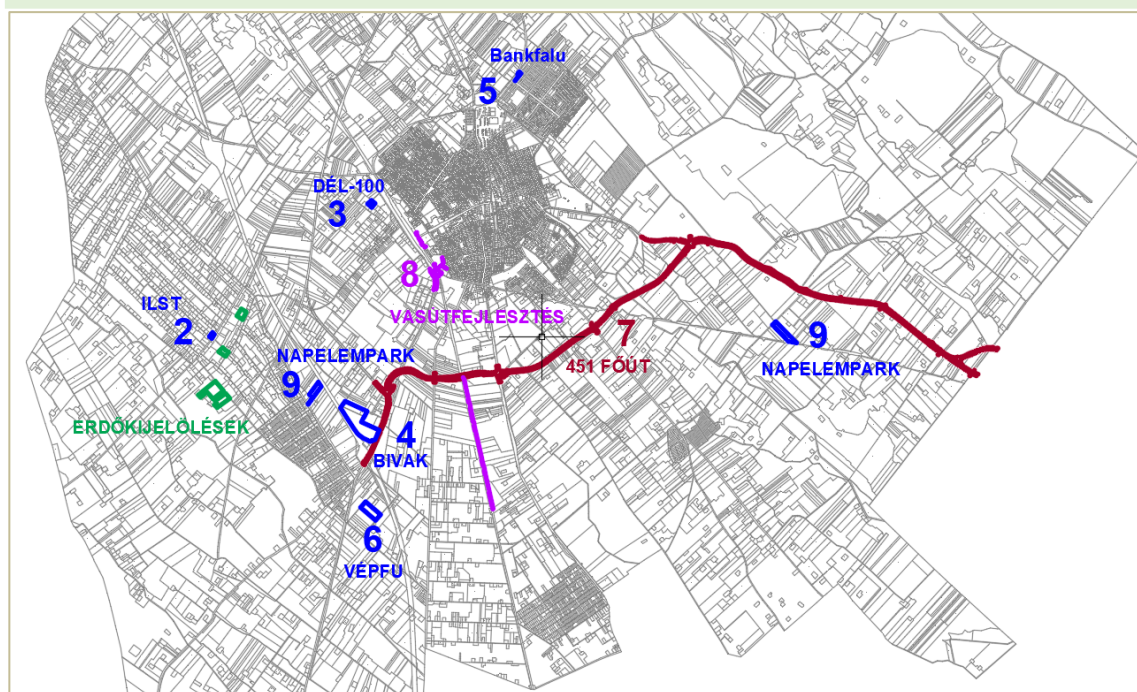
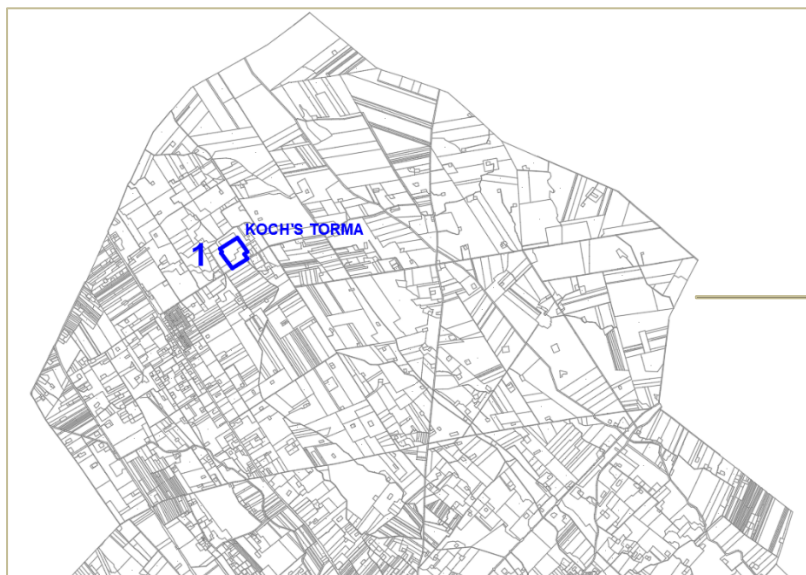


KISKUNFÉLEGYHÁZA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2024. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



2024. február hó

Megrendelő:

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata

6100 Kiskunfélegyháza, Kossuth L. u. 1. Tel. 06/76/461-255

Polgármester: Csányi József

Főépítész: Albrecht László

Főépítész munkatárs: Tóth Anita toth.anita@kiskunfelegyhaza.hu

Telefon: 06/76/562-079

Tervező:

Felelős tervező: Balogh Tünde építészmérnök

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

Új-Lépték Tervező Iroda Bt.

Szeged, Pécskai u. 15.

Tel. 06/62/421-256

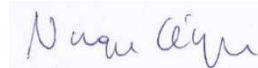
balogh.miczi@ujleptekbt.hu



2019. évi alapterv szaktervezői:

Táj- és kertépítész: Nagy Ágnes táj- és kertépítészmérnök

(Bács-Kiskun Megyei Építész Kamara TK 03-0265)



Közlekedés: Bombolya Erzsébet építőmérnök

(Csongrád Megyei Mérnöki Kamara Tkö 06-0349)



Víziközművek, földgázellátás:

Csuvár Gábor építőmérnök

(Bács-Kiskun Megyei Mérnöki Kamara TV, Te, KB-T 03-0218)



Zaj- és rezgésvédelmi szakértő: Dr. Szanka Károly

dipl. környezetvédelmi, zajcsökkentési szakmérnök

MMK.: SZÉS-4/06/0021/H-1170/05



Környezetvédelem: Novai György



Energetikus: Somogyi János villamosmérnök

(Csongrád Megyei Mérnöki Kamara Te, TH 06-0467)



TARTALOM

1. Előzmények, módosítási ügyek	3.
2. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz	11.
3. Új beépítésre szánt területre vonatkozó törvényi előírások teljesülésének igazolása	21.
4. HÉSZ-módosítás tervezete	27.
5. Tervezett módosítások leírása	38.
6. Környezetalakítási, közlekedési és közműellátási alátámasztás a módosításhoz	108.
7. Környezetvédelem	122.
8. Örökségvédelem	126.
9. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	140.
10. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	141.
Hegybíró döntése	178.

1. Előzmények, módosítási ügyek

Kiskunfélegyháza településrendezési terve **2018-ban** teljeskörűen **megújult**. A szerkezeti tervet a 7/2019. (II.6.) önkormányzati határozattal fogadta el a Képviselő-testület. A Helyi Építési Szabályzatot a 2/2019. (II.7.) önkormányzati rendelet állapította meg.

2020. évben közösségi érdekből és gazdaságfejlesztési szándékból lezajlott egy tárgyalásos módosítási eljárás több helyszínre vonatkozóan a 47/2020. (IV.1.) és 73/2020. (IV.30.) számú Polgármesteri határozat, valamint a 109/2020. (VI.25.) számú Képviselő-testületi határozat alapján. Az eljárás hét ügyet tárgyal.

Nagyobb módosítási csomag kezelésére került sor 2021. évben a 143/2021. (VIII.26.), 171/2021. (IX.29.) és 172/2021. (IX.29.) számú Képviselő-testületi határozatokkal indított ügyekben, melyek elfogadásáról a 74/2022. (II.24.) határozattal és a 9/2022. (II.25.) önkormányzati rendelettel döntött a Képviselő-testület.

A 40/2022. (II.3.) és a 93/2022. (III.31.) számú Képviselő-testületi határozatokkal indított módosítási eljárás négy helyszínre terjedt ki, a folyamatot lezáró 160/2022. (VI.30.) határozattal és a 17/2022. (VII.4.) önkormányzati rendelettel módosult egységes Településrendezési eszközök a város jelenleg hatályos tervi állapotát képezik.

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata a 66/2023. (III.30.), a 145/2023. (VI.29) és 180/2023. (VIII.31.) számú Képviselő-testületi határozataival újabb telkeket vont módosítás alá a következők szerint (helyszínek átnézeti ábrája a címlapon látható):

- 1. helyszín:** Koch's Torma Kft. kérelme alapján a Kmü jelű beépítésre szánt *Különleges mezőgazdasági üzemi* terület bővül az ott működő üzem fejlesztése érdekében (hrsz.: 0293/3). Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások miatt új erdőterület is lesz kijelölve.
- 2. helyszín:** ILST Hungary Kft. kérelme alapján a Bugaci út mentén lévő 0449/14 helyrajzi számú „kivett üzem” ingatlan Gá jelű *általános gazdasági területbe* kerül át az ott kialakult használatnak megfelelően. Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások miatt új erdőterület is lesz kijelölve.
- 3. helyszín:** Dél-100 Kft. kérelme alapján a Molnártlepi út mentén lévő telephelyük bővítésére szolgáló, 0459/437 hrsz.-on kialakítandó ingatlan Gá jelű *általános gazdasági területbe* kerül át. Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások miatt új erdőterület is lesz kijelölve.
- 4. helyszín:** Bivak Kft. kérelme alapján az M5 autópálya mentén kialakított kamion-parkoló (hrsz. 0465/98) és a bővítésére szolgáló, 0465/4, 0465/73 hrsz.-ú telkek egységesen Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe* kerülnek át. Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások miatt új erdőterület is lesz kijelölve.
- 5. helyszín:** Lakossági kérelem alapján a Bankfalu szélén lévő 5637/293 helyrajzi számú (belterületi fekvésű) telek K-Ta jelű *különleges tanyai érték* építési övezetbe kerül át. Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó előírások miatt új erdőterület is lesz kijelölve.
- 6. helyszín:** VÉPFU Kft. kérelme alapján a Kiskunfélegyháza-VII. homokbánya területének kiaknázása és kimerülése miatt a B jelű *bányaterület* bővül a 0595/33 helyrajzi számú telek DNy-i részén.
- 7. helyszín:** 451. számú főút megerősítése és kerékpárút kiépítése kapcsán a közterület bővítésére van szükség az elkészült közlekedési terveknek megfelelően (tervező: Uvaterv Zrt.).

8. **helyszín:** 140. számú vasútvonal menti területek szabályozásának korrekcióira van szükség a nyomvonal fejlesztéséhez elkészült közlekedési terveknek megfelelően (tervező: Kontúr Csoport Kft.).
9. **helyszín:** A Salix Alfa Solar Kft., a Salix Beta Solar Kft., a Salix Green Beta Solar Kft. és a Salix Energy Epsilon Kft. kérelme alapján a tervezett napelemparkok elhelyezésére két telekcsoport Kb-En jelű *különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület* övezetbe kerül (helyrajzi számok: 068/12,13, 0467/146,147).
10. **módosítás:** az építési hatóság javaslatai és lakossági kérelmek alapján a Helyi építési szabályzat normaszövegében kisebb változtatások történnek.

Tartalmi követelmények

A módosítási tervet megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma tekintetében a 180/2023.(VIII.31.) önkormányzati határozat (ld. e fejezet végén) mellékletét képező Feljegyzés az irányadó.

A város egészére vonatkozó *Megalapozó vizsgálatok* a 2015. évi településfejlesztési tervezéshez készültek el, majd kiegészültek a 2018. évi településrendezési tervezés során. A településtervező <http://ujleptekbt.hu/> honlapján a dokumentumok megtekinthetők (szöveges részek és rajzi vizsgálatok). Ugyanitt található a Településrendezési eszközök 2018. évi *Alátámasztó javaslatai*.

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

Eljárás típusa, partnerség

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

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

A módosítás társadalmi egyeztetése (lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel, együtt: **Partnerek**) szintén az **Eljr.** szabályainak megfelelően zajlik le az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen. Nincs külön helyi előírás a Partnerségi egyeztetésre, mivel Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata 2023. áprilisában hatályon kívül helyezte a *Kiskunfélegyháza Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 11/2017. (III. 30.) önkormányzati rendeletét.

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata az **E-TÉR**-ben bekérte az állami téradatokat és nyilvántartási adatokat. Az adatszolgáltatás jelen dokumentációba beépült. Az alaptérkép is frissült. A vasúti övezet barna aláfestést kapott a könnyebb értelmezhetőség érdekében.

Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Hivatali kapun kiküldött Tájékoztató alapján nyilatkozatot kért Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata a környezet védelméért felelős szervektől az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy a módosítások várható környezeti hatása jelentős-e, szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. A következő szervektől érkeztek be válaszok *(tervező reagálások kék színnel szerepelnek az egyes pontok végén)*:

- 1. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** (a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően) jelzi a következőket:

„A VÉPFU Kft. kérelmében jelezte, hogy a Kiskunfélegyháza-VII. homokbánya területének kiaknázása és kimerülése miatt a bányaterület növelésére van szükség. A bánya bővítési terület közvetlen szomszédos telken történne, melynek tulajdonjogát most szerezték meg. A jelenlegi területük (Hrsz.: 0595/37) mellett található a bővítési terület (Hrsz.: 0595/33 DNy-i része 3,66 hektár), amely jelenleg Sz6 szántóművelés alatt áll, tervezett helyrajzi száma 0595/45. A bővítési terület a szabályozási tervben jelenleg Má-2 besorolású.

A bővítéssel érintett Kiskunfélegyháza 0595/33 hrsz.-ú ingatlan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: MTrT.) meghatározott Országos Ökológiai Hálózat elemeit (ökológiai folyosó) érint.

Az Mtrt. 26. § (1) bekezdés szerint: „Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.”

A fentiek alapján tekintettel arra, hogy a bánya bővítése olyan ingatlant érint, amely része az ökológiai hálózatnak, így javasolt felvenni a kapcsolatot a területileg illetékes természetvédelmi kezelő a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóságával.

A „VÉPFU” Kft. meghatalmazása alapján a HATÁS-KÖR 2000 Mérnöku Szolgáltató Bt BK/KTF/00441-1/2024. számon a Kiskunfélegyháza 0595/37 hrsz.-ú ingatlanon lévő „Kiskunfélegyháza VII.-homok” védőnevű bányának a Kiskunfélegyháza 0595/45 hrsz.-ú ingatlant is érintő bővítése tárgyú – a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti **előzetes vizsgálati kérelmet terjesztett elő**, amely alapján közigazgatási hatósági eljárás indult a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályán.

A 6. módosítás esetében javasoljuk a módosítás felfüggesztését, amelyet legalább az előzetes vizsgálati eljárás lezárásáig fenn kellene tartani.

A nevezett eljárásban többek között az is megállapításra kerül, hogy a beruházás jelentős környezeti hatással lesz vagy nem lesz a természeti környezetre.

A rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján a 6. módosítás esetében részletes, minden érintett körülményre kiterjedő szakmai álláspont kiadására jelenleg nincs módja a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnak.

A megkeresésben szereplő módosítások (a **6. számú módosítás kivételével**) vonatkozásában 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 (továbbiakban: MTrT.) meghatározott Országos Ökológiai Hálózat elemeit (magterület, ökológiai folyosó) nem érinti.

A benyújtott dokumentáció alapján a módosítások esetében nem kérjük környezeti vizsgálat lefolytatását.”

Válasz: A vélemény alapján a 6. ügyben a bányabővítés csak az ökológiai folyosón kívüli telekrészen fog megtörténni, így a módosítás nem lesz hatással a természeti környezetre.

2. **Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság** (természet- és tájvédelemre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
3. **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály** (környezet- és település-egészségügyre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
4. **Kiskunfélegyháza Város jegyzője** (helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően): *nem érkezett vélemény.*
5. **Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság** (súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
6. **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda** (az épített környezet védelmére kiterjedően): *Levelében kérte, hogy a terv leírása kiemelten vizsgálja meg a módosítások hatását az épített környezetre. Válasz: Jelen tervanyag részletes, fotókkal is kiegészített vizsgálatra alapozva ad javaslatot az épített környezet alakítására.*

Továbbiakban írja:

„Mindemellett tájékoztatjuk, hogy **2024. január 1. napján módosultak a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: OTrT) foglalt, új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírások**, mely módosítások jelen eljárásra vonatkozóan is érvényesek. Ennek értelmében felhívjuk a figyelmet az OTrT 12. §-ában foglaltakra”. *Válasz: Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat a Településrendezési eszközök módosítását elindító döntését 2023. augusztusában hozta meg, ettől az időponttól kezdve az eljárás folyamatban lévők tekintendők. A folyamatban lévő ügyekre nem terjed ki az említett előírások hatálya.*

7. **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály** (erdővédelemre kiterjedően): *nem érkezett vélemény.*
8. **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály** (termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően) *levelében minden ügyben vizsgálja a helyszíni termőföld-minőségét és a tervezett változás helyez kööttségét. Megállapítja:*

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

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

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

9. **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály** (talajvédelemre kiterjedően) *nem érkezett vélemény.*
10. **Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály** (földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően): *nem érkezett vélemény.*
11. **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** (kulturális örökség - műemlékvédelem, régészet - védelmére kiterjedően) *levelében írja:*

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

az alábbi kikötésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A 4. és a 7. módosítással érintett területek az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyeket érintenek.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike (különösképpen az 1., a 3., a 4.-7. és a 9. módosítások esetében) ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentációkat kell készíteni.** Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon kizárólagos célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

A Nyilvántartás alapján a 7. tervezési területre az **Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) elkészült** (készítette: Herendi Orsolya, MNM NRI, készült: 2022-ben). **Kérem az ERD-ben foglaltak betartását!**

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, 6000 Kecskemét, Széchenyi krt. 12.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Válasz: Az 1. helyszínen a Koch's Torma Kft. évek alatt, több lépésben, évek alatt fejleszti telephelyét, a beruházás értéke meghaladja az 500 millió Ft-ot, ezért ERD fog készülni. A 3. ügyben várhatóan nem valósul meg nagyberuházás, a Dél-100 Kft. nem létesít épületet, csak parkolót tervez a bővítési területen. A 4. ügyben a kamion tranzitparkolóra, amely kismértékben bővítésre van tervezve, készített ERD-t 2022-ben (keltezés szerint 2022.03.03.) a Magyar Nemzeti Múzeum. A 7. ügyben szereplő útfejlesztéshez az ERD szintén rendelkezésre áll. A 9. ügyben négy db különálló napelempark létesül, melyek egyike sem haladja majd meg a nagyberuházás értékhatárát.

Fentiek alapján Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata, egyetértve a környezet védelméért felelős szervekkel, nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Albrecht László sk.
önkormányzati főépítész

KISKUNFÉLEGYHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

J/43-7/2023.

K I V O N A T

*Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. augusztus 31-i ülésének jegyzőkönyvéből*

**Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének
180/2023. (VIII.31.) önkormányzati határozata**

**Kiskunfélegyháza településrendezési eszközei részleges
módosítási eljárásának indításáról**

H A T Á R O Z A T :

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

- 1./ Kiskunfélegyháza Város Településrendezési eszközei módosítása elindítandó az előterjesztésben felsorolt ügyekben és helyszíneken, általános eljárással.
- 2./ A módosítás során új beépítésre szánt Kmü jelű különleges, valamint Gksz és Gá jelű gazdasági területek kerülnek kijelölésre gazdaságfejlesztés céljára a következő szempontok mérlegelése alapján:
 - 2.1. A település már beépítésre kijelölt területén belül ezekre a célokra nincs megfelelő terület.
 - 2.2. Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a már kijelölt beépítésre szánt területekhez, vagy szoros összefüggésben van azokkal. A kijelölés szempontja a fejlesztés alatt álló vasútvonal szállítási kapacitásának kihasználásához kapcsolódó és a kereskedelem, valamint a mezőgazdaság fejlesztésével összefüggő gazdasági terület biztosítása.
 - 2.3. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.
 - 2.4. A települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.
- 3./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a határozat 1. mellékletében a Főépítési Nyilatkozat (Feljegyzés) állapítja meg.
- 4./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez a tervmódosításhoz készülő környezetvédelmi fejezet elegendő, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.
- 5./ A Képviselő-testület felhatalmazza Csányi József polgármestert, hogy a tervezési szerződéseket az előterjesztés 1. melléklete szerinti tervezési ajánlat alapján megkösse. A vállalkozások által kezdeményezett ügyekben a kérelmezők viseljék a tervezési költségeket külön szerződések keretében.
- 6./ A Képviselő-testület felhatalmazza továbbá Csányi József polgármestert, hogy az előterjesztés szerinti 8/A – 8/D. ügyeket kezdeményező cégcsoport által tett, a város területén

tervezett fásítást, egyéb zöldterületi beavatkozást, vagy energetikai beruházást támogató összesen 2.000.000.- Ft, azaz kettőmillió forint értékű felajánlására vonatkozó megállapodást kösse meg azzal, hogy annak teljesítéséért kérelmezők egyetemleges felelősséget vállalnak.

Felelős: Csányi József polgármester
Dr. Faragó Zsolt jegyző

Határidő: Módosítási eljárás megindítása tervezési szerződések, 6. pont szerinti megállapodás megkötésével és az E-TÉR-ben való regisztrálással 2023. szeptember 30-ig.

Erről értesül:


Balogh Tünde okl. építészmérnök, Új-Lépték Tervező Iroda Bt.
Albrecht László főépítész
Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya
Képviselő-testület tagjai.

K. m. f.

Csányi József sk.
polgármester

Dr. Faragó Zsolt sk.
jegyző

Kivonat hiteles!
2023.08.31.


Vargáné Rácz Judit
jegyzői titkárságvezető



FELJEGYZÉS
- FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT -

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

Kiskunfélegyháza Város Településrendezési eszközeinek a Képviselő-testület **66/2023. (III.30.), 145/2023. (VI.29.) és .../2023. (VIII.31.)** Kt. számú határozataival indított módosításához az 7/2019. (II.6.) Kt. sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv és a 2/2019. (II.7.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat Megalapozó vizsgálatai és Alátámasztó javaslatai aktualizálást nem igényelnek, változatlan formában felhasználhatók.

A módosítási tervhez 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 helyszínrre)

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

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)

- 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.

Kiskunfélegyháza, 2023. augusztus 18.


Albrecht László
 önkormányzati főépítész

2. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz

Határozat-tervezet

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a melléklet szerint módosítja a 7/2019. (II.6.) önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervet.

Végrehajtásért felelős:

Csányi József polgármester a módosított szerkezeti terv megvalósításáért;

Schulcz Péter önkormányzati főépítész a szerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért.

Határidő: értelem szerint

Csányi József sk.
polgármester

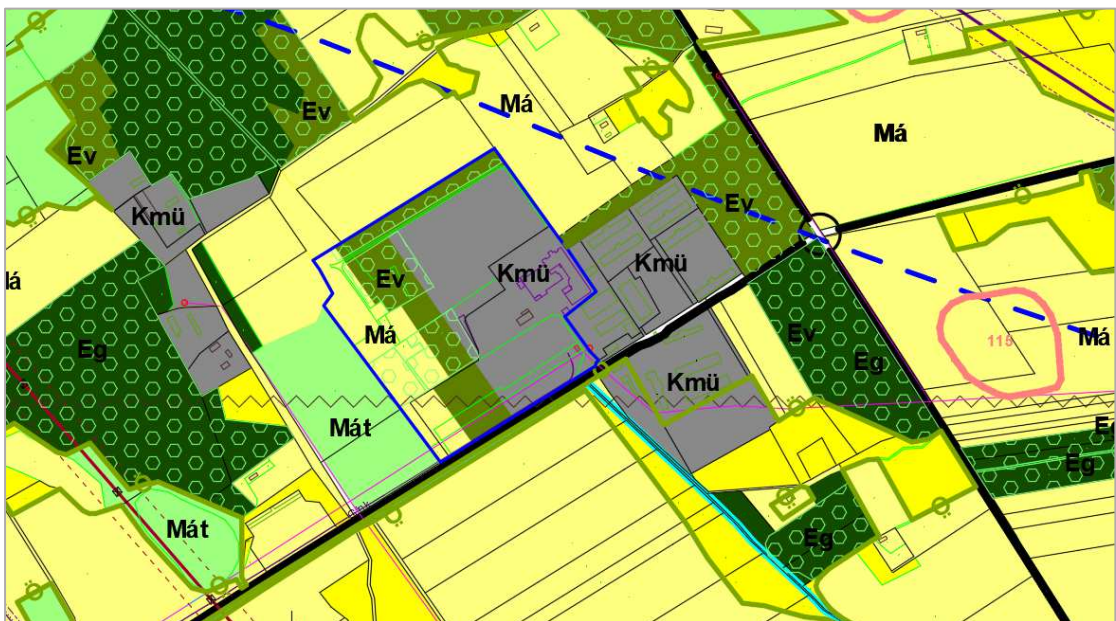
Dr. Faragó Zsolt sk.
jegyző

Településszerkezeti terv módosítás leírása

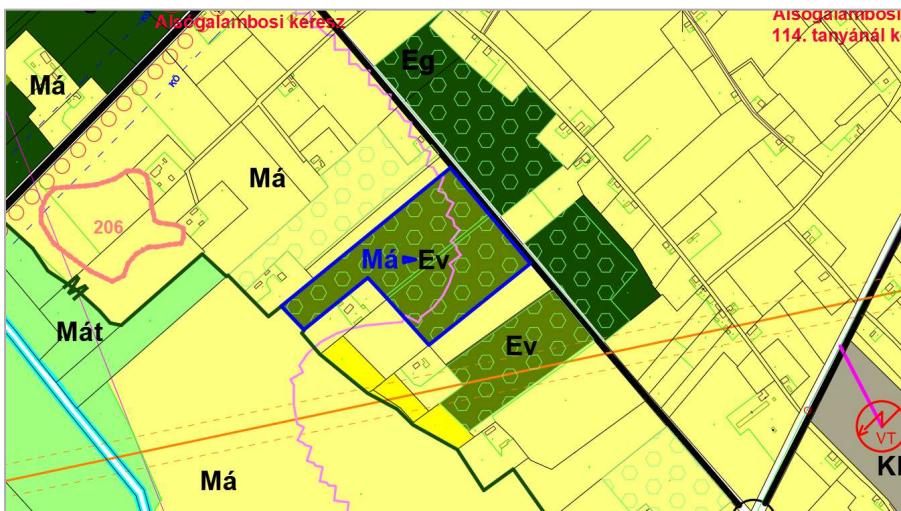
(Megjegyzés: a szerkezeti tervi ábrákon sraffozás és betűjelek mutatják a rendeltetésváltás helyét és tartalmát. Ezek a jelölések a jóváhagyott egységes szerkezetű tervelapon már nem fognak szerepelni)

1. A Koch's Torma Kft 0293/3,21 helyrajzi számú területén a **Kmü** jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület a mostani 3,34 hektárról 8.67 hektárra **növekszik**. Megszűnik a V jelű vízgazdálkodási terület kijelölés, átrendeződik az Ev jelű erdőterület és az Má jelű általános mezőgazdasági terület határa. A beépítésre szánt különleges terület keletkezéséhez kapcsolódó szabályok miatt Má általános mezőgazdasági terület helyett **Ev** védelmi erdőbe kerülnek át a 0520/34/b és a 0520/41/a,c alrészletek (80/C,F erdőrészek) Halesz közigazgatási határrészen.

Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) részlete – ÉK-i közigazgatási határrész



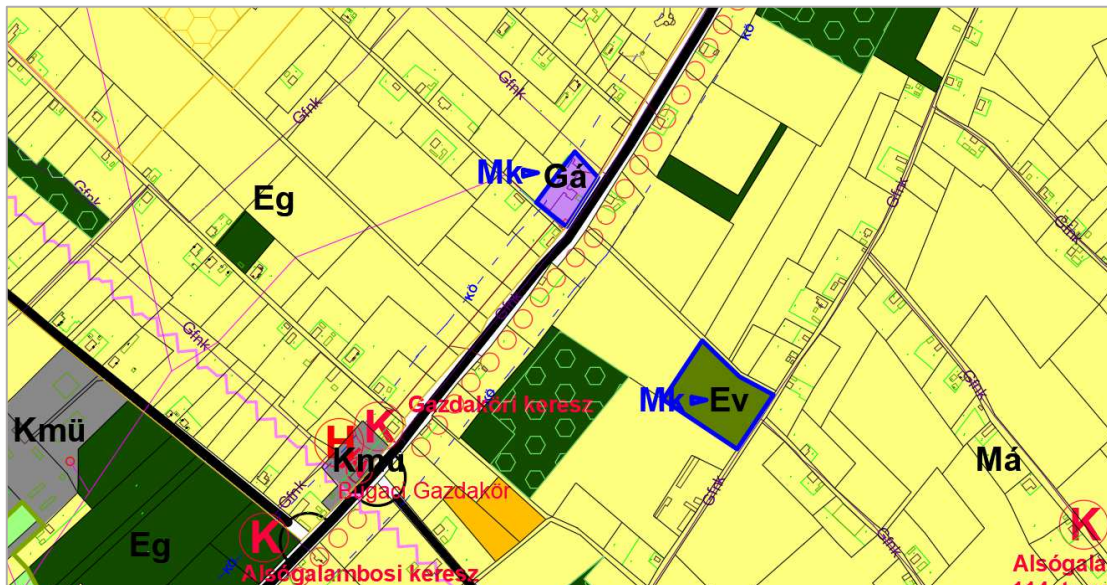
Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) részlete – Halesz közigazgatási határrész



Indoklás: A város gazdaságfejlesztését segíti elő a módosítás, a kapcsolódó erdőterület-kijelölés révén a biológiai aktivitásérték nem csökken.

2. Mk jelű kertes mezőgazdasági területből **Gá** jelű általános gazdasági területbe kerül át az ILST Hungary Kft-nek a Bugaci út mentén lévő, „kivett üzem”-ként nyilvántartott 0449/14 helyrajzi számú telke, 0,35 hektár. A beépítésre szánt különleges terület keletkezéséhez kapcsolódó szabályok miatt a közeli 0470/67 helyrajzi számú telek 1,01 hektáros része (80/J erdőrész) Mk kertes mezőgazdasági terület helyett **Ev** védelmi erdőbe kerül át.

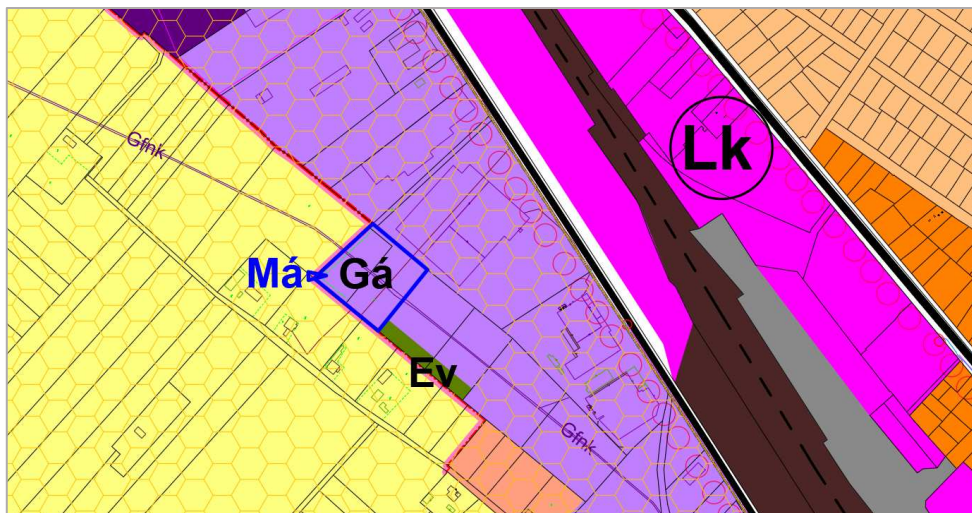
Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-1) részlete – Bugaci út



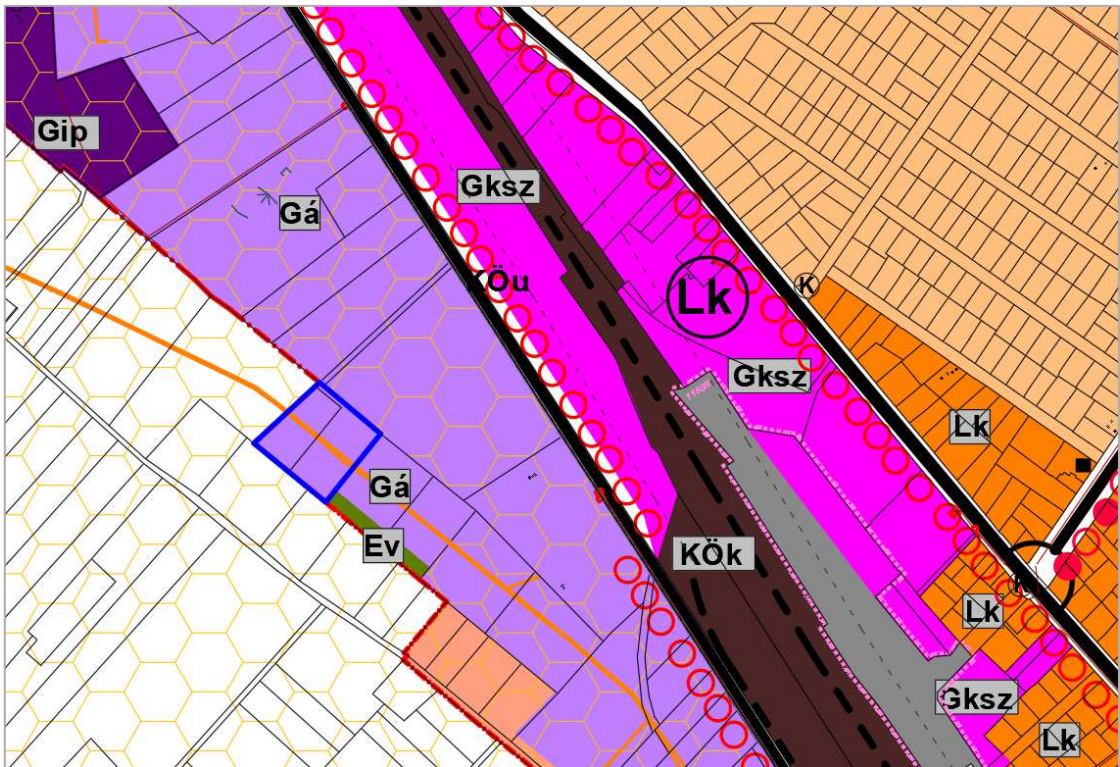
Indoklás: A területen évtizedek óta lakatosüzemi tevékenység folyik, a tervezett besorolás az üzem fennmaradását segíti. A település gazdasági erejének megtartása kiemelten fontos célkitűzés. A közelben tervezett erdőterület-kijelölés révén a biológiai aktivitásérték összességében nem csökken.

3. A Dél-100 Kft. 0459/421 helyrajzi szám alatti, **Gá** általános gazdasági területbe tartozó Molnártelpei úti üzeme parkolóval bővül a szomszédos Mk kertes mezőgazdasági terület (0,65 hektár) igénybevételével. A beépítésre szánt különleges terület keletkezéséhez kapcsolódó szabályok miatt Mk kertes mezőgazdasági terület helyett **Ev** védelmi erdőbe kerül át a 0470/55 helyrajzi számú telekből 1,25 hektár (80/K erdőrész) Halesz közigazgatási határrészen.

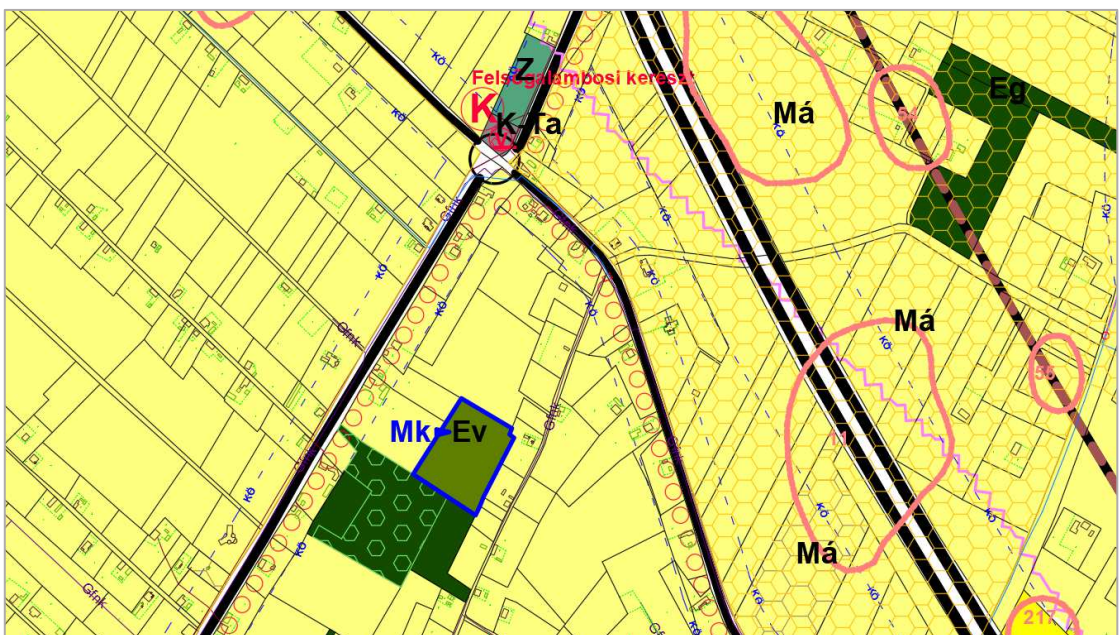
Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-1) részlete – Molnártelep



Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-2) részlete – Molnártelep



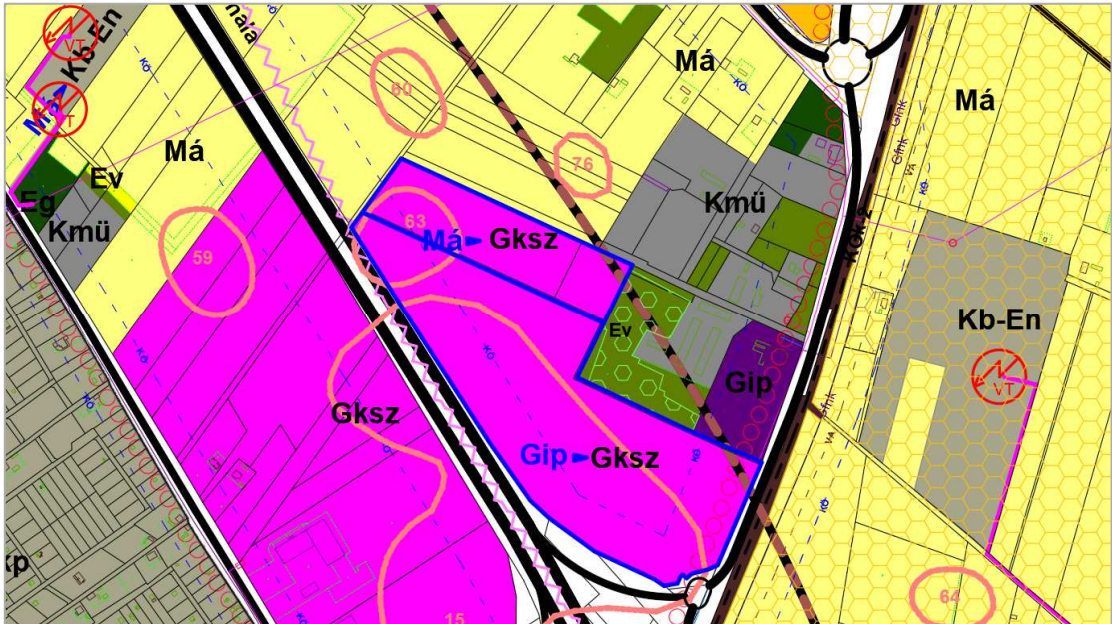
Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-1) részlete – Halesz közigazgatási határrész



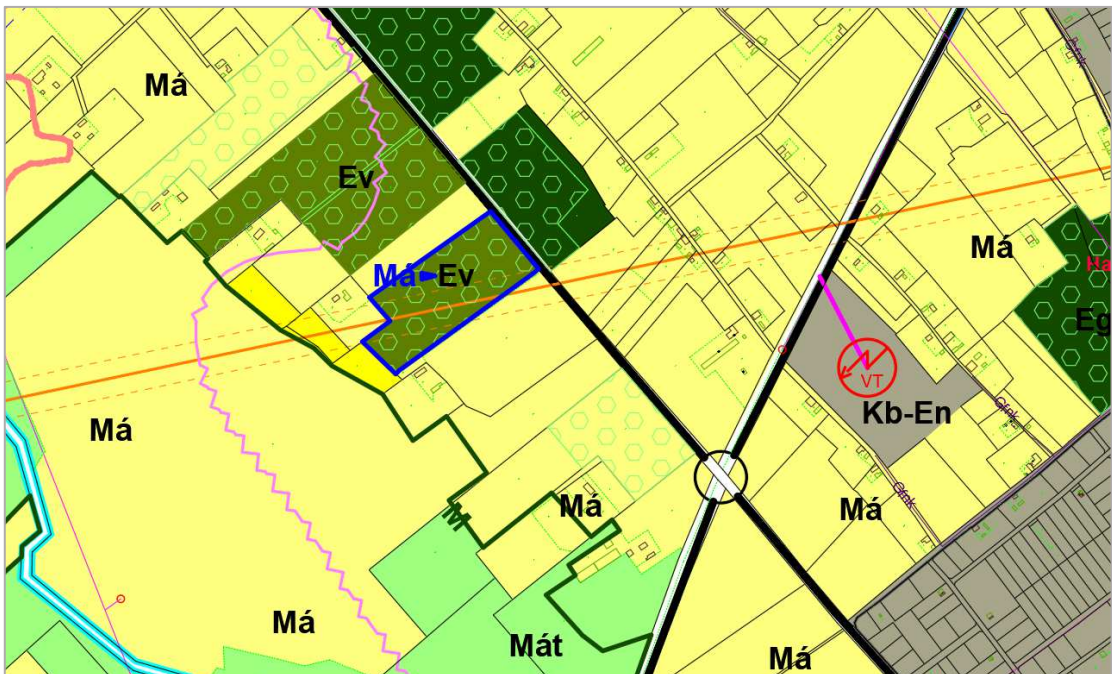
Indoklás: A település gazdaságfejlesztése kiemelten fontos célkitűzés. Molnártelepen egybefüggő gazdasági terület van kialakulóban. A közelben tervezett erdőterület-kijelölés révén a biológiai aktivitásérték összességében nem csökken.

4. A Bivak Kft. által létrehozott kamionos parkoló (hrs. 0465/98) területe a jelenlegi Gip ipari terület helyett a kialakult állapotnak megfelelő **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató területté minősül át és raktározás céljából bővül a 0465/73, 0465/74, számú telkeken, 3,59 hektáron. A beépítésre szánt különleges terület keletkezéséhez kapcsolódó szabályok miatt a közeli 0520/43/b alrészlet (80/B erdőrész) Má általános mezőgazdasági terület helyett **Ev** védelmi erdőbe kerül át.

Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-1) részlete – M5 mellett



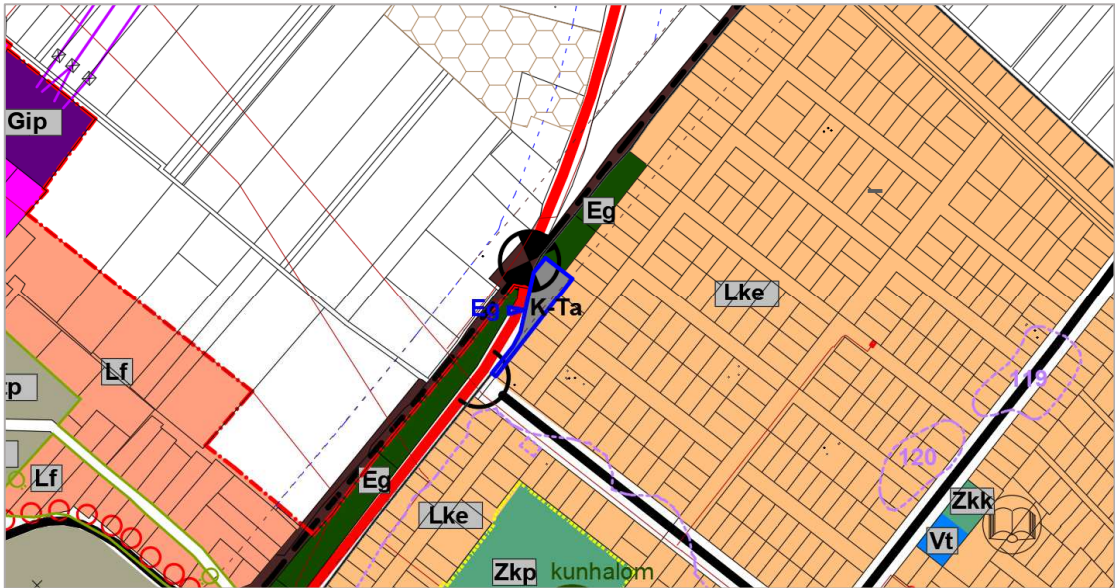
Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-1) részlete – Halesz közigazgatási határrész



Indoklás: A parkoló jobb kihasználását eredményezi a raktárkapacitás kialakítása. A logisztikai fejlesztés a város gazdasági potenciálját növeli. A közelben tervezett erdőterület-kijelölés révén a biológiai aktivitásérték összességében nem csökken.

5. Lakossági kérésre **K-Ta** jelű különleges tanyaépítési övezetbe kerül át a Bankfalu szélén lévő, jelenleg Eg gazdasági erdőbe sorolt 5637/293 helyrajzi számú telek gyermekek nyári táboroztatását szolgáló családi vállalkozás fejlesztése érdekében.

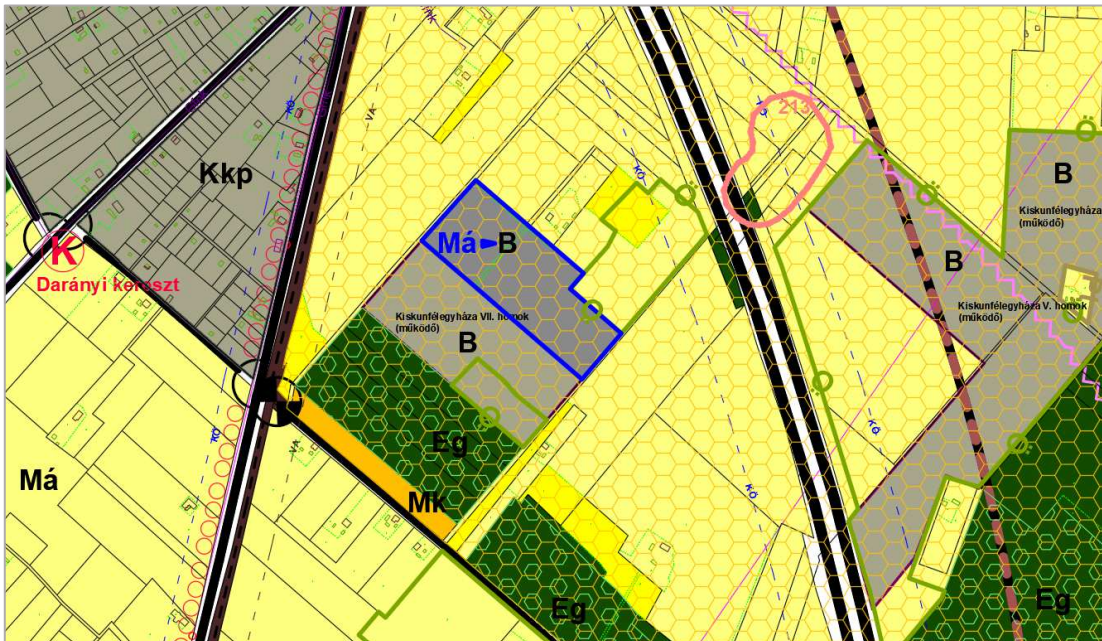
Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-2) részlete – Bankfalu



Indoklás: A megcélzott jóléti funkció összhangban van a helyi adottságokkal.

6. A Vépfu Kft. kérésére bővül a Kiskunfélegyháza-VII. homokbánya **B** jelű különleges (beépítésre nem szánt) területe 3,66 hektáron, az Má általános mezőgazdasági területbe tartozó 0595/33 helyrajzi számú telek DNY-i részén, amely az országos ökológiai folyosón kívül terül el.

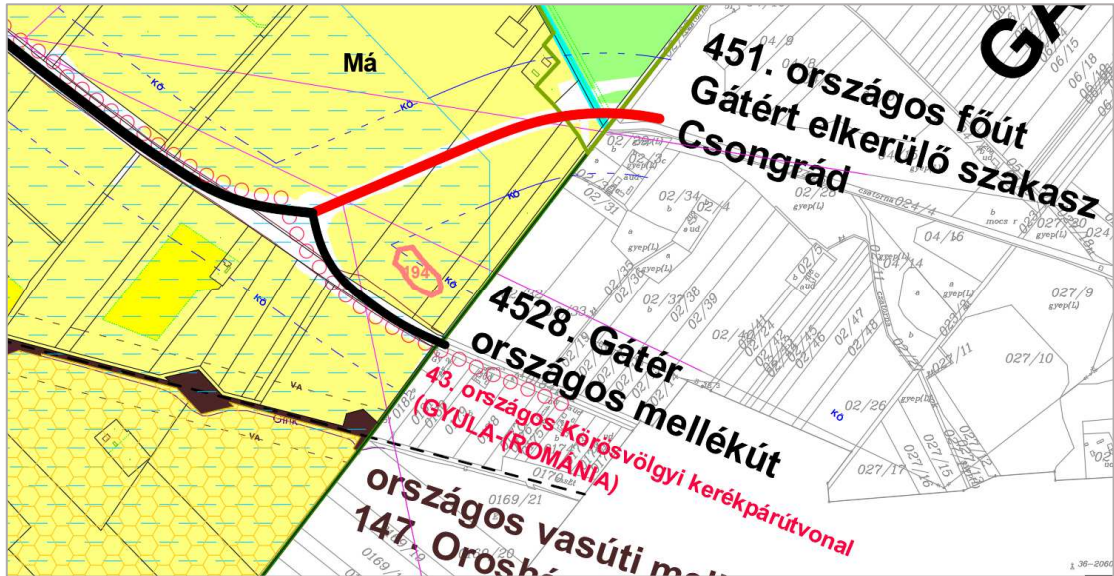
Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-1) részlete – M5 mellett



Indoklás: A bányá kimerülőben van, ám építési homokra szüksége van a városnak.

7. A 451. számú főút megerősítése és kerékpárút kiépítése céljából bővül a **KÖu** jelű közút területe a részletesebb terveknek megfelelően.

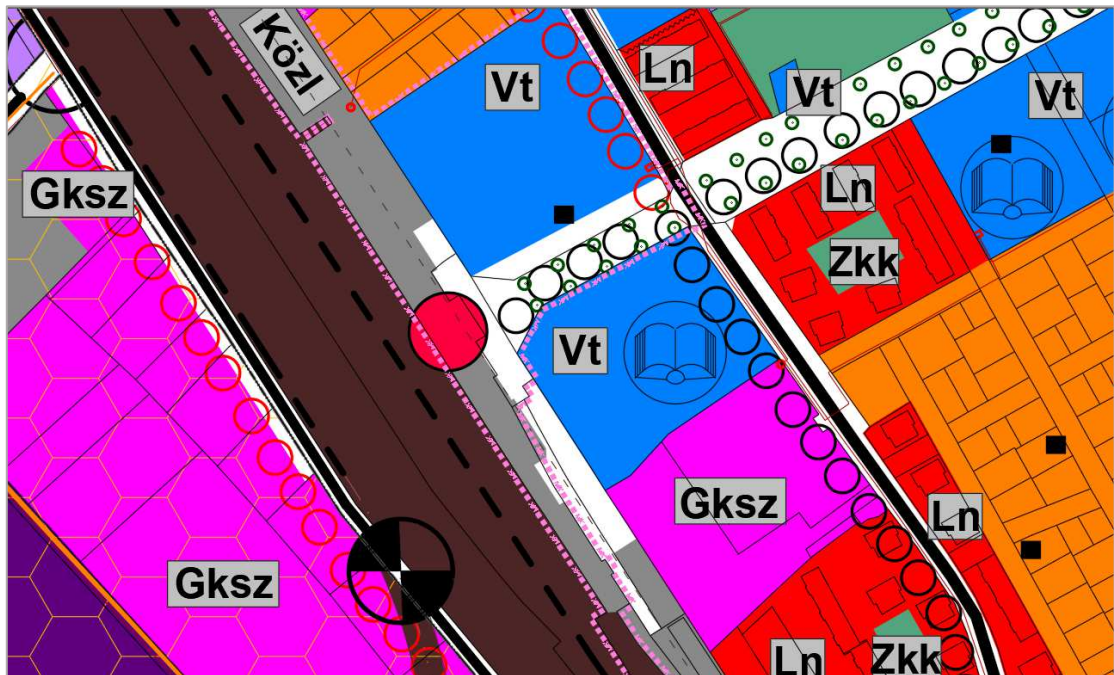
Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-1) részletei – 451 számú főút nyomvonala mentén (Gátér elkerülő szakasz)



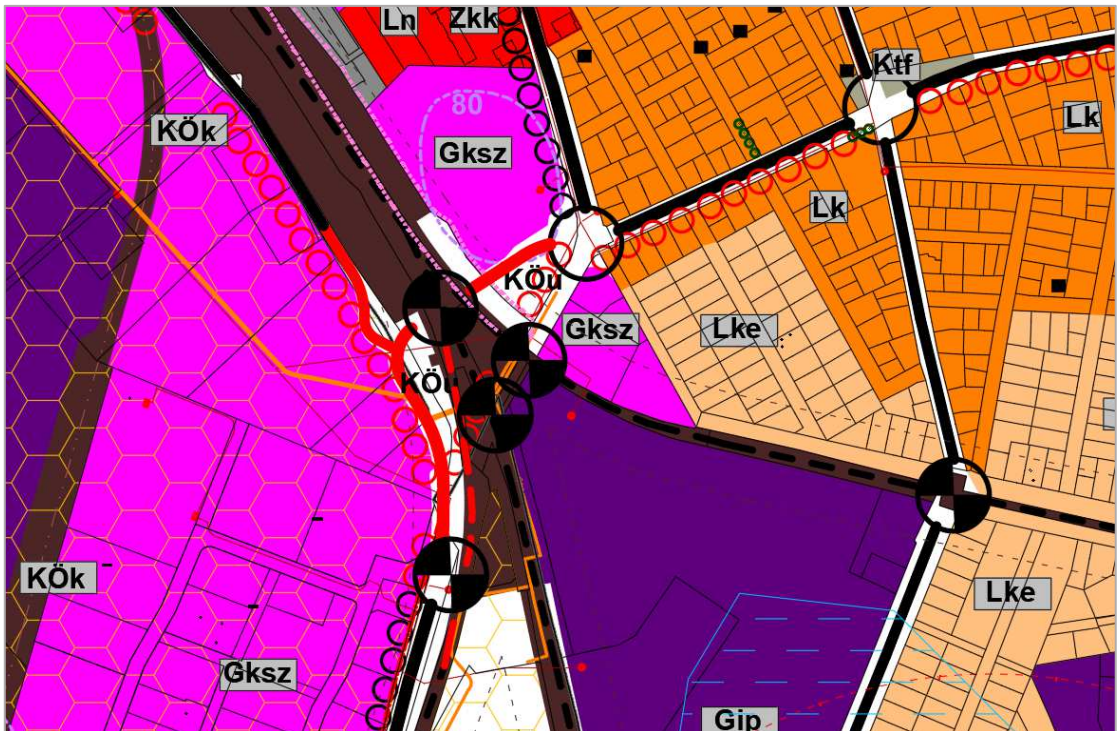
Indoklás: a közút fejlesztése nemzetgazdasági érdek, amely Kiskunfélegyháza megközelítését is javítja.

8. A 140. számú vasútvonal fejlesztéséhez kapcsolódóan a vasútállomás előtti terület a jelenlegi Közl jelű építési övezet helyett **KÖu** jelű közút területbe kerül át. A Majsai úti vasúti átjáró helyén pontosítások történnek a részletesebb terveknek megfelelően.

Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-2) részlete – vasútállomásnál



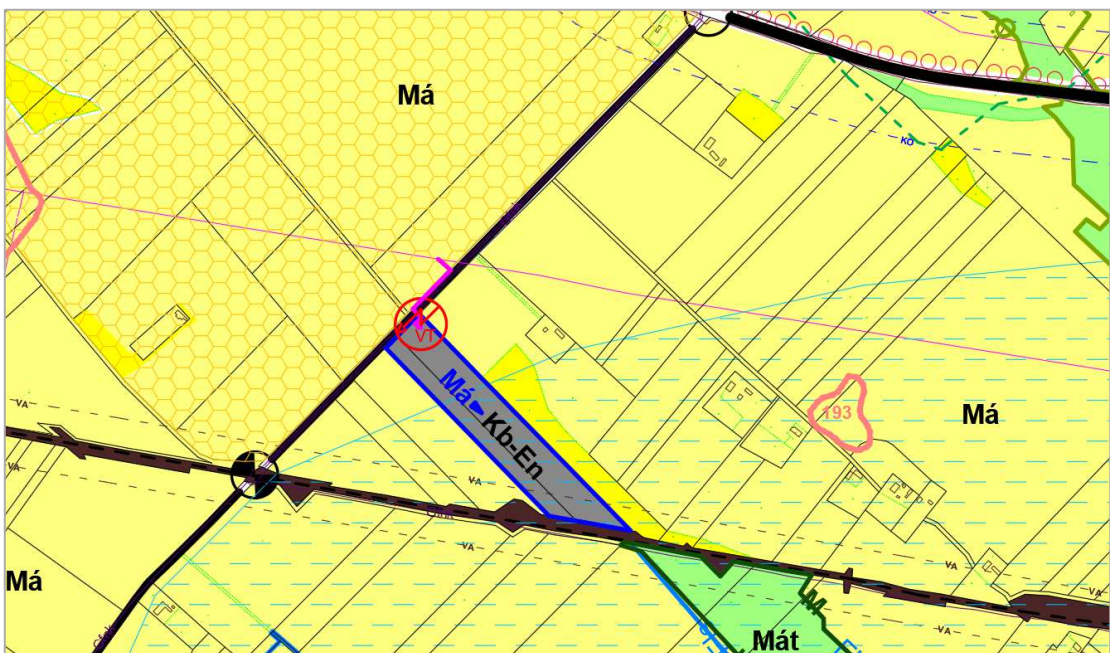
Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-2) részlete – Majsai úti vasúti átjárónál



Indoklás: a vasút fejlesztése nemzetgazdasági érdek, amely Kiskunfélegyháza megközelítését is javítja.

9. **Kn-En** jelű beépítésre nem szánt Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe kerülnek át a 068/12,13 és a 0467/146,147 helyrajzi számú telkek a jelenlegi Má általános mezőgazdasági terület helyett. A tervezett 22 kV-os vezetékek és a transzformátor-állomások is be lesznek jegyezve a tervlapra.

Módosított Településszerkezeti terv (Tsz-1) részlete – Orosházi vasútvonal mellett



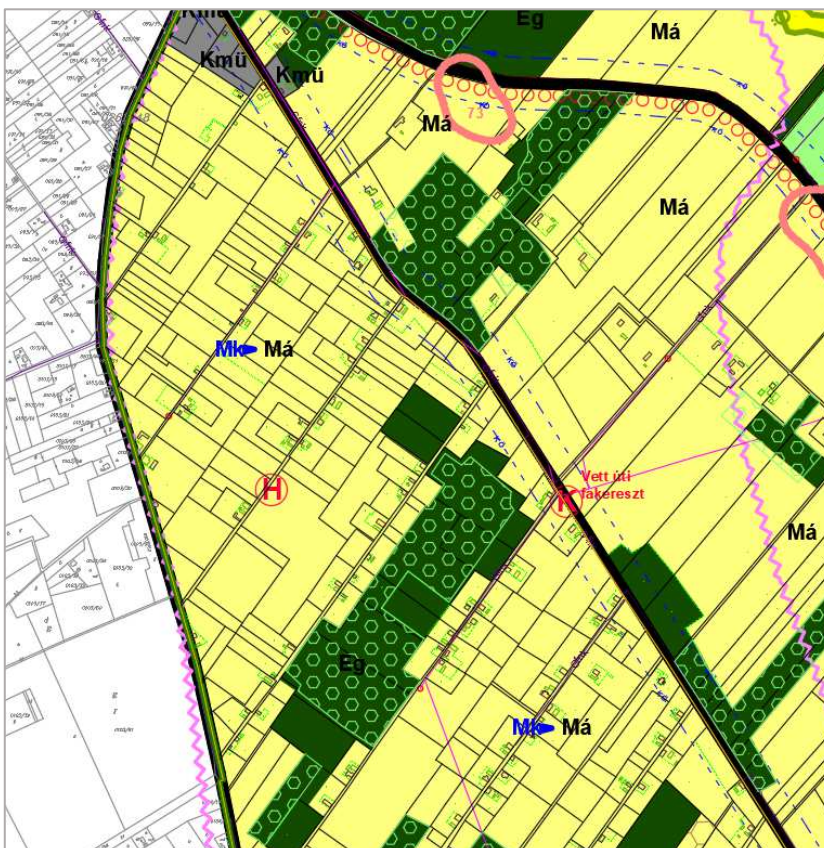
Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-1) részlete – Halesz mellett

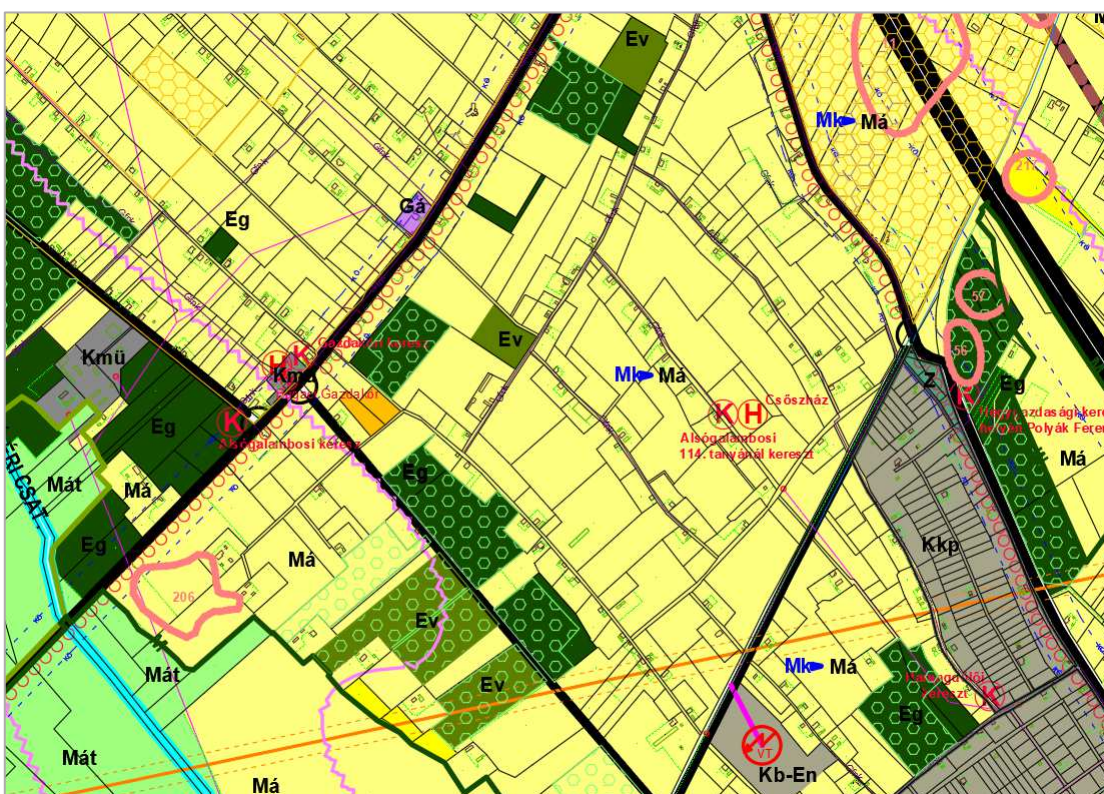
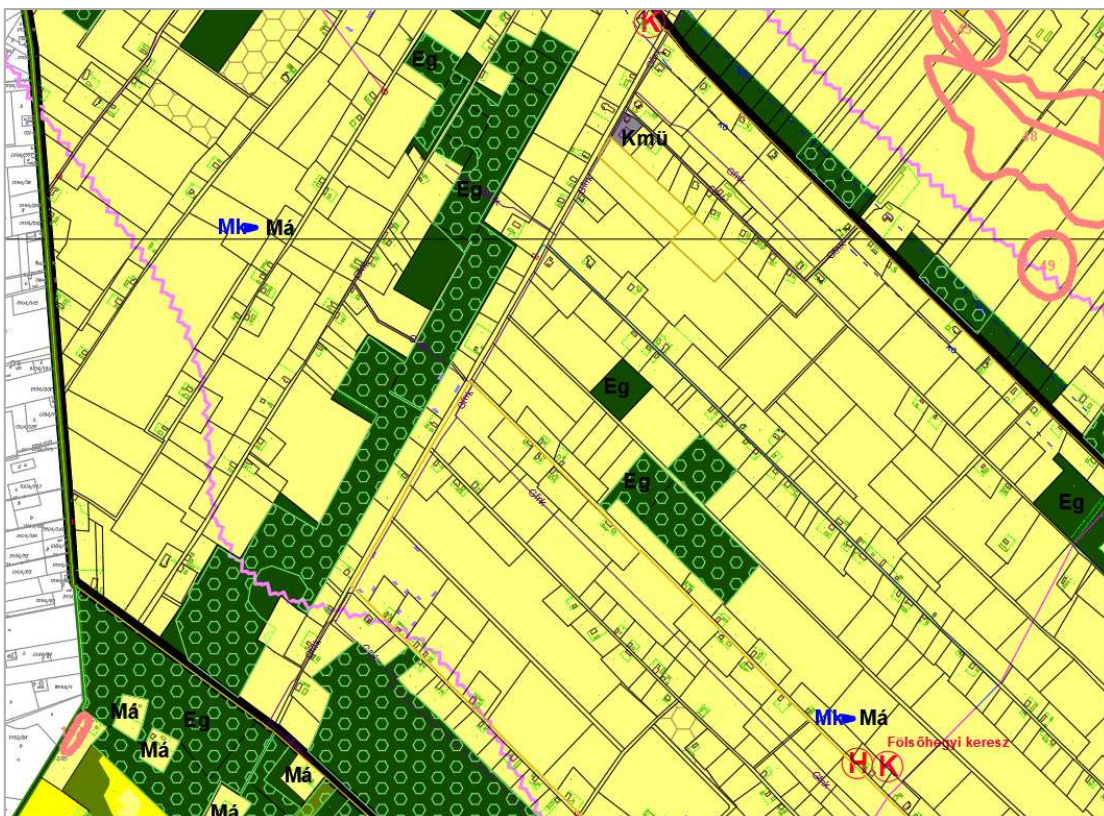


Indoklás: a megújuló energia arányának növelése nemzetgazdasági érdek, amely Kiskunfélegyháza ellátását is javítja.

10. Má általános mezőgazdasági területbe kerülnek át Ring-hegy, Szabó-hegy, Galambos mezőgazdasági területei.

Módosított Településszerkezeti terv (Tszt-1) részletei





Indoklás: a kertes mezőgazdasági övezetekre vonatkozóan időközben bevezetett országos megszorítások (lakóépület elhelyezés kizárása) miatt ez a kategória a hagyományosan sűrűn lakott külterületrészekben nem alkalmazható.

3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

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

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a „*Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték*”. A törvény rögzíti a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében betartandó szabályokat, köztük a BIA-értékre vonatkozó előírást a **7. § (3) bekezdés b) pontban**, mely szerint „újjonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. A törvényi előírás teljesülését igazolják az alábbi kimutatások.

Területfelhasználás változásai összesen 50,57 hektárt érintenek. A módosítások során a beépítésre szánt terület összességében **9,99 hektárral** növekszik (10,22 keletkezik, 0,23 megszűnik).

Jelenlegi szerkezeti tervi állapot szerinti BIA-érték

Helyszín	Terület (ha)	Besorolás	Pont/ha	Pontérték
1. 0293/3,21	3,34	Kmü	0,7	2,33
	5,20	Ev	9,0	46,80
	6,18	Má	3,7	22,80
	1,00	V	7,0	7,00
0520/34/b, 0520/41/a,c	4,58	Má	3,7	16,95
2. 0449/14	0,35	Mk	5,0	1,75
	0470/67	1,01	Mk	5,0
3. 0459/429,430	0,65	Mk	5,0	3,25
	0470/55	1,25	Mk	5,0
4. 0465/4,73	3,59	Má	3,7	13,28
	0520/43/b	2,34	Má	3,7
5. 5637/293	0,30	Eg	9,0	2,70
Összesen	27,45			136,82

Módosított szerkezeti tervi állapot szerinti BIA-érték





Helyszín	Terület (ha)	Besorolás	Pont/ha	Pontérték
1. 0293/3,21	8,67	Kmü	0,7	6,07
	3,86	Ev	9,0	34,74
	3,19	Má	3,7	11,80
0520/34/b, 0520/41/a,c	4,58	Ev	9,0	41,22
2. 0449/14	0,35	Gá	0,4	0,14
	0470/67	1,01	Ev	9,0
3. 0459/429,430	0,65	Gá	0,4	0,26
	0470/55	1,25	Ev	9,0
4. 0465/4,73	3,59	Gksz	0,4	1,44
	0520/43/b	2,34	Ev	9,0
5. 5637/293	0,30	K-Ta	1,5	0,45
Összesen	27,45			137,52

Növekmény: 0,70 pont MEGFELEL

Új beépítésre szánt területek adatai és ábrái

Módosítási helyszín sorszáma, hrsz-a, művelési ága	Módosítás előtti és utáni terület-felhasználási kategória	Terület kiterjedése (hektár)	Új beépítésre szánt terület jelölése a V-2 jelű vizsgálati kartogramon
<p>1. 0293/3 kivont üzem, szikkasztó, fásított terület, legelő, szántó 0293/21 kivont udvar legelő, szántó, erdő</p>	<p>Ev, M4, V >> Kmü különleges mezőgazdasági üzemi</p>	<p>5,33</p>	
<p>2. 0449/14 kivont üzem</p>	<p>Mk >> G4 általános gazdasági</p>	<p>0,35</p>	
<p>3. 0459/429,430 szántó</p>	<p>Mk >> G4 általános gazdasági</p>	<p>0,65</p>	

<p>4. 0465/73,74 szántó</p>	<p>Má >> Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági</p>	<p>3,59</p>	
<p>5. 5637/293 művelésből kivett</p>	<p>Gá >> K-Ta különleges tanyai érték</p>	<p>0,30</p>	

-  Erdő, fásított terület
-  Legelő, rét
-  Szőlő
-  Gyümölcsös, kert
-  Szántó
-  Tó, mocsár, nádas
-  Belterület
-  Kivett területek

V-2 vizsgálati kartogram jelmagyarázata:

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

„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében”

Az **1-5. sorszámú ügyekben** keletkezik új beépítésre szánt terület, melyek elhelyezkedése a következő:

1. ügy: ÉK-i közigazgatási határrészen meglévő Koch's Torma Kft. telephely Kmü jelű beépítésre szánt *Különleges mezőgazdasági üzemi* területének bővítése: külterületen, a belterülettől 7,6 km-re, az Aranyhegy egyéb belterülettől 1,2 km-re, a közigazgatási határtól 2,0 km-re helyezkedik el. A szomszédos majorokkal egy területfelhasználási egységet képez, amelyet mezőgazdasági területekkel és erdőkkel van körülvéve.
2. ügy: az ILST Hungary Kft. Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató* területbe kerülő lakatosüzeme a Ny-i közigazgatási külterületrészen fekszik, a belterülettől 2,6 km-re, a közigazgatási határtól 2,3 km-re helyezkedik el. A környező Mk kertes mezőgazdasági környezetben elszórtan található ilyen és hasonló telephelyek.
3. ügy: a Dél-100 Kft. Gá jelű *általános gazdasági területbe* sorolt Molnártelepíti úti telephelye a belterülethez csatlakozik, a bővítésére a szomszédos Mk mezőgazdasági terület lesz igénybe véve.
4. ügy: az M5 autópálya kamionos pihenőhelye a forgalmi csomópont többi Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató* telephelyével egy tömböt képez, amely mezőgazdasági környezetben fekszik. A telephely Má jelű általános mezőgazdasági területből bővül.
5. A Bankfaluban lévő telek, amely K-Ta jelű *különleges tanyai érték* kategóriába kerül át, a belterülethez tartozik, annak határán található.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Kiskunfélegyháza szerkezeti tervében jelen módosítás keretében javasolt új beépítésre szánt terület-kijelölések **nem okozzák a települések összenövését.**

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

„d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”. **A törvényi előírás az alábbiak szerint teljesül.**

1. ügyben a meglévő tormaüzem bővítése a 0293/21 hrsz-ú telek Sz 2, Sz 3, Sz 4, E 3, L 3 minőségi osztályú területfoltjait fogja érinteni. ***A fejlesztés helyhez kötött.***

A 2. helyszín (Bugaci úti lakatosüzem területe) művelésből kivont.

A 3. ügy kapcsán a 0459/429, 430 hrsz.-ú telek Sz 3 minőségű szántó részei kerülnek kivonásra Dél-100 Kft. telephelybővítése céljából. ***A fejlesztés helyhez kötött.***

A 4. ügyben érintett terület nagyrészt kivonásra került (kamionos pihenő), további Sz 2 és Sz 4 szántókkal bővítését tervezik (Hrsz. 0456/73,74). ***A fejlesztés helyhez kötött.***

Az 5. helyszín **belterületi** fekvésű (Bankfalu széle), művelésből kivett.

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

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) **bek. e)** pontja előírja: „e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”. Részlet a döntést tartalmazó 180/2023. (VIII.31.) Képviselő-testületi határozatból:

2./ A módosítás során új beépítésre szánt Kmü jelű különleges, valamint Gksz és Gá jelű gazdasági területek kerülnek kijelölésre gazdaságfejlesztés céljára a következő szempontok mérlegelése alapján:

2.1. A település már beépítésre kijelölt területén belül ezekre a célokra nincs megfelelő terület.

2.2. Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a már kijelölt beépítésre szánt területekhez, vagy szoros összefüggésben van azokkal. A kijelölés szempontja a fejlesztés alatt álló vasútvonal szállítási kapacitásának kihasználásához kapcsolódó és a kereskedelem, valamint a mezőgazdaság fejlesztésével összefüggő gazdasági terület biztosítása.

2.3. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

2.4. A települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.

Az OTrT 12. § (1) bekezdés teljesülésének igazolása

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:-

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”

Az idézett törvényi előírások a következők szerint teljesülnek:

Az **1-5. sorszámú ügyekben** keletkező új beépítésre szánt területek közül a meglévő települési területhez csatlakozik a 3. ügyben létrejövő Gá jelű általános gazdasági terület, és települési területen belül fekszik a Bankfaluban tervezett K-Ta jelű különleges tanyai érték terület. A többi új építési övezet (1. ügy: Kmü, 2. ügy: Gá, 4. ügy: Gksz) nem csatlakozik meglévő települési területhez, de nem is okozza a beépítésre szánt területek összenövését, mivel szigetszerűen helyezkednek el a külterületen.

Barnamezős területekről a város Integrált településfejlesztési stratégiája a következőket írja (136. oldal):

„Az Ipari Park területe barnamezős területen jött létre, azonban a vállalkozások folyamatos betelepülése miatt ma már nem nevezhető annak. A város területén alulhasznosított barnamezős területek nincsenek.”

Különleges major bővül az 1. ügyben, a **meglévő üzemhez kapcsolódóan, alternatív elhelyezési lehetőség nem áll rendelkezésre.**

Gazdasági terület fejlesztés az 2., 3. és 4. ügyben történik.

A 2. *helyszín* esetében a Gá általános gazdasági építési övezetbe való átsorolás egy meglévő üzemet érint, amely a külterületen, a beépített területektől és az igazgatási határvonaltól távol helyezkedik el. Fejlesztése **máshol nem valósítható meg** az itteni előzmények miatt.

A 3. *helyszín* a belterülethez csatlakozóan kialakult Gá területet bővíti. A telephely csak egy irányba fejleszthető, **alternatív elhelyezési lehetőség nem áll rendelkezésre.**

A 4. *ügy* az M5-ös autópálya közelében egy jelentős méretű, (12,3 hektáros) meglévő

logisztikai telephelyet egészít ki raktározási területtel, **alternatív elhelyezési lehetőség nem áll rendelkezésre.**

Különleges tanyai érték terület-fejlesztés az 5. *helyszínen* történik. A kisméretű új beépítés a tervezett családi vállalkozás tulajdonosához tartozik, speciális igényre szolgál, ezért **nincs más alkalmas helyszín.**

Az OTrT 12. § (3) bekezdés teljesülésének igazolása

Az OTrT 13. § (3) bekezdése előírja: „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a **területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű**, legalább 50 %-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén **zöldterületet** vagy véderdőt – kell kijelölni.”

Az OTrT 12. § (3) bekezdés utolsó mondata értelmében: „Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Az 1-5. ügyben összesen **10,22 hektáron** új beépítésre szánt gazdasági és különleges terület keletkezik. A kijelölendő védelmi erdő területe (5 %): **0,51 hektár**. Az 1-4. ügyekhez kapcsolódóan, a Biológiai Aktivitásérték fenntartására összesen **9,18 hektár új erdő** lesz kijelölve, amely bőven meghaladja az előírt mértéket, a **törvényi előírás teljesül.**

4. HÉSZ-módosítás tervezete

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (.....) önkormányzati rendelete

Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019. (II. 7.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyeztető partnerek, valamint Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. § A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„**5. §** (1) A szabályozási terven lehatárolt Belvízzel erősen vagy közepesen veszélyeztetett területen (ATIVÍZIG-adat) (jelmagyarázat 5.9 pont) az épület huzamos emberi tartózkodásra szolgáló részének földszinti padlószintje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 45 cm-rel magasabban épüljön; e szabályok alól az építéssel érintett ingatlanra készített, talajvízre is kiterjedő talajvizsgálati jelentés javaslata szerint el lehet térni.”

2. § A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 6. § (1a) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„**6. §** (1a) Üres és beépítésre nem tervezett telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres telek vagy építési telek telekhatárrendezése és telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”

3. § A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 7. § a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A közműellátás módját tekintve bármely építési övezetben egyaránt figyelembe vehető közüzemi ellátás, vagy - az OTÉK 47. § és a 47/A. § szerinti előírások betartása mellett - egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazása. Meglévő épületek bővítése esetén a közműellátottság követelményei csak azon közművek vonatkozásában teljesítendő, amelyek a bővítésben érintettek.”

4. § (1) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 8. § (6) bekezdése a következő ad) ponttal egészül ki:

[Telken belül kell biztosítani]

„(ad) egy személygépkocsi elhelyezését minden lakás rendeltetési egység után.”

(2) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 8. § (6) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

„Az OTÉK 42. § (11) bekezdést szigorítva, az ott lehetővé tett esetekben, a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól a megközelítési úton mért legfeljebb 50 m-en belül alakíthatók ki más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával”

5. § (1) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdés ec) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[„Zártsorú” beépítési mód helyi előírásai]

„ec) Az északi irányhoz közelebb álló, kedvezőtlenebb tájolású oldalhatáron az adott tömbre jellemző “L” alakú beépítési rendet követve, az eb) szerinti főépülethez oldalszárny, továbbá melléképület és második főépület is létesíthető, melyek a nyíláskialakítás és eresztárlógás tekintetében oldalhatáron álló épületrésznek minősülnek, a másik oldalhatártól pedig legalább 4 m, de minimum az adott homlokzat magasságával megegyező oldalkertet kell tartaniuk.”

(2) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdése d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Elő-, oldal- és hátsókert helyi előírásai]

„d) Oldalkert legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg, „Kialakult” beépítési módú övezetben a telektömbben jellemző méret, de legalább 3,0 m alkalmazása is megengedett. Oldalhatáron álló beépítési módú lakó építési övezetben a rövidebb oldalukkal egymáshoz csatlakozó saroktelkek közös telekhatára mentén az oldalkert mérete 0,0 m, ha a telek hossza nem éri el a 35,0 m-t.”

(3) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdése eb) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A hátsókert legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli –]

„eb) a 35,0 méternél nem hosszabb méretű (közterületre merőlegesen felvett hossz méretű) telken 0,0 m, az épület tűzfalal a hátsó telekhatárhoz csatlakoztatható, vagy attól legalább 3,0 méterre építendő, 4,5 m-en belüli elhelyezés esetén tűzfalal kialakítással.”

(4) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 10. § (7) bekezdése c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Megengedett épületmagasság helyi előírásai:]

„A kisvárosias, a kertvárosias és a falusias lakóövezet telkén megvalósuló, fő rendeltetést tartalmazó második és további épület, valamint a melléképületek esetében a legnagyobb megengedett épületmagasság értéke 4,5 m, kivéve a telekhez csatlakozó közút vagy magánút felőli építési határvonalra telepített épületet, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik.”

(5) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 10. § (7) bekezdése e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Megengedett épületmagasság helyi előírásai:]

„„Kialakult” épületmagassági előírás esetén a közterületre néző és a szomszéd telekkel határos homlokzat magassága a szomszédos 3-3 telken lévő, legalább 3,5 m közterületi homlokzatmagasságú, nem romos állapotú épületek közterületi homlokzatmagasságainak átlagától vagy közülük az értékvédett épületétől felfelé legfeljebb 1 m-rel térhet el. A saját kertre néző homlokzat magassága az egyéb szabályok keretein belül szabadon alakítható.”

6. § A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az övezetekben nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás, önkiszolgáló autómosó, hűsüstölő, siló. Az Lke-1 építési övezetben egy telken legfeljebb három, a többi Lke építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás létesíthető, egynél több lakás elhelyezése esetén a telek zöldfelülete nem lehet kisebb lakásonként 180 m²-nél.”

7. § A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 15. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. Településközpont övezetek (Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6) részletes előírásai”

8. § (1) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 22. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Közút szabályozásával érintett építési telken, valamint erdő-, és mezőgazdasági övezetek telkén építési munka akkor végezhető, ha a tervezett közterületbe sorolt telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.”

(2) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 22. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Közelszőlő városrész 6408-6488 helyrajzi szám alatt felvett Lke-2 jelű építési övezetében a Javasolt magánút (jelmagyarázat 1.10 pont) határa és a közút telkének meglévő határvonala közötti telekrész távlatban közútszélesítést szolgál, melyen belül a következő szabályok érvényesítendőek:

- a) meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
- b) kerítés csak a javasolt magánút vonalán létesíthető,
- c) új közműbekötés a javasolt magánút vonala, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesítendő.
- d) az építési telek beépítésének feltétele, hogy a közútszélesítést szolgáló része közútként vagy magánútként legyen bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban.”

9. § A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet a következő 29/A. alcímmel és 29/A. §-sal egészül ki:

„29/A. Forgalmkorlátozással érintett terület sajátos előírásai

29/A. § A Fadrusz utcáról, a Batthyány utcáról és a József Attila utcáról megközelített lakó- és vegyes építési övezeti besorolású telkeken a jelentős forgalmonövekedés kizárására a következő szabályokat kell betartani:

- a) nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) csak olyan rendeltetési egységek és annyi számban helyezhetők el, amelyekhez a szükséges személygépjármű várakozóhelyek száma összesen nem haladja meg a telekterület minden megkezdett 200 m²-ére számított 1 darabszámot,
- c) a b) pontban foglalt várakozóhelyeket telken belül kell elhelyezni,
- d) a nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egységek személygépjármű elhelyezésére szolgáló várakozóhelyek közútról vagy magánútról való korlátlan megközelítését minden napszakban biztosítani kell.”

10. § (1) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

11. § (1) Hatályát veszíti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 17/2023. (VI.29.) önkormányzati rendelet.

(2) Hatályát veszti a Kiskunfélegyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019.(II.7.) önkormányzati rendelet 10. § (8) bekezdése.

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

13. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. Melléklet a .../2022. (... ..) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 2/2019. (II.7.) önkormányzati rendelethez: SZ-1 Szabályozási terv

Elektronikus elérési út:

http://ujleptekbt.hu/tervanyag/kiskunfelegyhaza/folyamatban/modositas2024/szabalyozas_kulterulet.pdf

2. Melléklet a .../2022. (... ..) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 2/2019. (II.7.) önkormányzati rendelethez: SZ-2 Szabályozási terv

Elektronikus elérési út:

http://ujleptekbt.hu/tervanyag/kiskunfelegyhaza/folyamatban/modositas2024/szabalyozas_belterulet.pdf

3. Melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 2/2019. (II.7.) önkormányzati rendelethez:

Építési övezetek előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettsége [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
2.	Nagyvárosias lakó 1	Ln-1	Telepszerű	1800	30	40	30	min.: 12,5 max.: 30,0
3.	Nagyvárosias lakó 2	Ln-2	Telepszerű	1200	20	40	30	min.: 12,5 max.: 18,5
4.	Kisvárosias lakó 1	Lk-1	Szabadon álló	700	18	40	30	max.: 9,5
5.	Kisvárosias lakó 2	Lk-2	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	350	14	50+	25	max.: 6,5
6.	Kisvárosias lakó 3	Lk-3	Kialakult (illeszkedés szabályaira külön rendelkezés érvényes)	300	10	50+	25	Kialakult
7.	Kisvárosias lakó 4	Lk-4	Telepszerű vagy sorházas	700	25	40	30	max.: 6,5
8.	Kisvárosias lakó 5	Lk-5	Zártsorú (az építési helyen belül beépítési hézag hagyható)	450	10	60	20	min.: 5,0* max.: 9,5
9.	Kertvárosias lakó 1	Lke-1	Szabadon álló	700	18	35	45	max.: 5,0
10.	Kertvárosias lakó 2	Lke-2	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	450	14	35	45	max.: 5,0
11.	Kertvárosias lakó 3	Lke-3	Sorházas (közbenső telken zártsorú beépítés, szélső sorházegység telkén oldalkert elhagyása kötelező)	250	10	35	45	max.: 5,0
12.	Kertvárosias lakó 4	Lke-4	Ikres	350	12	35	45	max.: 5,0
13.	Falusias lakó 1	Lf-1	Szabadon álló	1000	20	30	40	max.: 5,5

14.	Falusias lakó 2	Lf-2	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	700	14	30	40	max.: 5,5
15.	Településközpont 1	Vt-1	Sajátos**	700	nincs előírás	70 (az épülethez tartozó telkek összességére számítandó)	15	Kialakult
16.	Településközpont 2	Vt-2	Kialakult (illeszkedés szabályaira külön rendelkezés érvényes)	250	10	70	15	min.: 5,0 ^K max.: 9,5
17.	Településközpont 3	Vt-3	Kialakult (illeszkedés szabályaira külön rendelkezés érvényes)	500	15	80	10	min.: 7,5 ^K max.: 15,0
18.	Településközpont 4	Vt-4	Kialakult (illeszkedés szabályaira külön rendelkezés érvényes)	300	10	70	15	Kialakult
19.	Településközpont 5	Vt-5	Szabadon álló	700	nincs előírás	50	35	max.: 9,5
20.	Településközpont 6	Vt-6	Szabadon álló	700	nincs előírás	50	35	max.: 7,5
21.	Intézmény 1	Vi-1	Sajátos, az épület önálló telket képez	kialakult, nem növelhető	nincs előírás	az épület önálló telket képez	az épület önálló telket képez	Kialakult
22.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági 1	Gksz-1	Szabadon álló	500	18	60	20	max.: 10,5***
23.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági 2	Gksz-2	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	500	18	60	20	max.: 10,5
24.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági 3	Gksz-3	Telepszerű	250	12	60	20	max.: 8,5
25.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági 4	Gksz-4	Szabadon álló	5000	25	60	20	max.: 20,0
26.	Ipari gazdasági 1	Gip-1	Szabadon álló	1000	25	50	25	max.: 10,5***
27.	Ipari gazdasági 2	Gip-2	Szabadon álló	500	18	50	25	max.: 7,5
28.	Általános gazdasági	Gá-1	Szabadon álló	1000	25	70	25	max.: 10,5***

29.	Általános gazdasági	Gá-2	Oldalhatáron álló	1000	25	70	25	max.: 7,5
30.	Különleges nagyterjedésű sportolási célú	Sp-1	Szabadon álló	1000	20	25	60	max.: 9,5
31.	Különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú	K-Hon-1	Szabadon álló	500	18	40	40	max.: 10,5***
32.	Különleges hulladékkezelő, -lerakó	Hull-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	500	18	40	40	max.: 5,5
33.	Különleges közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér	Közl-1	Szabadon álló	1000	20	40	40	max.: 9,5
34.	Különleges közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér	Közl-2	Szabadon álló	1000	20	6	75	max.: 9,5
35.	Különleges temető	T-1	Szabadon álló	5000	80	20	40	max.: 5,5
36.	Különleges mezőgazdasági üzemi	Kmü-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	800	20	40	40	max.: 10,5***
37.	Különleges mezőgazdasági üzemi 2	Kmü-2	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	800	20	40	40	max.: 10,5****
38.	Különleges ebmenhely és ebrendészeti telep	Keb-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	2000	35	40	40	max.: 5,5
39.	Különleges egészségügyi-gyógyászati-idegenforgalmi	Keü-1	Szabadon álló	1000	20	40	40	max.: 18,0
40.	Különleges egészségügyi-gyógyászati-idegenforgalmi 2	Keü-2	Szabadon álló	1000	20	40	40	max.: 7,5

41.	Különleges kegyeleti és várostörténeti emlékhely	Kke-1	Szabadon álló	5000	20	15	65	max.: 5,5
42.	Különleges piac és vásár	Kpi-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	500	18	40	40	max.: 7,5
43.	Különleges szabadidő-park	Kpk-1	Szabadon álló	5000	50	40	40	max.: 7,5
44.	Különleges szabadidő-park	Kpk-2	Szabadon álló	2000	20	40	40	max.: 7,5
45.	Különleges szennyvíztisztómű	Kse-1	Szabadon álló	5000	80	40	40	max.: 5,5
46.	Különleges volt települési hulladéktelep	Ksz-1	Szabadon álló	5000	40	40	40	max.: 5,5
47.	Különleges tanyai érték	K-Ta-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	750	20	40	40	max.: 5,5

* csak a közterület, vagy – annak hiányában – a magánút felőli építési határvonalon álló épület esetében kötelező

** egyetlen beépítési módba sem tartozó, sajátos beépítés (közterülettel körbevett, úszótelkes, vagy önálló telket képező épület), bővítés, új építés csak beépítési terv alapján megengedett

*** funkcionális és technológiai indokoltság esetén 25,0 m-ig növelhető

+ zárórú beépítésű saroktelken 60 % megengedett

**** funkcionális és technológiai indokoltság esetén 40,0 m-ig növelhető

K mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület esetén min.: 3,5 m

4. Melléklet a 9/2022. (II.25.) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet a 2/2019. (II.7.) önkormányzati rendelethez
Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

1.	A	B	C	D	E	F	G	H
	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
Legkisebb terület [m ²]	Kisebbik átlagszélesség minimum [m]							
2.	Közlekedési és közműterület 1 (M5 autópálya)	KÖu-1	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
3.	Közlekedési és közműterület 2 (5-ös számú főút)	KÖu-2	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
4.	Közlekedési és közműterület 3 (451 és 542 számú főutak)	KÖu-3	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
5.	Közlekedési és közműterület 4 (4 vagy 5 számjegyű országos utak)	KÖu-4	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
6.	Közlekedési és közműterület 5 (települési gyűjtőutak)	KÖu-5	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
7.	Közlekedési és közműterület 6 (vegyesforgalmú közterek, jelentősebb közcélú parkolók, lakótelepi feltáróút és autóbusz-állomás)	KÖu-6	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
8.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (vasúti fővonal)	KÖk-1	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**
9.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (vasúti mellékvonal)	KÖk-2	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**
10.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (vasútállomás beépítésre nem szánt területe és rakodók alövezete)	KÖk-3	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**
11.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (gazdasági terület vasúti pályája, rakodója)	KÖk-4	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**

12.	Közpark 1 (városképi, városszerkezeti jelentőségű közpark)	Zkp-1	Övezethatártól legalább 1,5 m*	100	3	3 (övezet területére)	70 (övezet területére)	max.: 7,5
13.	Közpark 2 (lakóterületi pihenőpark)	Zkp-2	Övezethatártól legalább 1,5 m*	100	3	3 (övezet területére)	70 (övezet területére)	max.: 7,5
14.	Közpark 3 (kondicionáló közpark)	Zkp-3	Övezethatártól legalább 1,5 m*	100	3	3 (övezet területére)	70 (övezet területére)	max.: 7,5
15.	Közpark 1 (lakótelepi pihenő- és játszótér)	Zkk-1	Övezethatártól legalább 1,5 m*	100	3	3 (övezet területére)	60 (övezet területére)	max.: 7,5
16.	Közpark 2 (belterületi közpark)	Zkk-2	Övezethatártól legalább 1,5 m*	100	3	3 (övezet területére)	60 (övezet területére)	max.: 7,5
17.	Közpark 3 (külterület és egyéb belterületek közparkjai)	Zkk-3	Övezethatártól legalább 1,5 m*	100	3	3 (övezet területére)	60 (övezet területére)	max.: 7,5
18.	Erdőövezet – védelmi	Ev	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000	30	0 kivéve: az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek	nincs megkötés	7,5**
19.	Erdőövezet gazdasági	Eg	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000	30	0,5	nincs megkötés	7,5**
20.	Erdőövezet közjóléti	Ek	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000	30	5	nincs megkötés	7,5**
21.	Mezőgazdasági kertes	Mk	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 720	6	10	nincs megkötés	max.: 5,0
22.	Mezőgazdasági – Természetes gyepek sajátos felhasználású általános	Mát	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 10000***	épület elhelyezés esetén 20 lakóépület elhelyezés esetén 30	3	nincs megkötés	max.: 6,0
23.	Mezőgazdasági általános 1 (jellemzően szántó)	Má-1	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 1500 lakóépület elhelyezés esetén 6000***	épület elhelyezés esetén 10 lakóépület elhelyezés esetén 20	10	nincs megkötés	max.: 7,5**
24.	Mezőgazdasági általános 2 (jellemzően gyepek)	Má-2	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 6000	épület elhelyezés esetén 20 lakóépület elhelyezés esetén 30	10	nincs megkötés	max.: 7,5**

				lakóépület épület elhelyezés esetén 10000***				
25.	Vízgazdálkodási 1 (közcsélú nyílt csatornák medre és parti sávja)	V-1	Egyéb jogszabályok szerint	20	5	10	nincs megkötés	max.: 7,5**
26.	Vízgazdálkodási 2 (állóvizek, tározók medre és parti sávja)	V-2	Egyéb jogszabályok szerint	20	5	10	nincs megkötés	max.: 7,5**
27.	Természetközeli	Tk	-	-	-	0	-	-
28.	Különleges nyersanyag- kitermelés (bánya), nyersanyagfeldolgoz ás céljára szolgáló	B	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 720	20	1	nincs megkötés	max.: 6,0**
29.	Különleges, a kutató-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	Kb-En	Telekhatártól legalább 1,5 m*	720	20	2	nincs megkötés	max.: 6,0
30.	Különleges fásított közter, sétány	Ktf	Telekhatártól legalább 1,5 m*	10	3	5	20	max.: 4,5
31.	Különleges burkolt közter	Ktb	Telekhatártól legalább 1,5 m*	10	3	5	nincs megkötés	max.: 4,5
32.	Különleges pihenőkert	Kkp	Csurgótávolság: min. 1,5 m Oldalkert: min 3 m Hátsókert: min. 6,0 m Előkert: SZ-1 terv szerint	650	épület elhelyezés esetén 15	10	70	max.: 5,0
33.	Különleges pihenőhely	Ktp	Telekhatártól legalább 1,5 m*	720	15	10	70	max.: 6,0**
34.	Különleges technikai sport	Kts	Telekhatártól legalább 12 m	övezet nem osztható több telekre	25	2	70	max.: 3,5
35.	Különleges turisztikai	Kb-Tu	Szabadon álló	720	15	10	nincs megkötés	max.: 5,0
36.	Különleges vízmű	Kvm	Szabadon álló	720	15	10	nincs megkötés	max.: 6,0**

* részletes előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan:

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre
- egyéb telekhatártól legalább 1,5 méterre
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre

** 25,0 m-ig növelhető:

- mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal
- hitéleti vagy sportéptítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

*** a 2004. január elsején már igazolhatóan fennállott tanyás telekre vonatkozóan 2700 m²

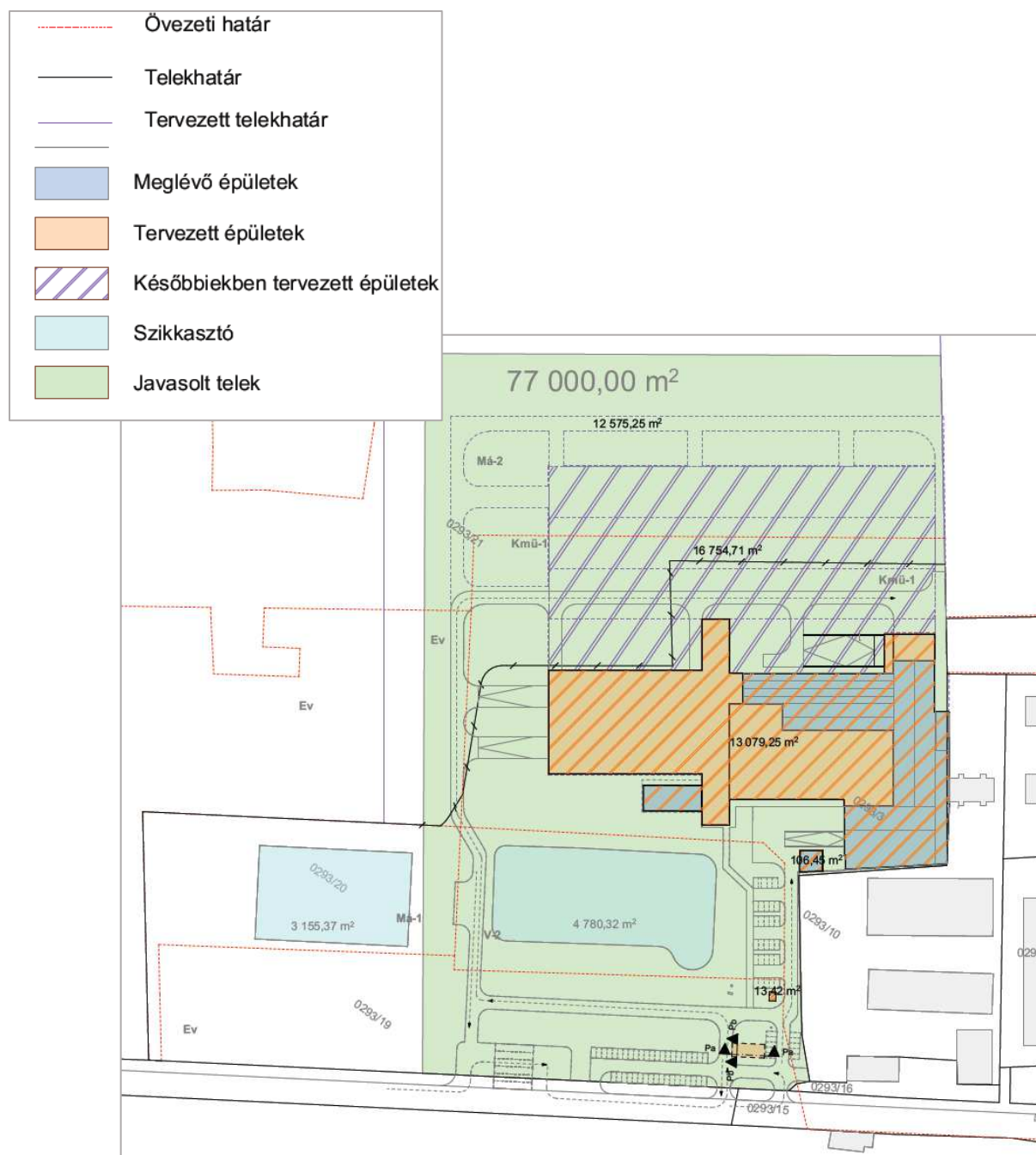
5. Tervezett módosítások leírása

1. ügy: Koch's Torma Kft. telephelyének bővítése

Tervezési előzmények

Az ÉK-i közigazgatási határrészen működő **Koch's Torma Kft.** telephelyét (Hrsz: 0293/3) fejleszteni tervezik. Az épületek egy részét elbontják és új üzemsarnokokat, kamiondokkolót létesítenek, több építési ütemben. Az építész tervek alakulása azt mutatja, hogy a jelenlegi 3,34 hektár helyett legalább kb. 8,67 hektár nagyságú Kmü-1 *Különleges mezőgazdasági üzemi* építési övezetre van szükség annak érdekében, hogy az építési program az övezeti paraméterek betartásával megvalósítható legyen. A bővítés a 0293/21 helyrajzi számú telekből lesz megoldva.

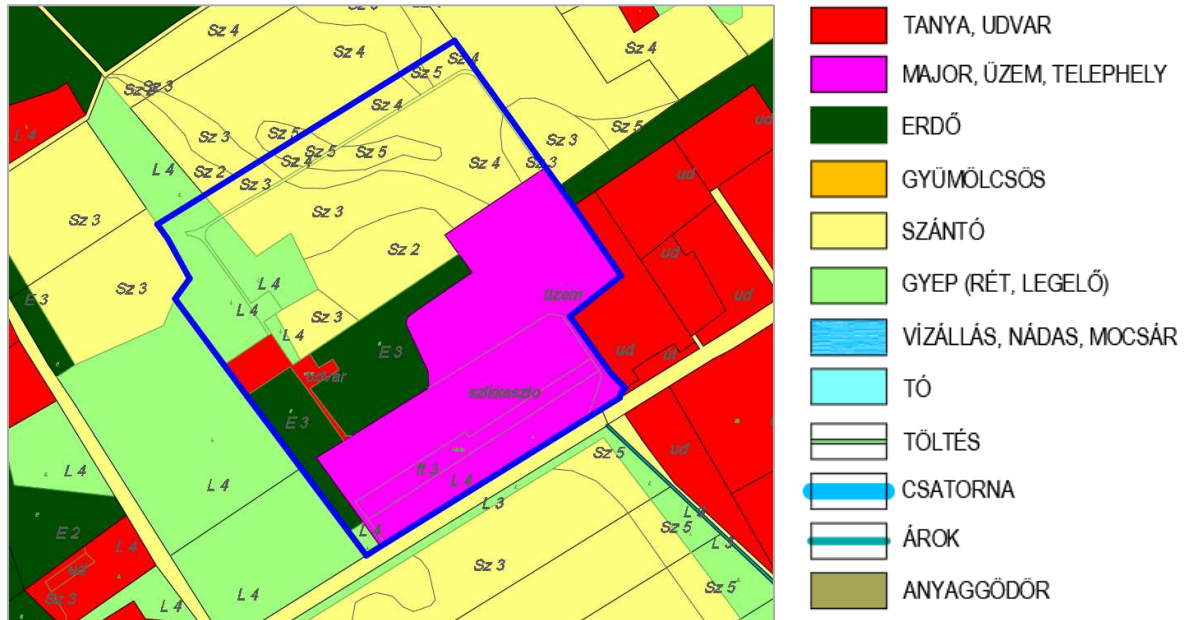
Építészeti terv munkaközi helyszínrajzi javaslat: a rendezett Kmü-1 övezet a zölddel aláfestett területnél valamivel kisebb kiterjedéssel alakul ki (Tervező: Konstruma Kft. Budapest)



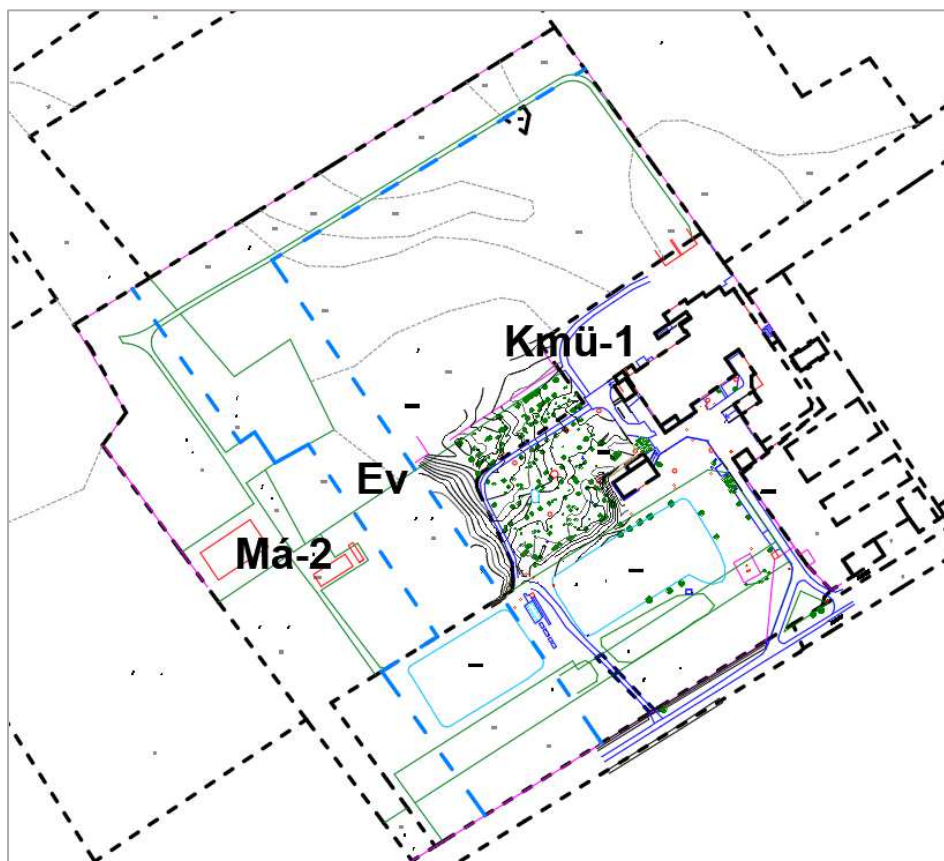
Módosítási terület kialakult használati módja

A 2016. évi vizsgálatok szerint a tervezési terület erdőbe, mezőgazdasági művelésbe és kivett kategóriába tartozik. A szántók minőségi osztálya SZ 2,3,4,5 részben átlagosnál jobb (SZ 2,3). A legelők átlagosnál gyengébb, L 4 minőségűek. E 3 (átlagosnál gyengébb) erdőfoltok is találhatóak a területen. A tormafeldolgozó üzem A két telekre a Koch's Torma Kft. részletes geodéziai bemérést készített, amely a friss használati állapotot feltárja.

Helyszín és környéke használati módja az ingatlanilyvántartás szerint (2016)



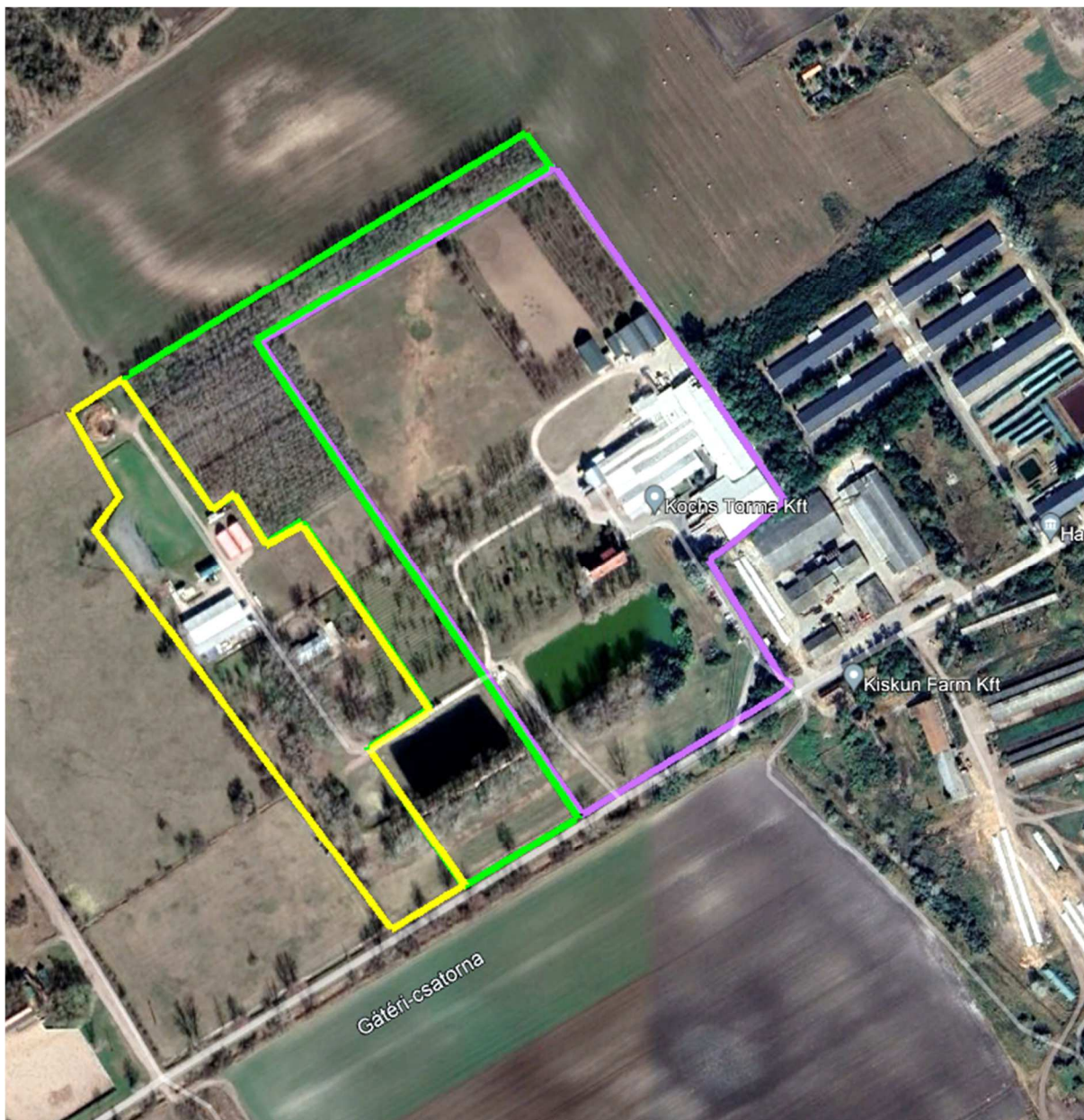
Felmérési rajz (2023) a tervezett övezet-batárok és övezeti jelek feltüntetésével



Módosítás tartalma

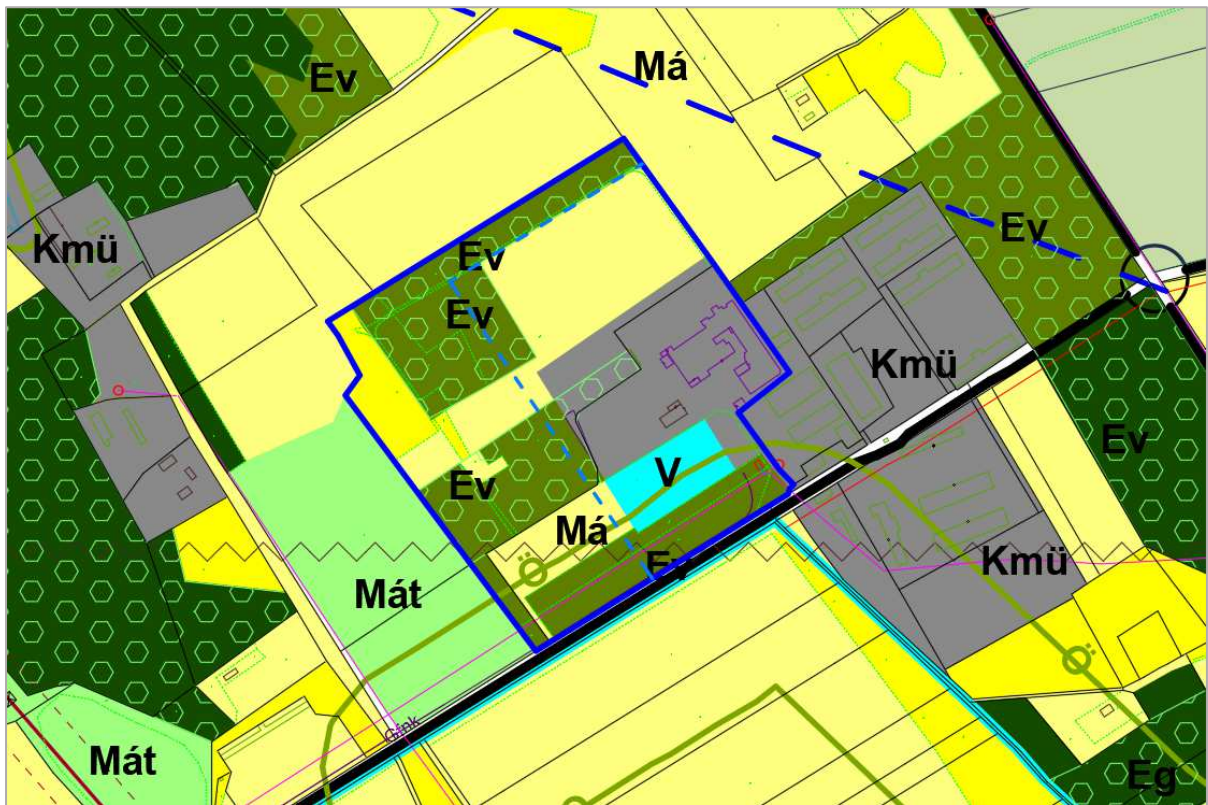
A **telekalakításról** szóló jogszabályok 2023. július 1-től oly módon szigorodtak, hogy az üres és beépítésre később sem kerülő telkek kivételével a szabályozási terven jelölt övezethatárokat telekhatáráként ki kell alakítani, és az elkülönülő övezetek, építési övezetek mindegyikének közútról, vagy magánútról megközelíthetőnek kell lennie. Az előírás nagyban befolyásolja az olyan külterületi telkek rendezési lehetőségeit, mint a Koch's Torma Kft. telephelyének bővítésével érintett 0293/21 helyrajzi számú telek, amely sok különböző alrészletből áll össze. A probléma az, hogy egyes alrészleteken mezőgazdasági épületek állnak, ezért ezek mezőgazdasági övezetként kezelendők, míg más alrészletek erdőművelésük miatt erdőövezetbe kellene, hogy tartozzanak, de egyik sem maradhat zárványszerű elrendezésben, hanem úthoz kell csatlakoznia. A kérdéses telket ezért **három részre választva tervezzük** rendezni úgy, hogy mindegyik érintkezik a közúttal.

Légi-fotó (Google) a tervezett övezetekkel: lila: Kmü-1 építési övezet a K-i területrészen, zöld: önálló telekként védelmi erdő jön létre a középső és É-i sávban, sárga: Má mezőgazdasági övezet marad a Ny-i rész.

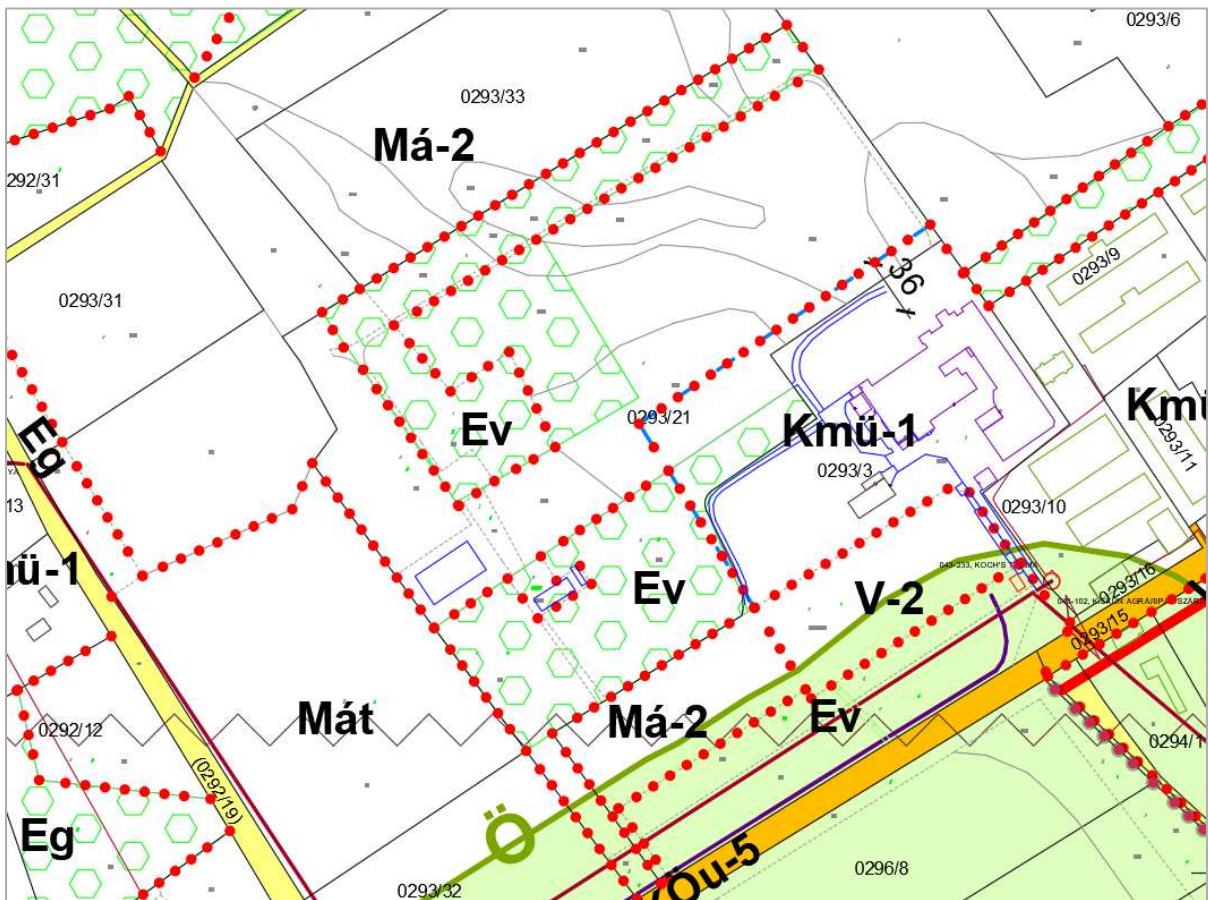


Súlyponti EOY-koordináták: Y: 708440 X:161420

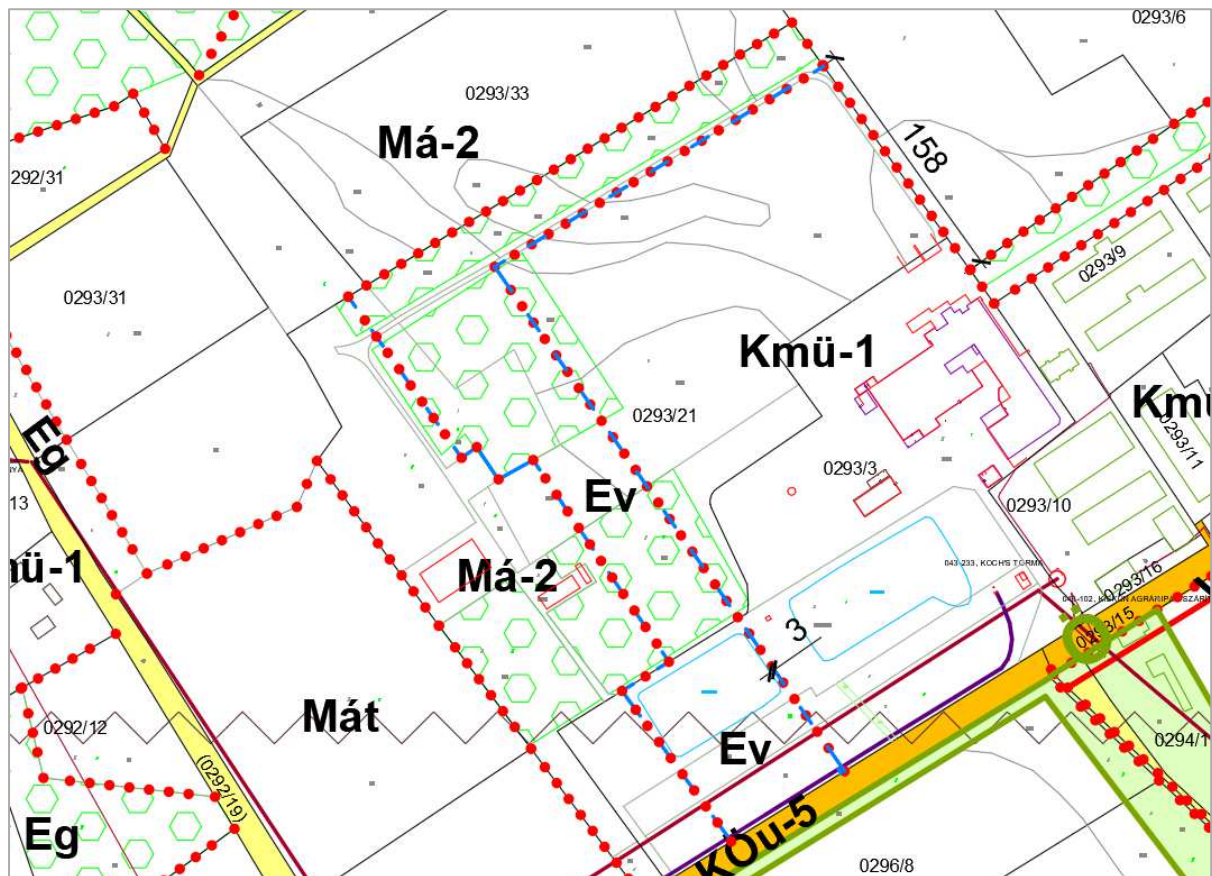
Településszerkezeti terv (Tsz-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot



Fotó a feltáróút felől (Google 2021)



Az **országos ökológiai hálózat** lehatárolása időközben megváltozott, az állomány frissítése a tervlapokon megtörténik.

A beépítésre szánt terület **5,33 hektárral megnövekszik**, de továbbra is **KMü** jelű *különleges mezőgazdasági üzemi építési övezetben* lesz szabályozva, melynek előírásai változatlanok maradnak a HÉSZ-ben:

„20. § (5) A „Kmü-1” jelű *különleges mezőgazdasági üzemi* övezetben a mezőgazdasághoz és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó terményfeldolgozás, tárolás, állattartás, gépjavítás építményei, valamint

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, kereskedelmi, szolgáltató, hulladékgazdálkodási tevékenység építményei,
- b) lovasturizmus építményei,
- c) vendéglátóegység,
- d) szálláshely,
- e) az övezetben dolgozókat kiszolgáló épület,
- f) lakóépület legfeljebb 10 db lakásegységgel helyezhető el.”

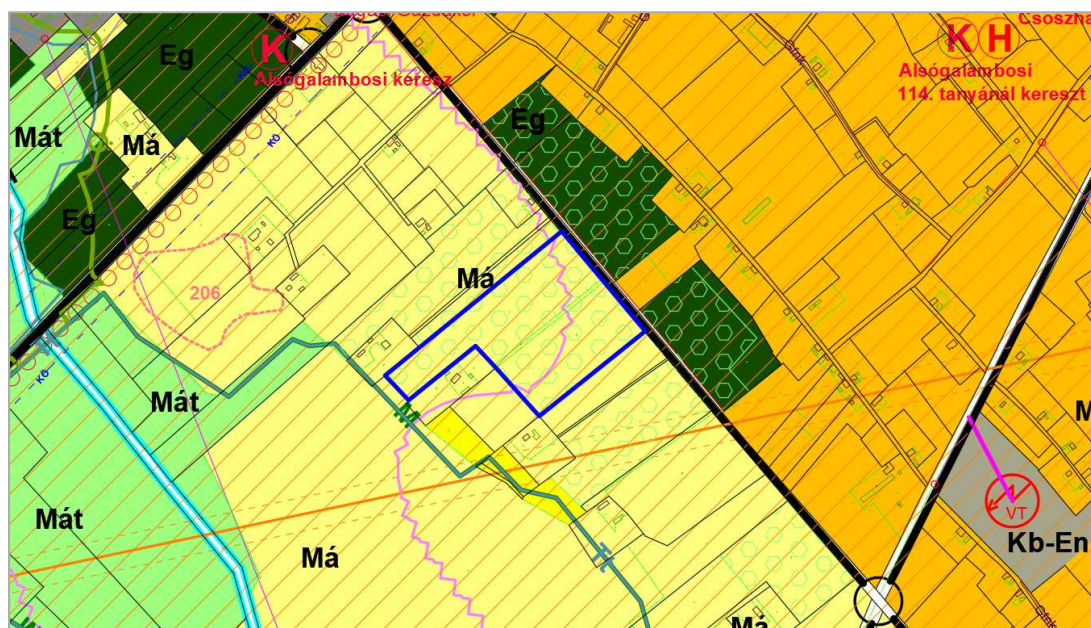
Övezeti paraméterek a HÉSZ 4. mellékletében

1.	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
35.	Különleges mezőgazdasági üzemi	Kmü-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	800	20	40	40	max.: 10,5***

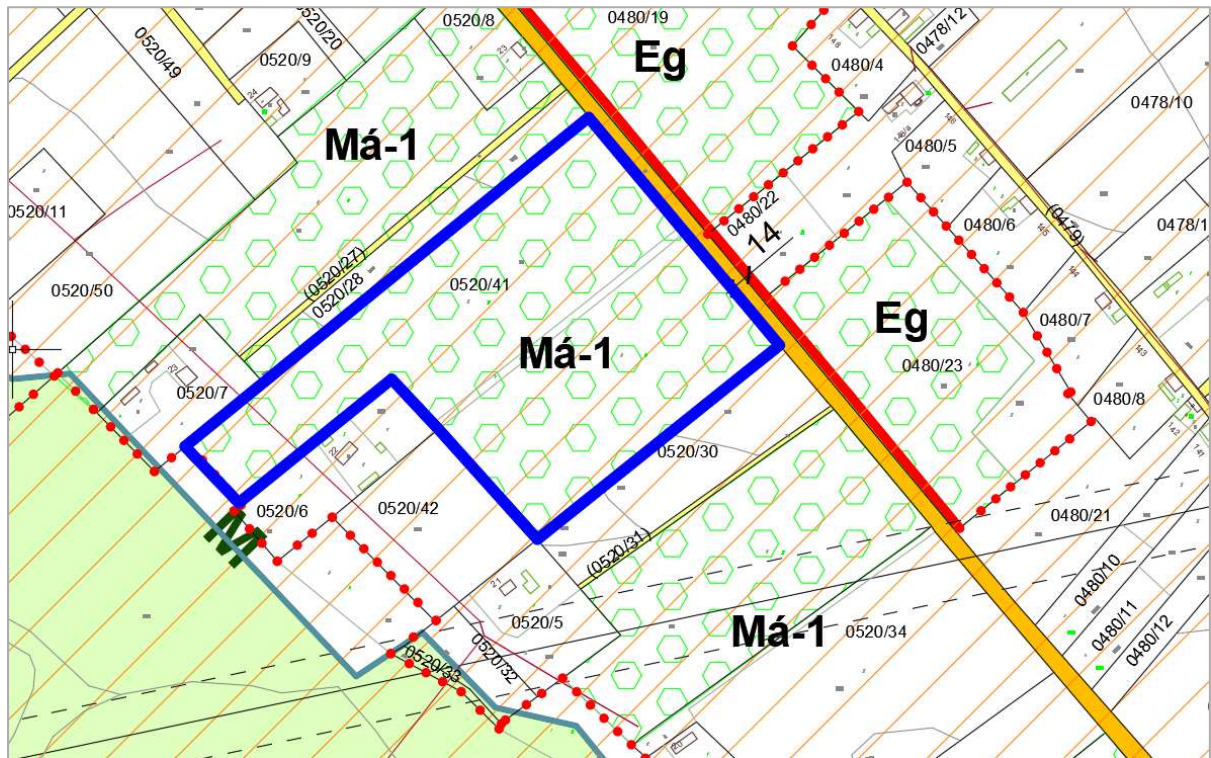
*** funkcionális és technológiai indoklás esetén 25,0 m-ig növelhető

Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó törvényi előírások miatt **védelmi erdő kijelölésre is sor kerül**, azonban a telken belül csak erdőterület átrendeződés történik, új erdőt a közigazgatási terület egy másik pontján, a Haleszben jelöl ki a módosítás. A jelenleg is erdőművelés alatt álló 80/C és 80/F erdőrész Ev védelmi erdőövezetbe kerül át. A 0520/34/b és a 0520/41/a,c alrészletek jelenlegi besorolása Má-1 övezet (összesen 4,58 hektár).

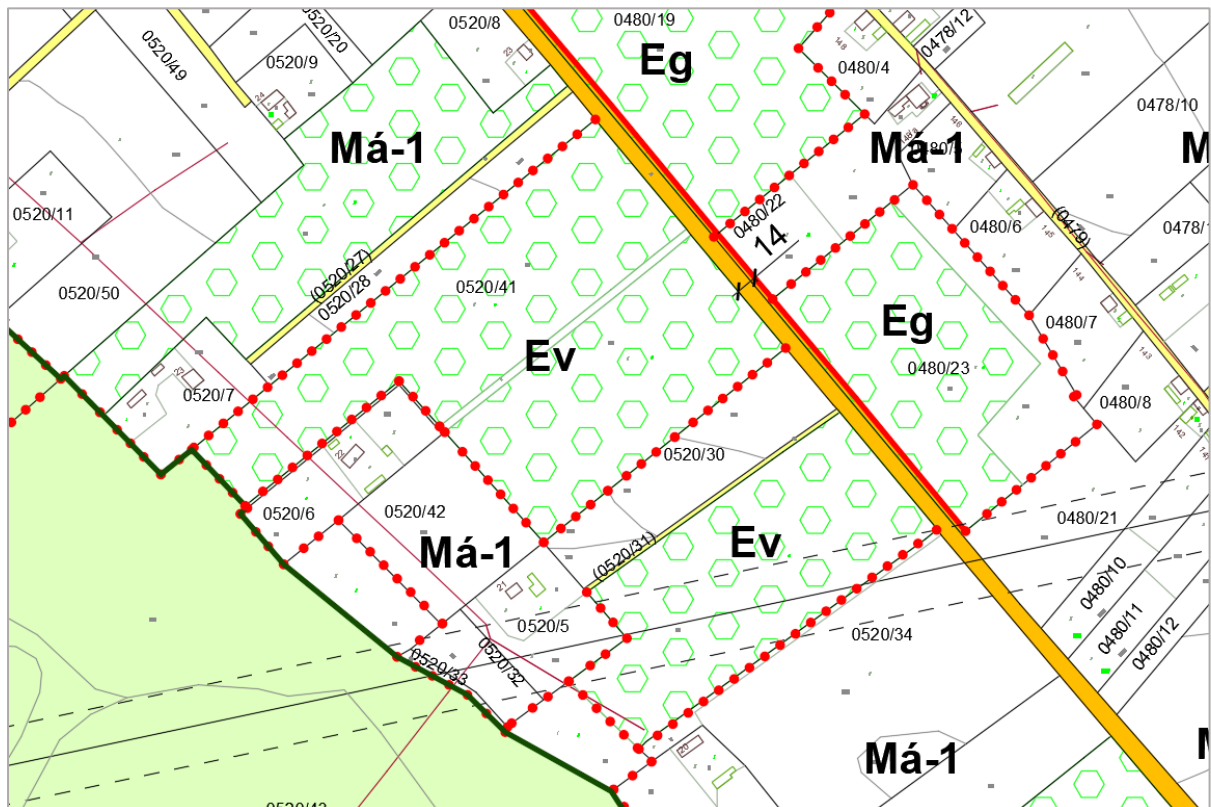
Településszerkezeti terv jelenleg hatályos állapota – Halesz térsége (módosítást ld. 2. fejezetben)



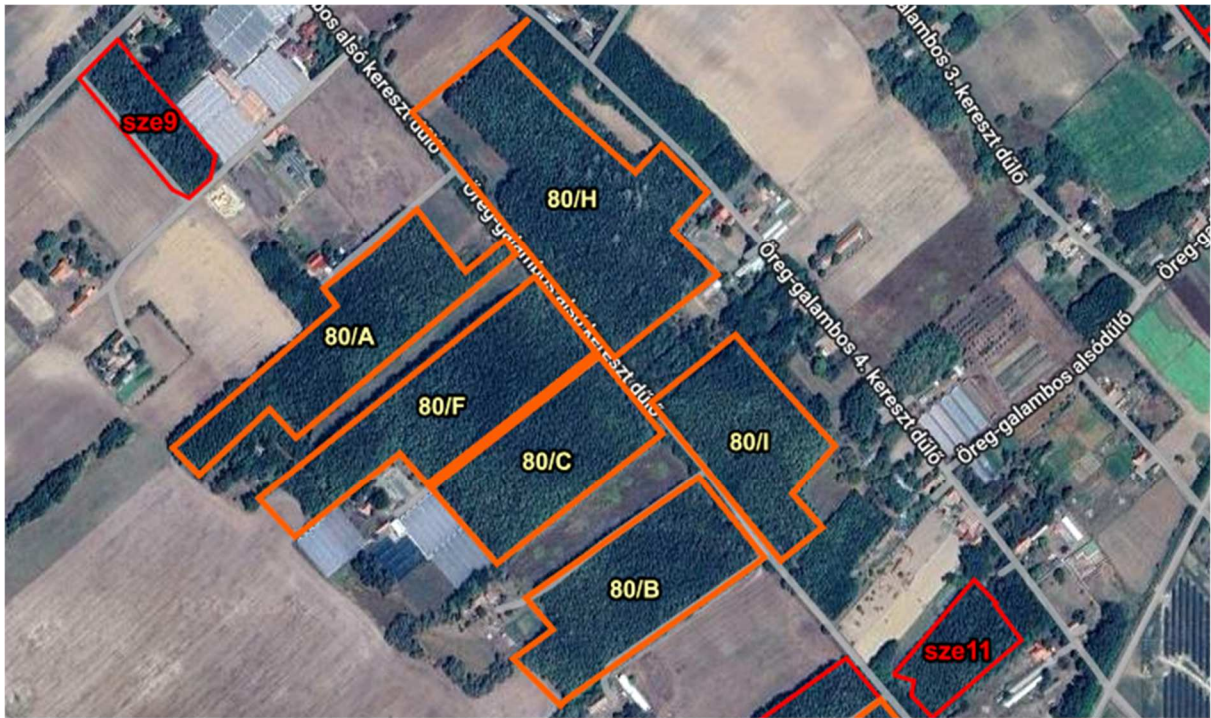
Védelmi erdőbe kerülő telekrészek (Hrsz: 0520/ 41/a,c, Hrsz: 0520/ 34/b) a szabályozási terven (SZ-1)



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot



NÉBIH Erdőnyilvántartás – a Haleszben lévő 80/C és 80/F jelű erdőtag Má övezetből Ev övezetbe kerül át a Koch's Torma Kft telephely-bővítésének BLA-érték pótlása érdekében (a Kft. telephelyén több erdő nem jelölhető ki, újabb erdősítések azon a környéken nem történtek, ezért a Halesz melletti új erdőket kellett bevonni a BLA-érték pótlásba)



Súlyponti EOY-koordináták: Y: 707030 X:149350

2. ügy: ILST Hungary Kft. telephelyének építési övezeti átsorolása

Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

A Bugaci út mentén lévő 0449/14 helyrajzi számú „kivett üzem” ingatlanon (0,35 hektár), amely jelenleg Mk kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik, korábbi engedélyek alapján lakatos üzem működött. A telket bérbe vevő cég ezt a tevékenységet szeretné folytatni (fém felületkezelés). A meglévő épületek és burkolatok a telek területének tetemes részét elfoglalják, ezért az intenzíven (70 %-ban is) beépíthető Gá jelű általános gazdasági építési övezet a legalkalmasabb a kialakult tevékenységre.

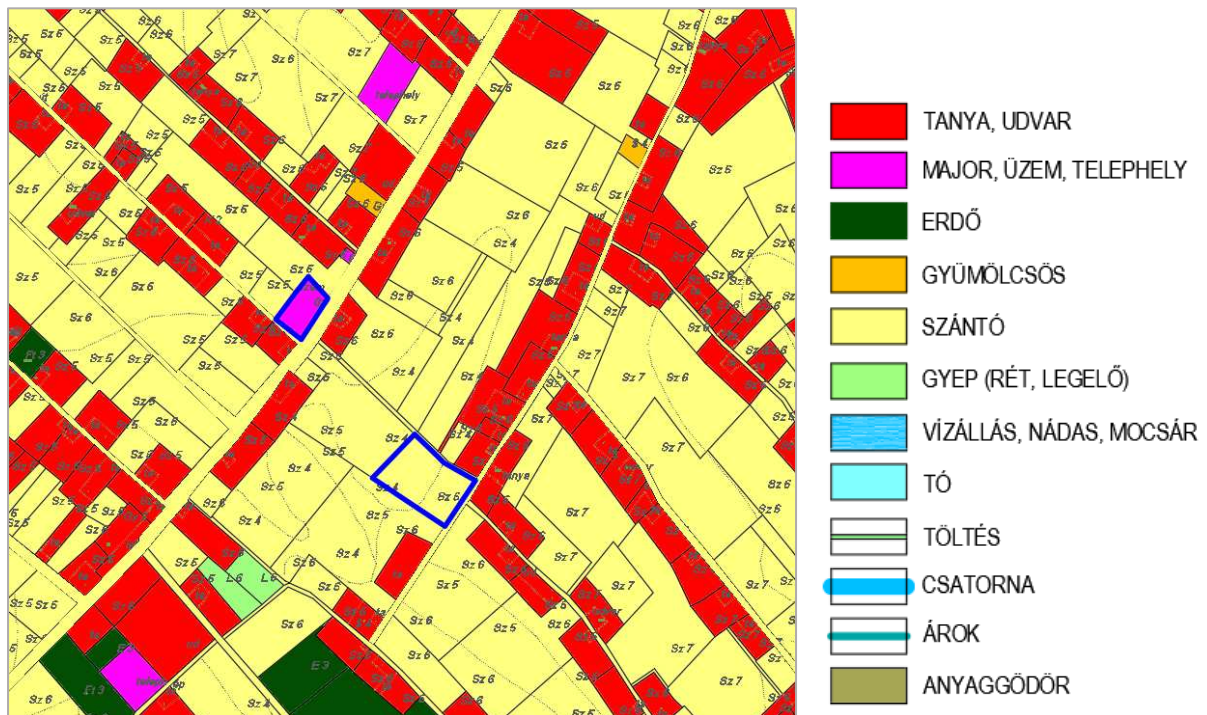
Utcakép (Google 2021)



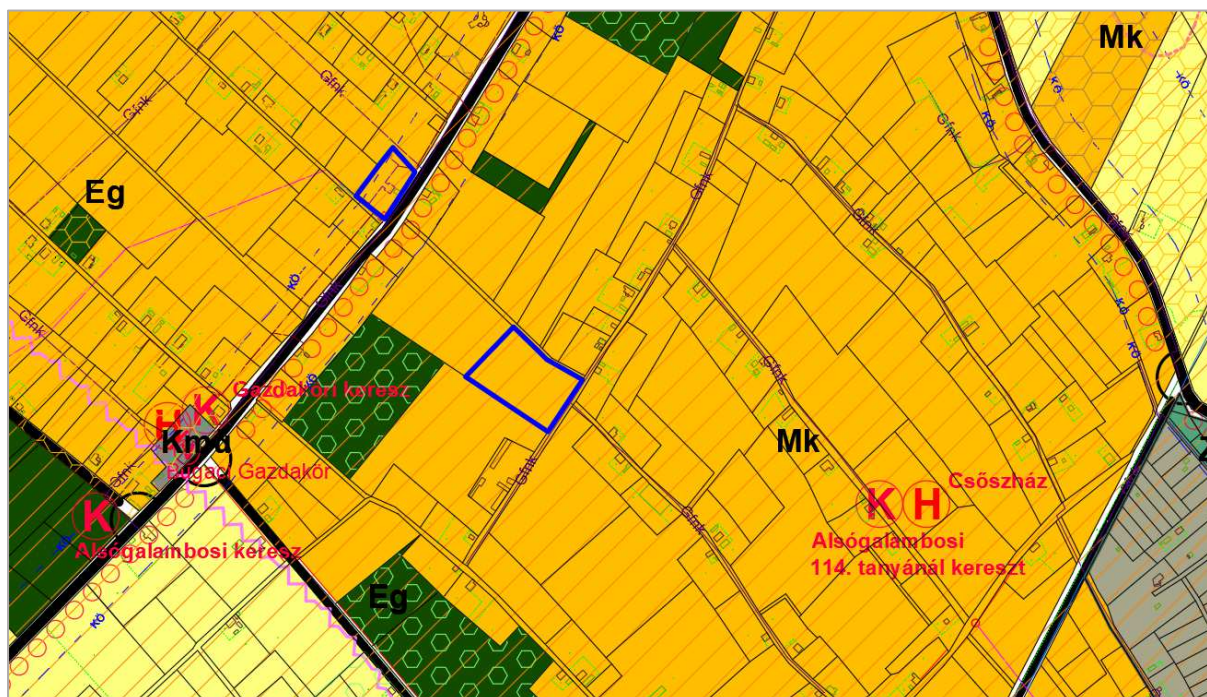
A helyszín már a 2016. évi vizsgálatok szerint is kivett **üzem** kategóriába tartozott. A környező területek tanyákkal sűrűn tagolt szántók, amelyeken üvegházás kertészetek is bőséggel találhatóak. A Bugacra vezető út mentén részben ezért is kialakultak olyan funkciók, amelyek a tanyai gazdálkodás kiszolgálását célozták (Gazdakör, tanyai iskola, üzlet, javító-szerelő telephelyek, kisebb lakatos- és asztalos-üzemek).

Az utóbbi években egyre több erdőültetés történt. Az üzem közelében jelölt másik módosítási helyszín az új beépítésre szánt terület keletkezése miatt erdőterületbe átkerülő 0470/67 helyrajzi számú telek DK-i, erdőként nyilvántartott része, amely 2016-ban még szántó volt.

Helyszín és környéke használati módja az ingatlannyilvántartás szerint (2016)



Településszerkezeti terv (Tszf-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Légifotó (Google) a tervezett gazdasági építési övezetthattárral



Súlyponti EOY-koordináták: Y: 707000 X:150190

NÉBIH Erdőnyilvántartás – a kivágat felső részén középen látható a módosítási helyszínen (ILST), tőle DK-re a 80/J jelű erdőtag, amelyek Mk övezetből Ev övezetbe kerül át



Súlyponti EOY-koordináták: Y: 707180 X:149940

Módosítás tartalma

A telken korábban **kialakult rendeltetés és a tervezett használat** megegyezik: lakatosüzemet kívánnak működtetni a meglévő csarnokban. A funkcióhoz és a meglévő adottságokhoz (50 % beépítettség, további burkolt felületek) a Gá jelű *általános gazdasági terület* illeszkedik leginkább, melynek előírásai a HÉSZ-ben a következők, nem változnak:

„19. Általános gazdasági övezet (Gá-1) részletes előírásai

19. § (1) Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesítendő, hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint

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

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

(3) Parkoló- és rakodóterületet csak saját telken lehet kialakítani.”

Övezeti paraméterek a HÉSZ 4. mellékletében kiegészülnek egy „Gá-2” jelű építési övezettel, tekintettel arra, hogy a kialakult beépítés oldalhatáron álló, és viszonylag alacsony épületmagasságú, ezért a jelenlegi Gá-1 építési övezet nem fedi le a helyzetet. Az alábbi táblázat-részletben mindkét építési övezet szerepel.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
28.	Általános gazdasági	Gá-1	Szabadon álló	1000	25	70	25	max.: 10,5***
29.	Általános gazdasági	Gá-2	Oldalhatáron álló	1000	25	70	25	max.: 7,5

A **0,3 hektár** új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó törvényi előírások miatt **védelmi erdő kijelölésre is sor kerül**, azonban a telken belül erre nincs mód. A közelben található egy beerdősült korábbi szántó, amely 80/J jellel szerepel az Országos Erdőnyilvántartásban. Az erdőrész Ev védelmi erdőövezetbe kerül át a jelenlegi Mk besorolás helyett (0470/67 helyrajzi számú telek DK-i része, 1,01 hektár). A beépítésre nem szánt övezetek előírásait a HÉSZ 5. melléklet tartalmazza. A jelenlegi és a tervezett övezet előírásai kiegészülnek a következők szerint (kék színnel szedett szöveg, indoklás a 10. pontban szerepel)

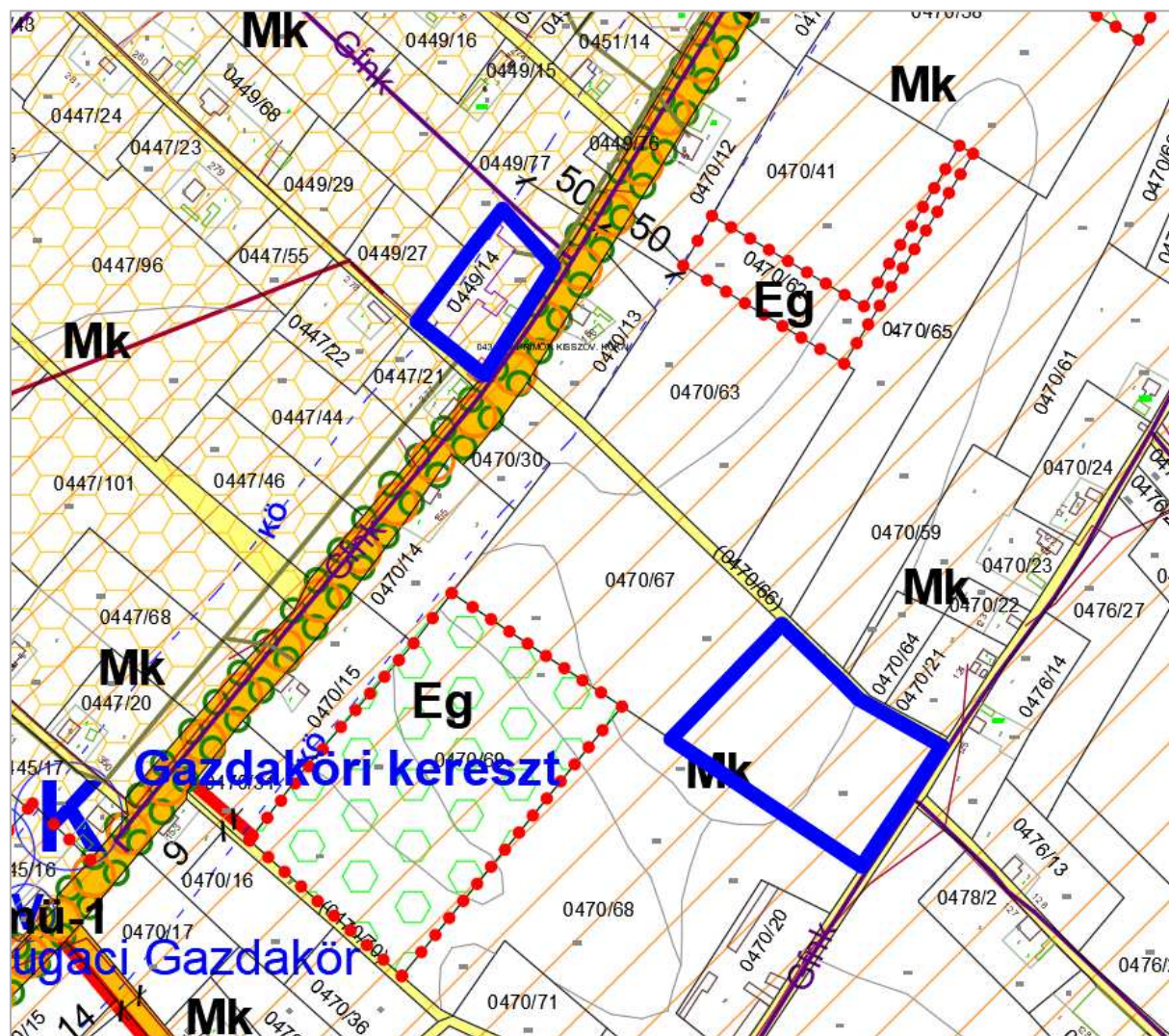
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
17.	Mezőgazdasági kertés	Mk	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 720	6	10	nincs megkötés	max.: 5,0

18.	Erdőövezet – védelmi	Ev	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000	30	0 kivéve: az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek	nincs megkötés	7,5**
-----	-------------------------	----	----------------------------------	------	----	---	-------------------	-------

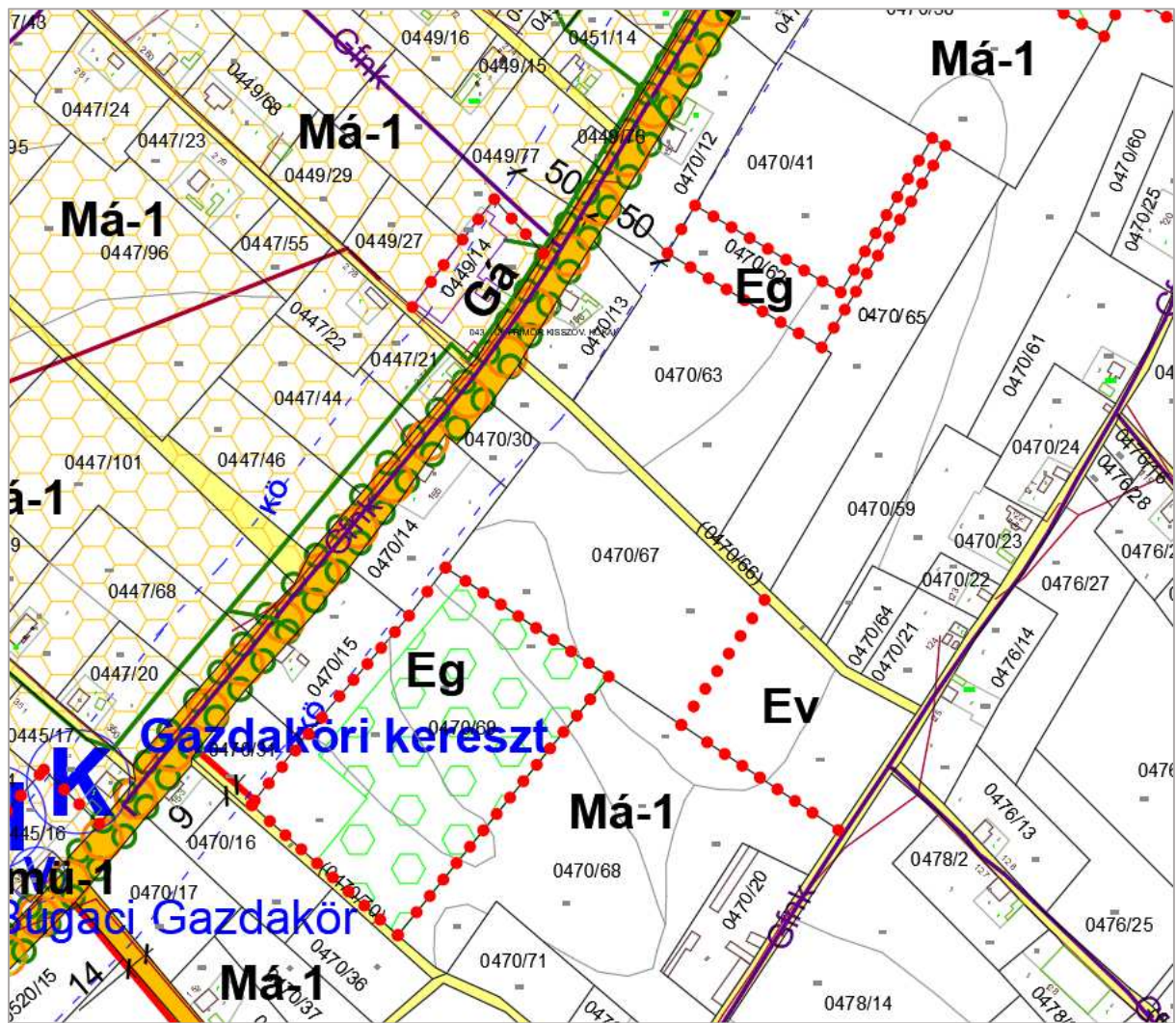
** 25,0 m-ig növelhető:

- mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal
- hitéleti vagy sportéptítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot



Fotó az erdőről (Google 2023) – az erdő a kép háttérében látható, még friss telepítés



3. ügy: DÉL-100 Kft. telephelyének bővítése

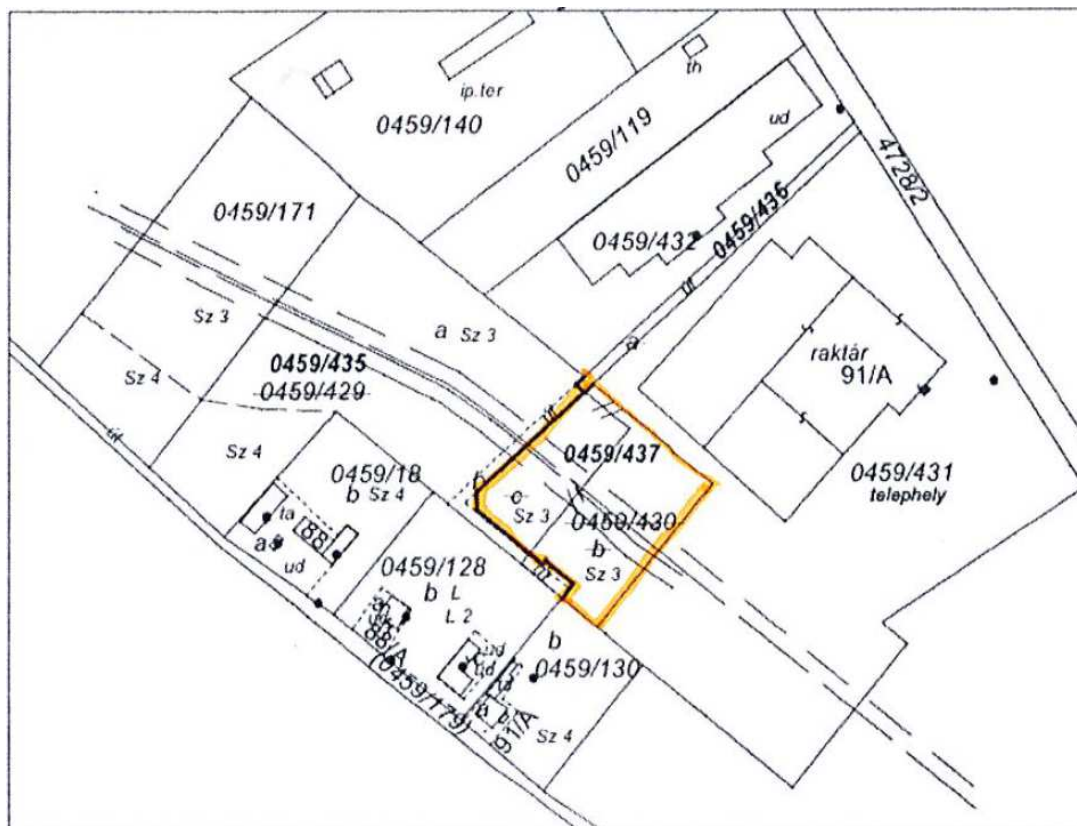
Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

A Molnártelep úton (vasúti pályaudvartól Ny-ra) működő cég korábbi (2021. évi) módosítási ügyében a Gá-1 általános gazdasági építési övezetbe sorolt telephely a tanyák felé (DNy-ra) bővült. Most további 0,65 hektár bővítésre kért lehetőséget Mk kertes mezőgazdasági területből, amelynek a borszőlő termőhelyi kataszterből való kivétele folyamatban van. A bővítés a Gá jelű általános gazdasági építési övezet növekedését, azaz **0,65 hektár új beépítésre szánt terület** keletkezését eredményezi.

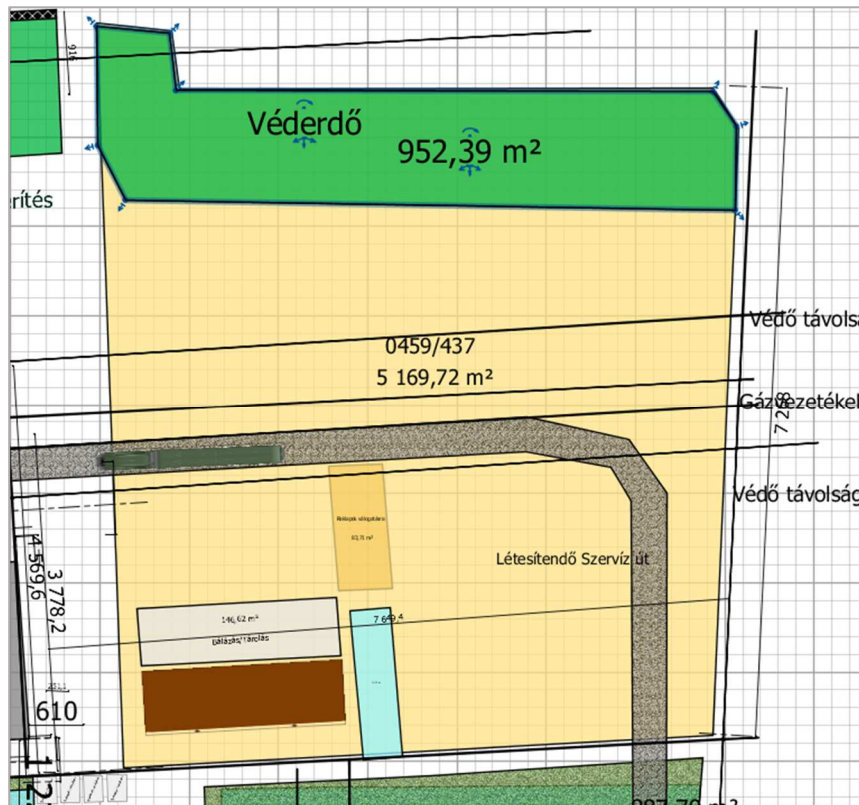
Utcakép 2021-ben – a telep hátrafelé bővül parkolókkal, belső utakkal, tárolóépülettel



Tervezett telekalakítás



Beépítési vázlat (DÉL-100 Kft. adatközlése a bővítési terület felhasználásáról) – a tanyák felől fásítást terveznek, a bővítési terület főként járműmozgásra lesz használva (a rajz nem É felé néz)



Észak

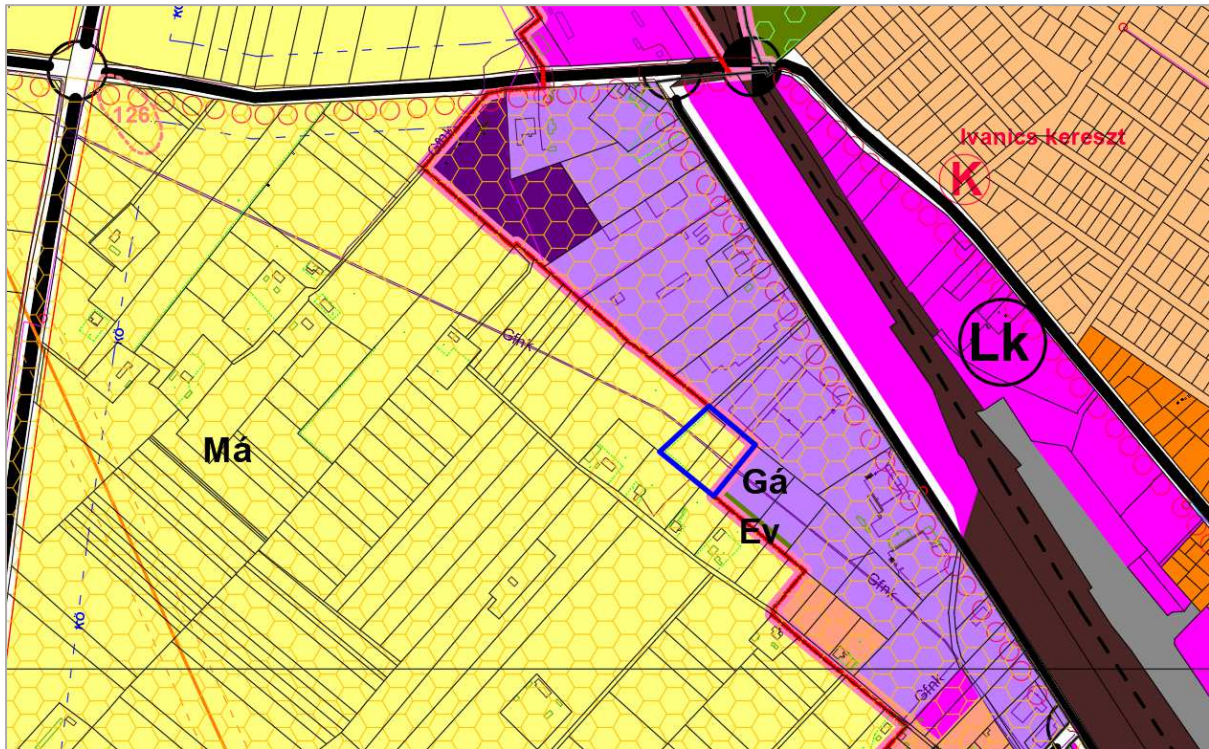
Légifotó (Google) a tervezett Gázépítési övezet bővítési területtel

*Súlyponti EOY-koordináták:
Y: 709480 X:152240*

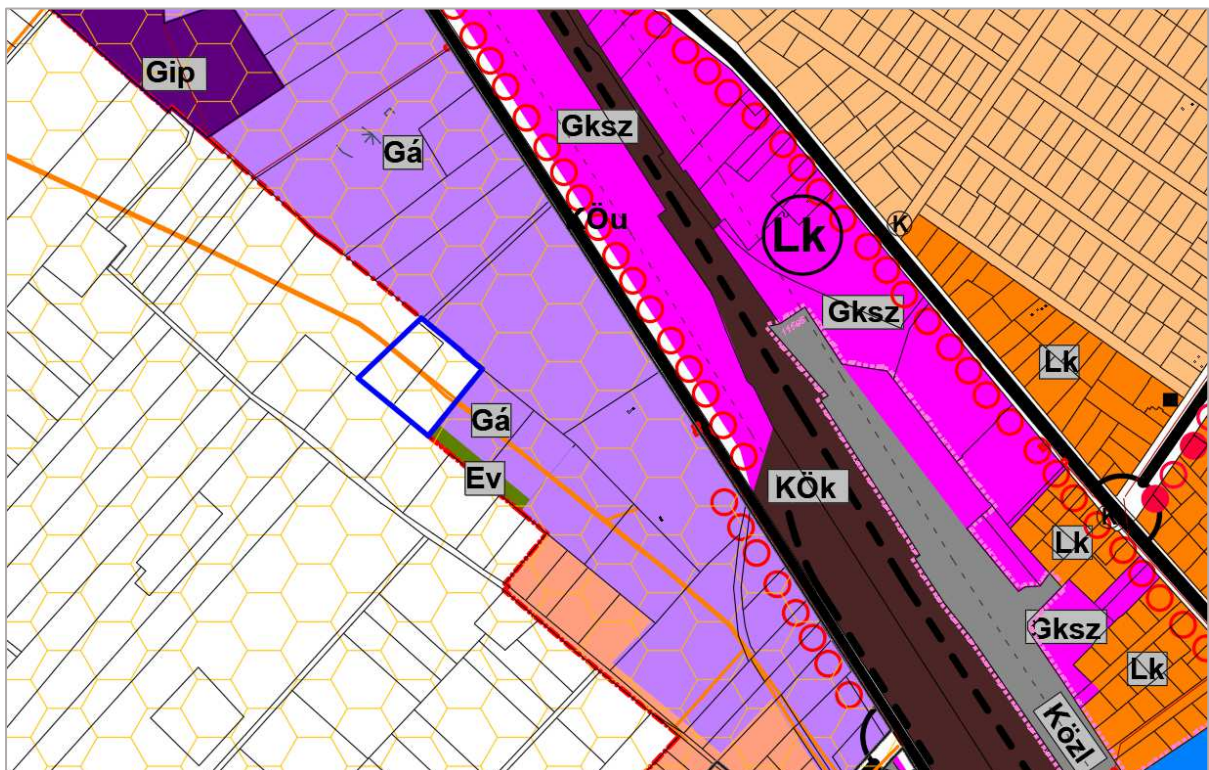


A bővítési területet a telephelytől a belterületi határ is elválasztja, a terület csatolásához további földhivatali engedélyekre lesz szükség. A termőföld szántóföldi művelés alatt áll, minőségi osztálya Sz3, átlag fölötti, a végleges kivonás csak helyhez kötöttség esetén megengedett. Az új beépítésre szánt területbe való átsorolás feltétele továbbá a borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonás.

Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)

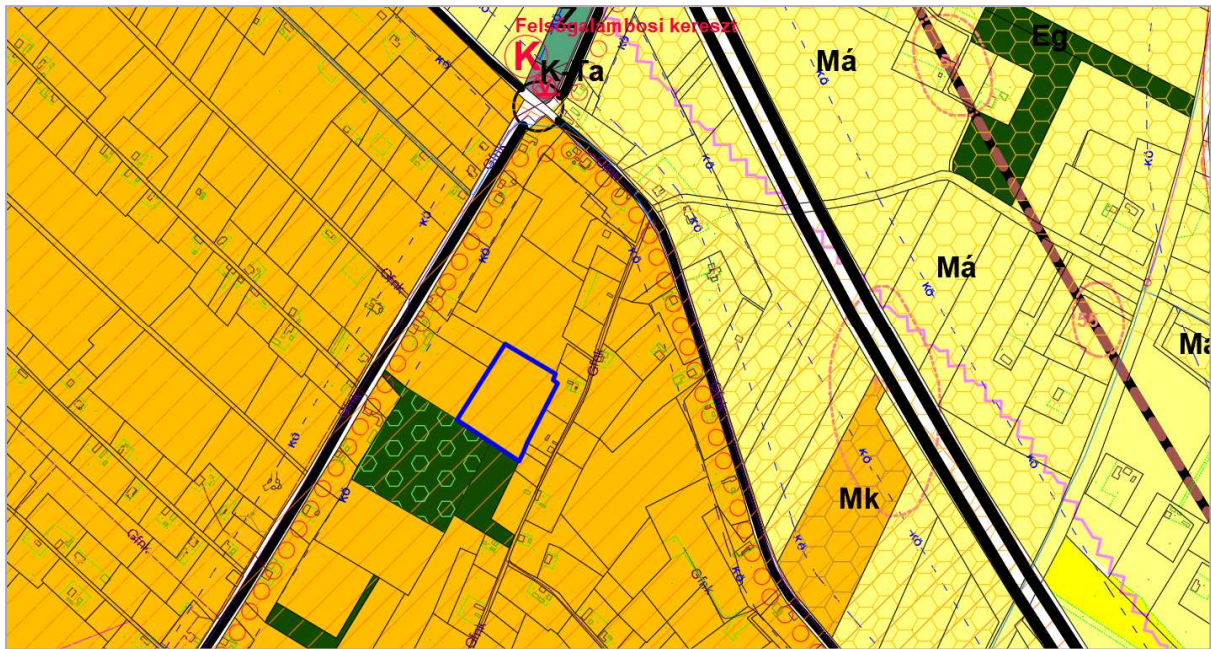


Településszerkezeti terv (Tsz-t-2) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó törvényi előírások teljesítése és a BIA-érték megtartása a Haleszben lévő 80/K erdőrész (Hrsz: 0470/55) **Ev** védelmi erdőövezetbe való átsorolásával teljesül (jelenlegi besorolása: Mk, 1,25 hektár)

Településszerkezeti terv (Tszf-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



NÉBIH Erdőnyilvántartás – a 80/K jelű erdőtag Mk övezetből Ev övezetbe kerül át



Súlyponti EOY-koordináták: Y: 707460 X:150510

Módosítás tartalma

A Dél-100 Kft. jelenleg kialakult telephelyének építési övezetével megegyezően Gá-1 jelű *általános gazdasági építési övezet* keletkezik a jelenleg Mk kertés mezőgazdasági övezetbe tartozó területen, a meglévő telephely **raktározási, belső közlekedési és parkolási** célú bővítése érdekében. A Gá jelű terület előírásai a HÉSZ-ben a következők, nem változnak:

„19. Általános gazdasági övezet (Gá-1) részletes előírásai

19. § (1) Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesítendő, hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint

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

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

(3) Parkoló- és rakodóterületet csak saját telken lehet kialakítani.”

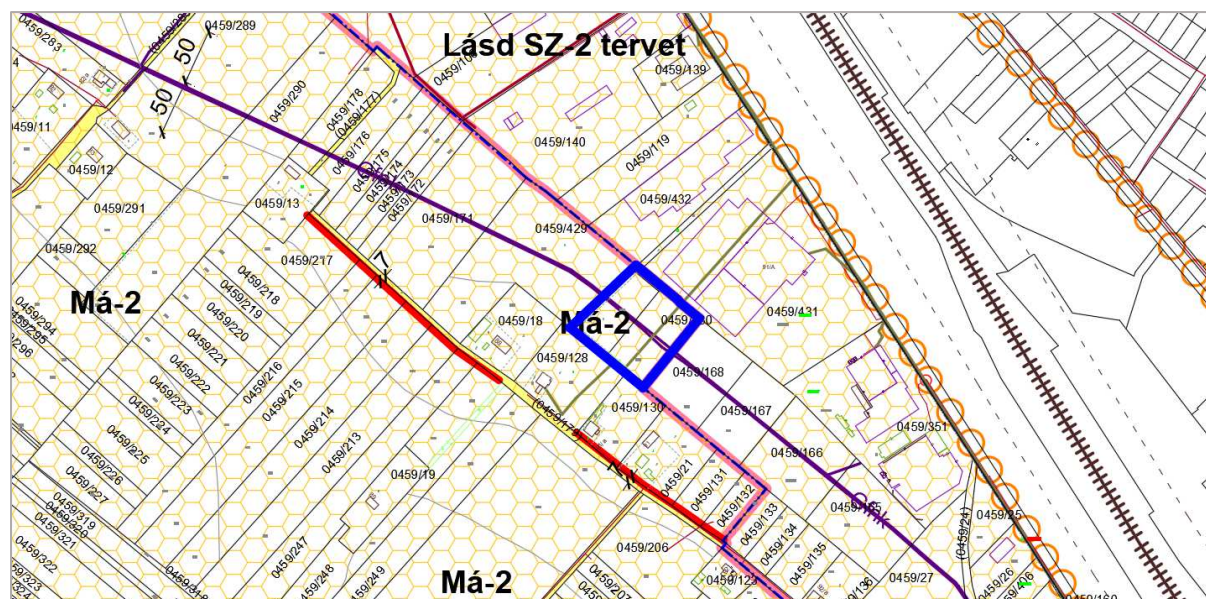
A Gá-1 építési övezeti paraméterek a HÉSZ 4. mellékletében változatlanok maradnak.

1.	A	B	C	D	E	F	G	H
	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]							
30.	Általános gazdasági	Gá-1	Szabadon álló	1000	25	70	25	max.: 10,5***

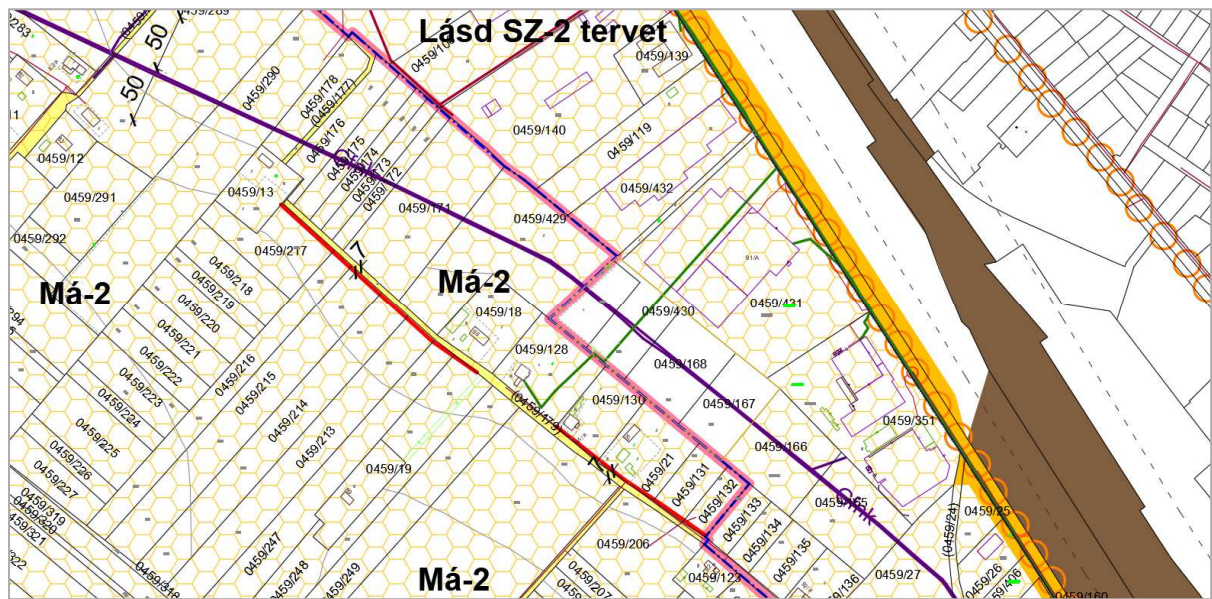
*** funkcionális és technológiai indokoltóság esetén 25,0 m-ig növelhető

A tanyák felől **beültetési kötelezettségű sáv** lesz előírva a szabályozási tervben, 15 m szélességben. A változás az SZ-1 és SZ-2 tervlapot egyaránt érinti, mert az utóbbi lapra kerül át az érintett terület szabályozása.

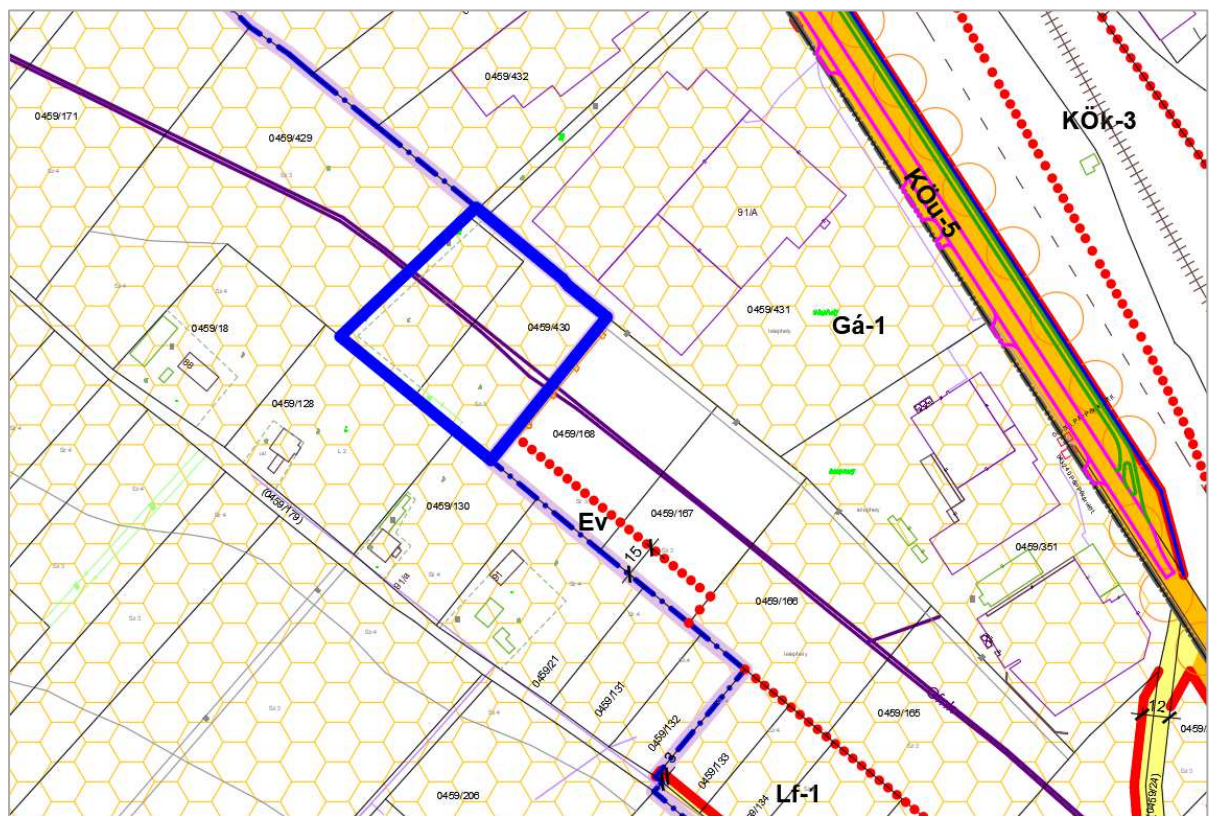
Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot



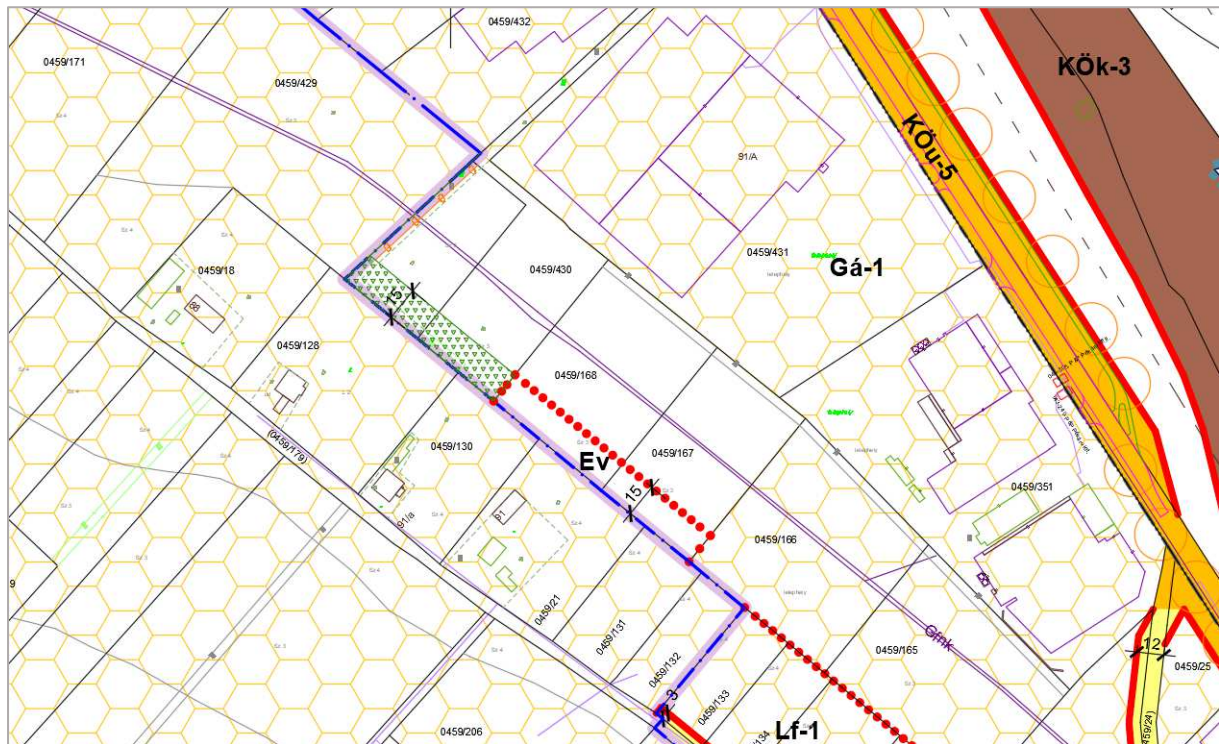
Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot



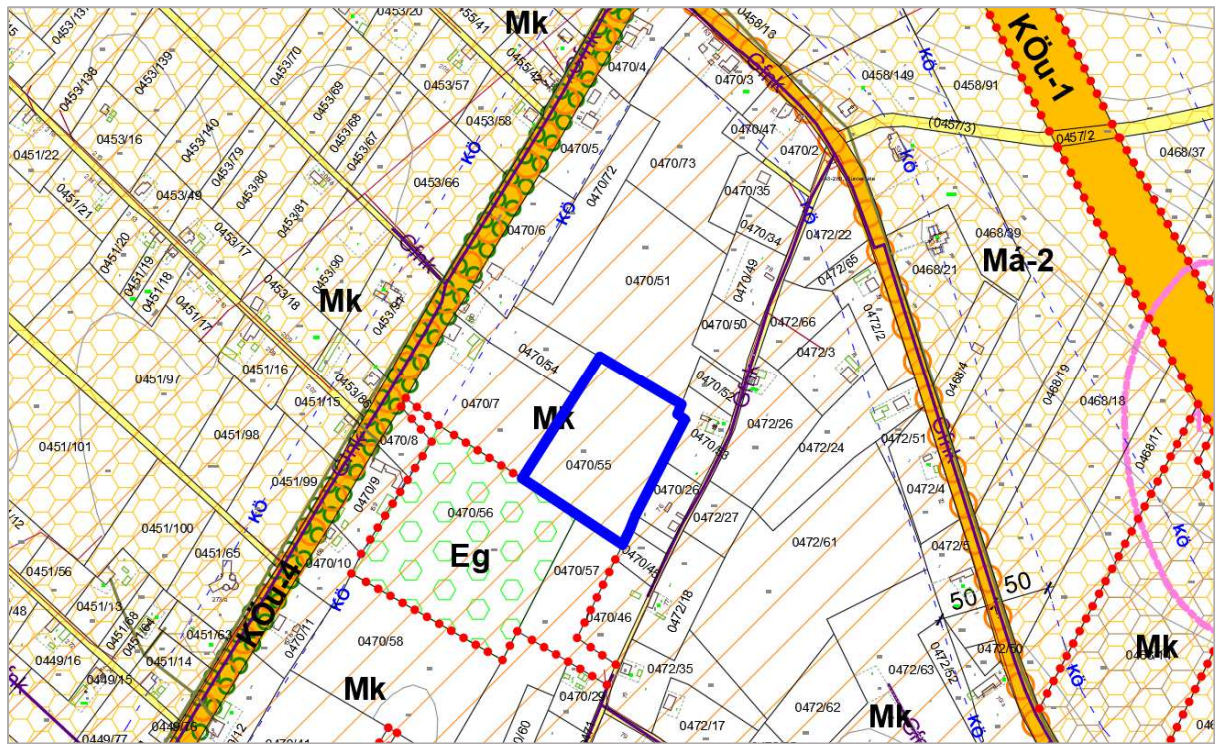
A Haleszben lévő, az Országos Erdőnyilvántartásban 80/K jellel szereplő erdőrészt (Hrsz: 0470/55, 1,25 hektár) a jelenlegi Mk besorolás helyett **Ev** jelű övezetbe kerül át, melynek részletes előírásait a HÉSZ 5. melléklet tartalmazza. Az övezet előírásai kiegészülnek a következők szerint (kék színnel szedett szöveg, indoklás a 10. pontban szerepel)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbik átlagszélesség minimum [m]			
19.	Erdőövezet – védelmi	Ev	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000	30	0 kivéve: az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek	nincs megkötés	7,5**

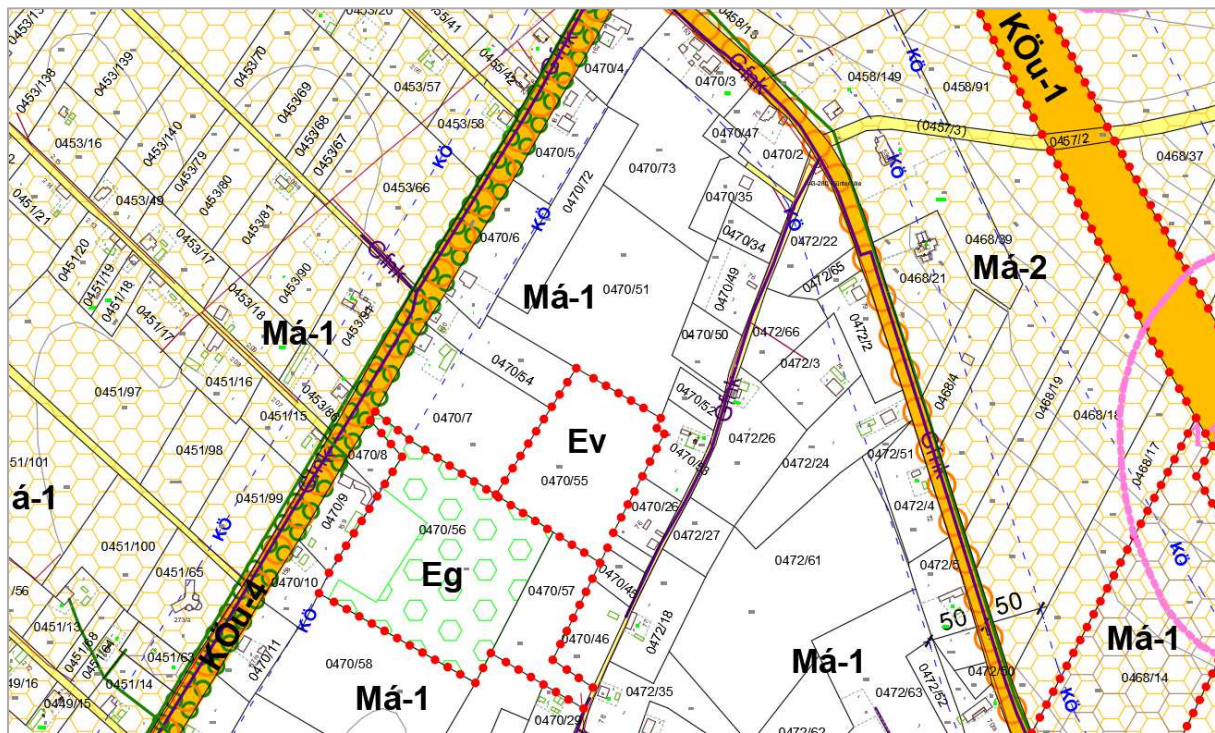
** 25,0 m-ig növelhető:

- mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal
- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot



4. ügy: Bivak Kft. telephelyének Gksz átsorolása és bővítése

Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

Az M5 autópálya Majsai úti csomópontjához kapcsolódóan uniós támogatással megépült kamionparkoló (hrsz. 0465/98) számára a jelenlegi Gép iparterület helyett a cég által kért Gksz kereskedelmi szolgáltató kategória jobban megfelel. Az elkészült körforgalom feltüntetése is szükséges a Településrendezési eszközökben. A létrehozott logisztikai kapacitás jobb kihasználására a Gksz-terület bővítését is kérte a Kft raktárak építése céljából a kapcsolódó 0465/73, 0465/74, helyrajzi számú telkeken, így 3,59 hektár új beépítésre szánt terület keletkezik.

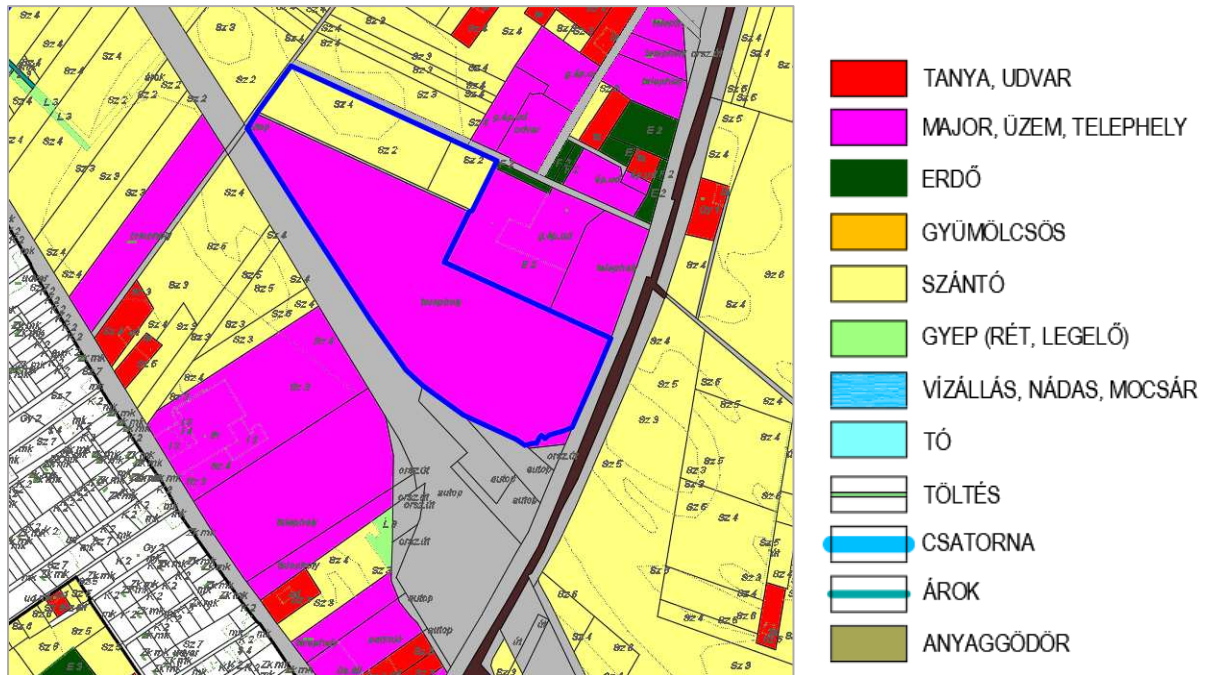
Légi fotó (Google 2023) a megépült kamionparkolóról (kibővített Gksz terület jelölésével)



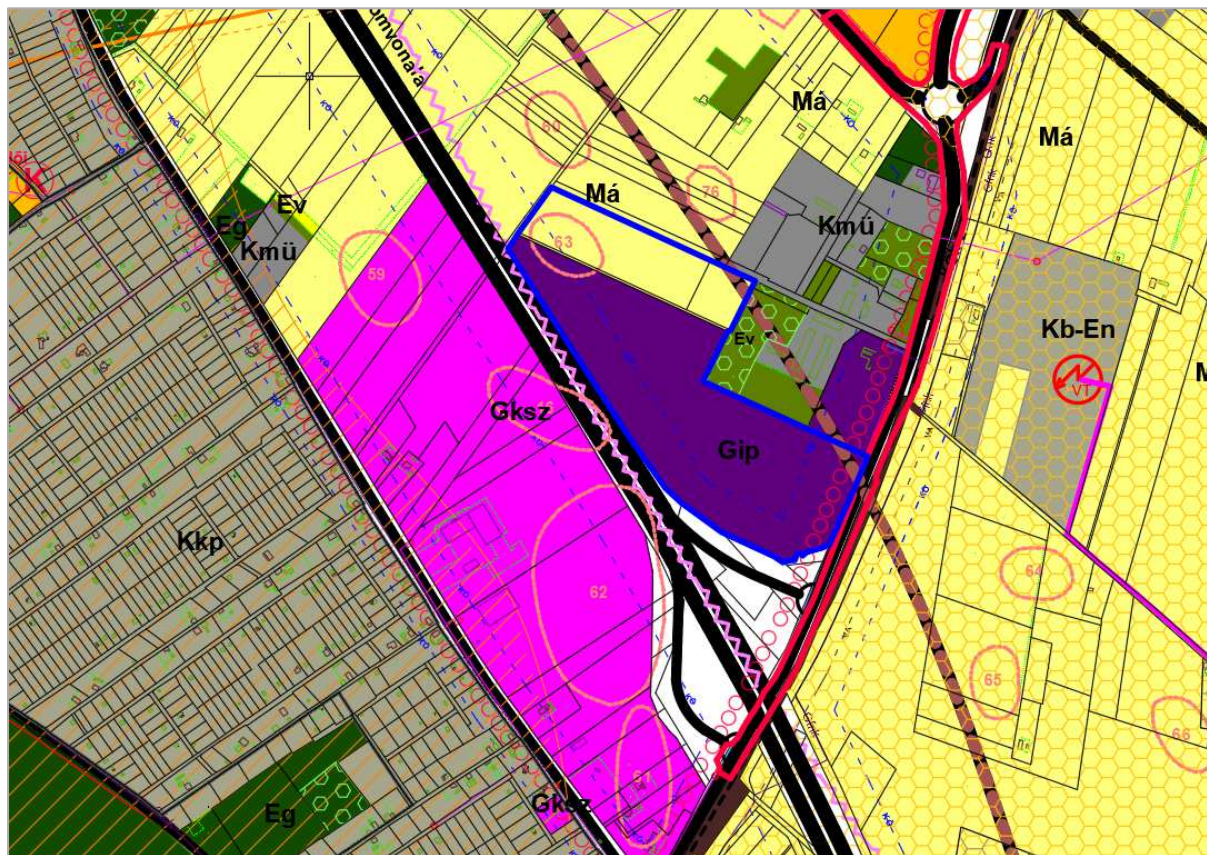
A helyszínnek a jelenleg is építési övezetbe (Gép) sorolt része már a 2016. évi vizsgálatok szerint is kivett **telephely** kategóriába tartozott. Korábbi szándék szerint lakatosipari üzem jött volna itt létre. A jelen eljárásban építési övezetbe kerülő két telek (Hrsz. 0465/4, 0465/73) SZ 2 és SZ 4 minőségi osztályú szántó. Az autópálya csomópont közelében a „telephely” kategória a leggyakoribb használati mód. „Udvar” is előfordul, így például a helyszín szomszédságában lévő kivett terület is „gazdasági épület, udvar”-ként nyilvántartott, melyet korábban termelőszövetkezeti major jelleggel hasznosítottak.

Az autópálya építése kapcsán alakultak ki gazdasági területek a csomópont D-i oldalán, ezek a 2019. évi új Településrendezési eszközökben Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató gazdasági* építési övezetben szerepelnek.

Helyszín és környéke használati módja az ingatlanylvántartás szerint (2016)



Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Súlyponti EOY-koordináták: Y: 709290 X:148860

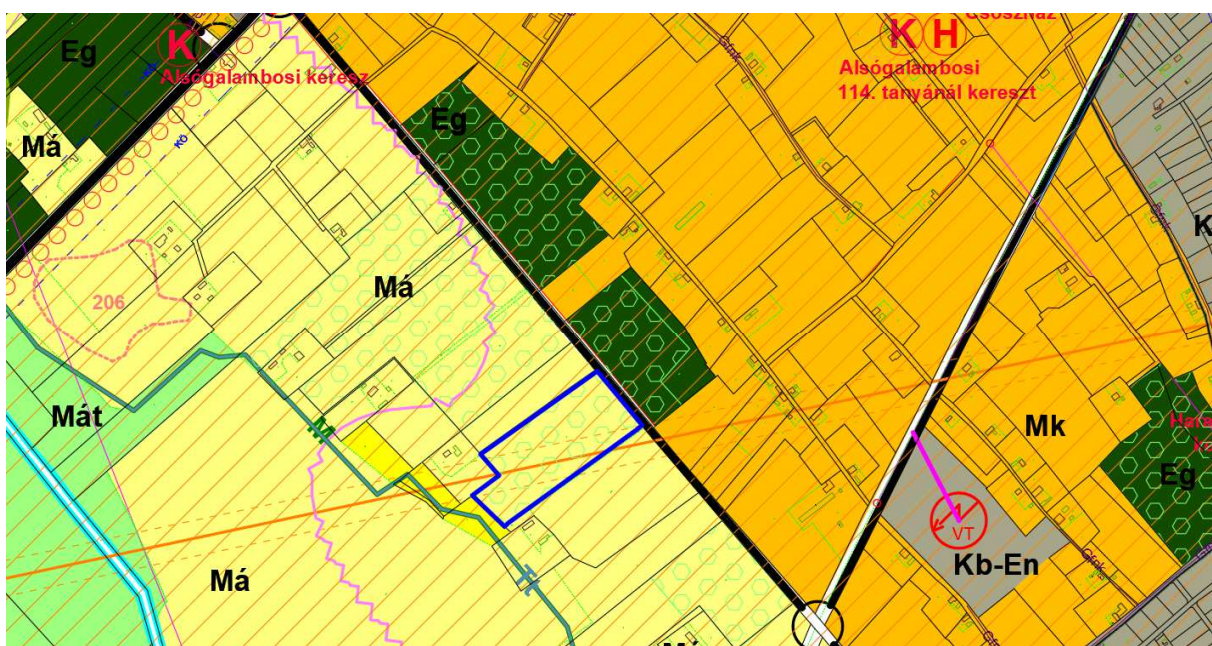
Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó törvényi előírások teljesítése és a BIA-érték megtartása a Haleszben lévő 80/B erdőrész (Hrsz: 0520/43/b) **Ev** védelmi erdőövezetbe való átsorolásával teljesül (jelenlegi besorolása: Má, 2,34 hektár)

NÉBIH Erdőnyilvántartás – a 80/B jelű erdőtag Má övezetből Ev övezetbe kerül át



Súlyponti EOY-koordináták: Y: 707150 X:149160

Településszerkezeti terv (Tsz-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Módosítás tartalma

A kamionos parkoló telephely a jelenlegi egyéb ipari (Gip-1) építési övezet helyett a használatnak megfelelő és az autópálya-csomópont környékén egyébként is jellemző Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet* besorolást kapja. A telephely bővítéseként **raktározási funkciókra** szolgáló csarnokok elhelyezésére veszik igénybe a jelenleg Má általános mezőgazdasági övezetben lévő 0465/4, 0465/73 helyrajzi számú telkeket. A keletkező Gksz jelű terület előírásai a HÉSZ-ben a következők, nem változnak:

„17. Kereskedelmi szolgáltató övezetek (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4) részletes előírásai

17. § (1) Az övezetre az országos előírások érvényesek, de gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatási) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint

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

(2) Az övezet telkének lakótelekkel közös határán nyílásmentes épület, vagy zárt kerítés álljon, a telek zöldfelülete legalább 60 %-ban a közös telekhatár mellett legyen biztosítva.

(3) Az előkertben elhelyezett parkoló fásítandó: minden megkezdett 3 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

(4) Parkoló- és rakodóterületet csak saját telken lehet kialakítani.”

A korábbi Gip-1 és a módosítás keretében helyette tervezett **Gksz-1** építési övezeti paraméterei a HÉSZ 4. mellékletében változatlanok maradnak.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
22.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági 1	Gksz-1	Szabadon álló	500	18	60	20	max.: 10,5***
26.	Ipari gazdasági 1	Gip-1	Szabadon álló	1000	25	50	25	max.: 10,5***

*** funkcionális és technológiai indoklás esetén 25,0 m-ig növelhető

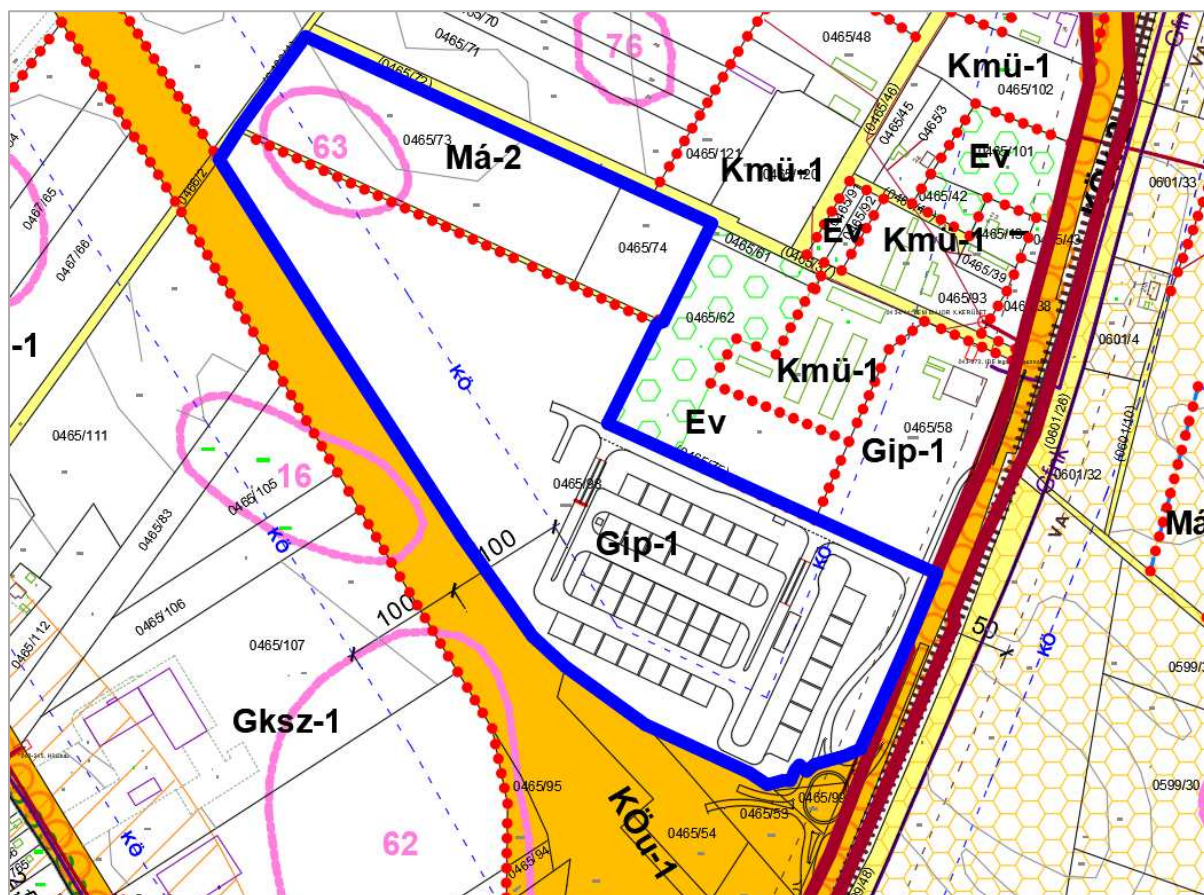
A Haleszben lévő, az Országos Erdőnyilvántartásban 80/B jellel szereplő erdőrész (Hrsz: 0520/43/b, 2,34 hektár) a jelenlegi Má besorolás helyett **Ev** jelű övezetbe kerül át, melynek részletes előírásait a HÉSZ 5. melléklet tartalmazza. Az övezet előírásai kiegészülnek a következők szerint (kék színnel szedett szöveg, indoklás a 10. pontban szerepel).

	A	B	C	D	E	F	G	H
2.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépített-sége [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbsik átlagszéles-ség minimum [m]			
20.	Erdőövezet – védelmi	Ev	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000	30	0 kivéve: az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek	nincs megkötés	7,5**

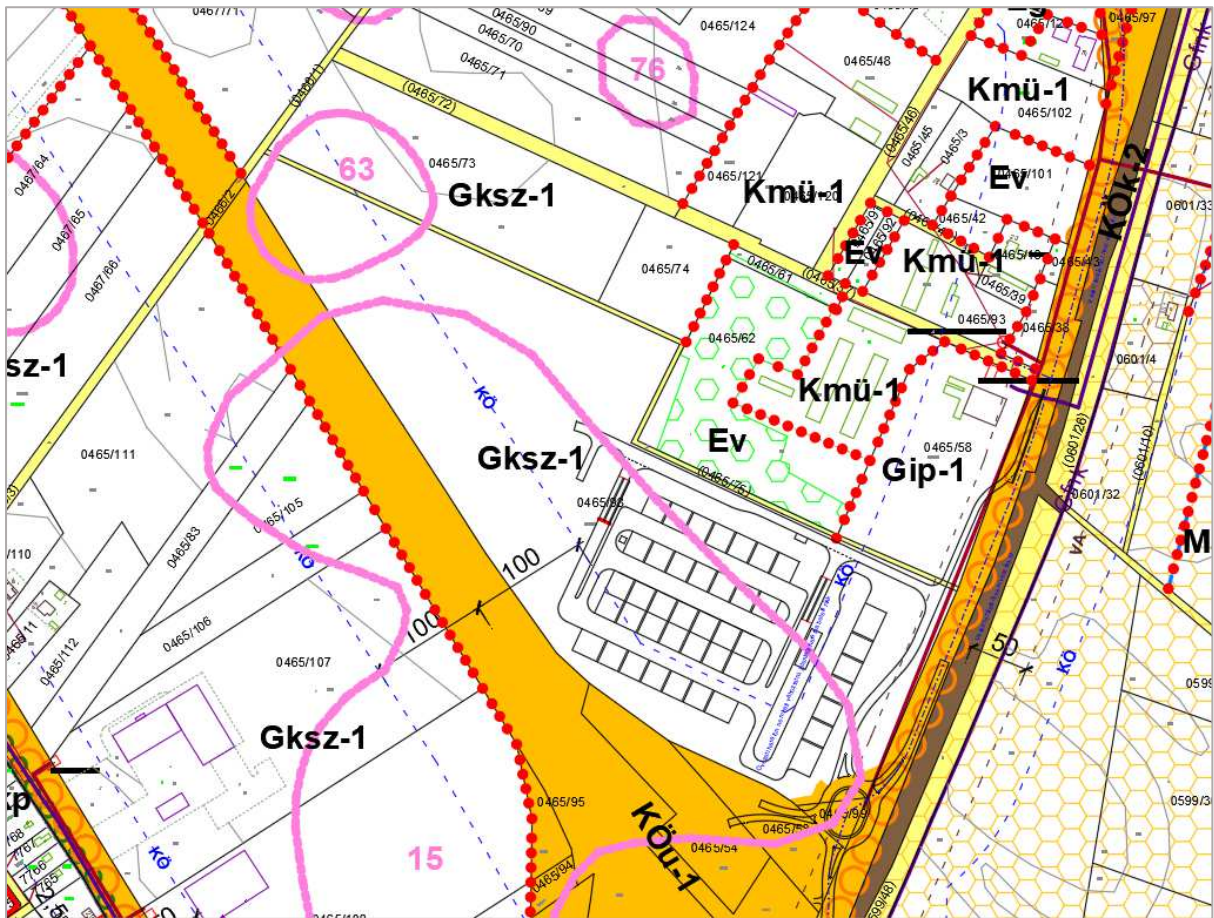
** 25,0 m-ig növelhető:

- mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal
- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

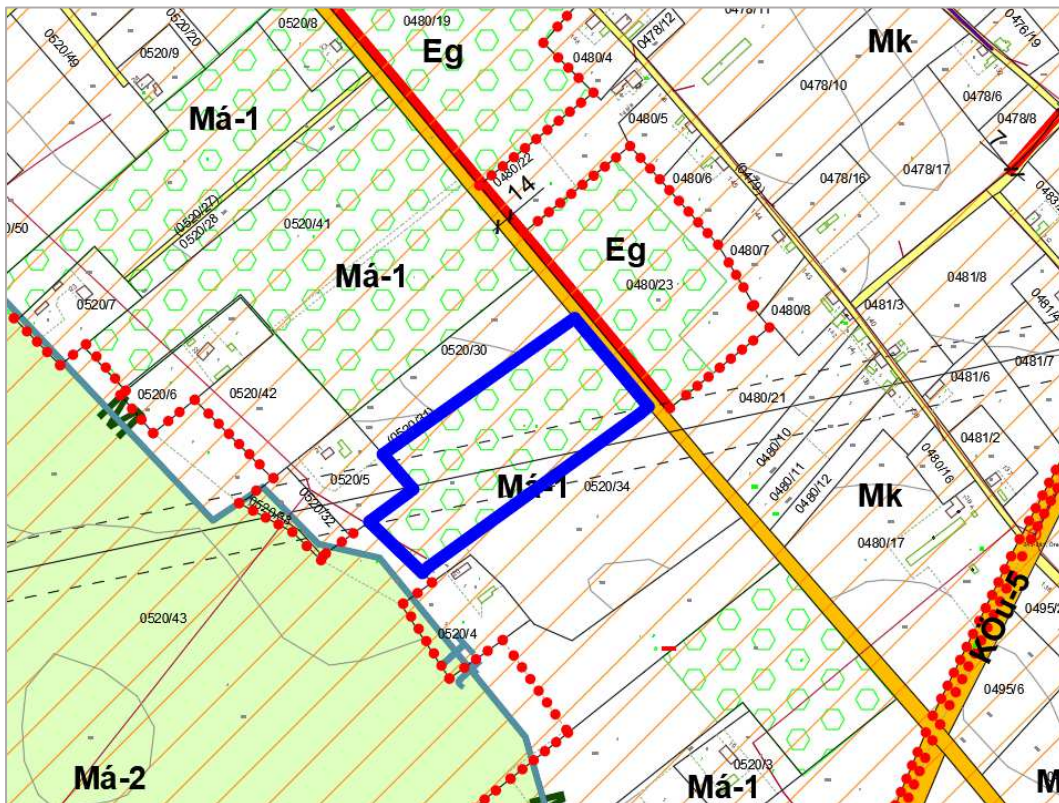
Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot – Gksz terület



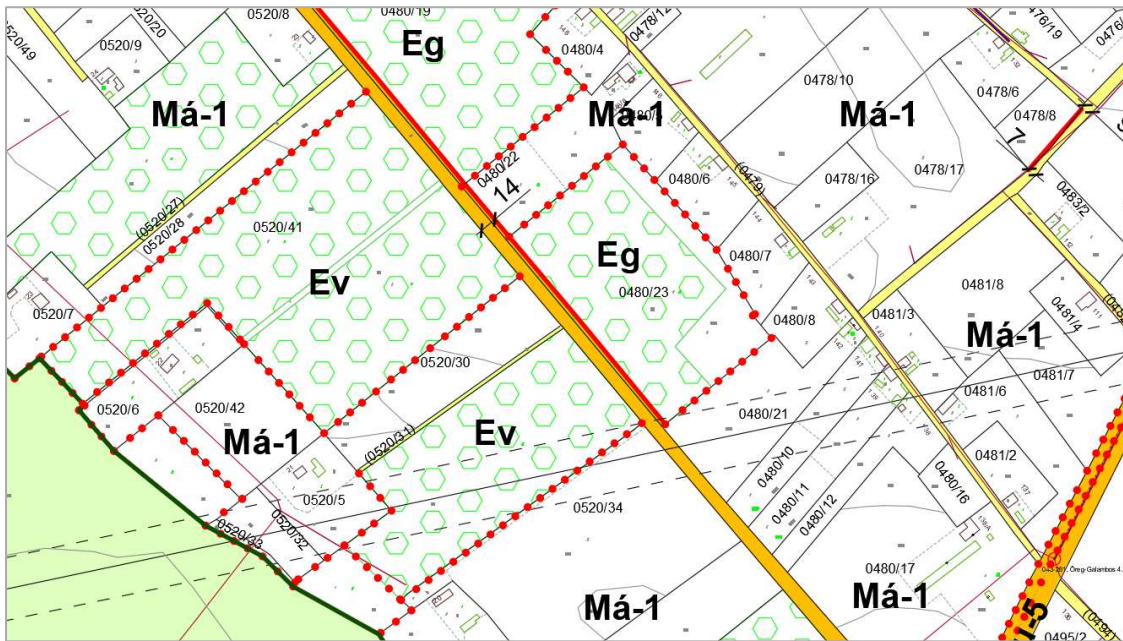
Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot – Gksz terület



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot – Ev terület



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot – Ev terület



5. ügy: Bankfaluban K-Ta terület kijelölés

Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

A Bankfalu mellett futó (Szolnoki 146-os) vasútvonal átjárójánál található az 5637/293 helyrajzi számú (belterületi fekvésű) telek, melynek tulajdonosa **K-Ta** jelű *különleges tanyai érték* építési övezetben szeretné hasznosítani a területet a jelenlegi Eg gazdasági erdőövezet helyett. A gyermekek nyári táboroztatására alakítanának ki foglalkozóhelyeket egy lakóépületben.

Légi fotó (Google 2023) a módosítási terület jelölésével

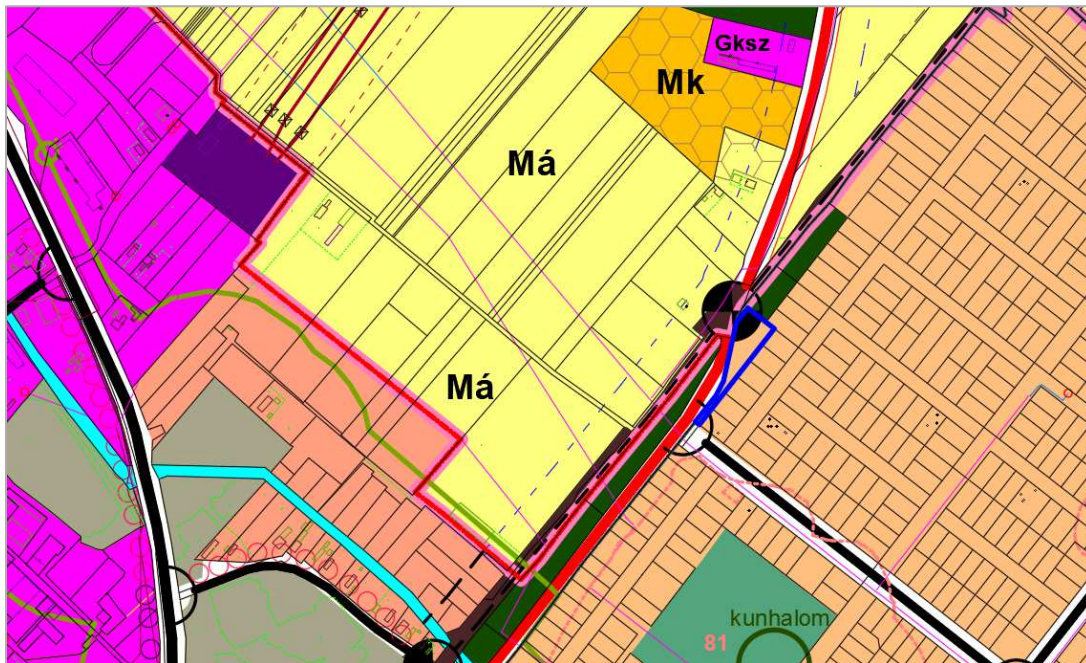


Súlyponti EOY-koordináták: Y: 711770 X:154260

Utcakép DNy-ról a 4614 jelű Nagykőrös-Kiskunfélegyháza összekötő út felől – a telek beépítetlen, értékes növényzet nem alakult ki



Településszerkezeti terv (Tszf-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Az új beépítésre szánt terület keletkezéséhez kapcsolódó törvényi előírások teljesítése és a BIA-érték megtartása az 1-4. sorszámú ügyek keretében van megoldva.

Módosítás tartalma

A kérelmet benyújtó telektulajdonossal egyzetetve alakult úgy a módosítás, hogy a megcélzott tevékenységhez (táboroztatás) K-Ta jelű különleges terület jön létre. A Bankfaluban kialakult Lke kertvárosias lakóterület a vasútvonal közelsége miatt nem volt kijelölhető, azonban az elsősorban a volt tanyai óvodák és iskolák újrahasznosítására szolgáló K-Ta terület nem zavarja a lakóterületet, ugyanakkor lefedi azt a fejlesztési szándékot, amely a családi vállalkozás célja. A gyermekek nyári foglalkoztatására növekszik az igény, a lakóterület közelségében, ugyanakkor a belterület határán, természeti környezet közelében lévő helyszín alkalmas erre a funkcióra.

A K-Ta jelű beépítésre szánt *különleges tanyai érték* építési övezet előírásai a HÉSZ-ben a következők, nem változnak:

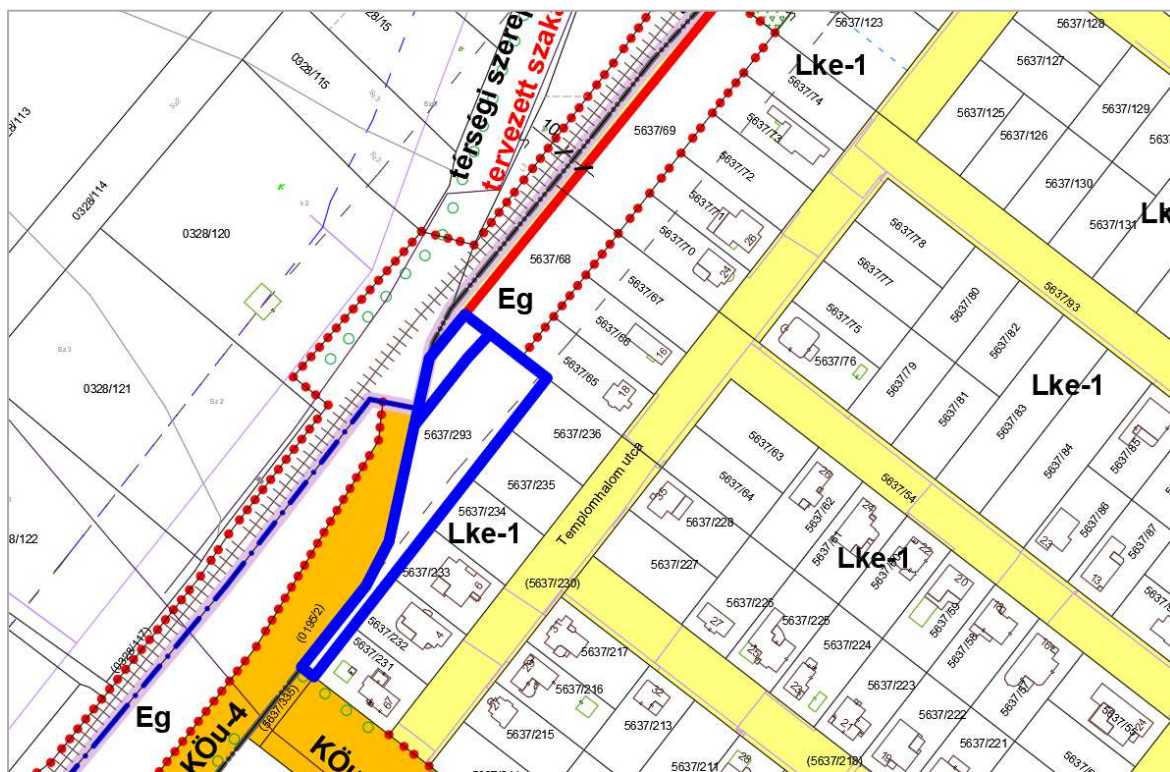
„20. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (Sp-1, Hull-1, K-Hon-1, Közl-1, Közl-2, T-1, Kmü-1, Keb-1, Keü-1, Keü-2, Kke-1, Kpi-1, Kpk-1, Kpk-2, Kse-1, Ksz-1, K-Ta-1) részletes előírásai

20. § (13) A „K-Ta-1” jelű *különleges tanyai érték* övezetben a tanyai kézműipari, mezőgazdasági termékfeldolgozási tevékenység építményei, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, oktatási és egészségügyi tevékenység építményei, szálláshelyek és 1 db lakóépület helyezhető el.”

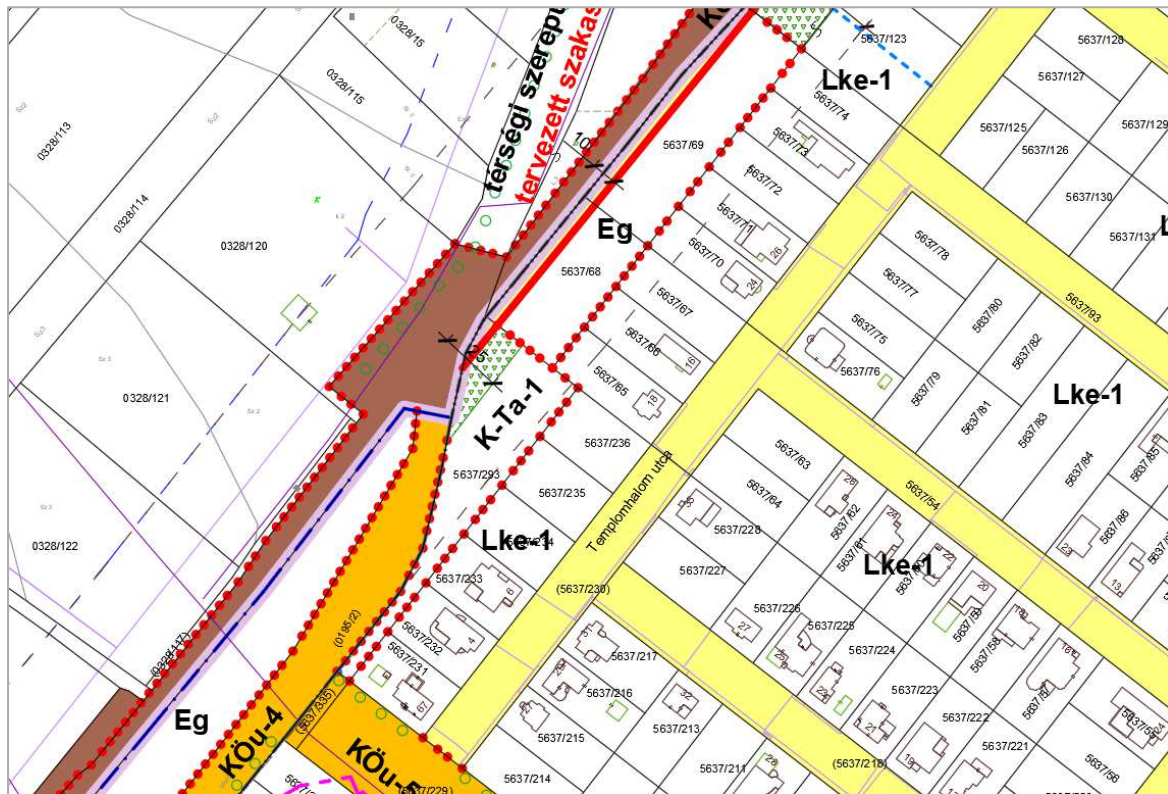
A **Gksz-1** építési övezeti paraméterek a HÉSZ 4. mellékletében változatlanok maradnak.

1.	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
47.	Különleges tanyai érték	K-Ta-1	Oldalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	750	20	40	40	max.: 5,5

Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot



A vasútvonal felől a telken a sínpálya tengelyétől mért **10,0 m közterületként van le szabályozva**. A tengelytől mért **25,0 m-en belül telken belüli védősáv** van kijelölve, amely a szabályozási terv jelmagyarázata értelmében a „telek be nem építhető része”.

A 146. számú Kiskunfélegyháza-Kunszentmárton vasútvonal vágányától számított 50 m-en belül az épületek elhelyezése korlátozott. Vonatkozó előírás az OTEK-ban:

„38. § (10) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.”

A hagyományos vasúti rendszerek kölcsönös átjárhatóságáról szóló 103/2003. (XII. 27.) GKM rendelet 4. melléklete rendelkezik a vasúti védősávról. Az 1.3.1 pontban foglal Általános műszaki előírások szerint:

„A nem vasútüzemi célt szolgáló, nem nyomvonalas építményeket, épületeket az országos közforgalmú vasútnál az 1.1.13. pontban meghatározott védősávon kívül a vasút vágánytengelyétől, két- vagy többvágányú pálya esetén a szélső vágány tengelyétől az 1.3.10. pontban meghatározott távolságra lehet elhelyezni, a vasúti átjárókra figyelemmel. A vasúti átjáró környezetében a külön jogszabályban meghatározott rálátást az építmények nem akadályozhatják. Ezen túlmenően nem akadályozhatják a vasúti jelzők láthatóságát sem, és villamosított vasútvonal esetén figyelembe kell venni a vasúti biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat is.”

„1.1.13. Vasúti védősáv (biztonsági sáv)

A vasúti védősáv a vasúti pálya, illetve a vasúti közlekedési terület része.

Új építéseknel az országos közforgalmú vasút védősáv szélessége $v = 160$ km/h sebességhatárig, a szélső vágány tengelyétől mérve 9,0 m, töltésben lévő vasúti pálya esetén a töltés lábától, bevágásban annak szélétől 5,0 m.”

„1.3.10. Vasút megközelítése nem vasútüzemi célt szolgáló, nem nyomvonalas építményekkel

A nem vasútüzemi célt szolgáló, nem nyomvonalas építmények elhelyezési távolságát a következők figyelembevételével kell meghatározni.

- a) Az 1.1.13. pontban meghatározott védősáv szélesség (védőtávolság), melyet az 5,0 m-nél magasabb építményeknél az 5,0 m feletti magasság értékével növelni kell.
- b) A zajra és/vagy rezgésre érzékeny építményeknél (pl. lakóépület, kórház, szanatórium, szálloda, laboratórium stb.) a vonatkozó előírásokban meghatározott környezetterhelési határértékek alapján megállapítható távolság.”

A K-Ta-1 jelű építési övezetben legfeljebb 5,0 m épületmagasságú építmények helyezhetők el, ezért az 5,0 m-nél magasabb építményekre vonatkozó korlátozásokkal előre láthatólag nem kell számolni. A zajtól védendő helyiségeket célszerű a vasúttal ellentétes homlokzatok felől elhelyezni. A vasúti védősávra vonatkozó országos előírásokat a telek beépítésének tervezésekor és megvalósításakor be kell tartani.

6. ügy: Vépfu Kft bányatelek bővítése

Tervezési előzmények, kialakult területhasználat

A **VÉPFU Kft.** kérelmében jelezte, hogy a Kiskunfélegyháza-VII. homokbánya területének kiaknázása és kimerülése miatt a bányaterület növelésére van szükség. A bánya bővítési terület közvetlen szomszédos telken fog történni, melynek tulajdonjogát most szerezték meg. A jelenlegi területük (Hrsz.: 0595/37) mellett található a bővítési terület (Hrsz.: 0595/33 DNy-i része 3,36 hektár), amely jelenleg SZ 6 szántóművelés alatt áll, tervezett helyrajzi száma 0595/45. A bővítési terület a szabályozási tervben jelenleg Má-2 besorolású.

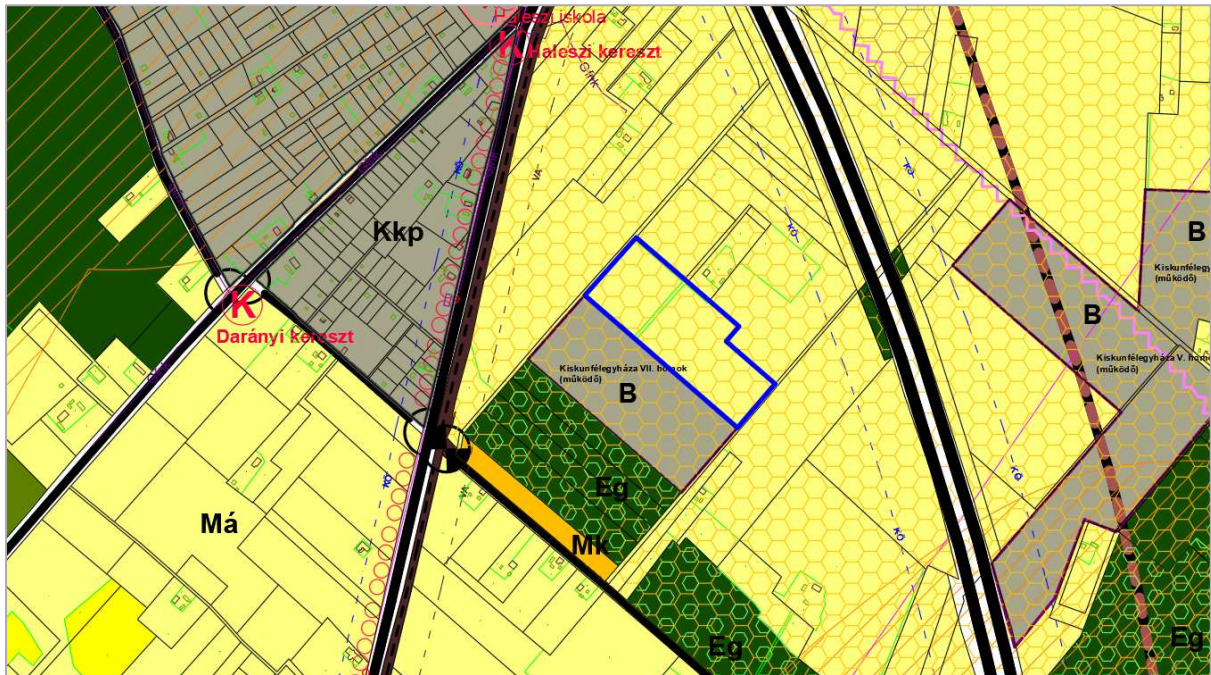
A bányabővítés csak az ökológiai folyosón kívüli telekrészen fog megtörténni, hogy a módosítás nem legyen káros hatással a természeti környezetre.

Légifotó (Google 2023) a módosítási terület jelölésével



Súlyponti EOY-koordináták: Y: 709460 X:147470

Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



Bányatérkép (Dénes Balázs hites bányamérő adatszolgáltatása)



Részlet a kérelemből (benyújtotta: Vízhányó László, a Vépfu Kft ügyvezetője)

A VÉPFU Kft. (6100 Kiskunfélegyháza, Jegenye u. 1.) a bányászati jogosultságában lévő Kiskunfélegyháza VII.- homok védnevű bánya kitermelhető ásványvagyon mennyiségének jelentős részét kitermelte. A homok ásványi nyersanyag igények további teljesítéséhez szükséges a bányatelek területének bővítése, ami bányavállalkozó szándékában áll. A bányatelek a 0595/37 hrsz-ú földrészleten helyezkedik el. A bővítés lehetősége a bányatelektől ÉK-i irányba lehetséges a 0595/33 hrsz-ú terület felé. Bányavállalkozó előzetes egyeztetést tartott a bővítésre tervezett terület tulajdonosával, Papp Józseffel, aki támogatja a területi bővítést és ennek érdekében a tervezett bővítés határán megosztja a földrészletet. A bővítésre tervezett terület a megosztás után a 0595/45 hrsz-t kapja, melynek nagysága 3 ha 6576 m², művelési ágát tekintve SZ₆ a kivett út kivételével. A megosztás kérelmezése a mai napon benyújtásra került az illetékes földhivatalhoz.

A megosztási vázrajzot mellékeljük kérelmünkhöz.

Azzal a kérelemmel fordulunk Polgármester Úrhoz és Kiskunfélegyháza Város Képviselő Testületéhez, hogy a bányatelek bővítését támogassák és határozatban fogadják el a bővítésre tervezett terület TSZT-ben történő módosítását különleges besorolású bánya területté!

Módosítás tartalma

A kérelmet támogatta Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat a 66/2023. (III.30.) Képviselő-testületi határozatában. A helyszín **B** jelű *különleges nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyagfeldolgozás céljára szolgáló* övezetbe kerül át a jelenlegi Má-2 általános mezőgazdasági övezet helyett. A bányahatóságtól az engedély beszerzése folyamatban van.

A B jelű beépítésre nem szánt különleges övezet előírásai a HÉSZ-ben a következők, nem változnak:

„28. Beépítésre nem szánt különleges terület (B, Kb-En, Ktf, Ktb, Kkp, Ktp, Kts, Kb-Tu, Kvm)

28. § (1) A beépítésre nem szánt különleges övezetekben a sajátos funkcióhoz szükséges lehető legnagyobb telekméret és lehető legkisebb épületmagasság alakítandó ki az 5. melléklet keretein belül.

(2) „B” jelű *különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyagfeldolgozás céljára szolgáló* övezetben a működési engedélyben foglalt rendeltetéshez szükséges, valamint a véghasználattal kapcsolatos tevékenység építményei helyezhetők el.”

A **B** építési övezeti paraméterek a HÉSZ 4. mellékletében kiegészülnek (kék színnel jelölt szöveg, magyarázatot ld. 10. módosítás leírásában).

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépített-sége [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbsik átlagszéles-ség minimum [m]			
24.	Különleges nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyagfeldolgozás céljára szolgáló	B	Telekhatártól legalább 1,5 m*	épület elhelyezés esetén 720	20	1	nincs megkötés	max.: 6,0**

KISKUNFÉLEGYHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

J/43-2/2023.

K I V O N A T

*Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. március 30-i ülésének jegyzőkönyvéből*

**Kiskunfélegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének
66/2023. (III.30.) önkormányzati határozata
Kiskunfélegyháza város településrendezési eszközeinek
részleges módosításáról**

H A T Á R O Z A T :

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

1./ Kiskunfélegyháza Város Településrendezési eszközei módosítása elindítandó *fejlesztési területen*: a 0595/33 helyrajzi számú telken **B** jelű különleges övezet jelölendő ki, melyen belül bányaművelési tevékenység végezhető.

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

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza Csányi József polgármestert, hogy a módosítás érdekében a szabályozási terv készítőjétől kért árajánlat alapján a háromoldalú szerződést megkösse.

Felelős: Csányi József polgármester
Dr. Faragó Zsolt jegyző

Határidő: Módosítási eljárás megindítása tervezési szerződés megkötésével
2023. április 5.

Erről értesül:

VÉPFU Kft. kérelmező a Fejlesztési Csoport által
Polgármesteri Hivatal Fejlesztési Csoportja, Városi Főépítésze
Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya
Képviselő-testület tagjai.

K. m. f.

Csányi József sk.
polgármester

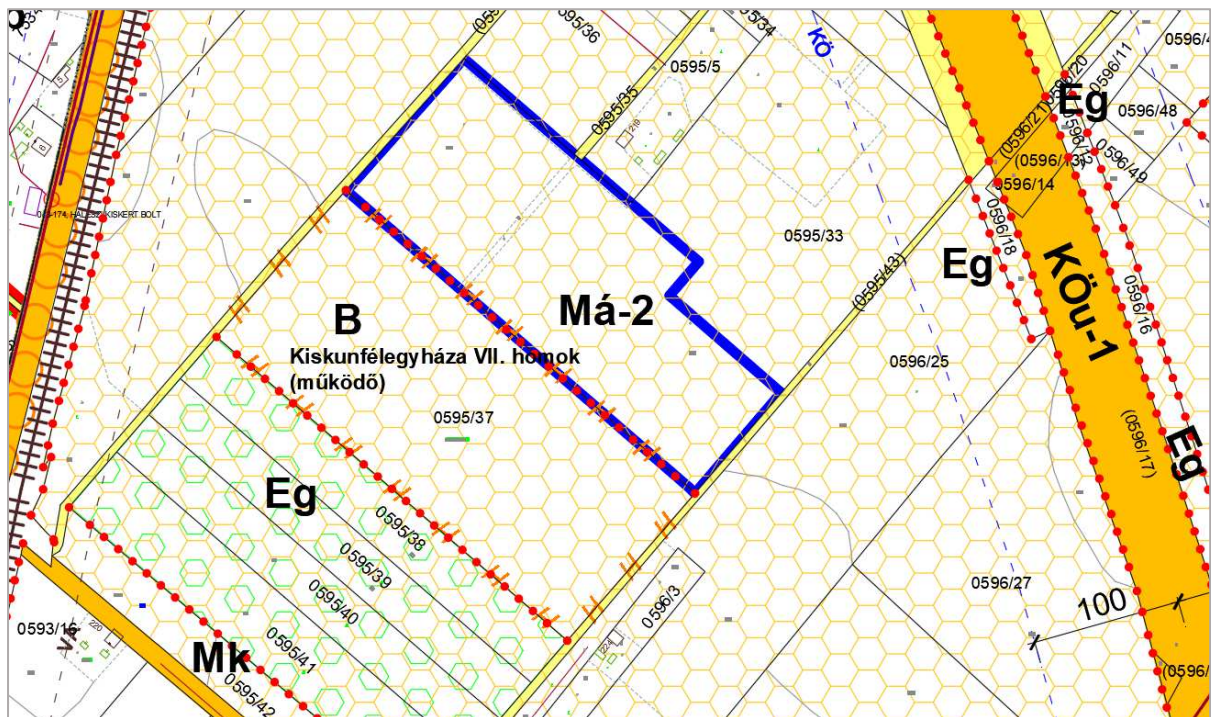
Dr. Faragó Zsolt sk.
jegyző

Kivonat hiteles!
2023.03.31.

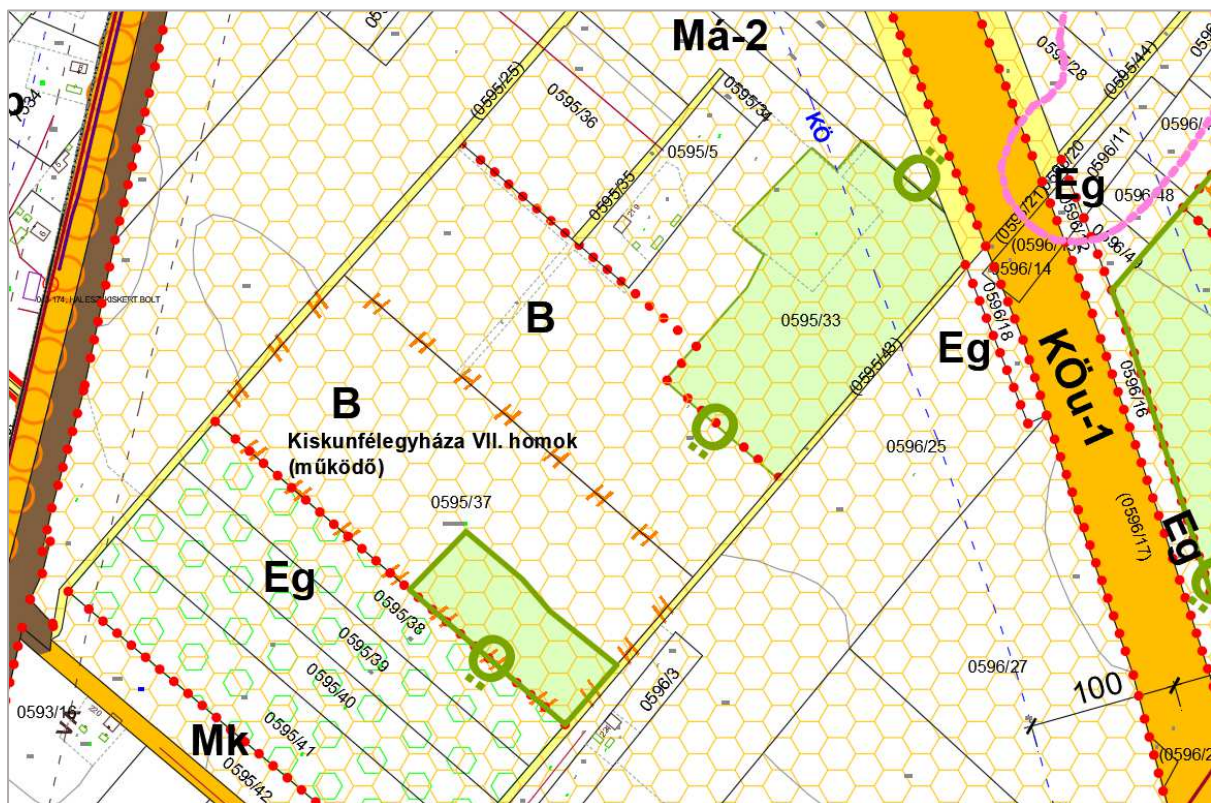
Vargáné Rác Judit
jegyzői tikárságvezető



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot

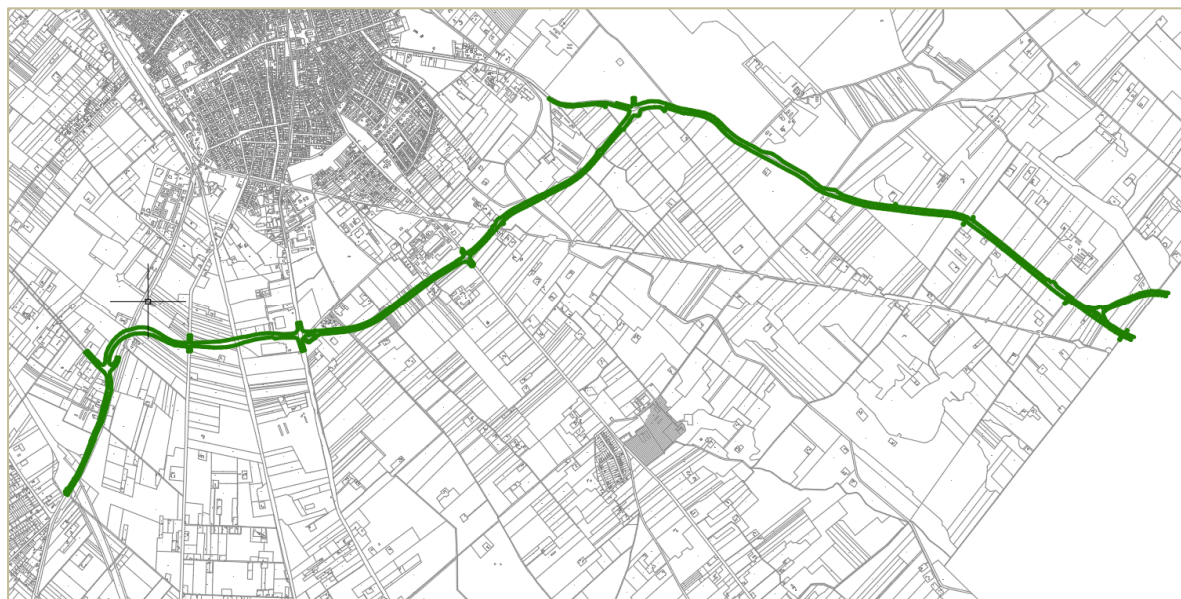


7. ügy: 451-es számú főút fejlesztése

Tervezési előzmények

A NIF Zrt. (jogutód: Építési és Közlekedési Minisztérium) a „11,5 t-ás burkolatmegerősítés tervezés Közép- és Kelet-Magyarországon” [Projekt] tervezési feladatai elvégzése érdekében „**451 sz. főút Kiskunfélegyháza-Szentes közötti szakasz fejlesztése**” tervezésével az UVATERV Zrt.-t bízta meg. A cég az engedélyezési tervdokumentációban az útterület rendezésére kisajátítási javaslatot adott, amelynek megvalósításához a szabályozási terv módosítását kérte Kiskunfélegyháza Várostól.

Kisajátítási vonalak (tervezett szabályozási vonal) áttekintő ábrája (UVATERV-től kapott állomány)



A beruházás célja a jelentős átmenő és helyi forgalmat bonyolító 451. sz. főút 11,5 t tengelyterhelésre történő megerősítése, szükség esetén 12,5 m koronaszélességre történő szélesítése. A főút fejlesztésén túl sor kerül a vele párhuzamosan futó és keresztező kerékpárút szakaszok építésére, felújítására, benne csomópontok körforgalmú csomóponttá történő átépítésére, vasúti keresztezések rekonstrukciójára, hidak felújítására.

Az út megerősítésének és a kerékpárút kiépítésének az engedélyezési tervezése folyamatban van. A tervező UVATERV Zrt. a településtervezéshez minden szükséges munkaközi rajzot és leírást átadott Kiskunfélegyháza városnak.

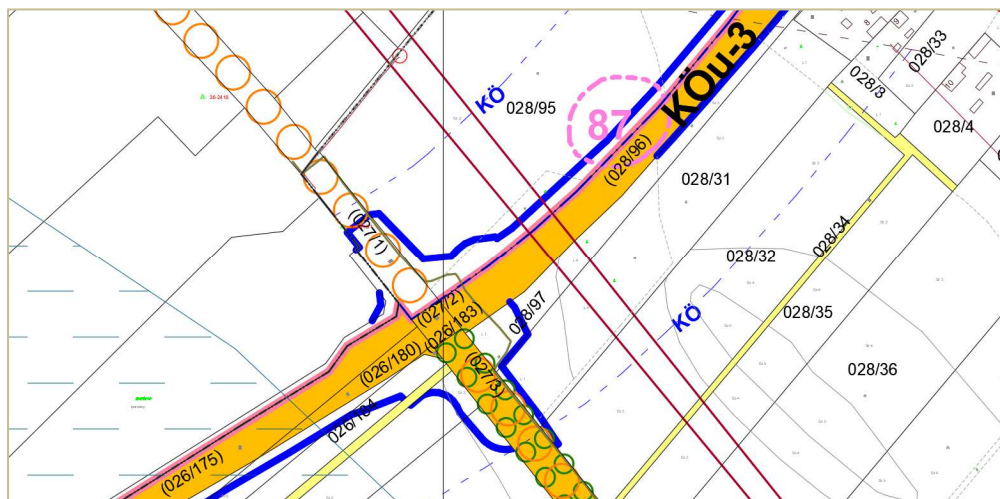
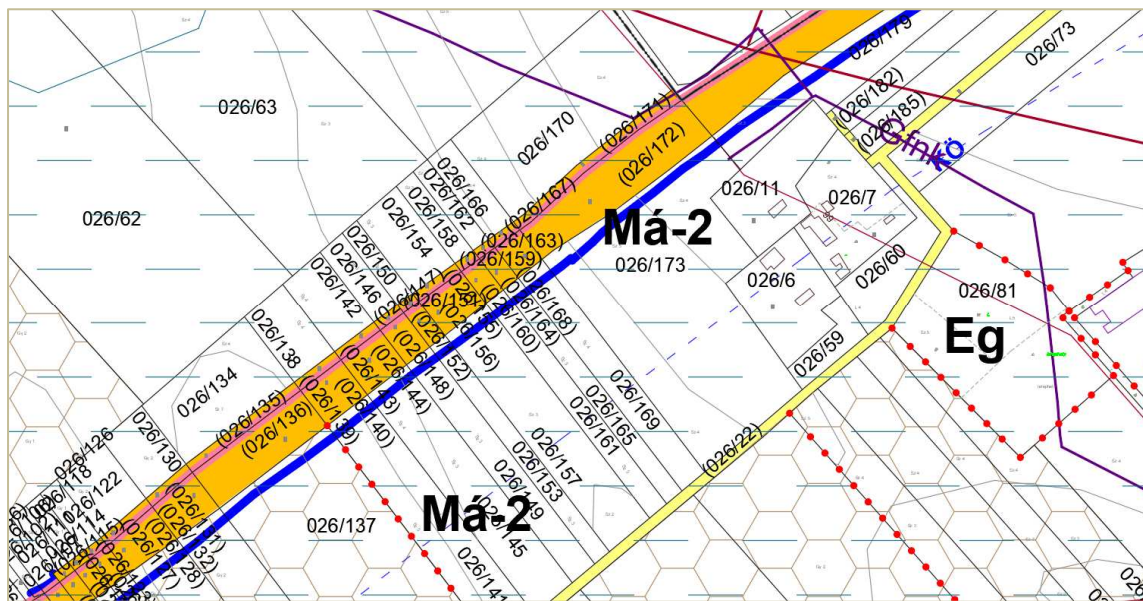
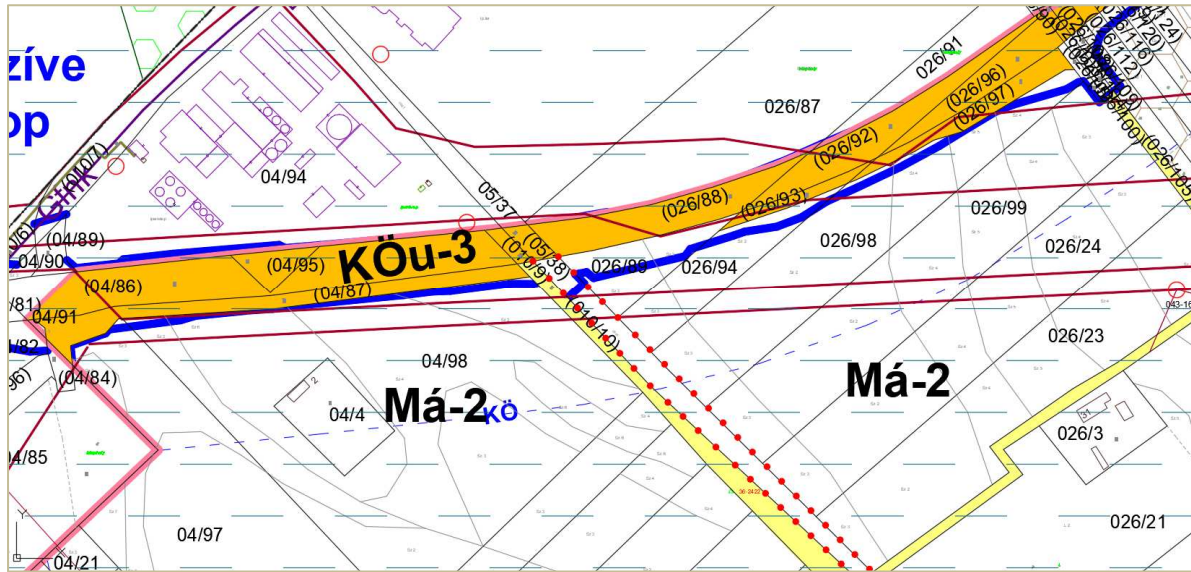
Tervezett változások

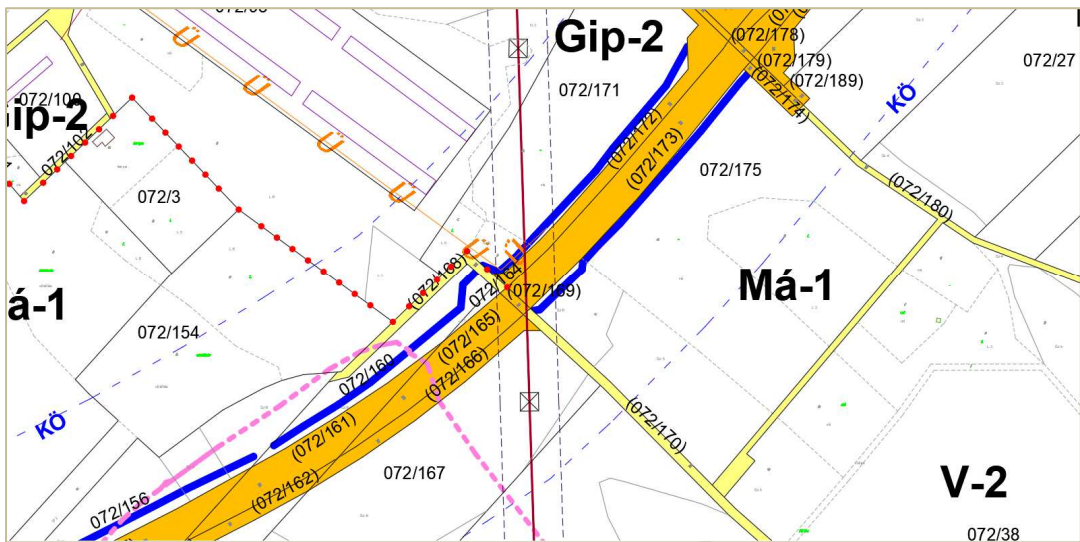
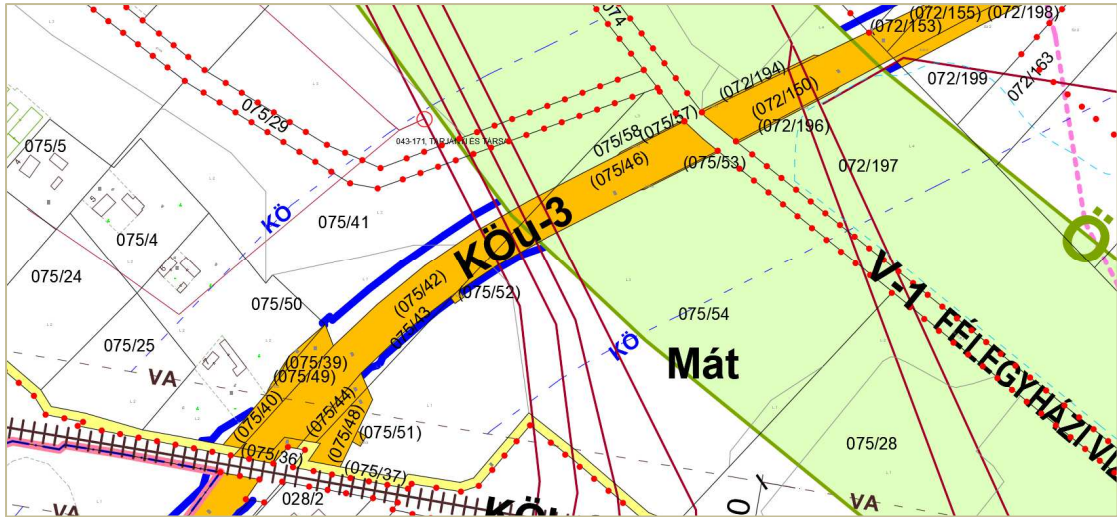
A beavatkozások a **szerkezeti tervben** egy szakasz kivételével nem jelentenek számottevő változást, többnyire csak a kerékpárút nyomvonalának és fasor-telepítésnek a helybiztosítását, valamint a csomópontok és az út építési területének a szükség szerinti bővítését tartalmazzák. A kivételt a közigazgatási terület K-i határánál tervezett Gátér elkerülő útszakasz képezi: itt a főút új nyomvonalra helyeződik, elkerülve Gátér település belterületét, és a községbe bevezető út a **4528 j. Gátér összekötőút** minősítést kapja, amelynek **övezeti jele: KÖu-4**.

Az UVATERV Zrt. által megküldött kisajátítási vonalakat rávezettük a jelenleg hatályos szabályozási tervre, hogy a változás mértékét meg lehessen ítélni (ld. következő oldalakon). Ahol a kisajátításra kerülő útterület bővebb a jelenlegi területnél, ott a kisajátítási vonal **szabályozási vonalként szerepel majd a módosított szabályozásban**, ahol viszont szűkebb, mint a jelenlegi szabályozási tervben színikitöltéssel jelölt útterület, ott **továbbra is KÖu-3 jelű másodrendű főút övezet marad a terület**.

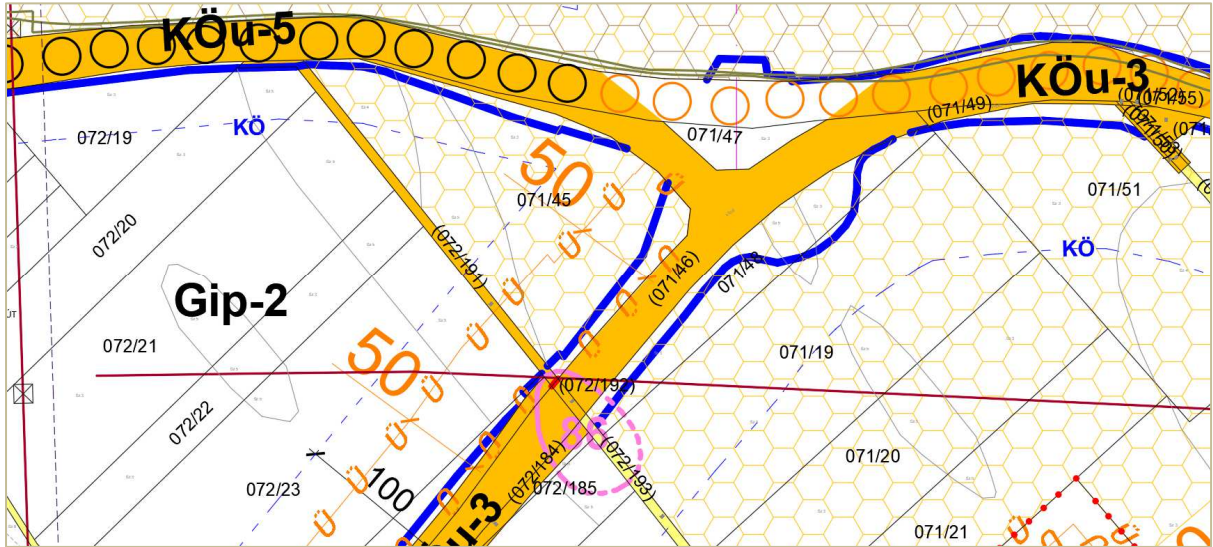
A KÖu-3 (főúti) övezet (színekitöltés) és a főút fejlesztés tervezett kisajátítási vonalainak (kék vonal) jelölése a szabályozási tervben (Sz-1)

5-ös számú főúttól K-re lévő szakasz

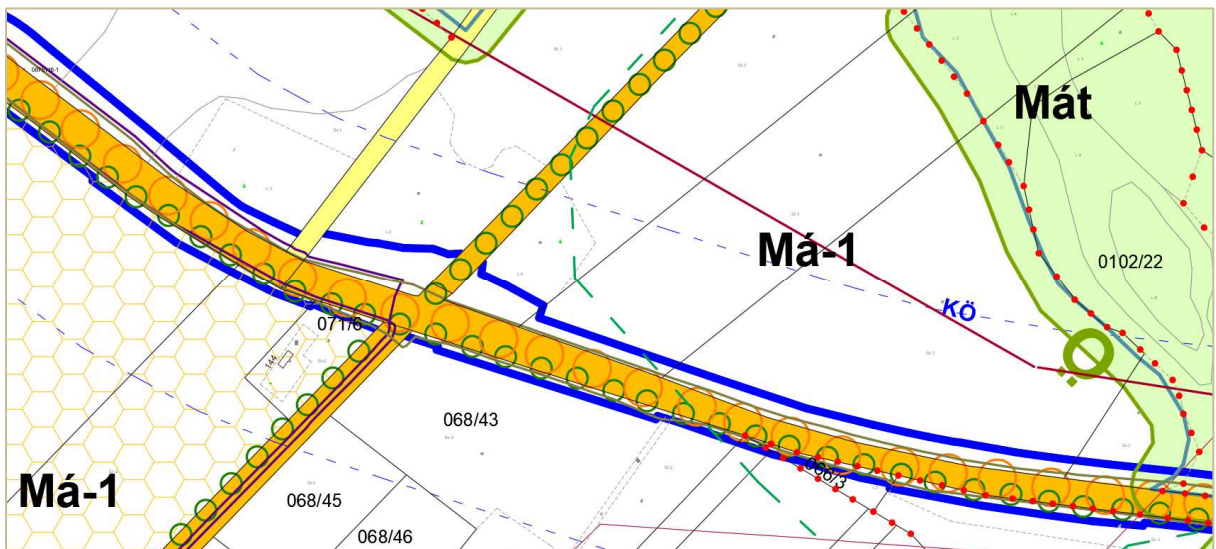
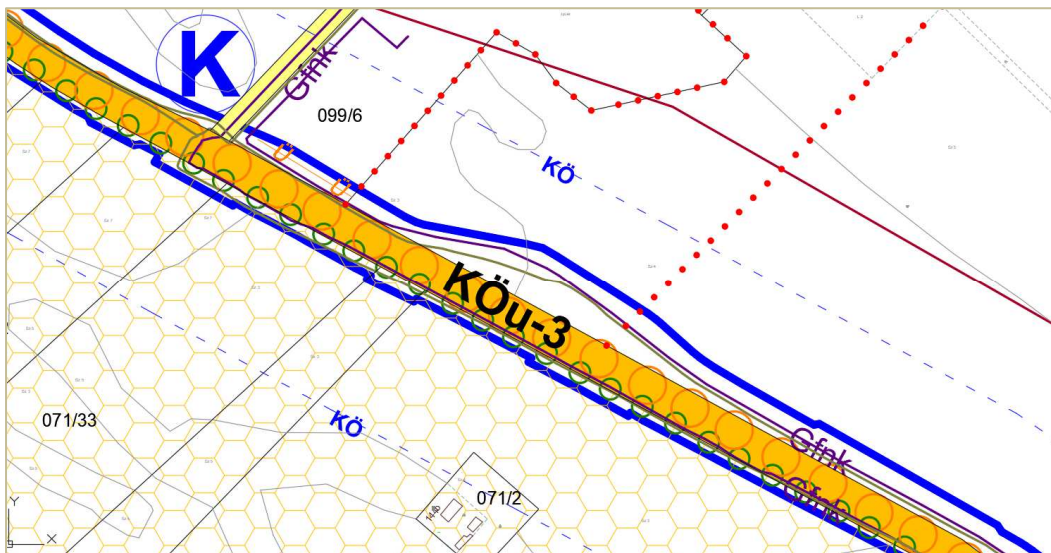
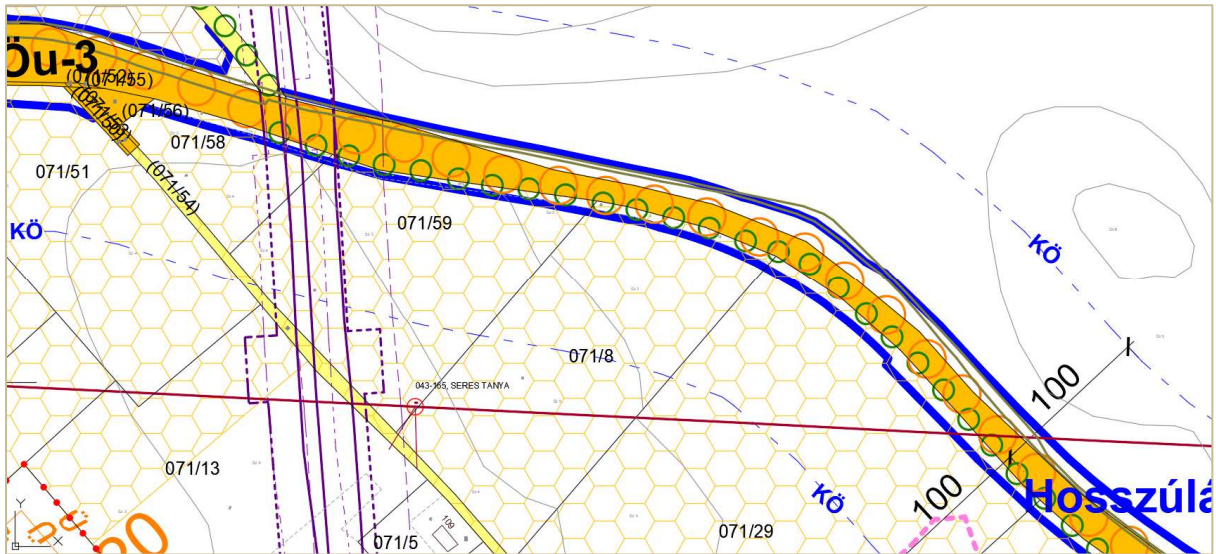


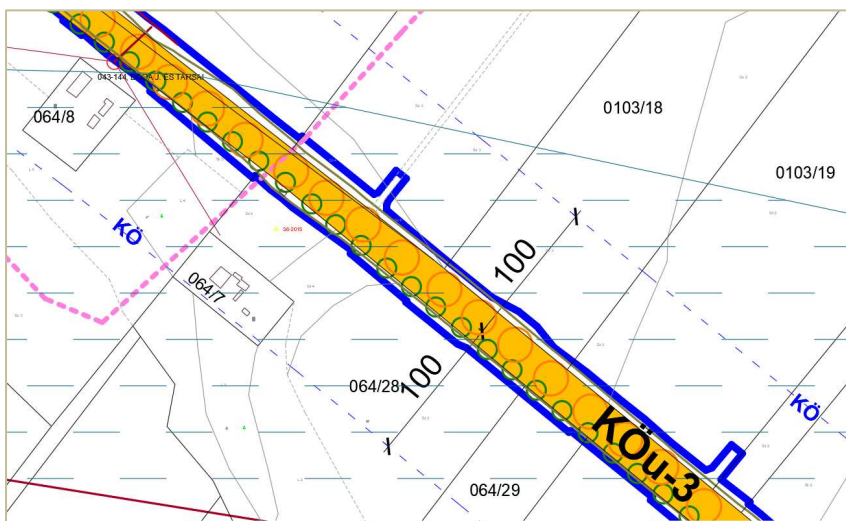
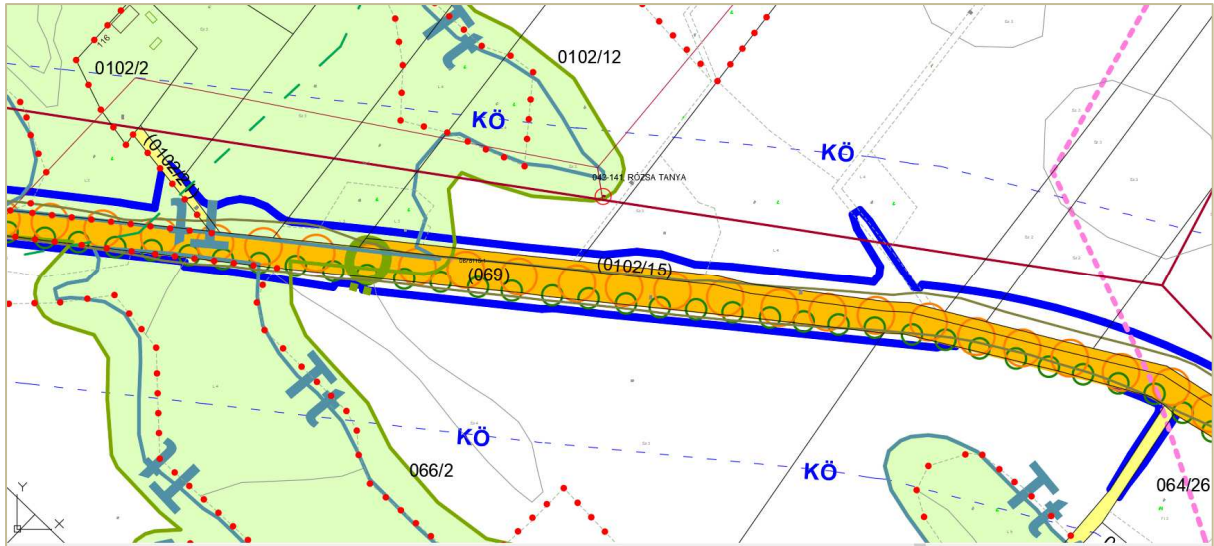


Belterületi Szentesi út csomópontja

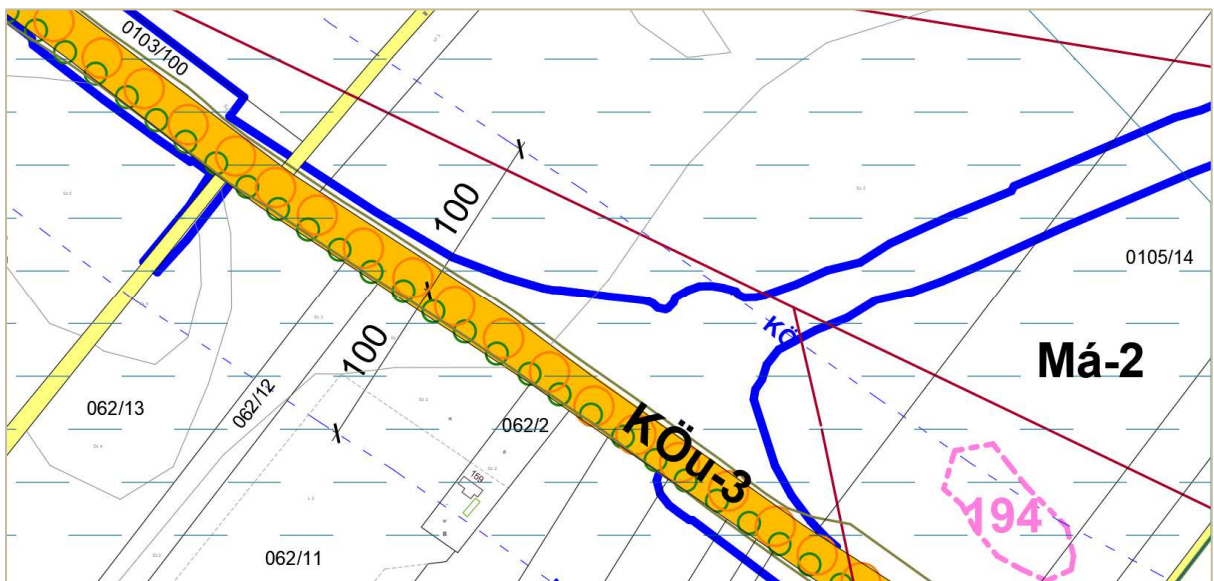


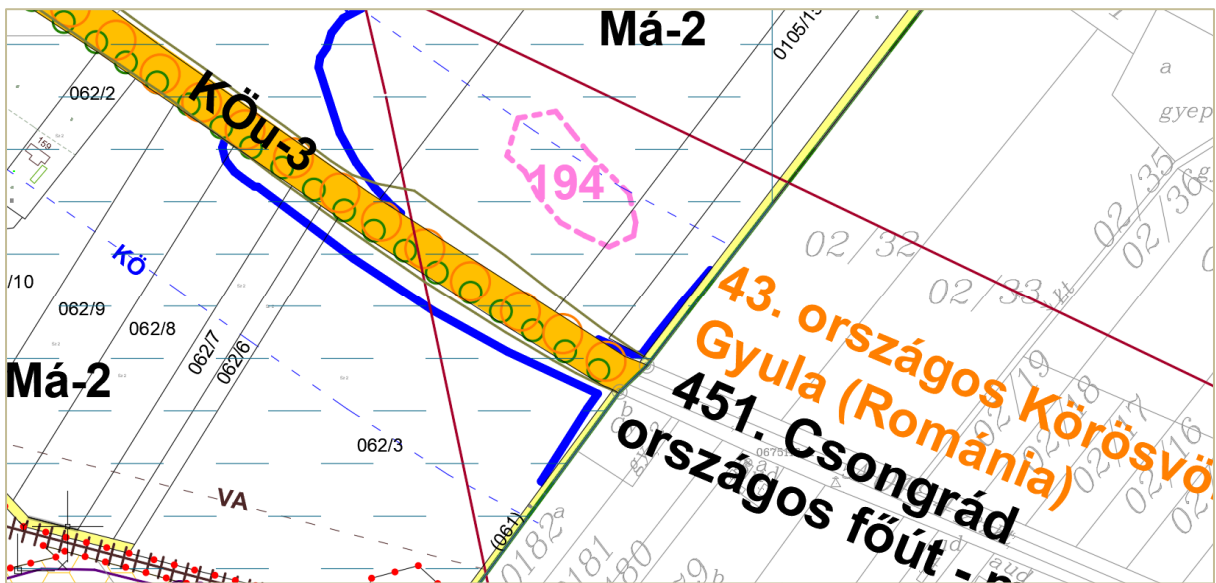
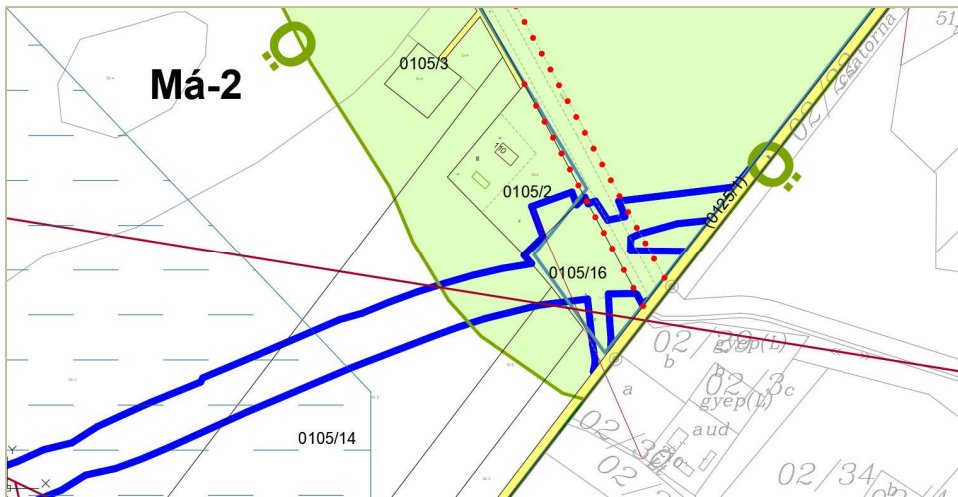
Belterületi Szentesi út folytatásában lévő szakasz



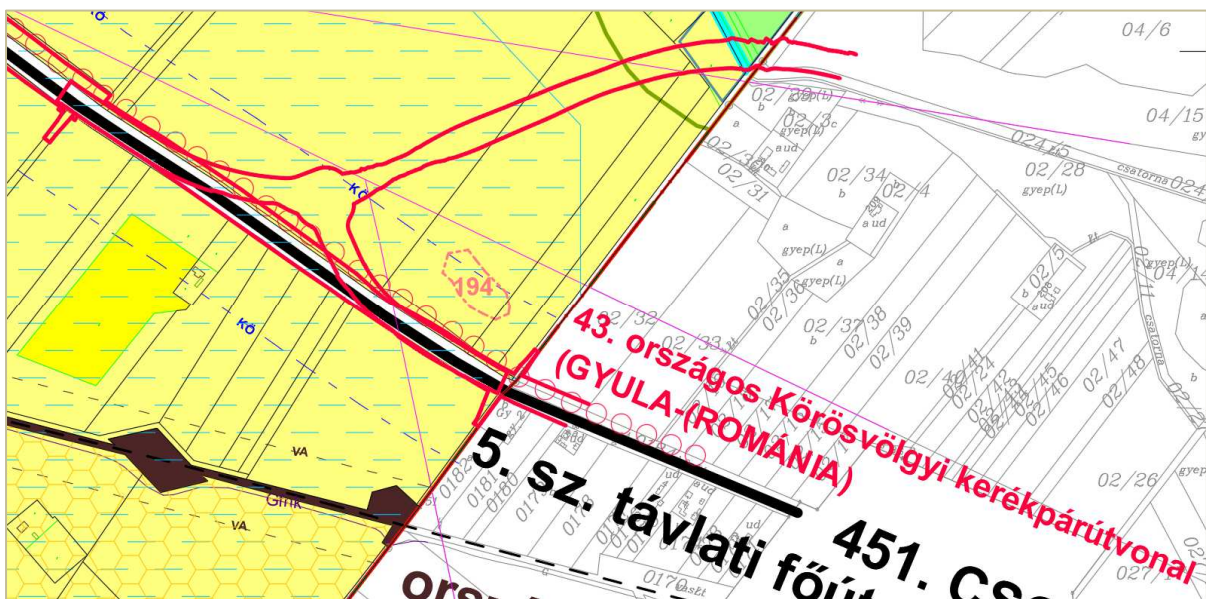


Gáteri elkerülő szakasz





Gátér elkerülő útszakasz megjelenítése a jelenleg hatályos Településszerkezeti terven (Tsz-1) (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)



A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek szabályai a HÉSZ-ben változatlanok maradnak:

„22. Közlekedési és közműterület (KÖu, KÖk)

22. § (1) Az átmenő forgalmat bonyolító utak területe közúti közlekedési és közműterületnek minősül.

(2) A „KÖu” jelű közúti közlekedési övezet alövezetei:

- „KÖu-1” jelű gyorsforgalmi út alövezet (M5 autópálya),
- „KÖu-2” jelű országos elsőrendű főút alövezet (5-ös számú főút),
- „KÖu-3” jelű országos másodrendű főút alövezet (451 és 542 számú főutak),
- „KÖu-4” jelű országos mellékút, városi forgalmi út alövezet (4 és 5-számjegyű utak),
- „KÖu-5” jelű települési gyűjtőút alövezet,
- „KÖu-6” jelű vegyesforgalmú közterek, jelentősebb közcélú parkolók, lakótelepi feltáróút és autóbusz-állomás alövezet.”

KÖu-3 és KÖu-4 övezetek előírásai a HÉSZ 5. mellékletében (a kék színnel kiemelt változtatások magyarázata a 10. módosítás leírásában szerepel):

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépített-sége [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbik átlagszélesség minimum [m]			
4.	Közlekedési és közműterület 3 (451 és 542 számú főutak)	KÖu-3	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**
5.	Közlekedési és közműterület 4 (4 vagy 5 számjegyű országos utak)	KÖu-4	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	7,5**

** 25,0 m-ig növelhető:

- mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal
- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan
- kilátó esetében

8. ügy: 140-es számú vasútvonal fejlesztése

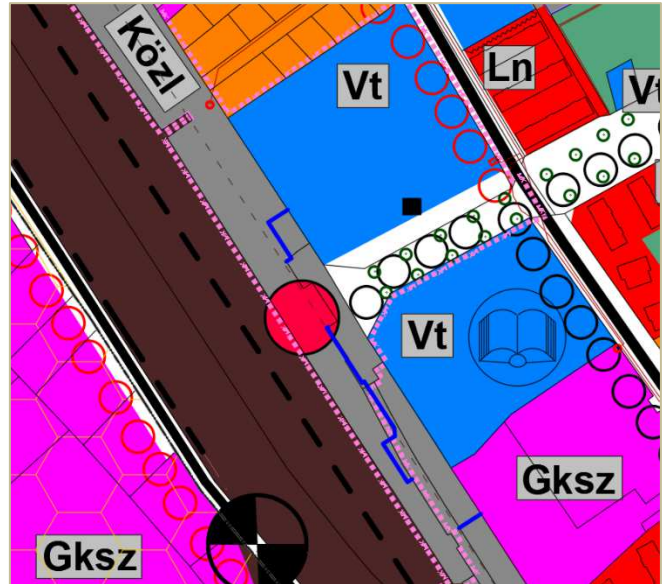
Tervezési előzmények

A 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet **országos jelentőségű kiemelt fejlesztési területnek** minősítette a „2.1.86. A 140. számú vasútvonal, Cegléd-Kiskunfélegyháza-Szeged szakasz fejlesztése” című projektben érintett területeket. Ennek kapcsán már lezajlott egy módosítás Kiskunfélegyháza vasúti átjárók és a Molnártelpei út leszabályozása ügyében, 2021-ben, melyhez a „V140.02 Kiskunfélegyháza – Szeged-Rendező vasúti vonalszakasz kivitelezéséhez szükséges engedélyezési-, tendertervek és tenderdokumentáció elkészítése” projekt keretében készülő tervekről a budapesti Kontúr Csoport Kft. adott át tervállományokat. Jelen eljárásban néhány helyszínen a szabályozás további pontosítása szükséges, ehhez szintén a Kontúr Csoport biztosította a tervezési adatokat. A változások a vasútállomás térségében, a Majsai úti átjárónál és a közlekedési felületeit és a Szeged felé vezető nyílt pályának a 451-es számú főúttól D-re eső szakaszát érintik.

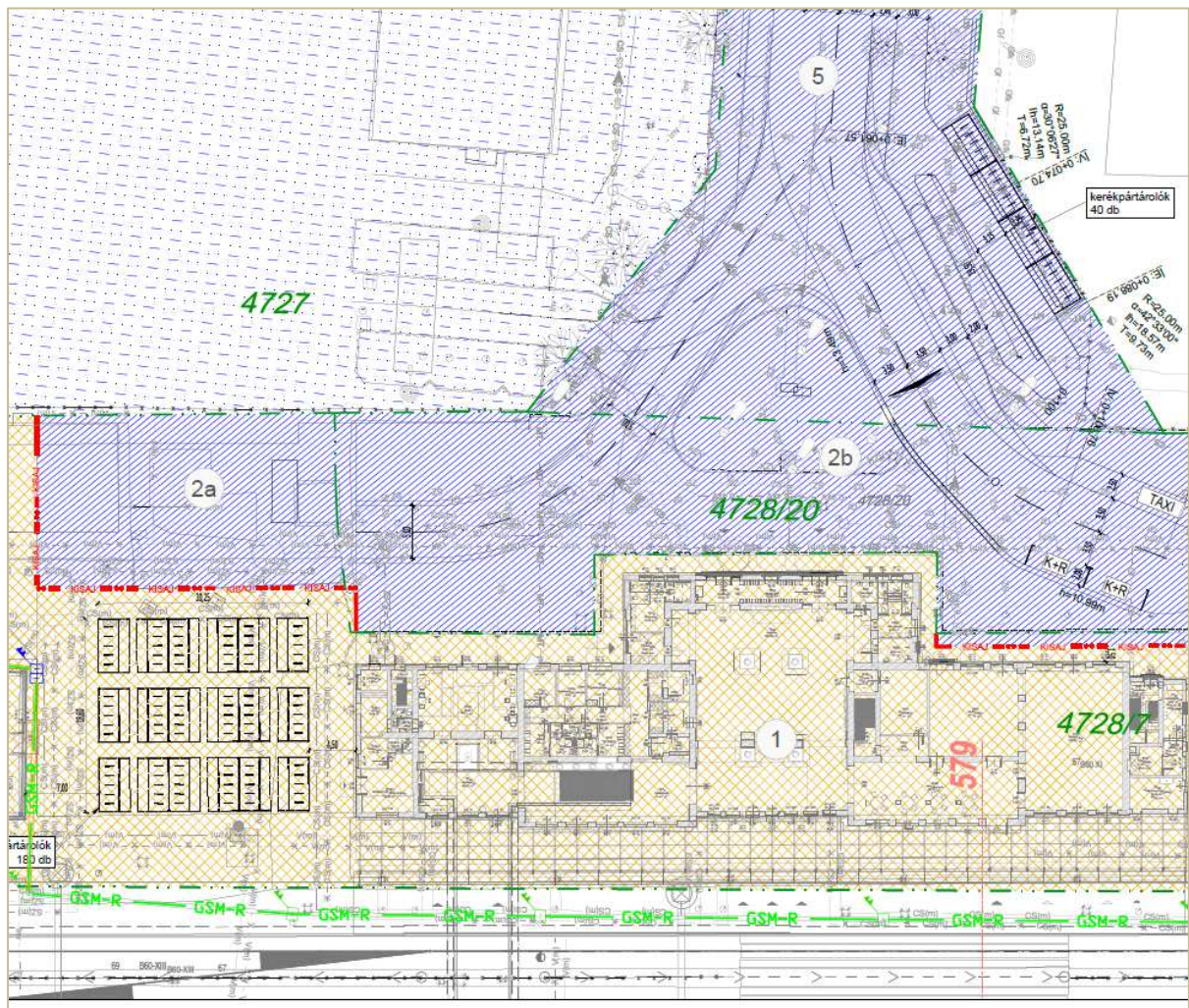
Tervezett változások

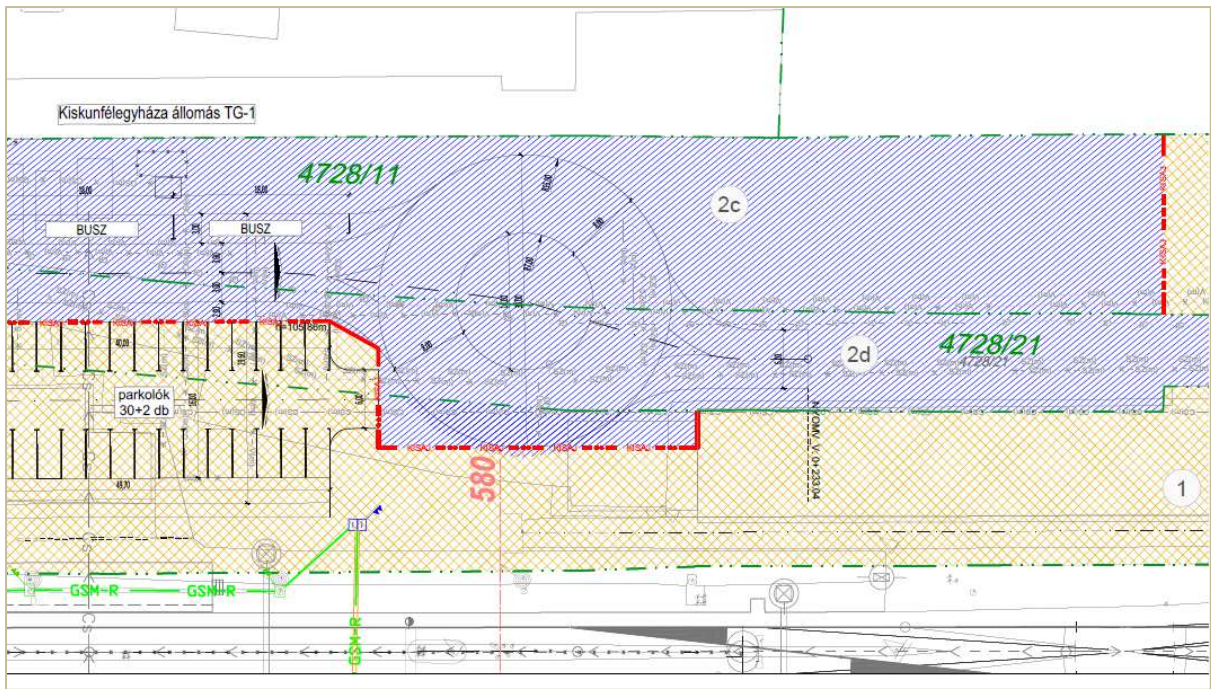
A **vasútállomás környékén** forgalmi változások várhatók. Többszöri egyeztetés után lezárult a tervezése a vasútállomás előtti térképezésnek, kertépítésnek és a közlekedési felületek kialakításának, tisztázódott a városi közlekedés kapcsolódása a vasúthoz. Az állomás előtti tér, valamint a parkolók és a buszforduló elhelyezését szolgáló területek önkormányzati tulajdonba és kezelésbe kerülnek.

Kisajátítási vonalak (kék vonal) ábrázolása a jelenleg hatályos szerkezeti terven a vasútállomásnál (Tsz-2) (módosított részletet ld. a 2. fejezetben) – az állomás előtti tér és környéke a városi közlekedéshez tartozó területként lesz a tervlapon jelölve

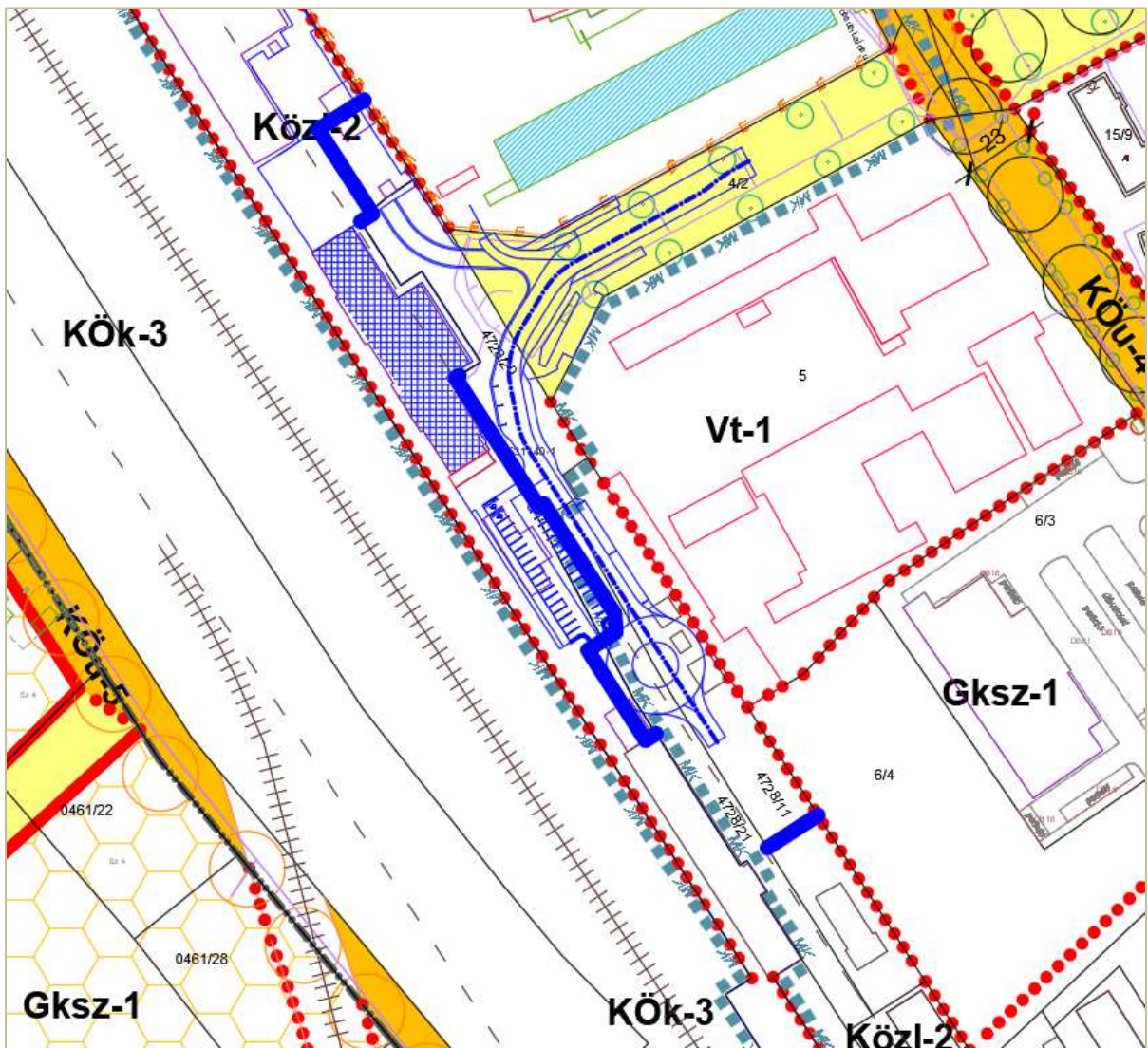


Közlekedési terv részlet (adatszolgáltató: Kontúr Csoport) (kék szín: Kiskunfélegyháza Város tulajdona)

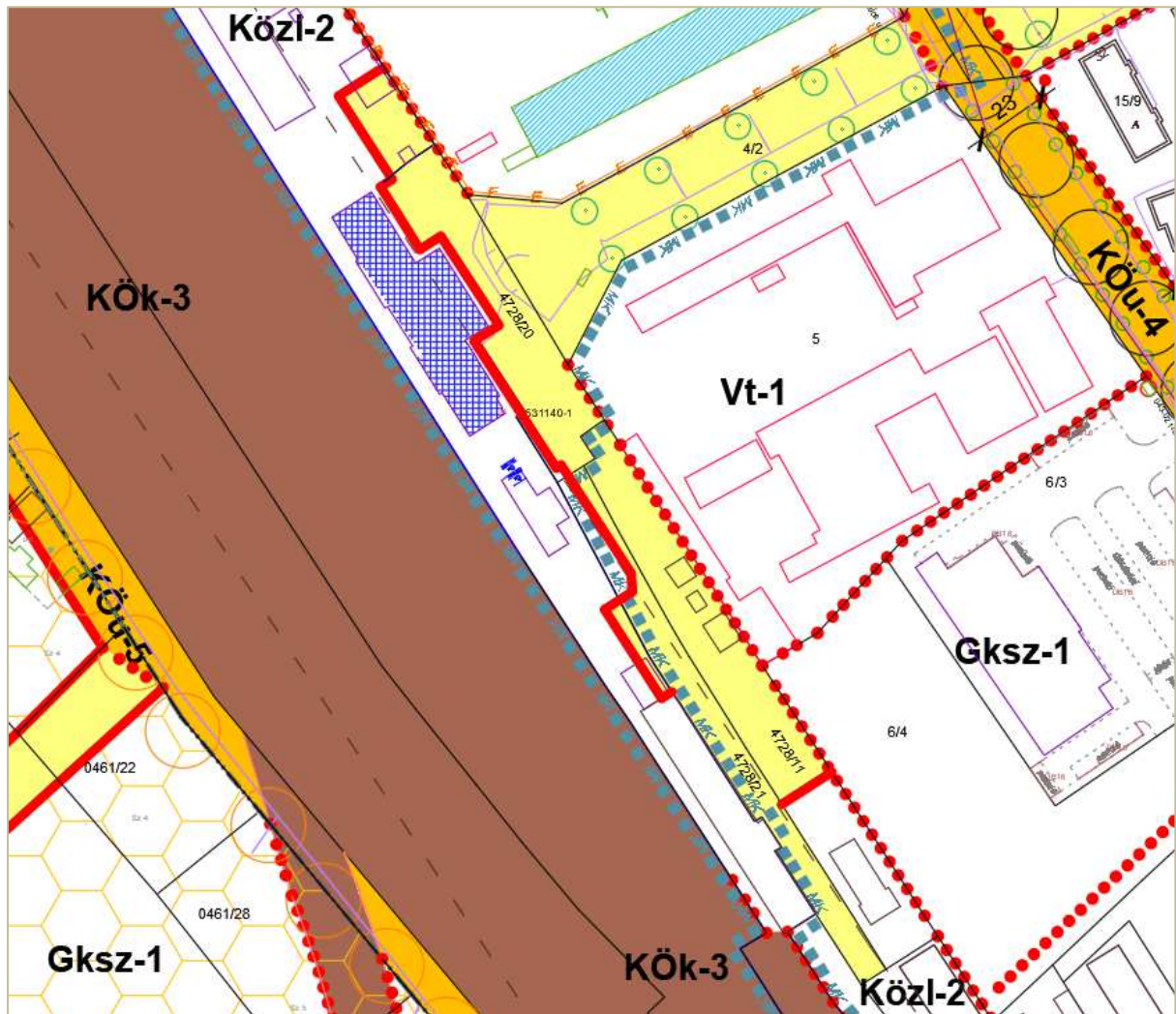




Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot



Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot

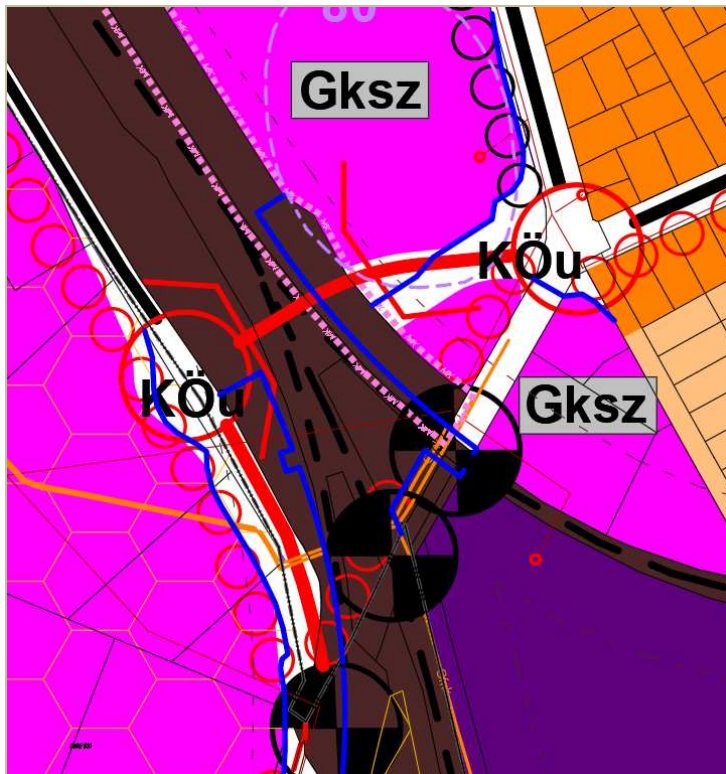


A Halasi út – Majsai út vasúti átkelő fejlesztését a Településrendezési eszközökben előírányzott közúti vasúti aluljáró a jelenlegi átkelőtől elhúzott szintbeni kereszteződéssel javasolta fejleszteni a tervező cég, ami szükségessé tette a szerkezeti terv és a szabályozási terv módosítását 2021-ben.

Három vasútvonalat átszelő szintbeni közúti átkelő (Google 2022) – az áldatlan állapot megszűnik



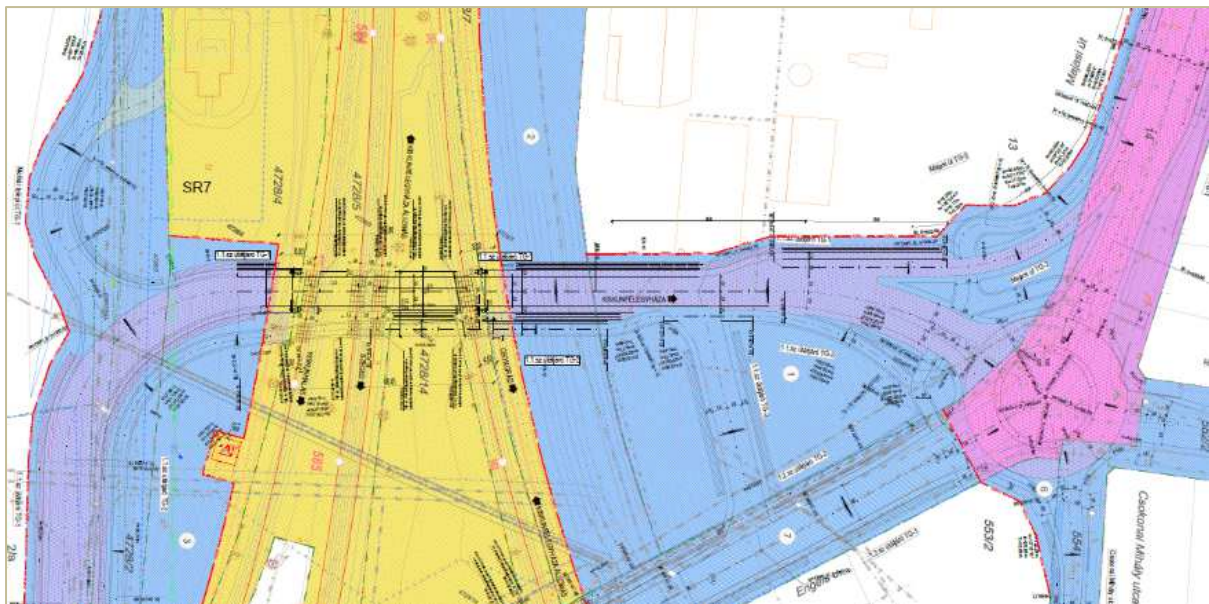
Az átjáró rendezése érdekében a szerkezeti és a szabályozási terv 2021-ben módosult, azonban a további közlekedési tervezés során 2022-ben átalakult a műszaki megoldás a vasútvonalak között kialakult telephelyek megközelítési módjára vonatkozóan, ennek következményeként a vasútvonalak közötti „zárvány”-ban korábban biztosított Gksz építési övezet megszűnik.



Pontosításra került az átjáró geometriája és a vasúti terület végleges lehatárolása is, amelyet a szerkezeti és a szabályozási tervlap most átvesz.

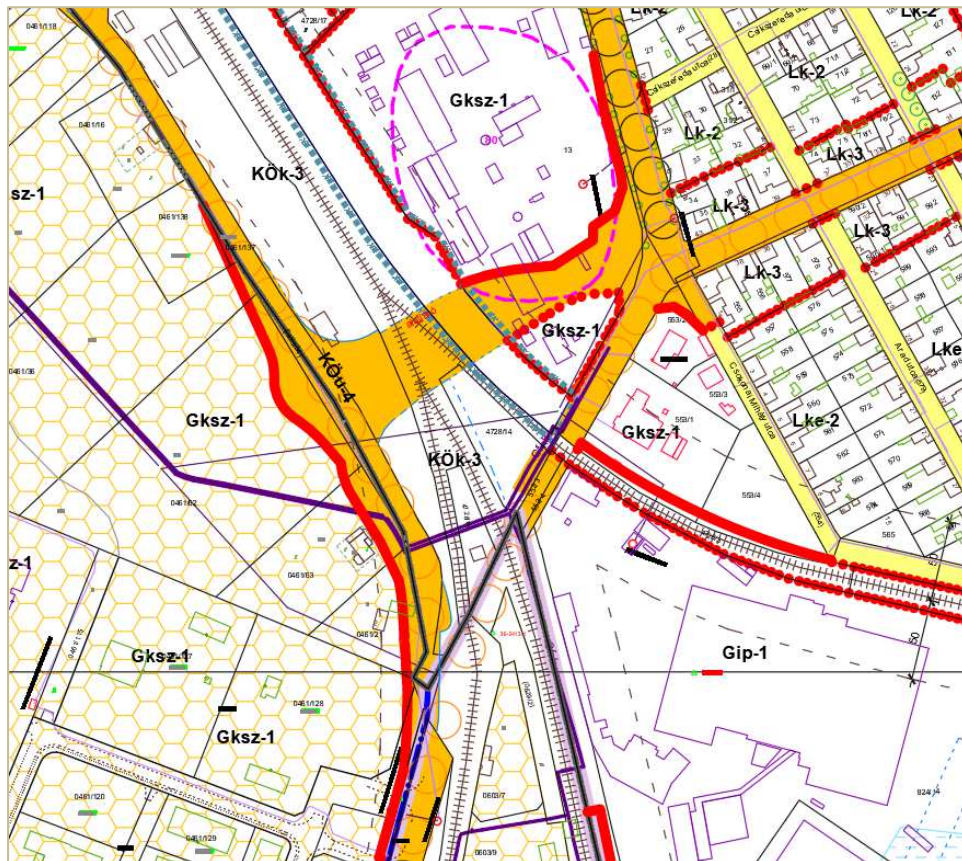
Kisajátítási vonalak (kék vonal) ábrázolása a jelenleg hatályos szerkezeti terven a Majsai úti vasúti átjárónál (Tsz-2) (módosított részletet ld. a 2. fejezetben) – a tervezett útátjáró-nyomvonal a felszíni átkelés tervéhez fog igazodni, a vasúti terület csökken, az utak közé beékelődő Gksz terület megszűnik.

A közlekedési terv részletén a sárga színnel jelölt területek maradnak vasúti övezetben.

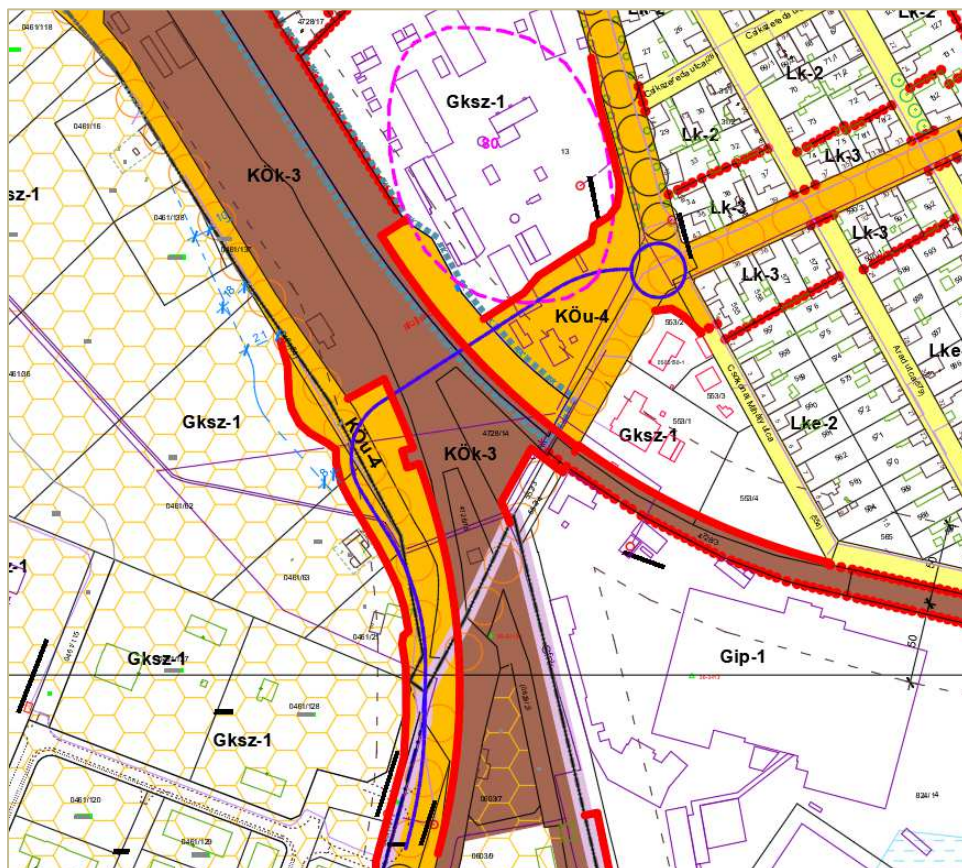


A jelenleg hatályos szerkezeti terv és szabályozási terv nyitva hagyja a vasúti aluljáró kiépítésének a lehetőségét. A felszíni átjáró megvalósulása esetén viszont az aluljáró **túl nagy időtávlatra tolódik ki**, ezért a tervlapokon a területbiztosítás megszűnik. A Molnártelpei út mentén viszont az előkert vonalát úgy jelöli a módosított szabályozási terv, hogy a nagy távlatú megoldás helye szabadon maradjon, a majdani megvalósítás ne járjon épület-bontással.

Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás előtti állapot

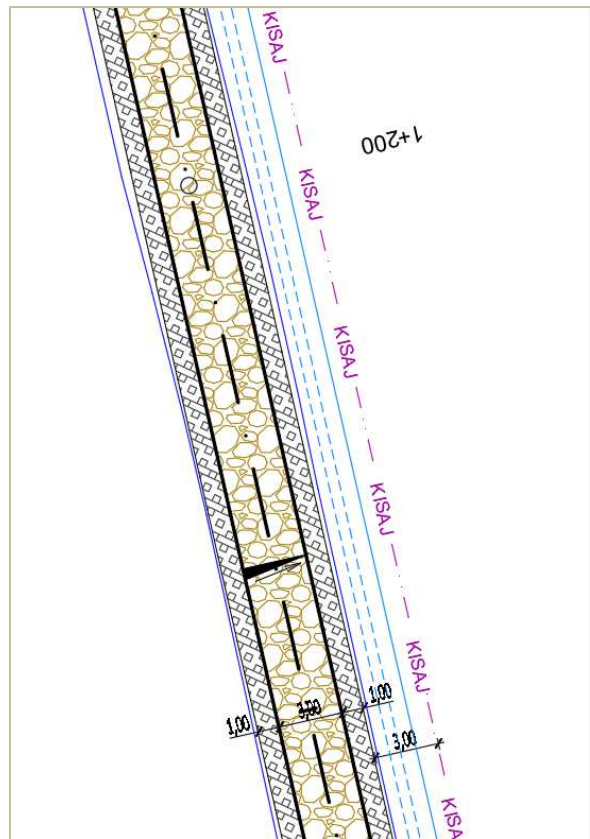


Szabályozási terv (SZ-2) – módosítás utáni állapot



A 451-es főúttól D-re eső vasúti pályaszakasz mentén **mezőgazdasági földút létrehozása** érdekében indítványoz kisajátítást a Kontúr Csoport tervanyaga. A vasút mentén húzódó mezőgazdasági parcellák jelenleg nem közelíthetők meg közterületről. A fejlesztés keretében ezt pótolni tervezik. A tervek szerint 8 m széles sávot sajátítanak ki. A szerkezeti tervben nem jelenik meg ez a változás. A szabályozási tervben a kisajátítási vonalon szabályozási vonal lesz ábrázolva.

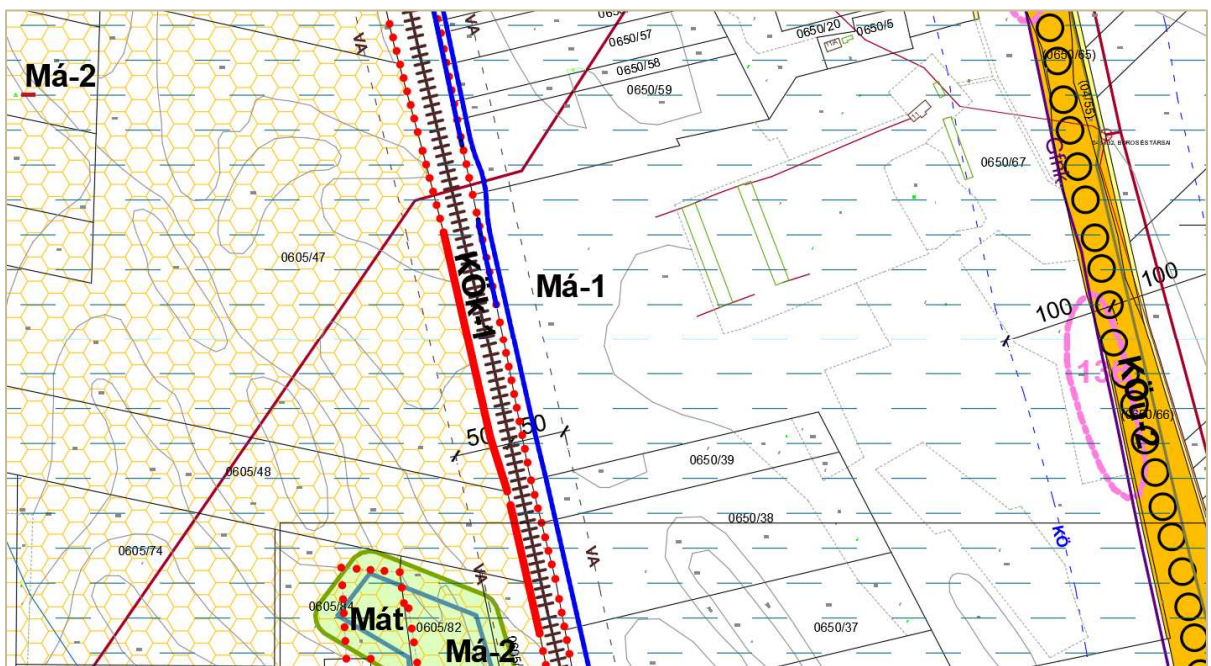
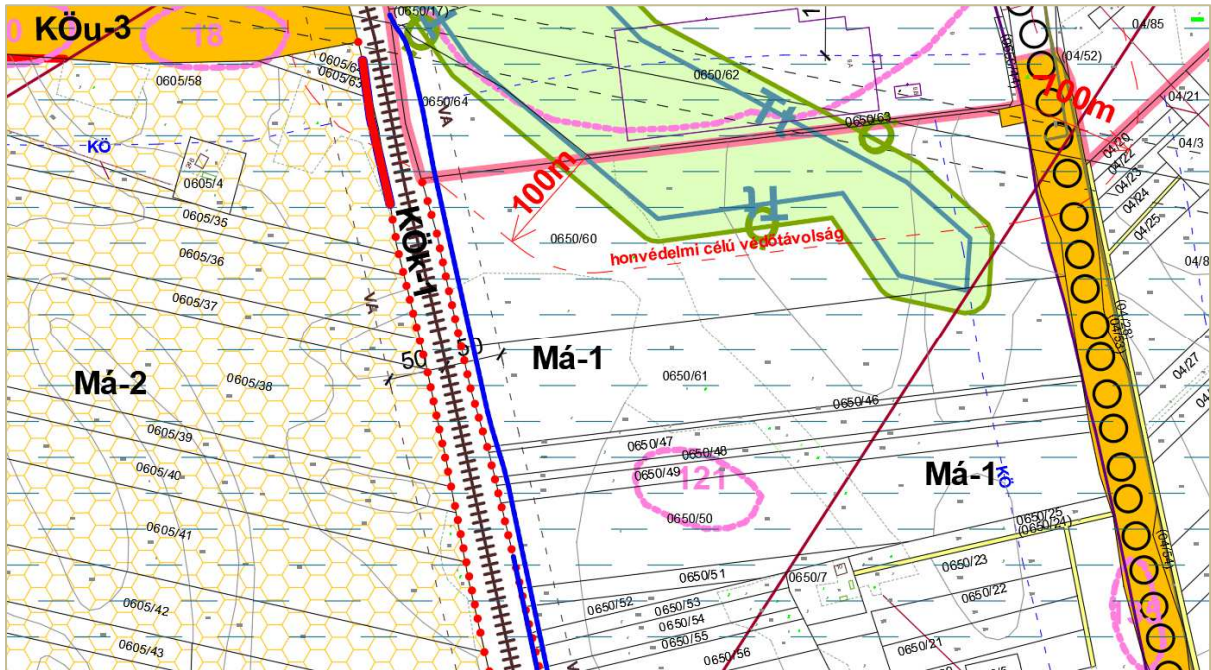
Részlet a mezőgazdasági feltáróút kialakítására vonatkozó közlekedési tervből:



A 140-es vasúti fővonal látványa a 451-es számú főút irányából – a vasút K-i oldalán (a képen a vágánypártól balra) mezőgazdasági feltáróút jön létre (Google 2023).



Jelenleg hatályos szabályozási terv (SZ-1) részletei a kisajátítási vonalakkal (kék vonalak Kontúr Csoport adatszolgáltatása szerint) – a kisajátításra kerülő terviletsáv a szabályozási tervben sárga alászínezést kap, a kisajátítási vonal szabályozási vonalként lesz jelölve



A HÉSZ 5. melléklete a vasúti közlekedési övezetek tekintetében hiányos, a részletes övezeti előírások pótlása szükséges az alábbiak szerint:

	A	B	C	D	E	F	G	H
2.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépítettsége [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbik átlagszélesség minimum [m]			
8.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (vasúti fővonal)	KÖk-1	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**
9.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (vasúti mellékvonal)	KÖk-2	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**
10.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (vasútállomás beépítésre nem szánt területe és rakodók alövezete)	KÖk-3	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**
11.	Kötőpályás közlekedési és közműterület (gazdasági terület vasúti pályája, rakodója)	KÖk-4	Egyéb jogszabályok szerint	20	3	10 (övezet területére)	nincs megkötés	max. 7,5**

** 25,0 m-ig növelhető:
mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan kilátó esetében

8. ügy: napelemparkok létrehozása

Tervezési előzmények, terület állapota

Két telekcsoporthoz, összesen 4,87 hektár kerül Kb-En jelű *különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetbe* a következők szerint:

A **Salix Alfa Solar Kft.** a Kiskunfélegyháza 068/12 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Má-2 jelű övezeti besorolását kéri Kb-En övezetre változtatni. Az Orosházi vasútvonal mellett fekvő terület SZ 4 minőségű szántó.

A **Salix Beta Solar Kft.** a Kiskunfélegyháza 068/13 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Má-2 jelű övezeti besorolását kéri Kb-En övezetre változtatni. Az Orosházi vasútvonal mellett fekvő terület SZ 4 minőségű szántó.

A **Salix Green Beta Solar Kft.** a Kiskunfélegyháza 0467/147 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Má-2 jelű övezeti besorolását kéri Kb-En övezetre változtatni. Az M5 autópálya és a Halesz között fekvő terület SZ 4 és SZ 5 minőségű szántóművelés alatt áll.

A **Salix Energy Epsilon Kft.** a Kiskunfélegyháza 0467/146 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Má-2 jelű övezeti besorolását kéri Kb-En övezetre változtatni. Az M5 autópálya és a Halesz között fekvő terület SZ 4 és SZ 5 minőségű szántóművelés alatt áll.

Légifotó (Google) a terület lehatárolásával – Orosházi vasútvonal mellett, 3,02 hektár



Légifotó (Google) a terület lehatárolásával – Halesz mellett, 1,85 hektár



Telekalakítási vázrajz az Orosházi vasútvonal melletti helyszínekről



Tervezett változások

A Helionergy Kft. tervezésével elő van készítve a két-két napelempark engedélyezése. A helyszínek elfogadott csatlakozási tervvel és hálózatsatlakozási szerződéssel is rendelkeznek az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft.-nél. Az Orosházi vasútvonal melletti helyszínről a telekalakítási vázrajzot is mellékeltek a kérelemhez. A létesítmények mindegyike 0,5 MW alatti teljesítményű, amely az OTÉK 32. § (3) bekezdése értelmében a mezőgazdasági övezetekben (is) elhelyezhető:

„32. § (3) A 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű – a szélerőmű és a szélerőmű park kivételével – a helyi építési szabályzat rendeltetést, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető

a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari, egyéb ipari és általános gazdasági terület, – temető területét kivéve – különleges terület építési övezetben, továbbá

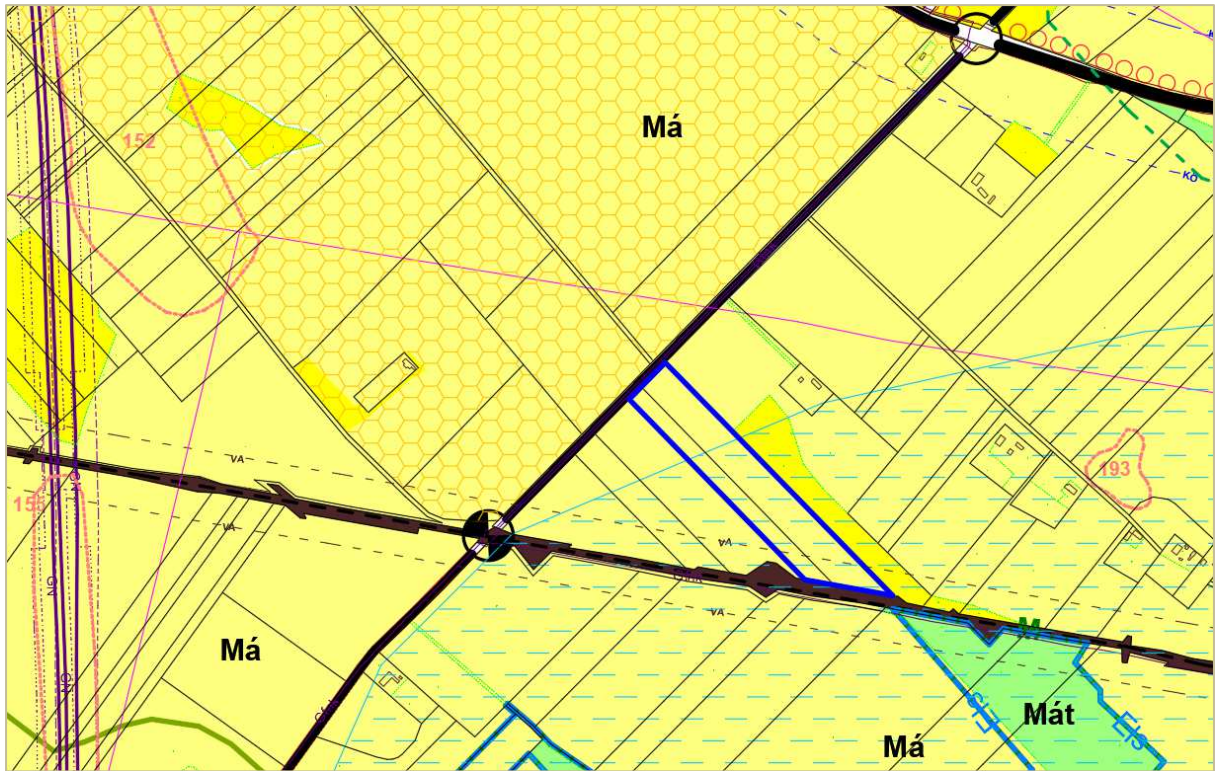
b) közúti és kötőtpályás közlekedési terület, közműelhelyezési terület, hírközlési terület, egyéb erdő terület, **általános mezőgazdasági terület övezetben**, – temető területét, burkolt vagy fásított köztér és sétány területét kivéve – különleges beépítésre nem szánt terület övezetben.”

A HÉSZ-ben azonban az önkormányzat élt a lehetőséggel, hogy szigorítsa ezt az országos előírást:

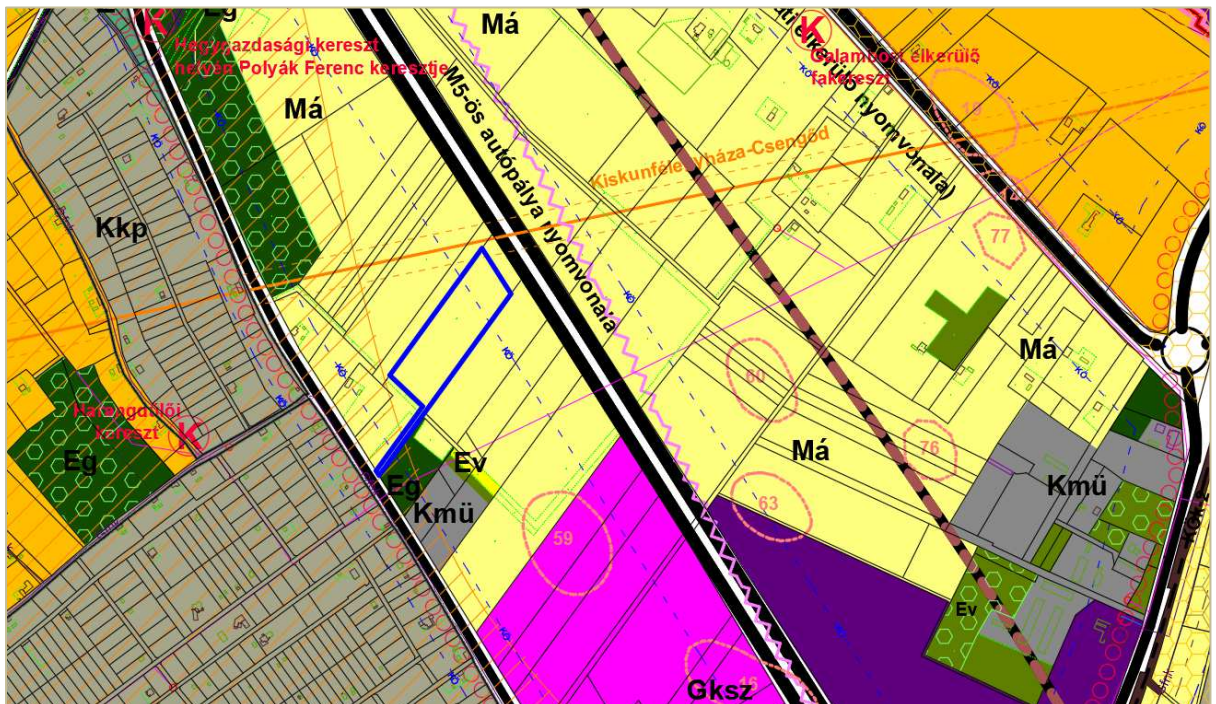
„7. § (8) Az egyenkénti 0,5 MW teljesítményt meg nem haladó napelemparkok, egyéb jogszabály szerinti létesítési engedély birtokában, elhelyezhetők a gazdasági építési övezetekben, az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetben és a Hull-1, Kmü-1, Kpi-1, Kse-1, valamint Ksz-1 jelű különleges övezetekben.”

A kérelemben szereplő területek Má-2 övezetben vannak, ezért a jelenlegi helyi szabályok értelmében nem volnának elhelyezhetők a tervezett erőművek. A napelemparkok elhelyezésére a legalkalmasabb a Kb-En jelű övezet, amelybe a létesítést követően egyébként is minden erőművet fél éven belül át kellene sorolni, ezért a módosítás is erre irányul.

Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) az Orosházi vasútvonal melletti helyszínről – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)

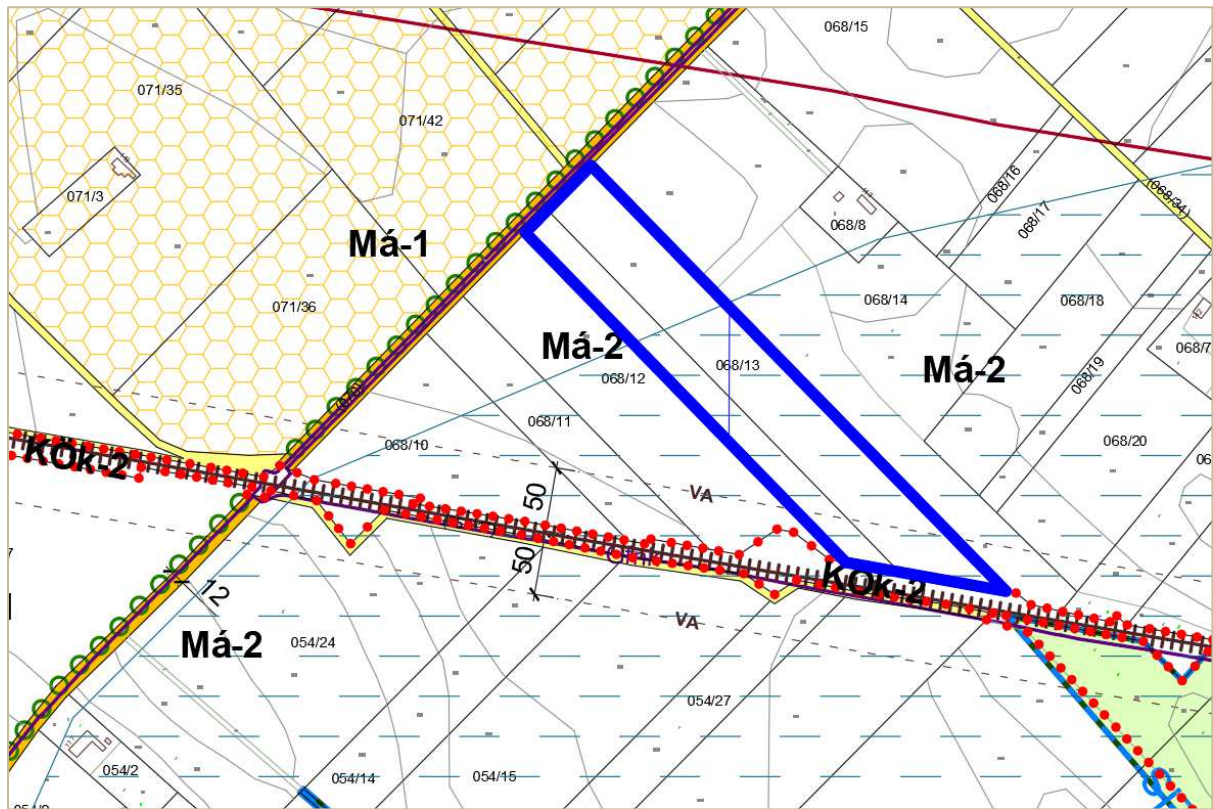


Településszerkezeti terv (Tsz-t-1) a Halesz melletti helyszínről – módosítás előtti állapot (módosított részletet ld. a 2. fejezetben)

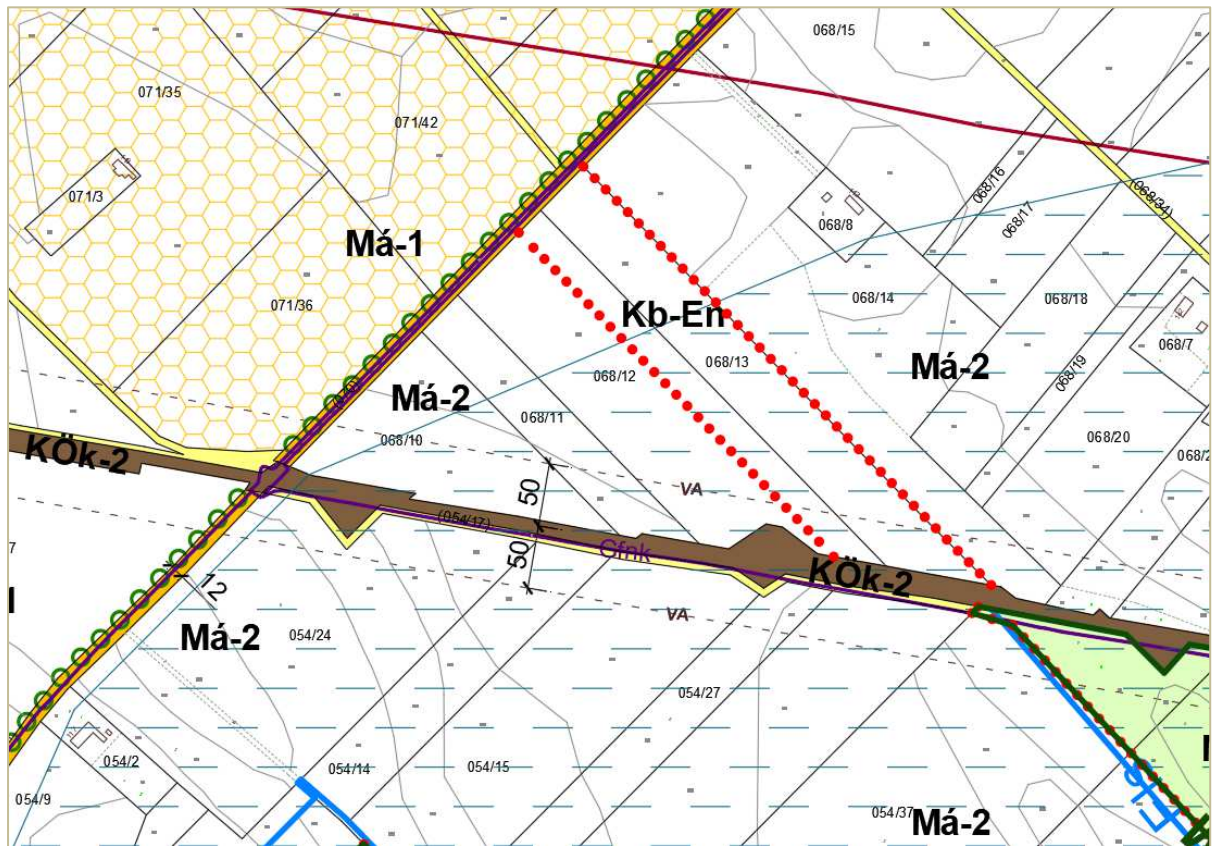


A szerkezeti tervlapon mindkét helyszíne esetén jelölve lesznek a tervezett transzformátor-állomások és 22 kV-os vezetékek.

Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás előtti állapot (Oroszházi vasútvonal melletti helysérín)



Szabályozási terv (SZ-1) – módosítás utáni állapot (Oroszházi vasútvonal melletti helysérín)



A Kb-En jelű *különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület* előírásai a HÉSZ 22. §-ban nem változnak meg:

„28. Beépítésre nem szánt különleges terület (B, Kb-En, Ktf, Ktb, Kkp, Ktp, Kts, Kb-Tu, Kvm)

28. § (1) A beépítésre nem szánt különleges övezetekben a sajátos funkcióhoz szükséges lehető legnagyobb telekméret és lehető legkisebb épületmagasság alakítandó ki az 5. melléklet keretein belül.

(3) A Kb-En jelű *különleges beépítésre nem szánt, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló* övezet a rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezését szolgálja. A telekhatár mentén 2 m magasságú örökzöld sövény telepítendő.”

A HÉSZ 5. mellékletében az övezeti előírások kiegészülnek az alábbiak szerint (kékkel szedett szöveg, a módosítás magyarázata a 10. ügy leírásában szerepel):

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbit átlagszélesség minimum [m]			
29.	Különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	Kb-En	Telekhatártól legalább 1,5 m*	720	20	2	nincs megkötés	max.: 6,0

* részletes előírások új épület elhelyezésre vonatkozóan:

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre
- egyéb telekhatártól legalább 1,5 méterre
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre

10. HÉSZ módosításai

Normaszöveg változásai

Az építési hatóság javaslatai és a lakossági kérelmek alapján változtatások történnek a HÉSZ normaszövegében.

1. Az Lke kertvárosias lakó építési övezetekben az elhelyezhető lakásszám korlátozva lesz. Bankfalu lakosai részéről a következő kérelem érkezett:

Bankfalu városrész lakóközössége kezdeményezni a településrész kertvárosias lakóövezetek, ezen belül az Lke-2-es besorolású övezet beépítési lehetőségeinek módosítását.

Szeretnénk, ha a szabályzatban feltüntetésre kerülne, hogy a fent megjelölt területek esetében telkenként maximum 1db lakást tartalmazó ház elhelyezése történhessen. Amennyiben ez Önök részéről kifejezetten nem támogatható, úgy kérjük a lakásszámot maximum 2 db/telekben meghatározni.

Indoklás

Bankfalu városrész létrejöttének célja nagy zöldfelületekkel ellátott családiházak övezet kialakítása volt. A beépült területek ezt a településképet tükrözik, a terület legnagyobb részén új építésű, nagy százalékban egyszintes, egy lakást tartalmazó családiházak kerültek felépítésre. Minden megépült ház tulajdonosa abban a reményben költözött ide, hogy egy ilyen környezetben szeretne élni, gyermekeit felnevelni. Fenti szabályozás módosítás célja, hogy a város biztosítsa rendeletben is, hogy a továbbiakban is fennmaradjon a kialakult építési rend.

Mivel a telkek kiosztása keskeny, a szomszédok így is egymás közvetlen közelében élnek, ezeket figyelembe véve megállapítható, hogy egy telekre történő több lakás építése a környező telkeket és az utcákat is zsúfoltabbá, terheltebbé tenné, ezzel rontva a településrész megítélését, annak kedveltségét. Illetve sajnos a gyakorlatban tapasztalható, hogy több lakásos társasház építésénél a beépítési maximumok és a zöldfelület minimumok csak az átadás/használatbavételi engedély kézhezvételéig állnak fent, ezek után a szűkös területek és a családonkénti minimum 2 gépjármű elhelyezése telken belül felszámolja a zöldfelületek nagyságát.

Az Lke-2-es besorolás ad otthont több költőtelepnek is, ahol évről évre gyurgyalag párok és nagy számú partifecske nyári fészkel, így számukra is fontos a túlszűfoltosság elkerülése és a nyugodt, nagy zöldfelületekkel ellátott parkos kertek megléte. A költőtelep biztonságának megóvását is tovább szolgálná a fenti kérelem. Hiszen a természet értékeinek és érdekeinek védelme talán sosem volt olyan fontos, mint napjainkban. Az ember a természetnek nem ura, hanem ő is csak része.

Összefoglalva a zsúfolt 3-4-5, stb. lakásos lakóépületek kialakítása a lakók számára életminőség romlást eredményez, illetve ingatlanjaik értékét is jelentős mértékben csökkenti.

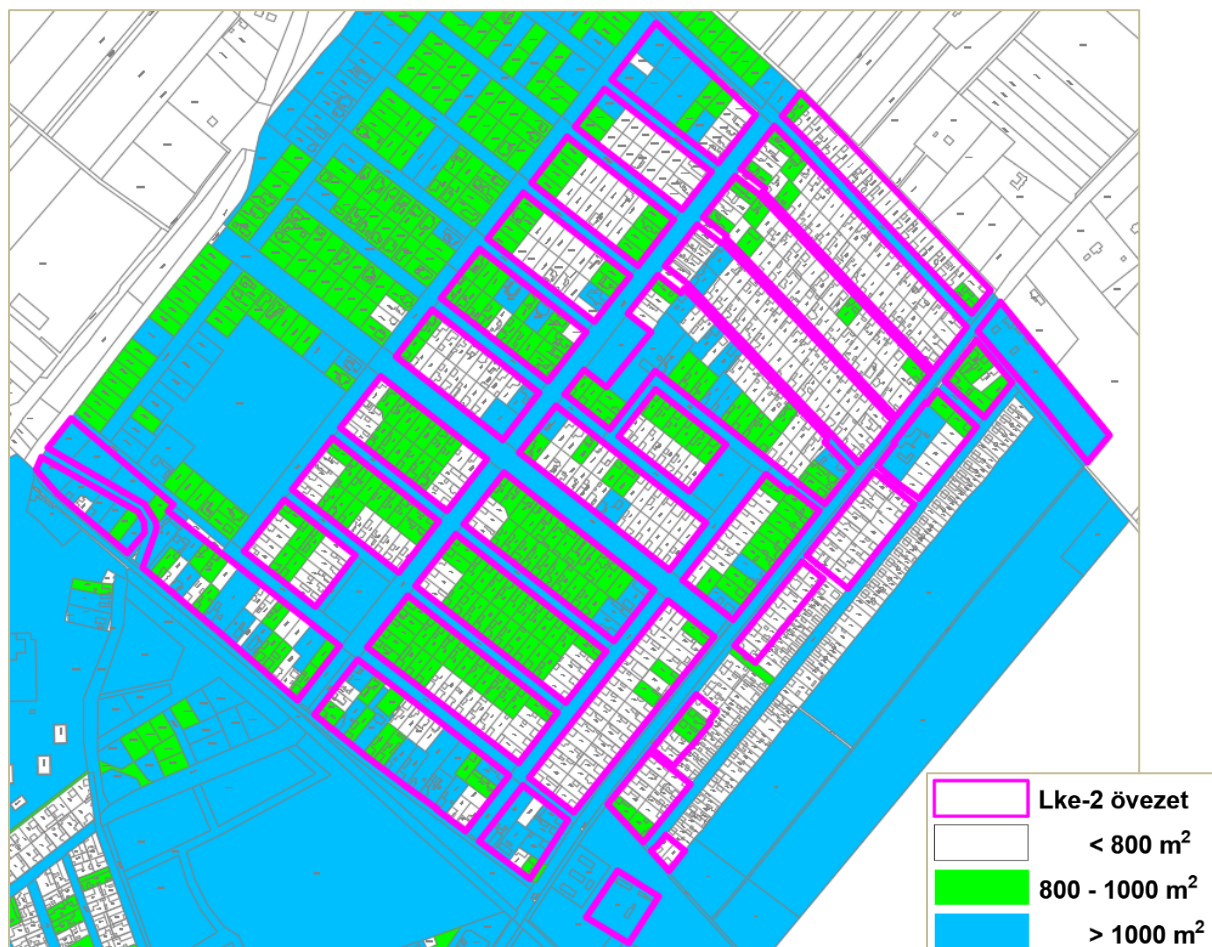
A Bankfalun kívül Istvánvárosban és a belterület D-i részén is található Lke építési övezetek. Míg az Lke-1 jelű építési övezetben 700 m² a megengedett legkisebb kialakítható telekterület, addig az Lke-2 jelű építési övezetben ez az érték csak 450 m², amely telekmérethez az előírt 45 % zöldfelület mindössze 202,5 m². További két Lke övezet is van a városban (ld. a HÉSZ 4. mellékletében szereplő táblázatot), amelyekben még kisebb az előírt telekterület és az arra számított zöldfelületi fedettség, ami érthető, hiszen az ikerházas és a sorházas beépítési módnál az egyik, vagy mindkét oldalkert hiányzik.

A kérelemből kiderül, hogy a kertvárosias lakóterületek további sűrűsödése nem kívánatos az ott élők számára. A lakásszám korlátozása a kertés jelleg fenntartásához szükséges, ezért legcélszerűbb a második és további lakás elhelyezését az egy lakásra eső megfelelő nagyságú zöldfelülethez kötni. Ez az érték a 180 m²/lakás lesz, amely a gyakorlatban azt jelenti, hogy két lakás elhelyezése csak a 800 m² nagyságot elérő telkeknél jöhet szóba. Az **Lke-1** jelű övezetben ez **nagy gyakorisággal** fordul elő, az **Lke-3 és Lke-4** építési övezetekben viszont **szinte alig van** és lesz ilyen telek. A következő oldali ábrák az Lke-2 építési övezetben mutatják ki az új előírás bevezetésének a várható hatását.

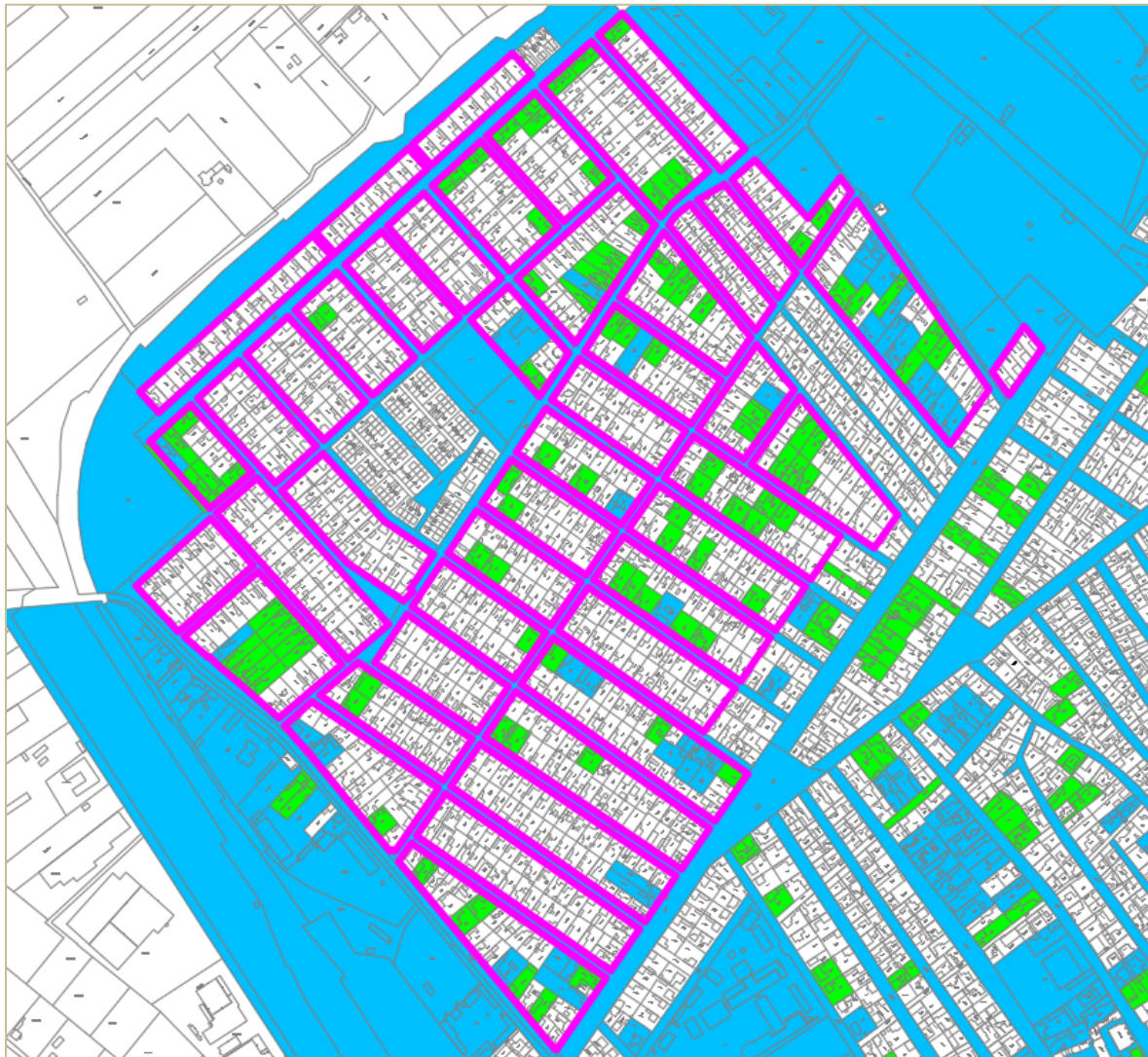
Lke kertvárosias lakóövezetek előírt paraméterei a HÉSZ 4. mellékletében – nem változik





1.	A	B	C	Építési telek				H
	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
9.	Kertvárosias lakó 1	Lke-1	Szabadon álló	700	18	35	45	max.: 5,0
10.	Kertvárosias lakó 2	Lke-2	Odalhatáron álló (az építési helyen belül szabadon álló épületelhelyezés is megengedett)	450	14	35	45	max.: 5,0
11.	Kertvárosias lakó 3	Lke-3	Sorházas (közbenő telken zárt sorú beépítés, szélső sorházegység telkén oldalkert elhagyása kötelező)	250	10	35	45	max.: 5,0
12.	Kertvárosias lakó 4	Lke-4	Ikres	350	12	35	45	max.: 5,0

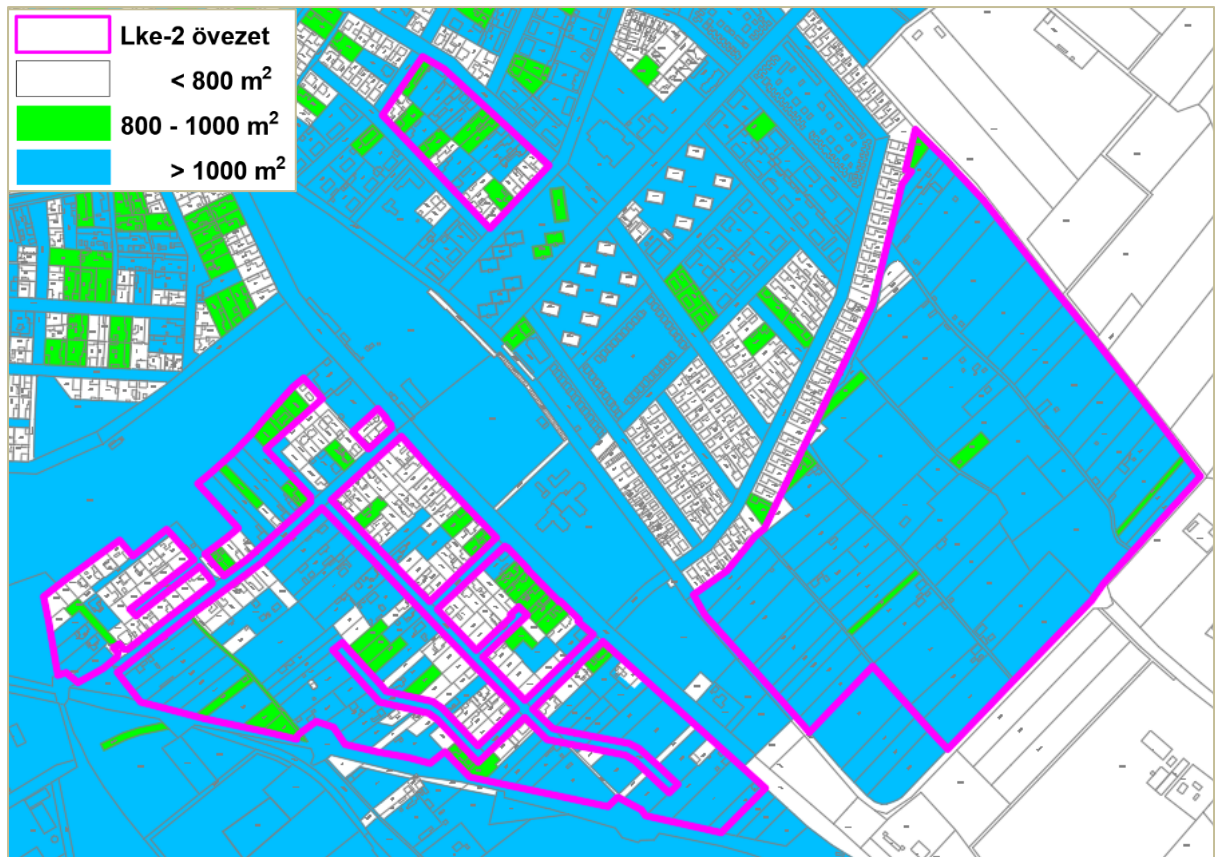
Lke-2 kertvárosias lakóövezet többlakásos beépítési lehetőségének vizsgálata Bankfaluban a bevezetendő új szabályozás szerint – a fehéren maradó telkeken csak 1 lakás építhető



Lke-2 kertvárosias lakóövezet többlakásos beépítési lehetőségének vizsgálata Istvánvárosban és a D-i városrészekben a bevezetendő új szabályozás szerint – a fehéren maradó telkeken csak 1 lakás építhető



	Lke-2 övezet
	< 800 m ²
	800 - 1000 m ²
	> 1000 m ²



A HÉSZ normaszövegében a következő változás történik (új szöveg kékkel jelölve)

„13. Kertvárosias lakóövezetek (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4) részletes előírásai

13. § (1) Az övezetekben nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás, önkiszolgáló autómóserő, húsfüstölő, siló. Az Lke-1 építési övezetben egy telken legfeljebb három, a többi Lke építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás létesíthető, egynél több lakás elhelyezése esetén a telek zöldfelülete nem lehet kisebb lakásonként 180 m²-nél.”

2. Változtatási tilalommal terhelt területeken a HÉSZ korlátozza a **telkeken elhelyezhető rendeltetési egységek számát**. A változtatási tilalom elrendeléséről a Képviselő-testület 17/2023. (VI. 29.) rendelete szól. Az érintett Batthyány utca, Fadrusz János utca, József Attila utcák túlterheltek, mert nagyforgalmú intézmények (óvoda, iskola, kórház) megközelítését és állóforgalmát (parkolás) biztosítják. A forgalom az ott lakók életminőségét kritikusan befolyásolja.

A Batthyány utca terheltségét a Kossuth Lajos utca melletti soklakásos lakóépületek járműforgalma és az utcában elhelyezkedő általános iskola okozza.

Utcakép (Google 2023)



A Fadrusz János utcában a Városi Kórház, a Termálfürdő és a Kossuth Lajos utca melletti szakaszon működő óvoda és iskola miatt a közterület járműforgalma jelenleg is kritikus, további terhelését el kell kerülni.

Utcakép (Google 2023)



A József Attila utca a frekventált fekvés, a társasházak beépítés, intézmények jelenléte és a keskeny közterület miatt nem viseli el a jelentős forgalomnövekedést.

Utcakép (Google 2023)



Változtatási tilalom alá vont telekcsoportok



A változtatási tilalom elrendelésekor a döntés indoklásában a következő megállapítások is szerepeltek (részlet a Képviselő-testületi előterjesztésből):

Kiskunfélegyháza Város Önkormányzatának Képviselő-testületének jogosultsága, hogy rendeletben változtatási tilalmat rendeljen el a település egyes lakóterületeire. A változtatási tilalom csak ideiglenes korlátozás, amit azzal a céllal vezetnek be, hogy ne álljon elő olyan visszafordíthatatlan helyzet, ami megghiúsítaná a területen elvégezhető későbbi beruházásokat, tevékenységeket meghatározó szabályozás tervezését.

A városközpont jelenlegi közterületi infrastruktúra hálózata (belterületi utak, járdák, parkolók stb.) a folyamatosan növekvő gépjárműforgalom miatt, főleg a közintézményeknek (pl. óvoda, iskola, kórház) helyet adó utcákban tovább nem terhelhető, mert az veszélyeztetné az adott területen lakók életminőségét, illetve a közintézmény megközelíthetőségét. Időnként ezekben az utcákban torlódás, illetve forgalmi akadályok nehezítik a közlekedést, a parkolás nehezen megoldható, így ezen területek közlekedési helyzete az érintett lakosság közéleti vitáinak rendszeresen tárgya.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 20. § (1) bekezdésének a) pontja, 20. § (2) – (2a), (5), bekezdése, 21. §- a, 22. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy lehetőség van önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat elrendelni a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítás elkészítésének időszakára annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 3 évig.

A tilalom nem terjed ki az Étv.) 20. § (7) bekezdésében szabályozott építési munkák körére.

A lakó- és vegyes építési telkeken elhelyezhető **funkciók és kapacitások korlátozása szükséges** tehát annak érdekében, hogy használatuk **ne váltson ki jelentős forgalomművekedést** a közterületen. A HÉSZ-ben egy önálló szakasz beiktatása javasolt a következők szerint:

„29/A. Forgalmkorlátozással érintett terület sajátos előírásai

29/A. § A Fadrusz utcáról, a Batthyány utcáról és a József Attila utcáról megközelített lakó- és vegyes építési övezeti besorolású telkeken a jelentős forgalomművekedés kizárására a következő szabályokat kell betartani:

- a) nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) csak olyan rendeltetési egységek és annyi számban helyezhetők el, amelyekhez a szükséges személygépjármű várakozóhelyek száma összesen nem haladja meg a telekterület minden megkezdett 200 m²-ére számított 1 darabszámot,
- c) a b) pontban foglalt várakozóhelyeket telken belül kell elhelyezni,
- d) a nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egységek személygépjármű elhelyezésére szolgáló várakozóhelyek közútról vagy magánútról való korlátlan megközelítését minden napszakban biztosítani kell.”

A fenti előírások hatályba lépésével egyidejűleg a változtatási tilalom megszüntetendő.

3. Mk jelű mezőgazdasági övezet helyett **Má** jelű általános mezőgazdasági övezetbe kell besorolni azokat a sűrűn lakott külterületrészeket (Ring-hegy, Szabó-hegy, Galambos), amelyek az OTÉK 2021. július 16-tól bevezetett 29. § 2/b pontja értelmében meg lettek fosztva a lakóépület elhelyezésének lehetőségétől. Az Mk kertes mezőgazdasági terület kijelölésekor még nem volt ilyen korlátozás érvényben, Kiskunfélegyháza Településrendezési eszközeik 2019. évi készítése során az önkormányzatnak, mint joglaktónak nem is állt szándékában a kinn lakás korlátozása.

A Településszerkezeti tervet is érinti a változás (ld. 2. fejezetben).

Összesen **617,42** hektár Mk kertes mezőgazdasági területből lesz **Má** általános mezőgazdasági terület.

Mk helyett Má-2 mezőgazdasági övezetbe kerülő terület áttekintő térképe



4. HÉSZ 5. mellékletében található a Beépítésre nem szánt övezetek előírásai. Az erdőövezetekben rögzíteni szükséges a kialakítható telek paramétereit, hogy ne csak az illeszkedés szabálya legyen alkalmazható a telekalakítások során. Ezzel együtt a többi hasonlóan alulszabályozott övezetre vonatkozóan is érdemes kiegészíteni a helyi előírásokat. A közlekedési övezetekben, a vízgazdálkodási területen és a különleges köztereken egészen kis alapterületű épületek elhelyezésére is szükséges lehet, ezért a kialakítható telekterület is kisméretű. Az értékek megadása a rugalmas ügykezelést szolgálja. *A HÉSZ módosított 5. melléklete a 4. fejezetben szerepel.*

5. 10. § (4) bekezdés d) pontban az **oldalkert méretére** vonatkozóan kiegészül a rendelkezés. Oldalhatáros beépítés esetén két szomszédos saroktelek között 0,0 m lesz az oldalkert mérete annak érdekében, hogy kedvezőbben lehessen kihasználni a telkeket. Ez abban az esetben lesz érvényes, ha a telek hossza nem haladja meg a 35,0 m-t. Az analógiát az ugyanitt lévő közbenső telkek esetében a hátsókert 0,0 m mérete képezi. Az érintett d) pont kiegészítve a következő lesz:

„10. § (4) d) *Oldalkert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg, „*Kialakult*” beépítési módú övezetben a telektömbben jellemző méret, de legalább 3,0 m alkalmazása is megengedett. *Oldalhatáron* álló beépítési módú lakó építési övezetben a rövidebb oldalukkal egymáshoz csatlakozó saroktelkek közös telekhatára mentén az oldalkert mérete 0,0 m, ha a telek hossza nem éri el a 35,0 m-t.”

Példa a fenti rendelkezés alkalmazási helyére (SZ-2 terv részlet)



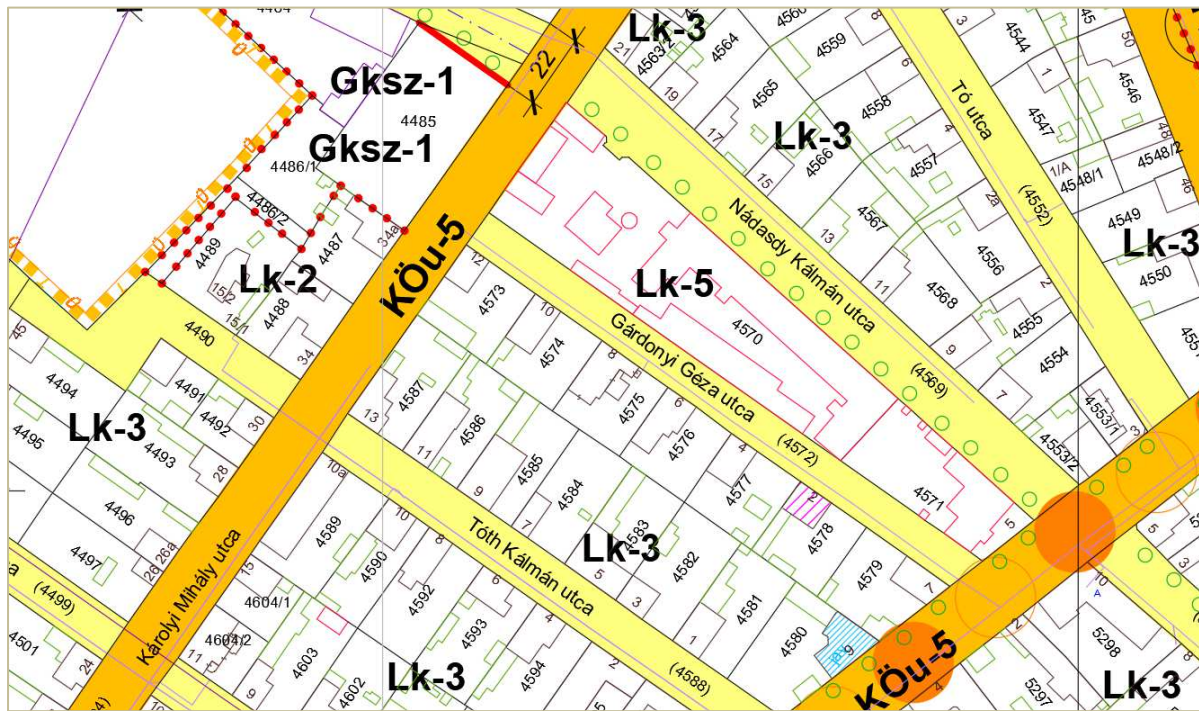
6. Vt-6 övezet törlésre kerül a HÉSZ 4. mellékletéből, mivel a 2019. évi új terv készítése során ez az övezet megszűnt.

7. Az épületek közterület fölé való kinyúlásának rugalmasabb szabályozására merült fel igény a Bercsényi utcai Óvoda tervezése kapcsán. Az országos szabályozás megfelelőbbnek látszik. Az országos rendelkezések ebben a tárgykörben részletesek. Az OTÉK 35. § (8) bekezdése és (9) bekezdése b) pontja, továbbá a 40. § előírásai nem szorulnak kiegészítésre és magyarázatra, ezért a **HÉSZ 10. § (8) bekezdés törölhető**. Az óvoda engedélyezése során az országos tervtanács magastetős kialakítást javasolt, ezért az Lk-3 helyett az Lk-5 lakóövezetbe kerül át a telek:

Lke kertvárosias lakóövezetek előírt paraméterei a HÉSZ 4. mellékletében – nem változik

1.	A	B	C	D	E	F	G	H
	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelülete [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebbik átlagszélesség minimum [m]			
6.	Kisvárosias lakó 3	Lk-3	Kialakult (illeszkedés szabályaira külön rendelkezés érvényes)	300	10	50+	25	Kialakult
8.	Kisvárosias lakó 5	Lk-5	Zártsorú (az építési helyen belül beépítési hézag hagyható)	450	10	60	20	min.: 5,0* max.: 9,5

Módosított szabályozási terv (SZ-2) részlet – Bercsényi utcai óvoda telkét tartalmazó tömb besorolása Lk-3 helyett Lk-5-re változik



8. A telekalakításra vonatkozó országos előírások (384/2016. Korm rend.) 2023. július 1-i módosításával Kiskunfélegyháza HÉSZ egyes előírásai ezekkel ellentétesekké váltak, ezért harmonizációt szükséges végrehajtani. A HÉSZ 6. § (1a) bekezdésében a következő javítások történnek (megszűnés jelölése áthúzással, új szövegé kék színnel):

„**6. § (1a)** Egy telek vagy építési **Üres és beépítésre nem tervezett** telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tarthat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. ~~Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő, és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg.~~ A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó **üres** telek vagy építési telek **telekalakítása telekhatárrendezése és telekösszevonása** nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”

9. 22. § (5) bekezdés szerint „**Közút szabályozásával érintett építési telken** építési munka akkor végezhető, ha a tervezett közterületbe sorolt telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban”. Az előírás kibővül a beépítésre nem szánt övezet telkeire is mezőgazdasági és erdőövezetekben. A közlekedési, vízgazdálkodási és egyéb, nem említett övezetekben nem volna életszerű minden tervezett szabályozást egyszerre elvégezni (pl. az út vagy vasút mentén). A következő javítások történnek (megszűnés jelölése áthúzással, új szövegé kék színnel):

„**22. § (5)** Közút szabályozásával érintett építési telken, **valamint erdő-, és mezőgazdasági övezetek telkén** építési munka akkor végezhető, ha a tervezett közterületbe sorolt telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.”

10. 22. § (9) bekezdésben a **Móráváros D-i irányú lakóövezet-bővítésére** előirányozott terület szabályozása pontatlan hivatkozást tartalmaz, ezért pontosításra kerül a következők szerint (megszűnés jelölése áthúzással, új szövegé kék színnel):

„**22. § (9)** Közelszülő városrész **6408-6488 helyrajzi szám alatt felvett Lke-2** jelű építési **övezetében** telkein (telkek) a Javasolt magánút (jelmagyarázat 1.10 pont) határa és a közút telkének **meglévő** határvonala közötti telekrész távlatban közútszélesítést szolgál, melyen

belül a 2. § (2) bekezdésben szereplő, a tervezett közterületként szabályozott telekrészre előírt a következő szabályok érvényesítendőek: továbbá fa nem ültethető.

- a) meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
- b) kerítés csak a javasolt magánút vonalán létesíthető,
- c) új közműbekötés a javasolt magánút vonala, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesítendő.
- d) az építési telek beépítésének feltétele, hogy a közútszélesítést szolgáló része közútként vagy magánútként legyen bejegyezve az ingatlannyilvántartásban.

11. 7. § (9) bekezdéssel bővülnek a közművek előírásai, lehetővé téve az alternatív ellátási módok alkalmazását és megengedőbben kezelve a bővítések esetét:

„7. § (9) A közműellátás módját tekintve bármely építési övezetben egyaránt figyelembe vehető közüzemi ellátás, vagy - az OTÉK 47. § és a 47/A. § szerinti előírások betartása mellett - egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazása. Meglévő épületek bővítése esetén a közműellátottság követelményei csak azon közművek vonatkozásában teljesítendőek, amelyek a bővítményben érintettek.”

12. 8. § (6) bekezdése ad) ponttal bővül a lakásokhoz szükséges parkolók helyi szabályozásának pótlására, az OTÉK 42.§. (2a) értelmében:

„[Telken belül kell biztosítani]

ad) egy személygépkocsi elhelyezését minden lakás rendeltetési egység után.”

13. HÉSZ 8. § (6) bekezdés d) pont felülvizsgálata („A központi belterület Lk, Lke, valamint Vt övezeteiben, ha egyéb útügyi előírásba nem ütközik, a telekre történő beközeledéshez az útburkolat és a telekhatár közötti közterületből maximum a telekhatárral párhuzamosan mért 6 m széles sáv vehető igénybe”).

14. 5. § (1) bekezdés belvízveszélyes területre vonatkozó szabályai az eltérés lehetőségének szakmai alátámasztottságának esetére vonatkozóan módosulnak a következők szerint (megszűnés jelölése áthúzással, új szövegé kék színnel):

„5. § (1) A szabályozási terven lehatárolt Belvízzel erősen vagy közepesen veszélyeztetett területen (ATIVÍZIG-adat) (jelmagyarázat 5.9 pont) az épület huzamos emberi tartózkodásra szolgáló részének földszinti padlószintje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 45 cm-rel magasabban épüljön; e szabályok alól az építéssel érintett ingatlanra készített, talajvízre is kiterjedő talajvizsgálati jelentés javaslata szerint el lehet térni. Teropszint alatti épületszint nem építhető, a talajvíz-szigetelések víznyomás ellen méretezendők, ha geotechnikai jelentés okként javasolja.

15. 10. § (3) bekezdés ec) pontja a zárt sorú beépítési mód előírásai vonatkozásában kiegészül (új szövegrész jelölése kék színnel):

„ec) Az északi irányhoz közelebb álló, kedvezőtlenebb tájolású oldalhatáron az adott tömbre jellemző “L” alakú beépítési rendet követve, az eb) szerinti főépülethez oldalszárny, továbbá melléképület és második főépület is létesíthető, melyek a nyíláskialakítás és eresztőlógás tekintetében oldalhatáron álló épületrésznek minősülnek, a másik oldalhatártól pedig legalább 4 m, de minimum az adott homlokzat magasságával megegyező oldalkertet kell tartaniuk.”

16. 10. § (4) bek. eb) pontja a hátsó kert méretére vonatkozóan kiegészül (új szövegrész jelölése kék színnel):

„eb) a 35,0 méternél nem hosszabb méretű (közterületre merőlegesen felvett hossz méretű) telken 0,0 m, az épület tűzfalal a hátsó telekhatárhoz csatlakoztatható, vagy attól legalább 3,0 méterre építendő, 4,5 m-en belüli elhelyezés esetén tűzfal kialakítással;”

17. A Horváth Zoltán utcában az Lk-5 jelű övezet megszüntetése és a környező terület Lk-3 építési övezetbe való beolvasztása javasolt. A kialakult állapothoz való illeszkedés vált elfogadottabb szabályozási elvvé, az intenzívebb, magasabb átépítés szakmailag és az ott élők által nem támogatott.

Lk-5 és a helyébe lépő Lk-3 lakó építési övezetek előírásainak összevetése a HÉSZ 4. mellékletében:

1.	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód	Építési telek				Megengedett épületmagasság [m]
				Kialakítása esetén		Legnagyobb beépítettség [%]	Legkisebb zöldfelület [%]	
				Legkisebb terület [m ²]	Kisebik átlagszélesség minimum [m]			
6.	Kisvárosias lakó 3	Lk-3	Kialakult (illeszkedés szabályaira külön rendelkezés érvényes)	300	10	50+	25	Kialakult
8.	Kisvárosias lakó 5	Lk-5	Zárt sorú (az építési helyen belül beépítési hézag hagyható)	450	10	60	20	min.: 5,0* max.: 9,5

Szabályozási terv (SZ-2) jelenleg hatályos állapota a Horváth Zoltán utcában – a jelenleg kijelölt Lk-5 építési övezet megszűnik, beolvad az Lk-3 építési övezetbe:



Utcakép (Google 2023) a sűrűbben beépült É-i szakasról



Utcakép (Google 2023) a ritkábban beépült délebbi szakasról (Bokor utcánál)



18. 10. § (7) bekezdés c) pontban szereplő **alacsonyabb épületmagassági előírás** melléképületekre való kiterjesztése indokolt a következők szerint (kiegészítő szöveg kékkel szerepel):

„10. § (7) c): A kisvárosias, a kertvárosias és a falusias lakóövezet telkén megvalósuló, fő rendeltetést tartalmazó második és további épület, **valamint a melléképületek** esetében a legnagyobb megengedett épületmagasság értéke 4,5 m, kivéve a telekhez csatlakozó közút vagy magánút felőli építési határvonalra telepített épületet, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik.”

19. 10. § (7) bekezdés e) pontban szereplő **épületmagassági előírásban** a helyi védett épület épületmagasságához való utcai illeszkedés pontosítása vált szükségessé a következők szerint (megszűnés jelölése áthúzással, új szövegé kék színnel):

„10. § (7) e) „Kialakult” épületmagassági előírás esetén a közterületre néző és a szomszéd telekkel határos homlokzat magassága a szomszédos 3-3 telken lévő, legalább 3,5 m közterületi homlokzatmagasságú, nem romos állapotú épületek közterületi homlokzatmagasságainak átlagától **vagy közülük az értékvédett épületétől** felfelé legfeljebb 1 m-rel térhet el, **vagy közülük az értékvédett épületével megegyezően (+/- 30 cm hibahatáron belül) alakítandó ki.** A saját kertre néző homlokzat magassága az egyéb szabályok keretein belül szabadon alakítható.”

20. A **parkolóhely elhelyezési távolságok** OTÉK-ban szereplő előírásait a HÉSZ szigoríthatja a 111. § (1) bekezdése értelmében. Az OTÉK 42. § (11) bekezdése szerint, ha az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek egyes esetekben „a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók”. Az előírást szigorítani szükséges, mert a fél kilométeres gyaloglási távolság Kiskunfélegyházán nem életszerű alternatíva. Szakmai javaslat alapján a következő új ponttal bővül a HÉSZ **8. § (6) bekezdés:**

„**8. § (6) f)** Az OTÉK 42. § (11) bekezdést szigorítva, az ott lehetővé tett esetekben, a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól a megközelítési úton mért legfeljebb 50 m-en belül alakíthatók ki más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával.”