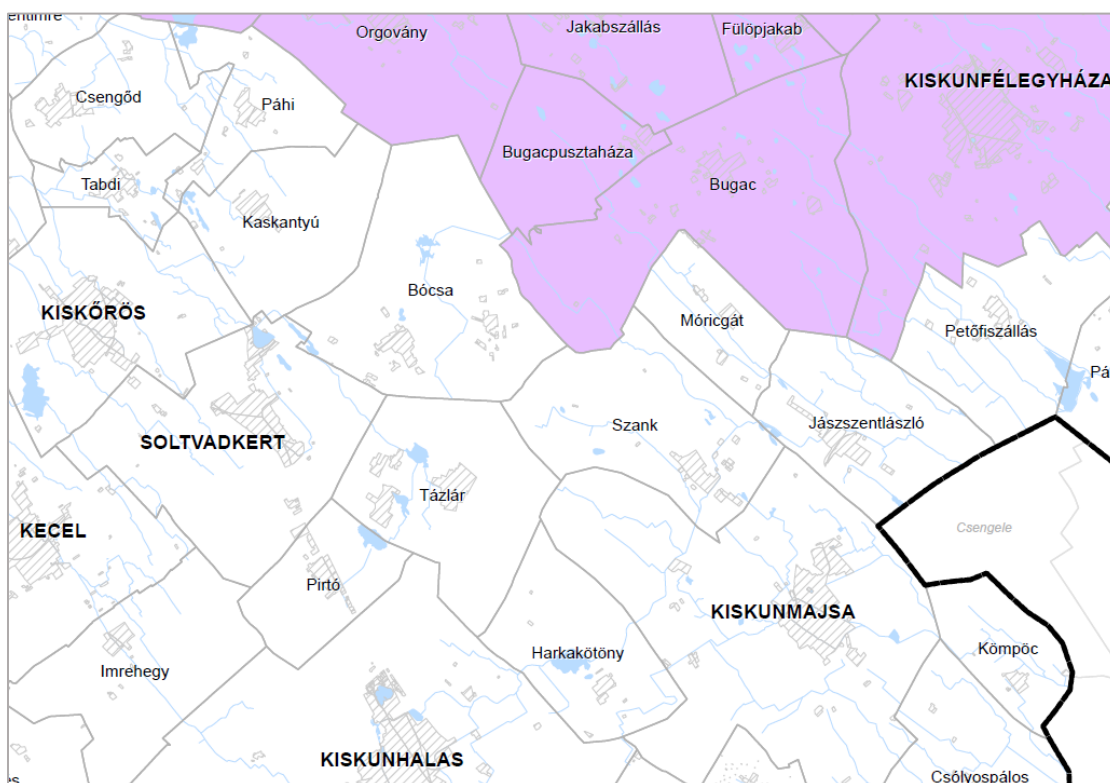
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a Különleges eszközökkel fejlesztendő terület övezetében.

BKVTrT 3. melléklet 14. Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete



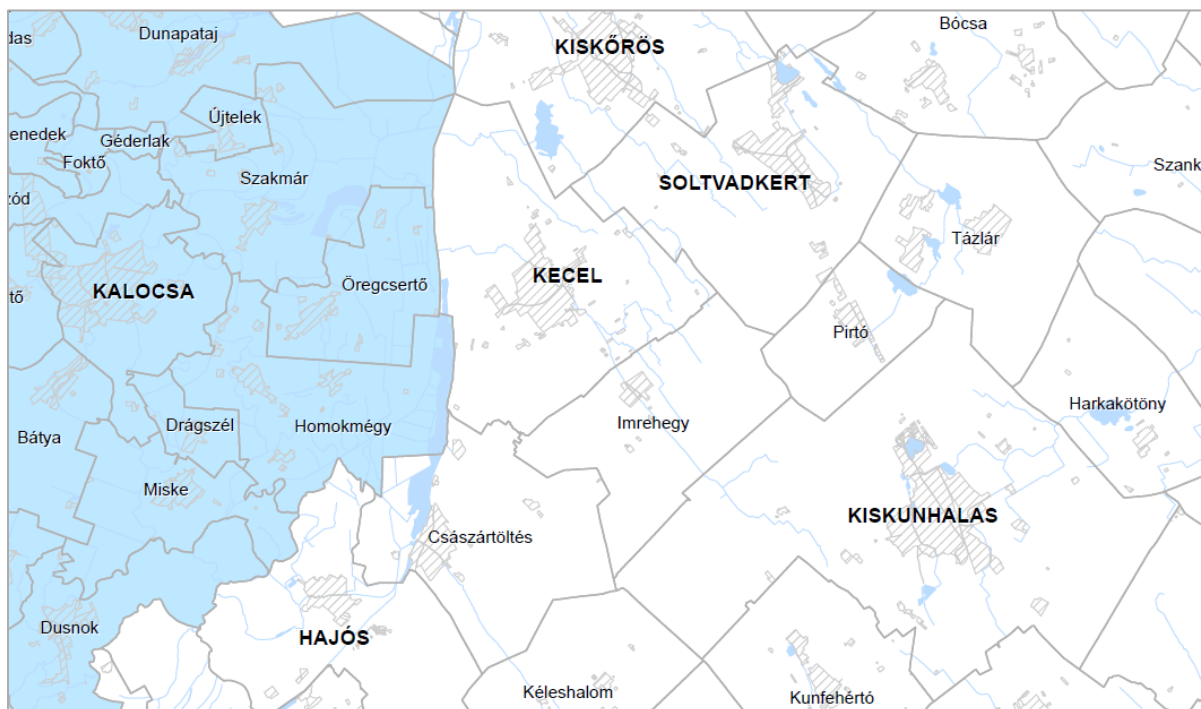
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetében.

BKVTrT 3/15 övezeti tervlap részlete: Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete



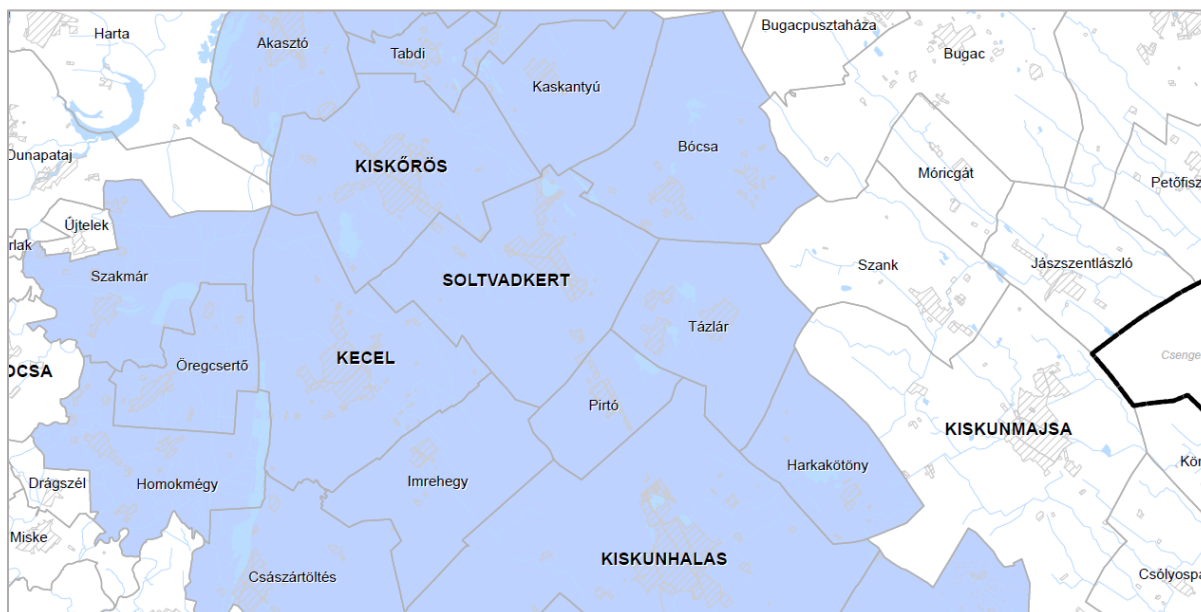
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a Híd gazdaságfejlesztési körzet övezetében.

BKVTrT 3. melléklet 16. Híd gazdaságfejlesztési körzet övezete



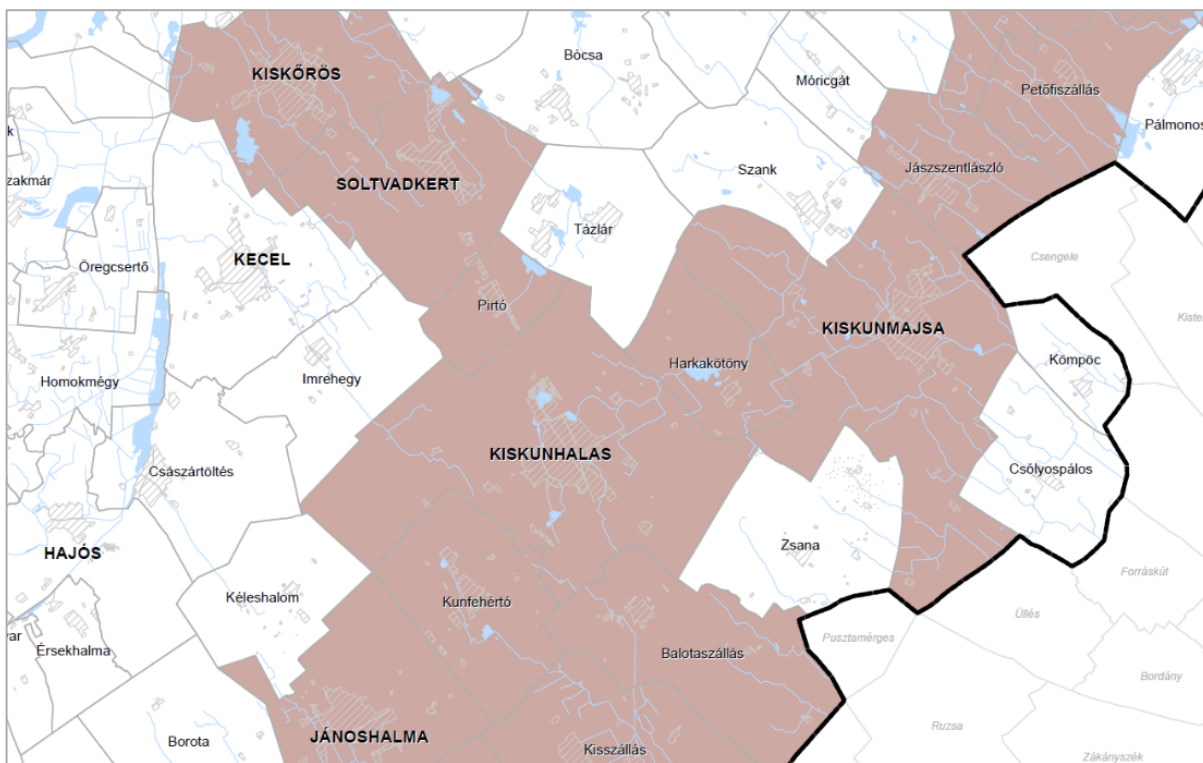
Együtt élő négy város övezetében szerepel Pirtó. Kecel, Kiskőrös, Kiskunhalas, Soltszék és a környékbeli falvak barnamezős, vagy a település beépített területéhez csatlakozó területrészein, a mezőgazdaságot, illetve a mezőgazdasági termékfeldolgozást, illetve az ahhoz csatlakozó szolgáltatási, raktározási, és kereskedelmi tevékenységet szolgáló létesítmények számára alkalmazható a sajátos Gksz övezet. A **módosítási területre nézve nem releváns** a sajátos szabály, mivel vegyes (Vt jelű) kategóriába kerül át.

BKMTrT 3. melléklet 17. Együtt élő négy város övezete



Kötőtpályás gazdasági terület övezetén belül élni lehet a fenti lehetőséggel Pirtón a **következő esetben**: barnamezős, vagy a település beépített területéhez csatlakozó területrészen, a működő vasútállomás felvételi épületének kijáratától a telek bejáratáig a legrövidebb gyalogos megközelítési úton mérve legfeljebb 500 m-es távolságon belül alkalmazható a sajátos Gksz övezet. A **módosítási helyszínre nézve nem releváns** a sajátos szabály, mivel a terület vegyes (Vt jelű) kategóriába kerül át.

BKMTrT 3. melléklet 18. Kötőtpályás gazdasági terület övezete

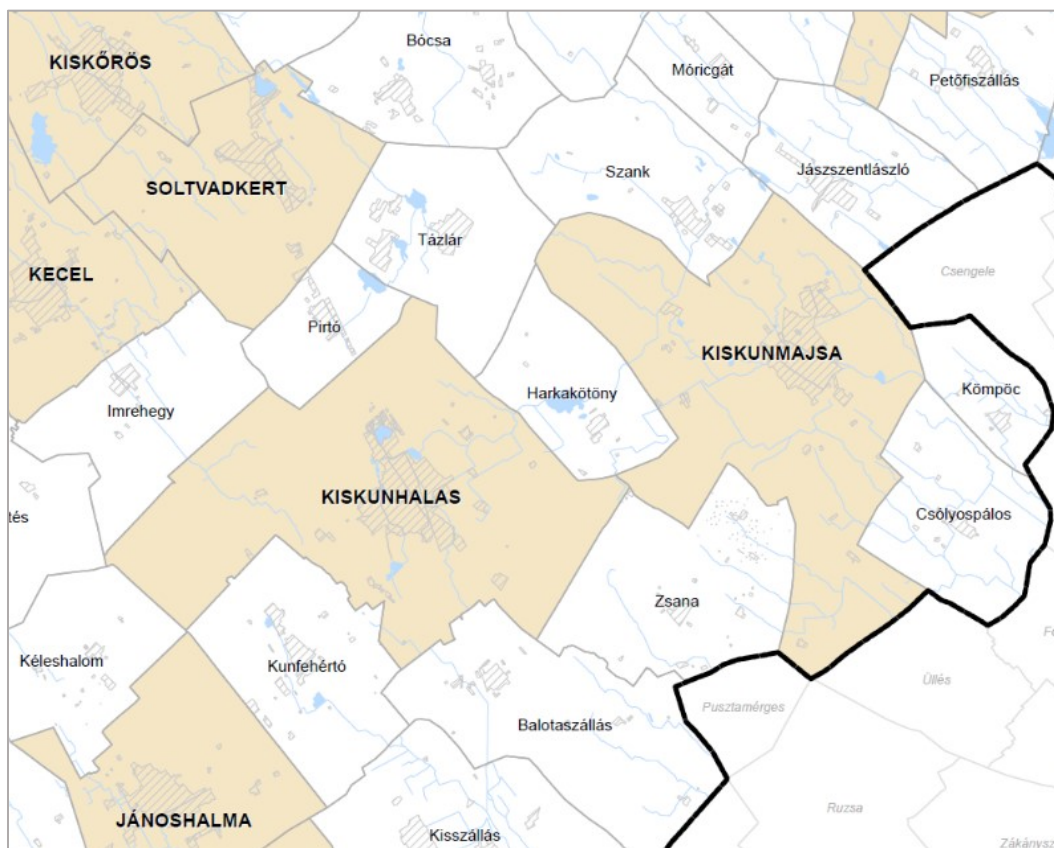


Turisztikai fejlesztési térségek

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

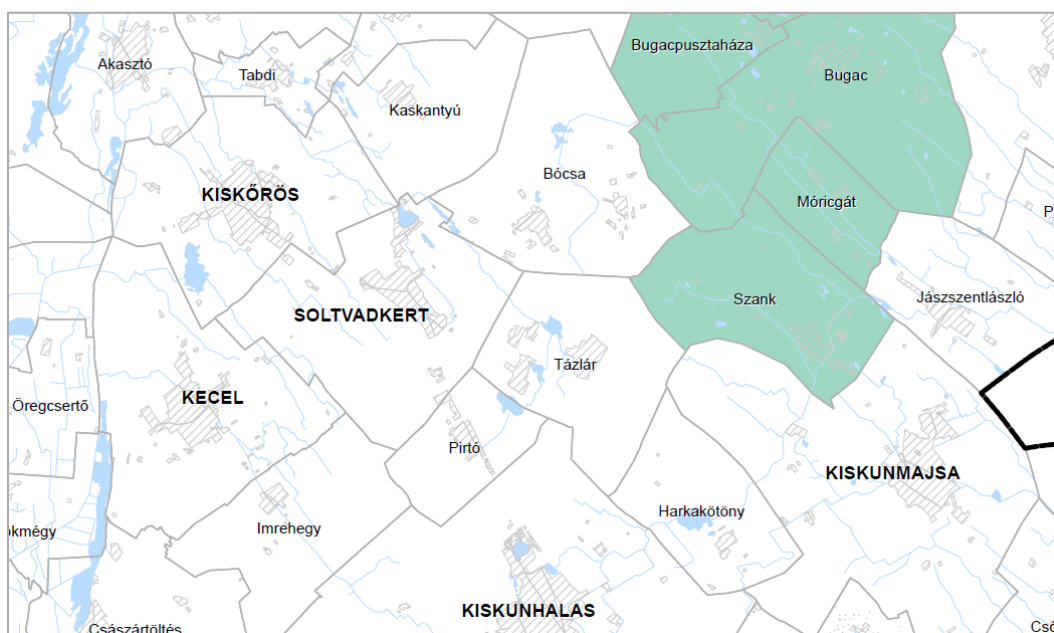
Általános turisztikai fejlesztés övezete területén fekvő barnamezős területén belül alkalmazható. **Pirtó nem érintett az övezetben.**

BKVTrT 3. melléklet 19. Általános turisztikai fejlesztés övezete



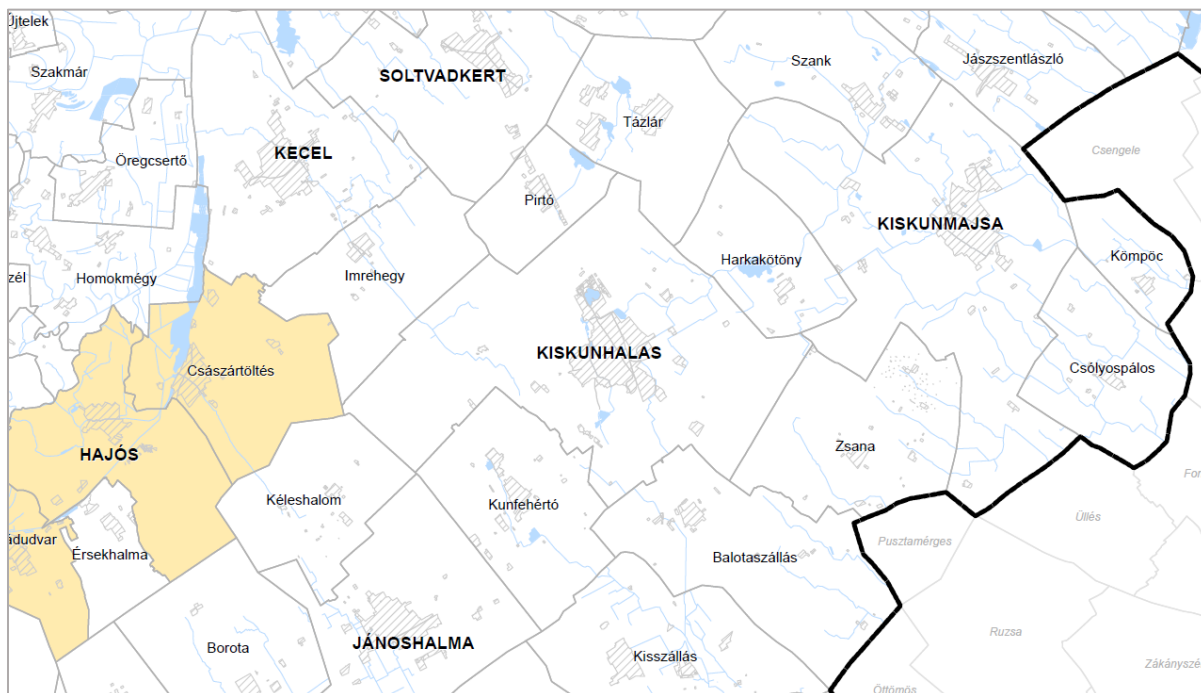
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Pusztai turizmus-fejlesztés övezetében.**

BKVTrT 3. melléklet 20. A pusztai turizmus-fejlesztés övezete



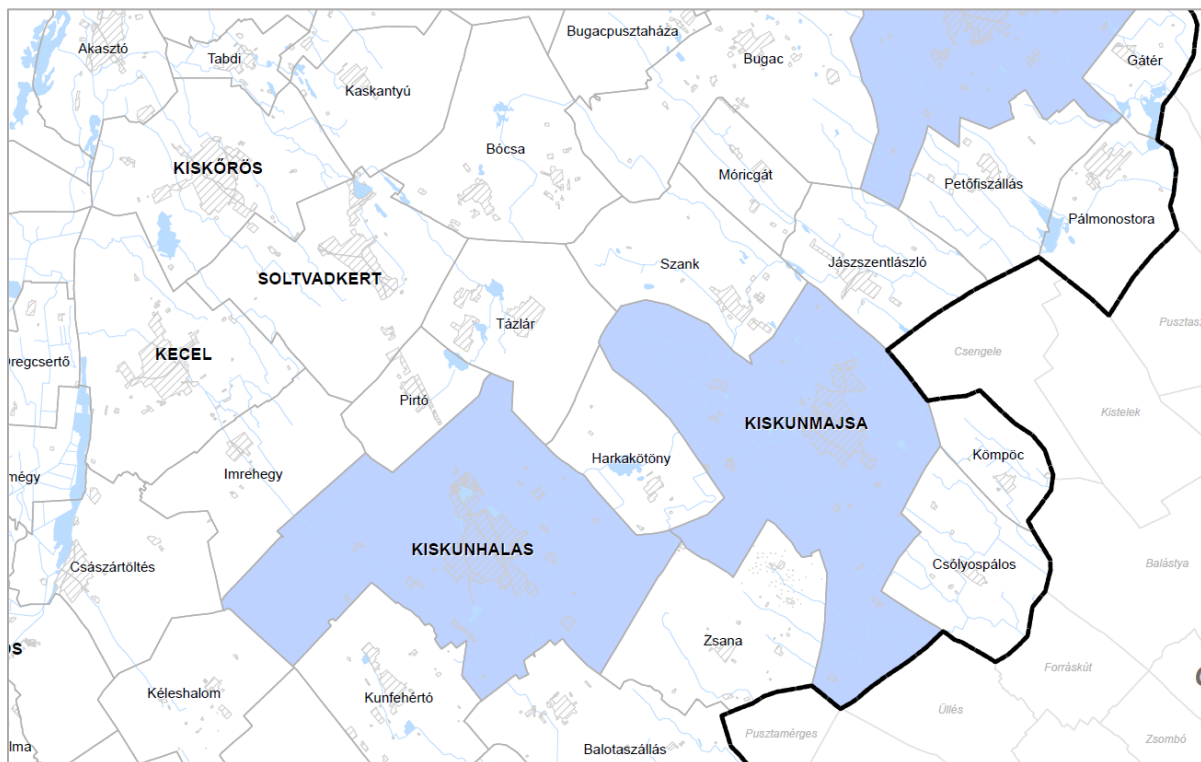
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a **Pincefalvak övezetében.**

BKVTrT 3. melléklet 21. Pincefalvak övezete



Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete területén fekvő barnamezős helyszíneken, a gyógyturizmust szolgáló létesítmény számára. **Pirtó nem érintett az övezetben.**

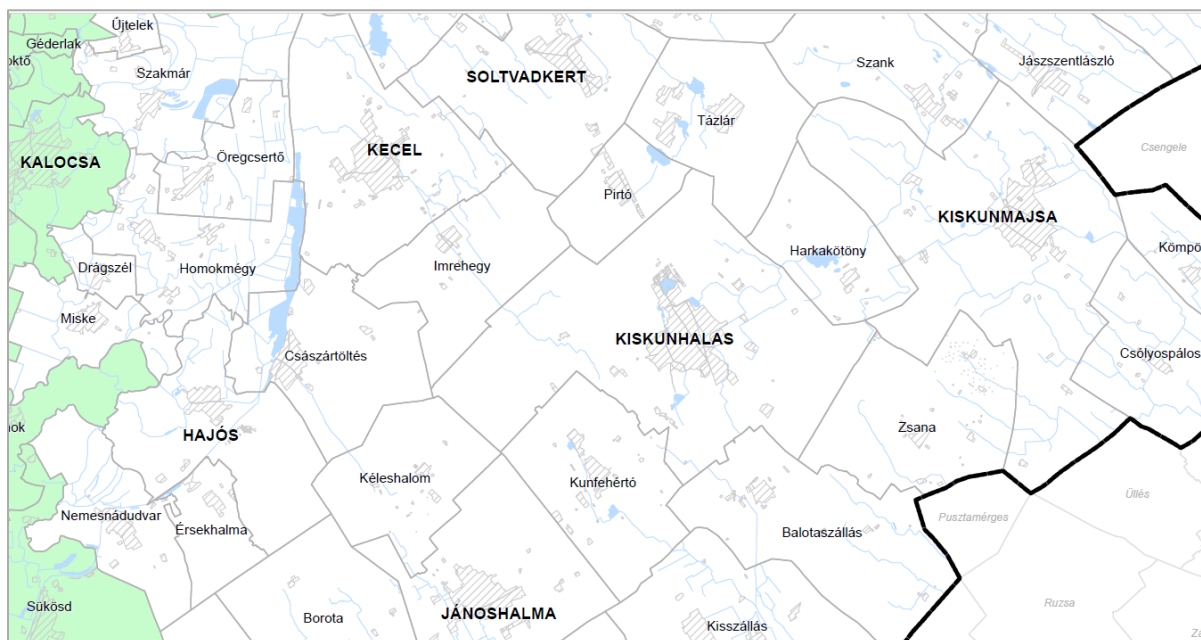
BKVTrT3. melléklet 22. Gyógyhelyek és gyógyfürdők



További különleges térségi övezetek

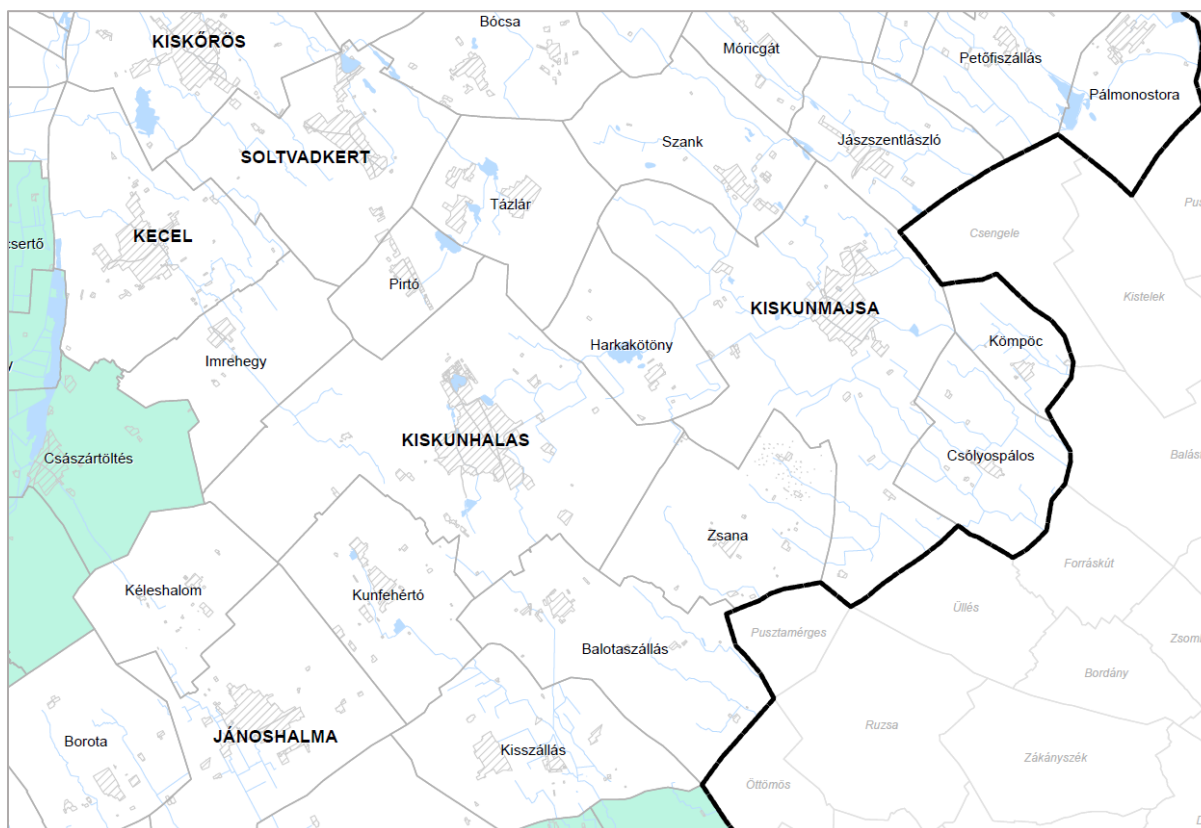
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Duna-menti térség övezetében.**

BKVTrT 3. melléklet 23. Duna-menti térség övezete



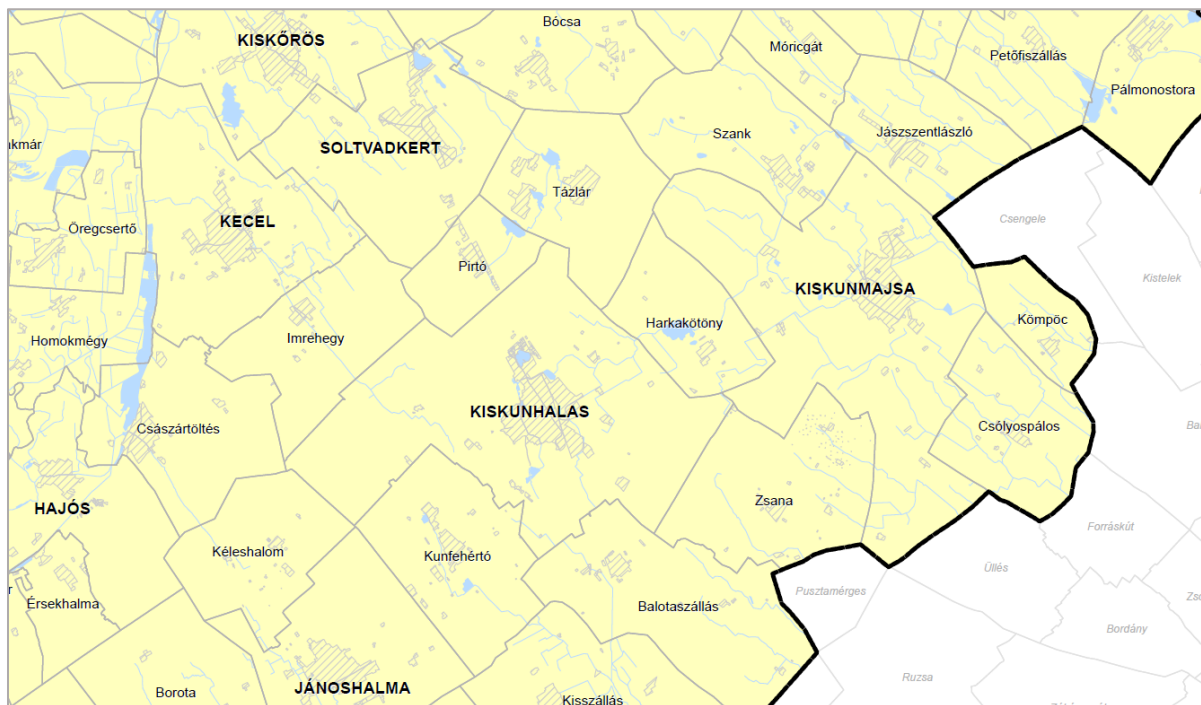
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Natúrpark övezetében.**

BKVTrT 3. melléklet 24. Natúrpark övezete



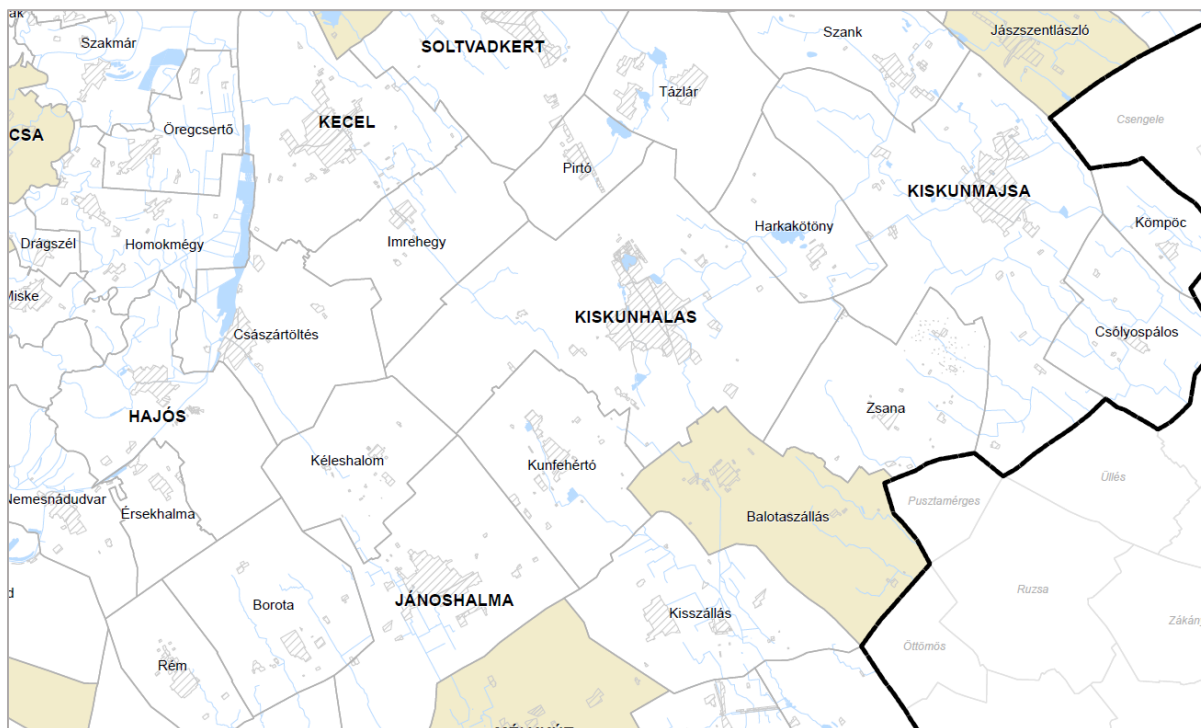
A **napelempark elhelyezésére szolgáló különleges** övezet a vármegye minden településére kiterjed. Bármely településen lehetőség van egybefüggően 0,5-50,0 MW közötti beépített teljesítményű napelemparkok létesítésére. **A módosítás nem jelöl ki napelempark területet.**

BKVTrT 3. melléklet 25. Napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet



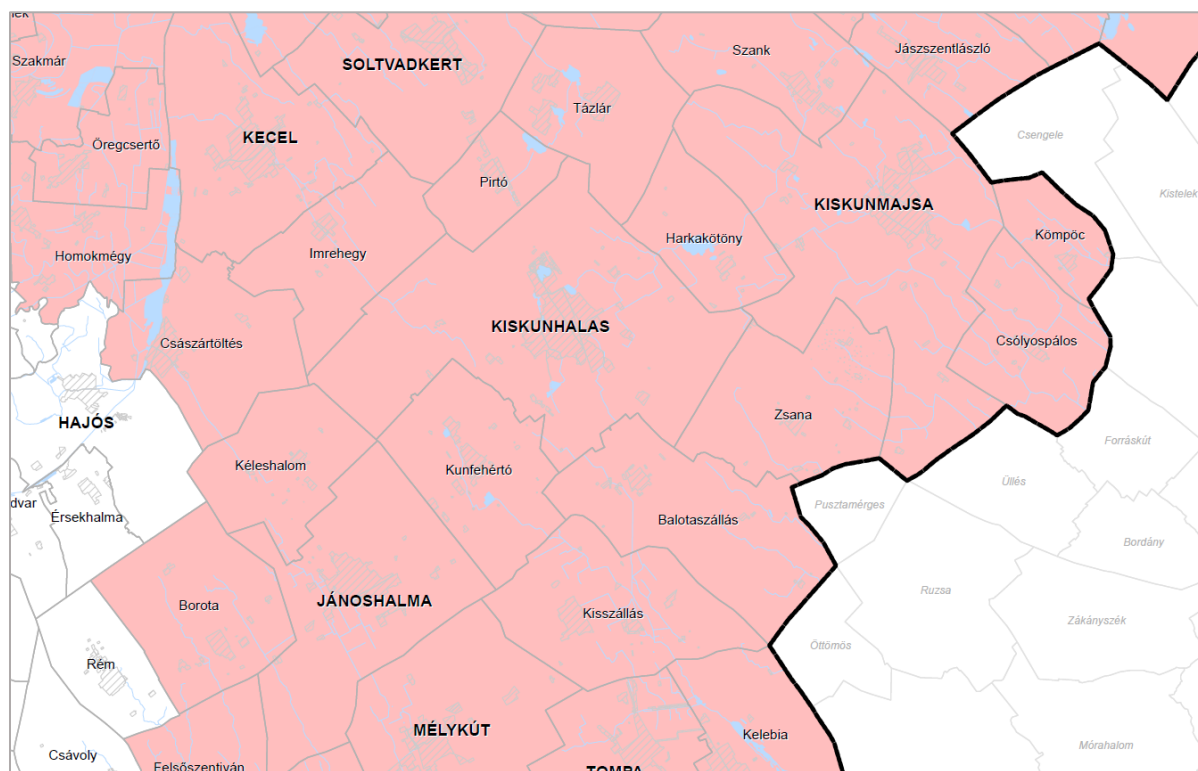
Pirtó igazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezetben.**

BKMTrT 3. melléklet 26. Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezete



A **klímaváltozással fokozottan érintett térség** övezetébe tartozó településeken, így Pirtó Községben 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. A módosítási ügy érdemében nem befolyásolja a klímaviszonyokat Pirtón.

BKVTrT 3. melléklet 27. Klímaváltozással érintett térség övezete





JELENTÉS

a

Pirtó, déli határ rész, településrendezési eszközök módosítása céljából

A KECSKEMÉTI KATONA JÓZSEF MÚZEUM

által

VÉGZETT RÉGÉSZETI TEREPEJÁRÁS EREDMÉNYEIRŐL

2020. február 6.

2020. február 6-án a Kecskeméti Katona József Múzeum munkatársai, Lukács Nikoletta és Lovas Csenge extenzív terepbejárást végeztek Pirtó DNy-i határában, az 53-as út mentén elhelyezkedő szántóföldek és gyepek területén. A kutatást Nagy Ferenc, Pirtó község polgármestere kérte településrendezési eszköz kidolgozása során további beépítés céljára szolgáló beépítésre szánt területnek kijelölt területen az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészét képező kutatásként.

Az idő napos, de hideg volt. A kijelölt terület a 072/11; 12; 13; 14. hrsz. alá tartozó mezőgazdasági művelés alatt álló szántóföldet, illetve több gondozatlan gyepet érintett, amelyek a pirtói vasútállomás és a tázlári út között feküdtek. A legészakibb szántóföld terepbejárásra alkalmas volt, míg a gyepes részek kevésbé voltak ideális állapotban. A terepbejárás során régészeti korú leletet nem került elő.



Kecskemét, 2020. február 7.

Lukács Nikoletta
régész



0 50 100 150 200 250 m



Jelmagyarázat

- Current2 track_points
- Current track_points