

KUNSZÁLLÁS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
2022. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA ***KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKEN***

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSI TÍPUS
EGYEZTETÉSI SZAKASZ



Szeged, 2022. június hó

Megrendelő:

Kunszállás Községi Önkormányzat

6115 Kunszállás, Dózsa György utca 24. Tel. 06/76/587-621

Polgármester: Almási Roland Márk

Tervező:

Balogh Tünde építészmérnök

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

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

Tel. 06/62/421-256

balogh.miczi@ujleptekbt.hu

www.ujleptekbt.hu



Környezetvédelem:

Novai György okl. környezetvédő,

környezetvédelmi szakértő

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



Zaj- és rezgésvédelmi szakértő:


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

TARTALOM

1. Előzmények, módosítási ügyek	3.
2. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz	14.
3. HÉSZ-módosítás tervezete	19.
4. Tervezett módosításokat alátámasztó leírás	22.
5. Szerkezeti terv módosítás táj- és környezetalakítási következményei, új beépítésre szánt területhez kapcsolódó előírások teljesülésének igazolása	40.
7. Közlekedési, földtani, közműellátási alátámasztás a módosításhoz	45.

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ÜGYEK LISTÁJA

Tervi előzmények

Kunszállás jelenleg hatályos településrendezési tervét 2004-ben készítette a kecskeméti Építésműhely Kft. A *helyi építési szabályokat* (HÉSZ) az 5/2005. (III.25.) önkormányzati rendelet állapította meg, amely a jóváhagyása óta többször is módosult, jelenleg a 2019. október 1-jén hatályba lépett állapot érvényes. Az érvényben lévő Településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 58/2011. (08.25.) ÖH. számú határozatában fogadta el, a terv a 80/2014.(XI.29.) ÖH, 75/2017.(XII.18.) ÖH és 95/2019.(VIII.26.) ÖH. határozatokkal módosult. Az utolsó módosítás nem nyert átvezetést a tervlapon.

A szerkezeti terv és szabályozási terv használhatóságát megkérdőjelezi az alaptérkép avultsága: a 2011. évi papírtérkép szkennelésével jött létre, a külterületen sok helyen olvashatatlan helyrajzi számokkal.

2019-ben megszületett Kunszállás Településképi Arculati Kézikönyve, majd Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2019. (IV.30.) önkormányzati rendelete a *településképi védelméről* (TKR).

Aktuális módosítási eljárás előzményei

Kunszállás Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti terv és HÉSZ) módosítási eljárását határozta el az önkormányzat az 1/2022. (I.28.), 44/2022. (IV.4.) és 45/2022. (IV.4) ÖH. határozattal (ld. e fejezet végén). A döntések értelmében kiemelt fejlesztési területként kell kezelni a lakosok és vállalkozások részéről kezdeményezett módosítási ügyek helyszíneit. Az előterjesztés szerint a módosításokat azért kell végrehajtani, hogy a megcélzott *településfejlesztések megvalósulhassanak* az érintett területeken.

Módosítási helyszínek áttekintő térképe



A jelen anyagban tárgyalt módosításra a következő fejlesztések céljából van szükség:

1. ügy: Dobos Mónika kérelmezte a kialakult tanyai gazdálkodás telken belüli fejlesztésének építészeti lehetőségét.

Változással érintett telek (hrsz.: 061/23) megjelenítése az állami nyilvántartási térképen



Helyszín súlyponti EOY-koordinátái: X: 701470 Y:158070

2. ügy: Volentér Erika a belterületi Ibolya utca 1. számú (257/9 helyrajzi számú) telket összevonná a vele egybekerített 132 m² nagyságú területtel a 0270/16 helyrajzi számú telekből, a kialakult területhasználat lekövetése érdekében. Ugyanez a kérés vonatkozik a 257/10 és 257/11 helyrajzi számú telkekre is.

Változással érintett telek (hrsz.: 0270/16) megjelenítése az állami nyilvántartási térképen



Helyszín súlyponti EOY-koordinátái: X: 704030 Y:157200

3. ügy: Az 1-2. sorszámú ügyekhez kapcsolódó törvényi előírások miatt, miszerint új beépítésre szánt terület keletkezése esetén védelmi erdő kijelölése és a biológiai aktivitásérték megtartása szükséges, bekerült a módosítási eljárásba a 0282/40 helyrajzi számú telek egy része, amely jelenleg is erdőművelés alatt áll, de a rendezési tervben mezőgazdasági területként szerepel.

Változással érintett telek (hrs.: 0282/40) megjelenítése az állami nyilvántartási térképen



Helyszín súlyponti EOY-koordinátái: X: 704460 Y:156900

4. ügy: A Polyák Borbirtok fejlesztési szándékait kívánja segíteni az önkormányzat a 032/3;4;5;7;14a,b,d;16;17;18a,c, 033/10a helyrajzi számú telkek szabályozásának módosításával.

Változással érintett telekcsoport megjelenítése az állami nyilvántartási térképen



Helyszín súlyponti EOY-koordinátái: X: 702240 Y:158960

5. ügy: Almásiné Somogyi Zsuzsanna általános mezőgazdasági övezetként kívánja használni 014/2;4;42;43 helyrajzi számú telkeit, melyek jelenleg sportterületként szerepelnek a rendezési tervben.

Változással érintett telek (hrsz.: 014/2;4;42;43) megjelenítése az állami nyilvántartási térképen



Helyszín súlyponti EOY-koordinátái: X: 703320 Y:158460

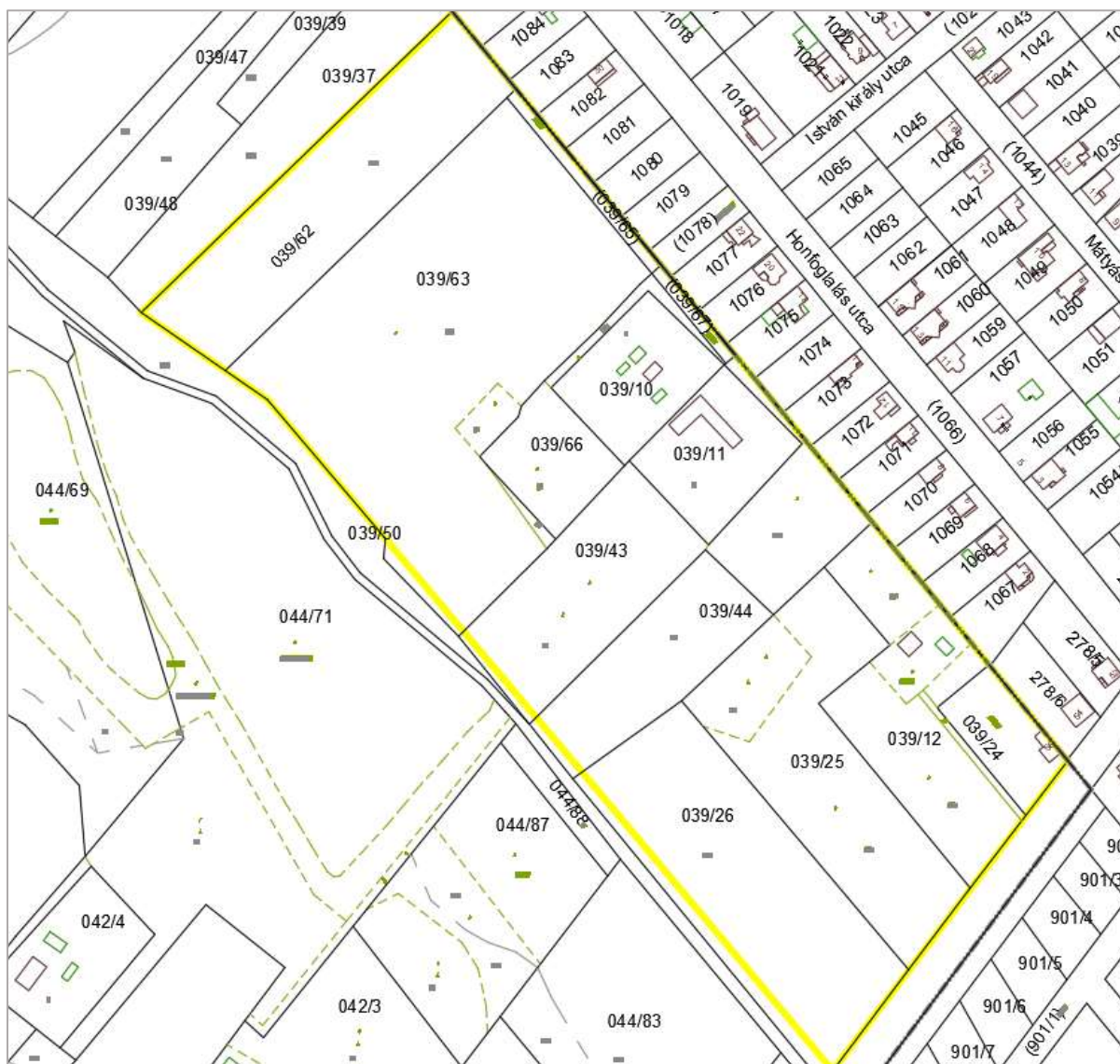
6. ügy: Községi érdekből kerül módosításra a 1035/3 helyrajzi számú telek szabályozása üzletek és szolgáltató egységek elhelyezése céljából.

Változással érintett telek (hrsz.: 1035/3) megjelenítése az állami nyilvántartási térképen



Helyszín súlyponti EOY-koordinátái: X: 703660 Y:157820

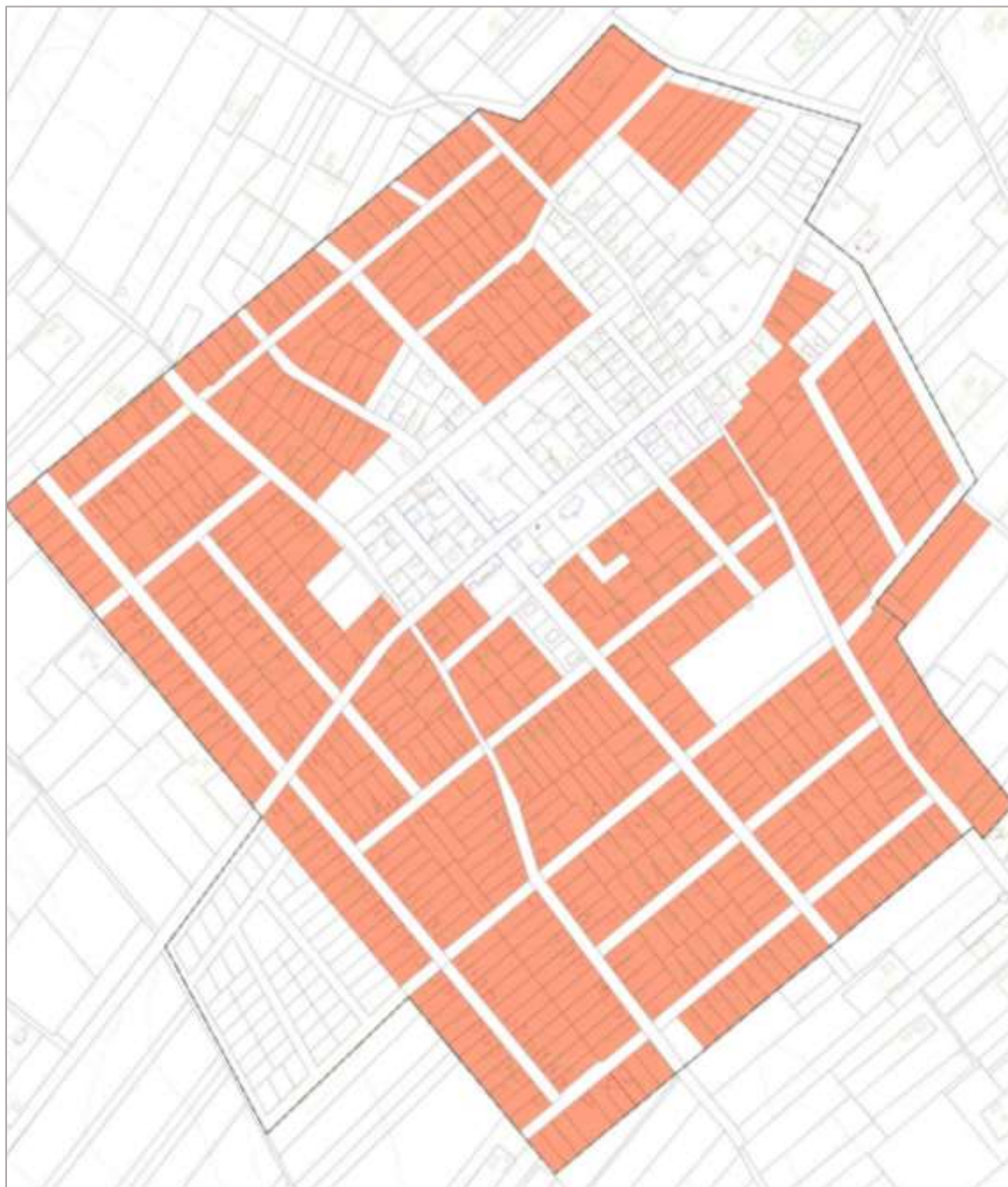
Változással érintett telek (hrsz.: 039/10,11,12,24,25,26,43,44,62,63,66) megjelenítése az állami nyilvántartási térképen



7

8. ügy: Több lakos kérésére kerül módosításra az Lf-1 övezetben kialakítható minimális telekterület előírás.

Változással érintett Lf-1 övezet megjelenítése az állami nyilvántartási térképen



Eljárás típusa

A módosítást 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.**) 32. § (6) bekezdés c) pontja szerinti **tárgyalásos eljárás** keretében kívánja lebonyolítani az önkormányzat. A rendelet 45. § (1) bekezdésben foglaltak alapján az szabályozási és szerkezeti terv az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos** településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével módosul.

Partnerségi egyeztetés

Az **Elj. 29/A. § (5)** bekezdés c) pontjában előírt **munkaközi partnerségi tájékoztatás** Kunszállás Község Önkormányzat Képviselő-testületének *a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól* szóló 3/2017. (IV.25.) önkormányzati rendelete szerint kerül sor, a kialakult veszélyhelyzetet is figyelembe véve.

Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Nyilatkozatot kért Kunszállás Község 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. Az egyeztetés a következő eredményt hozta:

1. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
2. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (természet- és tájvédelemre kiterjedően): *nem érkezett válasz.*
3. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály (környezet- és település-egészségügyre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
4. Kunszállás Község jegyzője (helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően): *nem érkezett vélemény.*
5. Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet, Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (vízügyi és vízvédelmi szempontból): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
6. Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
7. 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.*
8. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály (erdővédelemre kiterjedően): *nem érkezett vélemény.*
9. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
10. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (talajvédelemre kiterjedően) *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
11. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály (földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően): *nem tartja szükségesnek a vizsgálatot.*
12. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály (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 kikötéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Megállapítottam a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy a 7. sz. módosítással érintett részterületen a 83947 azonosító számú Faluszél Ny régészeti lelőhely található.

Megjegyezzük, hogy a megkeresésükhöz mellékelte tájékoztatási dokumentumban a nevezett régészeti lelőhely érintettségét helyesen állapították meg (11. o.). Javasoljuk, hogy a tervezett épületeket a módosítási terület régészeti lelőhelyével nem vagy csak kevésbé érintett részén helyezték el. A lelőhely elkerülése a jövőbeni beruházások tervezhetőségét – alacsonyabb költségvonzatát – és a régészeti örökség védelmét együttesen szolgálja.

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság, a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, 6000 Kecskemét, Széchenyi krt. 12.) a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Megállapítottam továbbá, hogy az 1–6. és 8. sz. módosítással érintett részterületen régészeti lelőhely, műemlék nem található, a változások örökségi érdeket nem sértenek.

Válasz: A belterületi szabályozási tervlapon a 7. módosítási helyszín régészeti lelőhellyel érintett része „be nem építhető telekrész” megkülönböztetést kapott.

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

Kunszállás Községi Önkormányzat

K i v o n a t

a kunszállási Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. 01. 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

1/2022.(I.28.) ÖH.

HATÁROZAT

1. Kunszállás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a Településrendezési eszközök módosítása soron kívül elindítandó településfejlesztés érdekében.
2. A tervezett településfejlesztésekhez kapcsolódóan *kiemelt fejlesztési területként kezelendők* a 014/2, 014/42, 014/43, 014/38, 033/4, 033/5, 061/23, 0270/16, 0282/40 és 0285/37 helyrajzi számú telkek, továbbá az Lf-1 jelű építési övezetek területe, és a belterület DNy-i határán kijelölt Má-3 mezőgazdasági övezet.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Partnerségi egyeztetést lezárja és döntsön a módosítási terv végső szakmai véleményezésre bocsátásáról.
4. A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.
5. A tervezési díj költségeit a kérelmezők viselik az árajánlat szerinti megbontásban. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Településrendezési eszközök módosítási tervének elkészítésére Balogh Tünde okl. építésmérnök vezető településtervezővel (kamarai nyilvántartási szám: MÉK 06/0006) a vállalkozási szerződést megkösse és a tervezési díj költségviseléséről a kérelmezőkkel megállapodjon.

Határidő: 2022. március 15. a szerződések megkötésére és a megállapodásra.

Felelős: Almási Roland Márk polgármester

K. m. f.

/: Almási Roland Márk :/ sk.
polgármester

/: Heródekné Szász Ágota:/ sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Seres Katalin
Seres Katalin
jegyzőkönyv-vezető



KIVONAT

Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. április 4-én tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

(Kihagyva a kihagyandókat!)

44/2022. (IV.4.) ÖH

Településrendezési eszközök további módosításáról

Határozat

- 1./ Kunszállás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a Településrendezési eszközök folyamatban lévő módosítása közösségi érdekből további ügyel egészüljön ki.
- 2./ A tervezett „különleges piac- és szolgáltatóter” kijelölése céljából *kiemelt fejlesztési területként kezelendő az 1035/3 helyrajzi számú telek.*
- 3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Partnerségi egyeztetést lezárja és döntsön a módosítási terv végső szakmai véleményezésre bocsátásáról.
- 4./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Határidő: folyamatos, megkötött tervezési szerződés szerint

Felelős: Almási Roland Márk polgármester

k.m.f.

Almási Roland Márk sk.
polgármester

Heródekné Szász Ágota sk.
jegyző

Kiadmány hitelül:



K I V O N A T

Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. április 4-én tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

(Kihagyva a kihagyandókat!)

45/2022. (IV.4.) ÖH

az 1/2022.(I.28. ÖH határozat módosításáról

H a t á r o z a t

1./ Kunszállás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy saját hatáskörben módosítja az 1/2022.(I.28.) ÖH. számú határozat 2./ pontját az alábbiak szerint:

„2./ A tervezett településfejlesztésekhez kapcsolódóan kiemelt fejlesztési területeként kezelendők a 014/2; 4; 42; 43, 032/3; 4; 5; 7; 14a, 14b, 14d; 16; 17; 18a, 18c, 033/10b, 061/23, 0270/16 és a 0282/98b helyrajzi számú telkek, továbbá az Lf-1 jelű építési övezetek területe, és a belterület DNy-i határán kijelölt Má-3 mezőgazdasági övezet.”

2./ A Képviselő-testület a határozat további pontjait helyben hagyja és felhatalmazza a Polgármestert, hogy a tervező felé jelezze a módosítást.

Határidő: folyamatos, megkötött tervezési szerződés szerint

Felelős: Almási Roland Márk polgármester

k.m.f.

Almási Roland Márk sk.
polgármester

Heródekné Szász Ágota sk.
jegyző

Kiadmány hitelül:



2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSHOZ

Tárgy: Kunszállás Község Településszerkezeti terv módosítása

..../2022. (.....) Képviselő-testületi határozat

1. Kunszállás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a *Melléklet* szerint módosítja az 58/2011. (08.25.) ÖH. számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervet.
2. A Településszerkezeti tervben az új beépítésre szánt területek kijelölésekor a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdésben foglalt szempontok mérlegelése a következők szerint történt:
 - 2.1. A 061/23 helyrajzi számú tanyás telek beépítésre szánt különleges területbe, ezen belül is egy új, „K-Ta” jelű „tanyai gazdálkodási terület”-területbe sorolása a tanyai gazdálkodás fejlesztését szolgálja, amely helyhez kötött tevékenység, 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.
 - 2.2. A 0270/16 helyrajzi számú telek egy részének Lf jelű falusias lakóterületbe sorolása a belterületen mellette lévő lakótelkek bővítését szolgálja.

INDOKLÁS

Kunszállás Község Önkormányzata az 1/2022. (I.28.) ÖH., 44/2022. (IV.4.) ÖH. és 45/2022. (IV.4.) ÖH. határozattal Kunszállás Településrendezési eszközei (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat) módosításának elindításáról döntött. A határozatok rögzítik, hogy a módosítási ügyek helyszíneit *kiemelt fejlesztési területként kell kezelni*, ezáltal lehetővé válik a módosítás tárgyalásos eljárási mód szerinti lefolytatása *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében.

A tárgyalásos eljárás esetében az elkészült módosítási tervet először partnerségi egyeztetésre kell bocsátani, a beérkezett véleményeket ismertetni kell a testülettel, amely dönt azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, majd ezt követően lehet megküldeni az állami főépítésznek, aki az anyag átvételét követően egyeztető tárgyalást hív össze az államigazgatási szervekkel és az érintett szomszédos önkormányzatokkal. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, majd állami főépítész a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.

A módosítási terv 2022. június közepén elkészült, melyről az állami főépítésziktatószámú záró szakmai véleménye megérkezett.

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

Kunszállás, 2022.

Almási Roland Márk
polgármester

Településszerkezeti terv 2022. évi módosítása

Megjegyzés: A településszerkezeti tervi ábrákon a változások helyét jelző lehatárolások és a területfelhasználásban bekövetkező változásokat mutató betűjelek technikai jellegűek, a döntéshozatalt segítik, a jóváhagyott egységes tervben nem jelennek meg.

1. Má általános mezőgazdasági területből **K-Ta különleges, beépítésre szánt tanyai gazdálkodási területbe** kerül át a 061/23 helyrajzi számú telek (0,36 hektár).

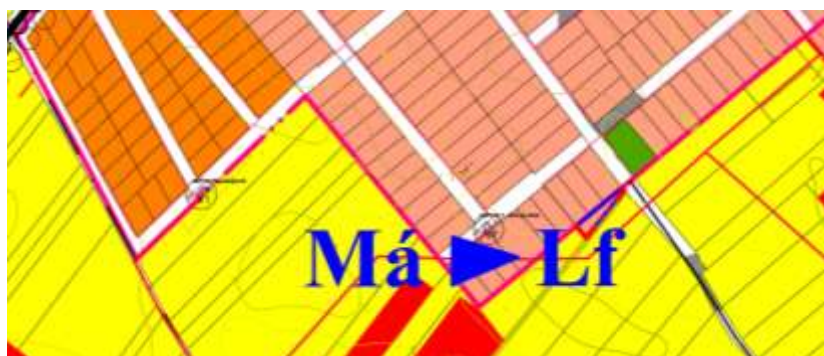
Módosított külterületi szerkezeti terv – Fülöpjakab felőli határrész



Indoklás: A tanyagazdaságok családok megélhetését jelenthetik, ebben az esetben a külterületen való kinnlakás feltételeinek javítása érdekében célszerű elvégezni a módosítást. Kunszállás később elkészítendő új Településtervében a tanyák, tanyás telkek a legújabb országos előírásoknak megfelelő szabályozást nyernek, amely a mezőgazdasági kategóriában is lehetővé teszi majd a telek nagyobb beépítettségét.

2. Má általános mezőgazdasági területből **Lf jelű falusias lakóterületbe** és tervezett belterületbe kerül át az Ibolya utca 1. számú (257/9 helyrajzi számú) telekkel egybekerített 132 m² nagyságú terület, amely a 0270/16 helyrajzi számú telek része. Ugyanez a változás vonatkozik a 257/10 és 257/11 helyrajzi számú telkekre is, ezek bővítménye is Lf övezetbe kerül át (összesen 0,06 hektár)

Módosított külterületi szerkezeti terv – belterülettől D-re



Módosított belterületi szerkezeti terv – belterülettől D-re



Indoklás: A régóta kialakult tényleges használati módot és birtokviszonyokat követi le a változtatás.

3. Má mezőgazdasági területből **Ev védelmi erdőterületbe** kerül át a 0282/98 helyrajzi számú telek b alrészlete, (3,13 hektár).

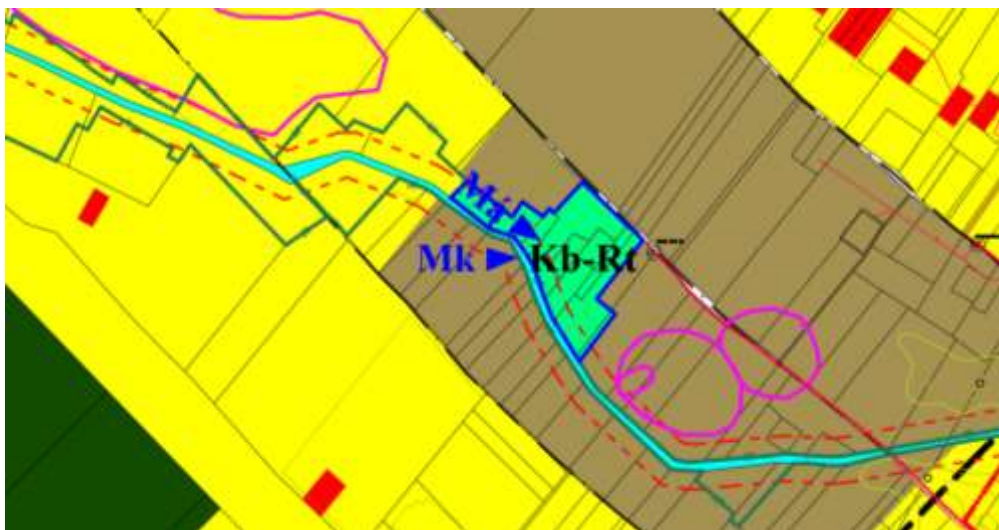
Módosított külterületi szerkezeti terv – belterülettől D-re



Indoklás: A gazdaságfejlesztés céljából tervezett, új beépítésre szánt területet keletkeztető 1-2. számú módosítások a településszerkezeti tervre vonatkozóan számított biológiai aktivitás-értéket csökkentik, ám az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében „újonnan 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 kieső biológiai aktivitás pótlására történik az erdő kijelölés. A módosítás nem ütközik a tulajdonos érdekeivel, mert ez a telekrész az országos erdőnyilvántartás szerint is erdőként van használva. Az erdő védelmi jellegű besorolása révén teljesül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben szereplő, az új beépítésre szánt területek létrehozására vonatkozó erdősítési előírás is.

4. Mk kertes és Má általános mezőgazdasági területből **Kb-Rt jelű beépítésre nem szánt különleges „Rendezvényterület”** új kategóriába kerül át a 032/3;4;5;7;14a,b,d;16;17;18a,c, 033/10a helyrajzi számú telekcsoport, 6,48 hektár.

Módosított külterületi szerkezeti terv – belterülettől ÉNy-ra lévő rész



Indoklás: Községi érdeket is szolgáló vállalkozás-fejlesztést tervez a Polyák Borbirtok tulajdonosa, a megfelelő jogi lehetőséget a különleges övezet teremtheti meg.

5. Ksp különleges területből **Má általános mezőgazdasági területbe** kerülnek át a 014/2;4;42;43 helyrajzi számú telkek (10,07 hektár).

Módosított belterületi szerkezeti terv – belterület ÉNy-i határa melletti részlet



Indoklás: A községi sportterület más helyszínen alakult ki, a fejlesztés a mezőgazdasági területhasználat keretében valósulhat meg.

6. Lf jelű falusias lakóterületből **Kp jelű különleges Piacterré** válik 1035/3 helyrajzi számú telek (0,32 hektár).

Módosított belterületi szerkezeti terv – belterület ÉNy-i része



Indoklás: A magánkézben lévő területre szüksége van a községnek a piacter fejlesztése céljából.

7. **A táj- és a természetvédelmi területek lehatárolása** a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága 2022. évi adatszolgáltatásának megfelelően kerül feltüntetésre az igazgatási területen.

Indoklás: A jelenlegi adatok avultak, az új ábrázolás megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben szereplő lehatárolásnak.

8. **A régészeti lelőhelyek lehatárolása** a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály 2022. évi adatszolgáltatásának megfelelően kerül feltüntetésre az igazgatási területen.

Indoklás: A jelenlegi adatok avultak, az új ábrázolás megfelel az aktuális országos nyilvántartásban szereplő lehatárolásnak.

3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Rendelettervezet

Kunszállás Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (.....) önkormányzati rendelete

Kunszállás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2005.(III.22.) rendelet módosításáról

Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testülete 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 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében, illetve 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, Kunszállás Község igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat, továbbá a Kunszállás Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 3/2017. (IV.25.) önkormányzati rendelete szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2005. (III.22.) számú önkormányzati rendelete 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A rendelet csak az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:

a) 1. melléklet: Külterület 1:10.000 méretarányú SZ-1 jelű szabályozási terve

b) 2. melléklet: Belterület 1: 2.000 méretarányú SZ-2 jelű szabályozási terve

2. § (1) Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2005. (III.22.) számú önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Szabályozási vonallal, vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása akkor is megengedett, s az így létrejövő

a) telek vagy építési telek akkor is beépíthető, ha a területe és alakja az övezetben vagy építési övezetben előírt méreteknél nem felel meg,

b) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak,

c) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.”

(2) Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2005. (III.22.) számú önkormányzati rendelete 2. §-a a (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Egy telek vagy építési 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. Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő, és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg. A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó telek vagy építési telek telekalakítása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”

3. § Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2005. (III.22.) számú önkormányzati rendelete 7. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„d) Különleges terület, amely

da) (Kt) Temető

db) (Ksp) Sportterület

dc) (Kv) Vásártér

dd) (Km) Mezőgazdasági üzemi terület

de) (Kp) Piacter

df) (K-Ta) Tanyai gazdálkodási terület”

4. § Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2005. (III.22.) számú önkormányzati rendelete 19/A. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) (Kp) Piacter a szabályozási terven lehatárolt, ahol az alaprendeltetésnek megfelelő, valamint kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó- és sportépítmények elhelyezhetők.

(2) A terület építésügyi előírásai:

a) beépítés módja: szabadonálló

b) beépítettség: max. 40%

c) építménymagasság min. 3,0m, max. 7,5m,

d) zöldfelület: min. 40%

e) kialakítható telek: min. 2500 m²”

5. § Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2005. (III.22.) számú önkormányzati rendelete a 19/C. szakasszal egészül ki:

„19/C. § (K-Ta) tanyai gazdálkodási terület

a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

aa) lakóépület

ab) mezőgazdasági hasznosítás építményei

b) Kialakítható telek: min 2500m²

c) Beépítés módja: szabadon álló

d) Beépítettség: max. 30%

e) Építménymagasság max 7,5 m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.

f) Zöldfelület: min. 40%, a telekhatár mentén az ültetési távolságok figyelembevételével kötelező fásítással.”

6. § Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2005. (III.22.) számú önkormányzati rendeletének 20. §-a a g) ponttal egészül ki:

„g) Különleges beépítésre nem szánt (Kb-Rt) Rendezvényterület”

7. § Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2005. (III.22.) számú önkormányzati rendelete a 25/B. szakasszal egészül ki:

„25/B. § Kb-Rt Rendezvényterület céljára szolgáló területen

a) A mezőgazdasági hasznosításon túl hitéleti-, vendéglátó- és sportépítmény, lakóépület, szállásépületek, valamint a turizmust szolgáló egyéb építmények elhelyezhetők és vízfelület kialakítható.

b) Beépítettség: max. 5 %

c) Kialakítható telek: min. 2500 m²

d) Építménymagasság: max. 7,5 m, hitéleti épület esetében növelhető, de az épület legmagasabb pontja legfeljebb 15 m lehet.

e) Zöldfelület: min. 60%.”

8. § (1) Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2005. (III.22.) számú önkormányzati rendelete 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2005. (III.22.) számú önkormányzati rendelete 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

98. § Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2005. (III.22.) számú önkormányzati rendelete

a) 10. § (4) bekezdés a) pontjában a „900 m²” szövegrész helyébe a „600 m²” szöveg,

b) 7. § (2) bekezdésében az „A melléklet” szövegrész helyébe az „Az 1. és 2. mellékletet képező szabályozási tervekben” szöveg,

c) 25. § (1) bekezdésében az „a HÉSZ Külterületi mellékletén” szövegrész helyébe az „az 1. mellékletet képező szabályozási tervben” szöveg

lép.

10. § Hatályát veszti Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2005. (III.22.) számú önkormányzati rendeletének

a) 15. §-a,

b) 17. § (5) bekezdése,

c) 26. § (1) bekezdése.

11. § 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 építtető számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

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

Kunszállás, 2022.

Almási Roland Márk
polgármester

Heródekné Szász Ágota
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése a mai napon a
hirdetőtáblán való kifüggesztéssel megtörtént.

Kunszállás, 2022.

Heródekné Szász Ágota
jegyző

1. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez:

2. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez:

4. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOKAT ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS

1. Má általános mezőgazdasági területből **K-Ta különleges, beépítésre szánt tanyai gazdálkodási területbe** kerül át a 061/23 helyrajzi számú telek (0,36 hektár).

Ortofotó (Lechner Tudásközpont 2022)



Fotó a területről D-i irányból (az út bal oldala már Fülöpjakabhoz tartozik)



A terület a Fülöpjakab felőli igazgatási határ mentén fekszik. A határút mentén több tanya is található. A tanyát a kérelmező család kinnlakásos gazdálkodásra használja és e célra is fejleszti tovább.

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



Fotó a területről D-i irányból



A módosítás célja a tanyás telek továbbélésének lehetővé tétele. A legújabb OTÉK szerint már megengedett a 30 % beépítettség a tanyás telkeken, azonban Kunszálláson egyelőre nem alkalmazható ez az előírás, mivel a HÉSZ 2013. előtt lett elfogadva.

A tanyás telek udvarból és gyümölcsösből (1726 m² Gy2, átlagosnál gyengébb minőség) áll, területe nem éri el a lakóépület bővítését biztosító 6000 m² nagyságot sem. A család kinnéléséhez szükséges épületbővítések akkor valósíthatók meg, ha a telek beépítésre szánt kategóriába kerül át. A tervezett „K-Ta Különleges tanyai gazdálkodási terület” a HÉSZ-be iktatott új építési övezet szerint a következő építési lehetőségeket teszi lehetővé:

19/C. § (K-Ta) tanyai gazdálkodási terület

a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

aa) lakóépület

ab) mezőgazdasági hasznosítás építményei

b) Kialakítható telek: min. 2500 m²

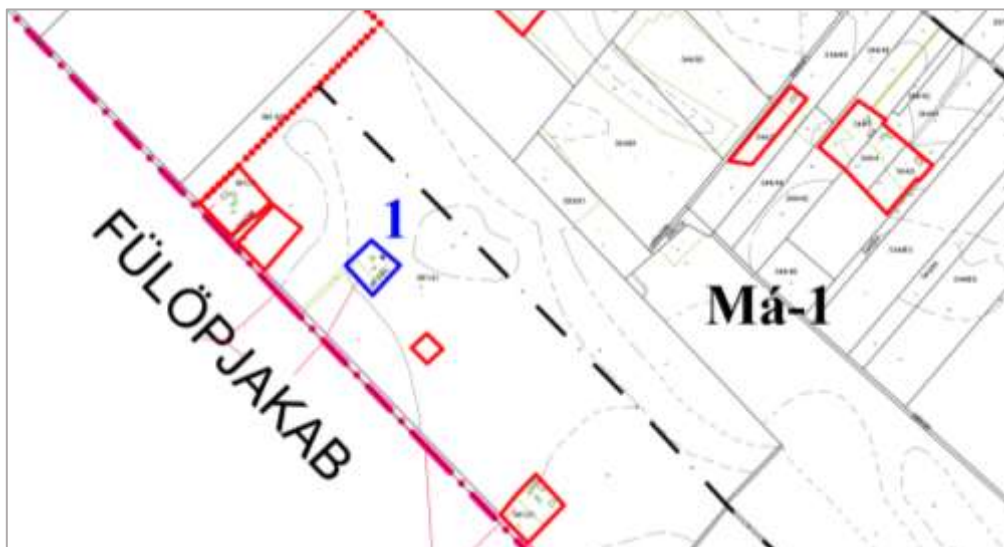
c) Beépítés módja: szabadon álló

d) Beépítettség: max. 30%

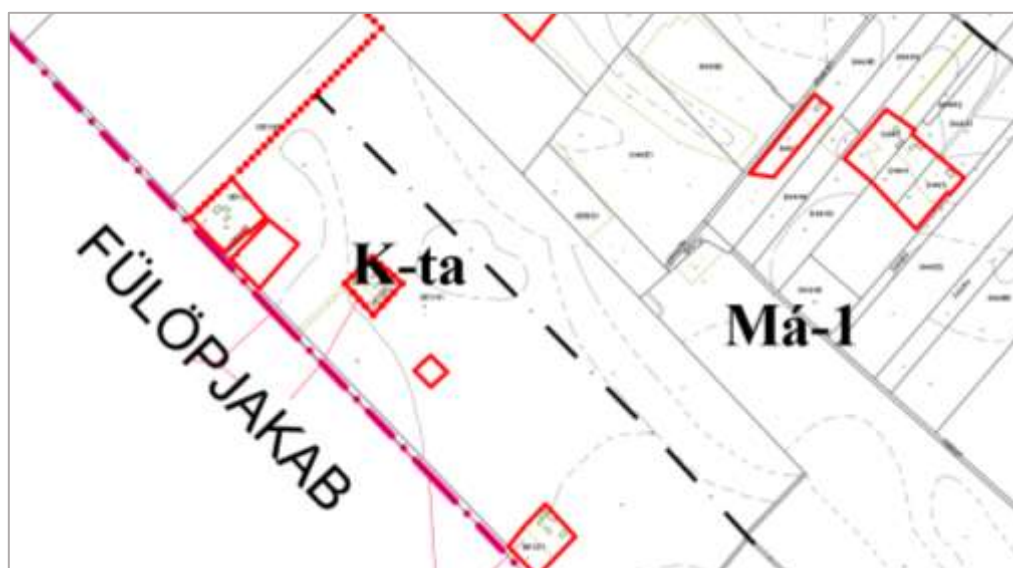
e) Építménymagasság max. 7,5 m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.

f) Zöldfelület: min. 40%, a telekhatár mentén az ültetési távolságok figyelembevételével kötelező fásítással.

Jelenleg hatályos szabályozási tervi részlet a helyszín jelölésével



Módosított szabályozási terv részlet



2. Má általános mezőgazdasági területből **Lf jelű falusias lakóterületbe** és tervezett belterületbe kerül át az Ibolya utca 1. számú (257/9 helyrajzi számú) telekkel egybekerített 132 m² nagyságú terület, amely a 0270/16 helyrajzi számú telek része. Ugyanez a változás vonatkozik a 257/10 és 257/11 helyrajzi számú telkekre is, ezek bővítménye is Lf övezetbe kerül át (összesen 0,06 hektár).

Ortofotó (Lechner Tudásközpont 2022)



Fotó a területről DK-i irányból



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



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



A terület a belterülethez D-i irányból csatlakozik. A ketrészeket egyben használják a lakótelkekkel, a kert Sz3 minőségű, átlagosnál jobb szántó. A tulajdonosok készek megvásárolni és összevonni az általuk használt telekrészeket. A módosítás célja ennek lehetővé tétele, a változás lényege az Lf-1 lakóövezet bővítése. A szabályozási terv jelzi a telekkiegészítési javaslatot is.

Jelenleg hatályos **belterületi szabályozási tervi részlet a helyszín jelölésével**



Módosított belterületi szabályozási terv részlet



Módosított külterületi szabályozási terv részlet



Az Lf-1 övezet előírásai a HÉSZ-ben a következők (már tartalmazza a 8. ügyben javasolt változtatást, amely csökkenti a legkisebb kialakítható telekterületet)

- a) Telek területe: kialakult helyzet szerint, de legalább ~~900~~ **600** m²
- b) Beépítés módja: oldalhatáron álló beépítési hely szerint min. 5,0 m előkerttel illetve a kialakult helyzet szerint.
- c) Beépítettség: max 30%
- d) Építménymagasság: min 3,5m, max 4,5m
a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m
- e) Zöldfelület: min 40%
- f) A *-gal jelölt alövezetben a telek területe: min 550m²
- g) Az oldalkert 6,0 m, ha a telek szélessége 16,0 m-nél kisebb, akkor oldalkert 4,0 m lehet.
- h) Saroktelek beépítettségére kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén vonatkozó külön előírás

Telek területe m ²	beépítettség mértéke
900-1125	50%
1126-1350	45%
1350-1575	40%
1576-1800	35%

3. Má mezőgazdasági területből **Ev védelmi erdőterületbe** kerül át a 0282/98 helyrajzi számú telek b alrészlete, (3,13 hektár).

Ortofotó (Lechner Tudásközpont 2022)



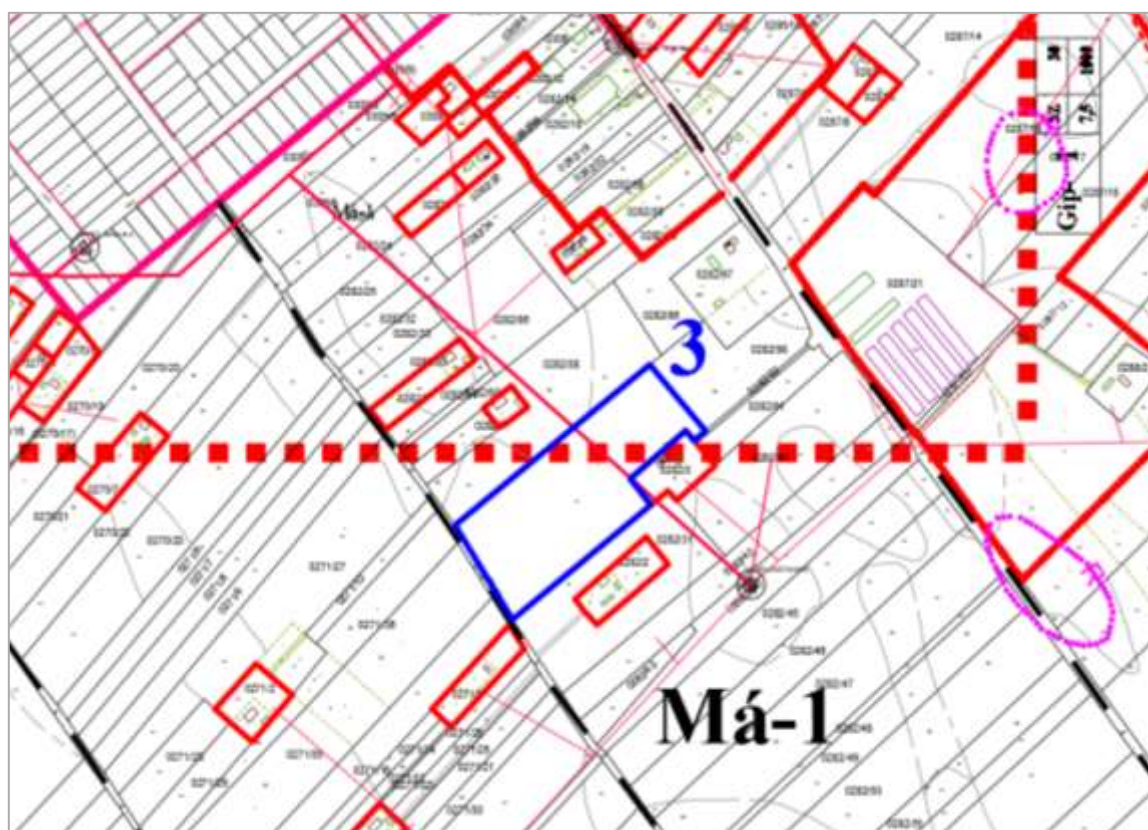
A módosítási terület az ingatlannyilvántartás szerint és tényleges állapotát tekintve is erdő. A kialakult művelési ág megerősítést nyer a módosítás során. Az erdő kijelölés összhangban van a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben az országos erdőövezetre megszabott előírásokkal, mely szerint ezeket a meglévő erdőket 95 %-ban erdőterületbe kell sorolni. A jelenleg hatályos szerkezeti tervben és a szabályozási tervben még mezőgazdasági területben ill. övezetben szerepel a telekrész.

Az elsődleges rendeltetés „védelmi” kategória lett, ilyen jellegű, beépítetlen erdőként kívánja a község szabályozni ezt a területet.

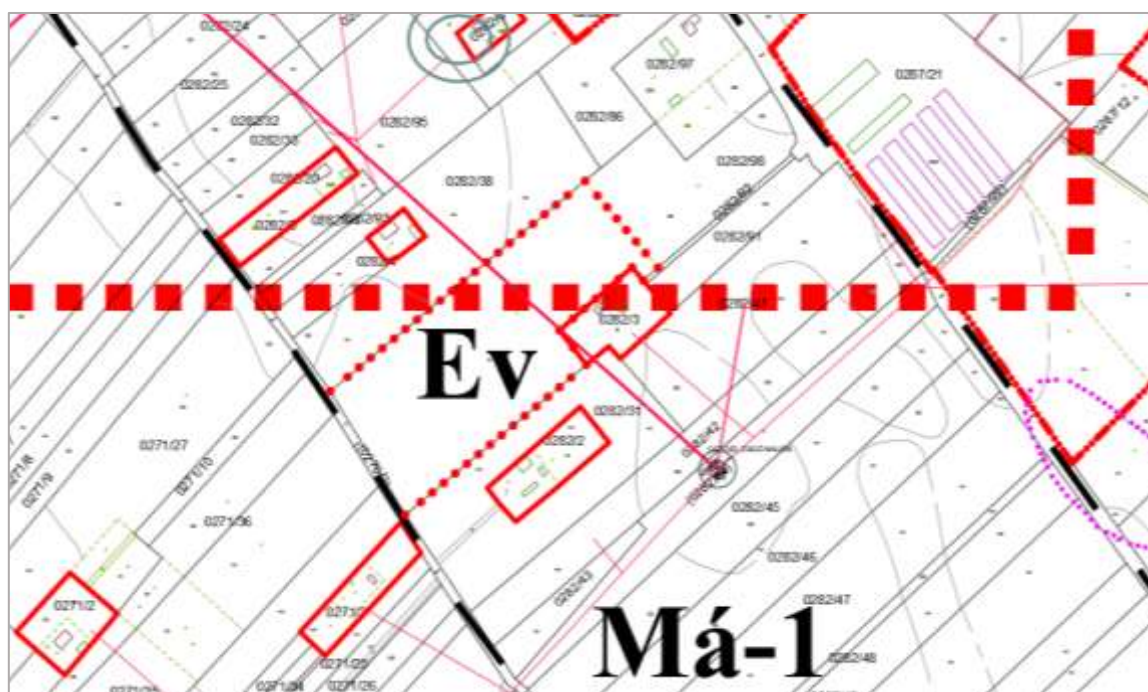
Jelenleg hatályos külterületi szerkezeti terv részlete a helyszín lehatárolásával (módosított ábra a 2. fejezetben):



Jelenleg hatályos külterületi szabályozási tervi részlet a helyszín jelölésével



Módosított külterületi szabályozási terv részlet



4. Mk kertes és Má általános mezőgazdasági területből **Kb-Rt jelű beépítésre nem szánt különleges „Rendezvényterület”** új kategóriába kerül át a 032/3;4;5;7;14a,b,d;16;17;18a,c, 033/10a helyrajzi számú telekcsoport, 6,48 hektár.

Ortofotó (Lechner Tudásközpont 2022)



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



Kialakult rendezvényhelyszín képe (Polyák Borbirtok honlap)



A Polyák Borbirtok kedvelt rendezvényterület, kiemelt fejlesztési területként újabb funkciókkal és építményekkel gazdagodhat: a tulajdonos kápolnát, éttermet és szolgálati lakást kíván első ütemben építeni, elsősorban esküvők megszervezése céljából. A birtokon jelenleg is ez a fő tevékenység. A telek be nem épített részein a táj esztétikus kialakítása a legfőbb szempont, de mezőgazdasági hasznosítás is történik. A területen belül több ingatlanrész tanyaként szerepel az ingatlannyilvántartásban. Művelésből való kivonás a jövőben csak a tervezett épületek helyszínén várható. A kápolna az Sz7 minőségű, átlagosnál gyengébb szántórészen van tervezve (032/17 hrsz-ú telken).

A módosítási terület Kb-Rt jelű beépítésre nem szánt különleges „Rendezvényterület” övezetbe kerül melynek előírásai a következők lesznek a HÉSZ-ben:

25/B. § Kb-Rt Rendezvényterület céljára szolgáló területen

a) A mezőgazdasági hasznosításon építményein kívül hitéleti-, vendéglátó- és sportépítmény, lakóépület, szállásépületek, valamint a turizmust szolgáló egyéb építmények elhelyezhetők és vízfelület kialakítható.

b) Beépítettség: max. 5 %

c) Kialakítható telek: min. 2500 m²

d) Építménymagasság: max. 7,5 m, hitéleti épület esetében növelhető, de az épület legmagasabb pontja legfeljebb 15 m lehet.

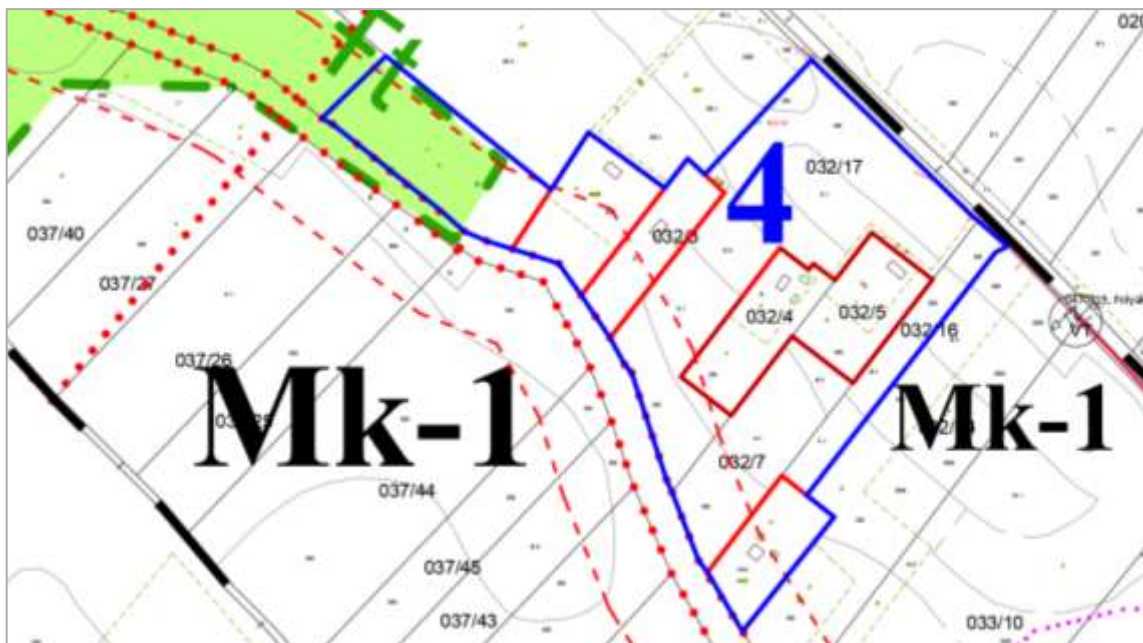
e) Zöldfelület: min. 60%.

A Félégyházi-vízfolyás mentén kijelölt 50-50 m széles védősávon belül a HÉSZ 30. § (2) bekezdés a) pontja jelzi a vízügyi korlátozásokat:

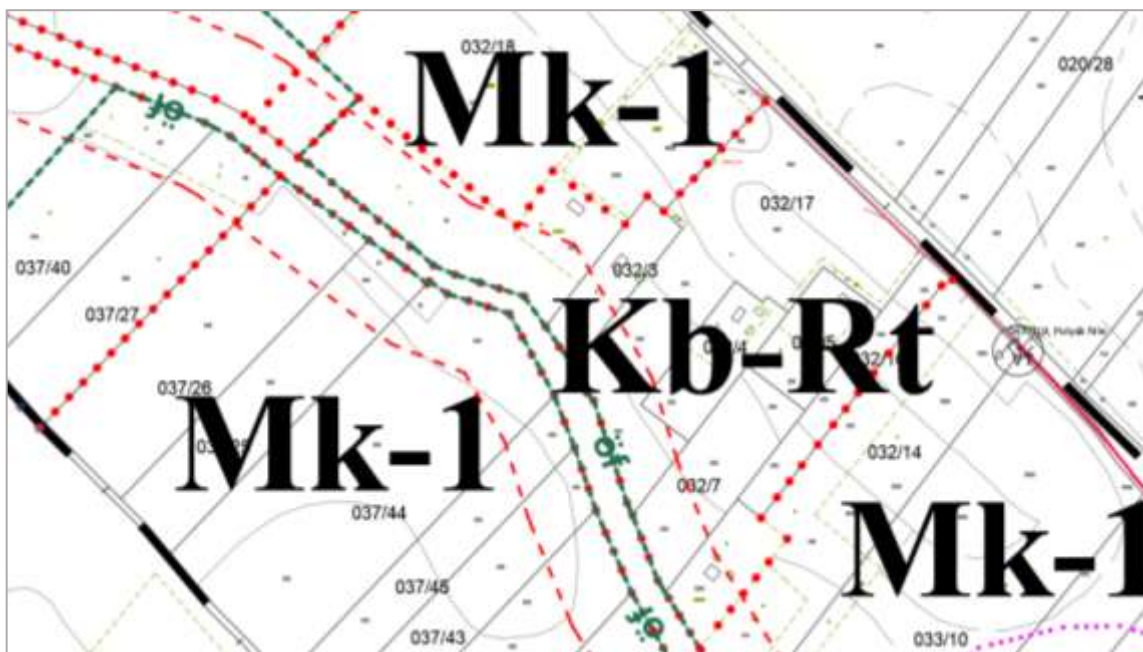
„30. § (2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

a) vízügyi védőterületek vonatkozó jogszabályok és rendelkezések szerint”

Jelenleg hatályos külterületi szabályozási terv részlete a helyszín jelölésével



Módosított külterületi szabályozási terv részlet



5. Ksp különleges területből **Má általános mezőgazdasági területbe** kerülnek át a 014/2;4;42;43 helyrajzi számú telkek (10,07 hektár). A változás következtében csökken a község beépítésre szánt területe. Kunszállás községi sportterület a belterület D-i részén fejlődött ki. A módosítási területen nem vált szükségessé sportfunkció elhelyezése, ezért a Képviselő-testület a valós állapotnak megfelelő szabályozást kívánja visszaállítani

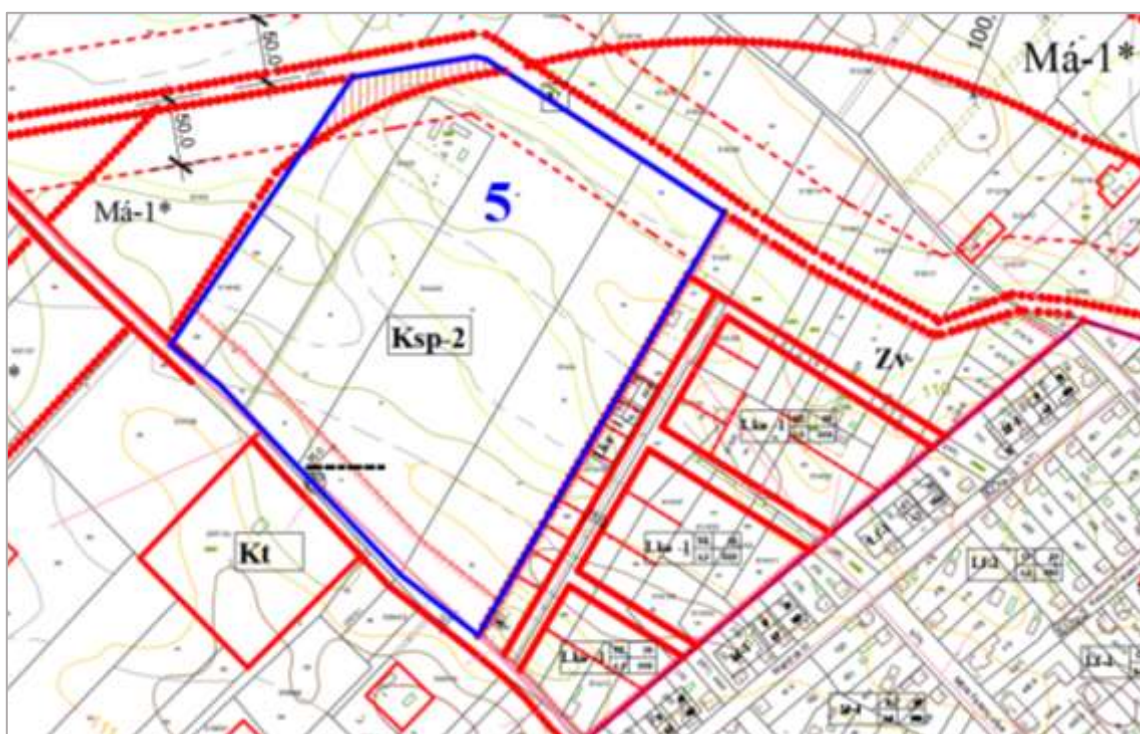
Ortofotó (Lechner Tudásközpont 2022)



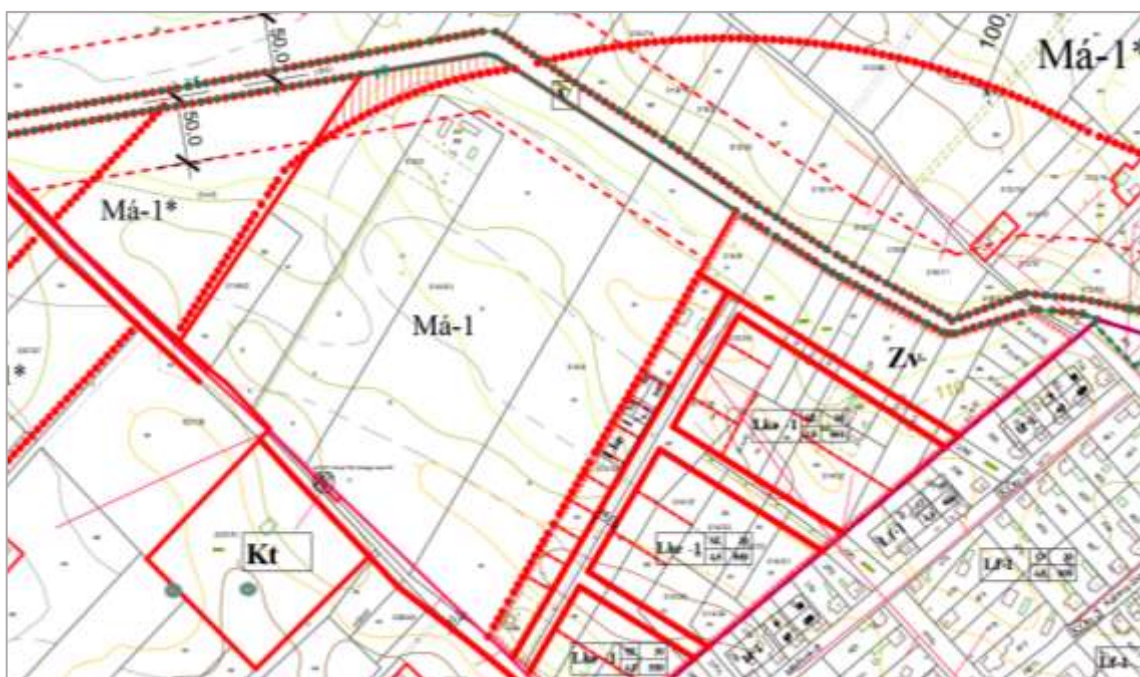
Jelenleg hatályos belterületi szerkezeti terv részlete a helyszín lehatárolásával (módosított ábra a 2. fejezetben):



*Jelenleg hatályos **belterületi szabályozási terv** részlete a helyszín jelölésével*



Módosított belterületi szabályozási terv részlet



A Félegyházi-vízfolyás mentén fekvő terület legnagyobb része mezőgazdasági művelés alatt áll, szépen gondozott ligetes rétként van használva. Tanyát is magában foglal a helyszín, körülötte lovakat tartanak. A heyszínt É-ről érinteni fogja az 5401 jelű országos összekötőút belterületet elkerülő szakasza.

A jelenleg kijelölt különleges, sportolási célú építési övezet DNy-i határán 30 m széles ültetési kötelezettségű sávot ír elő a szabályozási terv, azonban a mezőgazdasági övezetbe való átsorolás kapcsán az ültetés szükségtelenné vált, törlésre kerül. A feltárást felől most is fasor szegélyezi a helyszínt.

Fotó a helyszín környékéről – a módosítási terület a tanyatelek háttérben látható

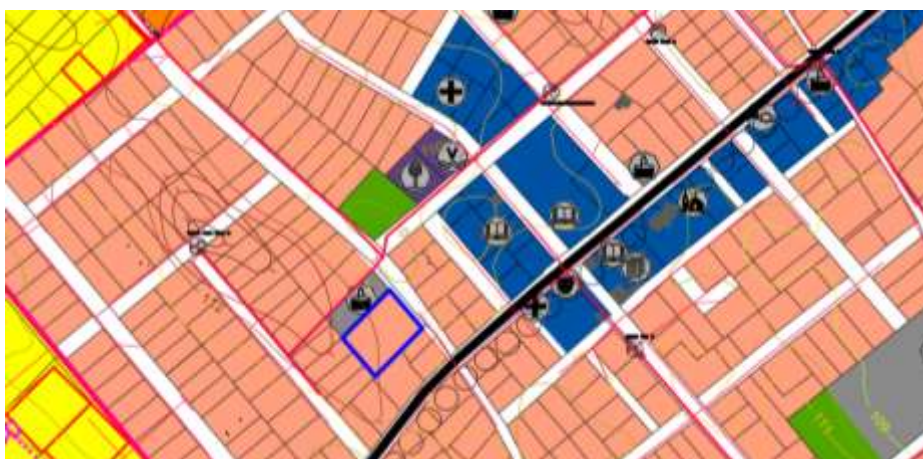


6. Lf jelű falusias lakóterületből **Kp jelű különleges Piactérré** válik 1035/3 helyrajzi számú telek (0,32 hektár) a központban.

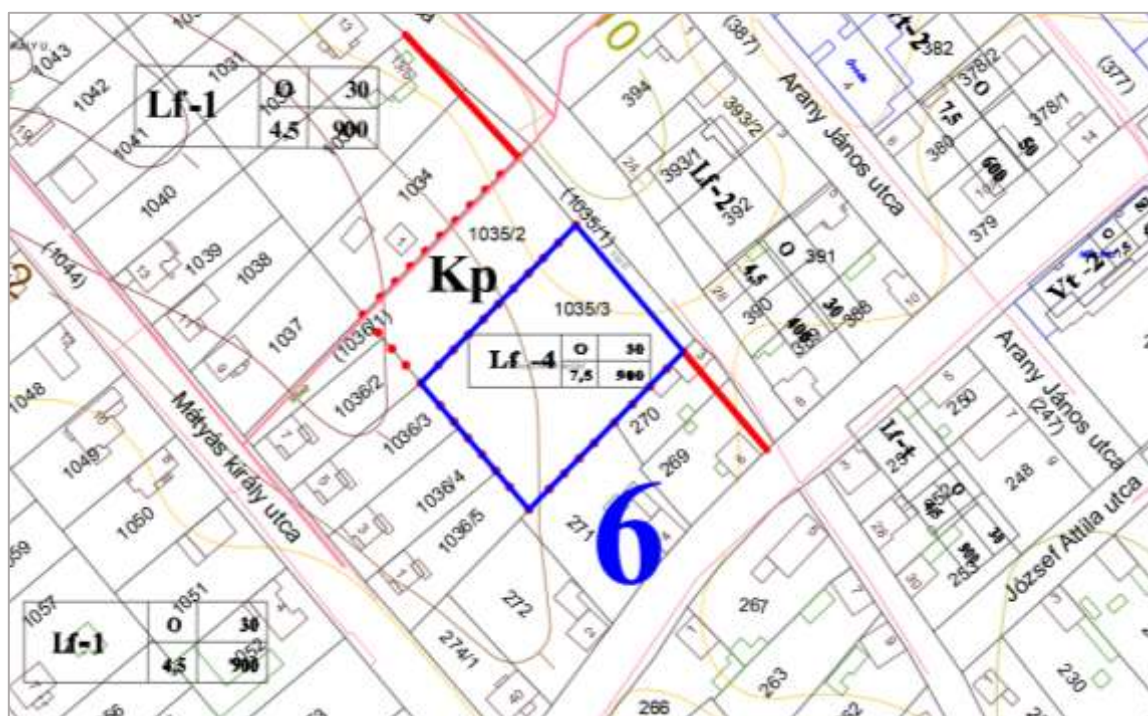
Ortofotó (Lechner Tudásközpont 2022)



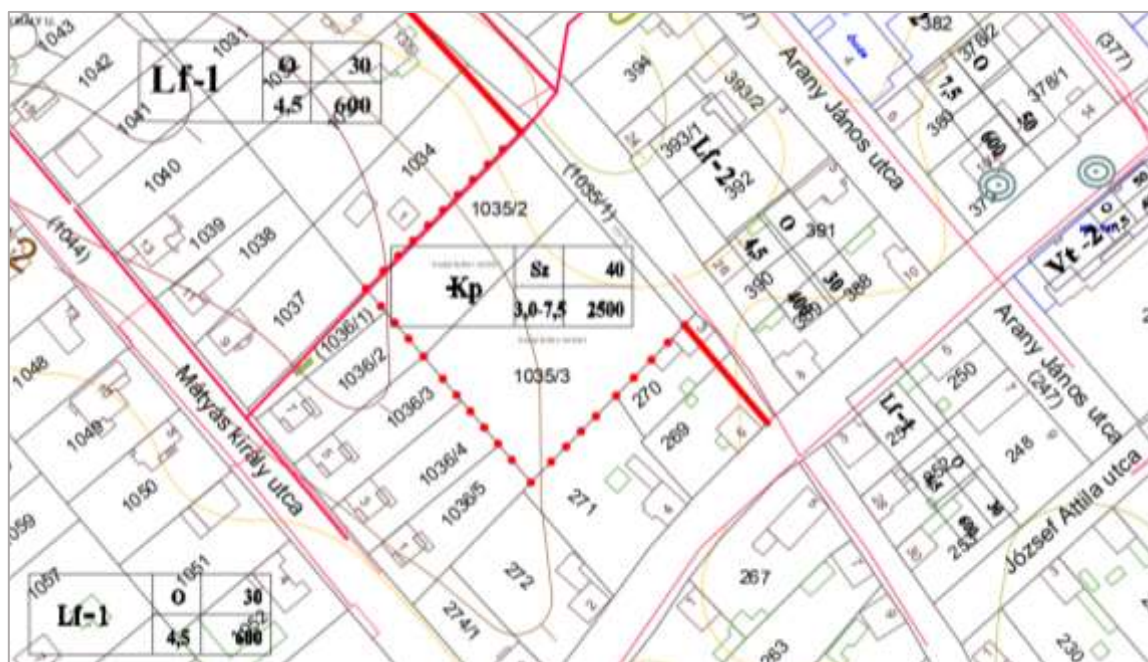
*Jelenleg hatályos **belterületi szerkezeti terv** részlete a helyszín lehatárolásával (módosított ábra a 2. fejezetben):*



Jelenleg hatályos **belterületi szabályozási terv** részlete a helyszín jelölésével



Módosított belterületi szabályozási terv részlet



A községi piactér kialakítására jelenleg egy nagyjából 25x65 m méretű telek van kijelölve, azonban ennél tágasabb területre van szükség, hogy az üzletek, az árusítótér és a parkolók is elférjenek. A bővítésre alkalmas terület a Táncsics utca 3. számú épület mellett található 3200 m² körüli nagyságú telek, amely jelenleg Lf jelű falusias lakóterületként van szabályozva. A magántulajdonú ingatlant lakásépítésre szándékoznak értékesíteni, ugyanakkor az önkormányzat érdeke az, hogy piac- és rendezvénytérként, valamint üzletek és szolgáltatások céljára hasznosuljon. A beépítés mind közösségi, mind pedig magánberuházással, akár vegyes konstrukcióban is megvalósulhat. Lakóépület elhelyezése itt nem indokolt. A telek Kp piactér különleges beépítésre szánt területbe lesz átsorolva.

A tervezett változás pozitív hatása várható a falusi életminőség javítása és az idegenforgalom bővítése tekintetében.

A módosításban kijelölt Kp jelű építési övezet előírásait a HÉSZ 19/A. § tartalmazza, a módosítás kismértékben változtat a szabályokon (késsel jelölve):

19/A. § (1) (Kp) Piac a szabályozási terven lehatárolt, ahol az alaprendeltetésnek megfelelő, **valamint kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-** és sportépítmények elhelyezhetők.

(2) A terület építésügyi előírásai:

a) beépítés módja: szabadonálló

b) beépítettség: max. 40%

c) építménymagasság min. 3,0 m, max. ~~4,5~~ **7,5** m,

d) zöldfelület: min. 40%

e) kialakítható telek: **2500 m²**

7. Má-3 helyett Má-1 övezetben lesz szabályozva a belterülettel Ny felől szomszédos 039/10,11,12,24,25,26,43,44,62,63,66 helyrajzi számú telekcsoport (10,07 hektár). A kérelmezők célja az, hogy épületek elhelyezhetők legyenek.

Az Má-3 övezetben erre nincs lehetőség a HÉSZ 24. § (6) bekezdése szerint:

„24. § (6) (Má-3) fejlesztési övezet

Az övezetben az OTÉK szerint mezőgazdasági területen építhető építmények sem helyezhetők el, kivéve a megújuló energiaforrások műtárgyait és építményeit”

Ortofotó (Lechner Tudásközpont 2022)



Fotó a területről Dél felől



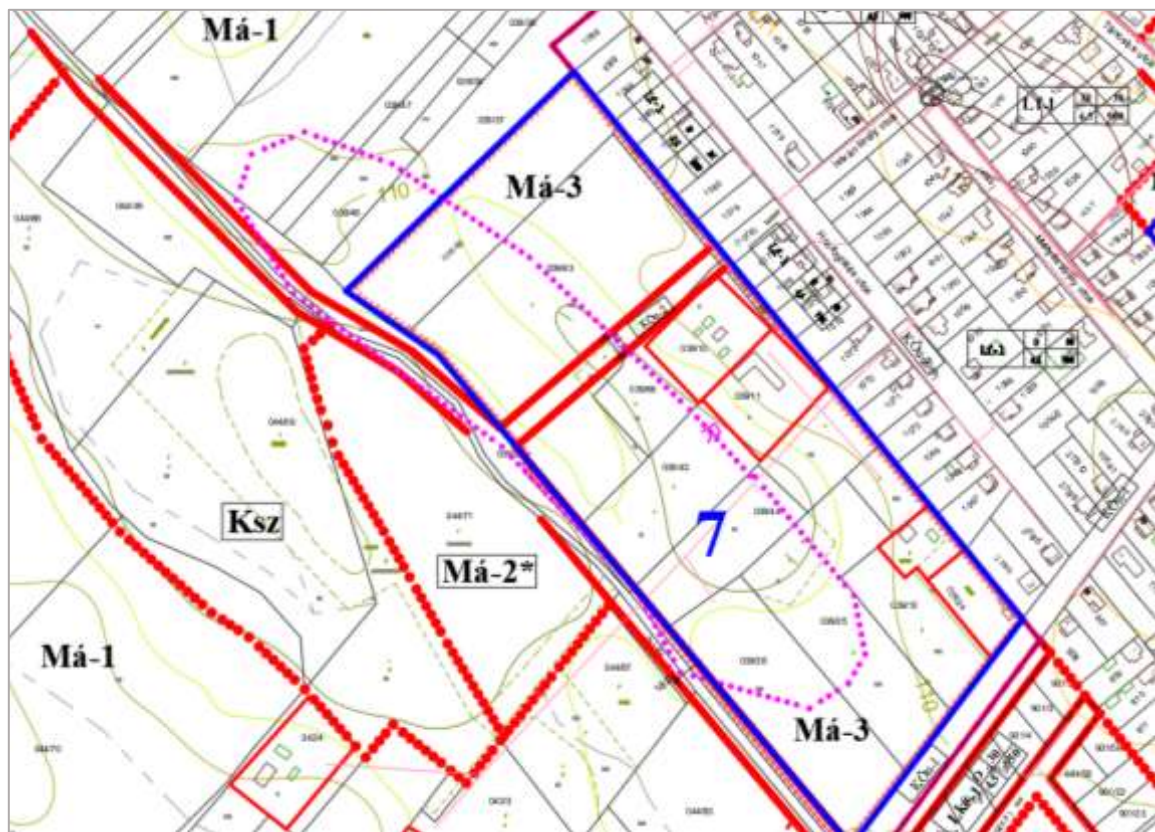
A terület túlnyomórészt Sz3 minőségű (jó) szántókat, kisebb részben legelőket és tanyákat foglal magában. A Képviselő-testület a kialakult állapot tartós fennmaradását határozta el a mezőgazdasági célú építelhelyezés lehetővé tételével.

A régészeti értékek védelméért felelős kormányhivatal kérte, hogy a területen lévő lelőhelyet az építési munkákkal lehetőleg kerüljék el, ezért annak területe a „telek be nem építhető része” jelölést kapta a szabályozási tervben.

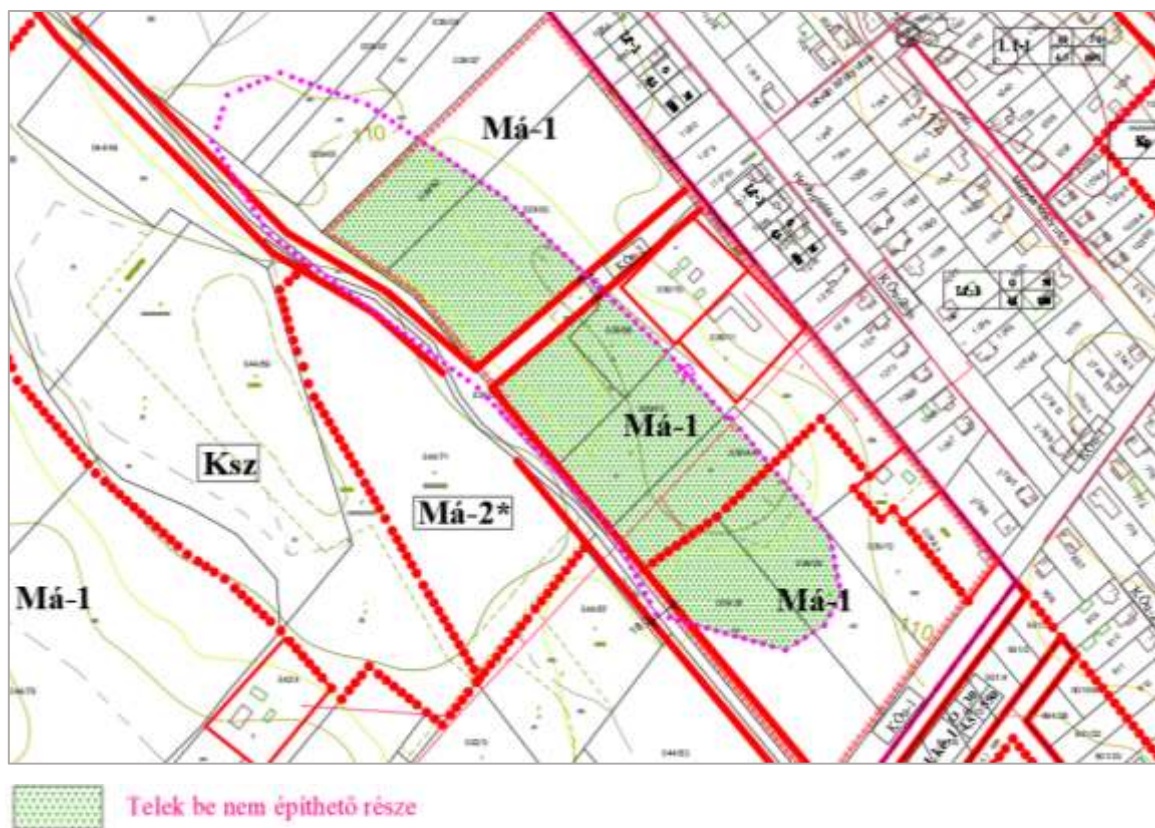
*Jelenleg hatályos **belterületi szerkezeti terv** részlete a helyszín lehatárolásával (nem változik):*



*Jelenleg hatályos **belterületi szabályozási terv** részlete a helyszín jelölésével*

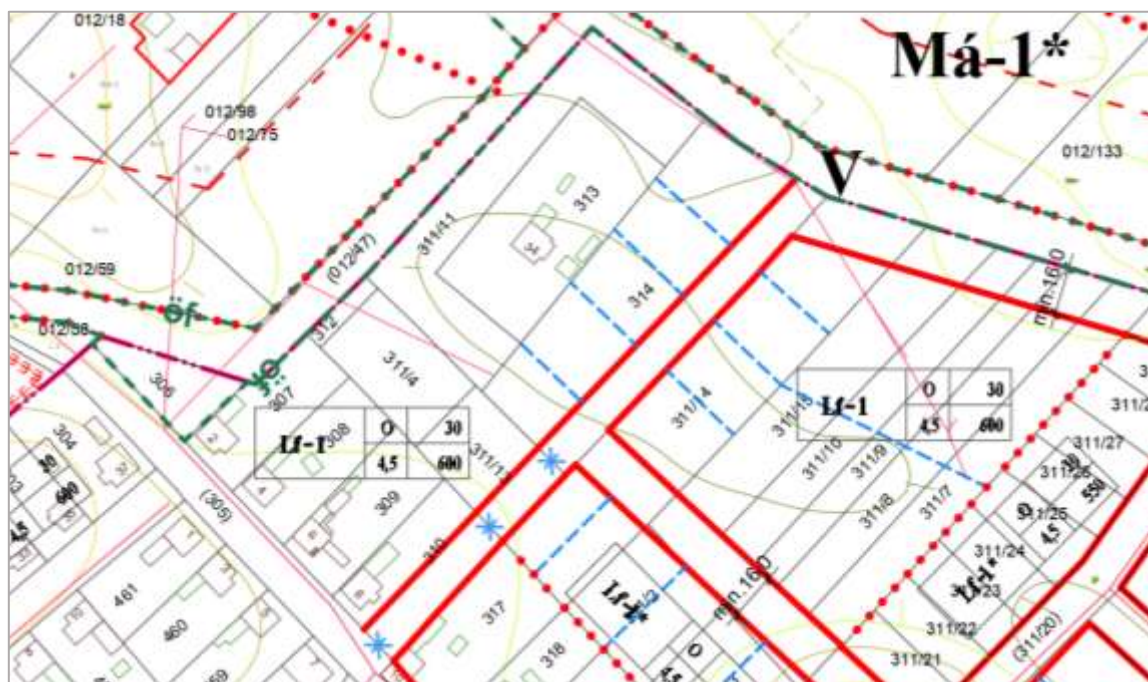
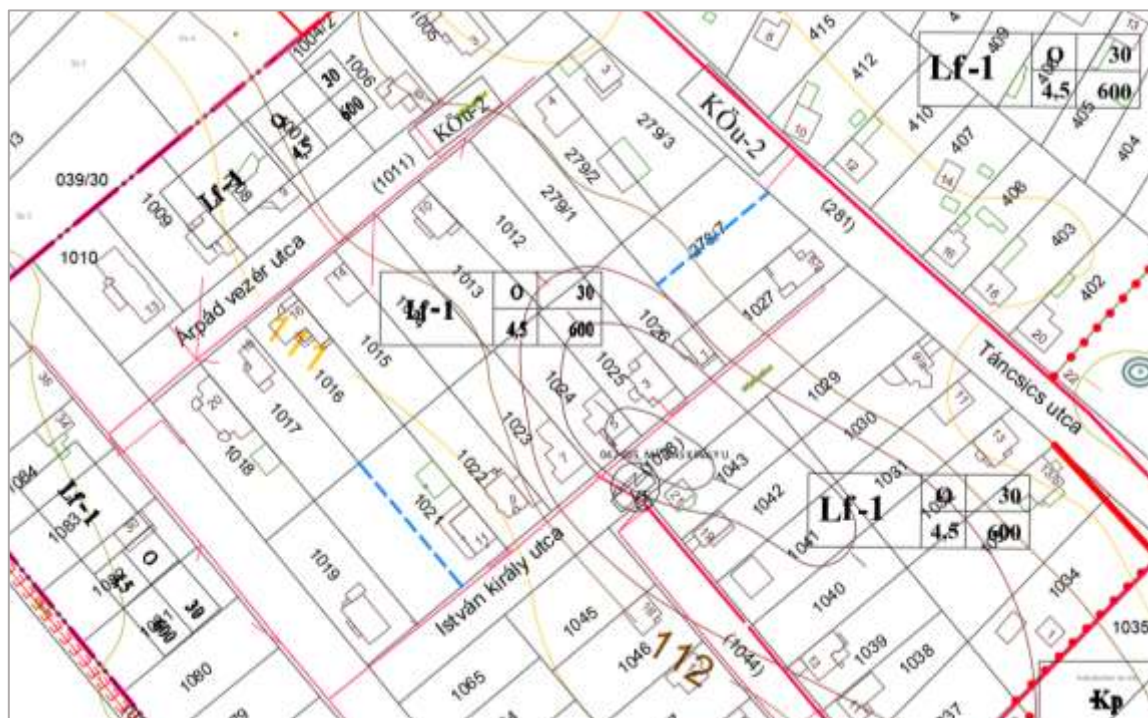


Módosított belterületi szabályozási terv részlet



8. Az Lf-1 övezetben lecsökken a kialakítható telekterület minimális mértéke 900 m² helyett 600 m²-re, ezzel lehetővé válik a saroktelkek megosztása.

Módosított belterületi szabályozási terv részletei (telekmegosztások lehetséges helyszínei)



5. SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TÁJ- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI KÖVETKEZMÉNYEI, ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETHEZ KAPCSOLÓDÓ ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

Szerkezeti tervi módosítások tájalkítási következményei

A módosítások nem változtatják meg a község tájszerkezetét, zöldfelületeinek rendszerét. Környezetalakítás szempontjából a településszerkezeti tervi változtatási javaslatok hatása a következőkben foglalhatók össze (a módosítások sorszámozásának megfelelően):

1. Az 1. helyszín az igazgatási terület szélén kialakult tanyás dűlőben található. Az erdőkkel tagolt szántók és tanyák jellemzik a tájrészt. A módosítás keretében a meglévő tanyás telek megújulhat, tovább fejlődhet. A módosítás a meglévő állapotot leköveti, előnyös a tájalkítás szempontjából.
2. A 2. ügyben a belterülethez közvetlenül kapcsolódó, a lakótelkekkel együtt használt csekély méretű terület kerül át lakóövezetbe, a községtest kompakt marad.
3. A 3. ügyben egy meglévő külterületi erdőfolt építésjogi szempontból is erdőterületbe kerül.
4. A 4. ügy egy gyepes tájrészen kialakult jóléti jellegű területhasználatot támogat a terület különleges (beépítésre nem szánt) kategóriába való áthelyezésével. A belvízcsatorna-menti terület gyep jellegét megtartva, a tájlesztés szempontjait is követve történik a fejlesztés.
5. Az 5. ügyben a tervezett sportfunkció helyett a meglévő mezőgazdasági területhasználat nyer kijelölést. A községi sportterület más helyszínen már biztosított.
6. A 6. ügy a község hiányzó piacterének pótlását célozza egy tervezett lakóterület különleges kategóriába való átsorolásával. a községközpont funkciói gazdagodnak, a környezetminőség javulhat.
7. A 7. ügyben a belterület Ny-i határához csatlakozó mezőgazdasági zóna érintett, ahol a tulajdonosok épületek elhelyezésének lehetőségével szeretnének élni. A beépítettség a 3 %-ot nem haladhatja meg, ezért a tájrészen a szabadföldi művelés marad domináns.
8. A 8. ügyben a belterület Lf-1 jelű falusias lakóövezetei vannak érintve: a kialakítható telek minimális területe lecsökken, összhangban azzal a lakossági igénnyel, hogy a szükségtelenül nagy telkek megoszthatókká váljanak. A beépítés csak kismértékben sűrűsödik be, jelentős változás nem várható.

Új beépítésre szánt területre vonatkozó törvényi előírások teljesülésének igazolás

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. Megállapítható, hogy a módosított szerkezeti tervben a község BIA-értéke **10,84 ponttal növekedett**, a törvényi előírásnak megfelel.

Szerkezeti terv változások területkimutatása

A területfelhasználási módosítások összesen 20,42 hektárt érintenek. A módosítások során a beépítésre szánt terület összességében 9,65 hektárral csökken.

Helyszín	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva
1. 061/23	0,36	Má	K-Ta
2. 0270/16 (részben)	0,06	Má	Lf
3. 0282/98b	3,13	Má	Ev
4. 032/3;4;5;7;10b;14a,b,d;16;17;18a,c	6,48	Mk	Kb-Rt
5. 014/2;4;42;43	10,07	Ksp	Má
6. 1035/3	0,32	Lf	K-Pi

BIA-érték számítás (Kerekítés két tizedes jegyig)

9. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK MUTATÓI

1. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek biológiai aktivitásérték mutatói

	A	B	C	D
1.	Általános használat típusa	Értékmutató (pont/hektár)	Terület- változás (ha)	Értékváltozás (pont)
2.	Nagyvárosias lakóterület	0,6		
3.	Kisvárosias lakóterület	1,2		
4.	Kertvárosias lakóterület	2,7		
5.	Falusias lakóterület	2,4	-0,26	-0,60
6.	Településközpont	0,5		
7.	Intézményi vegyes terület 10% zöldfelülettel	0,5		
8.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4		
9.	Ipari gazdasági terület	0,2		
10.	Egyéb ipari gazdasági terület	0,4		
11.	Általános gazdasági terület	0,4		
12.	Üdülőházas üdülőterület	2,7		
13.	Hétfélig házas üdülőterület	3		
14.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület	1,5		
15.	Nagy kiterjedésű szállítványozási, raktározási és logisztikai terület	1,5		

16.	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	1,5		
17.	Oktatási központok területe	3		
18.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	3		
19.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Ksp)	3	-10,07	-30,21
20.	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2		
21.	Állat- és növénykertek területe	3		
22.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,1		
23.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	1,5		
24.	Hulladékkezelő, -lerakó területe	0,1		
25.	Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe	0,5		
26.	Temető területe	3		
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7		
28.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület (K-Ta, K-Pi)	1,5	+0,68	+1,02
29.	Autópályák, autóutak, valamint főutak	0,5		
30.	Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgálóutak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák	0,6		
31.	Zöldterület 3 ha felett	8		
32.	Zöldterület 3 ha alatt	6		
33.	Védelmi célú erdő	9	+3,13	+28,17
34.	Rekreációs erdőterület	9		
35.	Egyéb erdőterület	9		
36.	Kertes mezőgazdasági terület	5	-6,48	-32,40
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	+6,52	+24,12

38.	Tájkasdálkodási mezőgazdasági terület országos jelentőségű védett természeti területen	7		
39.	Tájkasdálkodási mezőgazdasági terület, ha nem tartozik a 37. pontba	5		
40.	Vízgázdálkodási terület	7		
41.	Természetközeli terület mocsár, nádas, ex lege védett láp	8		
42.	Természetközeli terület ex lege védett kunhalom	5		
43.	Természetközeli terület nyílt karszterület, sziklagyepterület	3		
44.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület legalább 80% zöldfelülettel	6		
45.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80% zöldfelülettel	6		
46.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület legalább 65% zöldfelülettel	3,2		
47.	Vadspark, arborétum területe legalább 80% zöldfelülettel	6,4		
48.	Temető területe legalább 80% zöldfelülettel	6		
49.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,2		
50.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület legalább 65% zöldfelülettel	3,2		
51.	Burkolt köztér	0,3		
52.	Fásított köztér, sétány	1,2		
53.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel (Kb-Szt)	3,2	+6,48	+20,74

Összesítés:

+10,84

MEGFELEL!

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” – Kunszállás szerkezeti tervében a K-Ta jelű újonnan keletkező beépítésre szánt terület a községtesttől elkülönülve, szigetszerűen helyezkedik el, nem okozza a települések összenövését. A 2. ügyben keletkező Lf lakóterület a már meglévő községtest minimális mértékű kiegészítését eredményezi, a törvényi előírás teljesülését nem befolyásolja.

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

„d) a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”.

Új beépítésre szánt *különleges tanyai gazdasági, valamint falusias lakóterület* az 1-2. helyszínen, összesen 0,42 hektáron jön létre, mindkettő érint *termőföldet* is. Az 1. helyszínen 1726 m² Gy2 (átlagosnál gyengébb) gyümölcsös, a 2. helyszínen 132 m² Sz3 minőségű, átlagosnál jobb szántó található. A 2. ügy helyhez kötöttné minősül a művelésből való végleges kivétel szempontjából.

A törvényi előírás teljesül.

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”. Kunszállás Önkormányzata külön döntést a módosítás elfogadása előtt meghozza.

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 *az alábbiak szerint teljesülnek:*

A területfelhasználási kijelöléseknek az aktuális igényekhez való igazítása miatt az 1. és 2. ügy helyszínen, **0,42 hektáron keletkezik** új beépítésre szánt terület. Az 1. helyszín nem csatlakozik a meglévő települési területhez, a Fülöpjakab felőli igazgatási határ közelében, szigetszerűen helyezkedik el, nem okozza a települések összenövését, mivel kiterjedt mezőgazdasági- és erdőterület övezi. A 2. ügyben keletkező Lf lakóterület a meglévő lakótelkekhez kapcsolódik. A községnek nincsenek barnamezős területei.

Az OTrT 13. § (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.” A törvényben előírt véderdő kijelölés a 3. helyszínen, **3,13 hektáron** történik meg, amely nagyobb, mint a keletkező új beépítésre szánt terület összesen, tehát **a törvényi előírás teljesül**.

7. KÖZLEKEDÉSI, FÖLDTANI, KÖZMŰELLÁTÁSI ALÁTÁMASZTÁS A MÓDOSÍTÁSHOZ

Közlekedés

A módosítás nem változtatja meg a kialakult közlekedési hálózatot és a területek megközelítését.

Az 1. ügy a Fülöpjakab felőli igazgatási határon egy tanya telken belüli fejlesztését célozza. A határút mentén számos tanya található, melyek megközelítése jelenleg is megoldott.

Fotó a Fülöpjakab felőli határútról: az út általában az év minden szakában járható a homokos talaj miatt

A 2. ügyben a belterület D-i határán lévő három lakótelek a hátsókert irányában kismértékben bővül, a telkek megközelítése változatlanul a Virág utcáról történik.

Fotó a Virág utcáról: a burkolat javításra szorul



A 3. ügyben a belterülettől D-re lévő erdőrész a rendezési tervben is erdőövezetbe kerül. A terület a Hunyadi utca folytatásában lévő széles külterületi dűlőútról jól megközelíthető.

A 4. ügy külterületi helyszínt érint: a Polyák Borbirtok hoz az 5401 jelű országos összekötő útról induló makadámút vezet.

Borbirtokhoz vezető út indulása az 5401 út felől

Az 5. ügyben a belterülettől É-ra lévő mezőgazdasági területen törlésre kerül a korábban előirányzott sportfunkció. A helyszín a községi temetővel átellenben található, az odavezető út a Táncsics Mihály utca folytatása, amely a temetőig megfelelően ki van építve, viszont a helyszín vizsgálata alapján valószínűsíthető, hogy az ingatlannyilvántartásban a külterületi útszakasz közterületi határainak átvezetése még nem történt meg.



Táncsics utca vége: folytatásában a közterülethatár földhivatali rendezése szükséges



A 6. ügyben a Táncsics utca településközpontához közeli szakasza mentén a tervezett lakóterület helyett piactér fejlesztése fog történni. A terület megfelelő nagyságúvá bővül, elhelyezhetők lesznek a szükséges parkolóhelyek is.

A 7. ügyben a belterülettől Ny-ra lévő mezőgazdasági övezetben lehetővé válik épületek elhelyezése. A helyszín a belterületi Honfoglalás utca felől és a 4. ügynél tárgyalt külterületi útról egyaránt megközelíthető.

A 8. ügyben a lakóterületek egy részén a jelenleg előírt teleknagyságnál kisebbek is kialakíthatók lesznek. A telkek a jelenleg kialakult utcahálózatról továbbra is megközelíthetők maradnak.

Földtani adottságok

A módosítások nincsenek kihatással a település geológiai, vízrajzi, földtani helyzetére. Kunszállás a Duna-Tisza közti síkvidék K-i területén, ezen belül a Kiskunsági löszös hát középső és DK-i részére eső **tájegységén** helyezkedik el a 106-117 mBf.-i tengerszint feletti magasságon.

A domborzatot az ÉNy-DK-i irányú háta és völgyek váltakozása jellemzi, a terület enyhe lejtésű az ÉNy-DK-i folyásirányú belvízcsatornák felé mutató, fő lejtésviszonya É-ÉNy-ról D-DK-i irányú. Az alacsonyabb területek a közigazgatási terület DK-i részein találhatóak. A belterület a 110-111 mBf.-i részen települt.

Földtani szempontból a talajképző kőzet jellemzően a lösz és löszös üledék. Környezetföldtani szempontból a térség talajai egyöntetűen felszíni szennyeződésre erősen érzékeny porózus képződmények.

A felszínt általában humuszos homok borítja. A talaj vízgazdálkodási szempontból nagy víznyelésű és vízvezető képességű és gyenge víztartó képességű, vízgazdálkodás szempontjából kedvezőtlen adottságú. A termőföld minősége gyenge-közepes, az erdők átlagosan 3,7, a szántók 19,5 Aranykorona értékűek hektáranként.

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

Közműellátás

Az **1. ügyben** egy tanyatelken belüli fejlesztés fog történni a család kinnélési és önellátó gazdálkodási feltételeinek javítása érdekében. Közművek közül egyedül a villamosenergia-ellátás biztosított, a kialakult területhasználatnak megfelelő igényeket közműpótlókkal lehet megoldani.

A **2. ügy** három meglévő lakótelek hátsókert felőli kiegészítését célozza, közműigény-növekmény nem merül föl.

A **3. ügyben** egy meglévő erdőterületnek a kialakult állapot szerinti besorolása valósul meg, közműellátási igény nem merül föl.

A **4. módosítási ügyben** a külterületen fekvő Polyák Borbirtok szabadtéri rendezvények, elsősorban esküvők megrendezésére irányuló fejlesztése valósul meg. Az ivóvízellátás tartályos megoldással történik, egyéb vízigényre talajvízkutakat engedélyeztetni fognak.

A szennyvízelhelyezést zárt szennyvíztárolóval oldották meg, az elszállítás engedéllyel rendelkező vállalkozó végzi.

A csapadékvíz a területtel szomszédos Félegyházi-vízfolyás felé gravitál.

Villamosenergiát az NKM hálózatról kapja a terület.

Az elektronikus hírközlésre parabola-antennát és mobiltelefont használnak.

Az **5. módosítási ügyben** a sportolási célra jelölt magánterület visszakerül mezőgazdasági rendeltetési kategóriába, ezért a jelenleg meglévő közműellátottsághoz képest újabb igények nem merülnek fel. A helyszín a belterülethez közvetlenül kapcsolódik. A területen egy lakóházas tanyatelek található. Az elektronikus hírközlésre mobiltelefont használnak. A csapadékvíz a területtel szomszédos Félegyházi-vízfolyás felé gravitál.

A **6. módosítási ügyben** a belterületen kijelölt piactér bővítésére kerül sor. A jövőbeni beépítés során felmerülő közműigények, elektronikus hírközlés és csapadékvíz-elhelyezés a községi hálózatokhoz kapcsolódóan valósulhat meg.

A **7. ügy** helyszíne a belterülettől Ny-ra lévő mezőgazdasági terület. A módosítás lehetővé teszi mezőgazdasági építmények és tanya elhelyezését. A terület a Honfoglalás utca felől szükség szerint beköthető a községi közműhálózatokba.

A **8. ügy** az Lf-1 lakóövezet kismértékű besűrűsödését segíti a legkisebb kialakítható telekterület csökkentésével. A jövőbeni foghíjbeépítések során felmerülő közműigények, elektronikus hírközlés és csapadékvíz-elhelyezés a községi hálózatokhoz kapcsolódóan valósulhat meg.