

PIRTÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
2026. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
MEGÚJULÓ ENERGIAELLÁTÁS ÉS GAZDASÁGFEJLESZTÉS
ÜGYEKBEN

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSI TÍPUS
VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
Záró szakaszban elvégzett javítások zöld színnel szerepelnek



Szeged, 2026. március 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	14.
3. HÉSZ-módosítás tervezete	16.
4. Tervezett módosítást alátámasztó leírás	21.
5. Szerkezeti terv módosítás tájalakítási következményei	32.
6. Szerkezeti terv módosítás törvényi feltételeinek teljesítése	32.
7. Közlekedési, földtani, közműellátási alátámasztás a módosításhoz	37.
8. Környezetvédelem	38.
9. Örökségvédelem	42.
10. A tervezés településfejlesztési háttere	43.
11. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása, megfeleltetés	43.

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, 2024-ben és 2025-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., a 14/2024. (VI.24.) kt. és a 71/2025. (XII.15.) 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.), az 5/2024. (VI.25.) és a 10/2025. (XII.16.) 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 41/2025. (X.6.) kt. és a 72/2025. (XII.15.) kt. határozattal (ld. következőkben). A döntés értelmében a VARIENS-ENERGY Kft. meglévő napelemparkjainak energiátárolóval történő fejlesztése és a Rit-Poly Kft. meglévő üzemének telken belüli funkcióbővítése ügyében kell módosítást végrehajtani. Az első ügyben csereterület is szükséges, ezért egy harmadik helyszín is változás alá lesz vonva abból a célból, hogy iparterület helyett mezőgazdasági területbe kerüljön vissza.

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 (2025. év) a kapcsolódó szakmai szabályokat 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 az indító határozatok mellékletében szereplő önkormányzati főépítési Feljegyzés az irányadó.

A Településrendezési eszközök tervlapjainak jelmagyarázata és a módosítási terv tartalma továbbra is az OTÉK követelményeinek kell, hogy megfeleljen. Az alaptérkép 2025-ben frissült, jelen eljárásban nem lesz cserélve.

Partnerség

A módosítás **társadalmi egyeztetése** (lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel, együtt: Partnerek) szintén az **Eljr.** szabályainak megfelelően **zajlott** le a Lechner Tudásközpont E-TÉR felületén.

Helyi egyeztetésre külön szabály is vonatkozik Pirtó Község Önkormányzatának *a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól* szóló 5/2019. (V.30.) önkormányzati rendelete alapján.

Az E-TÉR-ben nem érkezett be észrevétel. A Partnerek a helyi egyeztetés keretében sem adtak írásos észrevételt. A 2026. március 10-én megtartott lakossági fórumon nem merült fel kifogásoló vélemény.

Módosítási helyszínek áttekintő térképe



KIVONAT

Készült Pirtó Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. október 6-i nyílt ülésének
jegyzőkönyvéből
(kihagyva a kihagyandók)

41/2025.(X.6.)kt.sz. határozat

Településrendezési eszközök módosítási eljárásának indítása napelempark ügyében

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

- 1./ Pirtó Község Településrendezési eszközei módosítása elindítandó a 074/22, 074/24 helyrajzi számú telkeken működő napelemparkok Kb-En jelű *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezetbe történő átsorolása céljából*, általános eljárással.
- 2./ A módosításhoz szükséges csereterület a 09/7 helyrajzi számú telek, melyet a jelenlegi Gip jelű *ipari gazdasági övezet helyett* Má jelű *általános mezőgazdasági övezetbe* kell visszasorolni a kialakult használatnak megfelelően.
- 3./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, az 1. mellékletben foglalt települési főépítési Feljegyzés állapítja meg.
- 4./ Az 1. pont szerinti módosítás révén a napelemparkok telkein *energiatároló létesítmény* helyezhető majd el, amely építési beruházásnak minősül, ezért a módosításhoz Telepítési tanulmányterv szükséges. A tanulmány tartalmi követelményeit a 2. mellékletben foglalt települési főépítési Feljegyzés állapítja meg.
- 5./ A 4. pont szerint elkészített Telepítési tanulmányterv alapján megállapítható, hogy a telken tervezett energiatároló Pirtó Község településfejlesztési érdekeivel összhangban áll, a módosítást alátámasztja.
- 6./ A Településrendezési eszközök soron kívüli módosítási eljárása során a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról szóló döntést a Polgármester hozza meg.
- 7./ 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.
- 8./ A Képviselő-testület felhatalmazza Nagy Ferenc polgármestert, hogy a tervezési szerződést a mellékelt tervezési ajánlat szerint megkösse. Az ügyben a kérelmező viselje a tervezési költségeket és ügyintézési költségeket külön szerződések keretében.

Nagy Ferenc sk.
polgármester



Dr. Rékasi Cecília sk.
jegyző

Rozsiné Kispál Mónika sk.
jegyzői referens

Ritter Attila sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hiteles:

Pirtó, 2025. október 6.


Kuklis-Komlós Anita
jegyzőkönyvvezető

1. melléklet

Feljegyzés

Pirtó község Településrendezési eszközeinek a 2025. októberben induló módosításához a tervezési cél és feladat alapján *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 1. és 3. mellékleteinek alábbi tartalmi elemeit kell a tervezési területet érintően kidolgozni.

Eljr. 1. melléklete (A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

I. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.14. Az épített környezet vizsgálata a módosítással érintett helyszínrre

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.2. tulajdonjogi vizsgálat

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. funkció, kapacitás

1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

1.15. Közlekedés

1.16. Közművesítés

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínekre)

2.1. Vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk elemzése a módosítás vonatkozásában

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínekre)

3.1. Helyzetelemzés eredményének értékelése

Eljr.3. melléklete (Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

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.

A fenti tartalmat a leíró munkarész logikai összefüggései szerint lehet társítani egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban.

Pirtó, 2025. szeptember 29.



Zsigmond László
önkormányzati főépítész

KIVONAT

**Készült Pirtó Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. december 15-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből
(kihagyva a kihagyandók)**

72/2025.(XII.15.)kt.sz. határozat

Településrendezési eszközök módosítási eljárásának indítása gazdasági telephely ügyében

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

1./ Pirtó Község Településrendezési eszközei módosítása elindítandó a 047/123, 047/125, 047/126 és 047/127 helyrajzi számú telkek egységes Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe történő átsorolása céljából, becsatlakoztatva azt a 41/2025. (X.6.) kt. határozattal elindított általános eljárásba.

2./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, az 1. mellékletben foglalt települési főépítész Feljegyzés állapítja meg.

3./ Az 1. pont szerinti módosítás révén üzemcsarnok helyezhető majd el, amely építési beruházásnak minősül, ezért a módosításhoz Telepítési tanulmányterv szükséges. A tanulmány tartalmi követelményeit a 2. mellékletben foglalt települési főépítész Feljegyzés állapítja meg.

4./ A 3. pont szerint elkészített, a 3. mellékletben foglalt Telepítési tanulmányterv alapján megállapítható, hogy az egységes Gksz jelű építési övezet kijelölése Pirtó Község településfejlesztési érdekeivel összhangban áll, a módosítást alátámasztja.

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

6./ A Képviselő-testület felhatalmazza Nagy Ferenc polgármestert, hogy a tervezési szerződést a mellékelt tervezési ajánlat szerint megkösse. Az ügyben a kérelmező viselje a tervezési költségeket és ügyintézési költségeket külön szerződések keretében.

Nagy Ferenc sk.
polgármester

Dr. Rékasi Cecília sk.
jegyző

Rozsiné Kispál Mónika sk.
jegyzői referens



Dobos Melinda sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hiteles:

Pirtó, 2025. december 15.

Kuklis-Komlós Anita
Kuklis-Komlós Anita
jegyzőkönyvvezető

1. melléklet

Feljegyzés

A Pirtó község Településrendezési eszközeinek a 2025. októberben indult módosításához a Rit-Poly Kft. kérelmére becsatlakozó újabb ügyben a tervezési cél és feladat alapján *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 1. és 3. mellékleteinek alábbi tartalmi elemeit kell a tervezési területet érintően kidolgozni.

Eljr. 1. melléklete (A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

I. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.14. Az épített környezet vizsgálata a módosítással érintett helyszínrre

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. funkció, kapacitás

1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

1.15. Közlekedés

1.16. Közművesítés

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínekre)

2.1. Vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk elemzése a módosítás vonatkozásában

3. HELYZETÉRTÉKELO MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínekre)

3.1. Helyzetelemzés eredményének értékelése

Eljr.3. melléklete (Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

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.

A fenti tartalmat a leíró munkarész logikai összefüggései szerint lehet társítani egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban.

Pirtó, 2025. december 4.



Zsigmond László
önkormányzati főépítész

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)* BK/KTF/00013-1/2026 iktatószámú levelében jelzi: „A módosítással érintett ingatlanok védett természeti területet, Natura 2000 területet, természeti területet, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben meghatározott Országos Ökológiai Hálózat elemeit (magterület, ökológiai folyosó, puffer terület) nem érintenek. A benyújtott dokumentáció alapján a tervezett módosítás esetében környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható, ezért **nem kérjük környezeti vizsgálat lefolytatását.**”
2. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság *(természet- és tájvédelemre kiterjedően)* ÁLT/2-2/2026. iktatószámú levelében írja:

Pirtó TRT módosítása nem érintett védett természeti területtel vagy Natura 2000 területtel és nem érintik az ökológiai hálózat övezetét sem.

Az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002. (I.23.) KöM-FVM együttes rendelet 3. § (4) bekezdése, továbbá e rendelet 2. sz. melléklete alapján Pirtó település gyep, legelő és nádas művelési ágú területei kiemelten fontos érzékeny természeti területek körébe tartoznak (ÉTT). Felhívjuk a figyelmet, hogy művelési ágak megváltoztatása a természetvédelmi hatóság engedélyéhez kötött tevékenység.

Fentiek alapján Igazgatóságunk álláspontja szerint Pirtó TRT módosítása természetvédelmi és tájvédelmi érdeket nem sért, így nem tartjuk szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.

3. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály *(környezet- és település-egészségügyre kiterjedően)* BK/NEF/02243-2/2024. iktatószámú levelében írja:

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

4. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály *(vízügyi- és vízvédelemre, súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően)* 30402-5673-1/2025. ált. iktatószámú levelében írja:

1. Iparbiztonsági Osztály (IBO)

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

2. Vízügyi- és Vízvédelmi Osztály (VVO)

Tervezett módosítások:

Pirtó Község Településrendezési eszközök részleges módosítása megújuló energiaellátás és gazdaságfejlesztés érdekében, három helyszínen.

A tervezett módosítások várhatóan nem gyakorolnak jelentős hatást a környezeti elemekre, azon belül a felszíni-, felszín alatti vizekre, így vízügyi-vízvédelmi szempontból a hatóság nem tartja indokoltnak környezeti vizsgálat lefolytatását.

5. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda *(az épített környezet védelmére kiterjedően)* BK/AFI/00030-1/2026 iktatószámú levelében írja:

A rendelkezésre álló dokumentációkat áttanulmányozva a településrendezési eszközök módosításának indítványával kapcsolatban **településrendezési szempontból** nem tartjuk szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. Azonban kérjük, hogy a **településrendezési eszközök módosítási dokumentációja** kiemelten vizsgálja a módosítások épített környezetre gyakorolt hatását.

Kérjük, hogy amennyiben a *Korm. rendelet 8. § (3) bekezdés a) pontja* szerinti dokumentáció elkészítéséről dönt az Önkormányzat, úgy ezen dokumentációt egy példány nyomtatott és elektronikus formában szíveskedjenek részünkre megküldeni.

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 7. § (2) bekezdésének a zöldterületekkel, valamint a mező- és erdőterületekkel kapcsolatos előírására.

A Méptv. 7. § (2) bekezdésének a fentiekkel kapcsolatos, a **beépítésre nem szánt különleges övezet kijelölésére vonatkozó előírásaira** szerint:

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

Jelen tervanyag részletes, fotókkal is kiegészített vizsgálatra alapozva ad javaslatot az épített környezet alakítására. A törvényi előírásokat figyelembe véve készült a módosítási terv.

6. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály *(erdővédelemre kiterjedően)* BK/ERD/08415-2/2025 iktatószámú levelében jelzi, hogy 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)* BK/FHO/00164-2/2025. iktatószámú levelében írja:

A településfejlesztési koncepció ellen, előzetesen a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Hatósági Osztálya általánosságban kifogást **nem emel.**

A belterületet érintő módosítások kapcsán, előzetesen a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Hatósági Osztálya általánosságban kifogást nem emel.

A nyilvántartásban feltüntetett erdő területek a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály hatáskörébe tartoznak.

A dokumentumban foglaltak ellen a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Hatósági Osztálya kifogást nem emel.

A konkrét módosítási tételek a 2025. decemberi tájékoztató szerinti módosítás esetében:

1. módosítás

A VARIENS-ENERGY Kft. korábban, szabályos engedélyezés keretében a 074/22 /a) alrészlet kisteljesítményű erőmű, b) alrészlet út/ és 074/24 /a) alrészlet kisteljesítményű erőmű, b) alrészlet út/ hrsz.-ú telkeken napelemparkokat valósított meg. A rendezési tervben a terület jelenleg Má általános mezőgazdasági építési övezetbe tartozik. A cég szeretné telken belül fejleszteni a létesítményt, energiatároló berendezésekkel egészítve ki azt.

Az engedélyező hatóság megköveteli, hogy a helyi építési szabályzat a megfelelő övezetbe sorolja be a területet. Az országos jogszabályban e célra szolgál a Kb-En jelű *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezet*. A Tázlári összekötő út mellett fekvő két telek összesített területe 2 hektár 3949 m², ingatlannyilvántartás szerint kivett kisteljesítményű erőmű és kivett út a funkciójuk.

Az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép 2025.10.02-i állapota szerinti – 074/22 hrsz-ú és 074/24 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi *Általános mezőgazdasági terület (Má)* övezetének átsorolása történik *Különleges beépítésre nem szánt – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)* övezetté.

A módosítás célja a beruházás kezdeményezője, a Variens-Energy Kft és Variens-Solar Kft. igénye szerinti 2 darab egyenként 500 kVA teljesítményű energiatároló telepítési lehetőségének biztosítása a meglévő napelemparkok mellé. Az érintett területen már napelempark létesült, melynek energiatárolóval való bővítéséhez a területek előkészítése megkezdődött.

A beruházás összesen 2*150 m²-es területet érintő és 1273kWh kapacitású, amely terület tájképvédelmi és természetvédelmi érintettséggel nem rendelkezik, nem esik felszín alatti vízvédelmi terület alá, sem felszín vízvédelmi (patak védőtávolság) és egyéb termőföldvédelmi érintettséggel nem rendelkezik.

A beruházások célja a megtermelt villamos energia hatékonyabb felhasználása, valamint a hálózati terhelések kiegyenlítése és optimalizálása.

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

2. módosítás a gazdaságfejlesztési célú tervezési területén:

A Rit-Poly Kft. a 047/123 (a) alrészlet lakóépület, udvar, b) alrészlet legelő 5 /amely átlagosnál gyengébb minőségű termőföld/ és udvar), 047/125 (üzem, udvar), 047/126 (lakóház, udvar) és 047/127 (a) alrészlet legelő 5 /amely átlagosnál gyengébb minőségű termőföld/, b) alrészlet erdő) helyrajzi számú telkeken működik, amelyek jelenleg Lf és Lk jelű lakó és Gksz jelű gazdasági építési övezetbe tartoznak. A vállalkozás szempontjából előnytelen, hogy három különböző építési övezetbe tartozik a terület, ezért kérelmezte, hogy telkei egységesen Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe kerüljenek. A cég a munka hatékonyságának növelése érdekében új gyártócsarnok építését tervezi a meglévő munkavállalói létszám megtartása mellett, és az épület elhelyezése csak a telkek összevonásával oldható meg.

A nyilvántartásban feltüntetett erdő területek a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály hatáskörébe tartoznak.

A tervezett módosítás **ellen –átlagosnál gyengébb termőföld illetve termőföld érintettsége hiányában, továbbá hatáskör hiányában (erdő)- földvédelmi szempontból kifogást nem emelünk.**

3. módosítás

A módosítás során, a különleges területek kijelöléséhez kapcsolódó törvényi előírások értelmében, az Má általános mezőgazdasági övezet a település teljes területére nézve nem csökkenhet és a Biológiai aktivitásérték sem szenvedhet veszteséget. A csereterületet tehát úgy kellett megválasztani, hogy amikor az átkerül mezőgazdasági övezetbe, növekedjen a biológiai aktivitás (BIA) értéke. Ebből következően csak a mezőgazdasági övezetnél kisebb BIA-értékű terület jöhetett szóba.

Pírtó szerkezeti tervét áttekintve kiderült, hogy csak a beépítésre szánt területeket lehet csereként felhasználni. A lakóterületi tartalékokat nem célszerű feláldozni csere céljára, mivel közművesítettek az utcák. Az 53-as út mentén sok Gksz terület található, amely nincs még felhasználva, de nagyrészt az elmúlt pár évben jöttek létre, így megszüntetésük korlátozási kártalanítási kötelezettséggel járhat az önkormányzatnak.

Végül a már legalább 20 éve Gép ipari területbe sorolt telkek kerültek képbe az igazgatási terület É-i szélén, az 53-as főút mellett. A 09/7 hrsz-ú (legelő 2) terület alkalmas lehet a cserére, területe 3,21 hektár.

A tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk, földvédelmi érdekeket nem sértenek.

Termőföld igénybevétele esetén a beruházás megkezdése előtt szükséges a más célú hasznosítási engedély beszerzése.

Tájékoztatam továbbá, hogy az érintett területeken elhelyezkedhetnek földmérési alappontok.

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) 26.§ (1)-(2), (4)-(5) bekezdései szerint az alapponthálózati pontok megjelölésére szolgáló földmérési jelek (a továbbiakban: földmérési jel) állami tulajdonban vannak, melyek vonatkozásában a tulajdonosi jogokat - általában - az ingatlanügyi hatóságok gyakorolják.

A földmérési jelek által érintett földrészekre az államot a törvény erejénél fogva 50 m² erejéig határozatlan időre szóló ingyenes közérdekű használati jog illeti meg, melyet - általában - a területileg illetékes ingatlanügyi hatóság gyakorol.

A földmérési jel megóvása az ingatlan mindenkorai tulajdonosának, a tulajdonosi jogok gyakorlójának (vagyonkezelőjének), jogszerű használójának a kötelezettsége.

Az Fttv 27.§ (2) - (5) bekezdései alapján az ingatlan tulajdonosának, illetve a tulajdonosi jogok gyakorlójának (vagyonkezelőjének) tartózkodnia kell minden olyan tevékenységtől, amely az ingatlanon lévő földmérési jel megrongálódásához vagy megsemmisüléséhez vezethet. A földmérési jel megrongálódását vagy megsemmisülését az ingatlan tulajdonosa, illetve a tulajdonosi jogok gyakorlója (vagyonkezelője) a területileg illetékes ingatlanügyi hatóságnak köteles a tudomására jutását követően haladéktalanul, de legkésőbb tizenöt napon belül bejelenteni.

A fentiek alapján a kérelmező figyelmét fel kell hívni arra, hogy az alappontok környezetében (közel 4 m sugarú körön belül) gépi földmunka nem és kézi földmunka is kizárólag fokozott óvatossággal végezhető annak érdekében, hogy az alappontok (beleértve az esetleges pontvédő berendezést is) fennmaradása, mozdulatlansága, ezáltal az alappont jövőbeni használhatósága biztosított legyen.

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

8. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (talajvédelemre kiterjedően) BK/NTO/04507-2/2025 iktatószámú levelében írja:

1. A megküldött dokumentum alapján a talajvédelmi hatóság a változtatásokkal kapcsolatban kifogást nem emel, amennyiben a mezőgazdasági terület besorolási területre későbbiekben tervezett beruházások a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény figyelembevételével kerülnek előkészítésre.
2. A termőföldön megvalósuló vagy arra hatást gyakorló tevékenységeket és beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a megvalósítás és a későbbiekben az üzemeltetés során a környezeti hatások (hulladék, szennyvíz, szennyvíziszap, veszélyes anyagok, nem veszélyes hulladék keletkezése, stb.) a környező termőföldek minőségének romlását ne eredményezzék, a termőföldeken a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.
3. Amennyiben a tervezett tevékenységek és beruházások mezőgazdasági művelésben álló termőföldek felhasználását teszik szükségessé, azok végleges más célú hasznosítás engedélyezési eljárásának lefolytatásáról gondoskodni kell.

Válasz: A különleges övezetbe sorolandó telkek és a gazdaságfejlesztési terület művelésből kivont. A csereterület művelés alatt áll, ipari építési övezetből mezőgazdasági övezetbe kerül vissza. A talajvédelem szempontjai teljesülnek.

9. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (*kulturális örökség - műemlékvédelem, régészet - védelmére kiterjedően*) BP/2602/0031-2/2026 számú levelében írja:

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

nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

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

A környezet védelméért felelős szervek álláspontja egységesen az, hogy vizsgálat lefolytatása nem szükséges. Ez a vélemény megegyezik Pirtó Község Önkormányzat előzetesen, a 41/2025. (X.26.) kt. határozatában meghozott döntésével, **melyet a véleményezés lezárásával egyidejűleg meghozott határozatával is megerősített.** Fentiek alapján **a környezeti vizsgálat lefolytatására nem kerül sor.**

2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSHOZ

..../2026. (.....) kt.sz. határozat

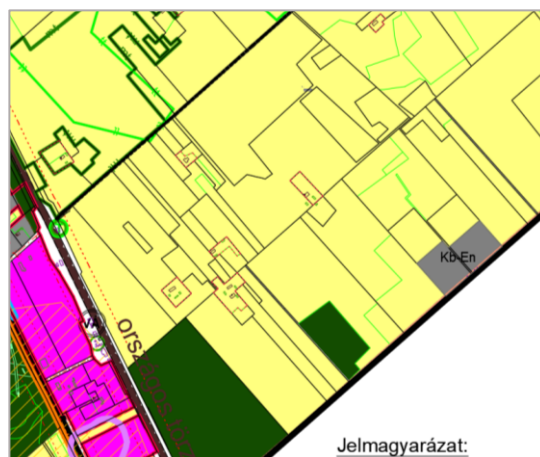
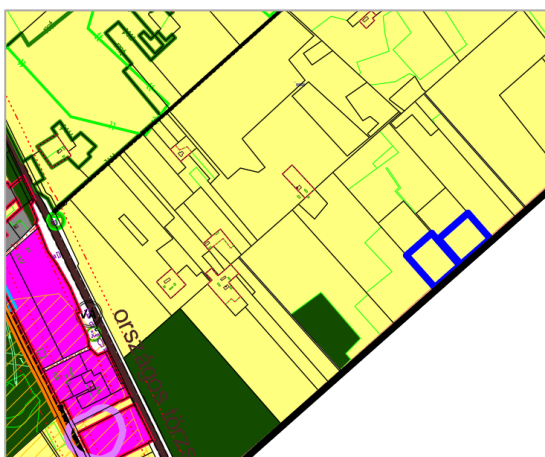
Pirtó Község Településszerkezeti terv módosítása tárgyában

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

1. A 074/22 és 074/24 helyrajzi számú telkek (2,39 hektár) Má jelű általános mezőgazdasági terület helyett Kb-En jelű *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület* besorolást nyernek a 41/2025. (X.6.) kt. sz. határozatban foglalt előzetes döntésnek megfelelően. A Településszerkezeti terv a változást a következőképpen jeleníti meg:

Jelenleg érvényes

Módosított



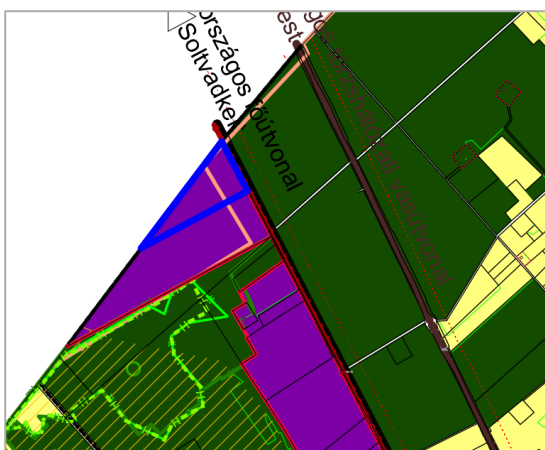
Jelmagyarázat kiegészítése:

Kb-En Kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

2. Az 1. pont szerinti különleges terület kijelöléséhez törvényi előírások kapcsolódnak, melyek értelmében a más célra igénybe vett Má általános mezőgazdasági területet pótolni kell. A pótlásra a jelenleg Gip jelű iparterületbe tartozó 09/7 helyrajzi számú terület (3,21 hektár) szolgál. A Településszerkezeti terv a változást a következőképpen jeleníti meg:

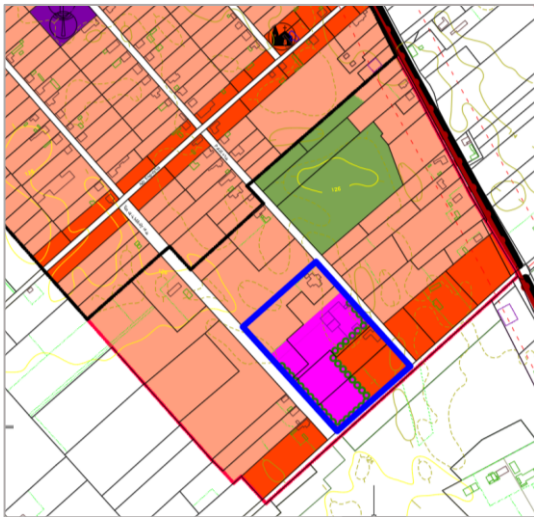
Jelenleg érvényes

Módosított



3. A 047/123, 047/125, 047/126 és 047/127 helyrajzi számú telkek, amelyek jelenleg Gksz jelű gazdasági területbe, Lf jelű falusias lakóterületbe (0,80 hektár) és Lk jelű kisvárosias lakóterületbe (0,61 hektár) tartoznak, egységesen Gksz jelű gazdasági területi besorolást kapnak. A Településszerkezeti terv a változást a következőképpen jeleníti meg:

Jelenleg érvényes



Módosított



4. Az 1-3. pontokban szereplő módosításokról az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárást nem kell lefolytatni, az elkészült tervanyag környezetvédelmi fejezete és a környezet védelméért felelős szervek megismert véleményei kellő alátámasztást adnak a döntéshozatalhoz.

INDOKLÁS

Pirtó Község Önkormányzata a 41/2025. (X.6.) kt. és 72/2025. (XII.15.) kt. sz. határozatokkal 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 terv 2026. februárban készült el. A helyi partnerségi egyeztetésen nem érkezett be kifogásoló észrevétel a tervanyaggal szemben. Az E-TÉR-ben az államigazgatási és partnerségi egyeztetés 2026. márciusában folyt le. A beérkezett vélemények összegzését, a válaszokat, reagálásokat a .../2026. (.....) kt. sz. határozat zárta le. Ezt követően az állami főépítész folytatta le a záró véleményezést. A módosítás jóváhagyására a záró vélemény birtokában sor kerülhet.

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

3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Pirtó Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2026. (....) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályokról 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 megújuló energia tárolása és a helyi vállalkozások fejlesztése összhangban van a közösségi érdekekkel.
- II. **Gazdasági hatás:** A rendelet módosításának következtében a jelenleg is üzemelő napelempark és gazdasági vállalkozás korszerűsödhet, a község gazdaságát erősítve.
- III. **Költségvetési hatásai:** Közvetve kedvező hatásúak a változások az iparüzési adó várható növekménye miatt.
- 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 szervezeteknek. Az érintettek egybehangzó véleménye szerint a módosítás környezeti hatásai nem indokolják vizsgálat lefolytatását.
- V. **Egészségi következményei:** A módosítás által lehetővé váló fejlesztések engedélyezési eljárásokon mennek keresztül, melyek kizárják az egészségre káros tevékenységek és létesítmények megvalósítását.
- 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 megújuló energia tárolókapacitásának kialakítását és a tervezett gazdasági fejlesztést megakadályozza, 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

.../2026.(...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályokról szóló 16/2004.(XI.5.) sz. önkormányzati rendelet módosítása tárgyában

Általános indokolás:

Önkormányzatunk a 41/2025. (X.6.) kt. és 72/2025. (XII.15.) kt. határozatokkal Pirtó Településrendezési eszközei (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat) módosításának elindításáról döntött. A döntés értelmében megújuló energiaellátás és gazdaságfejlesztés ügyében kell módosítást végrehajtani. A fejlesztésre szánt területeken a már jelenleg is működő tevékenységek megcélzott bővítését, rendezését kell támogatni oly módon, hogy a 074/22 és 074/24 helyrajzi számú területek *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló* kategóriába, a 09/7 helyrajzi számú terület *mezőgazdasági* kategóriába, a 047/123, 047/125, 047/126 és 047/127 helyrajzi számú telkek pedig egységesen Gksz jelű gazdasági területbe kerülnek át.

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 jelentős társadalmi hatása van, az indokolást közzé kell tenni.

Részletes indokolás:

Pirtó igazgatási területének három helyszínét érintik módosítások, melyek a szabályozási tervekben jelennek meg. Változások történnek a Helyi Építési Szabályzat szövegében is.

1. §-hoz: A gazdaságfejlesztés ügyében új Gksz övezet keletkezik. A Gksz-e jelű különleges övezet bekerül a többi kereskedelmi szolgáltató övezet közé a 13. § (2) bekezdésben.

2. §-hoz: A Gksz-2 jelű gazdasági övezet szabályait tartalmazza.

3. §-hoz: A megújuló energiaellátás ügyében új övezet keletkezik. A Kb-En jelű különleges terület belekerül a Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások közé a 19. §-ban.

4. §-hoz: Új alcímbe lesznek foglalva a megújuló energiaellátás ügyében létrejött *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló* övezet szabályai.

5. §-hoz: A beültetési kötelezettségre jelölt területek szabályait tartalmazza a gazdaságfejlesztési ügryhöz kapcsolódóan.

- 6. §-hoz:** Az 1. és 2. mellékletet lecseréli a módosított szabályozási tervekre.
- 7. §-hoz:** A rendeletnek a folyamatban lévő ügyekben való alkalmazhatóságát rögzíti.
- 8. §-hoz:** A hatályba lépésről rendelkezik.

Pirtó Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026.(...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályokról 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, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkorában 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 Főépítész Iroda, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei 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 településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól* szóló 5/2019. (V.30.) önkormányzati rendelete alapján a tervegyeztetésbe bevont partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A helyi építési szabályokról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép.

„19. § Kereskedelmi szolgáltató terület az alábbi övezetekre tagolódik:

1. (Gksz) általános kereskedelmi szolgáltató övezet,
2. (Gksz*) és (Gksz-2) sajátos kereskedelmi szolgáltató övezet.”

(2) A helyi építési szabályokról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet 13. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki.

„(5) (Gksz-2) előírásai:

- a) Beépítés módja: szabadon álló.
- b) Legnagyobb megengedett beépítettség: 60 %.
- c) Legkisebb zöldfelület: 20 %.
- d) Építménymagasság legnagyobb értéke: 10,0 m, technológiai szükségszerűségből 12,0 m megengedett.
- e) Telek kialakítható legkisebb területe: 900 m².
- f) Előkert minimális mérete: 0 m.”

3. §

A helyi építési szabályokról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet 19. § helyébe a következő rendelkezés lép.

„19. § A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) Közlekedési, hírközlési és közmű elhelyezési terület,
- b) Zöldterület,
- c) Erdőterület,
- d) Mezőgazdasági terület,
- e) Vízgazdálkodási terület,
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület.”

4. §

A helyi építési szabályokról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Különleges beépítésre nem szánt terület

26/A. § A Kb-En jelű, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges övezetek a rendeltetésüknek megfelelő építmények elhelyezését szolgálják. Az övezet telkein a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, energiatárolója, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el. Az övezet előírásai:

- a) Legkisebb kialakítható telekterület: 4000 m²
- b) Beépítettség megengedett mértéke: 2 %
- c) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,0 m
- d) Építési hely: építményeket a közterület felőli telehatártól legalább 1,0 méterre, egyéb telekhatártól legalább 3,0 méterre kell elhelyezni.”

5. §

A helyi építési szabályokról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet 31. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Beültetési kötelezettség: a szabályozási tervben jelölt, az eltérő területhasználatok közötti elválasztó zöldsávban 8 méternél magasabbra nem növény-örökzöld és lombhullató fák, fásszárú bokrok, valamint cserjék telepítendőek.”

6. §

(1) A helyi építési szabályokról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályokról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

7. §

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.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Pirtó, 2026.

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, 2026.

Dr. Rékasi Cecília
jegyző

4. TERVEZETT MÓDOSÍTÁST ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS

Napelempark ügye – 41/2025. (X.6.) kt. határozat 1. pontja szerint

Módosítás tartalma: A 074/22, 074/24 helyrajzi számú telkeken működő napelemparkok Má általános mezőgazdasági övezetből **Kb-En** jelű *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló* különleges övezetbe kerülnek át (2,39 hektár).

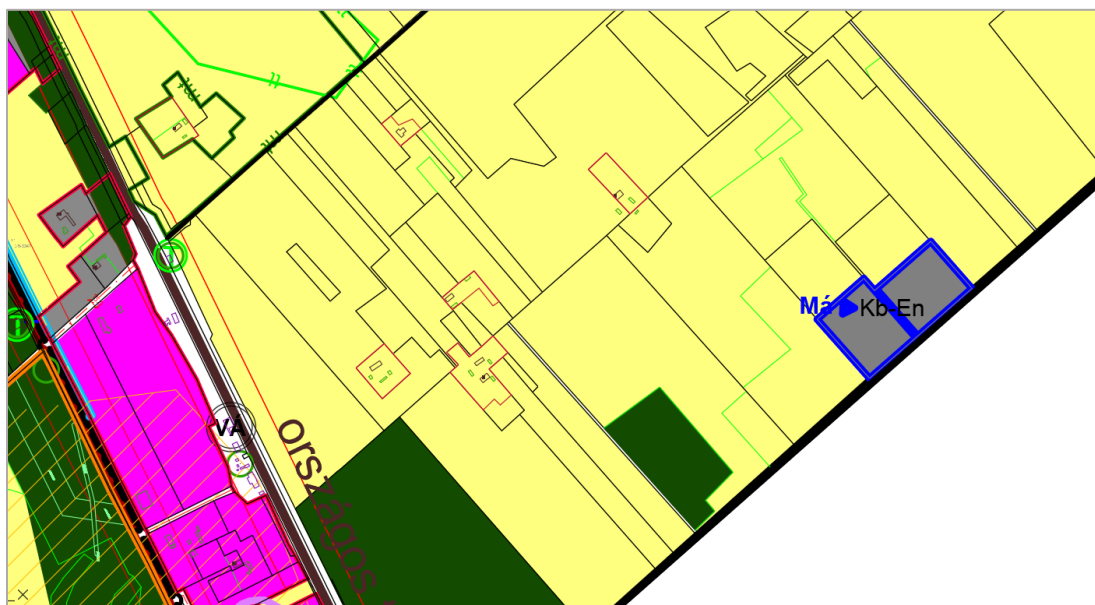
A kérelmet a VARIENS-ENERGY Kft. nyújtotta be. Néhány éve szabályos engedélyezés keretében napelemparkokat hoztak létre. A cég szeretné telken belül fejleszteni a létesítményt, energiatároló berendezésekkel egészítve ki azt. Az engedélyező hatóság megköveteli, hogy a helyi építési szabályzat a megfelelő övezetbe sorolja be a területet.

Légifotó (Google 2024): a sárga vonallal körülvett terület Kb-En jelű különleges (beépítésre nem szánt) övezetbe kerül át. A telkeken egy-egy darab 500 kVA névleges teljesítményű energiatároló lesz elhelyezve a közút felől telekhatár közelében.



Súlyponti EOY-koordináták X:128600, Y: 681900

Módosított külterületi szerkezeti terv részlete a módosítás tartalmának bemutatásával

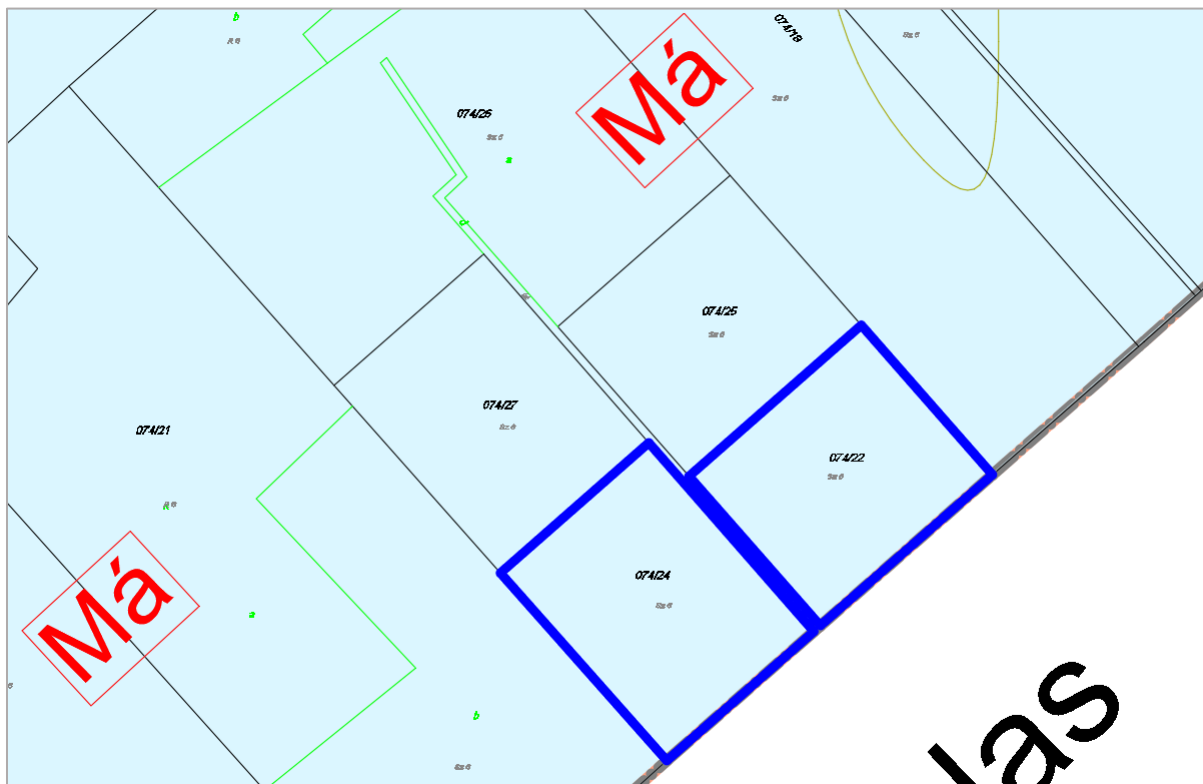


53-as számú főút

Tázlár felé vezető 5406 jelű országos összekötő út

Terület elhelyezkedése: Pirtó település Kiskunhalassal közös határán, de más a város területéhez tartozóan húzódik az 5406 jelű országos összekötő út, amely Tázlárra vezet. Az út mentén főként mezőgazdasági területek találhatók. Néhány éve alakult ki és került üzembe egymás mellett két darab 496 kVA névleges teljesítményű napelemes kiserőmű (Hrsz.: 074/22, 074/24). A telkek az ingatlanyilvántartásban „kisteljesítményű erőmű” besorolásúak.

Jelenlegi szabályozás: Részlet a belterület szabályozási tervéből a terület jelölésével



Jelenlegi szabályozás: a HÉSZ-ben jelenleg Má általános mezőgazdasági övezetbe tartozik a módosítás alá vont két telek, az övezet előírásai a 24. §-ban szerepelnek.

Módosított szabályozás: a HÉSZ normaszövegben kék szín jelöli a módosításokat.

„BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

19. § A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

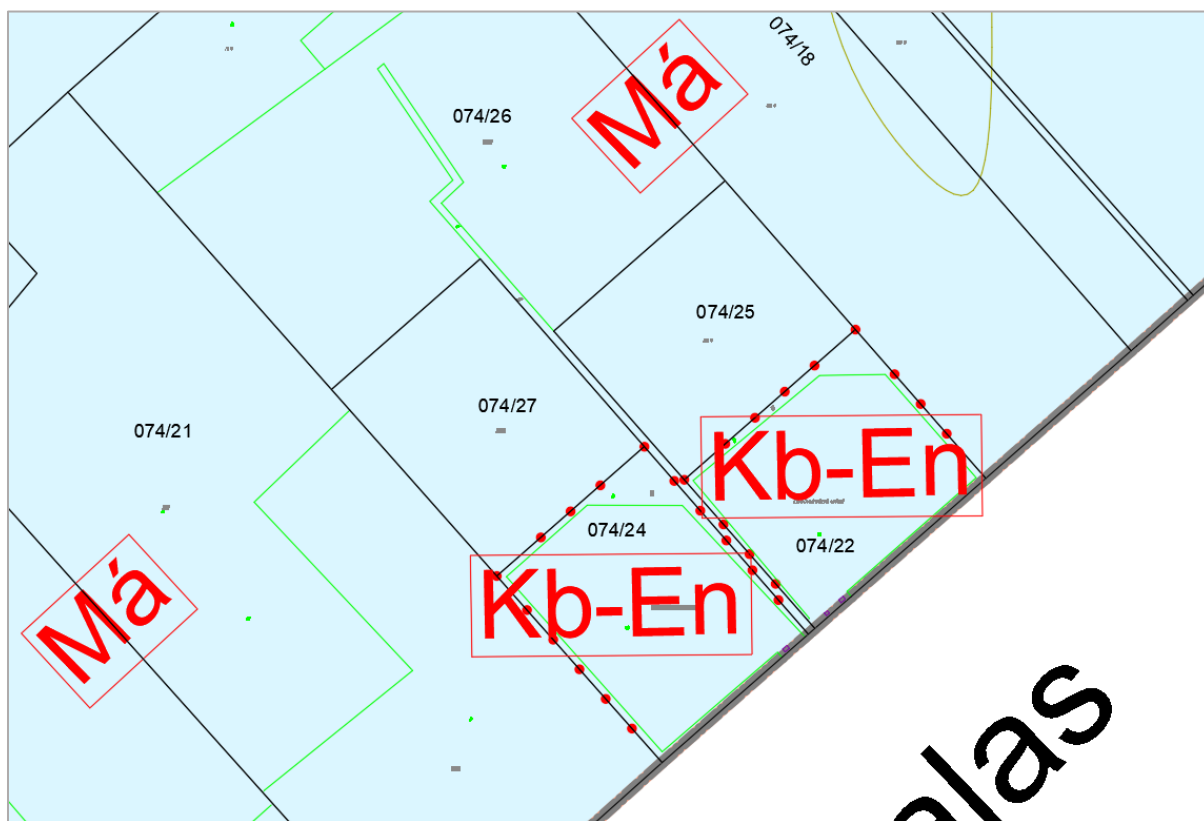
- a) Közlekedési, hírközlési és közmű elhelyezési terület,
- b) Zöldterület,
- c) Erdőterület,
- d) Mezőgazdasági terület,
- e) Vízgazdálkodási terület,
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület.”

„Különleges beépítésre nem szánt terület

26/A. § A Kb-En jelű, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges övezetek a rendeltetésüknek megfelelő építmények elhelyezését szolgálják. Az övezet telkein a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, energiatárolója, az ezekhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el. Az övezet előírásai:

- a) Legkisebb kialakítható telekterület: 4000 m²
- b) Beépítettség megengedett mértéke: 2 %
- c) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,0 m
- d) Építési hely: építményeket a közterület felőli telehatártól legalább 1,0 méterre, egyéb telekhatártól legalább 3,0 méterre kell elhelyezni.”

Módosított szabályozás: részlet a módosítási területről és környékéről



Napelempark ügyben csereterület kijelölés – 41/2025. (X.6.) kt. határozat 2. pontja szerint

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) előírja:

„7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

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

Csereterület céljára egy fel nem használt Gip egyéb iparterületet szánt döntésében a Képviselő-testület, tekintettel arra, hogy az ipari fejlesztési szándéokra eddig rendelkezésre álló legalább 20 évben nem történt semmilyen terület-előkészítés, tervezés, vagy egyéb építési tevékenység. A Méptv. értelmében a jelenlegi használatnak megfelelő mezőgazdasági övezetbe való átsorolás nem jár kártalanítási kötelezettséggel az önkormányzatnak.

Méptv.

„15. § [A szabályozó felelősségének elve]

(1) Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.”

„90. § [Az építésjogi kártalanítás]

(1) Ha a helyi önkormányzat

a) egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, az építési telek vagy telek beépítési szabályait, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy

b) telekalakítási és építési tilalmat rendel el,

és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

(3) Ha az építési jogok keletkezésétől számított 7 év eltelte után kerül sor az (1) bekezdés szerint építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, kártalanítás csak akkor jár, ha az átsorolás, a rendeltetésváltoztatás vagy a tilalom a korábbi használatot megnehezíti, vagy azt ellehetetleníti.

(6) Nem jár kártalanítás akkor sem, ha a helyi építési szabályzatban megállapított építési jog keletkezését követően **nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység**, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően korlátozza vagy megszünteti.

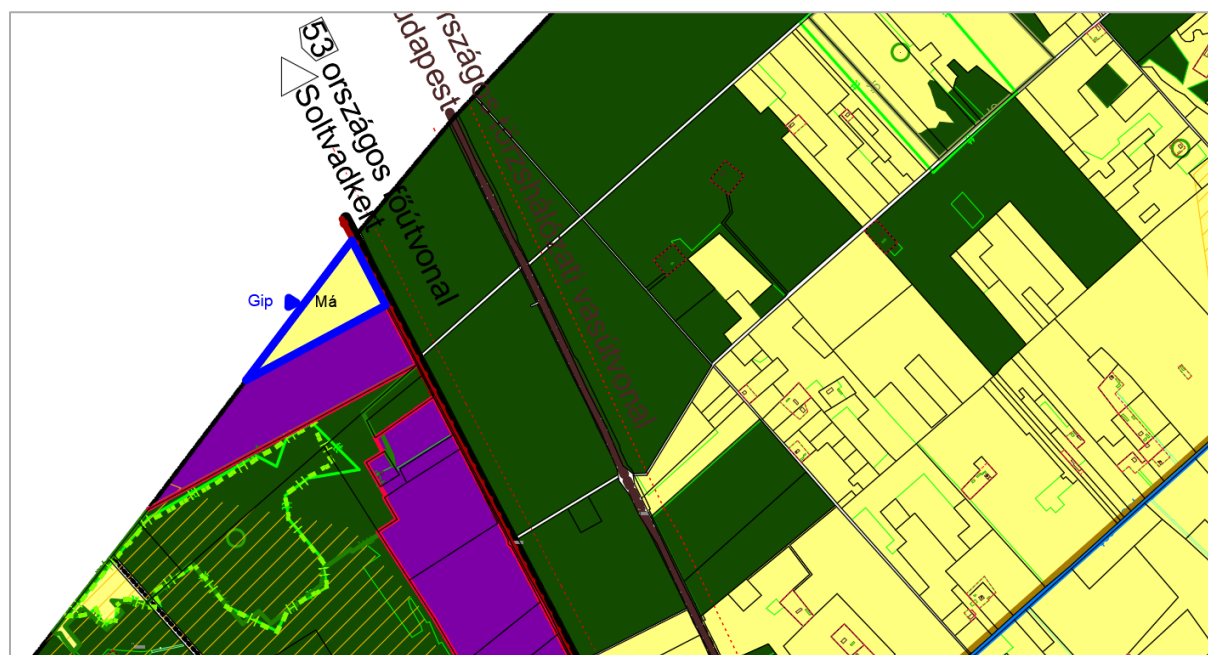
(7) A (6) bekezdés szerinti esetben **kártalanítás nélkül lehetőség van a beépítésre szánt területnek beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolására** is.”

Módosítás tartalma: A 09/7 helyrajzi számú telek, amely jelenleg **legelő** művelés alatt áll, Gip-1* jelű ipari építési övezetből **Má** jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerül át (3,21 hektár).

Légifotó (Google 2024): a sárga vonallal körülvett terület Má általános mezőgazdasági övezetbe kerül át. Súlyponti EOY-koordináták X:132050, Y: 678620)



Módosított külterületi szerkezeti terv részlete a módosítás tartalmának bemutatásával



Terület elhelyezkedése: Pirtó település Soltvadkerttel közös határán nem húzódik határút, a módosítási helyszínen folyó legelő művelés egybefolyik a határ másik oldalán lévő szomszédos telek művelésével. Az iparterület kijelölés ezelőtt több, mint 20 évvel egy nagyobb gazdaságfejlesztést célozott meg, azonban sem Soltvadkerten, sem Pirtón nem kezdődött meg az építési övezet kialakítása. A környék is beépítetlen, a területtől DNy-ra védett természeti területek találhatók buckás felszínű ligetes gyepekkel.

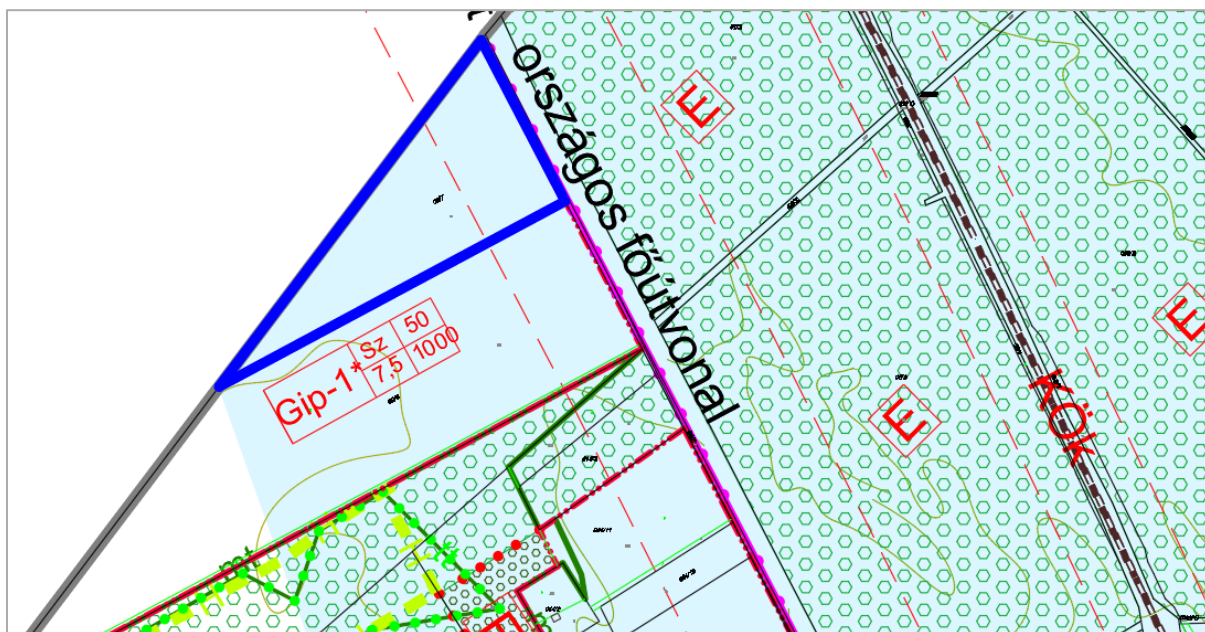
Jelenlegi szabályozás: a HÉSZ-ben jelenleg Gip-1* általános ipari építési övezetbe tartozik a módosítás alá vont telek, melynek előírásai a 14. §-ban szerepelnek.

„14. § (4) (Gip-1*) előírásai:

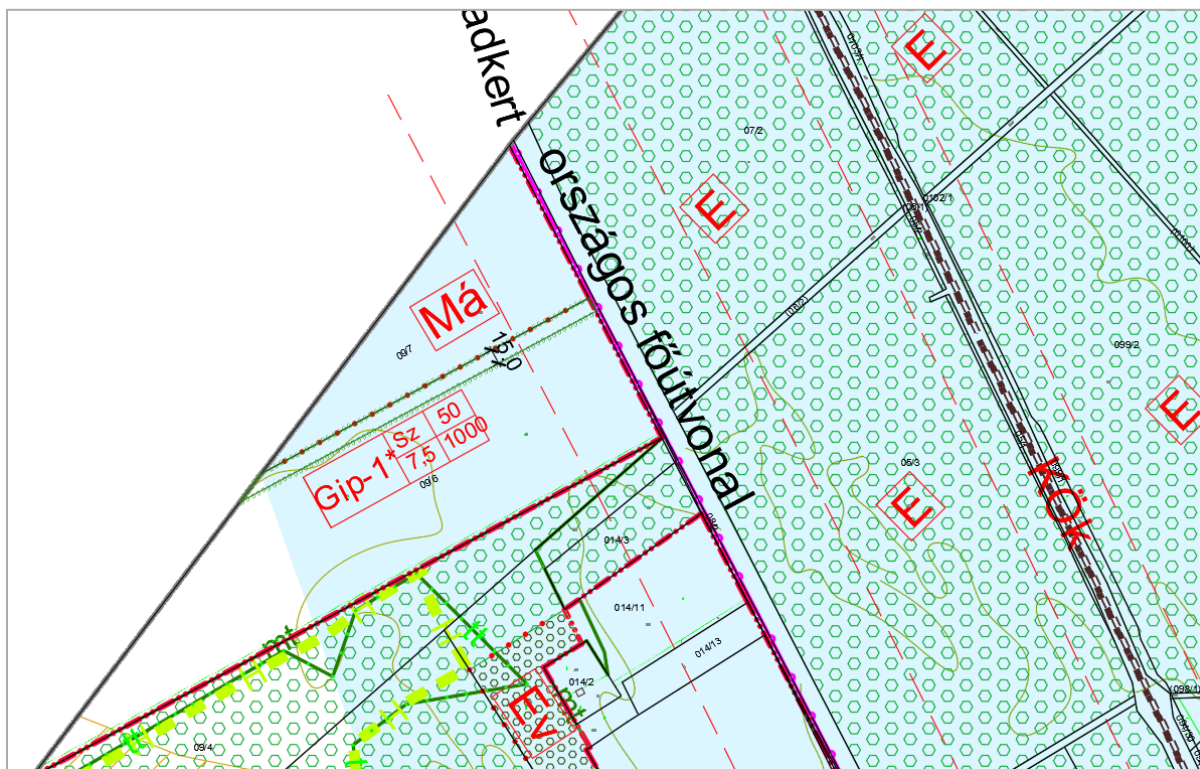
A 09-014 hrsz-ú térséget tartalmazó övezetre e rendelet mellékletét képező szabályozási terv és az alábbiak vonatkoznak:

- a) építési telek és köz vagy magánút kialakítható,
- b) a telekalakításnál az alábbiak tartandók:
 - ba) 53. sz. főforgalmi úti kapcsolat T csomóponttal biztosítandó,
 - bb) 53. sz. főúttal párhuzamosan kétirányú szervízút létesítendő kerékpárúttal,
 - bc) belső feltáró utaknál min 12 m-es fordulási sugár biztosítandó,
- c) beépítettség: max 50%,
- d) beépítési mód: szabadon álló, telekhatároktól min. 10-10 m, de min. a telekoldalhoz tartozó homlokzatmagasság,
- e) zöldfelület: min. 25%,
- f) építménymagasság: max.: 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat,
- g) közművesítési előírások:
 - ga) elektromos energia: a meglévő 120/20kV-os alállomásokat összekötő 20kV-os vezeték szervíz útra történő áthelyezése után a vállalkozások költségén létesítendő transzformátorról biztosítandó,
 - gb) ivóvízellátás: települési hálózatra való rákötéssel biztosítandó,
 - gc) technológiai vízellátás: a technológia igényelte mennyiségtől és minőségtől, függően vízjogi engedély alapján egyedi kútról vagy a települési hálózatról,
 - gd) szennyvízkezelés: csatornahálózat építendő ki a szennyvíztisztító telepre, ideiglenesen a zárt gyűjtés megengedett.

Jelenlegi szabályozás: Részlet a belterület szabályozási tervéből a terület jelölésével



Módosított szabályozás: részlet a módosítási területről és környékéről



Módosított szabályozás: a HÉSZ normaszövegében nem történik módosítás a csereterület mezőgazdasági övezetbe történő visszatorolása kapcsán. A megmaradó ipari építési övezetben 15 méter beültetési kötelezettség lesz előírva. A helyszín új besorolása kapcsán a következő HÉSZ-előírások lesznek érvényesek:

„Általános mezőgazdasági terület

24. § (1) Az általános mezőgazdasági terület (Má) jellel ábrázolt.

(2) (Má) előírásai:

a) Az övezetbe tartoznak a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágba tartozó területek, valamint a gyep (rét, legelő) művelési águ azon területek, amelyek a természetvédelem nyilvántartásában nem szerepelnek.

b) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

ba) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények,

- különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók),
- termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás,
- élelmiszeripari-feldolgozás, sütőde, savanyítóüzem, pince, hűtőház, vágóhíd, élelmiszerraktárak,

bb) mezőgazdasági építmények:

- állattartó épületek,
- növénytermesztés épületei,

bc) az ellátással kapcsolatos építmények az alábbi rendeltetéssel:

- kiskereskedelem,
- vendéglátás,
- szálláshely,
- sport,
- falusi turizmus,
- ismeretterjesztés,

bd) tanya.

- c) Az övezetben a b) pontban felsoroltak az OTÉK 29. §-a szerinti feltételekkel helyezhetők el.
- d) Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építtető oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia-ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.
- e) Birtokközpont az OTÉK 29. §-ának (6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.
- f) Új beépítés kizárólag szabadon álló lehet a telekhatároktól 6-6 m-es építési hely figyelembevételével”

Gazdaságfejlesztési ügy

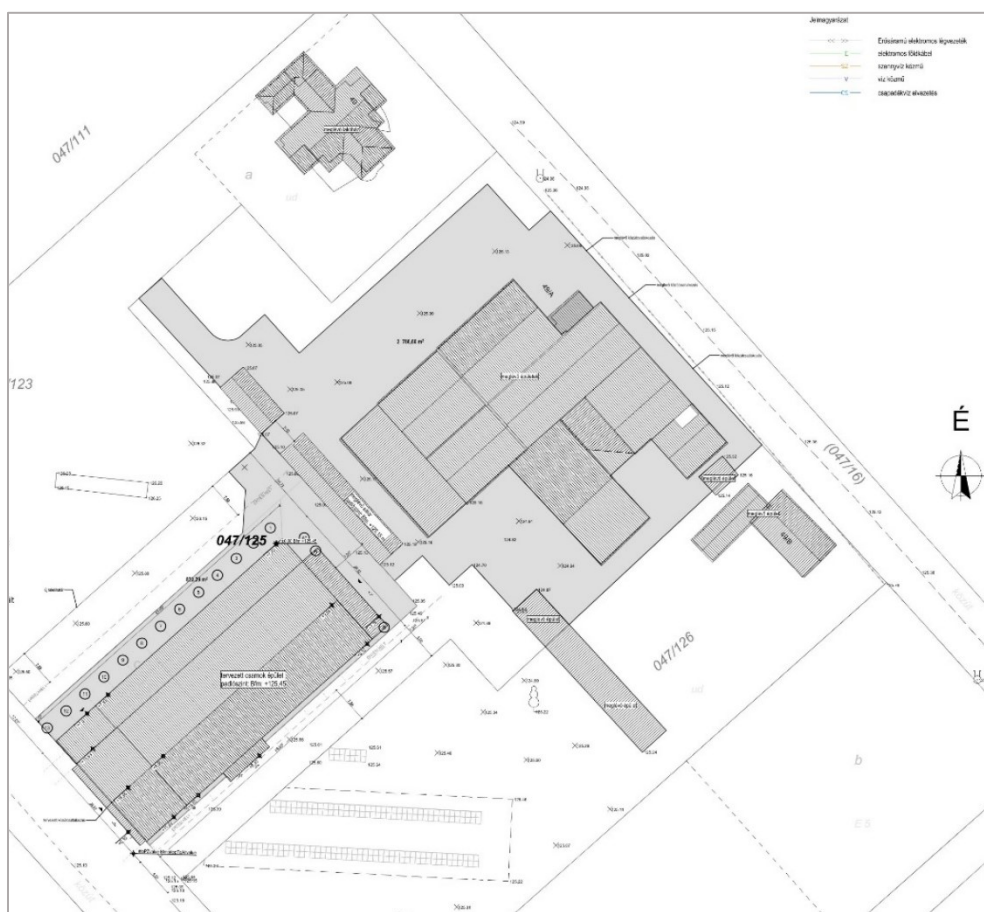
Módosítás tartalma: A 047/123, 047/125, 047/126 és 047/127 helyrajzi számú telkek egységesen Gksz-2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerülnek át a jelenlegi Lf jelű Falusias lakó építési övezet (0,80 hektár) és Lk jelű Kisvárosias lakó építési övezet (0,61 hektár) helyett.

A kérelmet a Rit-Poly Kft. nyújtotta be. A cég telephelye a 047/125 helyrajzi számú telken 1997-ben jött létre ipari tartályok, csőhálózatok és egyedi berendezéseket gyártására a legkülönbözőbb célokra. A tevékenység folyamatosan bővült, ezért megvásárolták a fent felsorolt további szomszédos telkeket. Fejlesztési pályázat keretében egy 20x60 méter alaprajzi nagyságú üzemcsarnokot kívánnak építeni a modernebb munkakörülmények érdekében, a gyártás volumene és a munkahelyek száma a tervek szerint nem változik meg.

Légifotó (Google 2024): a sárga vonallal körülvett terület jelenleg Gksz, Lf és Lk építési övezetbe tartozik, a módosítással egységesen Gksz építési övezetbe kerül át, a súlyponti EOV-koordináták: X:129300, Y: 679850).



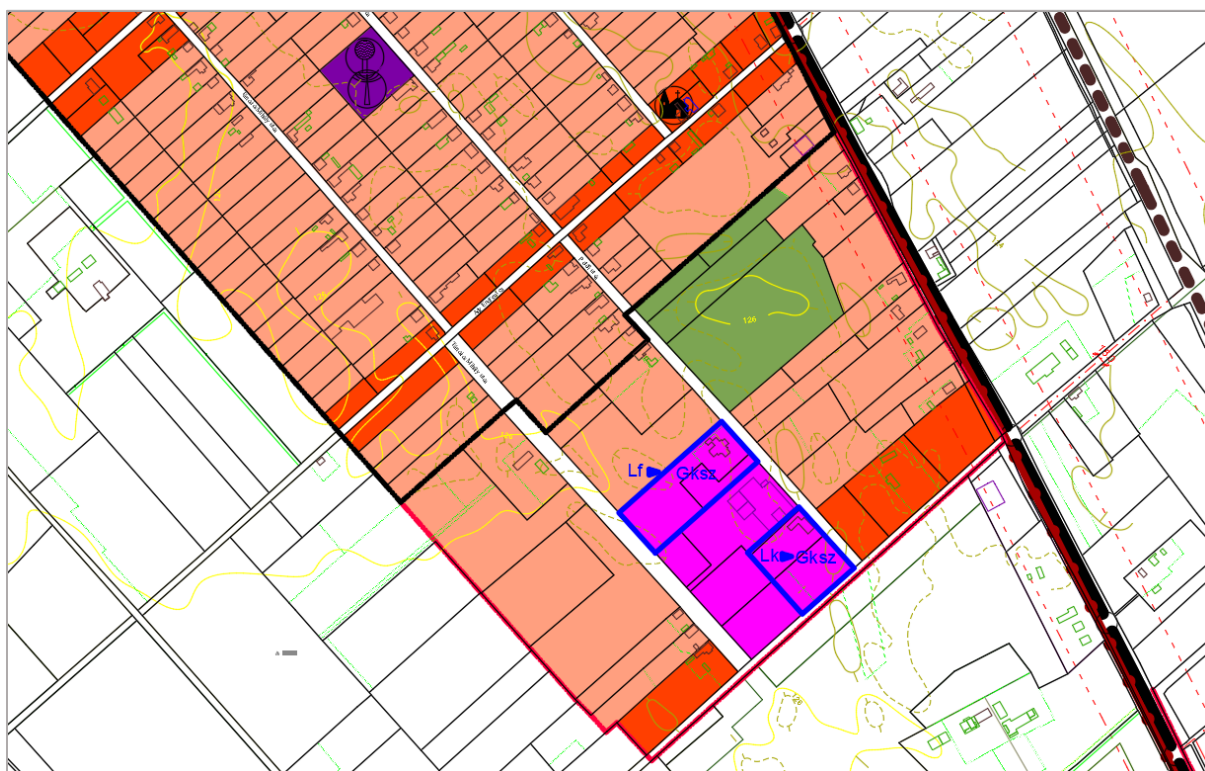
Telephely belső fejlesztésének építészeti helyszínrajza (szüneteltetett építési engedélyezés)



Módosított belterületi szerkezeti terv részlete a módosítás tartalmának bemutatásával

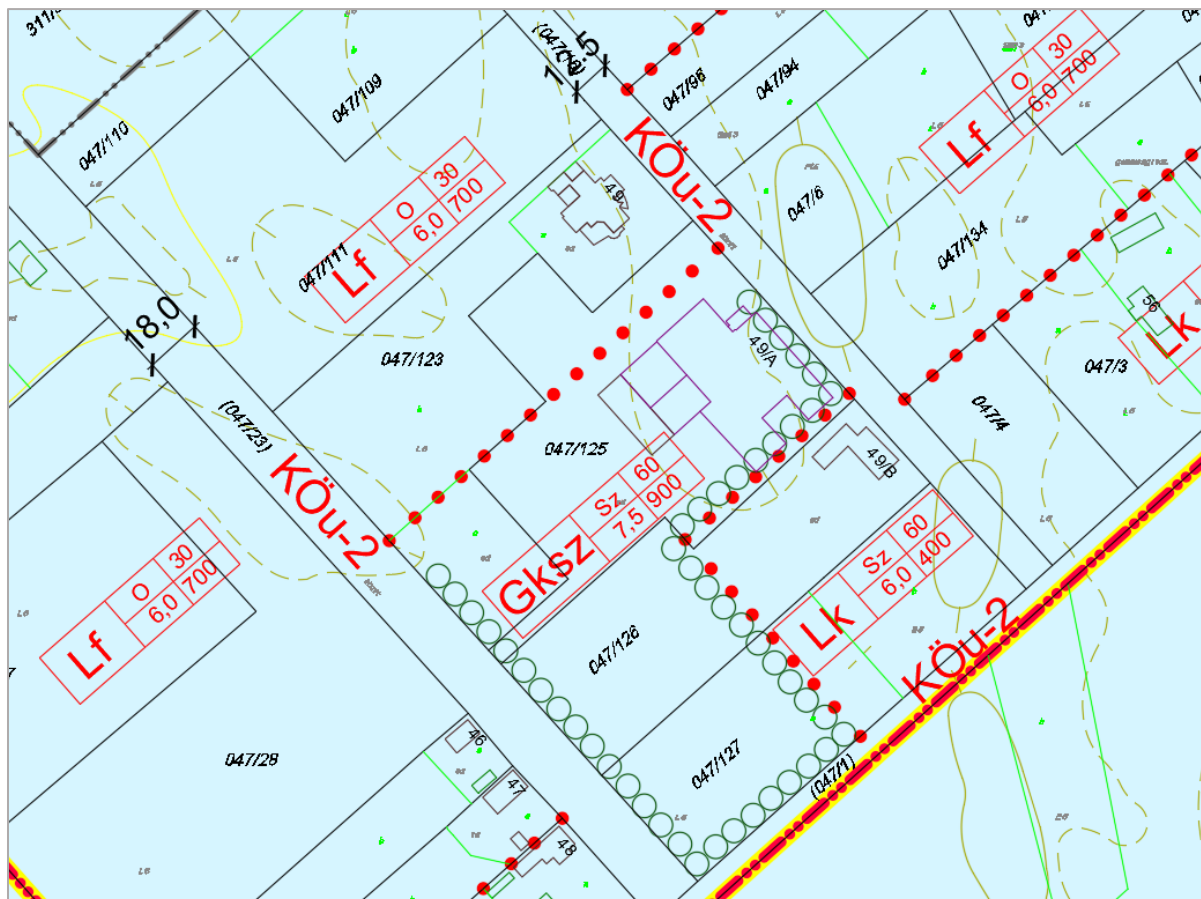
53-as számú főút

Vasútvonal



Terület elhelyezkedése: Pirtó belterületét déli irányban tervezik fejleszteni, ezért a szerkezeti tervi ábrán látható bővítési területen a közműveket is kiépítették. Az 53-as számú főút közelében, a főútról nyíló dűlőút mentén található a telephely, amelyet bővíteni szeretne a cég a lakóterületekből.

Jelenlegi szabályozás: Részlet a belterület szabályozási tervéből



Észak felől Lf jelű Falusias lakóterületből bővül a telephely, a 047/123 helyrajzi számú telken lévő lakóépület a cégtulajdonosé. Ugyancsak családi tulajdonlású az észak felől szomszédos, Lf lakóterületben megmaradó telek, amely jelenleg beépítetlen. Déli irányban a telephely Lk jelű Kisvárosias lakóterületből bővül, a 047/126,127 helyrajzi számú telkek ÉNy-i részei már jelenleg is Gksz övezetben vannak.

Jelenlegi szabályozás: a bővítésre kerülő telephely a HÉSZ-ben jelenleg is Gksz jelű gazdasági építési övezetbe tartozik, azonban a módosítás során a bővítési területekkel együtt egy új Gksz-2 jelű építési övezetbe kerül át az építési program megvalósíthatósága érdekében (magasabb építménymagasság, kisebb mértékben előírt zöldfelületi fedettség, oldalhatáron álló beépítési mód helyett szabadon álló beépítés). A jelenlegi és a tervezett építési övezet előírásai egyaránt a 13. §-ban szerepelnek.

Módosított szabályozás: a HÉSZ normaszövegben kék szín jelöli a módosításokat.

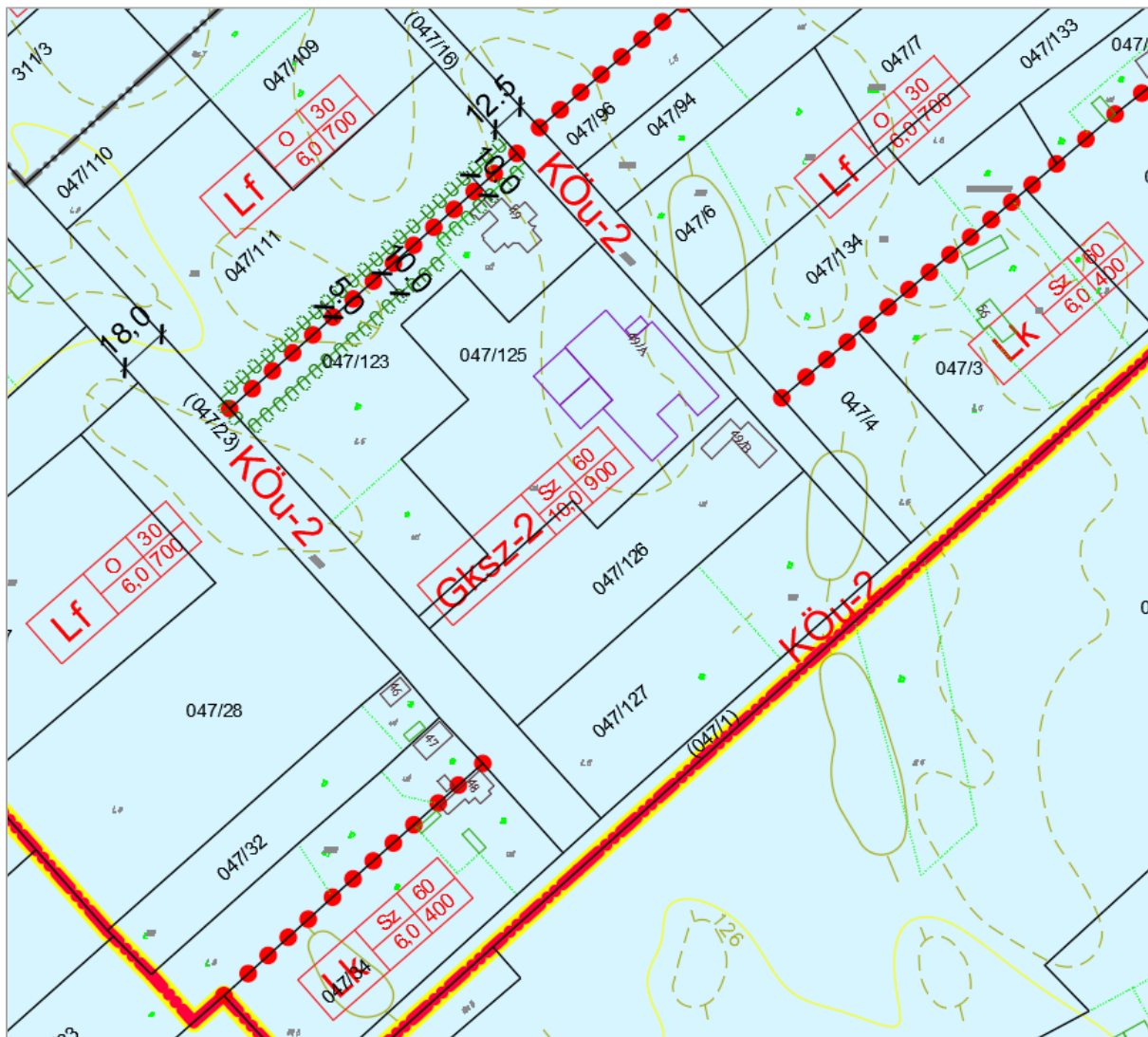
„13. § (3) (Gksz) előírásai:

- Telek: területe: min 900 m².
- ¹⁴ Beépítés módja: szabadonálló.
- ¹⁵ Beépítettség: max. 60 %.
- ¹⁶ Építménymagasság: max 7,5 m, ami a technológiai szükségszerűségből változhat.
- Zöldfelület: min 25 %.

(5) (Gksz-2) előírásai:

- a) Beépítés módja: szabadon álló.
- b) Legnagyobb megengedett beépítettség: 60 %.
- c) Legkisebb zöldfelület: 20 %.
- d) Építménymagasság legnagyobb értéke: 10,0 m, technológiai szükségszerűségből 12,0 m megengedett.
- e) Telek kialakítható legkisebb területe: 900 m².
- f) Előkert minimális mérete: 0 m.”

Módosított szabályozás: részlet a módosítási területről és környékéről



Jelmagyarázat kiegészítése a módosított tervlapon



Beültetési kötelezettséggel érintett terület

A szabályozási tervben a megmaradó Lf jelű Falusias lakövezettel közös határvonal mentén mindkét oldalon 5 vagy 10 m ültetési kötelezettségű sáv lesz kijelölve, melyet fás-bokros-cserjés területként kell kialakítani.

5. SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TÖRVÉNYI FELTÉTELEINEK TELJESÍTÉSE

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény alábbi előírásai az energiaellátás fejlesztését célzó ügyben teljesítendő (vonatkozó szöveg kiemelve):

„7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

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

Az energiaellátás fejlesztésének ügyében a jelenleg Má általános mezőgazdasági övezetben lévő **2,39 hektár** terület átkerül Kb-En jelű, *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló* övezetbe. Az előzetes állami főépítész egyeztetés szerint a módosítás során az Má általános mezőgazdasági övezet a település teljes területére nézve nem csökkenhet, ezért egy jelenleg Gip iparterületben lévő **3,21 hektár** csereterület átkerül mezőgazdasági övezetbe. A **mezőgazdasági terület összességében 0,82 hektárral növekszik** és a biológiai aktivitás (BIA) értéke a következők szerint növekedik.

Biológiai aktivitásérték változásainak táblázatos jegyzéke az energiaellátás fejlesztésének ügyében

Helyszín	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva	BIA-érték változás
074/22,24	2,39	Má (3,7 pont/ha)	Kb-En (3,2 pont/ha)	-1,20 pont
09/7	3,21	Gip (0,4 pont/ha)	Má (3,7 pont/ha)	+10,59 pont
Összesen				+9,39 pont

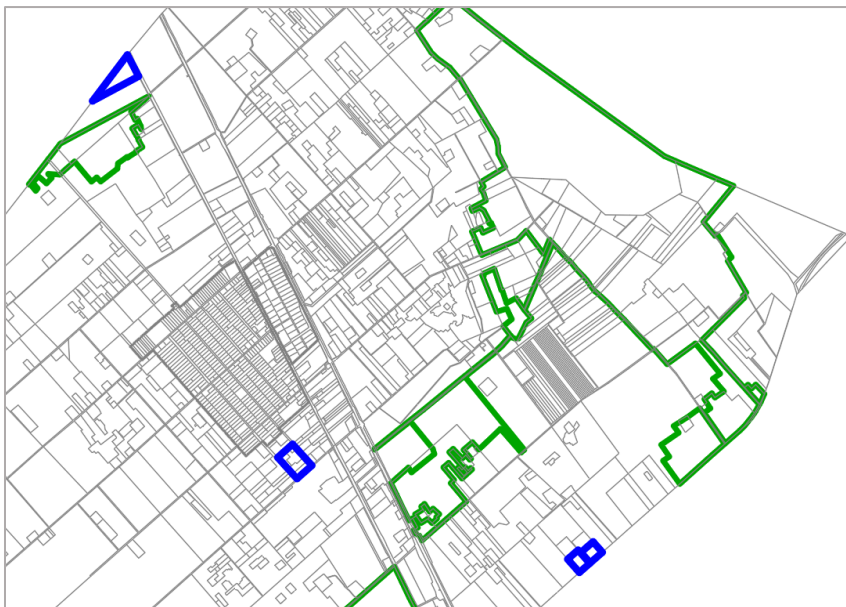
Törvényi előírásnak megfelelő

6. SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TÁJALAKÍTÁSI KÖVETKEZMÉNYEI

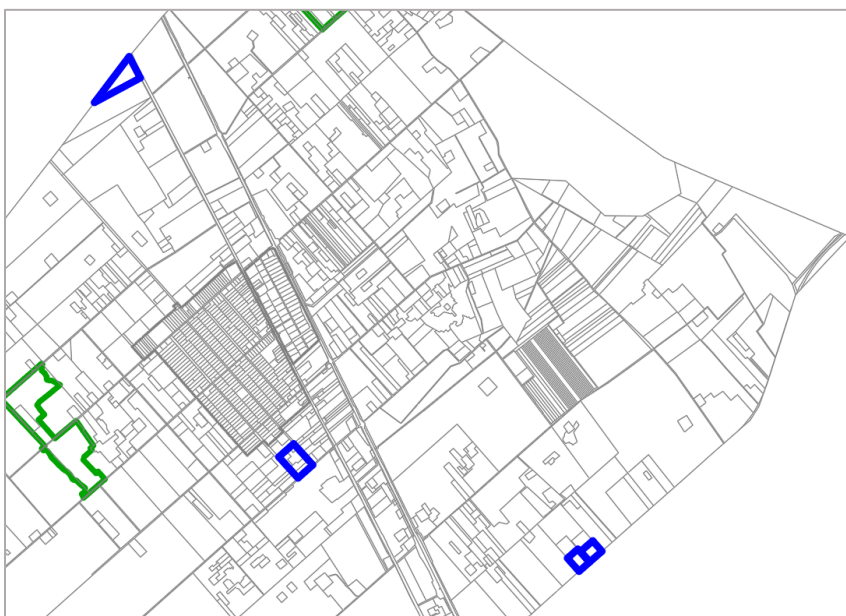
A módosítások nem változtatják meg a község tájszerkezetét, zöldfelületeinek rendszerét. Tájalakítás szempontjából a településszerkezeti tervi változtatási javaslat hatása a következőkben foglalható össze.

A helyszínek **művelési ága nem változik meg**: a napelemparkok területe (hrsz. 074/22,24) jelenleg is művelésből kivont, a csereterület (hrsz. 09/7) legelő művelési ágú, mezőgazdasági övezetbe kerül vissza. A gazdaságfejlesztési ügyben tervezett épület művelésből kivont alrészleteket érint.

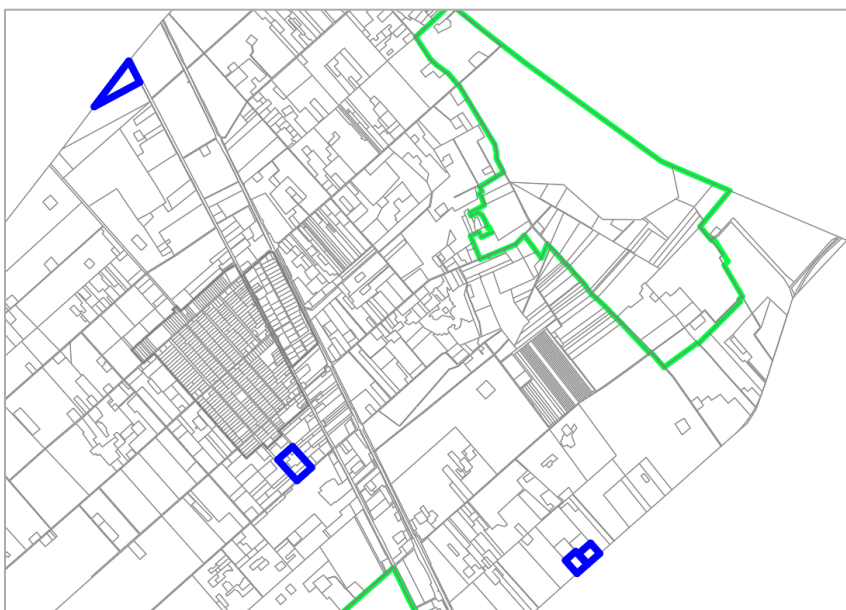
A módosítási helyszínek nincsenek érintve az országos ökológiai hálózatban, a Natura 2000 uniós védettségű területben, sem az ex lege szikes tó területében.



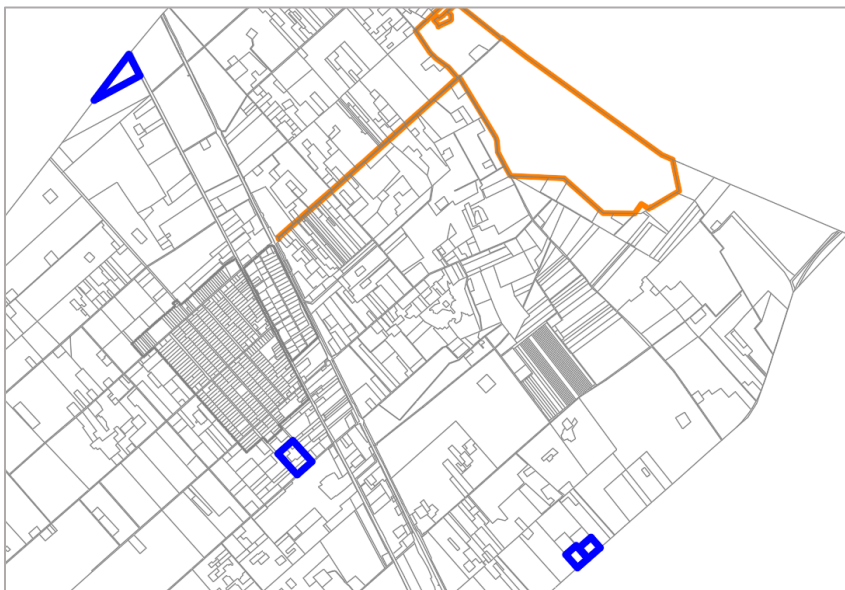
Országos ökológiai hálózat magterület és a módosítási helyszín elrendeződése – nincs közös halmaz



Országos ökológiai hálózat összevont folyosó és a módosítási helyszínek elrendeződése – nincs közös halmaz



Natura 2000 közösségi természetvédelem alatt álló terület és a módosítási helyszínek elrendeződése – nincs közös halmaz



Ex lege szikes tő természetvédelem alatt álló terület és a módosítási helyszínek elrendeződése – nincs közös halmaz

Tervezett építmények

A létrejövő Kb-En övezetben jelenleg is napelemparkok találhatók az alábbi fotó tanúsága szerint. A jövőben energiatárolók (2 db) is telepítve lesznek, melyek megjelenése a betonházas transzformátor állomásokhoz hasonlít. **Magasságuk a környező terepszinhez képest nem éri el a 3 métert.**



Fent: 074/22 és 074/24 helyrajzi számú telkeken jelenleg is működő napelemparkok (Google utcakép) Jobbról a Tázlári összekötő út látható.

Példa energiatároló építményre (fotó: Google)

A Gép ipari építési övezetből Má általános mezőgazdasági területbe visszakerülő 09/7 helyrajzi számú terület a kialakult állapot szerint lesz továbbra is művelve.

09/7 helyrajzi számú csereterület (Google utcakép). Balról a Kiskunhalas irányába vezető 53-as számú főút halad el.



A gazdaságfejlesztési területen (047/123,125,126,127) jelenleg is telephely működik.

Fotó Ny felől a területen megépült, saját ellátásra szolgáló napelemekekről



Fotó K felől, a Táncsics Mihály utcai üzemi és irodaépületekről



Részlet az engedélyezés alatt álló építészeti tervekből (Á-Terv Építész Kft. Süveg Ádám tervező)
Látványterv a telephely Ny-i oldalán lévő dűlőút felől



Látványterv D-i irányból



Jelenlegi utcakép D-i irányból



7. KÖZLEKEDÉSI, FÖLDTANI, KÖZMŰELLÁTÁSI ALÁTÁMASZTÁS A MÓDOSÍTÁSHOZ

Közlekedés

A módosítás nem változtatja meg a kialakult közlekedési hálózatot és a területek megközelítését. Az energiaellátás fejlesztését célzó helyszín a Tázlár felé vezető 5406 jelű országos összekötő út mentén található, a fejlesztés során a meglévő napelempark telkén energiatároló létesül, a változásnak a közlekedés szempontjából nincs számottevő következménye.

A mezőgazdasági övezetbe visszakerülő csereterület az 53-as számú főút mentén található, a változás következtében ipari fejlesztésére nem kerül sor, forgalom nem keletkezik.

A gazdaságfejlesztési terület az 53-as számú főúthoz közel, a Petőfi és a Táncsics utca folytatásaiban lévő külterületi feltáróutak között fekszik. Az utak telekszélessége megfelel az országos előírásoknak (12,5 m, illetve 18 m). A telephely jelenlegi bejárata és teherforgalma főként a K-i oldalon zajlik (ld. alábbi képet), a tervezett csarnok a Ny-i oldalról is bejáratot kap.

Fotó a telephely jelenlegi bejáratáról (Petőfi utca folytatása)



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 helyszínek rendezett magasságú, nagyjából sík felszínű területeken találhatók.

A felszint többnyire 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 hektáronként.

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

A Kb-En jelű különleges övezetbe sorolandó napelemparkok és tervezett energiatárolók nem igényelnek közműellátást.

A csereterület mezőgazdasági művelés alatt áll és a kialakult állapot szerinti övezetbe kerül át Má általános mezőgazdasági övezet), közműellátásra nincs szükség.

A gazdaságfejlesztési területen működő vállalkozás a meglévő infrastruktúráit fogja a továbbiakban is használni, a csarnoképítés miatt nem keletkezik jelentő többlet igény: azokat a termékeket, melyeket eddig kisebb helyen, több műszakban tudtak előállítani, most kényelmesebben egy műszakban tudják gyártani a kialakult infrastruktúrát igénybe véve. A vállalkozás nem tervez többlet munkaerőt foglalkoztatni, mert a meglévő létszám egy részének átcsoportosításával kívánja az új épületet üzemeltetni.

8. KÖRNYEZETVÉDELEM

Pirtó Község jelenleg hatályos Településrendezési eszközeinek jelen dokumentációban részletezett módosításait abból a szempontból vizsgálja e fejezet, hogy a tervezett módosítások kapcsán a környezet várható terhelése mennyiben fog eltérni a jelenleg hatályos tervben prognosztizáltakhoz képest. E fejezet a 2026. februárban 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 megújuló energiatermelés ügyében a két meglévő napelempark a kialakult a használatának megfelelő övezetbe kerül át, lehetővé téve energiátároló berendezések telepítését. A különleges terület helyén megszűnt Má általános mezőgazdasági terület pótlására Gip iparterület kijelölés szűnik meg, amely a környezeti hatások szempontjából kedvező változást jelent.

A gazdaságfejlesztés ügyében a jelenleg is gazdasági célra használt terület lakó építési övezetbe sorolt részei gazdasági építési övezetbe kerülnek át. A Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területre vonatkozó országos szabályok (OTÉK) és helyi előírások (HÉSZ) kizárják a környezetre jelentős hatású tevékenységek folytatását.

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

„Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
3. igazgatási, egyéb irodaépület,
4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
5. sportépítmény.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
2. egyéb közösségi szórakoztató épület.”

HÉSZ előírások (nem változnak):

„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.”

A területfelhasználási változtatással érintett terület kiterjedése csekély, mindössze **7,02 hektár**, a **beépítésre szánt terület 3,21 hektárral csökken**. 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 közüzemi 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 módosítások során nincs előírva olyan tevékenység, amely jelentős ivóvízigénnyel lépne fel, nagy mennyiségű szennyvizet keletkeztetne, vagy a felszín alatti vízkészletre nézve veszélyt jelentene.

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 energiaellátás fejlesztési területe és a mezőgazdasági csereterület nem érzékeny a zajra és nem kelt zajhatást.

A gazdaságfejlesztési terület a község belterülete közelében helyezkedik el, nagyrészt jelenleg is Gksz gazdasági jelű gazdasági területbe van besorolva, amely a szomszédságában kijelölt Lf falusias lakó- és Lk kisvárosias lakóterületekből kismértékben bővül. A bővítési területen egy szolgálati jellegű lakóépület áll (cégtulajdonos saját lakása). A közelben három tanya található. 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 lakóterülettől kellő távolságban halad el. 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
Lf, Lk	Falusias lakóterület Kisvárosias lakóterület	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület

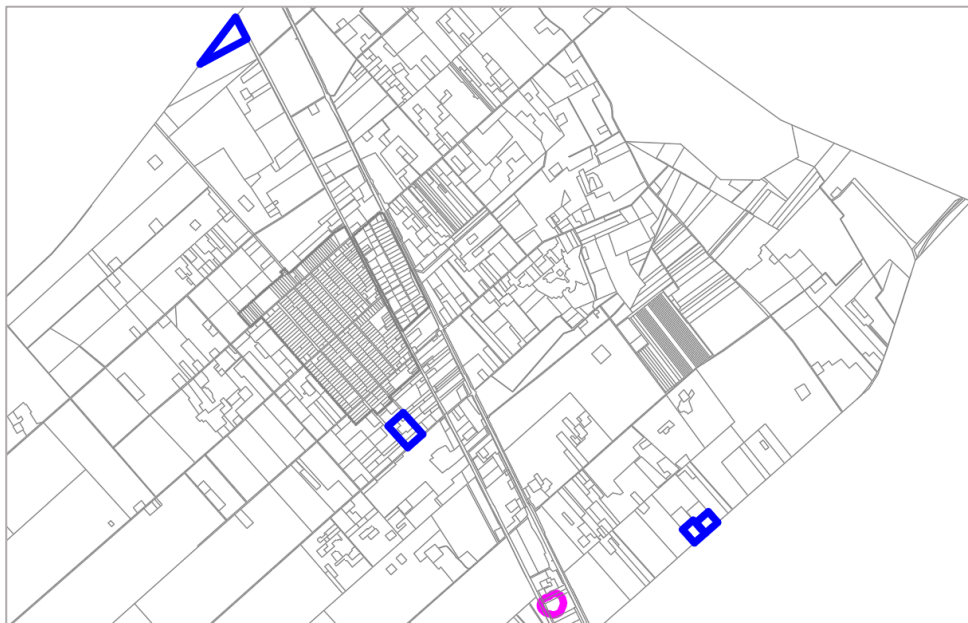
Összefoglaló környezetvédelmi értékelés

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

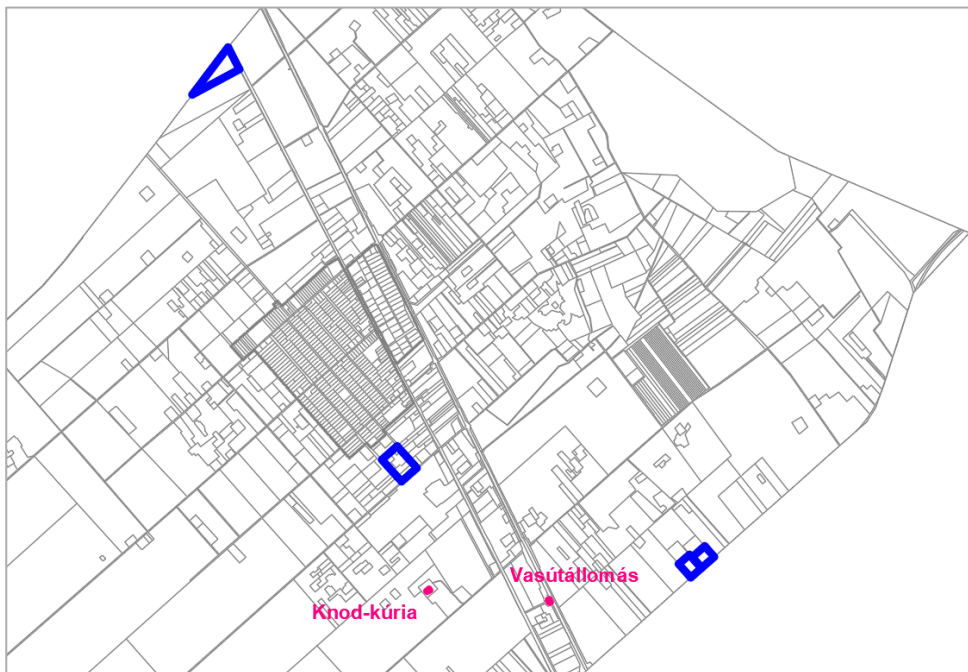
9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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.

Nyilvántartott régészeti lelőhely és a módosítási helyszínek elrendeződése – nincs közös halmaz



Helyi egyedi védelem alatt álló épületek és a módosítási helyszínek elrendeződése – nincs érintettség



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.

10. A TERVEZÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HÁTTERE

Pirtó Község *Településfejlesztési Konceptióját* 2004-ben fogadta el a képviselő-testület. A dokumentum a gazdaságfejlesztés tekintetében a következőket irányozza elő:

„2.3. Gazdasági területek fejlesztése

Pirtó gazdasági szerepvállalása a mező és erdőgazdasághoz és a falusi idegenforgalomhoz köthető. Gazdasági célú épületek belterületen (akár lakóépületekkel vegyesen is) elhelyezhetők, de a lakásokra és intézményekre előírt környezetterhelési határértékeket be kell tartani. Önálló gazdasági területként fenntartandó az 53. sz. út mentén az 1990. évi rendezési terv módosításával kijelölt terület és a már beépített terület.

Külterületen majorságok fenntartását és újak kialakításának lehetőségét kell biztosítani. A külterjes mezőgazdasági épületek számára nem feltétlenül szükséges gazdasági területet kijelölni, amennyiben azok a telek kis beépítettsége (max 3 %) mellett, illetve nagy birtokközpontként megvalósíthatók.

A már meglévő, jól feltárható gazdasági területek bővítését szomszédságukban kell kijelölni.”

A folyamatban lévő módosítás hozzájárulhat a gazdaság fejlődéséhez, a kitűzött célok eléréséhez. A képviselő-testület a 41/2025. (X.6.) kt. és 72/2025. (XII.15.) kt. határozataival támogatta a módosítási ügyeket, ezzel deklarálva, hogy azok céljai összhangban vannak a fent említett településpolitikai elhatározásokkal.

11. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA, MEGFELELTETÉS

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

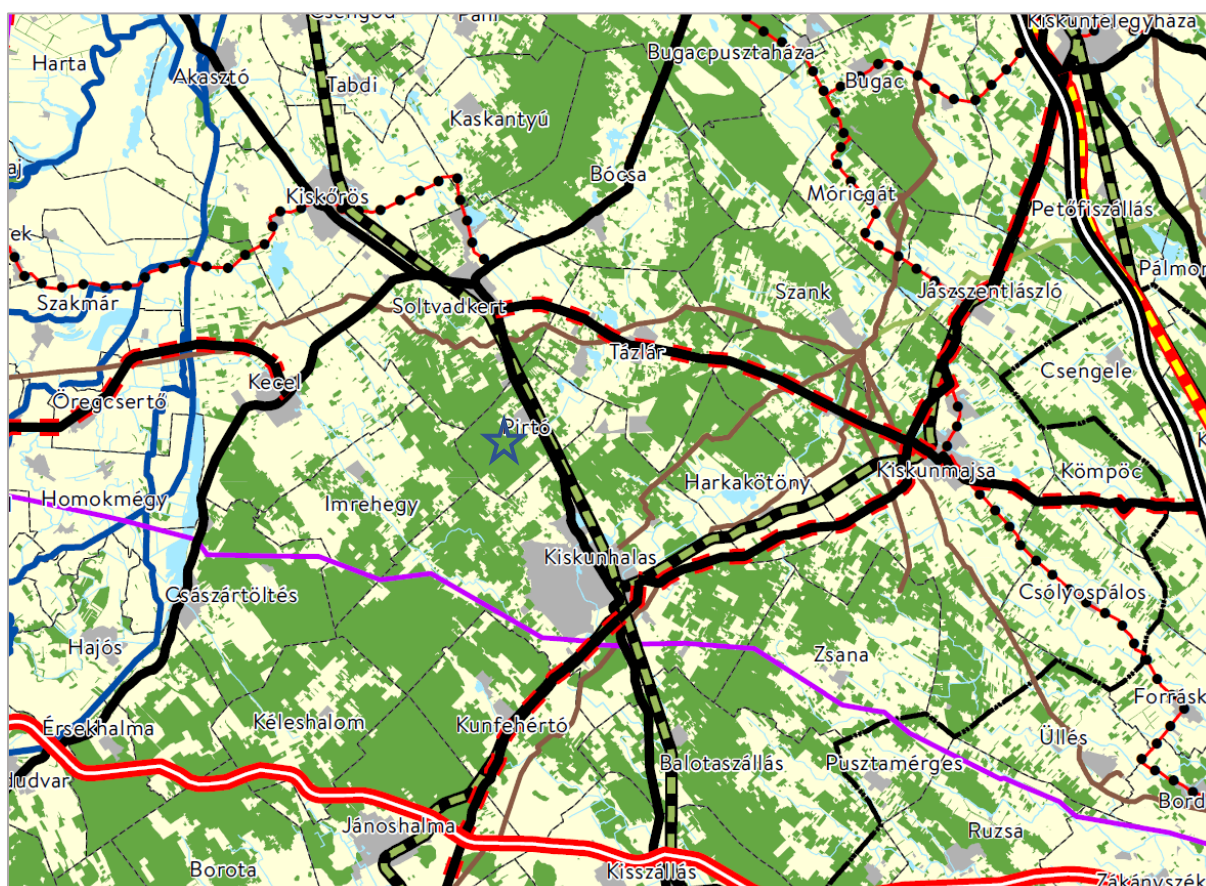
Országos övezetekkel való összhang vizsgálata

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

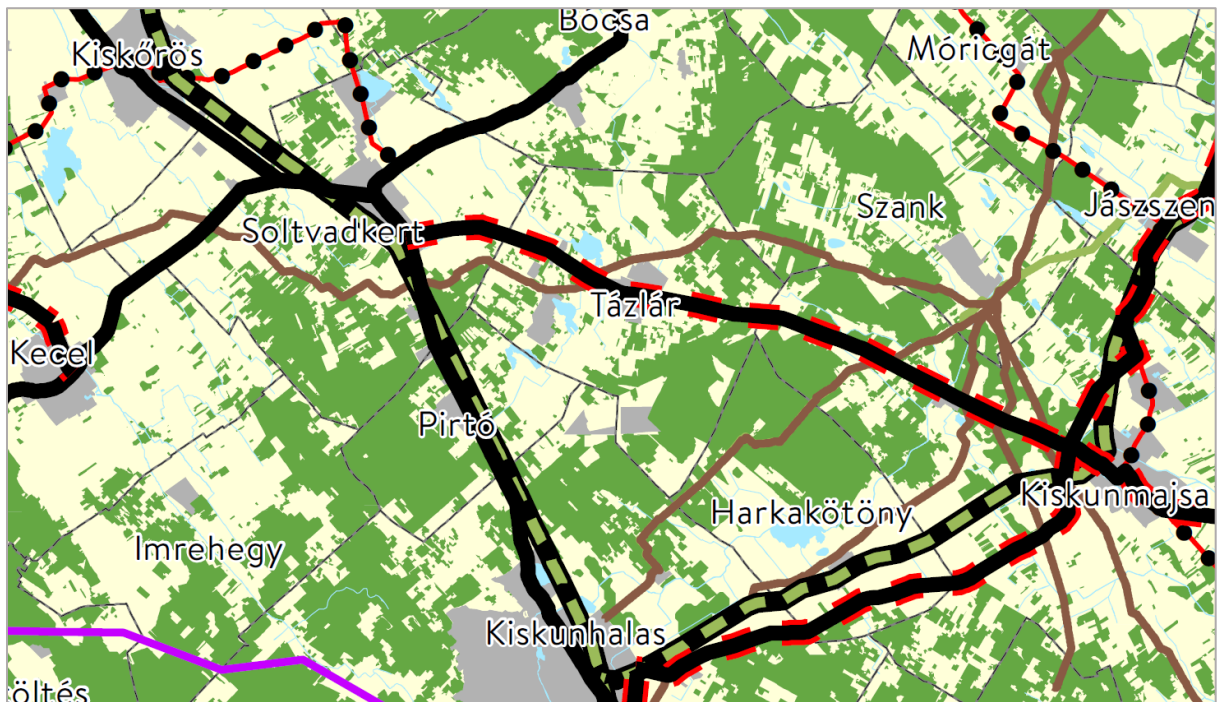
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8.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

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:



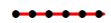
Jelmagyarázat kivonata:

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.

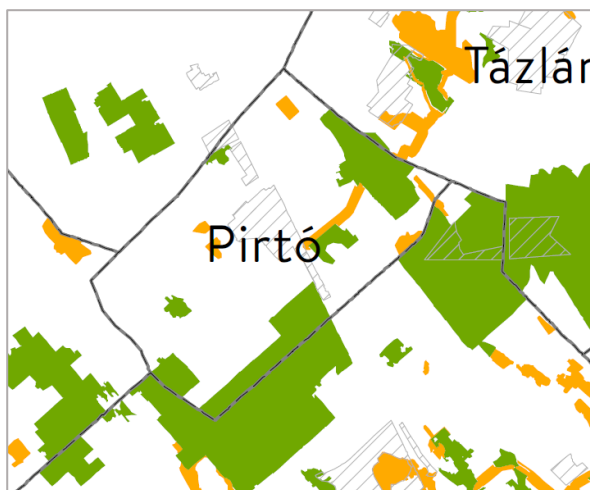
Ökológiai hálózat magterülete – olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak az övezetbe, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Pirtón a 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 területek nem érintettek** az övezetben (ld. 6. fejezetben közölt ábrákat).

Ökológiai hálózat ökológiai folyósó 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 ligetes 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 területeket nem érinti** ökológiai folyósó (ld. 6. fejezetben közölt ábrákat), a **törvényi előírás teljesül.**

Ökológiai hálózat ökológiai puffterülete – Pirtón nincs kijelölve

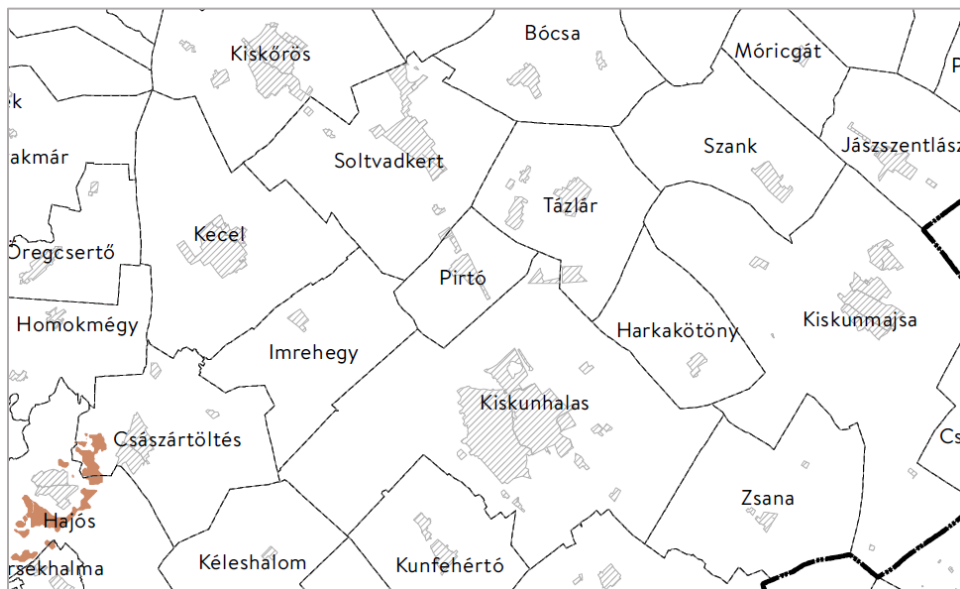
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete



OTrT 3.1. melléklete: Országos Ökológiai Hálózat

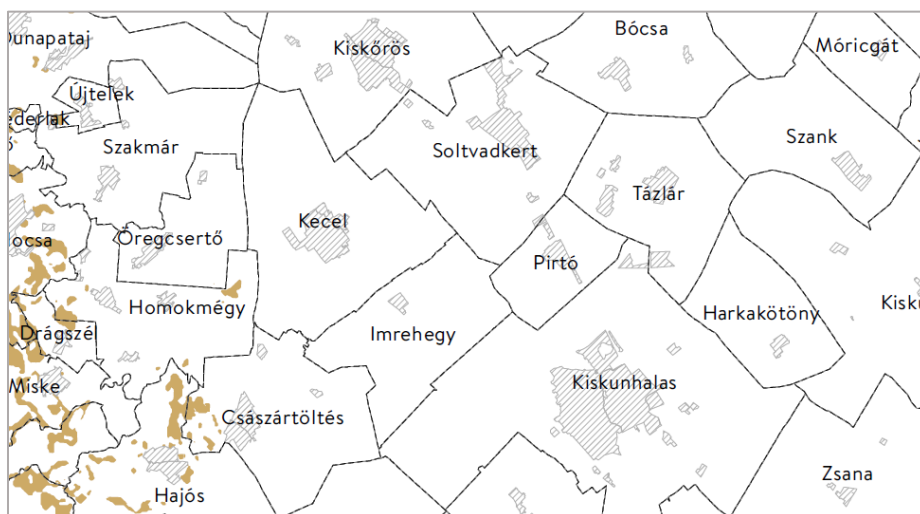
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – Pirtón nincs kijelölve

OTrT 3.2. melléklete: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



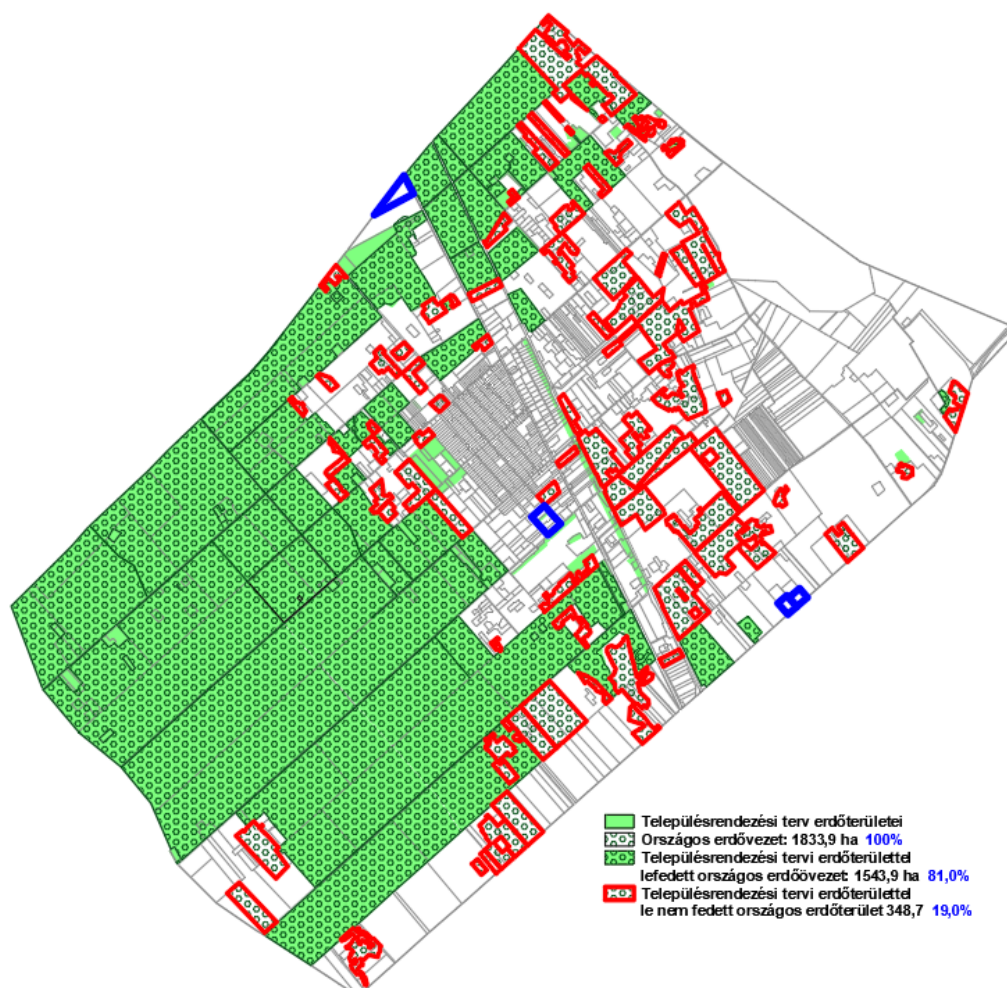
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete – Pirtón nincs kijelölve

MVM rendelet 1. melléklete: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Országos erdők övezete – az OTTrT-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.

Országos erdők övezete és Pártó szerkezeti tervének erdőterületbe sorolt területei



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

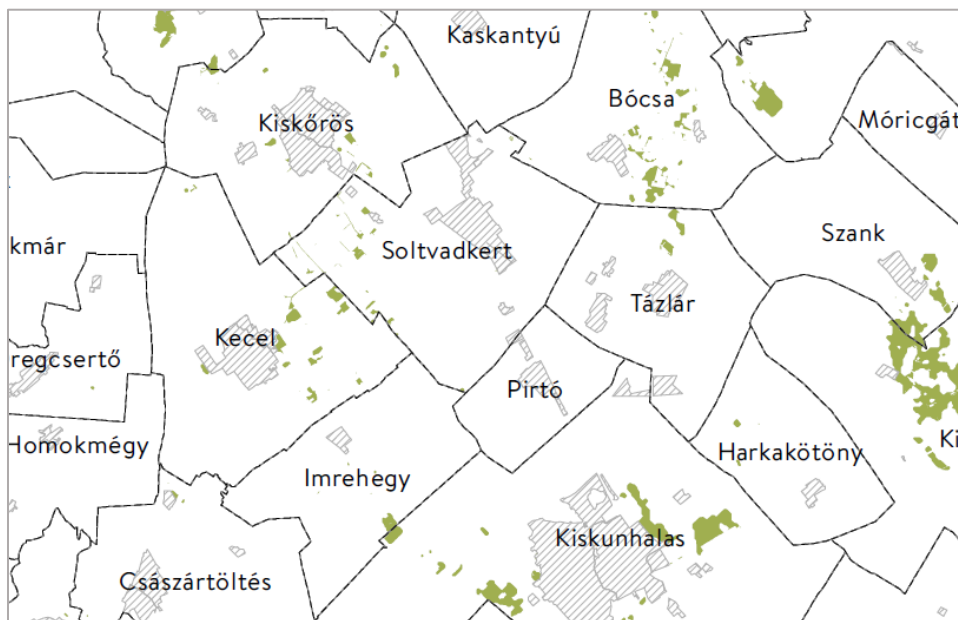
Az OTTrT előírja: „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia”, néhány területet, pl. a törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területeket, valamint a települési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

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)



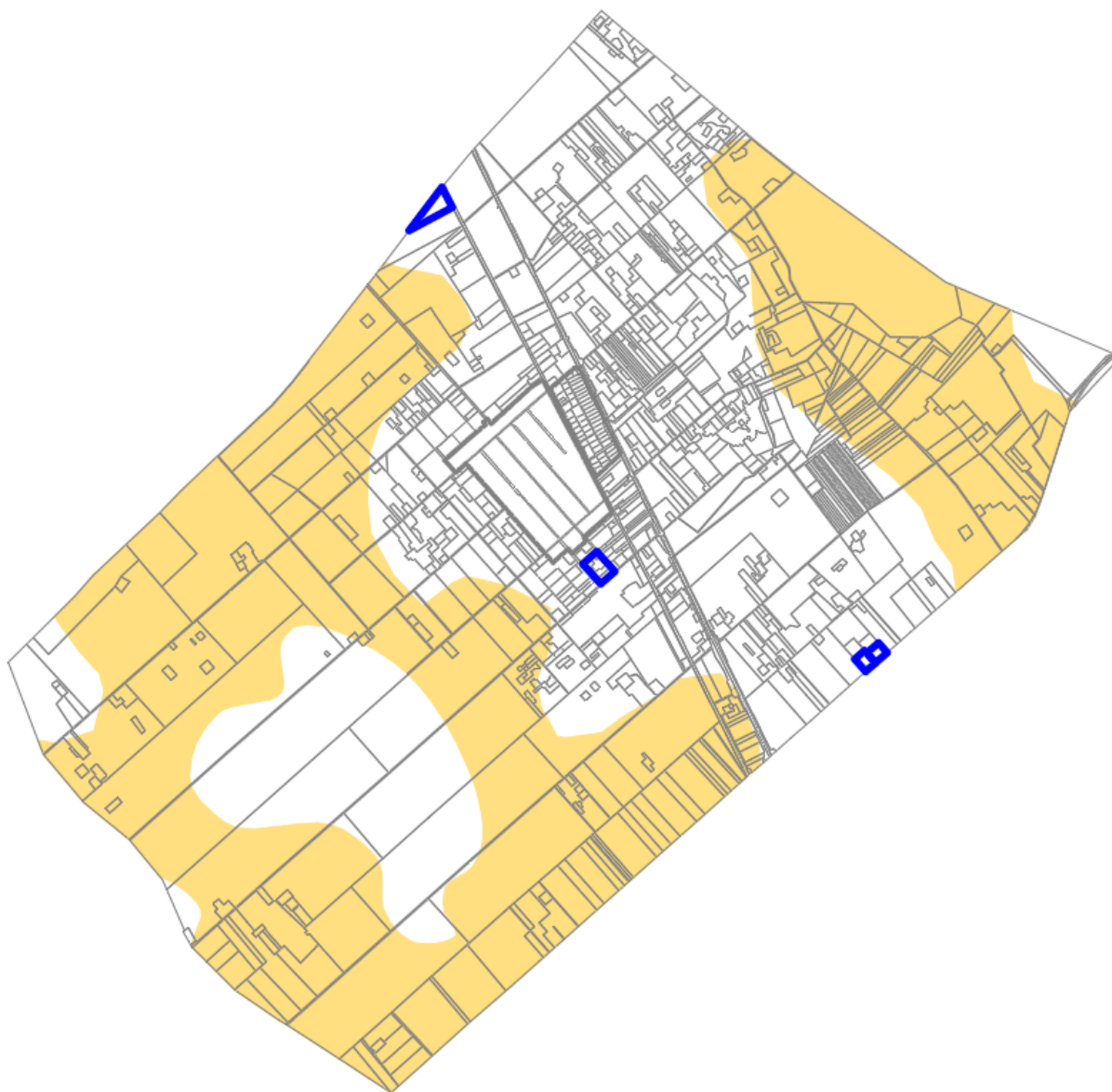
Országos tájképvédelmi terület övezete – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendeletben megállapított, a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység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

Az OTTrT 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”.

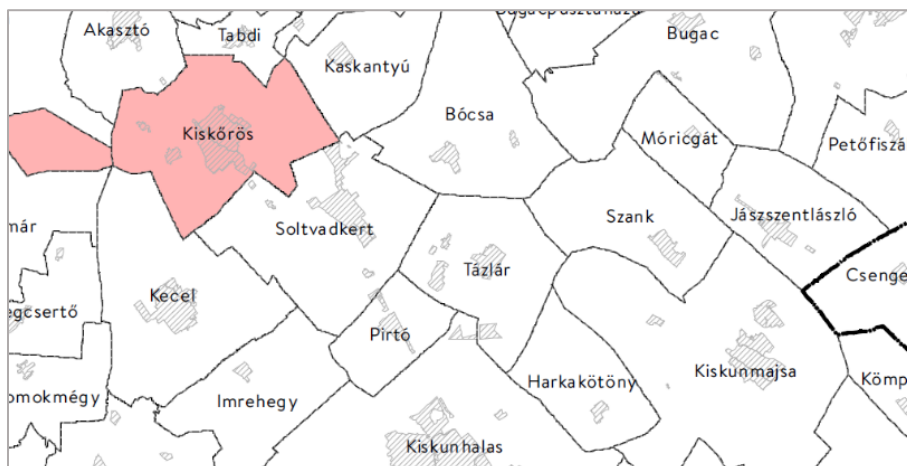
Pirtón az igazgatási területnek hozzávetőleg a fele, főként a természetes állapotú határrészek, tartoznak az övezetbe. **A módosítás helyszínét nem érinti az övezet.**

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

Tájképvédelmi terület övezete Pirtó területén, összevetve a módosítási területekkel



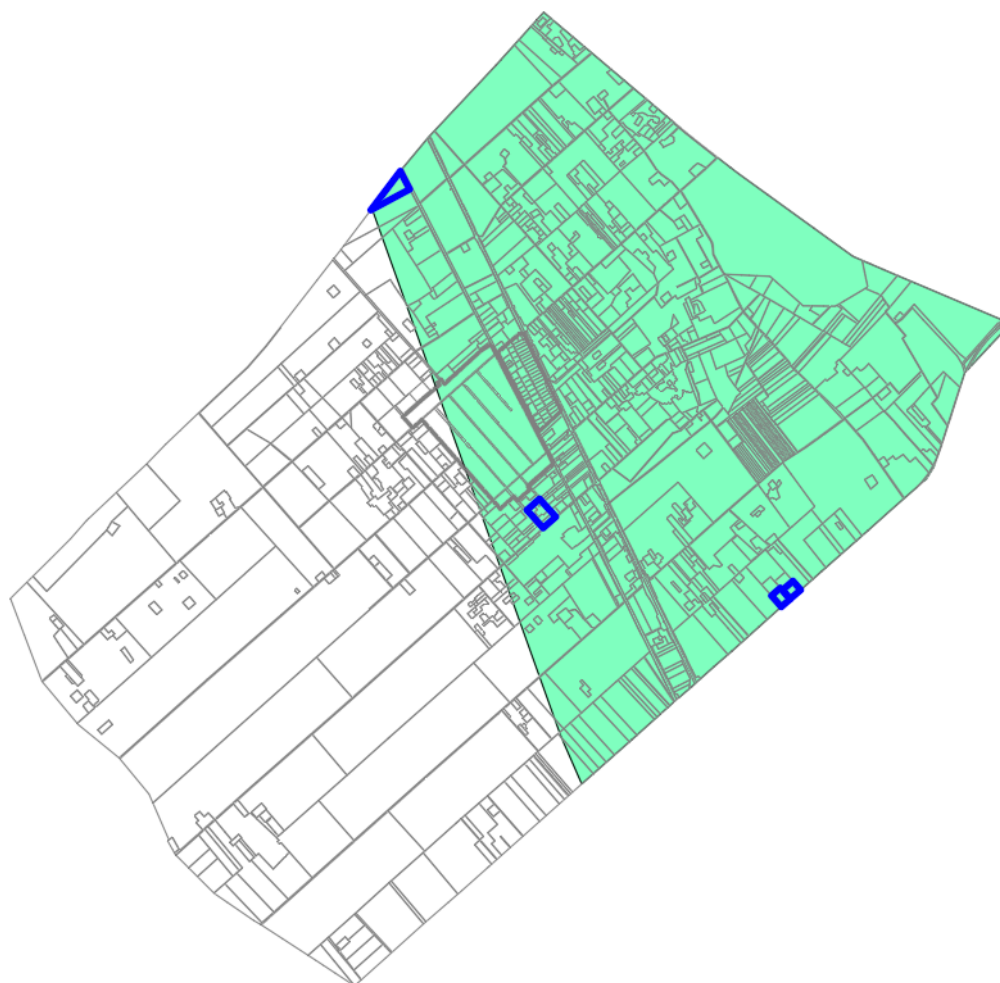
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete – Pirtó nem érintett



*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.

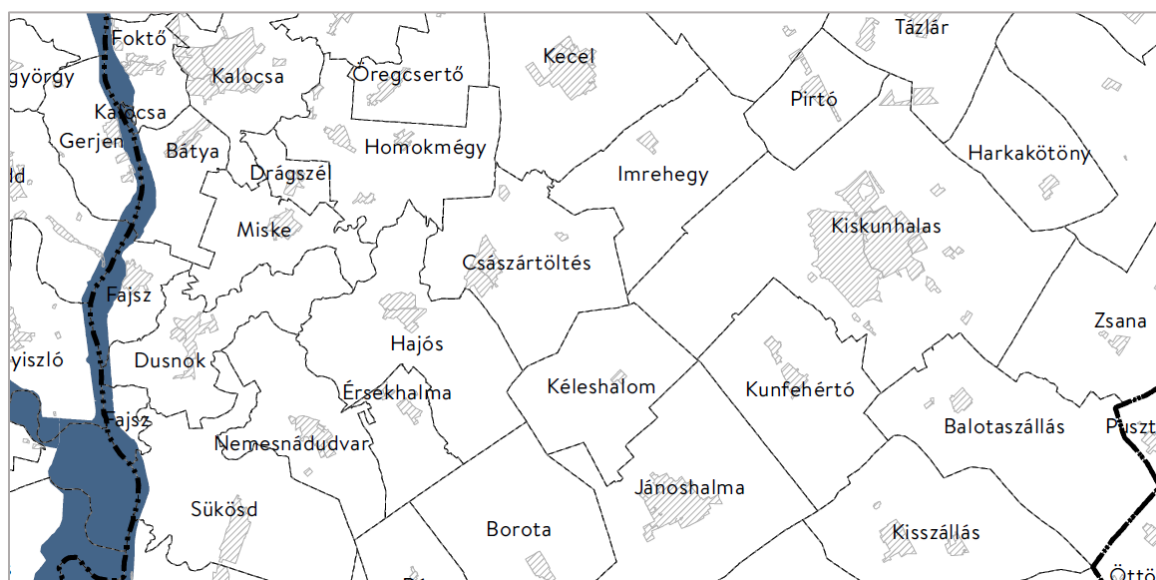
Országos vízminőségvédelmi terület övezete és a módosítási területek elhelyezkedése



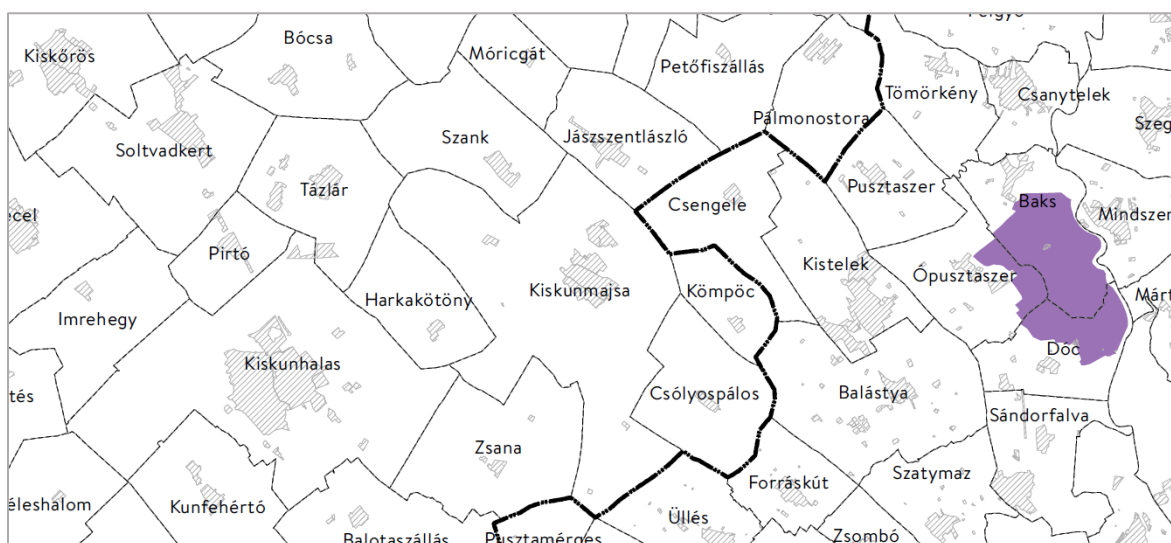
A közigazgatási terület K-i fele, azon belül a belterület túlnyomó része és **a módosítási helyszínek is az övezeten belül fekszenek.**

„Országos vízminőség-védelmi terület övezete által érintett területen a keletkezett szennyvizet közcsatorna 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

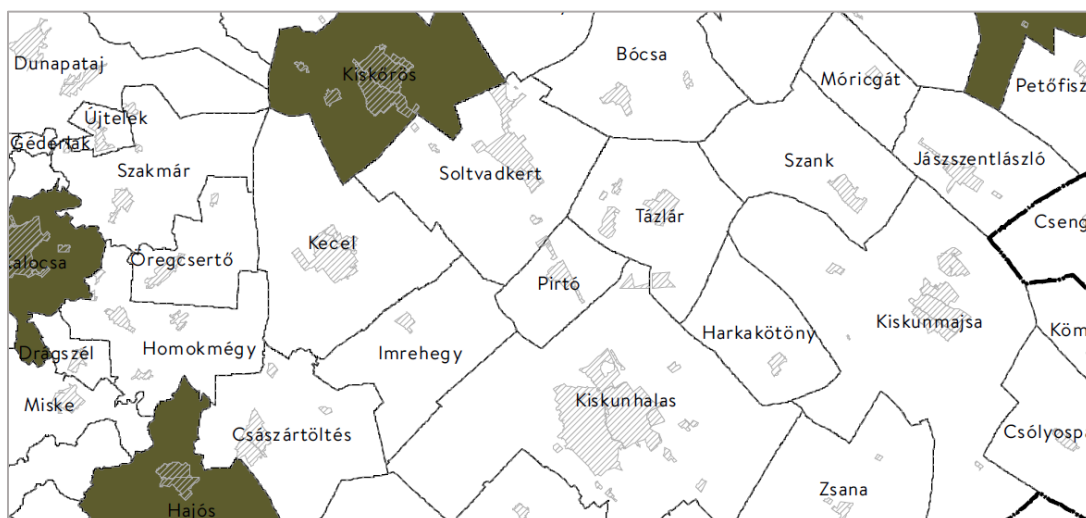


MVM rendelet 6. melléklet: VTT-tárolók övezete



Honvédelmi és katonai célú terület övezetben **nincs érintettsége Pirtónak.**

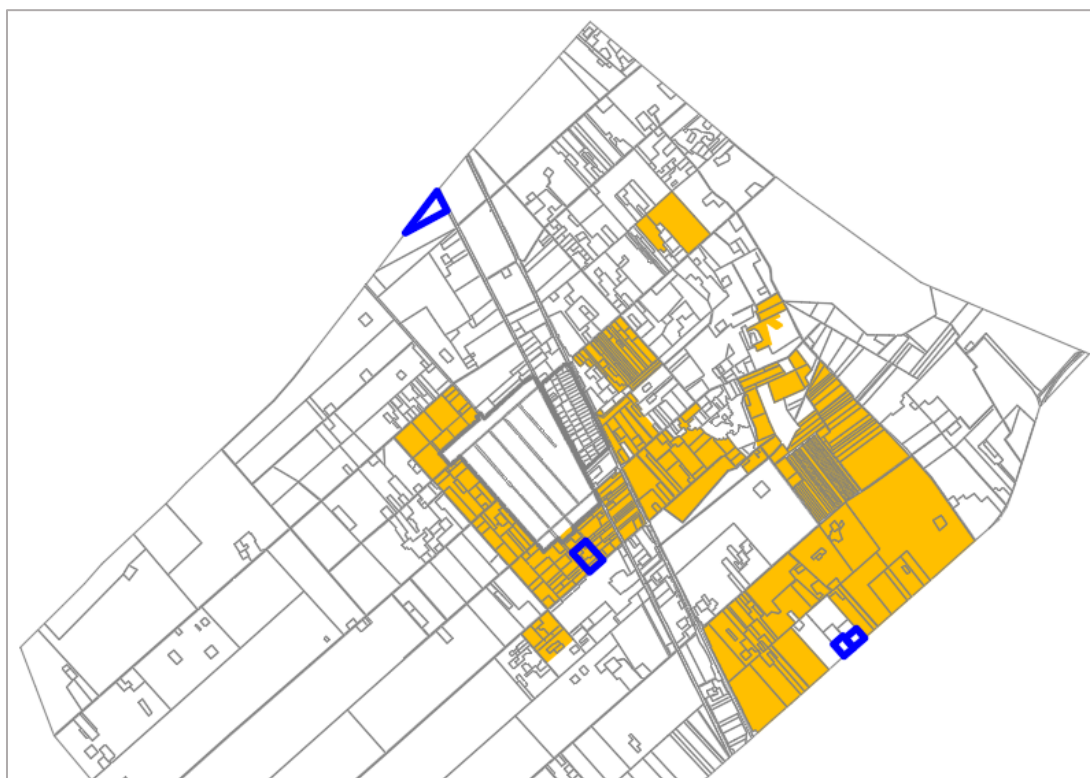
OTrT 3.5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú területek



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.**

Pirtó a Kunsági Borvidékbe tartozó település, a község borszőlő termőhelyi kataszteri területei körülveszik a belterületet és lehúzódnak a DK-i igazgatási határig. A módosítási helyszínek közül a belterülettől D-re lévő gazdaságfejlesztési terület érintett az övezetben.

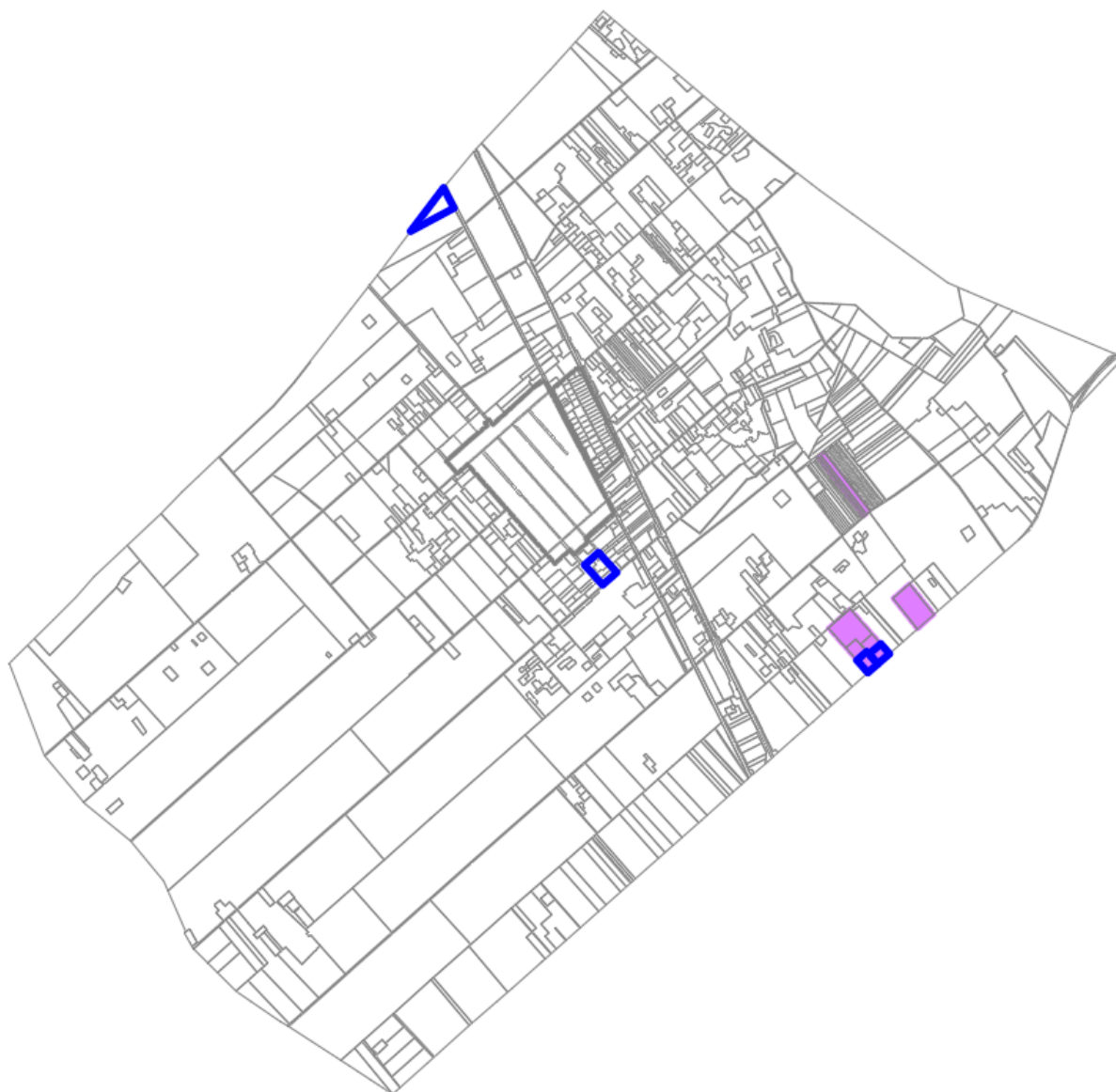
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület és a módosítási terület összevetése



Az OTrT 13. § (2) bekezdés értelmében a „Az **Országos Gyümölcs Termőhely 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. A kijelölt Kb-En energiaellátási fejlesztési terület **érintett az övezetben**, azonban nem keletkezik új beépítésre szánt terület, ezért a **törvényi előírás teljesül**.

<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

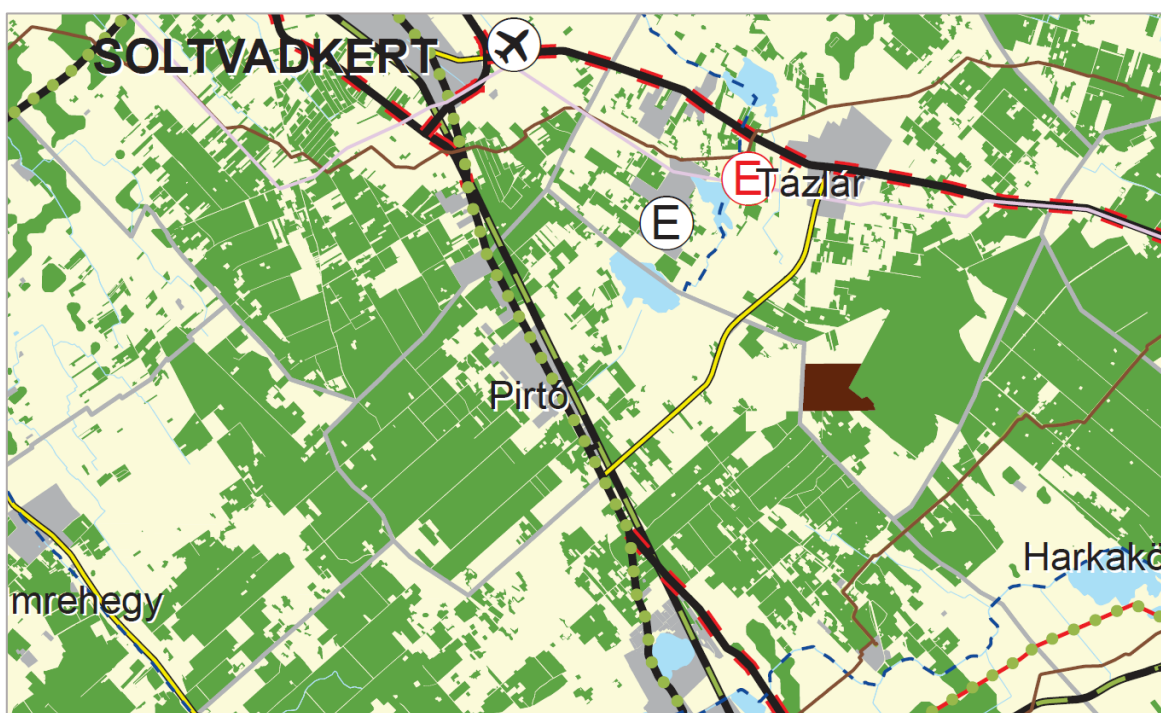
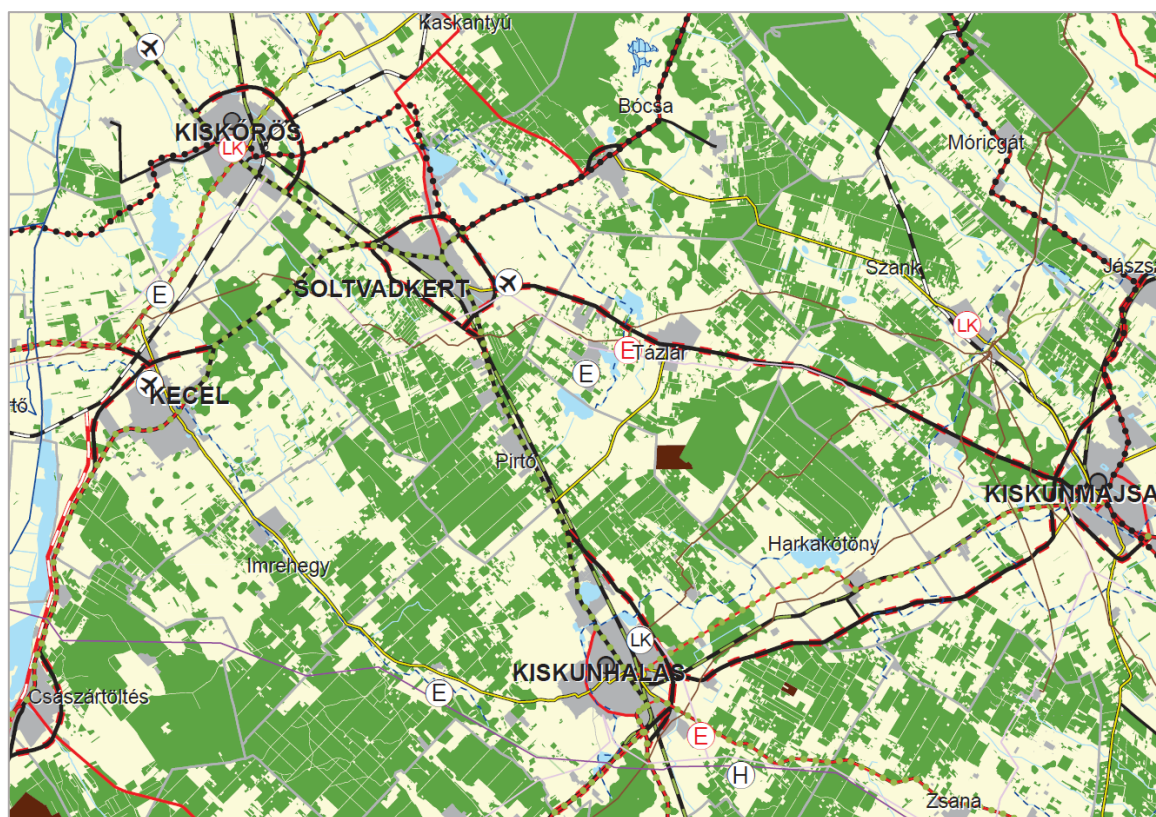
Gyümölcs termőhelyi kataszteri terület és a módosítási terület elhelyezkedése



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 (változásokkal együtt)

Erdőterület:	1547,3 ha	45 %
Mezőgazdasági terület:	1659,0 ha	48 %
Vízgazdálkodási terület:	4,0 ha	0 %
(Egyebek:	239,9 ha	7 %)
Összesen:	3450,2 ha	100 %

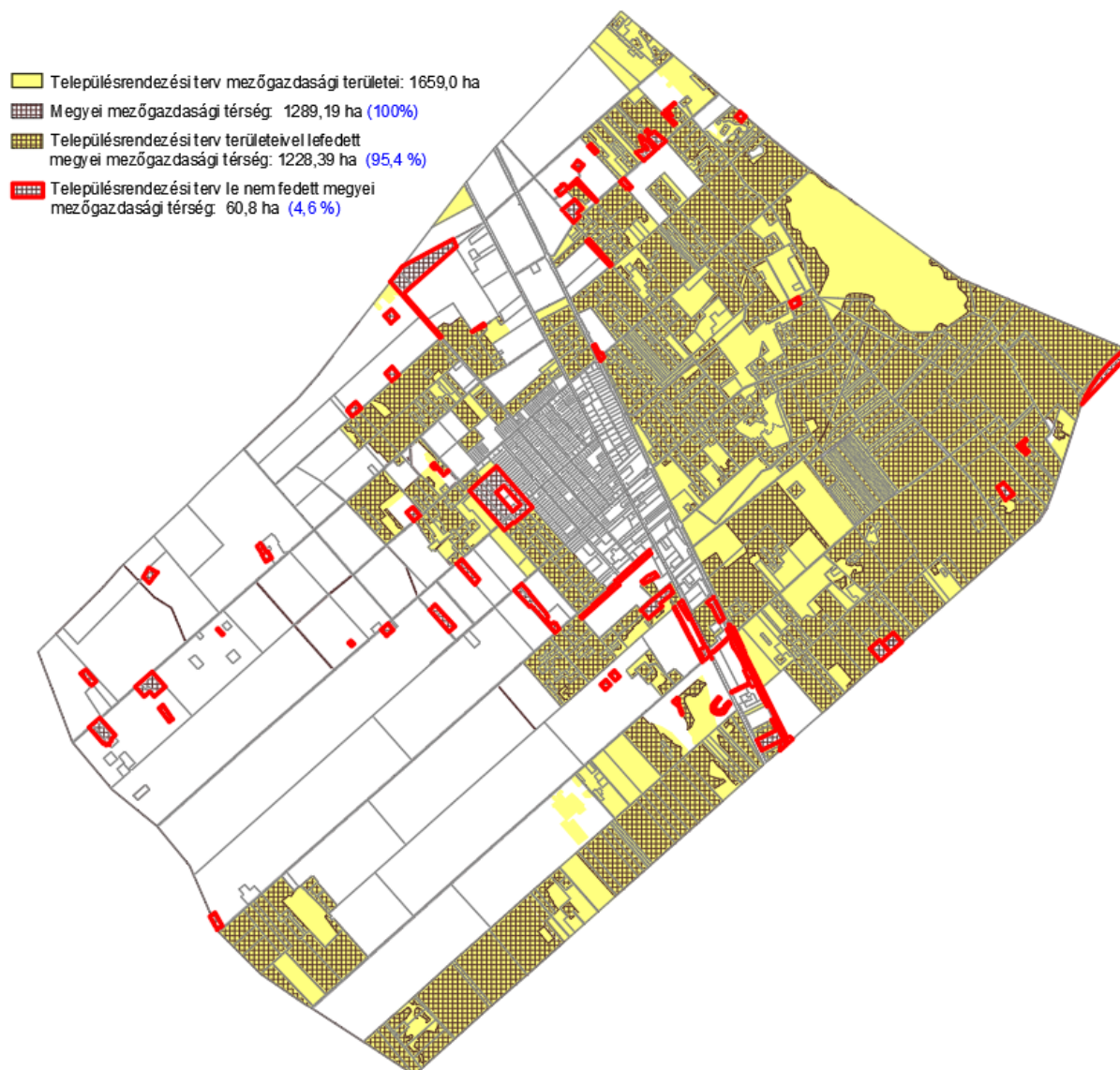
A módosítás a területfelhasználások kiterjedését nem változtatja meg, módosulás csak a települési térségen belül történik (gazdasági helyett vegyes rendeltetés).

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 mezőgazdasági 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,

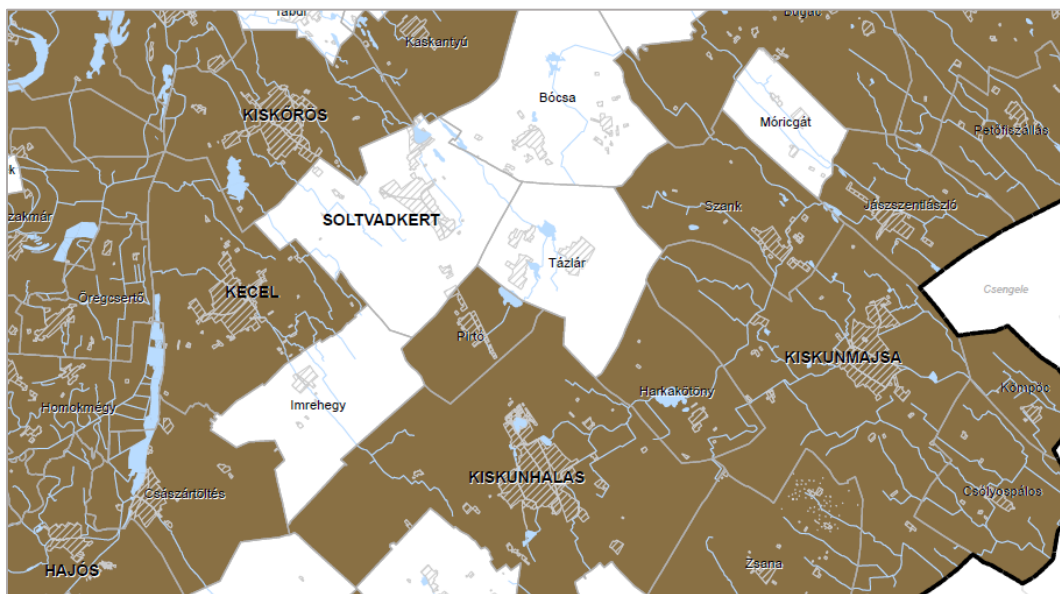
d) földtani veszélyforrás terület övezete.

(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

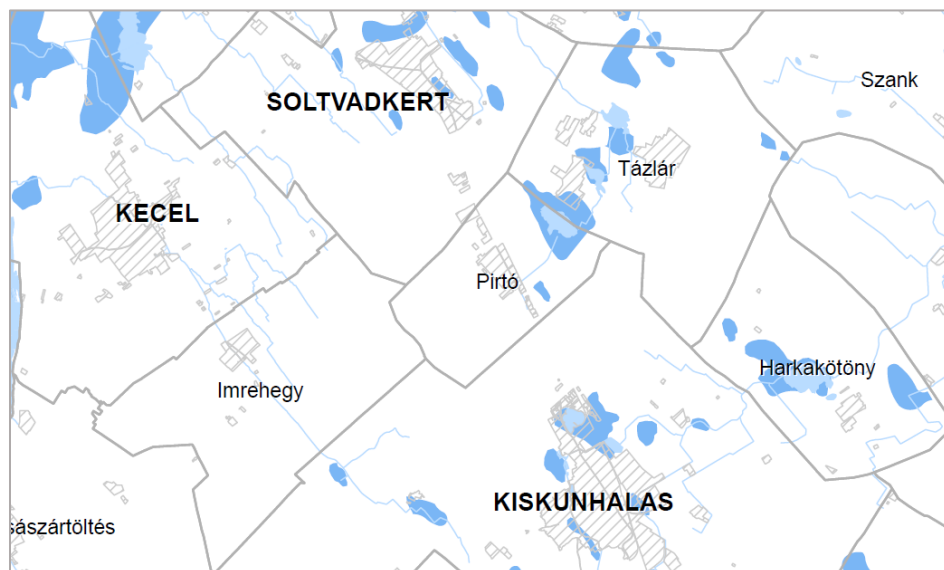


A **rendszeresen belvízjárta terület övezetébe** az OTrT szerint „a síkvidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik”. A módosított településszerkezeti tervben az **E-TÉR** adatszolgáltatása szerinti területfoltok vannak ábrázolva.

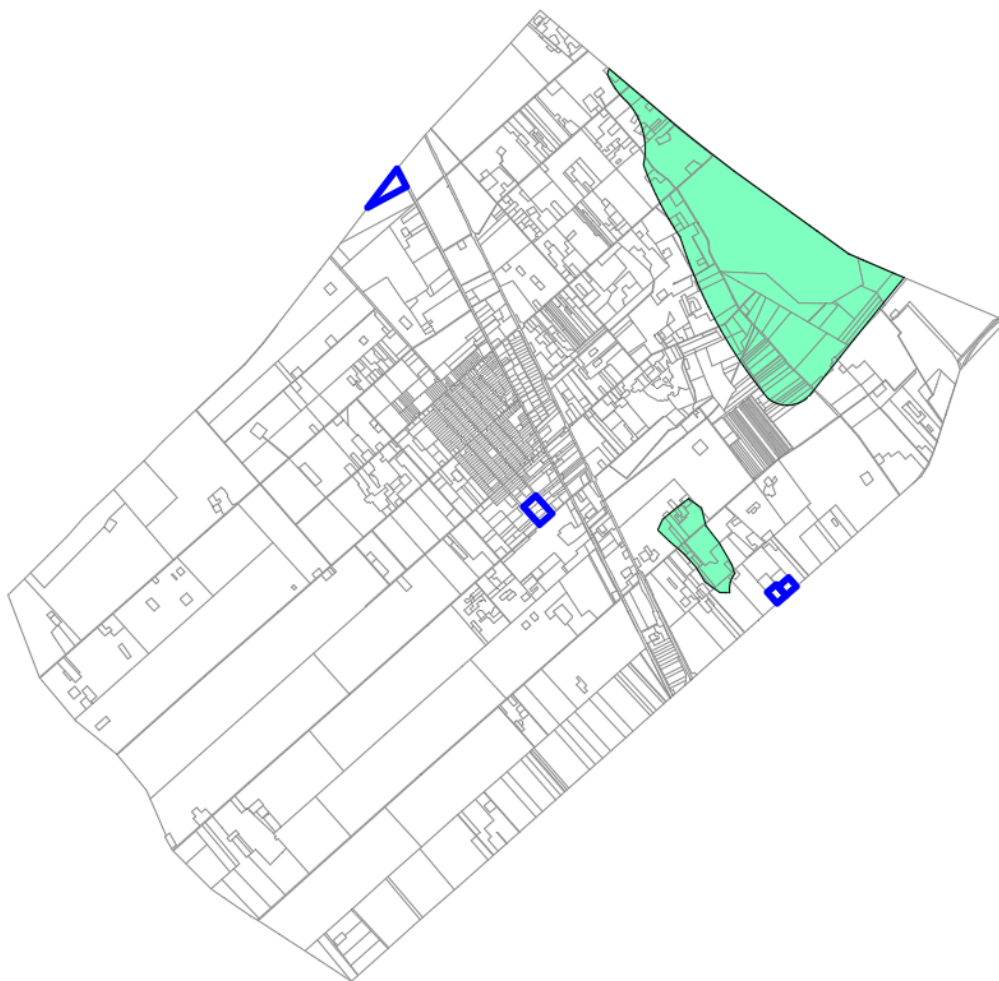
Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében „rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

A módosítás nem hoz létre új beépítésre szánt területet és a helyszínek **nincsenek érintve az övezetben.**

BKVTrT 3. melléklet 10. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

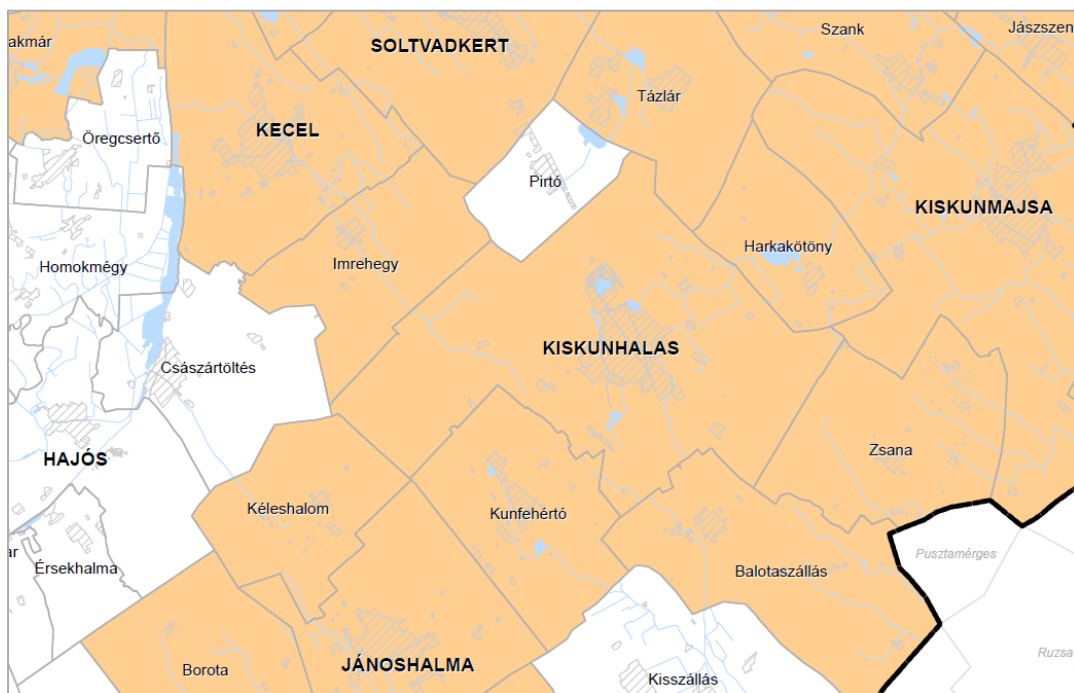


Rendszeresen belvízjárta terület övezete és a módosítási területek elhelyezkedése



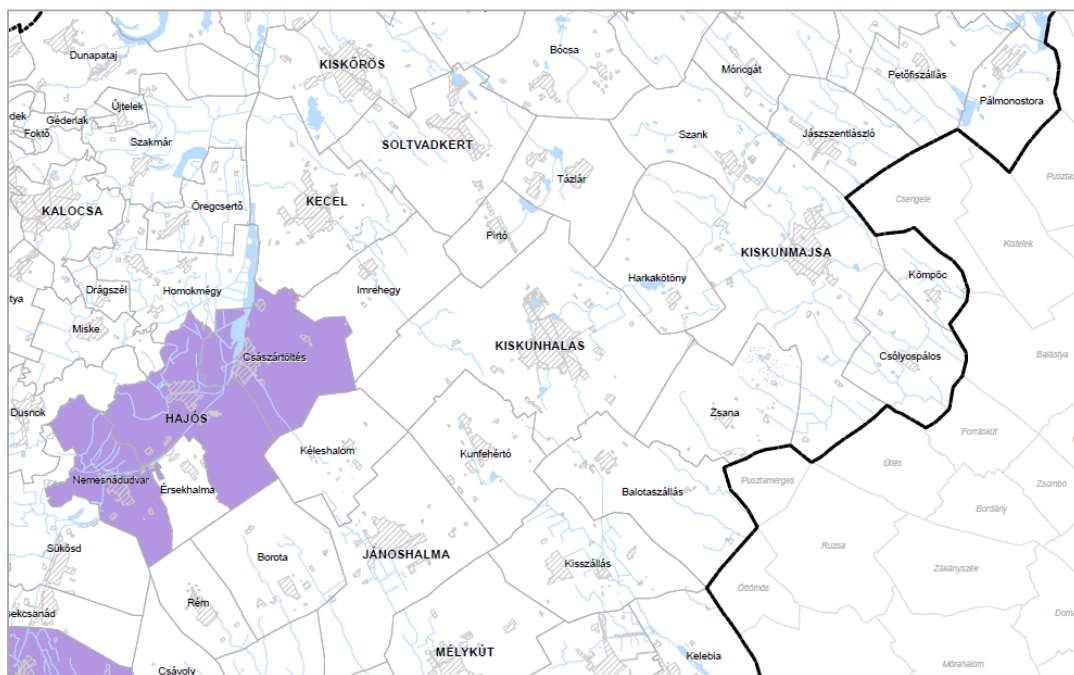
Tanyás területek övezetébe az OTrT szerint a jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi 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



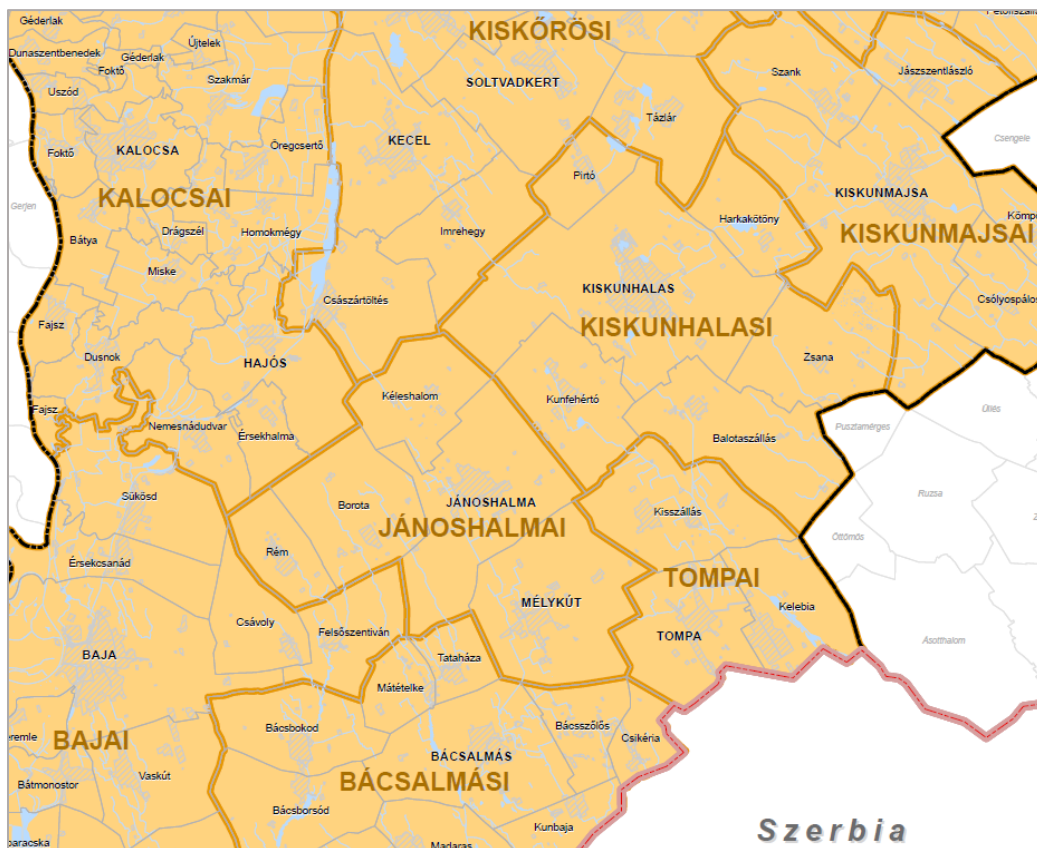
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Földtani veszélyforrás övezetében.**

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 településegyüttesek

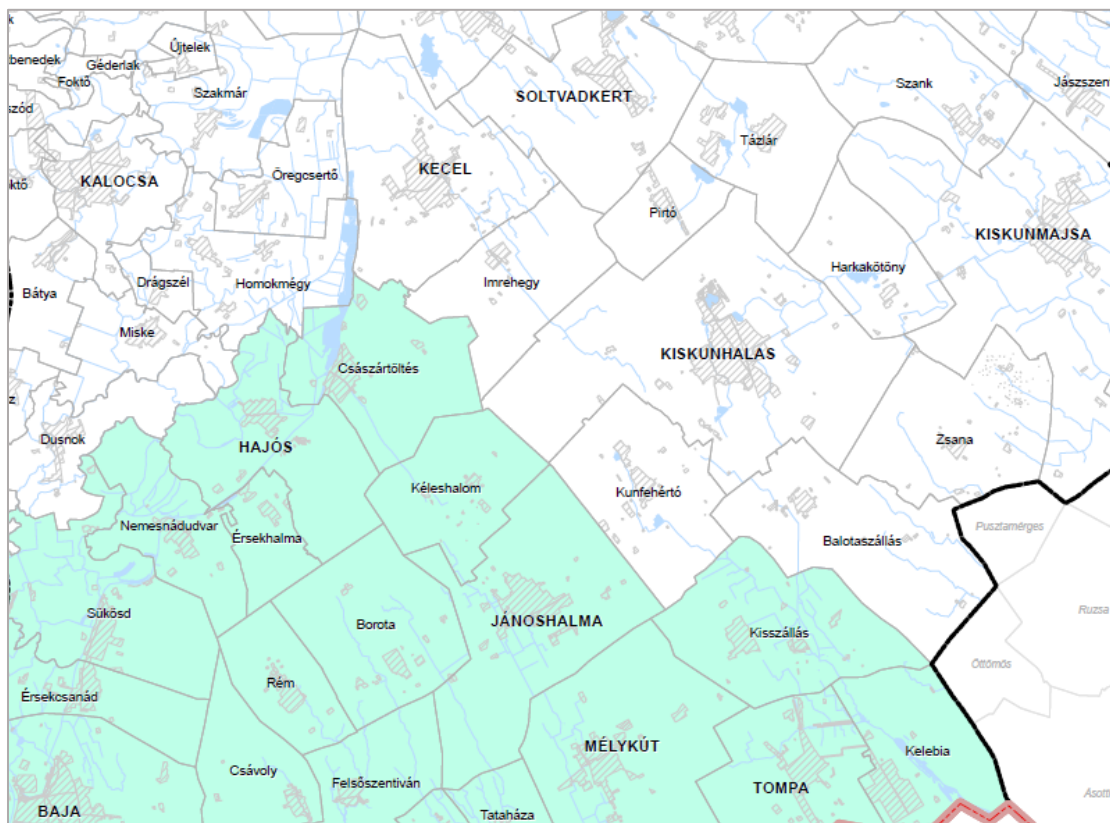


A megyei területrendezési szabályzat értelmében: „**városkörnyéki település-együttesek**: a megye városainak és a város térségéhez tartozó olyan településeknek az együttese, amely központi városának, esetenként a településegyüttes más településeinek intézményeit, közlekedési és közműhálózatait, valamint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

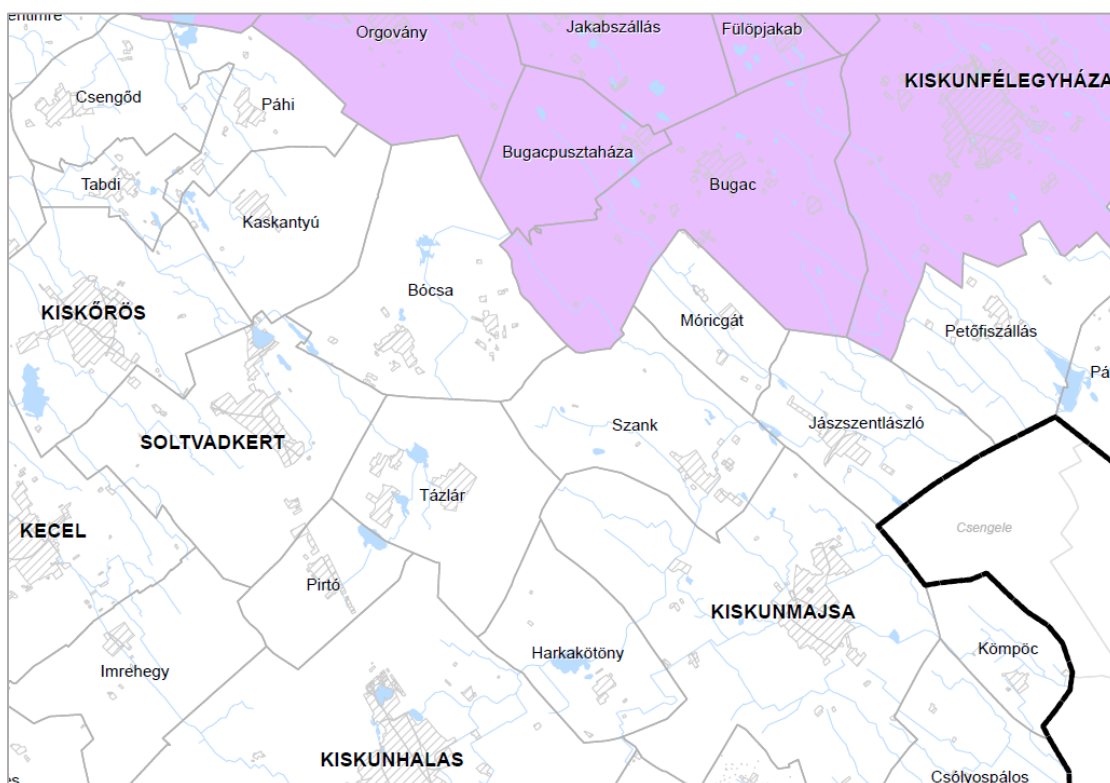
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a Különleges eszközökkel fejlesztendő terület övezetében.

BKVTrT 3. melléklet 14. Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete



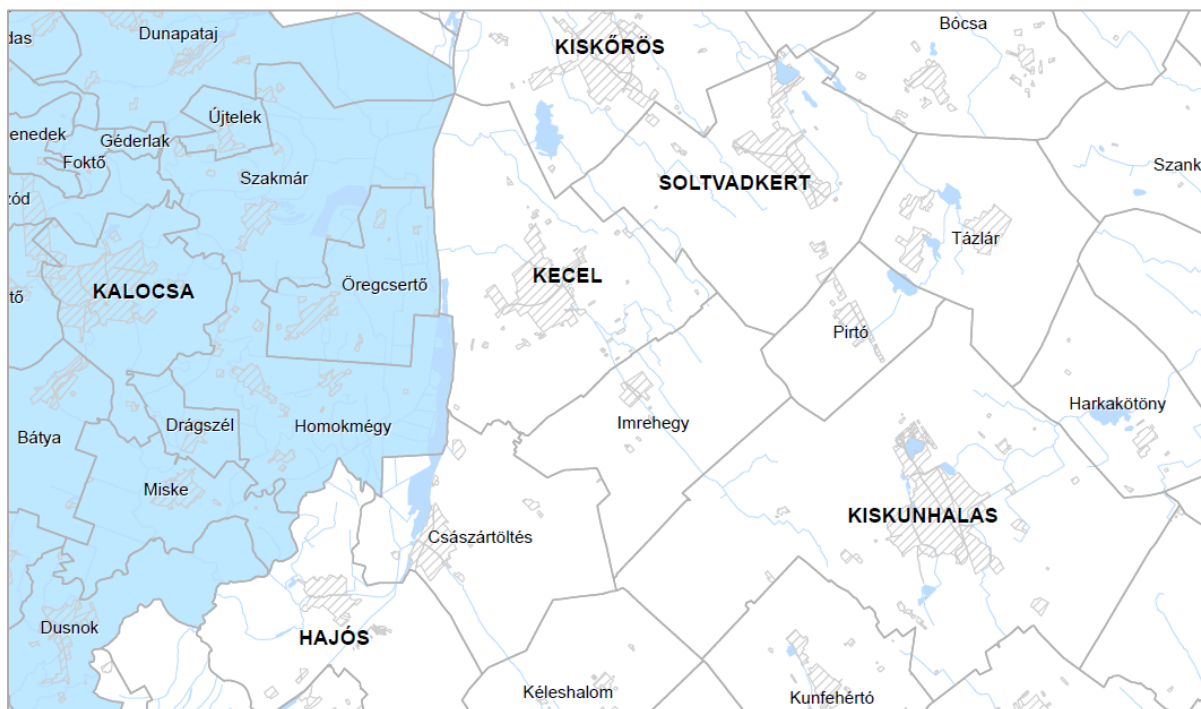
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetében.

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



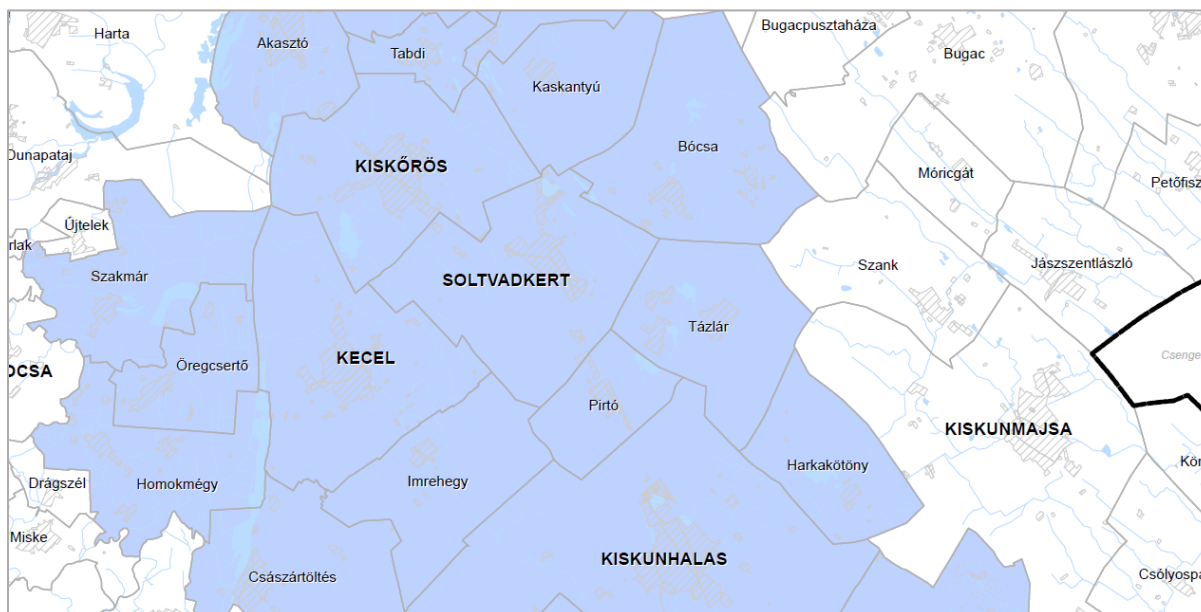
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a Híd gazdaságfejlesztési körzet övezetében.

BKVTrT 3. melléklet 16. Híd gazdaságfejlesztési körzet övezete



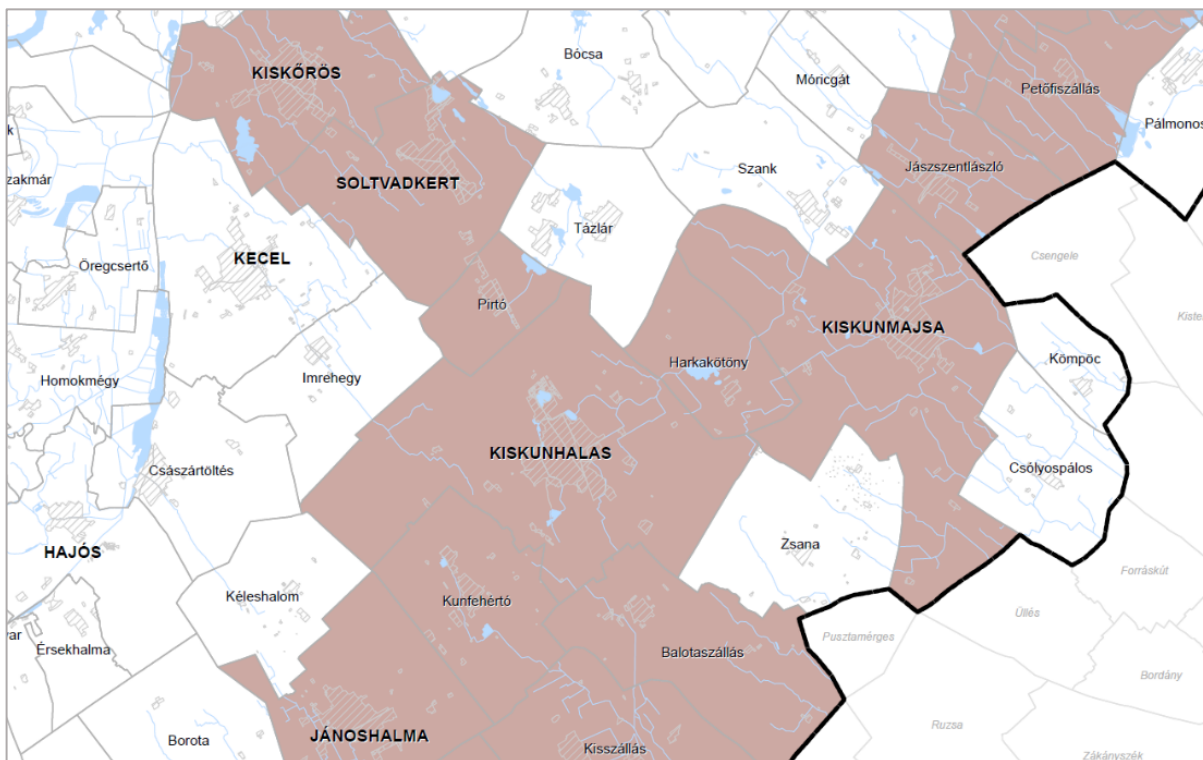
Együtt élő négy város övezetében szerepel Pirtó. Kecel, Kiskőrös, Kiskunhalas, Soltvadkert és a környékbeli falvak barnamezős, vagy a település beépített területéhez csatlakozó területrészein, a mezőgazdaságot, illetve a mezőgazdasági termékfeldolgozást, illetve az ahhoz csatlakozó szolgáltatási, raktározási, és kereskedelmi tevékenységet szolgáló létesítmények számára alkalmazható a sajátos Gksz övezet. A **módosítási területeken nem vált szükségessé** a sajátos szabály alkalmazása.

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 területeken nem vált szükségessé** a sajátos szabály alkalmazása.

BKMTrT 3. melléklet 18. Kötőtpályás gazdasági terület övezete

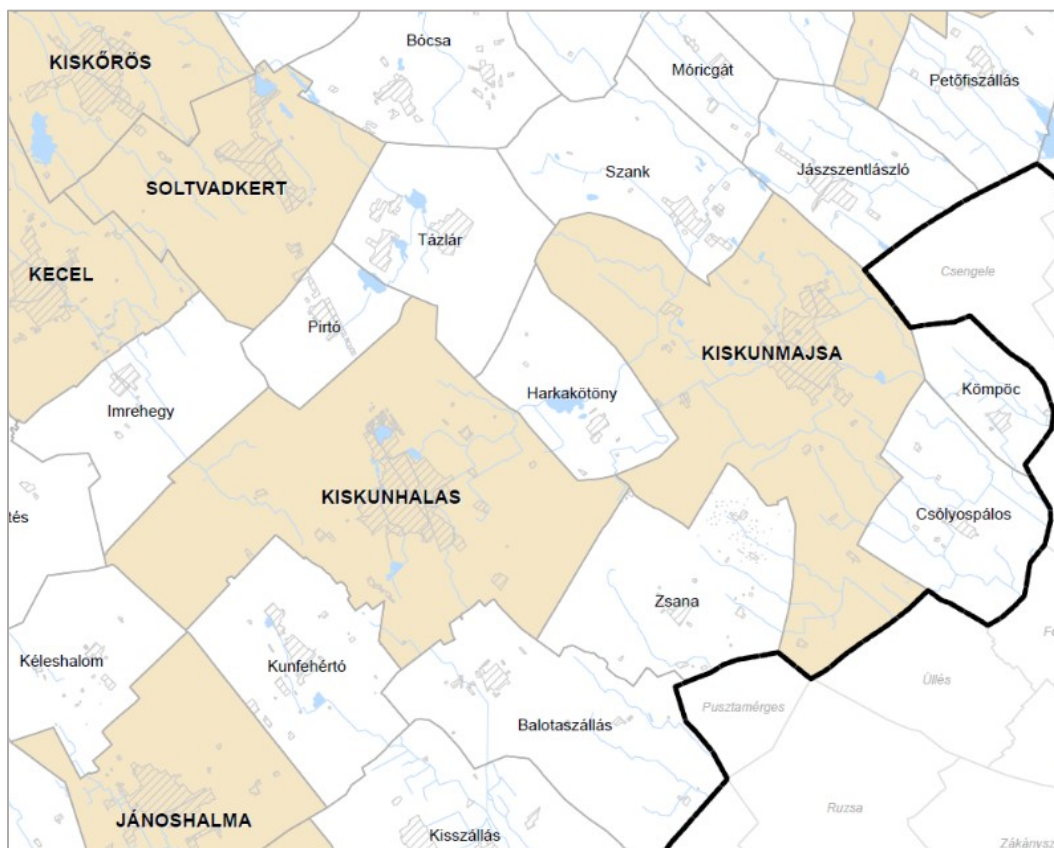


Turisztikai fejlesztési térségek

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**:

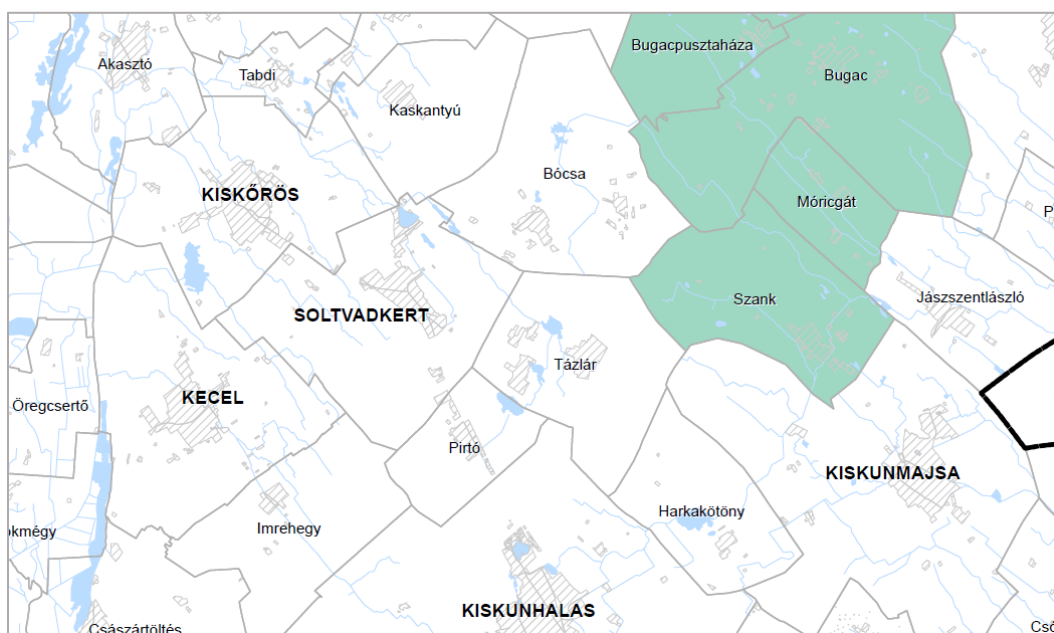
Általános turisztikai fejlesztés övezete területén fekvő barnamezős területén belül alkalmazható. **Pirtó nem érintett az övezetben.**

BKVTrT 3. melléklet 19. Általános turisztikai fejlesztés övezete



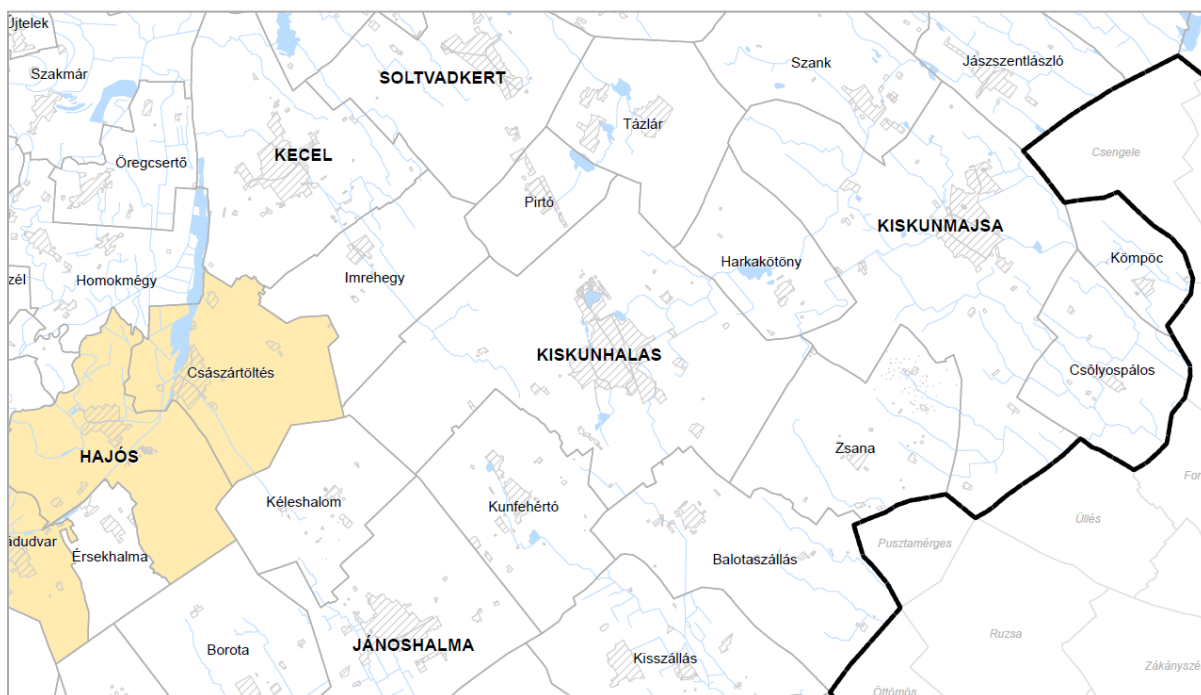
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Pusztai turizmus-fejlesztés övezetében.**

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



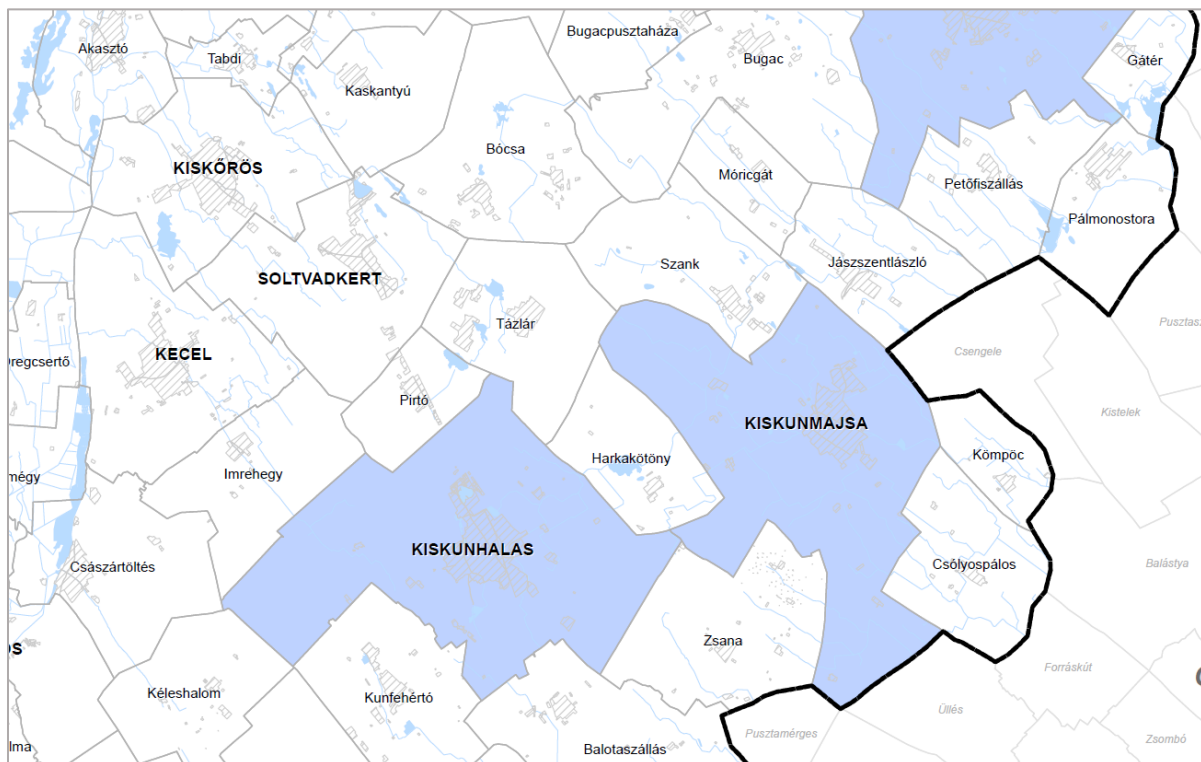
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint nem érintett a **Pincefalvak övezetében.**

BKVTrT 3. melléklet 21. Pincefalvak övezete



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

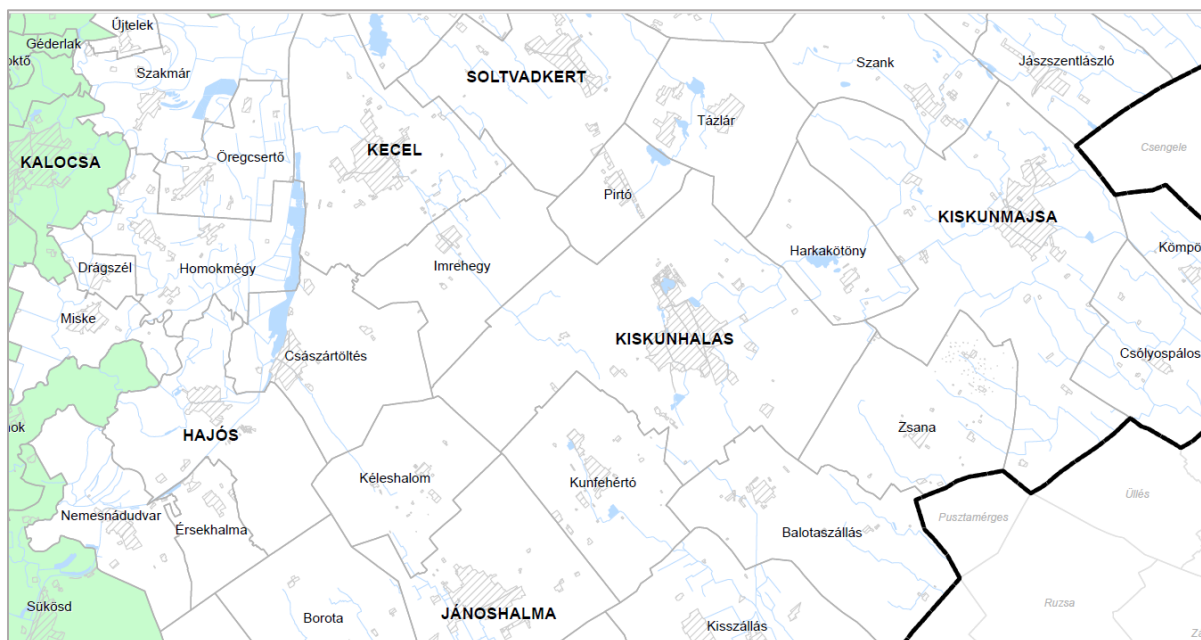
BKVTrT3. melléklet 22. Gyógyhelyek és gyógyfürdők



További különleges térségi övezetek

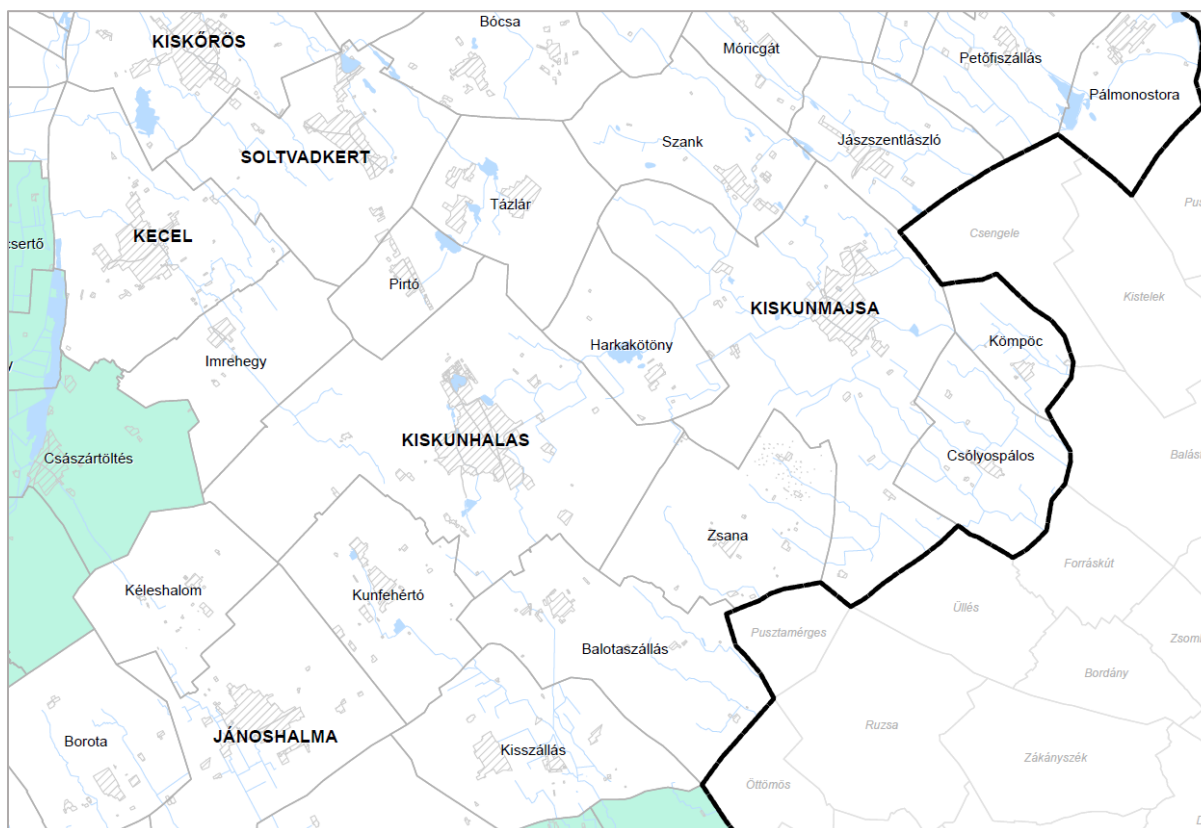
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Duna-menti térség övezetében.**

BKVTrT 3. melléklet 23. Duna-menti térség övezete



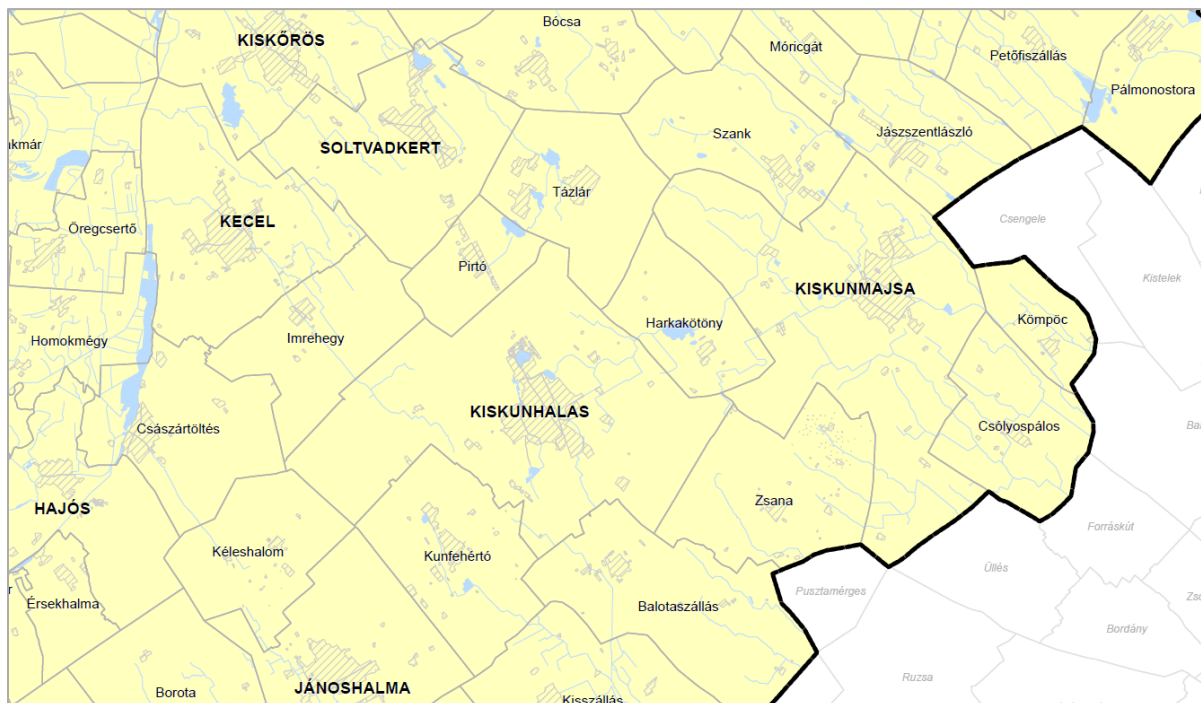
Pirtó közigazgatási területe az alábbi ábra szerint **nem érintett a Natúrpark övezetében.**

BKVTrT 3. melléklet 24. Natúrpark övezete



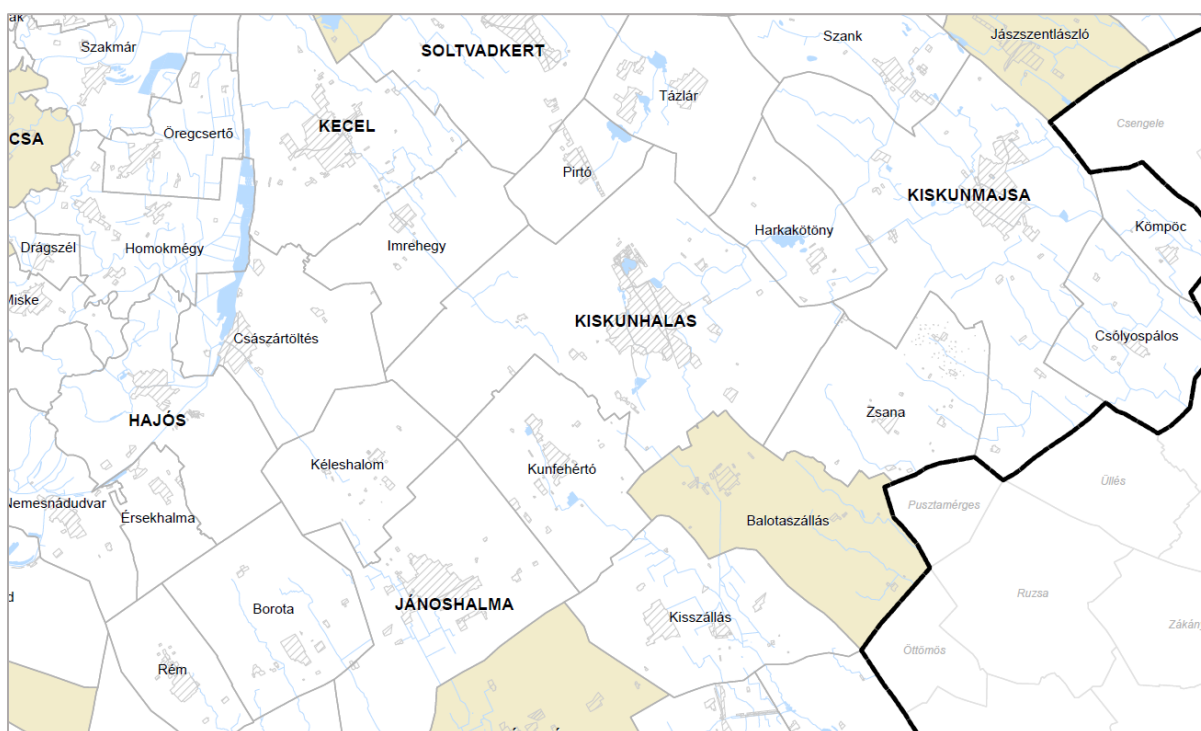
A **napelempark elhelyezésére szolgáló különleges** övezet a vármegye minden településére kiterjed. Bármely településen lehetőség van egybefüggően 0,5-50,0 MW közötti beépített teljesítményű napelemparkok létesítésére. **A módosítás napelempark területet jelöl ki a megyei övezettel összhangban.**

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 érdemben nem befolyásolja a klímaviszonyokat Pirtón.

BKVTrT 3. melléklet 27. Klímaváltozással érintett térség övezete

