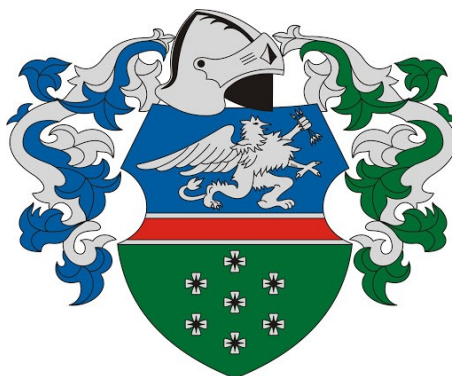


KISSZÁLLÁS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2023. ÉVI I. SZÁMÚ RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

(Államigazgatási szervi és Partnerségi egyeztetéshez készült dokumentum)



**Kisszállás Község Településtervének módosítása iparterület fejlesztés és
magánút szabályozás érdekében**

Kisszállás Község Önkormányzata

(Készítette: Szabó József településtervező TT 03-0445)

Tartalom

A módosítási helyszínek bemutatása	3
------------------------------------	---

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	5
Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	7
Területrendezési követelmények	8
Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	8
Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	9
Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	12
Környezetiállapot-jellemzők	13
A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	16
Közlekedés	18
Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	25

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója	26
Tájékoztatás a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez	27
A módosítással érintett területek bemutatása	29
Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	36
Közlekedési és közművesítési javaslat	38
A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	41

TSZT módosítás tervezete	62
---------------------------------	-----------

HÉSZ módosítás tervezete	63
---------------------------------	-----------

A tervezett eljárási rend

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljárási rendelet) 62-67.§ szakaszainak előírásai szerint „általános” eljárási szabályok szerint kerül lefolytatásra a módosítás. Indokolja ezt, hogy a módosítás zöldterületet is érint és a községi léptékben relatív nagy területet fed le a módosítási helyszín.

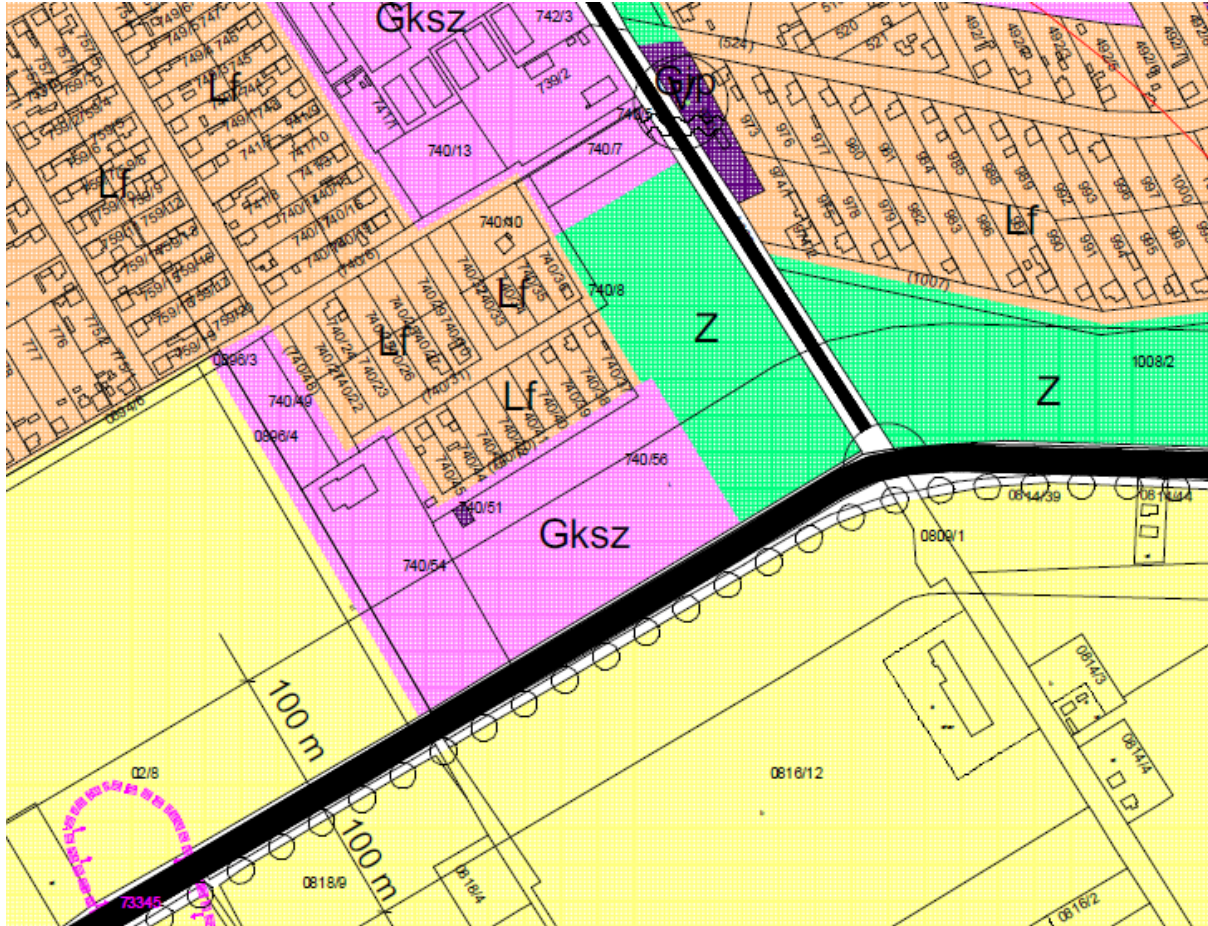
2022-ben **elfogadásra került az Eljárási rendelet szabályaihoz igazodó új, helyi partnerségi egyeztetés szabályait tartalmazó rendelet.**

Kisszállás Község településtervi és településképpel kapcsolatos dokumentumainak helyi partnerségi egyeztetéséről szóló 19/2022 (IX. 30.) rendelet 5.§ (1) bekezdésének b) pontja alapján a településterv módosítása esetén a Partnerek jelen módosítási dokumentáció honlapon való közzétételétől számított 7 napon belül tehetnek véleményeket, észrevételeket a módosítással kapcsolatban. Tekintettel arra, hogy az Eljárási rendelet 75.§-a alapján a helyi partnerségi egyeztetés önkormányzati rendeletben történő szabályozása önkéntes és szabadon meghatározható, ezért a tervmódosításokkal kapcsolatos tájékoztatás ezentúl csak a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és a község honlapján történik.

A módosítási helyszínének bemutatása

Iparterület fejlesztés környezete

A hatályos Településszerkezeti Terven (T-1 jelű tervlap részlet)



Az érintett terület és környezete a nagyfelbontású műholdképen



A hatályos alaptérképen



A módosítás a 740/7, 8 és 740/56 helyrajzi számú ingatlanokra terjed ki. Összesen 5,69 ha-t érint.

Legnagyobb egybefüggő terület a 740/56 hrsz-ú ingatlan, mely teljes egészében önkormányzati tulajdonban van. A jelenleg hatályos terven is több övezetre és építési övezetre tagozódik. Jelentős része zöldterületként van besorolva. A Nap utca lakótelkei és az 55. számú főút közti területe pedig gazdasági (kereskedelmi-szolgáltató terület) Természetben legelő és erdő.

Jelen módosítás keretében a telek déli részén kijelölt **Gksz-2* építési övezet általános ipari területbe kerül. A zöldterület jelenlegi szerepének megfelelő övezeti kategóriát kap. Az ipari terület továbbá feltárássra kerül az 5416.számú közút felől**, a lakóterületek és lakóutcák minél kisebb mértékű zavarásával. A Gksz-2 építési övezet határai is módosulnak, az erdőterület határainak figyelembevételével.

A másik módosítási helyszín a 0479 helyrajzi számú út déli szakasza, amelynek között szabályozása megszűnik.



Ehhez kapcsolódóan a magánutak kialakítására vonatkozó szabályok kerülnek be a Helyi Építési Szabályzatba.

A módosítás fent bemutatott „főbb” helyszínein túl a hatályos terv módosul a korábbi szilárd hulladéklerakó vonatkozásában (076/1,3,4 hrsz-ú ingatlanok) és 736/2 hrsz-ú ingatlan Vt övezeti besorolásba kerül vissza.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

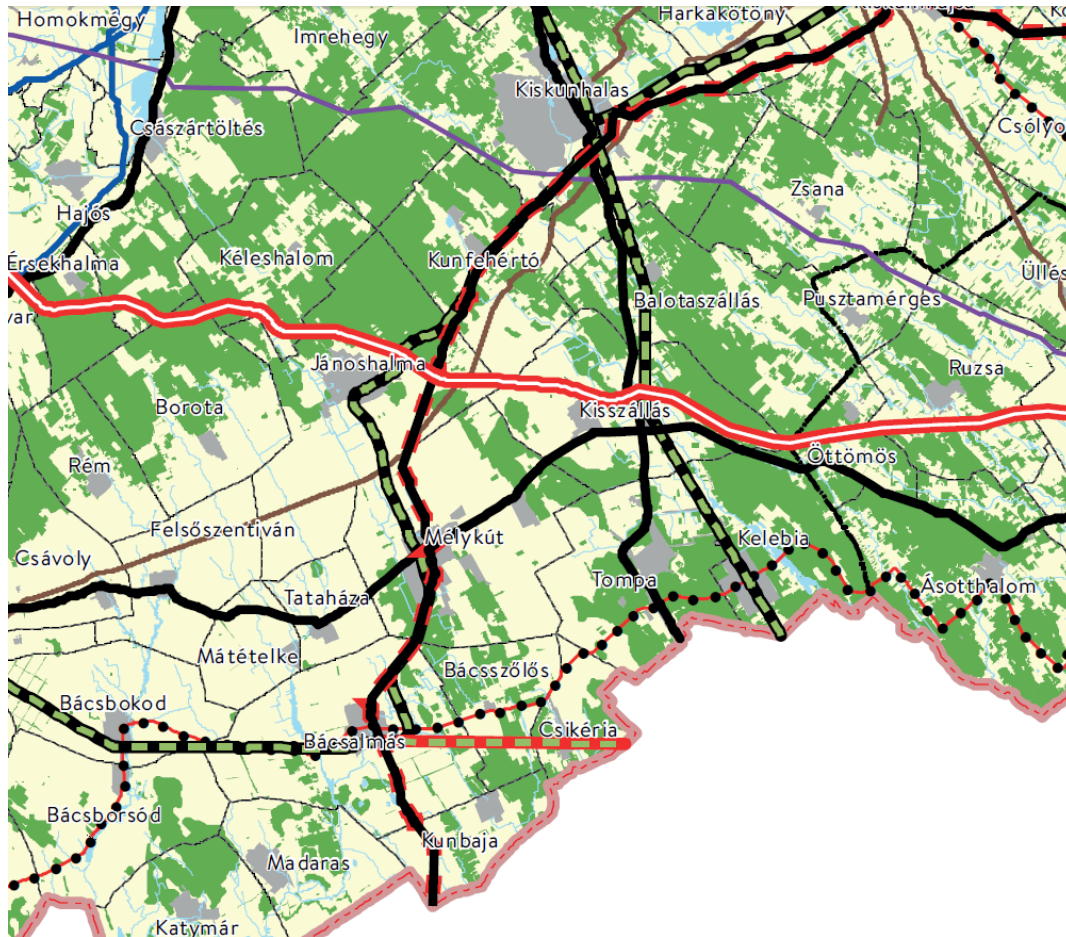
Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTrT) szerkezeti tervlapját vizsgálva Kiszállás község jó helyzetben van

a közlekedési (közút, vasút) infrastruktúra hálózatok jelenlegi és jövőbeni állapotának tekintetében.

Az infrastruktúra „nem klasszikus” elemeit (humán, közigazgatás) vizsgálva elmondható, hogy az alapszintű feladatokat Kiszállás ellátja.

Legerősebb központképző hatással Kiskunhalas város bír Kiszállás életében (iskolák, munkahelyek, kereskedelmi-rekreációs szolgáltatások) ami nagyságrendekkel jelentősebb, mint a közvetlenül szomszédos városi jogállású Tompa vagy Mélykút központképző hatása.



A tervezési terület településen belüli helyzete

A tervezési terület (iparterület fejlesztés) a belterület déli részén található frekvenciált helyen délről az 55-ös számú főút, keletről a településre vezető 5416. számú közút, nyugatról kereskedelmi-szolgáltató funkciójú telek, északról egy helyi közút határolja. **A település más részeivel való kapcsolata közlekedési szempontból azonban rossz, mivel a fenti országos közutakkal közvetlen kapcsolatban nincs, az ide vezető lakóutcák állapota pedig nem alkalmas egy iparterület kiszolgálására.** (Ennek részletesebb leírása a közlekedési vizsgálatban kerül részletesebb kifejtésre.)

Az iparterület fejlesztés kulcskérdése jelen esetben tehát a közlekedés (út és közműterület fejlesztés) kérdése.

Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések

A megye Területfejlesztési Stratégiáját a Bács-Kiskun Megyei önkormányzat Közgyűlése a 24/2021. (IV. 13.) határozatával, Területfejlesztési Operatív Programját pedig a 25/2021. (IV.13.) határozatával fogadta el. **Mindkét dokumentumban a gazdaságfejlesztés kiemelt prioritásként jelenik meg.**

„A területfejlesztési koncepció és a területfejlesztési operatív program tervezése során minden járásra készült egy olyan zászlóshajó projekt, amely egy-egy kiemelt témában a járás nagy részére pozitív, népességmegtartó hatást fejthet ki, jelentősen javítva a járásokban lévő települések élhetőségét.

A zászlóshajó projektcsomagok jellemzően több prioritásba tartozó fejlesztést érintenek és a finanszírozások is több operatív programot, hazai forrást érint.” (Operatív Program III.8 fejezet)

„A Kiskunhalasi Járás projektcsomagja a több gazdasági területre fókuszál: élelmiszergazdaság, mezőgazdaság, logisztika, turizmus, iparfejlesztés, közszolgáltatás fejlesztés. A települések projekt elképzeléseinek bemutatása:

Kisszállás az iparterület fejlesztés II. ütemét tervezi és önkormányzati tulajdonú ingatlanok gazdasági hasznosítását, agrárlogisztikai központ kialakítását infrastruktúra fejlesztéssel.”
(Operatív Program III.8 fejezet)

Területrendezési követelmények

Kisszállás és környéke Bács-Kiskun Megye Szerkezeti Tervében – részlet (Bács-Kiskun Megye Közgyűlésének 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendelete)



A megye szerkezeti tervlapján látható, hogy az iparterületi módosítás **helyszíne települési térség területébe tartozik**. Így a tervezés során érvényesülnek az OTRT-ben előírt a **takarékos területhasználattal kapcsolatos szempontok**. Az iparterületi átsorolás már beépítésre szánt területen valósul meg. A tervezés során kiemelt cél, hogy a zöldfelületekbe minél kisebb mértékű beavatkozás történjen, akár a tervezési területen található erdő, akár a kialakítandó építési telken belüli zöldfelületek tekintetében.

A főbb infrastruktúra hálózatok tervezett nyomvonalát és szakági követelményeit figyelembe veszi a módosítás. Ennek igazolása az alátámasztó munkarész „területrendezési tervekkel való összhang igazolása” fejezetében kerül részletesen kifejtésre.

Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

Kisszállás hosszútávú fejlesztési koncepciója 2001-ben készült, mely 2007-ben, az „alapterv” készítése előtt kiegészítésre került.

A koncepció, helyi gazdasági tevékenységekkel, gazdasági területekkel kapcsolatos megállapításai:

„Támogatni kell minden olyan fejlesztést, mely a helyi sajátosságokon alapul és javítja a foglalkoztatási szintet...” kihagyva a kihagyandókat....

„Ipari, gazdasági és vállalkozási övezet:

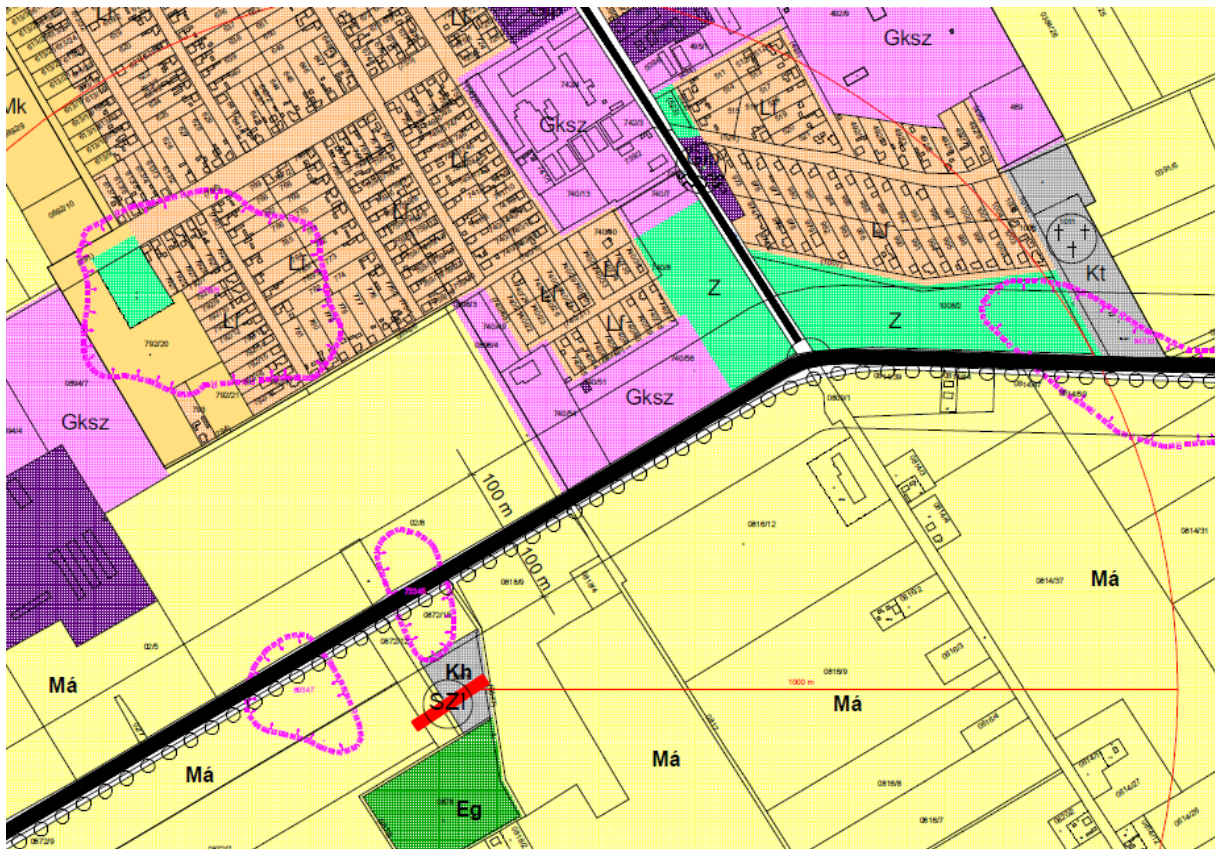
...

Belterület meglévő gazdasági területein a gazdasági tevékenységekkel kapcsolatos építési lehetőségeket úgy kell fenntartani, hogy a lakóterületeket a gazdasági célforgalom és a gazdasági tevékenység ne zavarja.”

A hatályos fejlesztési koncepció sok megállapítása tekintetében idejét múlt ugyan, de a község gazdasági életére vonatkozó, fent idézett megállapításai ma is helytállóak. A tervezett módosítás a fejlesztési koncepcióval nem ellentétes. A lakóterületek zajvédelme az építési helyek szabályozásával biztosított.

Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

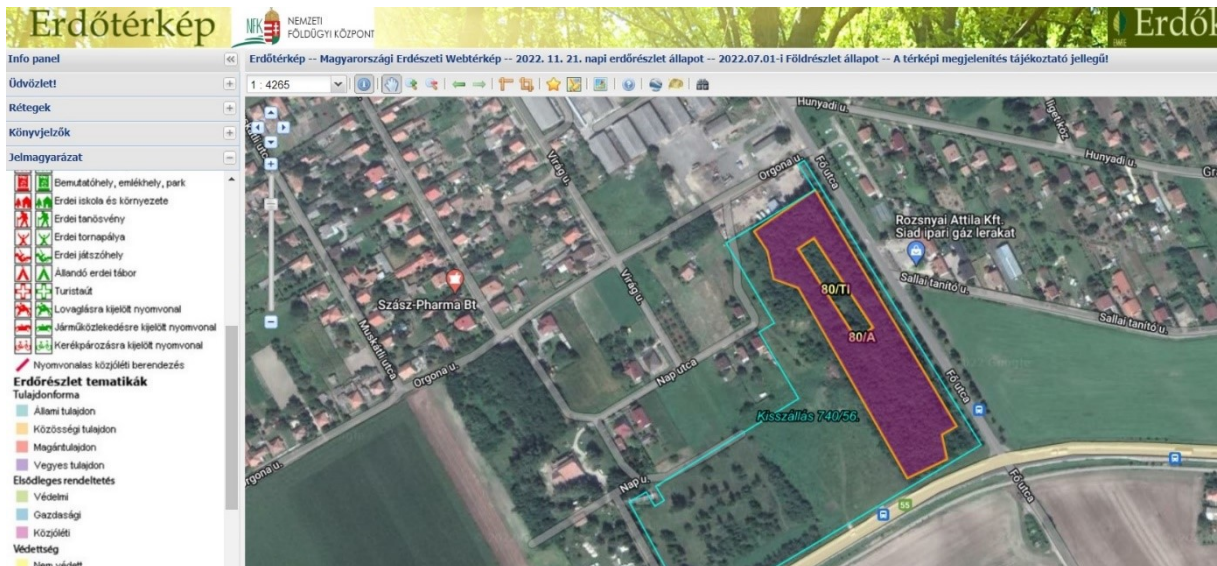
Részlet a hatályos településszerkezeti tervből



A terv gyakorlati érvényesülése:

Az 55-ös főút és a „települési bekötőút” (5416. sz. út) csomópontjának délnyugati sarkában jelölt nagy kiterjedésű zöldterület ezen szerepét, már az alapterv hatályba lépése óta nem töltötte be. A valóságban ez egy erdőterület. Nem történt meg továbbá a zöldterületi övezet és a beépítésre szánt Gksz (kereskedelmi-szolgáltató) övezet határán telekalakítás.

Részlet a Nébih honlapján található erdőterképből:



Az erdő adattár térképe alapján látható, hogy a településterven jelenleg zöldterületként jelölt terület nagy része közjóléti erdőként nyilvántartott. **Közjóléti funkciót azonban a gyakorlatban nem tölt be.**

A területtől északra található lakótömbök szerepe a jövőben sem változna. A három falusias lakóterületi területfelhasználásba sorolt lakótömb telkeinek jelenleg csak 40%-a beépített (25 ingatlanból 10).

A területet délnyugatról határoló 740/54 helyrajzi számú ingatlan beépített, rendeltetése megfelel az építési övezeti előírásoknak. Fém tartályok javítását karbantartását végző vállalkozás működik itt. Gksz építési övezeti besorolása jelen módosításban nem tervezett.

Az 55-ös főút mentén jelölt út védőtávolság jelen módosítás során nem releváns mivel ipari terület az út tengelyétől számított 100-100 m-es sávban kijelölhető.

Hatályos szabályozási tervi (SZ-2 belterület) részlet (iparterület fejlesztés):



A szabályozási terven a Nap utcai lakóingatlanok déli, 20-m es sávjában beültetési kötelezettség jelölt. Ez a gyakorlatban nem valósult meg, a jelenleg beépített ingatlanokon, valahol melléképítmény is áll ebben a sávban. Alapvetően hibás az a tervezési megközelítés, hogy a lakóingatlanokon van kijelölve védelmi előírás (beültetési kötelezettség) az azoktól délre kijelölt gazdasági területek esetleges kibocsátási értékei miatt.



A 740/51 helyrajzi számú ingatlanon a Magyar Telekom adótornya található. Az ingatlan beékelődik a tervezési területbe.

Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata



A tervezési területtől északra található három lakótömb Kisszállás legújabban beépített területe. Az itt lévő legidősebb épületek sincsenek 40 évesek. A beépítés jellemzően oldalhatáron álló, előkertes. Az átlagos telekméret 1000 m².

Építészeti anyaghasználat és tömegalakítás szempontjából jellemzően a kilencvenes évtized és a kétezres évek elejének mintáit követik, gyakori tetőtér beépítéssel.

Ebből adódóan helyi védett épület nem található itt, sem a tervezési terület közelében. A tervezési területhez legközelebb eső helyi építészeti értékvédelemmel érintett épület a Plébánia épülete 470 m-re esik légvonalban északra. A településkép védelméről szóló

22/2017. (XII. 27.) Önk. rendelet (továbbiakban: TKR.) alapján a tervezési terület nem része településképi szempontból meghatározó területnek, illetve területi építészeti védelemmel érintett területnek. A hatályos TKR 1. számú melléklete (részlet)



he - - - - he - - - - Helyi területi védettségű terület határa
..... Településképi szempontból meghatározó terület

Környezetiállapot-jellemzők

A környezeti állapot szemléltetésére a helyszínelés során készített alábbi képek szolgálnak. A képek készítésének helyét, irányát az alábbi térképrészlet mutatja. A képek alatt számozás található.





1. kép



2. kép



3. kép



4. kép



5. kép



6. kép



7. kép



8. kép



9. kép



10. kép



11. kép



12. kép



13. kép

A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

Az iparterület fejlesztési terület belterületi településrész, északról déli irányba enyhén lejt az 55-ös főút és az 5416. számú út csomópontja felé. A 740/56 helyrajzi számú ingatlan beépítetlen, füves terület kisebb bokrokkal, facsoportokkal a déli részén, keleti felén 1,9 ha területű nyilvántartott erdővel. Ingatlannyilvántartásban az erdő részlet nem jelenik meg, az ingatlan teljes terjedelmében legelő.

Védett természeti terület vagy védett természeti érték nem található a terület közelében. Nemzeti ökológiai (magterület, folyósó) jellemzően a közigazgatási terület keleti felén található a belvízelvezető csatornák mentén.

A 740/56 hrsz-ú ingatlant háromszintes növényállomány borítja. Az erőrészlet jellemzően fiatal és középkorú tölgyerdő.

A főút déli oldala már külterület, szántóföldi kultúrákkal. Az 5416. számú bekötőút keleti oldalán (a főút és a lakóterület közti 1008/2 hrsz-ú ingatlanon) szintén egy szántó található. A tervezési területet nyugatról egy Gksz besorolású telephely határolja, attól nyugatra szintén szántóterületek találhatók.

Az északról szomszédos lakótömbök beépített telkeinek zöldfelületi fedettsége is jelentős. A legintenzívebben beépített/burkolt telkek esetében is meghaladja a 40%-ot.



Az alaptérkép és a műholdkép egyesítésével készült szelvényen az ingatlanok zöldfelületi fedettsége jó közelítéssel megállapítható.

Közlekedés

Jelen munkarész az e-ÚT 02.01.41 számú Útügyi Műszaki Előírás tartalma alapján készült, az abban szereplő munkarészek és iránymutatások Kisszállás településre és a konkrét tervezési feladatra történő aktualizálásával.

A település tágabb térsége közlekedési kapcsolatainak vizsgálata:



A Bács-Kiskun Megyei Területrendezési Terv Szerkezeti Tervlapjának részlete alapján jól látható, hogy a térség, közlekedés szempontjából is meghatározó csomópontja Kiskunhalas.

A tervezett **M9-es út** a hatályos területrendezési tervek alapján Kisszállás közigazgatási területén megközelítőleg K-NY-i irányban halad keresztül, északról elkerülve a belterületi lakóterületeket és Újfalva beépítésre szánt településrészét.

Jelen tervmódosítás készítésének időpontjában is zajlik az M9-es főút (gyorsforgalmi úttá fejleszhető) lehetséges nyomvonalainak környezetvédelmi engedélyezési eljárása. A közelmúltban az Önkormányzat részére megküldött tervanyag egy A2 jelű nyomvonal lehetőségét is felveti, mely jelentősen eltér a hatályos területrendezési tervekben ábrázolt nyomvontól, a közigazgatási terület nyugati részén halad keresztül.

A közigazgatási területet továbbá több, meglévő országos közlekedési hálózat is érinti. É-D-i irányban az **53. számú**, közel K-NY-i irányban pedig az **55. számú** fő közlekedési út halad át, melyek szintbeni, körforgalmú csomópontja a belterülettől 2,1 km távolságban található.

A Község Fő utcája egyben az 5416. számú országos közút. (Kisszállás – Jánoshalma térségi összekötő út) Belterületen és a meglévő belterület északi határától számított 1 km-es szakaszon aszfalt burkolattal ellátott, további szakaszán földút. (Jelentős szakaszát a tervezett M9-es gyorsforgalmi út rajztechnikai okokból kitakarja a megye szerkezeti tervlapján.) Belterületi szakaszán az 55. számú főút csatlakozásától a Kossuth utca becsatlakozásáig 2021-ben történt burkolatfelújítás.

Az 55-ös számú főút mentén (Kisszállás közigazgatási területén a főút déli oldalán) a térségi kerékpárút már megépült. Annak helyes nyomvonalát a 2021-es tervmódosítás óta tartalmazza a településtervezés.

A Megyei Területrendezési Terv az 53. számú főút mentén is térségi kerékpárút építését irányozza elő, mely szintén ábrázolásra került korábban a településtervezésben.

A közigazgatási területen megközelítőleg É-D irányban áthalad a **150-es számú Budapest (Soroksár) – Kelebia vasútvonal** is. A vasútállomás meglévő felvételi épülete a központi belterülettől azonban távol helyezkedik el. A meglévő állomás épületet az 53-as számú fő közlekedési úttal az 54 318. számú közút köti össze.

A közösségi közlekedés tekintetében, a vasútvonal és a vasútállomás közigazgatási területen belüli kedvezőtlen elhelyezkedése miatt az autóbuszforgalom a jelentősebb. A járatok jellemzően a főbb hivatásforgalmi (iskola, munkahely) irányokhoz – Kiskunhalas, Baja, Szeged – igazodnak.

A belterületi településrészen a kerékpáros és gépjárműforgalom mindenhol azonos nyomvonalon folyik. Önálló kerékpárút vagy kerékpár és gyalogút nincs.

A település belső közlekedési hálózatának és létesítményeinek vizsgálata

A belterületi településszerkezet a központi elhelyezkedésű tömböket leszámítva jellemzően derékszögű-hálós rendszerű a telepített falvakra jellemzően.

Az átmenő forgalom a két fő közlekedési úton (53-as és 55-ös számú) történik. A településre érkező célforgalom jelentősebb része az 5416. számú országos közúton és annak belterületi szakaszán bonyolódik. Kisebb része a Kossuth utcát és az 53-as számú főutat összekötő ún. kápolnai úton történik, mely önkormányzati kezelésben van. Ez jellemzően a Kiskunhalas felől érkező célforgalom szempontjából jelentősebb. A település életében gyűjtőút szerepet tölt be, azonban annak kialakítása: burkolatszélesség, forgalomszabályozás, pályaszerkezet, padkakialakítás tekintetében nem felel meg egy gyűjtőút követelményeinek.

A többi belterületi közút kiszolgáló és lakóút funkciót tölt be.

A meglévő belterületi közterületek szabályozási szélessége, a Baba utca kivételével jónak mondható. A meglévő közlekedési igényeket (lakóépületek, intézmények megközelítése, parkolás) biztosítani tudják.

A parkolás, gépjármű elhelyezés az intézmények esetében azok telkein vagy azok telkével határos közterületszakaszokon megoldott. A lakótömbök lazább, falusias jellegű beépítése pedig mindenhol lehetővé teszi a telken belüli gépjármű elhelyezést.

A tervezési terület (iparterület környéke) közlekedése

A tervezési terület közlekedését vizsgálva kijelenthető, hogy a főút közelsége jelen esetben korlátozó tényező a terület tervezett feltárása szempontjából. Részlet az e-ÚT 03.01.11 számú „Közutak tervezése” c. útügyi műszaki előírásból. (89. oldal)

3.8. Csomópontok

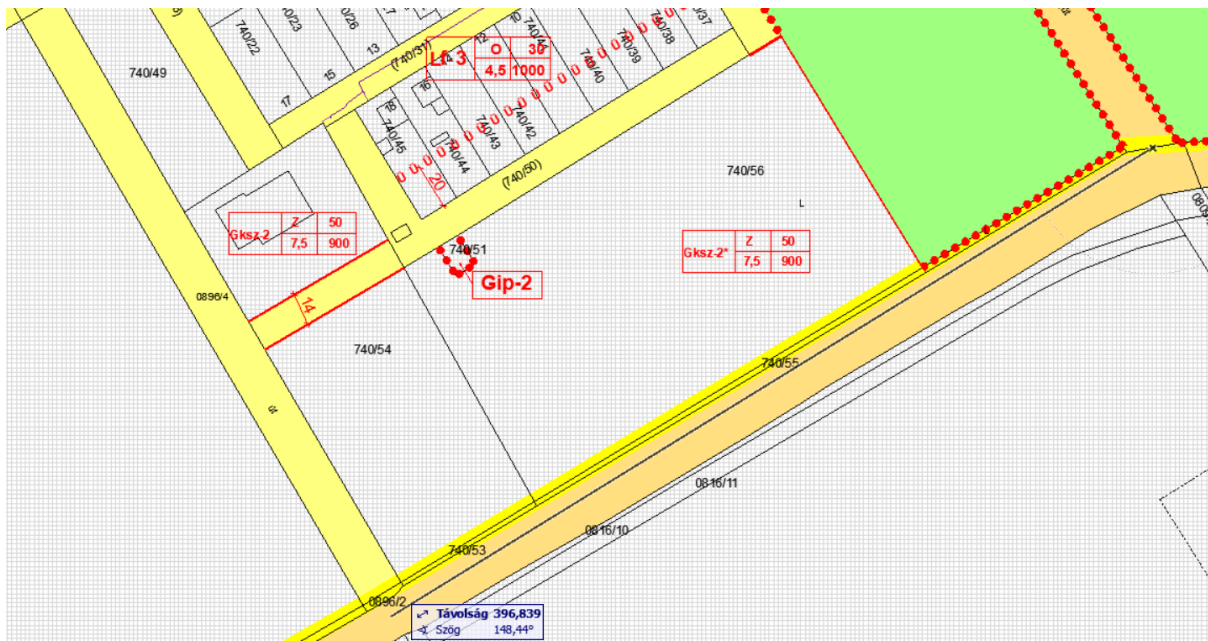
3.8.1. Tervezési alapelvek

A csomópontok geometriai és forgalmi tervezésének általános alapelveit az 1. fejezet 1.8.1. pontja foglalja össze. A külterületi csomópontok távolságát a hálózati adottságok, a biztonsági és gazdaságossági szempontok mérlegelésével kell meghatározni. A legkisebb csomóponti távolságok (az elméleti keresztezési pontok között mérve) irányadó értékei:

- I. rendű főutakon 1200–900 m
- II. rendű főutakon 900–650 m
- mellékutakon 400–700 m

forrás: ume.kozut.hu/dokumentumok

Tehát az 55-ös főút és az 5416. számú közút csomópontjától 650 m-en belül új útcsatlakozás nem létesíthető. Ezen előírás a hatályos szabályozásban a 0896/4 hrsz-ú út helyi közútként történő besorolását indokolatlanná teszi, mivel az 400 m-en belül van az említett forgalmi csomóponttól. A 0896/4 hrsz-ú ingatlan továbbá magánút, természetben pedig fás terület (északi része) illetve szántóként használt (déli része)



Több helyen a közút földrészletek alaptérképi állapota és valóságban közlekedésre használt „út” nyomvonal eltér. A 740/48 hrsz-ú közút földrészlet a valóságban egy fás terület a közlekedés magánterületű telkeken zajlik. Az alaptérkép és az ortofotó összevetéséből szintén egyértelműen látszik. A szennyvíz átemelő műtárgy még közterületen van (740/48 északi sarka)



Így a tervezési terület jelenleg csak az északról határos lakóút hálózatról megközelíthető. Ezen közterületrészeket tovább vizsgálva megállapítható, hogy azok jelentős részben földutak, vagy csak az ingatlannyilvántartás szerint minősülnek útnak. Az aszfalt burkolattal ellátott Nap utca fordított „T” alakú szakaszainak sem a burkolatszélessége sem a meglévő pályaszerkezete nem alkalmas ipari rendeltetésű építési tel(k)ek feltárásához.

A 740/8 hrsz-ú közút földrészlet pedig egyáltalán nem útként használt. Északi része fás terület, egy részén kerthasználat is látszik. Déli része pedig füves terület.



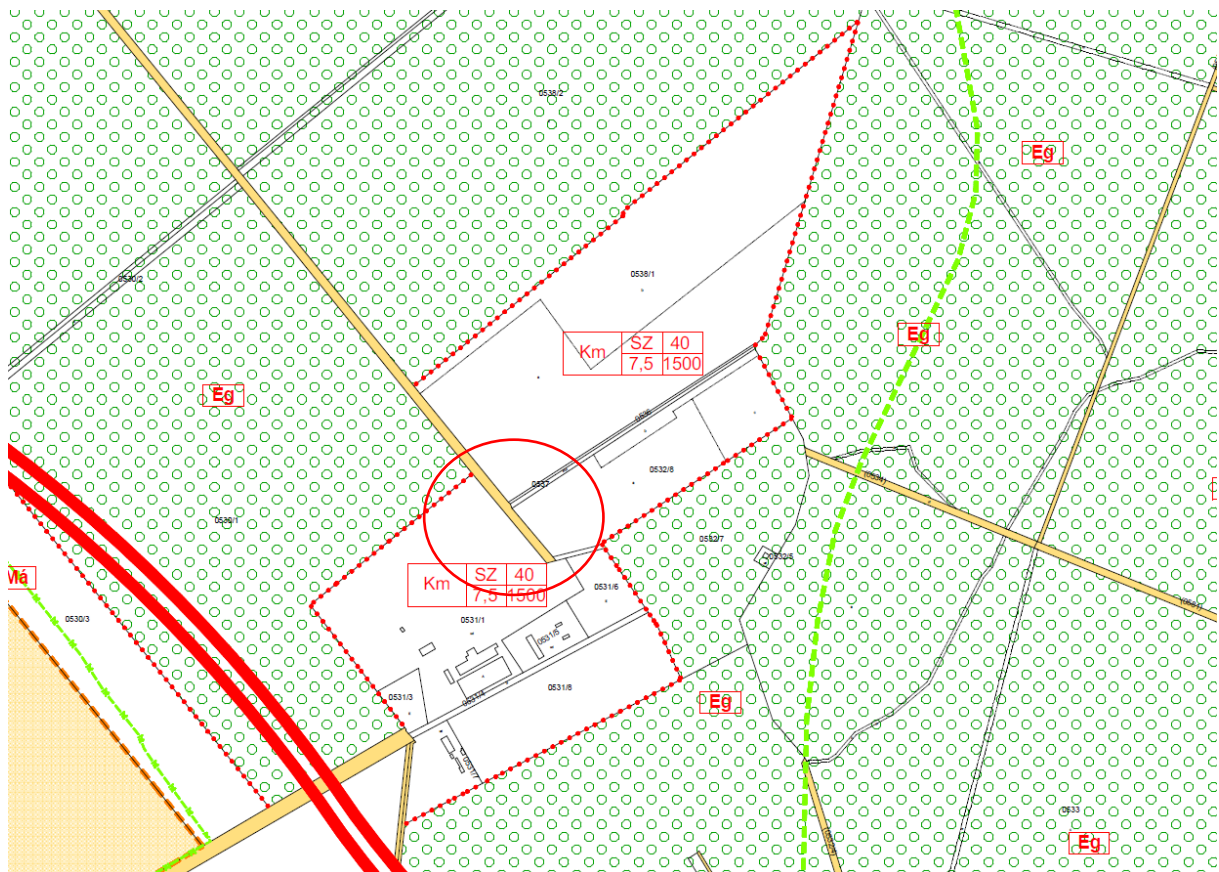
Fentiek alapján a 0896/4 hrsz-ú utat és 740/50 hrsz-ú közterületet összekötő tervezett útszabályozás is indokolatlanná válik. Ez jelentős tulajdonosi érdeksérelemmel is járna, a tervezett 14 m szabályozási szélességű „átkötés” továbbá meglévő telken belüli épületet is keresztesz.

Az alábbi ábra az iparterület környezetében található utak kialakítását vizsgálja.



Az iparterület fejlesztésén kívül további közlekedési vonatkozású módosítás, hogy a HÉSZ-ben szabályozásra kerülnek a magánutak. Ehhez kapcsolódó konkrét módosítási igény, a 0479 hrsz-ú közút déli, 160 fm-es szakaszán a közút szabályozás megszüntetése és „beolvasztása” a különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolt baromfitelepbe. Az érintett közút földrészlet önálló út kategóriába nem sorolt, nem szerkezeti jelentőségű út, így a tervezett módosítás a közlekedési hálózatra nincs hatással.

A 0479 hrsz-ú közút déli szakaszának környezete a hatályos szabályozási terven.



Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

Az alábbi térképszelvény az iparterület fejlesztési terület környezetének jelenlegi közműellátottságát ábrázolja. (forrás: közműszolgáltatói adatközlések a korábbi termódosításból)



A 740/56 hrsz-ú ingatlanon jelenleg nincsenek kiépített közműcsatlakozások. Keleti telekhatára mentén halad egy 20kV-os közép feszültségű légkábel. Az északról határos három lakótömb részlegesen közművesített. Gáz bekötés csak két ingatlanon található, a középnyomású gáz gerinc sem érinti a Nap utca 2-6. szám alatti ingatlanokat, valamint az Orgona utcai ingatlanokat (2-10. szám). A kisméretű hálózat légkábellel, jellemzően a bekötések is légvázetéken biztosítottak néhány lakóingatlan kivételével. A vezetékesszennyvíz és csatornahálózatra minden beépített ingatlan rácsatlakozik.

Az elektronikus hírközlés (internet, tv) jelenlegi léghálószerű szintén az áramszolgáltatói oszlopokon található a kisméretű léghálószerű hálózattal egyező nyomvonalon. Fenti térképen az áttekinthetőség miatt ezek nem kerületek ábrázolásra.

A hatályos HÉSZ beépítésre szánt területeken nem írja elő a teljes közművesítést, csak az elektromos energia víz és szennyvíz csatlakozások kiépítését. Ezen előírást a település több helyen hiányos vezetékű gázhálózata indokolja.

Csapadékvíz elvezetés vagy szikkasztó árok jelenleg a lakótömbök előtti közterületszakaszon nincs kialakítva. Az ingatlanokon keletkező csapadékvíz telken belül kerül elszívárogtatásra.

A 0479. helyrajzi számú közút területén a rendelkezésre álló nyilvántartások alapján nincsenek közművek.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

A tervezett módosítással az Önkormányzat számára lehetőség nyílik egy megfelelő útkapcsolattal rendelkező, közművekkel ellátható, egybefüggő ipari terület kialakítására melyen a tervezett szabályozás szerint akár további telkek is alakíthatók a beruházói igények függvényében.

A HÉSZ-be bekerülő magánutak kialakítására vonatkozó szabályozás lehetővé teszi, magánutak kialakítását, a 0479 helyrajzi számú közút déli szakaszán a szabályozás módosítása (közterület jelleg megszüntetése) pedig lehetővé teszi a jelenlegi használatnak megfelelő telekalakítást.

A 740/7 hrsz-ú ingatlan esetében a jelenlegi szabályozásban eltér a telekhatár (déli) és az övezethatár. Az érintett Gksz-2 övezet, tehát az erdő irányába és rovására bővülne, déli irányban. Figyelembe véve a terület jelenlegi használatát és az erdőterület védelmét, a szabályozás „L” alakban javasolja bővíteni az övezetet, így az érintett Gksz-2 építési övezet összességében 445 m² területtel nő. A Gksz-2 építési övezetekben a beépítés módja változik, jobban igazodva a kialakult beépítéshez.

Tájékoztatás a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez

Kisszállás Község Önkormányzata (Megbízó), az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) sz. Kormányrendelet 4. § (3) pontja szerint a következő tájékoztatást adja a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez:

A terv címe: (E-Tér megnevezés is) Kisszállás Község Településtervének módosítása iparterület fejlesztés és magánút szabályozás érdekében

A módosítás célja, lényege, a változás irányai a megalapozó és alátámasztó vizsgálat egyes fejezeteiben ismertetésre kerültek.

Szemponatok a tervmódosítás megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához, a rendelkezésre álló információk alapján - A 2/2005. (I.11.) K. r. 2. számú mellékletének felépítése szerint.

A módosítás 5,69 ha-t érint (iparterület fejlesztés környezete) a külterületi közút szabályozásának módosítása pedig 0,2 ha-t. Mivel a módosítás a jelenlegi kialakult telekhasználathoz illeszkedik a közútnak pedig hálózati szerepe egyáltalán nincs, ezért ezen helyszín esetében sem feltételezhetőek káros hatások.

Az iparterület fejlesztés területén a jelenleg is beépítésre szánt területek kerülnek Gksz-2* építési övezetből Gip-4 építési övezetbe. Az elhelyezhető rendeltetések köre így bővül. A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység azonban nem folytatható a tervezett övezetben. Továbbá az építési helyek kialakítása (jelentős mélységű előkert előírás) valamint a tervezett építési telkek gépjármű forgalmának elválasztása a lakóutcáktól a zavaró az ipari tevékenységgel járó hatásokat (zaj, rezgés stb.) a megfelelő szintre csökkentik.

A Gksz-2 jelű építési övezet bővítése a lakóterületekre káros hatással nincs, mivel a kibocsátási határértékek tekintetében a lakóterületre vonatkozó határértékek mérvadóak, a HÉSZ 8.§ (5) bekezdésének előírásai alapján.

A telephelyen építési beruházás nem tervezett, jelenleg mezőgazdasági gépek tárolása történik itt. Tulajdonos azonban a tárolási kapacitást bővítené, az építési övezet határainak módosítását ez indokolja. A szabályozási terven az építési hely „egyedi” kijelölésével pedig egy esetleges építési beruházás során sem keletkezik hátrányosabb helyzet a lakóövezetre nézve.

A módosítás célja nem ellentétes a tervhierarchiában magasabb szinten levő tervekkel, programokkal és azokra nincs befolyással

A fenntartható fejlődést nem befolyásolja. Az eredeti tervhez képest a település egészére nézve számottevő változást nem eredményeznek.

A tervezési területen jelenlegi környezeti problémákról nincs tudomásunk.

A környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából nem jelentős.

A módosítások térben jól elkülönülnek, környezeti hatások egymással nem adódnak össze és nem erősítik egymást.

A tervmódosítással országhatáron átterjedő hatás nem prognosztizálható.

A tervezett módosítás várhatóan nem idéz elő olyan változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

A módosítás nem érint olyan területet, amely hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű természetvédelmi védettséget élvez:

Az ökológiai hálózatok Kiszállást érintő elemei a módosítással érintett területeket nem érintik.

A módosítások feltételezhetően nem idéznek elő a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket.

A módosítással érintett területek tájképvédelmi területet nem érintenek.

Az építészeti és kulturális értékvédelem szempontjai: műemléket műemléki környezetet nem érintenek a módosítással érintett területek.

A településképi védelméről szóló 22/2017. (XII. 27.) Ö. r. (továbbiakban: TKR.) alapján a **módosítással érintett területek településképi szempontból meghatározó területbe nem tartoznak bele. Helyi építészeti értékvédelemmel érintett építmény sincs a területeken.**

Régészeti érdekeltégű terület a módosítással érintett területtől (iparterület fejlesztés környezete) legközelebb légvonalban ~300 m-re délnyugatra található a hatályos Szabályozási Terv alapján. (73345 azonosító számú) A közút szabályozás módosításától pedig 920 m-re nyugatra található legközelebb régészeti érdekeltégű terület (83981 az. számú)

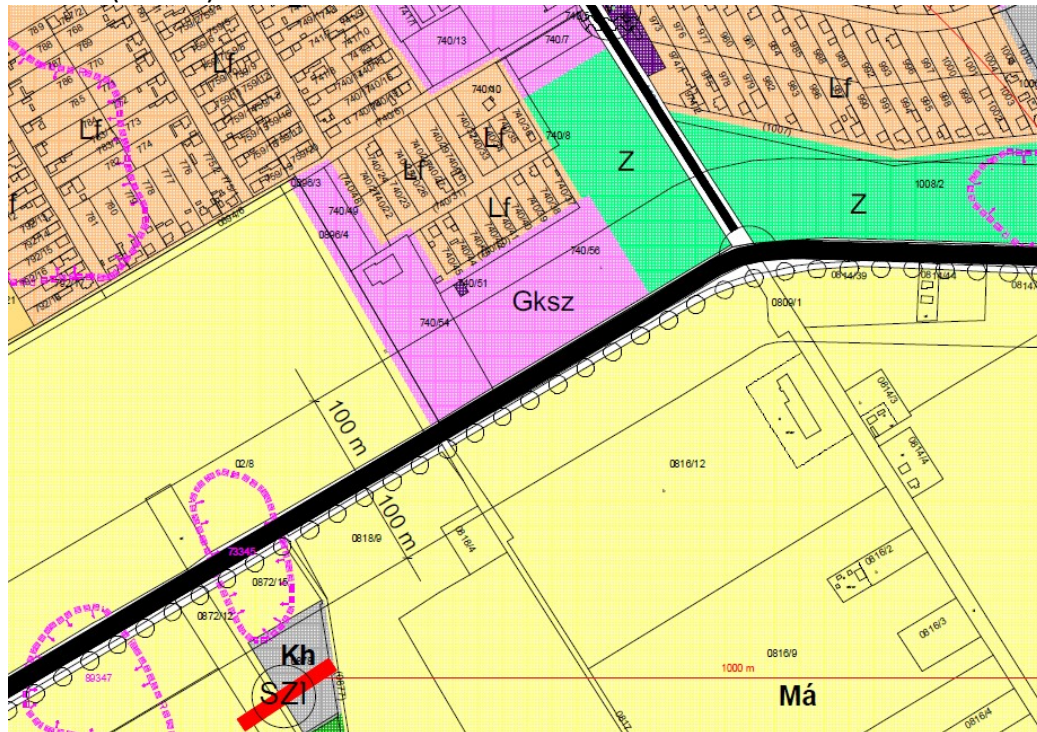
Összegzés

A fentiek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben foglaltak szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk indokoltnak.

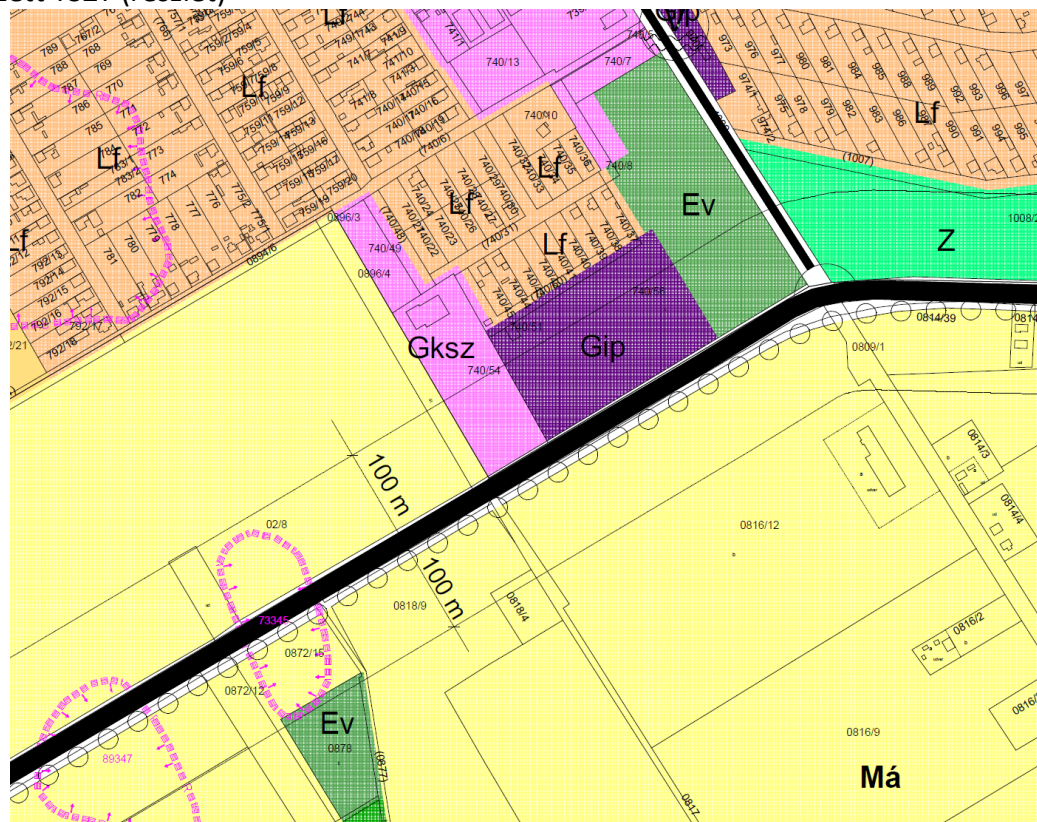
A módosítással érintett területek bemutatása

(Iparterület fejlesztés körzete)

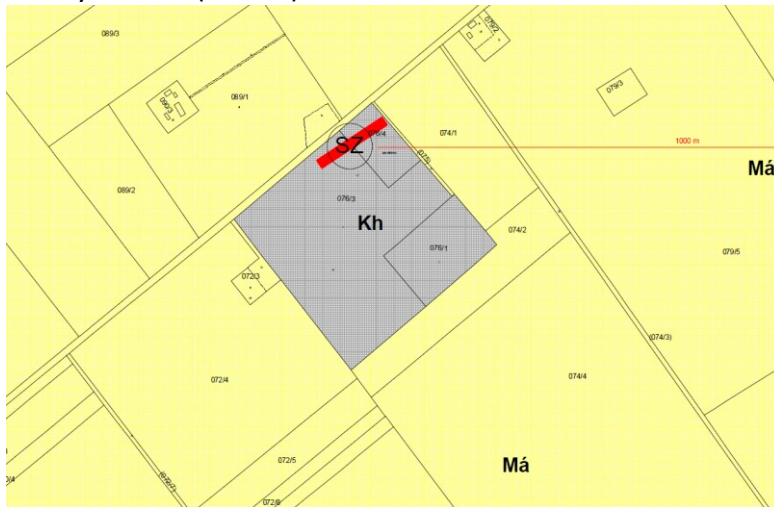
Hatályos TSZT (részlet)



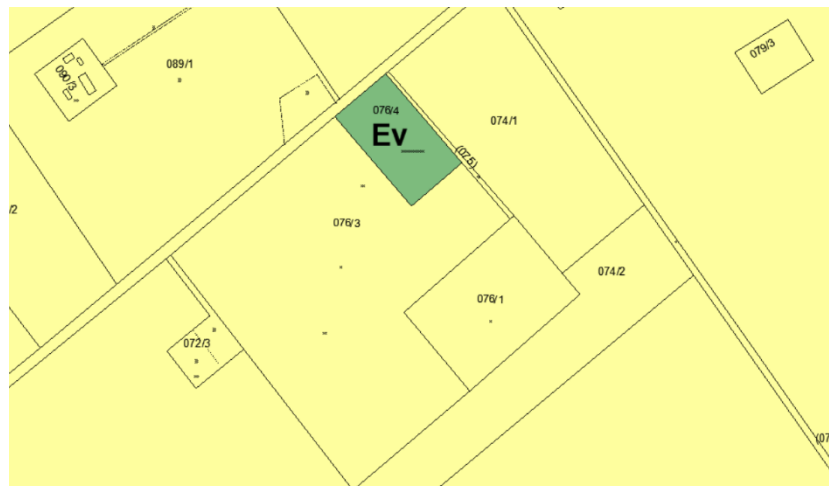
Tervezett TSZT (részlet)



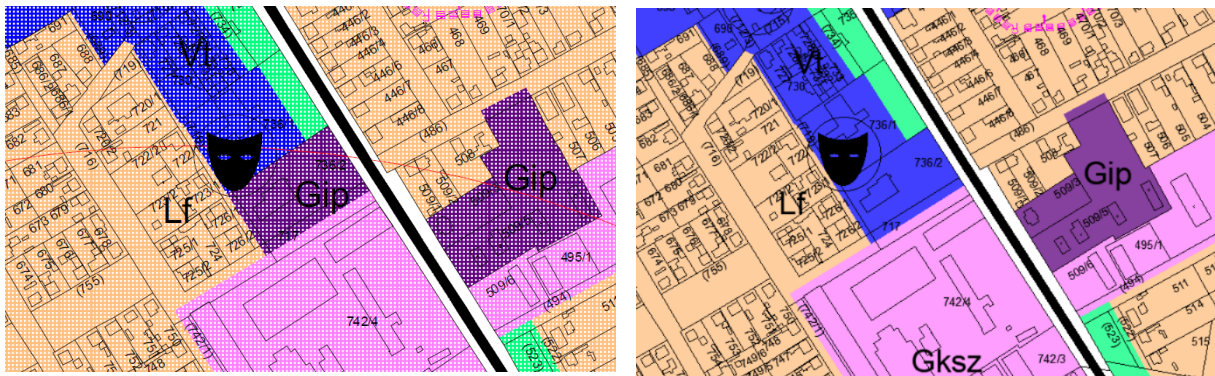
Hulladéklerakó (076/1,3,4 helyrajzi számok)
Hatályos TSZT (részlet)



Tervezett TSZT (részlet)



736/2 helyrajzi számú ingatlan (egykori mozi épület)



Jelentősebb területfelhasználási mód változás az iparterületfejlesztés környezetében lesz, melyet a fenti településszerkezeti terv részlet ábrázol. A tervezett feltáró út, kiszolgáló út ezért a szerkezeti tervlapon nem jelenik meg.

A település belterületétől északra található rekultivált hulladéklerakó (076/1,3,4 hrsz) sem igényel további utógondozást a környezetvédelmi hatóság tájékoztatása alapján, így a mezőgazdasági és véderdő besorolást kap.

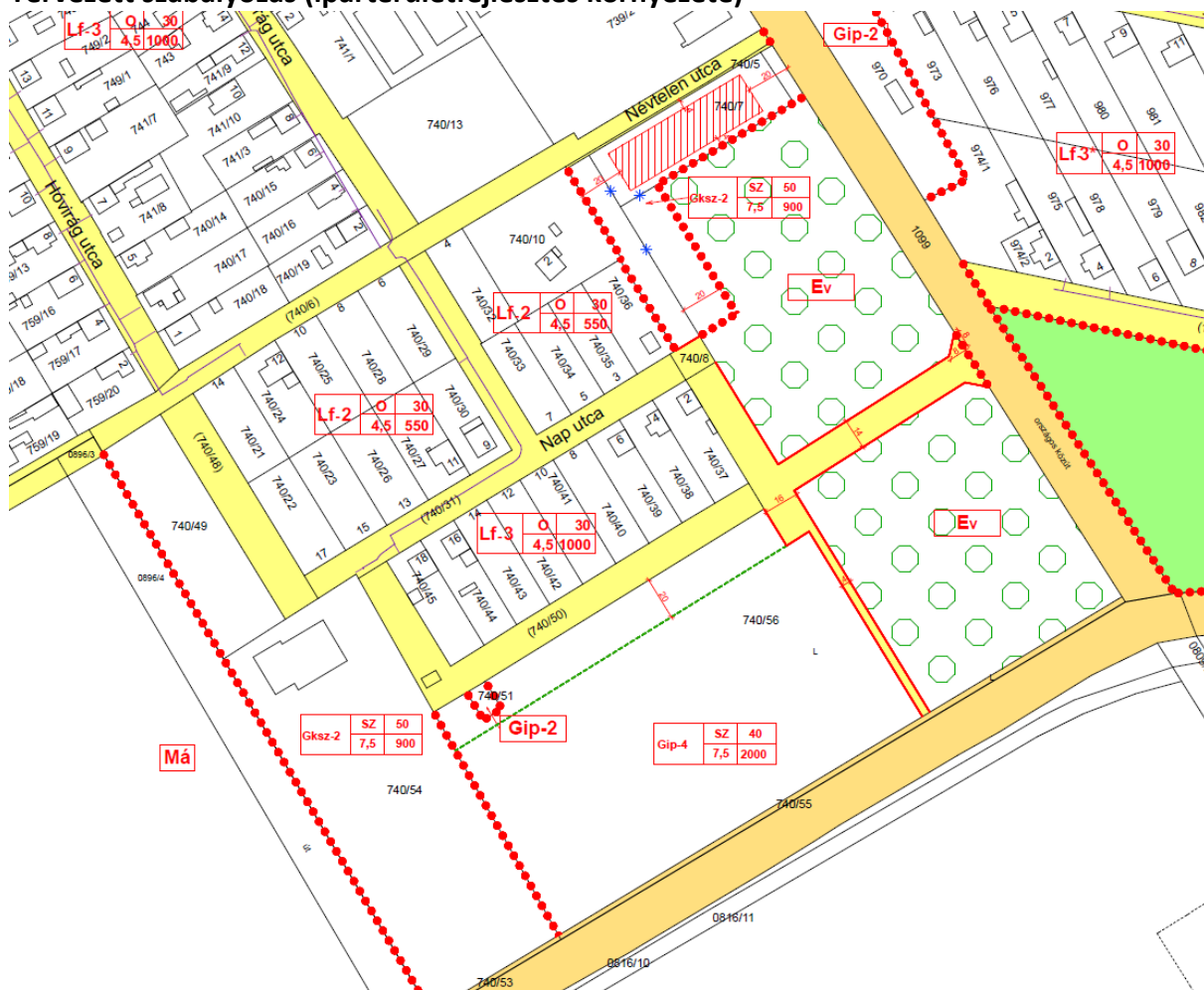
Az iparterület fejlesztés megvalósulásával a település központjában korábban kijelölt ipari építési övezet (736/2 hrsz-ú ingatlan) visszakerül településközpont vegyes területbe, mivel a korábbi beruházói szándék is megdőlt, továbbá az iparterület fejlesztéssel, elegendő és megfelelő terület áll rendelkezésre ipari beruházások számára.

A Gksz-2 építési övezetekben a beépítés előírt módja változik szabadon álló beépítésre.

Hatályos szabályozás (iparterület fejlesztés környezete)



Tervezett szabályozás (iparterületfejlesztés környezete)



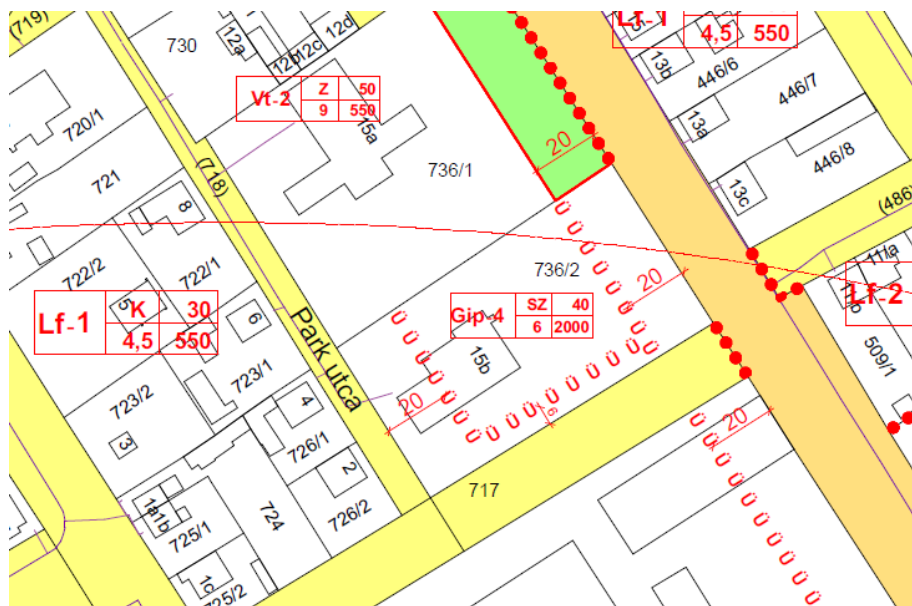
Hatályos szabályozás (076/1,3,4)



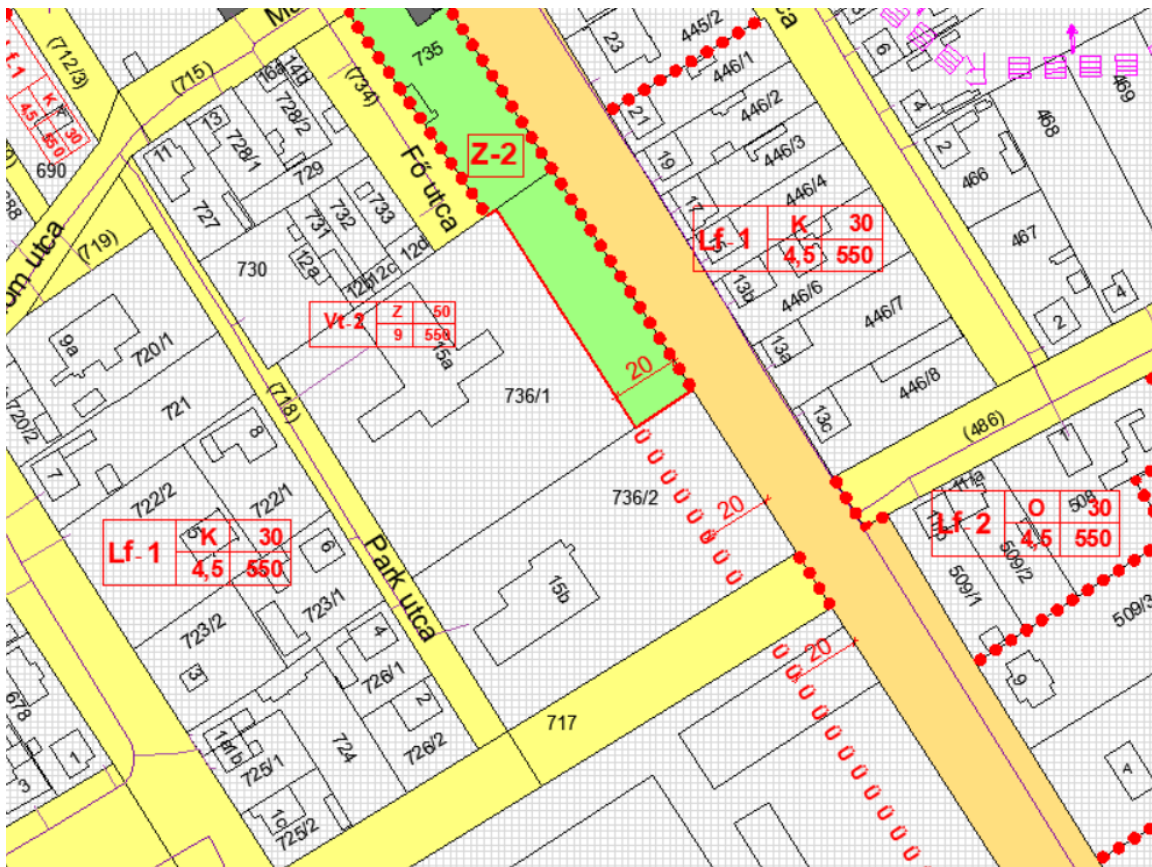
Tervezett szabályozás (076/1,2,3)



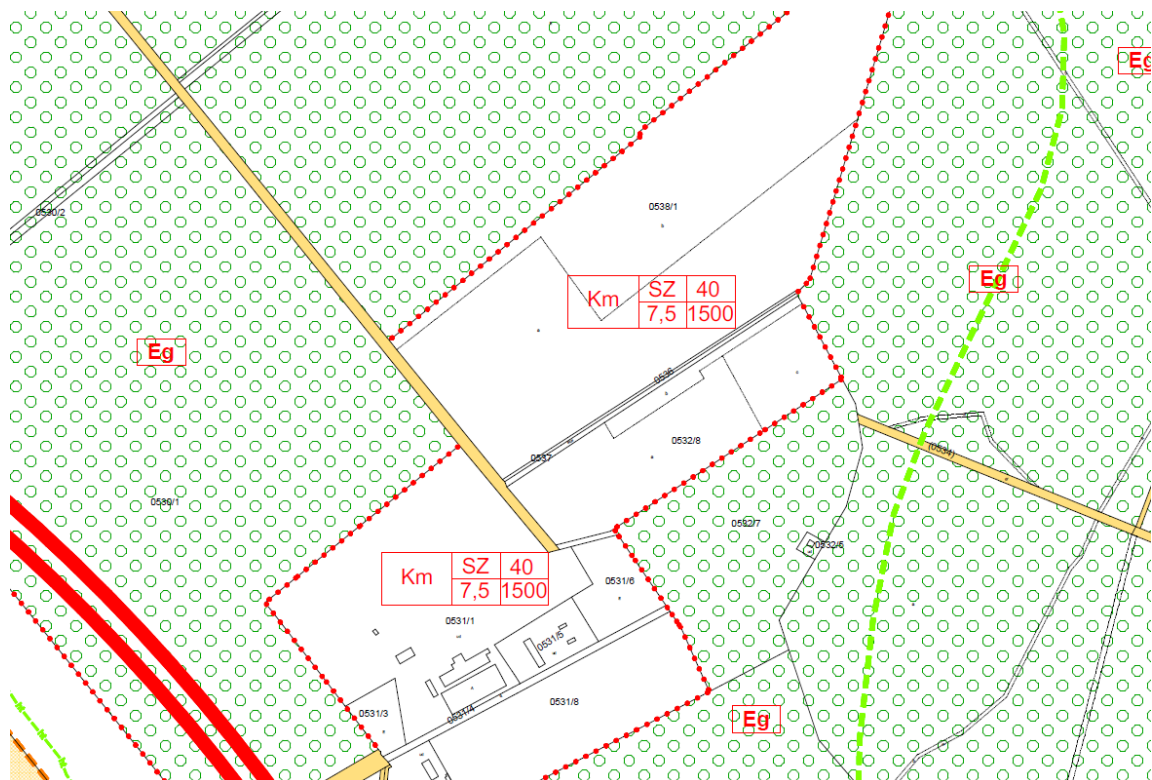
Hatályos szabályozás (736/2 hrsz.)



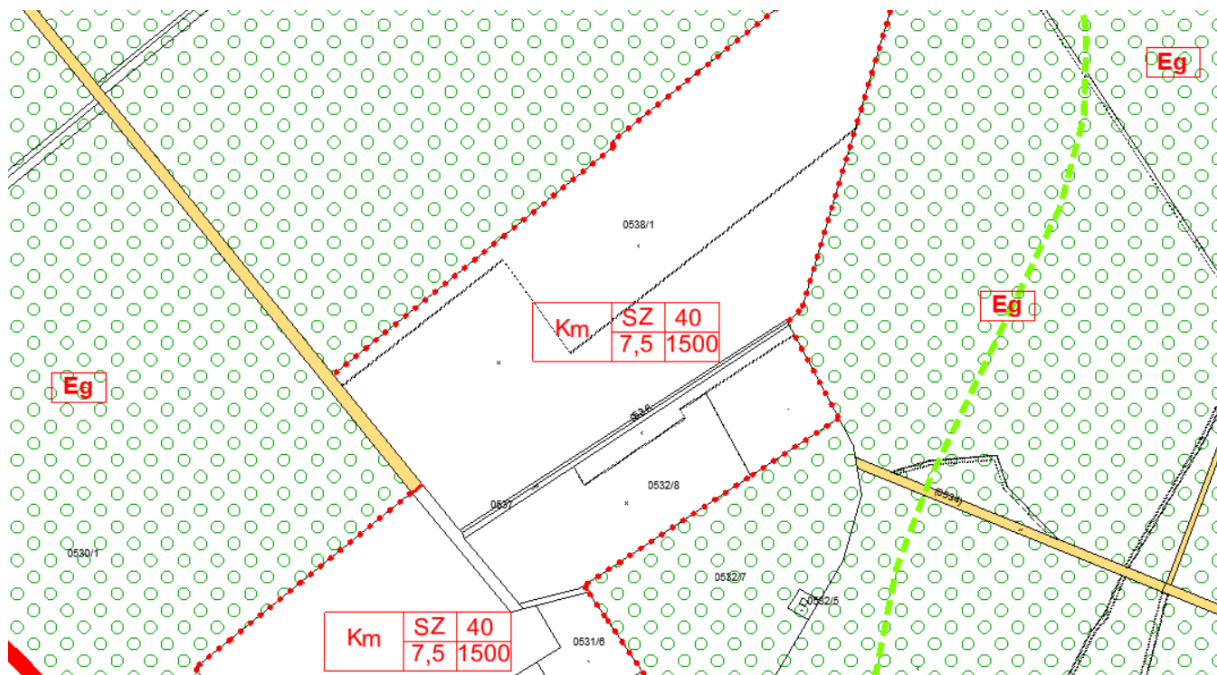
Tervezett szabályozás (736/2 hrsz.)



Hatályos szabályozás 0479 hrsz-ú déli szakasza



Tervezett szabályozás 0479 hrsz-ú déli szakasza



Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

A hatályos terven zöldterületként szabályozott terület jelentős része véderdő övezetbe kerül. (2,57 ha) maradék területe (0,15 ha) pedig kiszolgáló út besorolást kap. Az országos erdő adattár alapján az érintett erdő közjóléti funkciójú. A valóságban sem zöldterületi sem közjóléti funkciókat nem tölt és nem is töltött be.

Közjóléti erdő besorolását településrendezési szakmai szempontok sem indokolják, a főút közelsége miatt. A hatályos OTÉK előírásai részben tiltják is: a főút tengelyétől számított 50 m-es sáv nem sorolható közjóléti erdő funkcióba.

Megjegyzés: jelen módosítás a területfelhasználási kategóriák tekintetében az OTÉK 2012. augusztus 6-án érvényes előírásai alapján készül, mely időpontban közjóléti erdő kategória még nem került bevezetésre!

Az erdőrészlet jelenlegi funkciójának tehát leginkább a véderdő besorolás feleltethető meg.

Fontos szempont a tervezés során, hogy az erdőrészlet a tervezett útszabályozáson kívül teljes területén megmaradjon. Zajvédelmi és esztétikai (településképi takarás) szerepet is betöltve a Sallai tanító, Hunyadi, Fő utca és Gorkij utca által határolt lakótömbre is.

A tervezési területtől északra található lakótömbök védelmét az előkert szabályozás (megfelelő szélesség, fásítás) biztosítja.

A kialakításra kerülő építési telek vagy telkek beépítésénél javasolt a minél nagyobb arányú telken belüli zöldfelület biztosítása. Az alátámasztó munkarész mellékletét képező beépítési javaslat 3 db, ipari-gazdasági funkciókra már alkalmas telek kialakítást tartalmazza.

Közterületre történő csapadékvíz kivezetés az érintett közút kezelőjének hozzájárulásával történhet, így a közútcsatlakozás kiépítése és/vagy a telkek beépítése során kiadandó közútkezelői hozzájárulásokban **javasolt előírni, hogy az épületeken és telkeken keletkező csapadékvizet telken belül kell elszívárogtatni**, elősegítve a víz visszatartást és a takarékos csapadékvíz gazdálkodást. Erre a tervezett beépítés és szabályozás lehetőséget ad. Amennyiben a tervezett épület(ek) oltóvíz igénye oltóvíz tározó(k) építését igényli, a csapadékvíz ezekbe is bevezethető.

A módosítás során a közigazgatási terület egészére számított biológiai aktivitásérték növekszik:

Biológiai aktivitásérték számítás a teljes közigazgatási területre vonatkoztatva

JELENLEGI ÁLLAPOT			
TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLET NAGYSÁG (ha)	ÉRTÉK MUTATÓ	AKTIVITÁS ÉRTÉK
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Erdők (gazdasági. védelmi, közjóléti)	2313,17	9	20 818,53
Mezőgazdasági (általános)	6349,47	3,7	23 493,04
Mezőgazdasági (kertes)	30,14	5	150,7
zöldterület (3 ha alatt)	6,28	6	37,68
zöldterület (3 ha összefüggő terület felett)	11,7	8	93,6
Vízgazdálkodási terület	55,7	6	334,2
Vasút terület	16,94	0,6	10,16
Közlekedési (főutak)	53,84	0,5	26,92
Közlekedési (mellékút, gyűjtőtűt)	13,21	0,6	7,93
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Különleges - Temető területe	4,01	3	12,03
Különleges - egyéb helyi sajátosságokat hordozó terület	6,79	1,5	10,19
Különleges – hulladékkezelő, lerakó	9,03	0,1	0,9
Különleges – nagy kiterjedésű sportolási	1,94	3	5,82
Különleges mezőgazdasági üzemi	31,36	0,7	21,95
Ipari terület	38,7	0,4	15,48
Kereskedelmi - szolgáltató terület	120,23	0,4	48,09
Falusias lakóterület	174,69	2,4	419,26
Településközpont vegyes terület	9,8	0,5	4,9
ÖSSZESEN:	9247		45 511,38

TERVEZETT ÁLLAPOT			
TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLET NAGYSÁG (ha)	ÉRTÉK MUTATÓ	AKTIVITÁS ÉRTÉK
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Erdők (gazdasági. védelmi, közjóléti)	2317,47	9	20 857,23
Mezőgazdasági (általános)	6356,9	3,7	23 520,53
Mezőgazdasági (kertes)	30,14	5	150,7
zöldterület (3 ha alatt)	3,58	6	21,48
zöldterület (3 ha összefüggő terület felett)	11,7	8	93,6
Vízgazdálkodási terület	55,7	6	334,2
Vasút terület	16,94	0,6	10,16
Közlekedési (főutak)	53,84	0,5	26,92
Közlekedési (mellékút, gyűjtőút)	13,21	0,6	7,93
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Különleges - Temető területe	4,01	3	12,03
Különleges - egyéb helyi sajátosságokat hordozó terület	6,79	1,5	10,19
Különleges – nagy kiterjedésű sportolási	1,94	3	5,82
Különleges mezőgazdasági üzemi	31,36	0,7	21,95
Ipari terület	40,65	0,4	16,26
Kereskedelmi - szolgáltató terület	117,74	0,4	47,1
Falusias lakóterület	174,69	2,4	419,26
Településközpont vegyes terület	10,34	0,5	5,17
ÖSSZESEN:	9247		45 560,53

Közlekedési és közművesítési javaslat

Közlekedés

Kisszállás Község az e-ÚT 02.01.41 számú útügyi műszaki előírásban (2.1 fejezet) szereplő tervezési kategóriák tekintetében a „B” kategóriába tartozik.

„B - Azon települések (városi státusz nélkül) melyeket érint jelenlegi vagy tervezett országos jelentőségű közlekedési hálózat”

A műszaki előírás települési besorolása alapján forgalmi tervezéssel jelen tervleírás munkarész nem foglalkozik.

A megalapozó vizsgálat alapján a tervezett iparterület fejlesztés közötti feltárása keleti irányból az 5416. számú közút felől tervezett. Kisszállás Község Önkormányzata tehát az előzetes helyi egyeztetések alapján (önkormányzat, településtervező, út tervező) elkészítette

a feltáró út engedélyezési terveit. Az elkészült beépítési javaslat az úttervek vonalvezetését, burkolatszélességét veszi figyelembe.

A tervezett feltáró út a Nap utcai tömb rövidebb oldalai mentén csatlakozna a Nap utca meglévő aszfalt burkolatához. Ezen tervezett útszakaszok már nem alkalmasak egy ipari területet kiszolgáló forgalom lebonyolítására, így javasolt a tehergépjárműforgalom korlátozása ezen szakaszokon. Mivel az összes tervezett út önkormányzati kezelésbe kerül ennek akadálya nincs. Így a lakóterületek és az iparterület forgalma forgalomszabályozással elkülöníthető.

Az útügyi előírások nem teszik lehetővé az 55-ös számú főút felől a terület feltárását (útcsatlakozás kialakítását). A főút mentén, a tervezési terület közvetlen szomszédságában található buszmegálló megfelelő és biztonságos gyalogos megközelíthetősége jelenleg azonban nincs megoldva. Így javasolt a véderdősáv és a tervezett ipari övezet közt egy 4 m-es szabályozási szélességű területsávot kialakítani, ahol a későbbiekben járda kialakítható. A 4 m-es sáv akár önálló gyalogút (minimális burkolatszélessége 3 m) és mellette egy oldalon futó csapadékszikasztó kialakítására is alkalmas. A beépítési javaslat a minimális 1,5 m-es járdaszélességet veszi figyelembe. **Így a buszmegálló biztonságos gyalogos megközelítése is megoldott**, mivel több járat csak ezt a megállót érinti és a község központban található buszállomást nem.

A tervezett építési tel(k)ek közútcsatlakozásának tervezése várhatóan az építési engedélyezési tervezéssel egyidőben történik, a tervezett ipari funkciók közlekedési igényeihez igazítva. A kialakítható telkek méretei lehetővé teszik a telken belüli tehergépjármű forgalmat is, ez esetben a kapubejárók megfelelő szélességének (8-10 m) kialakításához javasolt úttervező igénybevétele.

A 740/8 hrsz-ú közterület besorolású földrészlet kiszolgáló út funkciójának megszüntetése a tervezett szabályozásban nincs negatív hatással a terület közlekedési hálózatára. A feltáró vizsgálatok alapján útként egyáltalán nem használt. A környező ingatlanok szabályos közút kapcsolata a tervezett szabályozás esetén is biztosított.

A magánutak tervezett szabályozása az OTÉK előírásaival nem ellentétes. Az OTÉK hatályos előírása alapján az építési telek követelménye, hogy legalább 3 m szakaszon legyen határos közúttal vagy magánúttal.

Az átsorolandó közút részlet legkisebb szélessége is több, mint 11 m.



Közművek

A tervezett feltárási út szabályozási szélességén belül az összes közmű nyomvonalas építményei elhelyezhetők.

Az Önkormányzat egyeztetéseket folytatott közműtervezőkkel a terület villamos energia, ivóvíz és szennyvíz hálózatának kialakításáról.

Villamosenergia ellátás leggazdaságosabb módon az 5416. számú út nyugati oldalán haladó 20 kV-os légvezetékéről történő leágazás kiépítésével történhet, mivel meglévő transzformátor a tervezési terület közvetlen közelében nem található. Így középfeszültségű vezetékét közterületen ~120 fm szakaszon kell csak kiépíteni az iparterületet kiszolgáló tervezett transzformátor állomásig, ahonnan az építési telkek villamos energia csatlakozása magánberuházásban kivitelezhető.

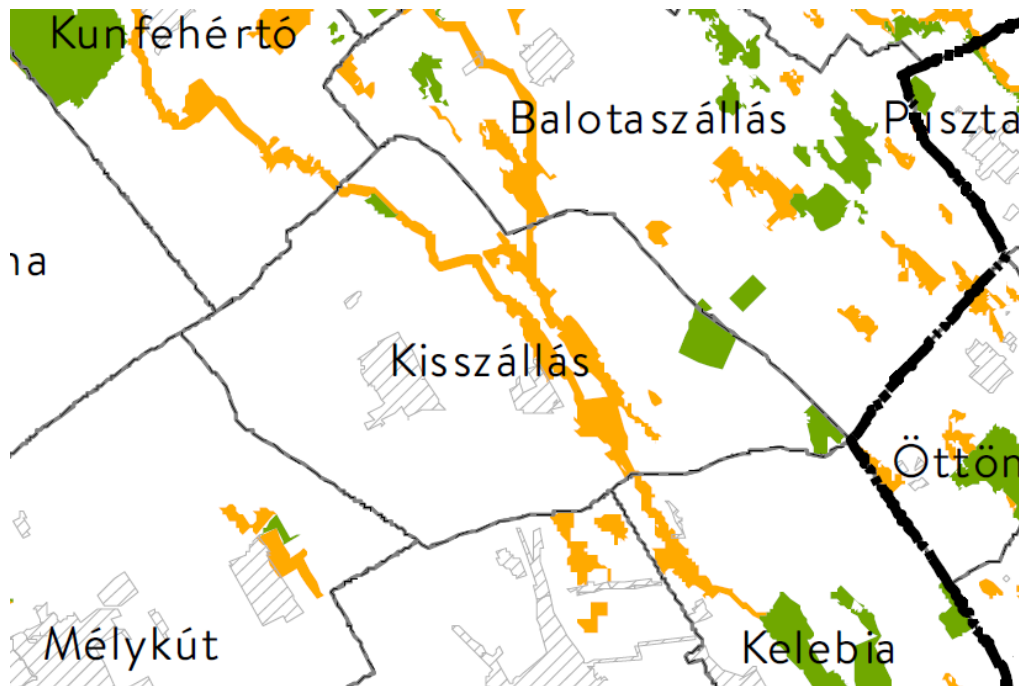
A terület terepviszonyaiból adódóan gravitációs szennyvízhálózat kialakítása nem lehetséges. Így a tervezett közterület az iparterület fejlesztési övezet északkeleti sarkánál kiszélesedik, hogy az energiaellátás sajátos építményeinek (szennyvíz átemelő, betonházas transzformátor) helyigénye biztosított legyen. A megszüntetésre tervezett 740/8 hrsz-ú közterület földrészleten közművek nem találhatóak.

Országos övezetekkel való összhang vizsgálata

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

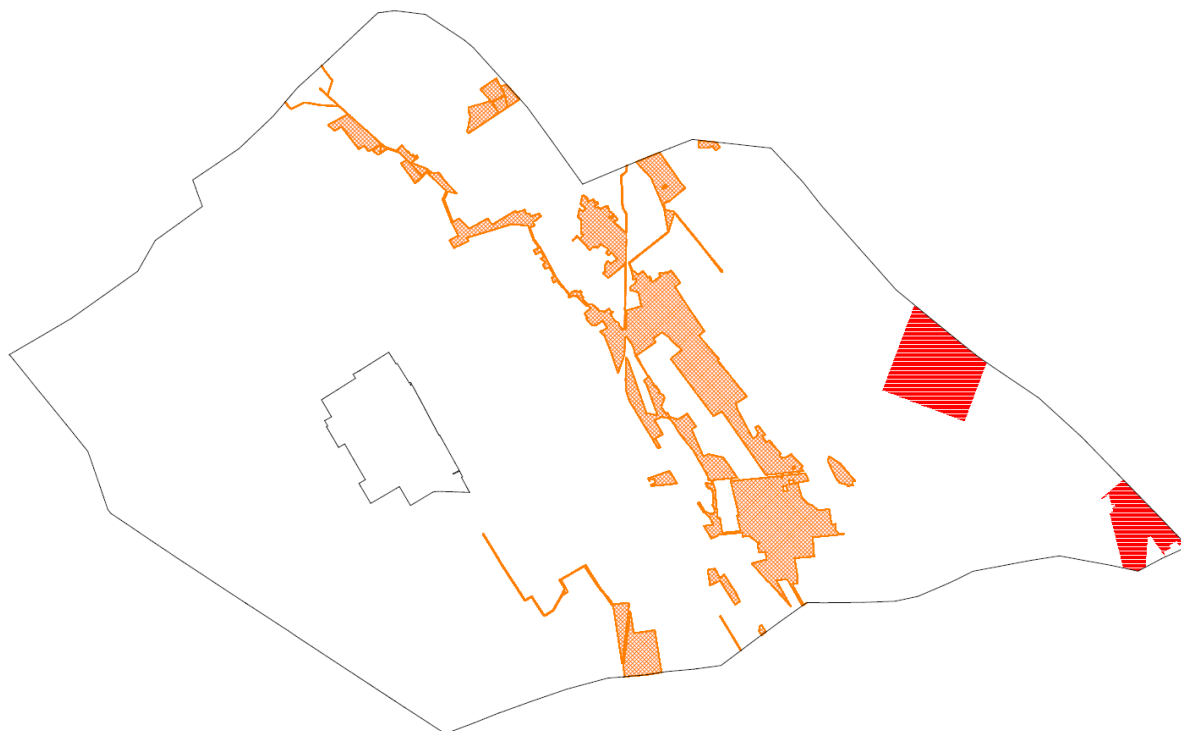
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,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

Az OTrT 3/1. számú rajzi mellékletét (sárga=ökológiai folyosó, zöld=magterület)

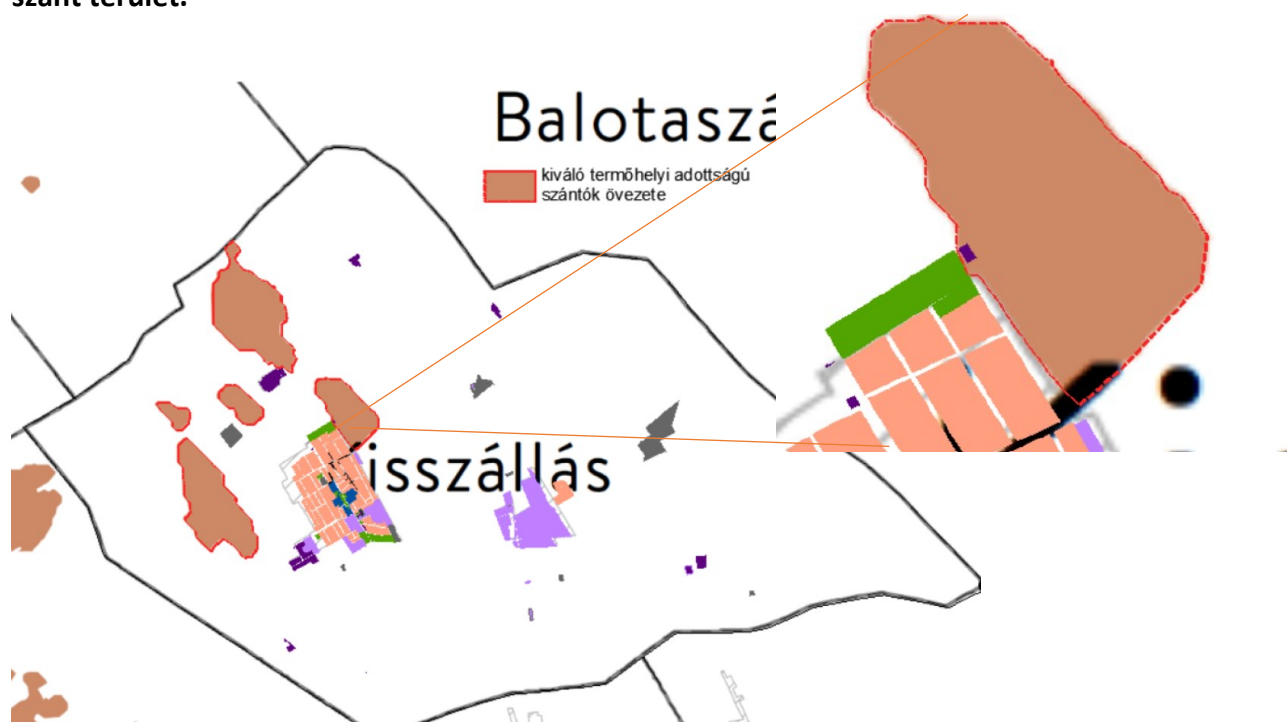


A Kiskunsági Nemzeti Park korábbi tervmódosításhoz adott adatszolgáltatása és tájékoztatása alapján azonban az ökológiai hálózatok területe eltér az OTRT-ben meghatározott területektől. Így a hatályos településterven az adatszolgáltatás területi lehatárolás került feltüntetésre. (következő térképszelvény) A módosítások ezen területeket nem érintik.

Elhelyezkedésüket az alábbi ábra mutatja. (pirossal-magterületek, sárgával – ökológiai folyosók)



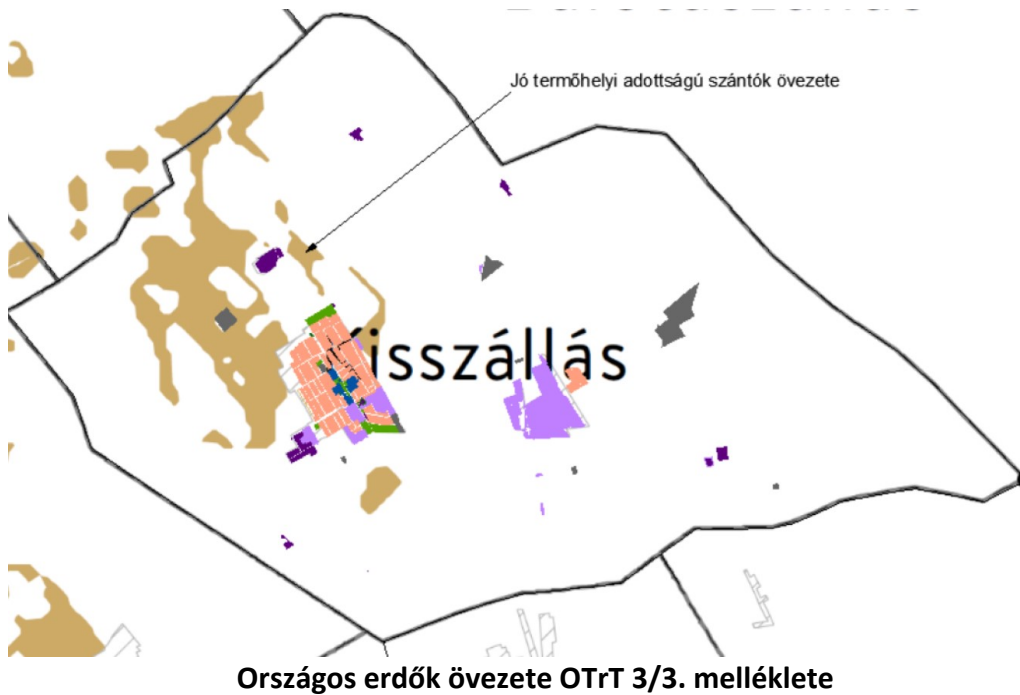
Az ökológiai hálózatok területén tárgyi módosításban sem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.



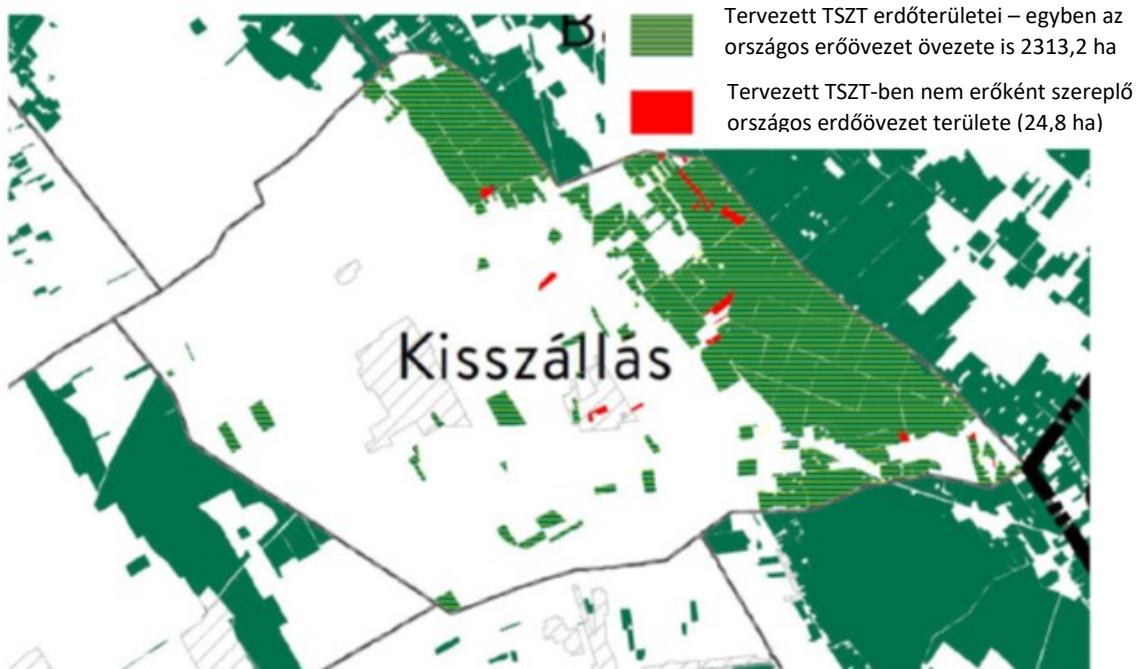
A fenti térkép a beépítésre szánt területek és a **kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek** (OTrT 3/2. melléklet) viszonyát mutatja be. Beépítésre szánt terület a kiváló adottságú szántóterületeken belül továbbra sem kerül kijelölésre. Beépítésre szánt terület (ipari) az övezeten belül csak egy helyen került kijelölésre korábban, a belterület északkeleti sarkánál (szennyvíztisztító telep), még a jelenlegi módosítás előtt jogszerűen elfogadottan.

Jó termőhelyi adottságú szántóterületek és a beépítésre szánt területek viszonya látható az alábbi térképen.

Jó termőhelyi adottságú szántók területén az eljárásban nem lesz kijelölve beépítésre szánt terület.



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



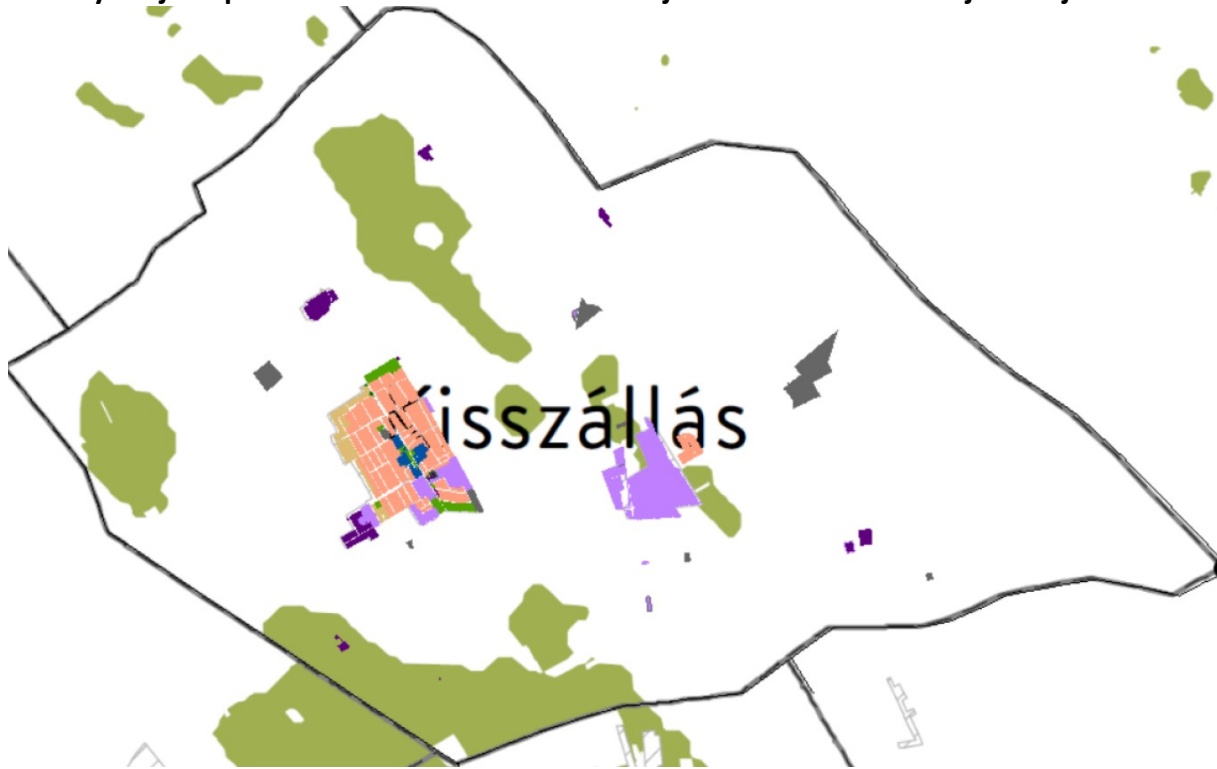
740/56 hrsz-ú ingatlanon lévő erdő települési térségben van. Ezért a fenti 95%-os lefedettségi előírás nem vonatkozik jelen módosításra. (nem is került figyelembevételre a fenti előírás alapján) A fenti térképszelvényből és jelmagyarozatából egyszerűen kiszámolható, hogy az országos erőövezet 98,9 %-a, a településrendezési eszközökben erdőterületként kerül kijelölésre az eljárásban. Így a fenti OTRT előírás teljesül.

Országos erdőtelepítésre javasolt terület övezete és a módosítási helyszín viszonya:

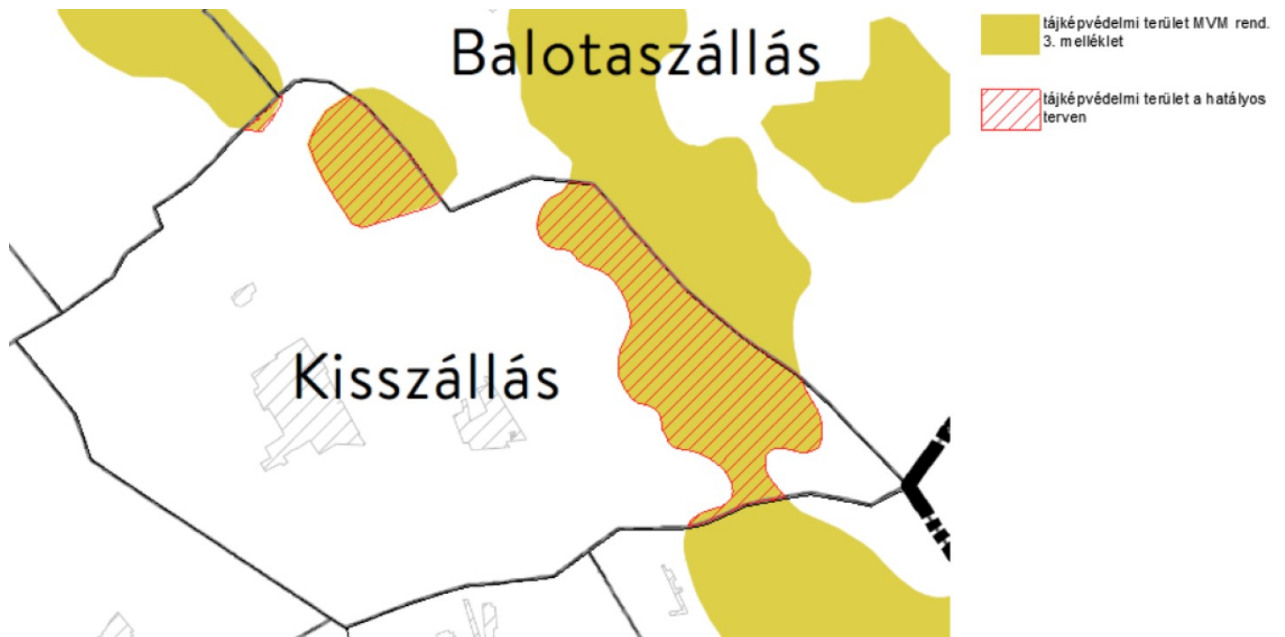
Az MVM rendelet 3. § (1) bekezdés szerint a „település-rendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a település-fejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - **az erdőtelepítésre javasolt övezet területén javasolt kijelölni.**

Az erdőtelepítésre javasolt területek a Településterven az előző módosítás keretében feltüntetésre kerültek. Az övezeten belül azonban erdőterület, egyelőre nem kerül kijelölésre.

Az alábbi ábrán látható, az erdőtelepítésre javasolt területek és a beépítésre szánt területek viszonya. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre az övezetben jelen eljárásban.

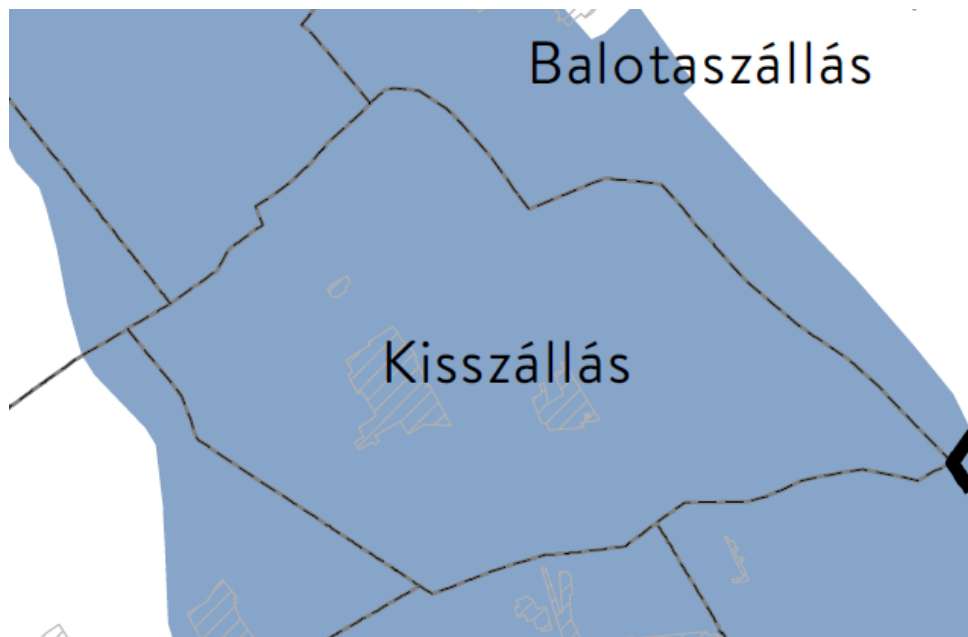


Az MVM rend. 3. melléklete szerinti tájképvédelmi területek. A Kiskunsági Nemzeti Park korábbi tájékoztatása alapján a tájképvédelmi területek ellenőrzésre kerültek.



A módosítási helyszínek nem érintik az övezetet.

Vízminőség védelmi terület övezete (MVM rend. 4. melléklet)



A vízminőség védelmi terület övezetébe a község teljes közigazgatási területe, **így jelen módosítási helyszínek is beletartoznak.**

Az MVM rendelet 5. § (2) bekezdés előírja: „A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

A hatályos HÉS az alábbi vízvédelmi előírásokat teszi:

„29.§ (3) A vízvédelem érdekében

a) Átmeneti megoldásként a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig csak szigorúan vízzáró szennyvízgyűjtőtároló építhető. A szennyvíz rendszeres szállítását igazolni kell. A szennyvízcsatorna hálózat megépítését követően az ingatlanokat be kell kötni a szennyvízcsatorna hálózatba.

b) A beépített területektől távol eső, a gazdaságosan nem csatornázható, laza, szétszórt beépítésű területeken, tanyák és egyedül álló épületek, épületegyüttesek szennyvízkezelési módja talajmechanikaszakvéleményre alapozva határozandó meg.”

c) A felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.

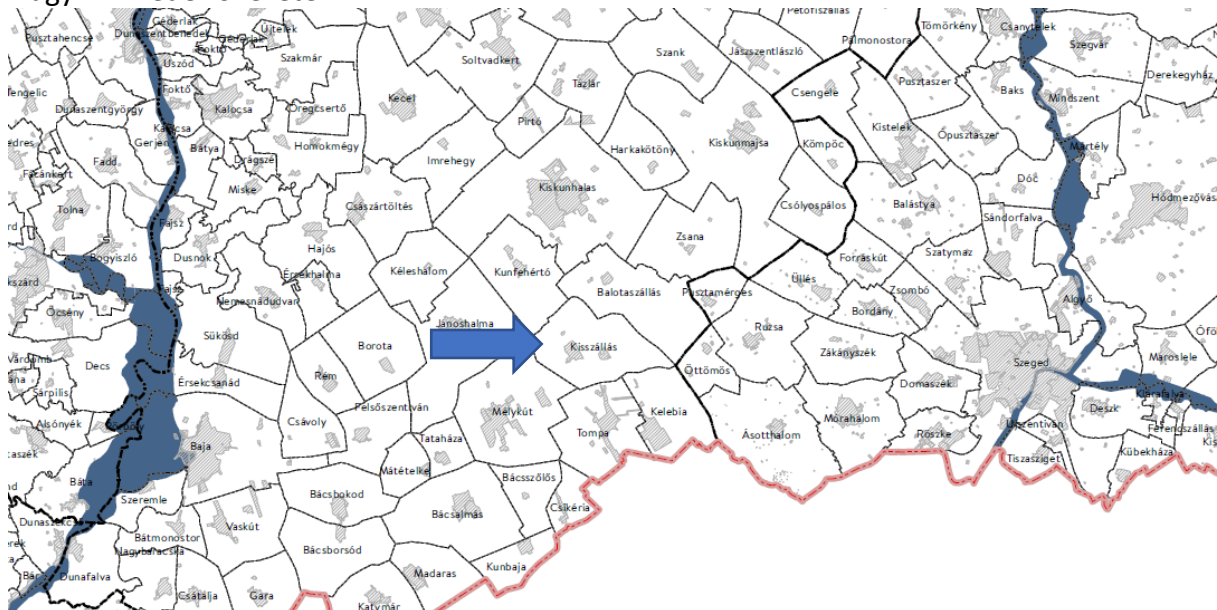
30.§ (2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjait a szabályozási és övezeti terv „védőterület határa” jellel ábrázolja. A védőterületen belül építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

a) vízügyi közvetlen védőterületek, amelyen belül vízügyi érdekből az építés korlátozott: állami csatornánál partéltől: 10 m szabadon hagyandó, állandó épület min.15 m-re, társulati csatornánál partéltől: 4 m szabadon hagyandó, állandó épület min.10 m-re”

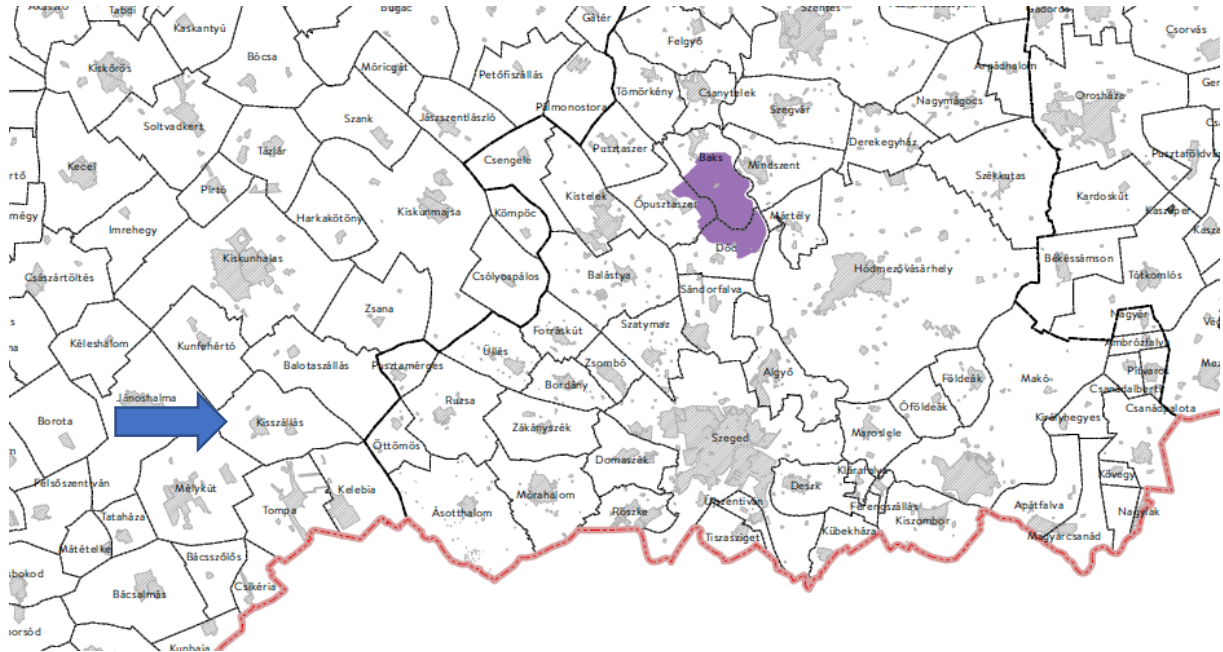
Az iparterület fejlesztés keretében szabványos víz és szennyvízcsatorna hálózat is kialakításra kerül, így a felszíni és felszín alatti vizeket károsító hatás nem várható.

A községet nem érintő országos övezetek (OTRT és MvM rendelet)

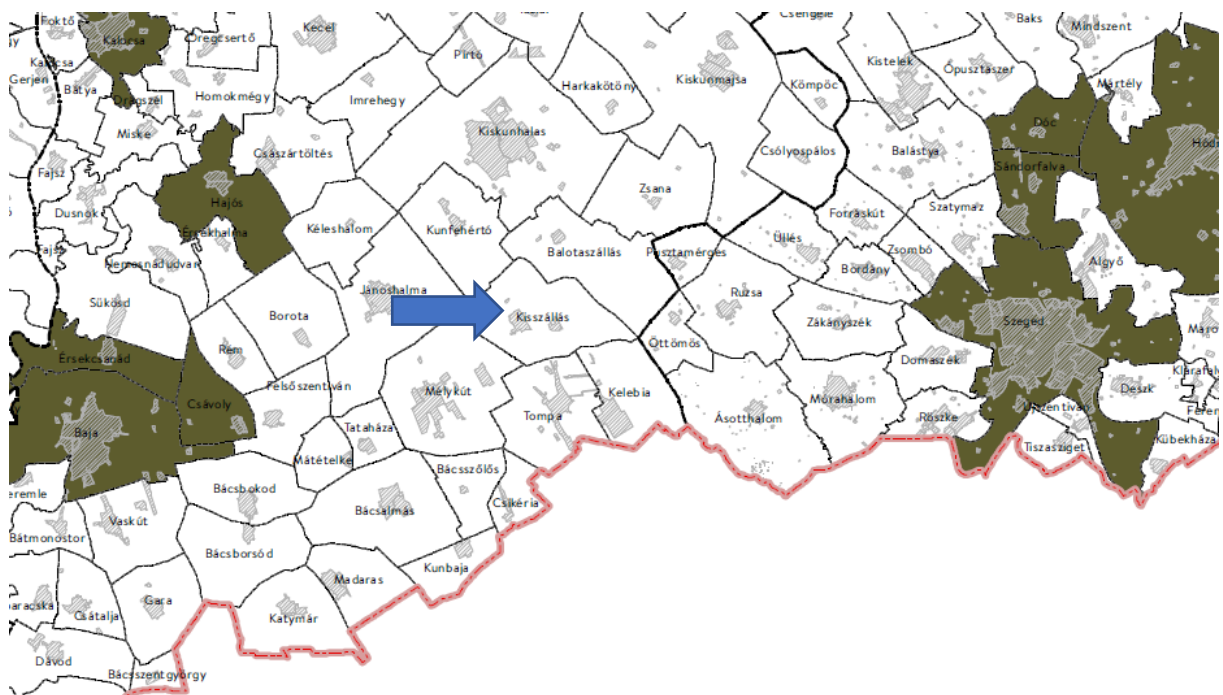
Nagyvízi meder övezete:



VTT tározók övezete:



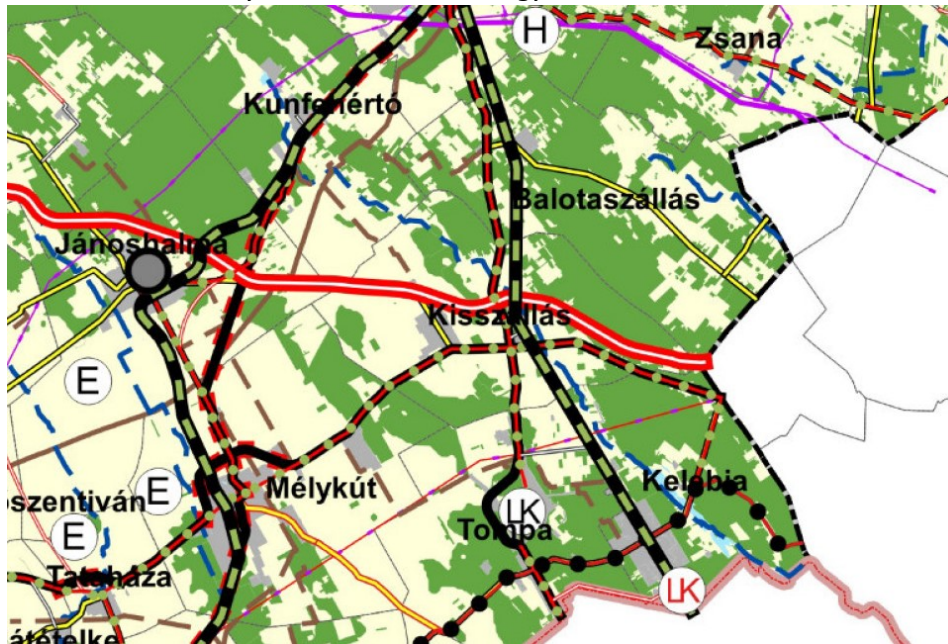
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések:



Bács-Kiskun Megye Területrendezési tervével való összhang vizsgálata

A megyei terv tekintetében Bács-Kiskun Megye Közgyűlésének 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendeletével hatályba léptetett területrendezési tervét (továbbiakban: Megyeterv) vesszük alapul.

Kisszállás és környéke Bács-Kiskun Megye Szerkezeti Tervében – részlet



Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

Kisszállás településrendezési eszközeinek jelen módosítása nem változtatja meg az térségi szerkezeti elemeket, a közlekedési és közmű-infrastruktúra elemei változatlanok maradnak. Azok szabatos megnevezése a tervlapokon a teljes felülvizsgálati eljárás során biztosítva lesz:

Kisszállást érintő szerkezeti elemek:

- **Tervezett gyorsforgalmi utak** - M9 gyorsforgalmi út – tervezett szakasz - Nagycenk (M85) – Szombathely –Vasvár Rábahídvég (M80) Vasvár (M80) – Zalaegerszeg – Nagykanizsa – Kaposvár – Dombóvár –Szekszárd - Dusnok – Szeged (M5)

Megjegyzés: az M9-es, gyorsforgalmi úttá fejleszhető 2x1 sávós főút környezetvédelmi engedélyezése jelen tervmódosítással egy időben zajlik. A Polgármesteri Hivatal részére megküldött tervanyagok Kisszállás közigazgatási területének tekintetében, a tervezett főút Megyetervben szereplő nyomvonalától eltérő nyomvonallevezetésre is javaslatot tesznek. (lásd: megalapozó vizsgálat ábrája) Jelen munkarész keretében a hatályos Megyeterv kerül figyelembevételre, azonban a

teljesen új (A2 jelű) nyomvonal sem ellentétes Kisszállás tervezett területfelhasználásával.

- **Meglévő főutak**

53. számú főút - Solt (52. sz. főút) – Kiskunhalas – Tompa – (Szerbia)

55. számú főút - Szeged (5. sz. főút) – Baja – Bátaszék (M6)

- Meglévő térségi szerepű összekötő utak – 5416. j. Jánoshalma – Kisszállás ök. út.
- Meglévő egyéb mellékutak – 54318 Kisszállás állomáshoz vezető út
- Tervezett egyéb mellékutak – 5416. j. Jánoshalma - Kisszállás
- Egyéb kerékpárútvonalak:
(Pörböly) – Baja (6.A) – Csávoly – Felsőszentiván – Tataháza – Mélykút – Kisszállás – (Ásotthalom)
Solt (6.A) – Dunatetőtlen – Akasztó – Kiskőrös (61.) – Soltvadkert – Pirtó – Kiskunhalas – Tompa (5.A) – (Szerbia)
- Meglévő országos törzshálózati vasúti pálya – 150 Budapest [IX. kerület, Ferencváros] – Kelebia – (Szerbia)
- Meglévő térségi földgázelosztó vezeték – Kisszállás ellátó vezeték (1/13. melléklet)
- Térségi belvíz- és öntözőcsatorna (1/16. melléklet 2. táblázat 17. sor)

Megyeterv Területfelhasználási térségeinek kiterjedése Kisszálláson (1/2. melléklet alapján alapján)

Erdőgazdálkodási térség:	3499 ha	37 %
Mezőgazdasági térség:	5324 ha	59 %
Vízgazdálkodási térség:	56 ha	0 %
Települési térség:	368 ha	4 %

Megyeterv övezetei

A Kisszállás területét érintő övezetek kiemelve:

„5. § (2) Az OTrT-ben és az MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül

a) az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a 3/9. melléklet,

b) a **rendszeresen belvízjárta terület** övezetét a 3/10. melléklet,

c) a **tanyás területek övezetéhez tartozó települések területét** a 3/11. melléklet, és

d) a földtani veszélyforrás terület övezetét a 3/12. melléklet tartalmazza.

(3) Az OTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül

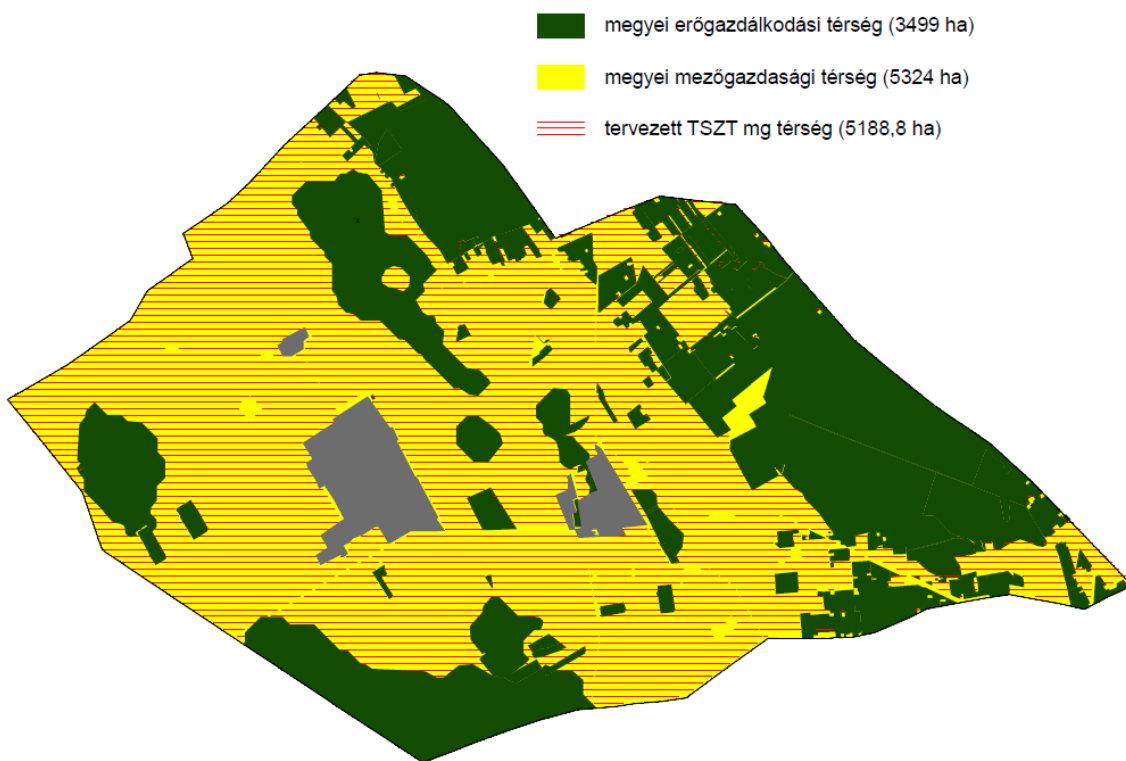
a) a **városkörnyéki településegüttesek** övezetéhez tartozó városkörnyékeket a 3/13. melléklet,

b) a **különleges eszközökkel fejlesztendő területek** övezetét a 3/14. melléklet,

c) a gépjárműgyártási beszállítói terület övezetét a 3/15. melléklet,

d) a híd gazdaságfejlesztési térség övezetét a 3/16. melléklet,

- e) az együtt élő négy város térségének övezetét a 3/17. melléklet,
- f) a **kötött pályás gazdasági terület** övezetét a 3/18. melléklet,
- g) az általános turisztikai fejlesztés övezetét a 3/19. melléklet,
- h) a pusztai turizmusfejlesztés övezetét a 3/20. melléklet,
- i) a pincefalvak övezetét a 3/21. melléklet,
- j) a gyógyhelyek és gyógyfürdők övezetét a 3/22. melléklet,
- k) a Duna menti térség övezetét a 3/23. melléklet,
- l) a natúrpark terület övezetét a 3/24. melléklet,
- m) a **napelempark elhelyezésére szolgáló különleges** övezetet a 3/25. melléklet,
- n) a geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezetet a 3/26. melléklet, és
- o) a **klimaváltozással fokozottan érintett térség** övezetét a 3/27. melléklet



Fenti térkép a megyei erdőgazdálkodási térség, valamint a megyei mezőgazdasági térség viszonyát ábrázolja a település közigazgatási területén belül. Kiszámolható, hogy a Megyeterven mezőgazdasági térségként szereplő területek **97,5%-a** mezőgazdasági területként kerül kijelölésre jelen eljárásban. (Leszámításra kerül az erdőtelepítésre javasolt terület.)

Így az OTrT 11. § b) pontjának előírása teljesül:

„a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható,”

A rendszeresen belvízjárta terület övezetébe az OTrT szerint „a síkvidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik”.

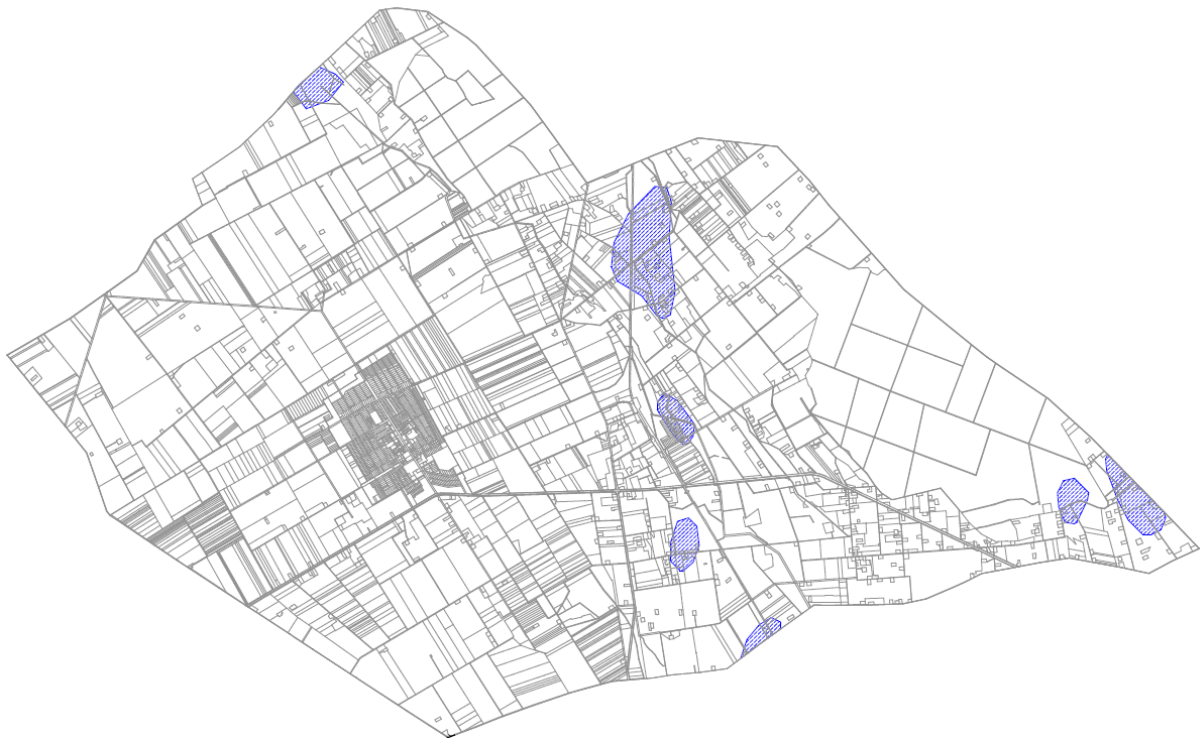
Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében „rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság az előző módosításban (2021) adatszolgáltatásként megküldte a belvízzel veszélyeztetett területek kiterjedését. **A településterven a belvízzel közepesen vagy erősen veszélyeztetett területek feltüntetésre kerültek.**



BKMTrT övezeti tervlap részlete:
rendszeresen belvízjárta terület

Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása:



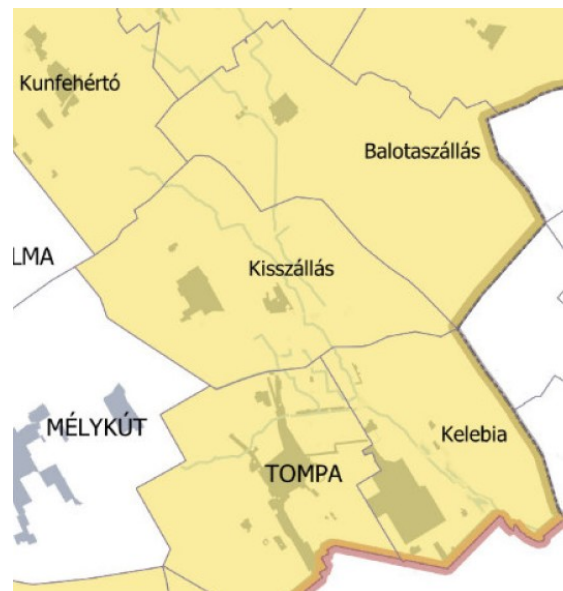
A Megyeterv övezeti tervlapján és a hatályos terven a belvízzel veszélyeztetett területek lehatárolása megegyezik. Ezekon a területeken az eljárásban nem kerül kijelölésre beépítésre szánt terület.

Kisszállás község a tanyás területek övezetébe tartozik.

Az MVM rendelet 10. § (2) bekezdése értelmében: „A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

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

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



A hatályos rendezési terv tanyás mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásai több ponton is megengedőbbek az OTÉK-nál (beépítettség mértéke, telekméret) a tanyaudvarok meglévő beépítettségéhez jobban igazodva. A meglévő tanyaudvarok is jelölve vannak a Szabályozási Terven. A hatályos terv teljes felülvizsgálatakor a mezőgazdasági (egyben tanyás) településrészek szabályozásának felülvizsgálata is meg fog történni.

Kisszállás község a **városkörnyéki településegységek övezete** tekintetében Tompa vonzáskörzetébe tartozik, Kelebia községgel együtt.

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

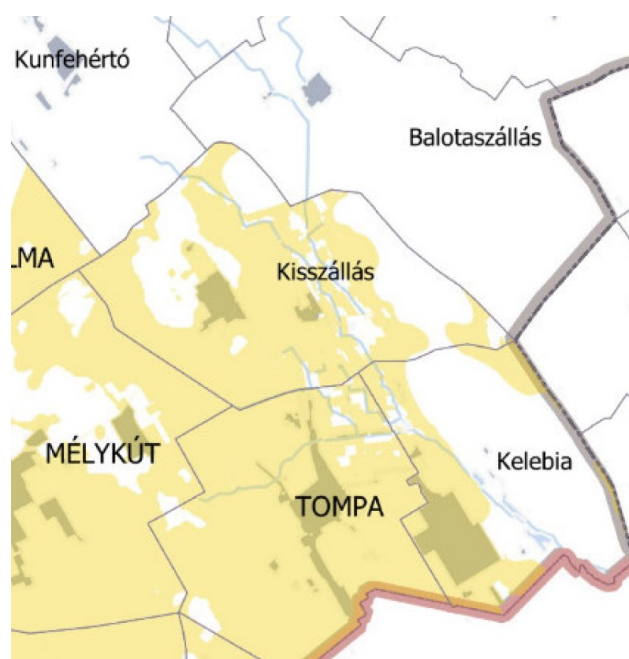
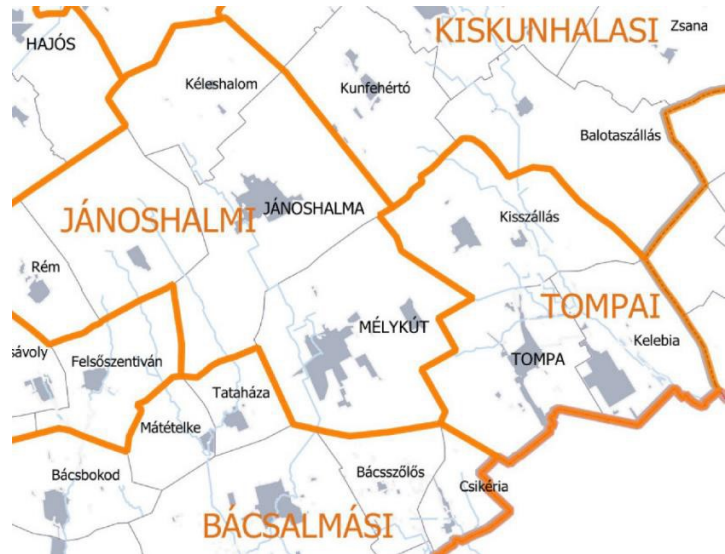
Az övezeti tervlap magyarázata közli: „a megye egyes városkörnyékeihez tartozó területeket a terv a járási beosztás szem előtt tartásával úgy alakítja ki, hogy azok a lehető legteltesebben a városok tényleges szomszédságait fedjék le, teljeskörűen, de átfedések nélkül. A beosztás nem kizárólagos érvényű az egyes intézmények ellátási körzetét tekintve, azokat az érintett önkormányzatok az adott szakterület sajátosságainak megfelelően eltérő módon is megállapíthatják”.

Nem elhanyagolható Kiskunhalas város hatása sem a község életében (iskolák, munkahelyek, kereskedelmi-rekreációs szolgáltatások), sőt jobban érvényesül, mint Tompa város központképző hatása. A két város távolságra is közel azonos Kisszállástól. Mivel a Megyeterv ezen övezet tekintetében semmilyen konkrét előírást vagy rendezési feladatot nem fogantat, így csak jelen alátámasztó munkarészben kerül szerepeltetésre.

Gazdasági, innovációs fejlesztési térségek

A Megyeterv 6. § (2)-(3) bekezdése gazdasági, innovációs fejlesztési térségeket jelöl ki, amelyek területén belül a kereskedelmi szolgáltató területegységeken (Gksz) sajátos építési övezetek jelölhetők ki. A sajátos Gksz övezetekben a környék lakosságának, intézményeinek zavarása nélkül az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, az építési telek legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet.

A településtervben kijelölt Gksz építési övezetekbe tartozó telkek esetében a



meglévő beépítettség sehol sem közelíti meg az építési övezetre előírt felső határértéket. A legintenzívebben beépített telek esetében sem, ami 742/4 hrsz-ú ingatlan. Beépítettség 36%, maximális beépíthetőség: 50 %, ami az adott telek esetében még több mint bruttó 4000 m² bővítési lehetőséget ad. Így ezen lehetőséggel nem él a Község a tervmódosítás során.

Kisszállás a „Gazdasági innovációs fejlesztési térségek” tekintetében a **Kötött pályás gazdasági terület** övezetében is érintett. Az övezetben a barnamezős, vagy a település beépített területéhez csatlakozó területrészen, a működő vasútállomás felvételi épületének kijáratától a telek bejáratáig a legrövidebb gyalogos megközelítési úton mérve legfeljebb 500 m-es távolságon belül alkalmazható a már említett sajátos Gksz övezet.

A 150-es számú vasútvonal és az 53. számú út közötti területen kijelölt gazdasági területek (Gksz) beletartoznak a fent említett 500 m-es körzetbe. Mind a meglévő felvételi épület, mind a tervezett vasúti megálló tekintetében. A területen lévő telkek beépítettsége azonban itt sem indokolja a különleges övezet alkalmazását.

A Megyeterv övezeti tervlapja a kötött pályás gazdasági terület övezetében ugyanazokat a területfoltokat állapítja meg Kisszállás igazgatási területén, mint különleges eszközökkel fejlesztendő terület övezetében.

A Megyeterv 8. § (1) bekezdése értelmében Kisszállás érintett területein belül létrehozható különleges napelempark elhelyezésére szolgáló terület a következők szerint:

„A napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet a megye településeinek a településrendezési tervében a 3/25. mellékleten kijelölt területrészen belül fekvő területegységeken alkalmazható, beépítésre szánt területen az OTÉK 24. § (2) bekezdés g) pontja szerint, vagy legfeljebb 10 AK értékű mezőgazdasági, vagy



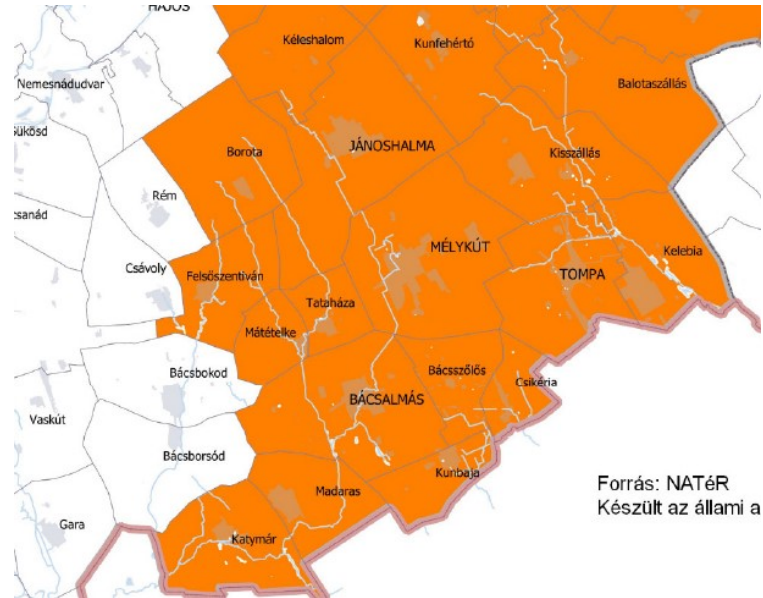
felhagyott külterületi, korábban beépített területen az OTÉK 30/B. § (2) bekezdés c) pontjának megfelelően. Az 5 MW-nál nagyobb névleges teljesítőképességű napelempark ezen belül telepítési tanulmányterv alapján alakítható ki.”

Az övezetet a vonatkozó megyei tervlap olyan módon tünteti fel, hogy abba csak az erőgazdálkodási térségek nem tartoznak bele. **Megjegyzendő, hogy a Megyeterv szerkezeti tervlapja Kisszállás község igazgatási területére nem is irányoz elő tervezett, 5 MW-nál nagyobb naperőművet.**

Ennek alapján nem kerül kijelölésre napelempark elhelyezésére szolgáló terület jelen eljárásban.

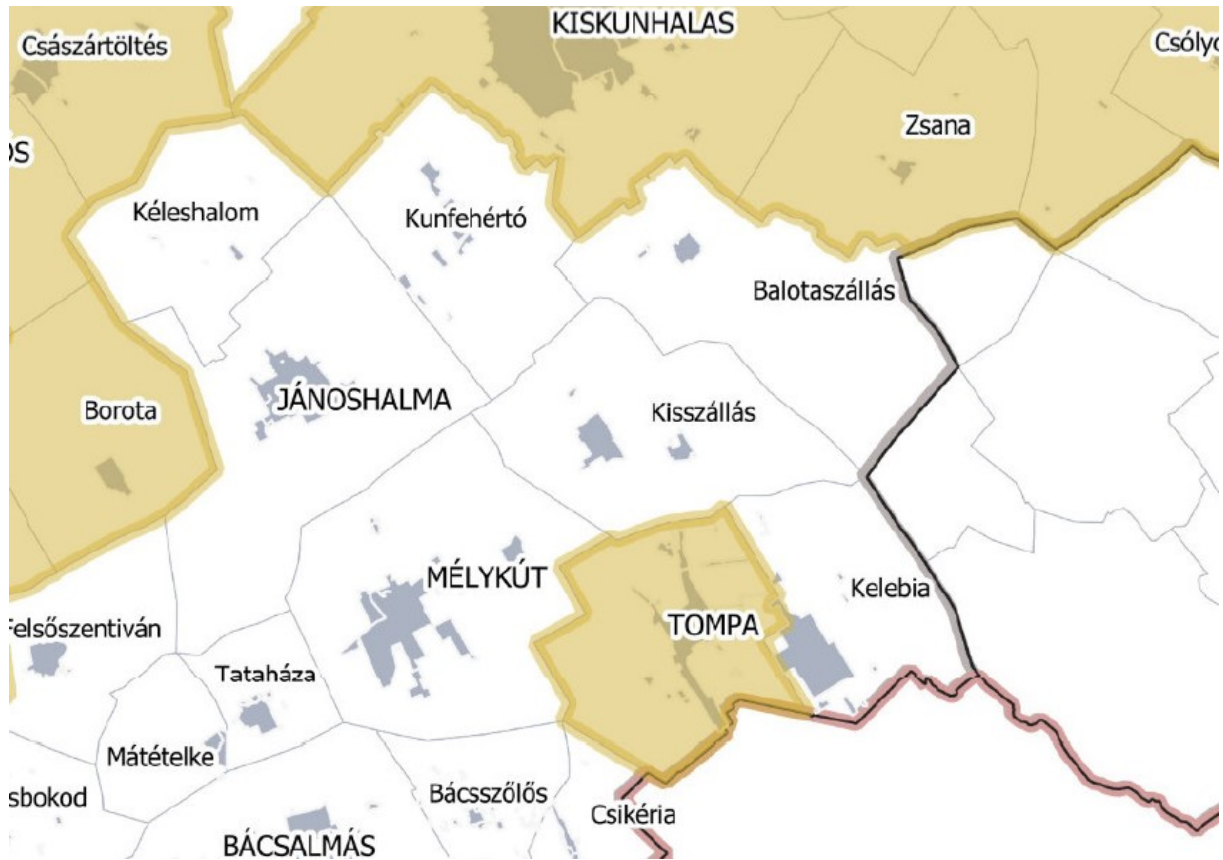
Klímváltozással fokozottan érintett térség

Kisszállás igazgatási területe az övezetbe tartozik, mert adottságai miatt a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése kimagaslóan fontos cél. A településfejlesztési koncepcióban és integrált településfejlesztési stratégiában szerepeltetni kell a kapcsolódó intézkedéseket. Nagyrészt a Homokhátság területén érvényes ez az előírás, ahol a sajátos talajszerkezet és a klímaviszonyok miatt az aszályosság jelensége a Pálfai-féle aszályossági indexszel kimutathatóan a sokéves országos átlagnál lényegesen nagyobb mértékben jelentkeznek. Kisszállás településfejlesztési dokumentumainak ezután sorra kerülő felülvizsgálata során vizsgálni kell a térségi övezetre vonatkozó célok teljesülését.

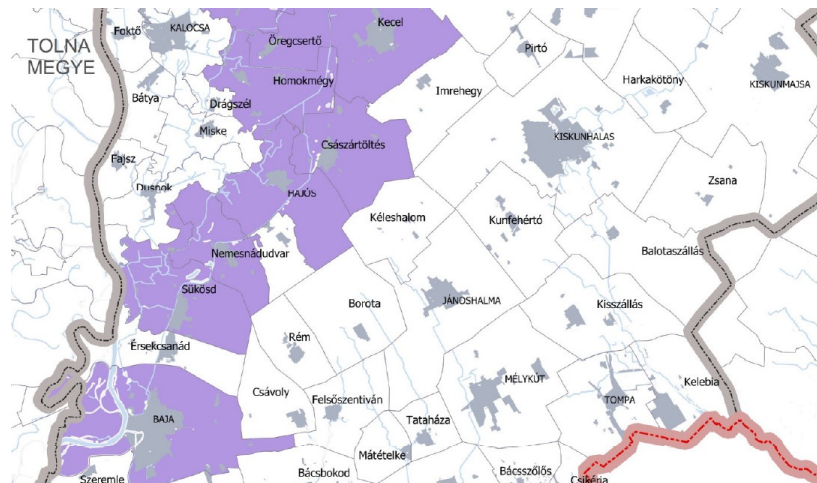


A Megyeterv, Kiszállás Közigazgatási Területét nem érintő övezeti tervlapjai:

3/9. Ásványi nyersanyagvagon övezete:

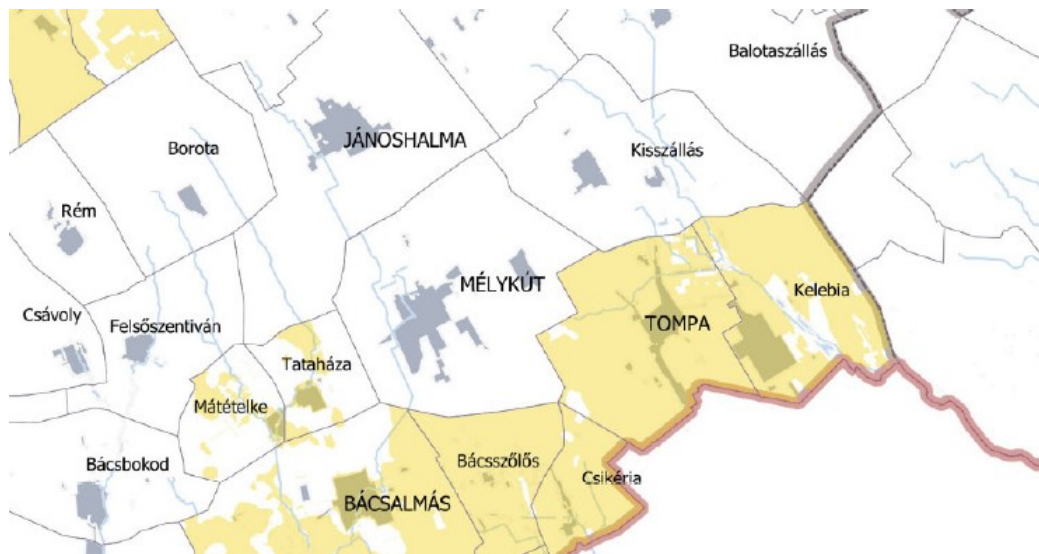


3/12. Földtani veszélyforrás övezete:

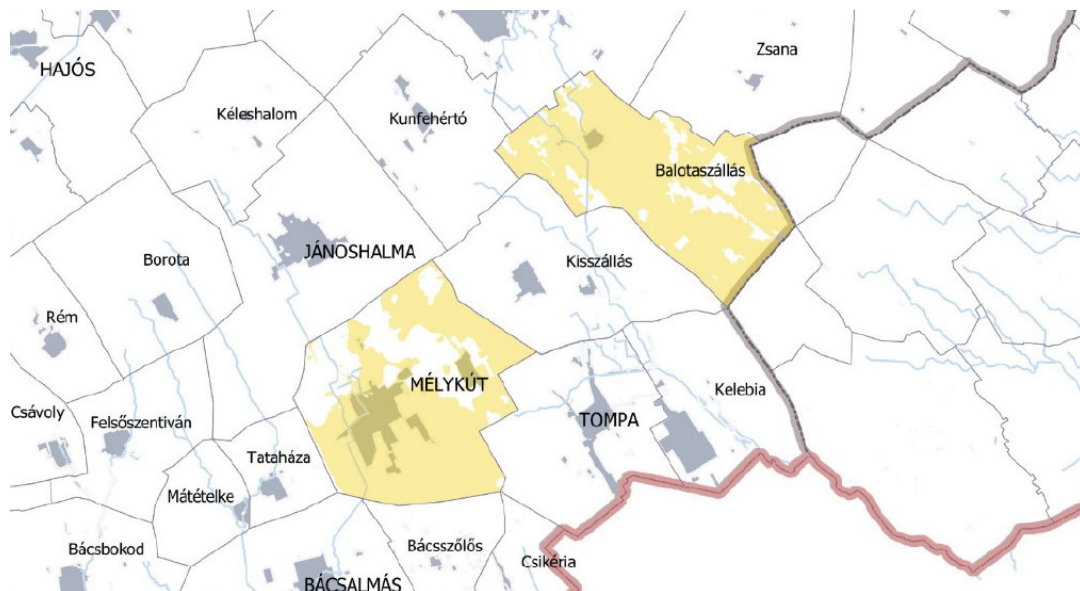


3/15. Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete:

3/24. Natúrpark terület övezete:



3/26. A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet:



Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításához

Kisszállás Község Önkormányzata az alábbiak szerint módosítja a község 161/2007. (XI. 29.) K.t. számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti tervét:

A Településszerkezeti Terv T1-es tervlapja jelen határozat 1. számú melléklete szerint módosul.

Felelős: Rozsnyai Attila polgármester
Határidő: hatályba lépést követően folyamatos

1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati határozathoz (T-1 tervlap egységes szerkezetben a tervezett változtatásokkal, külön pdf fájlban a megfelelő láthatóság érdekében)

HÉSZ módosítás tervezete (IJR-ben szerkesztve)

Kisszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023 (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról szóló 14/2007. (XI. 30.) rendelet módosításáról

Kisszállás Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontja, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyeztetések lefolytatását követően a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályokról szóló 14/2007. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1. számú mellékletének a helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

2. §

A HÉSZ 2. számú mellékletének a helyébe jelen rendelet 2. számú melléklete lép.

3. §

A HÉSZ 2.§ (1) bekezdése az alábbi d) és e) ponttal egészül ki:

„d) kötelező előkert vonal

e) építési hely területe”

4. §

A HÉSZ 8.§ (5) bekezdés b) pontjának, ba) és bb) alpontjainak helyébe az alábbi szövegrész lép

„b) Beépítés: szabadon álló, az alábbiak figyelembevételével:

ba) Meglévő épület területe építési helynek minősül

bb) A szabadon álló beépítési mód általános szabályain túl, a Szabályozási Terveken jelölt építési hely figyelembe veendő.”

5. §

A HÉSZ 9.§ (7) bekezdés c) pont ca) alpontjának helyébe az alábbi szövegrész lép:

„ca) előkert: a Szabályozási Terven kötelező előkert vonallal jelölt és kótázott szélességű telekrész. Az előkert területének minimum 50% zöldfelületként alakítandó ki.”

6. §

A HÉSZ 9.§ (7) bekezdés e) pontjának helyébe az alábbi szövegrész lép:

„e) építménymagasság: maximum 7,5 m”

7. §

A HÉSZ 17.§ (3) bekezdés az alábbi e) ponttal egészül ki:

„e) Önálló övezetbe nem sorolt, de az SZ-1 és SZ-2 Szabályozási Terveken jelölt kiszolgáló vagy lakóutak”

8. §

A HÉSZ 17.§-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken magánutak létesíthetők. A magánút telkének legkisebb szélessége 4 m kell legyen.”

9. §

A HÉSZ 19.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(1) Az Eg jelű gazdasági erőövezet és az Ev jelű véderdő övezet területén építmények az országos szabályok szerint helyezhetők el.”

10. §

Hatályát veszti a HÉSZ 19.§ (2) bekezdése és annak a) és b) alpontjai

11.§

Jelen rendelet a kihirdetését követő ...napon lép hatályba.

- 1. számú melléklet a .../2023. (... ..) rendeletehez (SZ-1/I és SZ-1/II, SZ-1/III tervlap módosul-külön fájlban)*
- 2. számú melléklet a .../2023. (... ..) rendeletehez (SZ-2 terv-külön fájlban)*