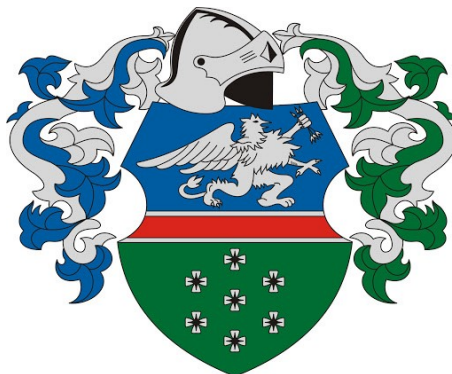


KISSZÁLLÁS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2023. ÉVI I. SZÁMÚ RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

(Partnerségi egyeztetéshez készült dokumentum)



Kisszállás Község Településrendezési tervének módosítása egyszerűsített eljárásban

Kisszállás Község Önkormányzata

(Készítette: Szabó József településtervező TT 03-0445)

Tartalom

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

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	6
Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	7
Területrendezési követelmények	9
Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	9
Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	10
Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	12
Környezetiállapot-jellemzők	15
A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	18
Közlekedés	19
Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	24

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója	26
Tájékoztatás a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez	26
Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	28
Közlekedési és közművesítési javaslat	31
A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	32
A módosítással érintett területek bemutatása	53

TSZT módosítás tervezete	60
HÉSZ módosítás tervezete	61

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) 68.§ (1) bekezdés b) pont, bb) alpontjának alapján egyszerűsített eljárási szabályok szerint kerül lefolytatásra a módosítás.

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 községi honlapon való közzétételétől számított 7 napon belül tehetnek véleményeket, észrevételeket a módosítással kapcsolatban.

A módosítási helyszínek bemutatása

1. helyszín

A 0479 helyrajzi számú út déli szakasza, amelynek közút szabályozása megszűnik.

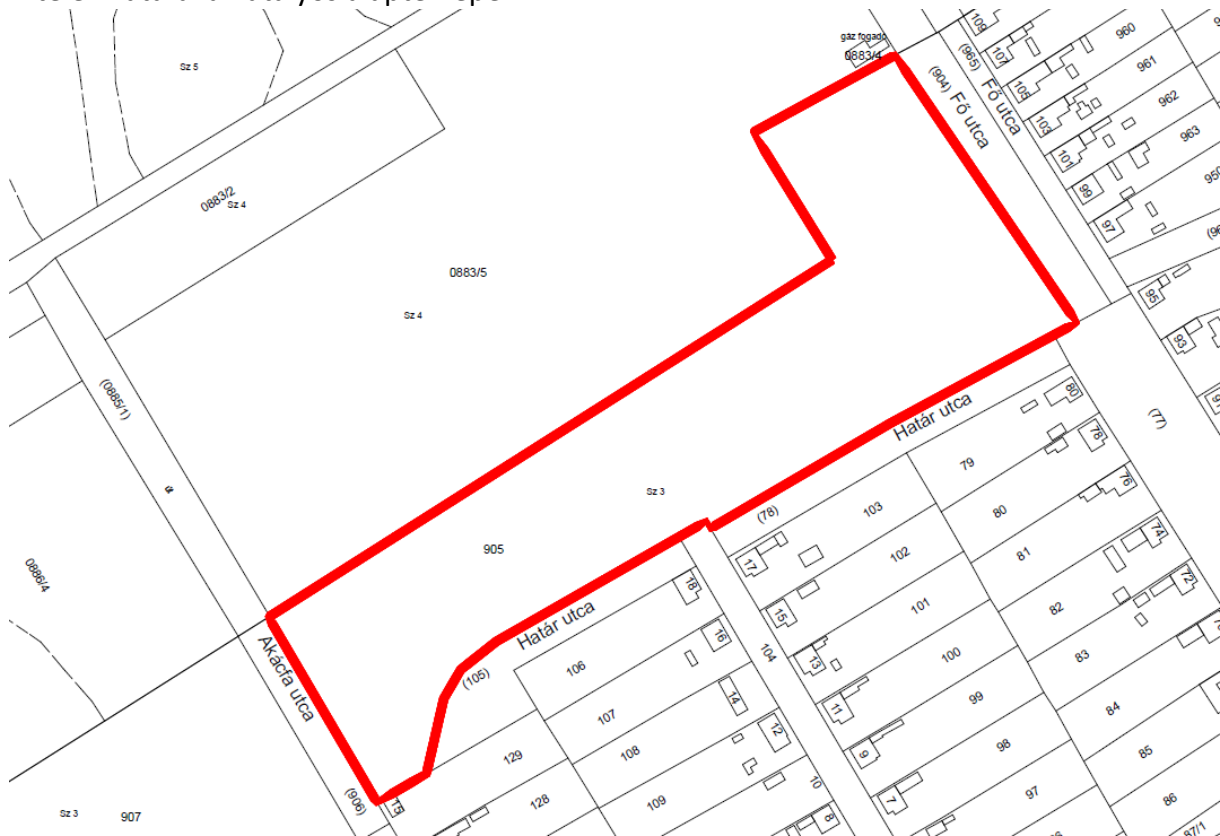


Ehhez kapcsolódóan a magánutak kialakítására vonatkozó szabályok kerülnek be a Helyi Építési Szabályzatba.

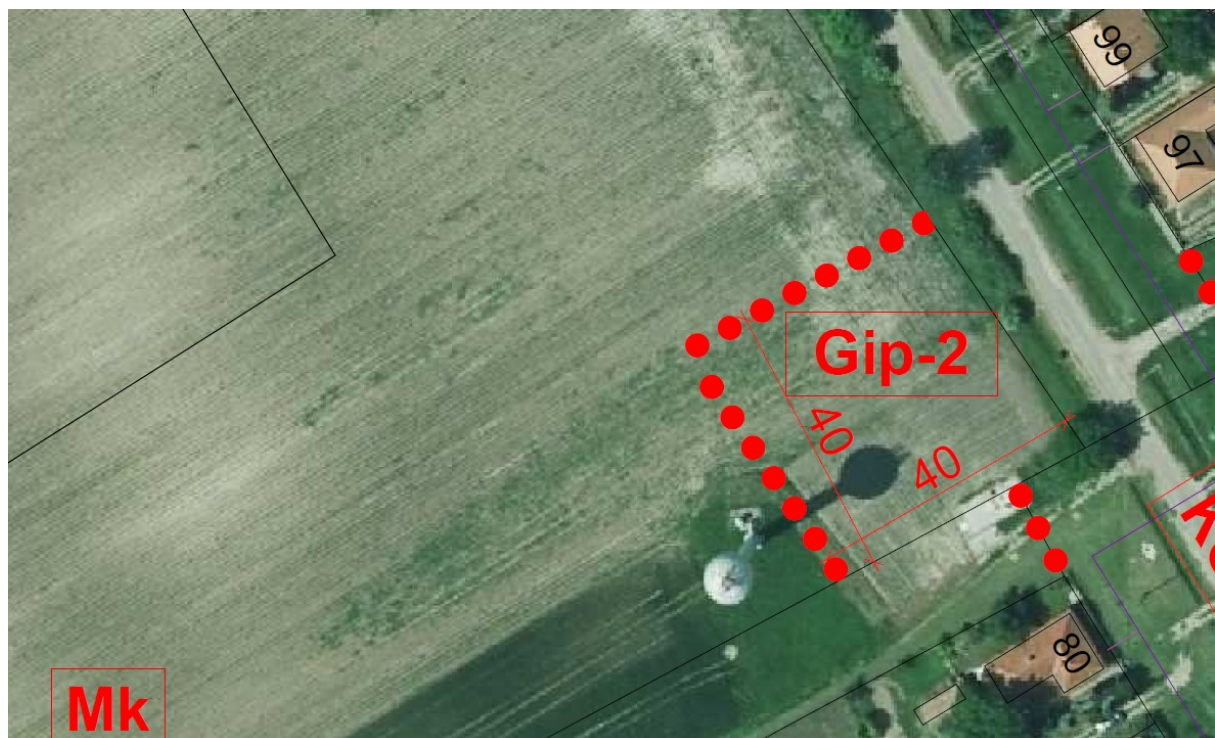
2. helyszín

905 helyrajzi számú szántó, melynek dél-keleti sarkán Gip-2 jelű településgazdálkodási iparterület jelölt. A kijelölt építési övezet, azonban nem illeszkedik a területen található hidroglóbusz és kiszolgáló műtárgyának elhelyezkedéséhez. A vízellátás műtárgyainak külön teleket tervez alakítani az Önkormányzat, így a Gip-2 övezet megszűnik és a hidroglóbusz környezete különleges, beépítésre nem szánt területi kategóriába kerül.

A telek határai a hatályos alaptérképen.



Az ortofotó és az SZ-2 jelű Szabályozási Terv összevetésén jól látszik a probléma.



3. helyszín:

076/1,3,4 helyrajzi számú ingatlanokon jelölt különleges hulladéklerakó övezetének módosítása. Az egykori hulladéklerakó területe csak a jelenlegi 076/4 hrsz-ú ingatlanra terjedt ki. A 076/1 és 076/3 helyrajzi számú ingatlanok mezőgazdasági területbe kerülnek visszasorolásra. A lerakó védőtávolsága törlésre kerül, mivel a terület utógondozást már nem igényel.



4. helyszín:

A 736/2 helyrajzi számú ingatlan Vt építési övezeti besorolásba kerül vissza.



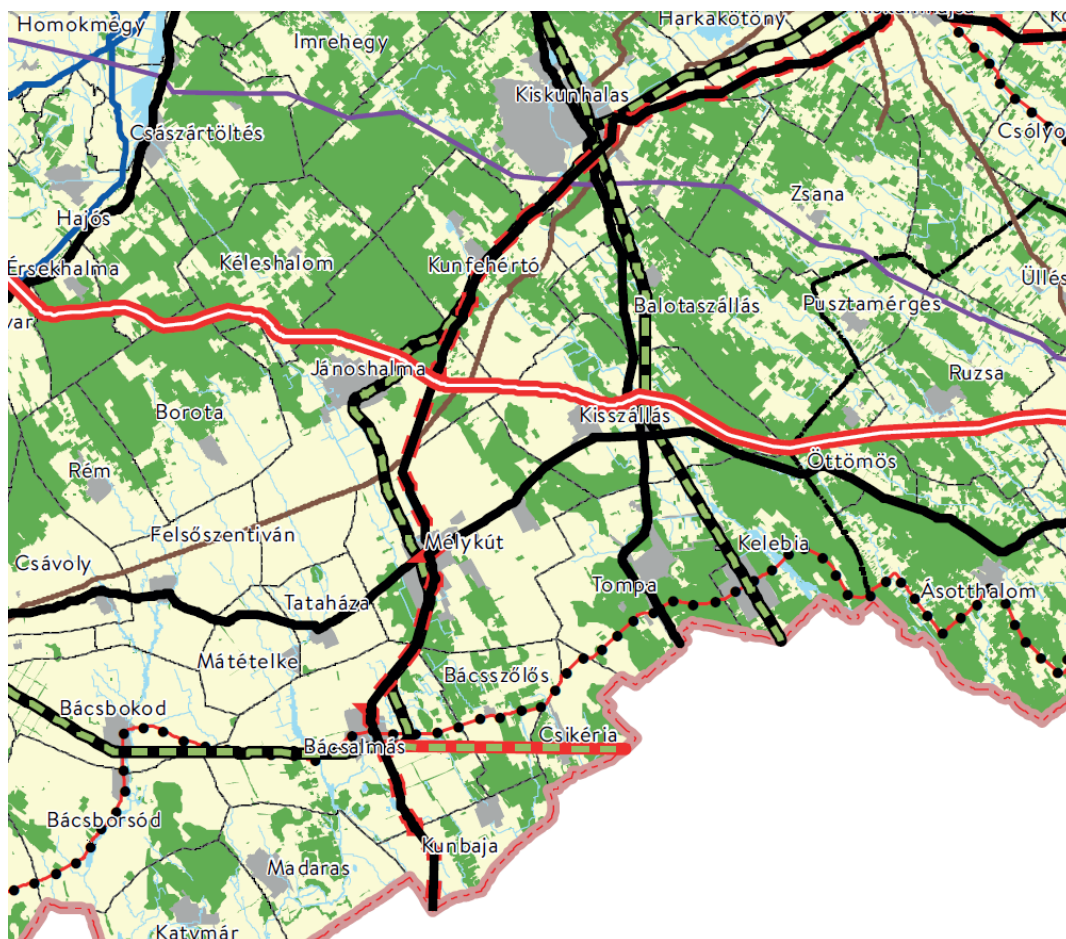
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTvT) szerkezeti tervlapját vizsgálva Kisszállás 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 Kisszállás ellátja.

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



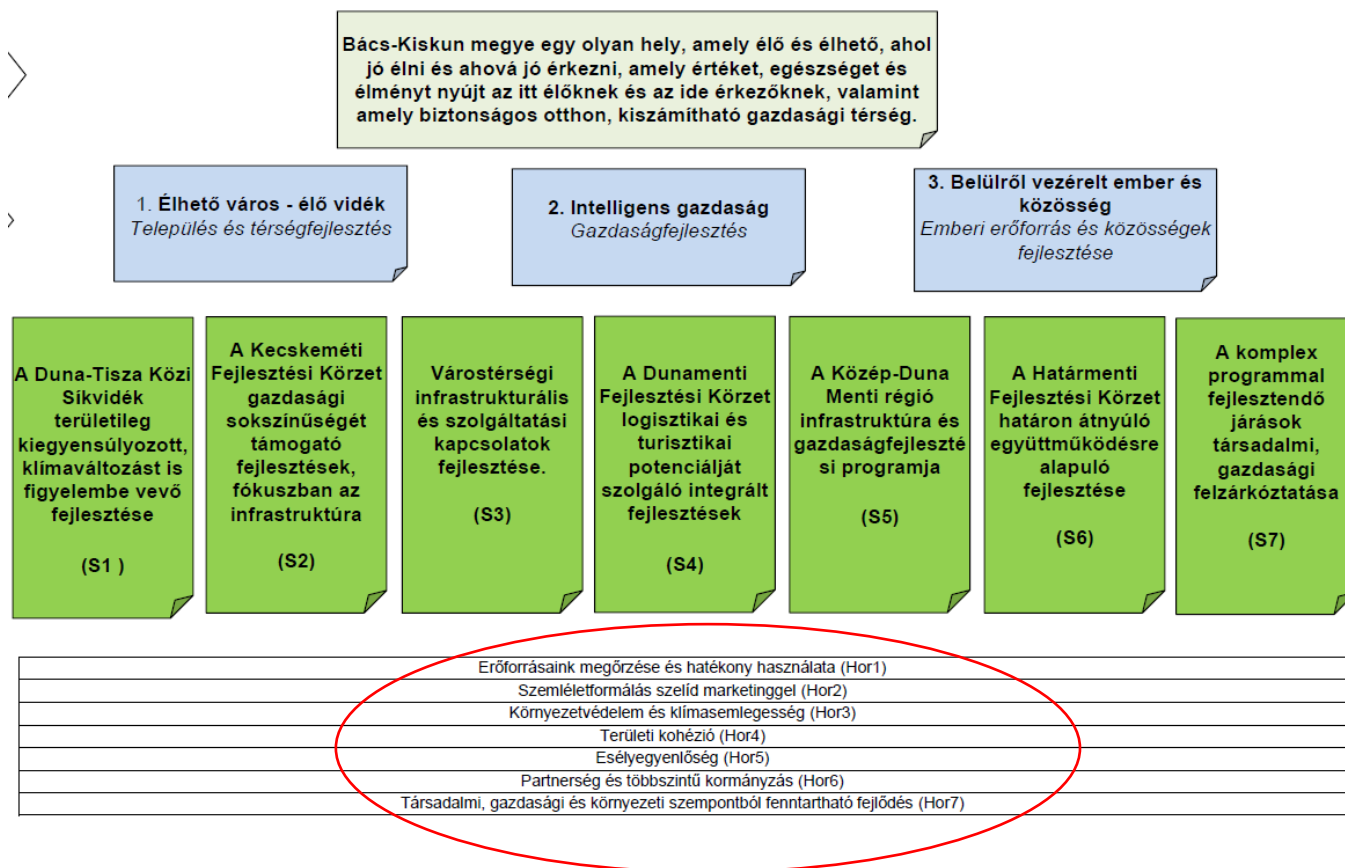
A tervezési helyszínek településen belüli helyzete

A módosítási helyszínek a közigazgatási területen belül elszórtan helyezkednek el, két külterületi helyszínt és két belterületi helyszínt érintve. A településszerkezeti változások nem jelentősek, a módosítások elsősorban a kialakult területhasználathoz igazodnak.

Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések

A megye Területfejlesztési Stratégiáját Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 24/2021. (IV. 13.) határozatával, Területfejlesztési Operatív Programját pedig a 25/2021. (IV.13.) határozatával fogadta el.

A Területfejlesztési Stratégia elsősorban általános elveket és horizontális célokat fogalmaz meg, amely egy kívánt jövőkép elérését segítik elő. Ezen elveket a módosítás figyelembe veszi.



Az Operatív Program már járási és települési szintre is fogalmaz meg konkrét projekteket (zászlóshajó projektek) **A módosítások egy ilyen projekthez sem köthetőek, de nem is ellentétesek azokkal, azok megvalósulását nem veszélyeztetik.**

„III.8.8. Kiskunhalasi Járás Zászlóshajó: Üzleti infrastruktúra fejlesztése a Kiskunhalasi Járásban

Kisszállás az iparterület fejlesztés II. ütemét tervezi és önkormányzati tulajdonú ingatlanok gazdasági hasznosítását, agrárlogisztikai központ kialakítását infrastruktúra fejlesztéssel. Továbbá egy komplex turisztikai fejlesztést is tervez, amely keretében turisztikai fejlesztési koncepció készítését, hatékony településmarketing megvalósítását, a vadász kastély felújítását, tanösvény kialakítását, a települést az 53 és 55-ös főúttal összekötő kerékpár-út építését, kiállító terem valamint „uradalmi falu” brand kialakítását.”

Területrendezési követelmények

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



A 2. és 4. helyszín **települési térség területébe tartozik**. A tervezés során érvényesülnek az OTRT-ben előírt a **takarékos területhasználattal kapcsolatos szempontok**. A 2. módosítási helyszínen csak a szükséges minimális terület kerül átsorolásra szántóterületből. A 2007-es alaptervben hibásan kijelölt Gip-2 építési övezet megszűnik.

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.

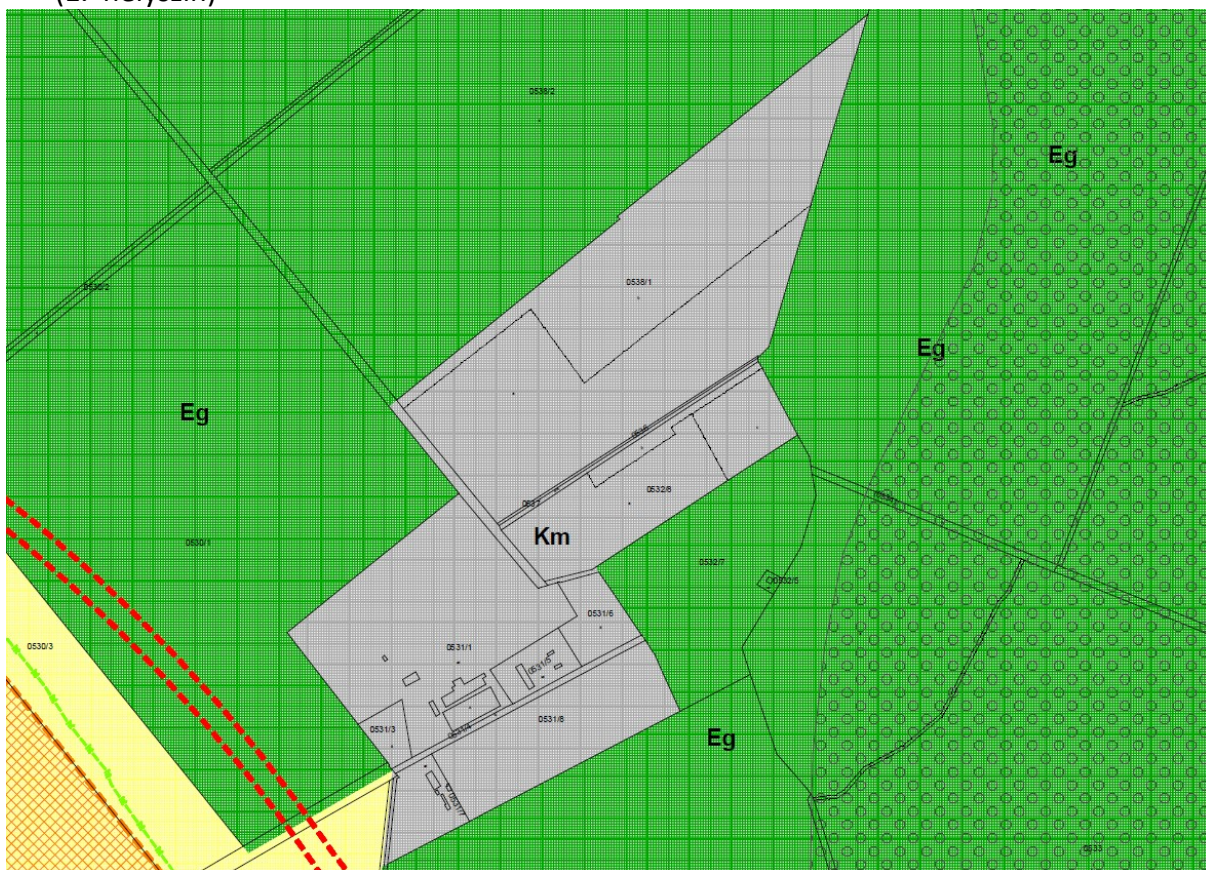
Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

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

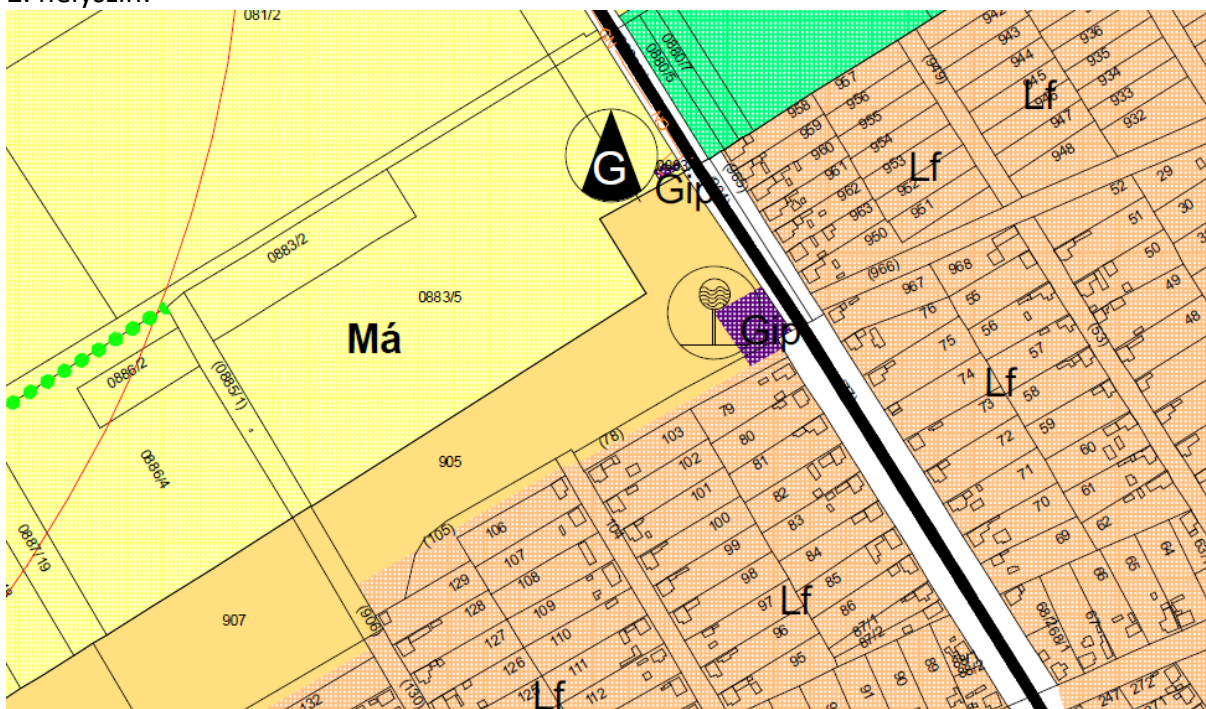
A hatályos fejlesztési koncepció sok megállapítása tekintetében idejét múlt ugyan, de a tervezett módosítások a fejlesztési koncepcióval nem ellentétesek. A lakóterületek zajvédelmére pozitív hatással van.

Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

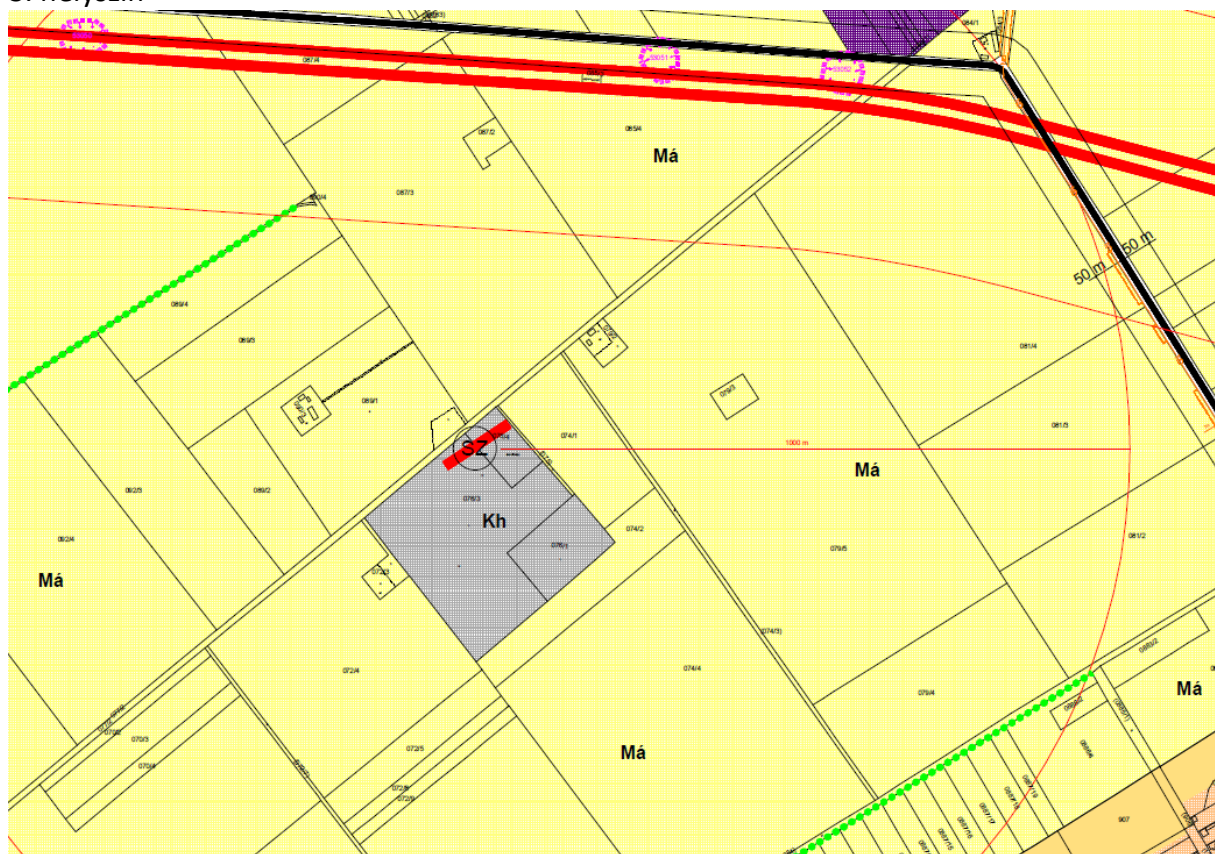
A módosítási helyszínek a hatályos településszerkezeti terven
(1. helyszín)



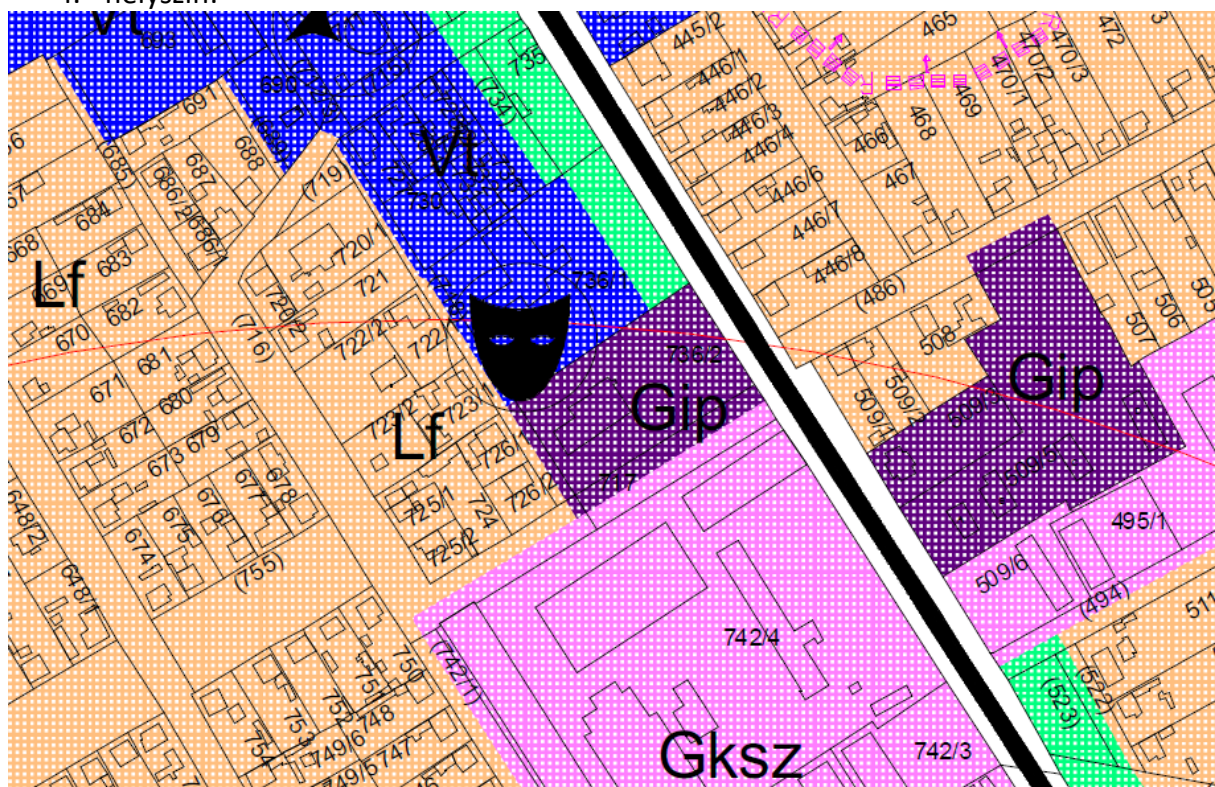
2. helyszín:



3. helyszín



4. helyszín:



Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

Építési beruházás egyik helyszínén sem tervezett.

Az **1. helyszín** a valóságban egy meglévő baromfi telep részét képező részben burkolt, területrész. A telep több önálló ingatlanból áll, ezek beépítési módja szabadon álló. Az ingatlanokon jelentős számú fóliasátor is található, melyek nem alaptérképi elemek, de meghatározók az építési helyek „kiosztása” szempontjából, illetve telken belüli zöldfelület számításnál is. Az elő-oldal és hátsókeretek minimális mérete mindenütt biztosított.

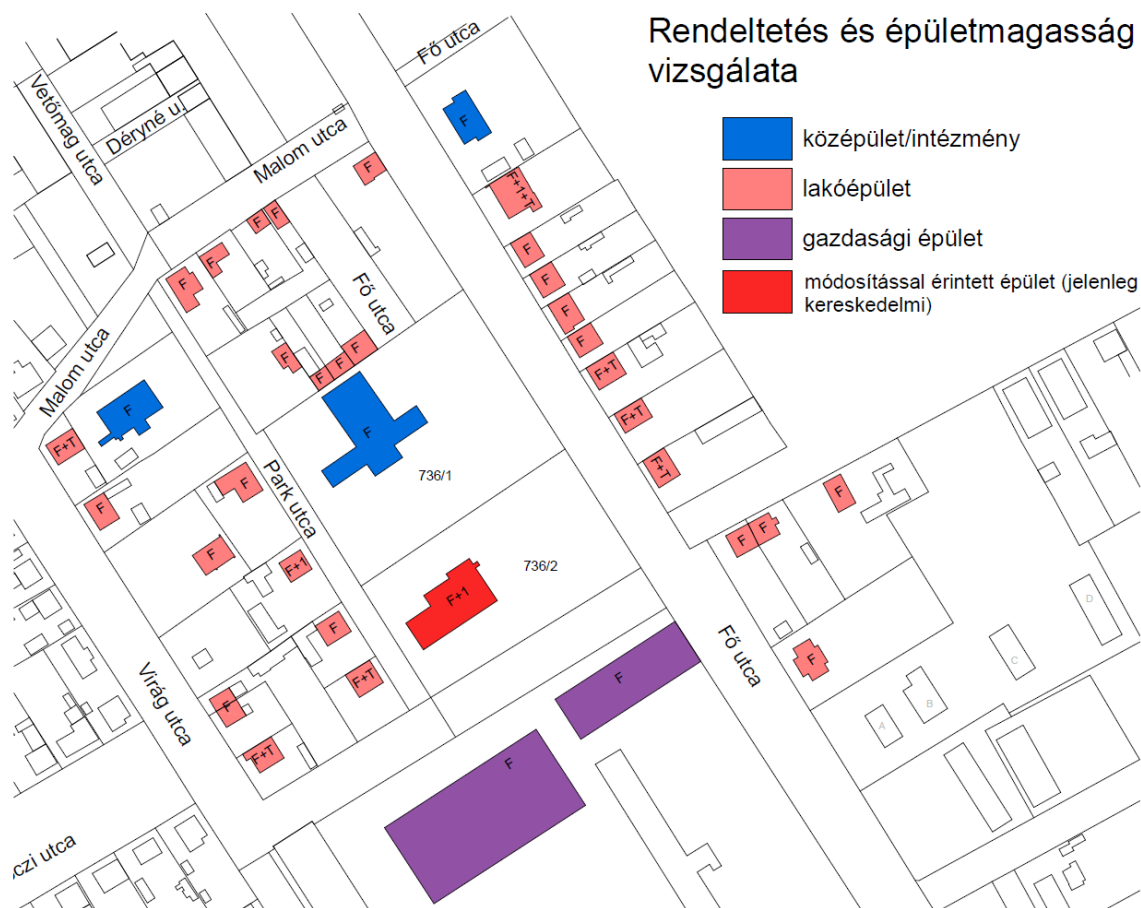


A **2. helyszín** esetében a telek teljes terjedelme szántó, amely a valós területhasználatnak nem felel meg. A település vízhálózatának fő eleme a hidrogébusz és villamos energia csatlakozása található az ingatlanon: Helyszíni felmérések alapján a 77-es és 78 hrsz-ú út földrészletek közös telekhatárától nyugat délnyugati irányban 40 m-re, valamint a 78 hrsz-ú út északi telekhatárától ~12 m-re északra. A torony és becsatlakozási műtárgy alapterülete ~10 m². Ezen kívül aknák és egy föld feletti tűzcsap és egy zúzott kő burkolatú belső út található a víztorony közelében a szántóként nem használt területen. Délről és keletről laza beépítésű falusias lakóterületek határolják.



A 3. helyszínen a beépítés egyáltalán nem található.

A 4. helyszín közelében lakó, intézményi és gazdasági épületek vegyesen találhatók. A környező beépítések magassága a 7,5 m-t nem haladja meg. A beépítés kialakult.



Helyi építészeti értékvédelemmel érintett épületet nem érint a módosítás. A tervezési területhez legközelebb eső védelemmel érintett épület (735 hrsz) 140 m-re esik légvonalban északra a 4. helyszíntől. A településképi 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

1. melléklet 22/2017.(XII.27.) számú önkormányzati rendelethez



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 térképrészletek mutatják. A képek alatt számozás található. (1. helyszín)

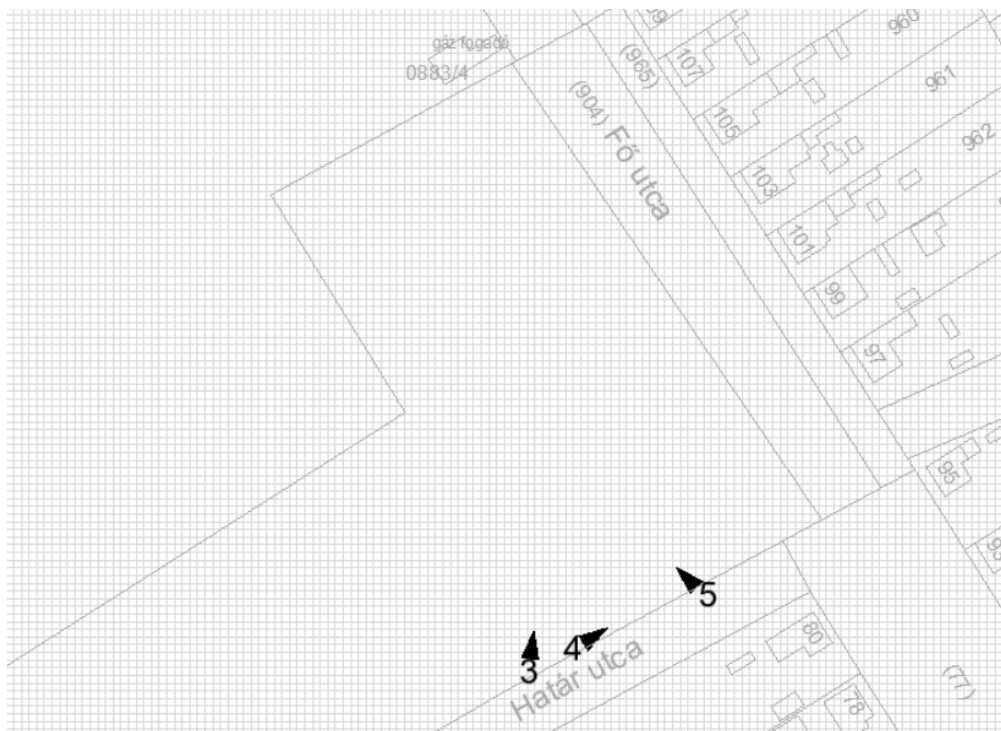


2.kép



1. kép

2. helyszín



3. kép

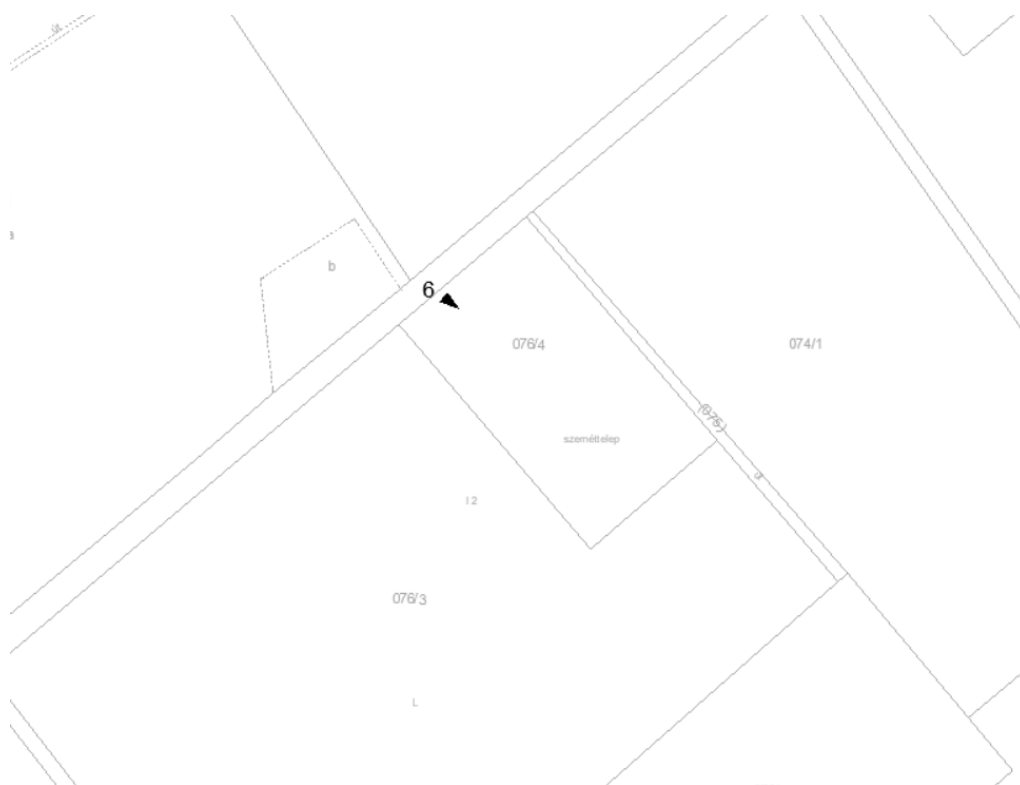


4. kép



5. kép

3. helyszín



6. kép

4. helyszín (képek a „Közlekedés” c. fejezetben)



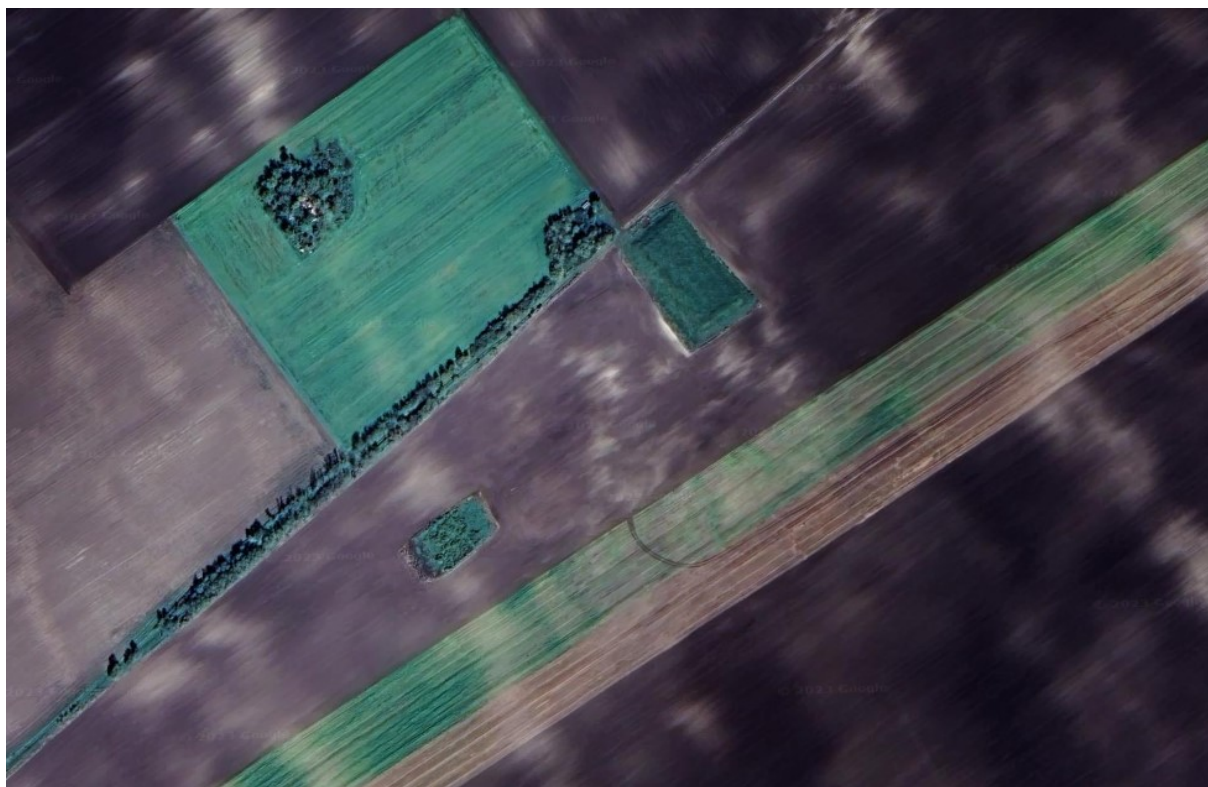
A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

Védett természeti terület vagy védett természeti érték nem található a helyszínek közelében. Nemzeti ökológiai (magterület, folyósó) jellemzően a közigazgatási terület keleti felén található a belvízelvezető csatornák mentén. Tájképvédelmi területbe sem tartozik egyik módosítási terület sem, legközelebb az 1. számú helyszínhez található tájképvédelmi övezet a baromfiteleptől keletre.

Az 1. helyszínt kivett beépített területek határolják. Táji és természetvédelmi kérdések nem relevánsak. Az előírt zöldfelületi arány biztosított minden építési telken a telepen, az ortofotót vizsgálva.

A 2. helyszínen a víztorony és műtárgyak egy megközelítőleg trapéz alapterületű telekrészen helyezkednek el, melynek nagy része zöldfelület. A trapéz alak keleti oldalán egy zúzott kő szórással ellátott ~ 3m széles út vezet a víztoronyhoz.

A 3. helyszínen a szilárd hulladék lerakás csak a jelenlegi 076/4 hrsz-ú ingatlant érintette. Ingatlannyilvántartásban: kivett „szeméttelep” A szintén Kh építési övezeti besorolású 076/1 és 076/3 hrsz-ú ingatlanok korábban is mezőgazdasági művelés alatt álltak. Művelési águk legelő. (google earth -2020)



A 4. helyszínen természetvédelmi és tájvédelmi kérdések nem relevánsak.

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** Kiszállás közigazgatási területén megközelítőleg K-NY-i irányban halad keresztül, északról elkerülve a belterületi lakóterületeket és Újfalva beépítésre szánt településrészét.

Jelen termódosítás készítésének időpontjában is zajlik az M9-es főút (gyorsforgalmi úttá fejleszthető) lehetséges nyomvonalainak környezetvédelmi engedélyezési eljárása. A közelmúltban az Önkormányzat részére megküldött termanyag 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 belterületről 2,1 km távolságban található.

A Község Fő utcája egyben az 5416. számú országos közút. (Kiszállás – Jánoshalma térségi összekötő út) Belterületen és a meglévő belterület északi határáról 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 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.

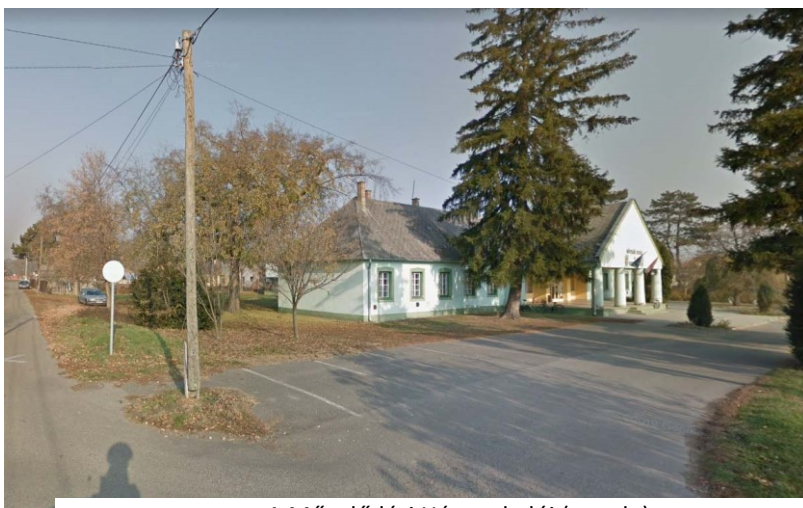
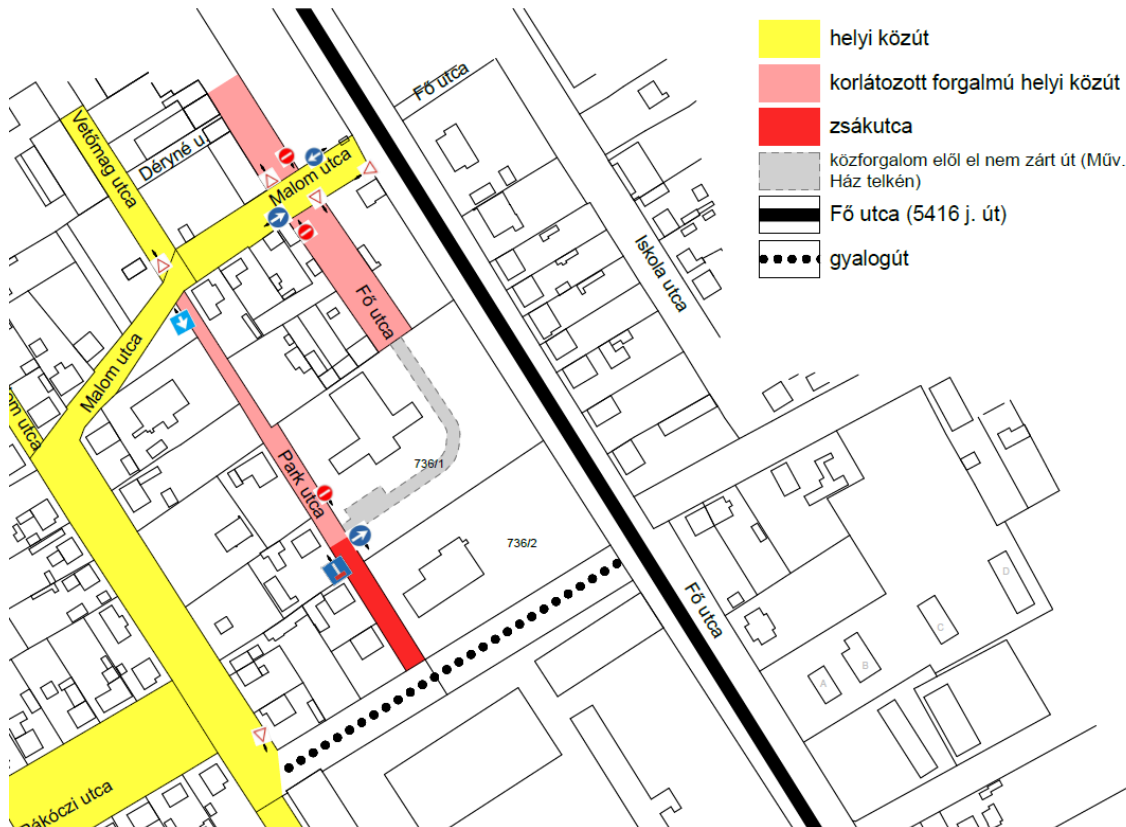
A tervezési területek közlekedése

Az 1. helyszínen a bejárás során készített képeken (2.) is látszik, hogy a módosítani kívánt közútszakasz északi határán (ahová a tervezett szabályozási vonal kerül) egy drótkerítés van. Tehát magánterületként használt.

A 2. helyszínnél a módosítani kívánt terület közvetlenül a 78 hrsz-ú közútról (Határ u.) közelíthető meg, mely jelenleg földút. 15 m-es szabályozási szélessége azonban elegendő útburkolat és annak tartozékainak (padka, szikkasztó árok stb) elhelyezéséhez is a jövőben.

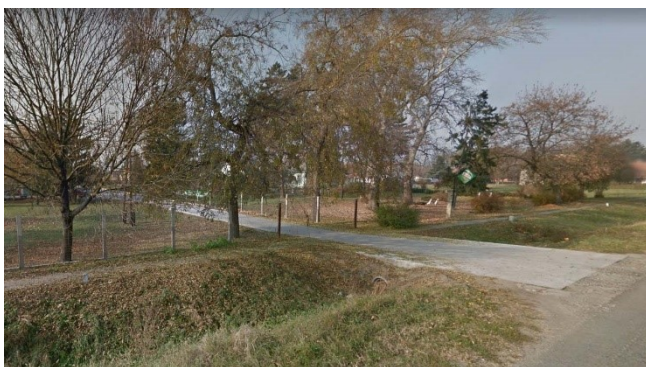
A 3. helyszín a 077/2 hrsz-ú dűlőúttal határos, melynek alaptérképi szélessége 10-12 m között változó. A 076/1 hrsz-ú ingatlan pedig a 075 hrsz-ú úttal határos.

A 4. helyszín környezetének közlekedési rendszerét az alábbi ábra szemlélteti.



A Művelődési Ház parkolói (google)

Látható, hogy a Művelődési Ház telkén (736/1 hrsz.) a valóságban keresztül haladó út is közforgalom számára megnyitott. Ezen út mentén kerültek kialakításra az intézményt kiszolgáló parkolók merőleges felállással.



A 736/2 hrsz Fő utcai kapubejárója (google)



7. kép A 736/2 hrsz Park utca felőli kapubejárója

A 736/2 hrsz-ú ingatlan két közút kapcsolattal is rendelkezik: a Fő utca és a Park utca felől is.

A területet délről csak gyalogos forgalom számára alkalmas közterület határolja.



8. kép A Park utca déli vége



9. kép Gyalogút

Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

Közművesítés tekintetében a 2. és 4. helyszín érdemel vizsgálatot. A jelenlegi közműellátottságát az alábbi térképszelvények ábrázolják. (forrás: közműszolgáltatói adatközlések a korábbi tervmódosításból, kisfeszültségű villamos hálózatokat nem tartalmaznak)



Az elektronikus hírközlés (internet, tv) jelenlegi légkábelei szintén az áramszolgáltatói oszlopokon található a kisfeszültségű légvezetékes hálózattal egyező nyomvonalon, általában az egész belterületen.

A 905-ös hrsz-ú ingatlanon csak víz közmű található. A saroktelek (Fő u. 80 szám villamos energia és gázellátása a Fő utcai közterületről biztosított.

A 736/2 ingatlan összközműves. A területet és az érintett ingatlant kiszolgáló villamos energia és elektronikus hírközlési légvezetékek egy része a Fő utca menti 20 m-es telekrészen – önkormányzati tulajdon, de nem közterület - található. Az itt előírt beépítési tilalmat és annak fenntartását ez is indokolja.



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 vezetékes gázhálózata indokolja.

A csapadék víz kezelés a közterületen szikkasztó árkokban történik.

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

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

1. helyszín: A 0479 hrsz-ú út déli szakasza (~160 m szakaszon, melynek alapterülete 2002 m²) „beolvasztásra” kerül a különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetébe. A telephelyen belüli ingatlanok szabályos megközelítése egy telekalakítás során (fenti szakasz leválasztása magánút telekként a tervezett szabályozási vonal mentén) továbbra is biztosított marad. A jelenlegi szabályozás is lehetőséget ad a telephelyhez tartozó ingatlanok (akár az összes) összevonására is. Ez esetben a módosítással érintett telekrészt is egyesíteni lehet az ingatlanokkal.
2. helyszín: Szintén tervezett telekalakítást segít elő. A víztorony és környezete (25 x 25 m es terület) ami 78 hrsz-ú közterülethez kapcsolódik, beépítésre nem szánt különleges övezetbe (településgazdálkodási) kerül.
3. helyszín: A jelenlegi területhasználathoz igazodik a módosítás. Kh (különleges beépítésre nem szánt övezet) csak a 076/4 hrsz-ú ingatlanon lesz kijelölve. Mivel a szemétkerítés megszűnt és a lerakó utógondozást nem igényel az 1000 m-es védőtávolság törlésre kerül.
4. helyszín: visszakerül Vt-2 építési övezetbe, mivel a korábban megfogalmazott beruházói szándék megvalósult.

Tájékoztatás a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez

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

A terv címe: (E-Tér megnevezés is) Kisszállás Község Településrendezési Tervének 2023. évi I. módosítása.

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.

Az 1. helyszínen településszerkezeti változás nem történik. A módosítással érintett telekrész kivett közút. Az állattartó telepen kialakult jelenlegi telekosztás megmaradása esetén, magánútként telekalakítható önálló ingatlan, hogy minden a Km építési övezeten belüli ingatlan legyen útkapcsolata.

Környezeti szempontból a 2. helyszínen történő új, különleges beépítésre nem szánt övezet kijelölés érdemli a legtöbb figyelmet. A hidroglóbusz és azok műtárgyai egy megközelítőleg trapéz alakú területrészen találhatók, melynek nagy része füves terület. A szabályosabb telekalakítás érdekében egy 25 x 25 m befoglaló méretű négyzet kerül az új övezetbe. Területhasználat és a mezőgazdasági termő területek védelme szempontjából, összességében kedvező a változás mivel a telken kijelölt 1600 m² területű beépítésre szánt övezet (Gip-2) megszűnik. Így 975 m²-el kevesebb területet kell kivonni művelés alól.

A 3. helyszínen látható, hogy a módosítás a terület meglévő használatához alkalmazkodik. A 076/4 hrsz-ú ingatlanra tervezett véderdő kijelölést a környezetvédelmi hatóság korábbi állásfoglalása alapján elveti Kisszállás Község Önkormányzata. Ennél az ingatlannál Kh (különleges beépítésre nem szánt övezeti) besorolás lesz. A védőtáv törlésre kerül.

A 4. helyszínen a változás zajvédelmi és egyéb környezetterhelési szempontból kedvező.

Egyebekben a módosítások:

- A fenntartható fejlődést nem befolyásolják. Az eredeti tervhez képest a település egészére nézve számottevő változást nem eredményeznek.
- A tervezési területeken jelenlegi környezeti problémákról nincs tudomásunk.
- A környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából nem jelentősek.
- A módosítások térben jól elkülönülnek, környezeti hatások egymással nem adódnak össze és nem erősítik egymást.
- A tervmódosítással országhatáron áttérjedő 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 Kisszállást 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 településkép 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 érdekeltységű terület a módosítással érintett területtől (4. helyszín) legközelebb légvonalban ~120 m-re északkeletre található a hatályos Szabályozási Terv alapján. (50924 azonosító számú) A közút szabályozás módosításától pedig 920 m-re nyugatra található legközelebb régészeti érdekeltységű 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.

Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

Az 1. helyszínen a különleges mezőgazdasági üzemi építési övezetében a zöldfelületi arány nem változik.

A kialakítandó új telken (2. helyszín) a beépítettség nem haladja meg a 2%-ot, még akkor sem, ha a meglévő műtárgy alapterületét a tervezett telek beépített területébe beleszámoljuk. További beépítés nem tervezett, **ennek alapján a területet javasolt beépítésre nem szánt területbe sorolni.** A minimális zöldfelületi arány a telekterület 65%-a lesz a szabályozásban.

A 3. helyszín esetében az övezeti szabályozás a jelenlegi tájhasználatához illeszkedik. A HÉSZ-ben Kh építési övezet beépítésre nem szánt kategóriába kerül.

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 vízvisszatartást és a takarékos csapadékvíz gazdálkodást. Erre a tervezett beépítés és szabályozás lehetőséget ad. Ez elsősorban a 4. helyszínen releváns. Az ingatlan új Vt-4 építési övezetbe kerül besorolásra, kialakult állapota miatt. A minimális zöldfelületi arány 25% lesz.

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

Biológiai aktivitásérték számítás a teljes közigazgatási területre vonatkoztatva

JELENLÉGI 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, 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 – 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)	2313,17	9	20 818,53
Mezőgazdasági (általános)	6356,91	3,7	23 520,57
Mezőgazdasági (kertes)	30,24	5	151,2
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, gyűjtőút)	13,21	0,6	7,93
Különleges-egyéb, helyi sajátosságokat hordozó terület 65 % zöldfelülettel	1,67	3,2	5,34
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	37,86	0,4	15,14
Kereskedelmi - szolgáltató terület	120,23	0,4	48,09
Falusias lakóterület	174,69	2,4	419,26
Településközpont vegyes terület	10,46	0,5	5,23
ÖSSZESEN:	9247		45 543,84

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 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.

A közlekedési területek szélessége minden módosítási helyszínen elegendő útépítési és közműfejlesztési beruházás esetén is, így azok módosítása nem tervezett.



Közművek

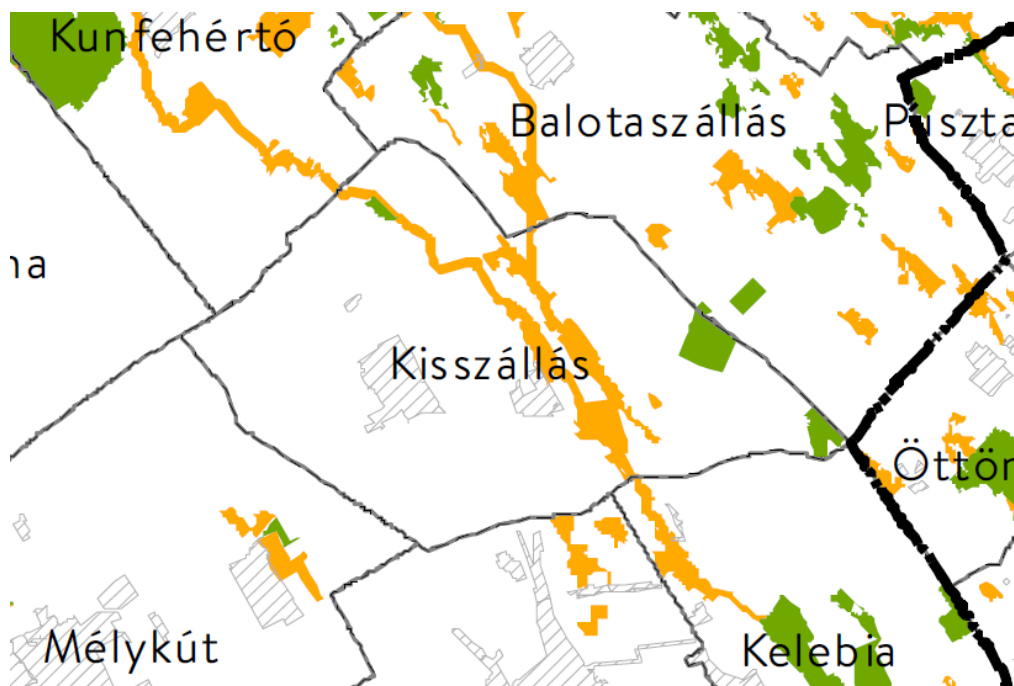
A módosítások közműfejlesztési munkákat (pl. többletenergia igény teljesítése) nem akadályoznak. A módosítási helyszíneken ilyen irányú munkákról nincs tudomásunk. Közterületi közműfejlesztéssel járó beruházásoknál a villamos energia és hírközlés jelenlegi légvezetékes hálózatait földkábelben javasolt kialakítani a településközpontban mindenképp, a településképi szempontból előnyösebb megjelenés érdekében. (pl. 4. helyszín-ingatlanfejlesztés esetén)

Országos övezetekkel való összhang vizsgálata

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

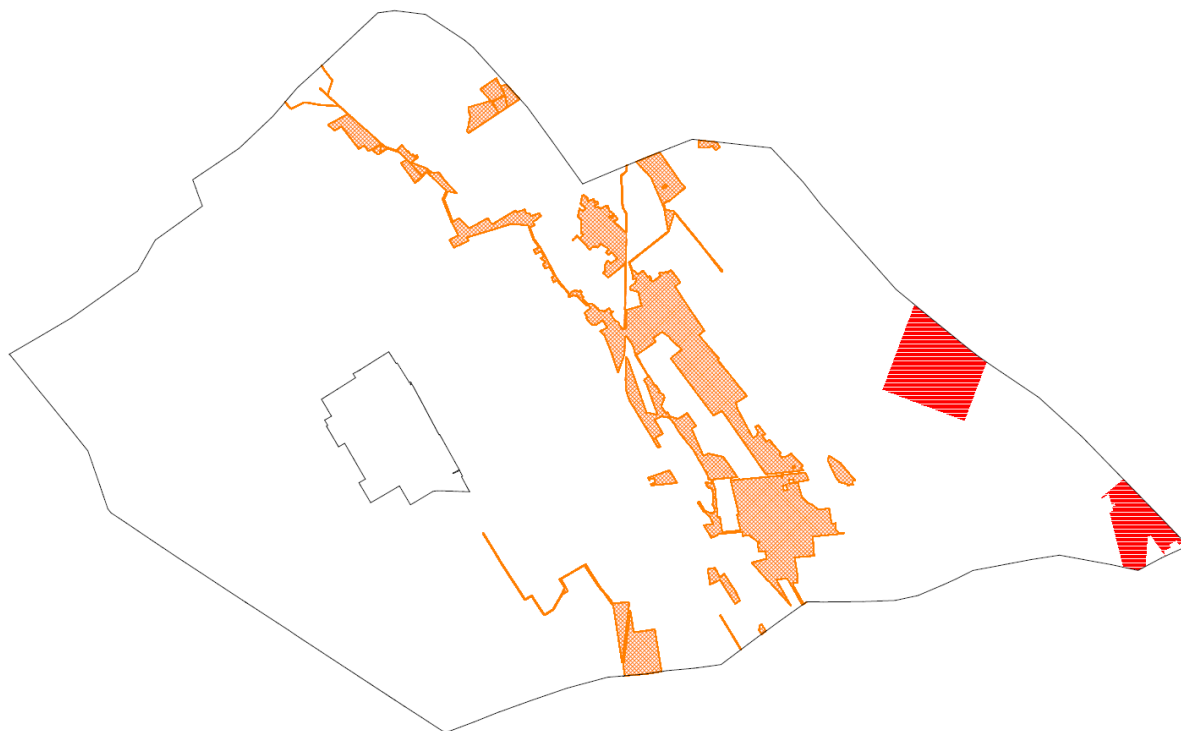
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8.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

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

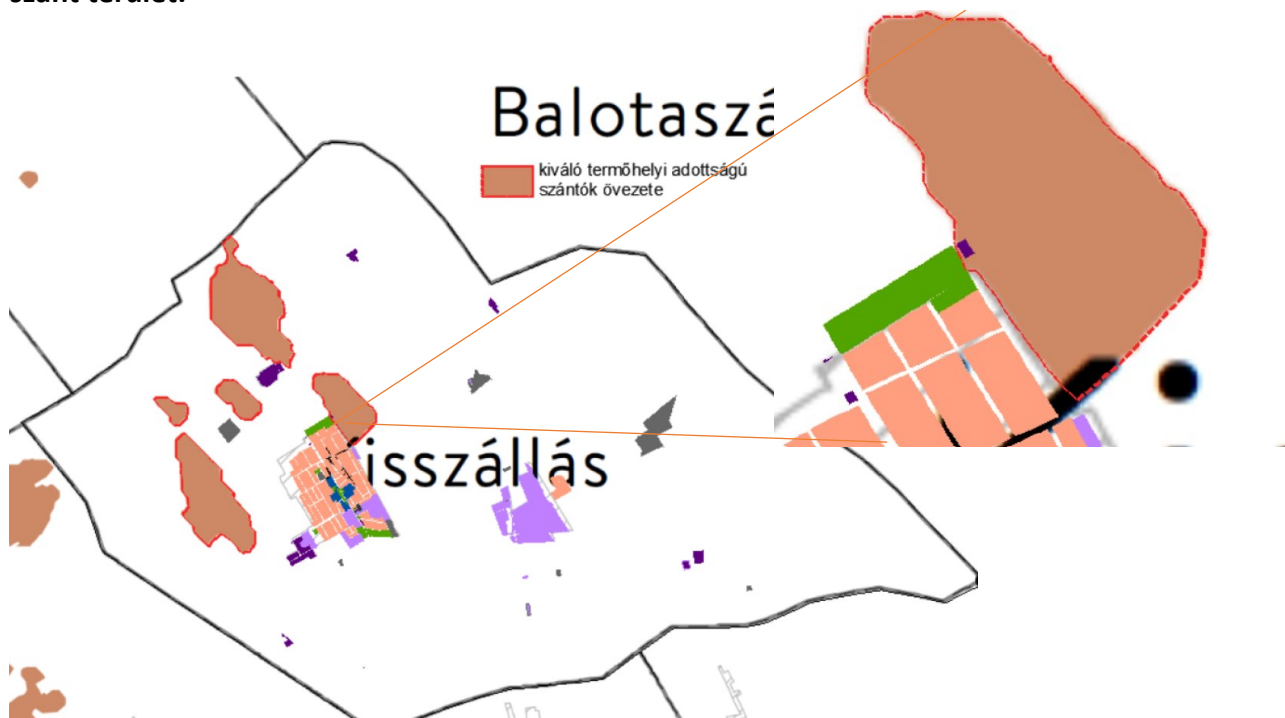


A Kiskunsági Nemzeti Park korábbi termvmódosításhoz adott adatszolgáltatása és tájékoztatása alapján azonban az ökológiai hálózatok területe eltér az OTRT-ben meghatározott területektől. Így a hatályos településterven az adatszolgáltatás szerinti területi lehatárolás került feltüntetésre. (következő 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.

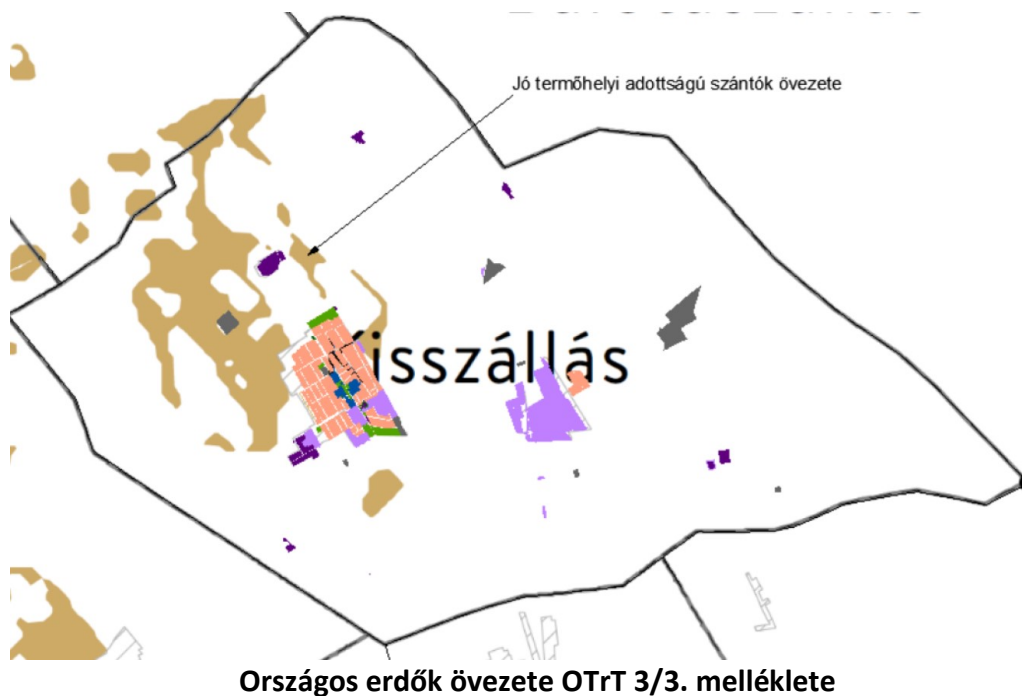


A fenti térkép a beépítésre szánt területek és a **kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek** (OTrT 3/2. melléklet) viszonyát mutatja be. Beépítésre szánt terület a kiváló adottságú szántóterületeken belül továbbra sem kerül kijelölésre. Beépítésre szánt terület (ipari) az

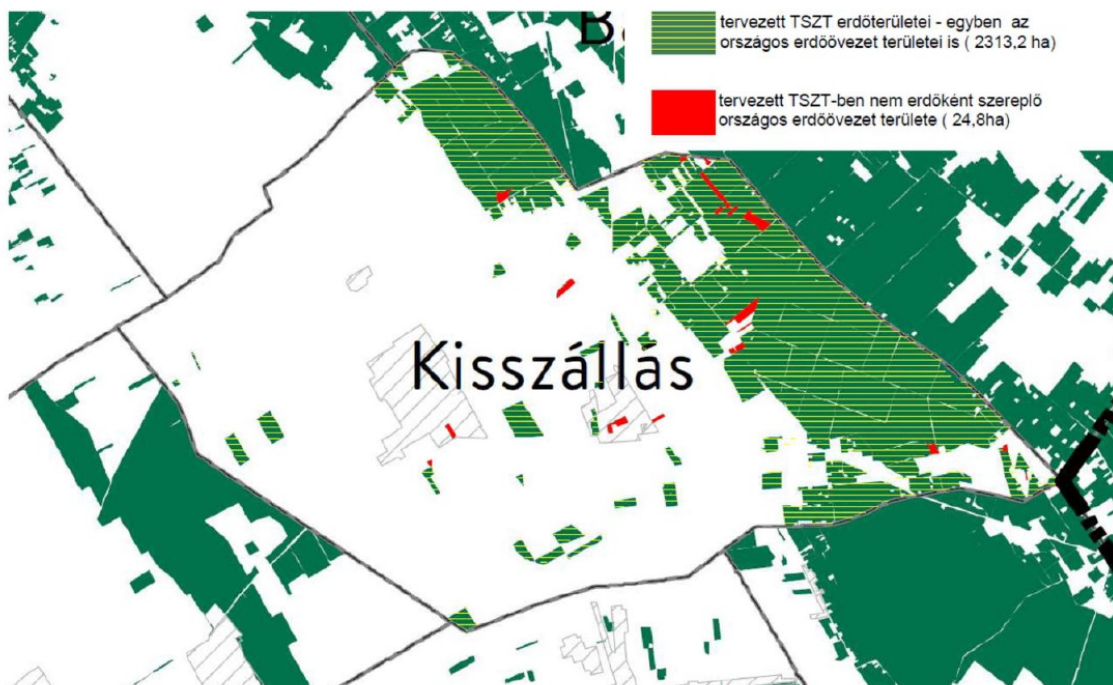
övezeten belül csak egy helyen került kijelölésre korábban, a belterület északkeleti sarkánál (szennyvíztisztító telep), még a jelenlegi módosítás előtt jogszerűen elfogadottan.

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 nem 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.

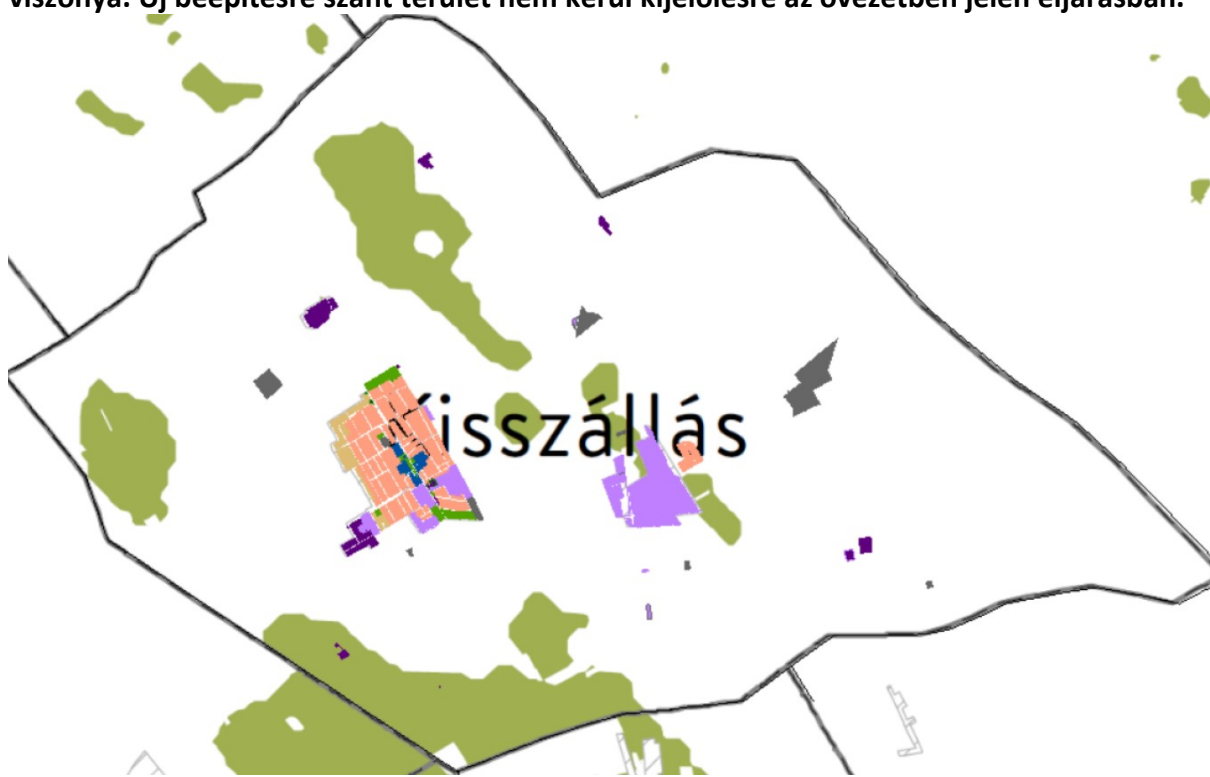
A fenti térképszelvényből és jelmagyarázatából egyszerűen kiszámolható, hogy az országos erdőövezet több mint 98 %-a, a településrendezési eszközökben erdőterületként került kijelölésre a korábbi módosításokban. Így a fenti OTRT előírás teljesül.

Országos erdőtelepítésre javasolt terület övezete és a módosítási helyszín viszonya:

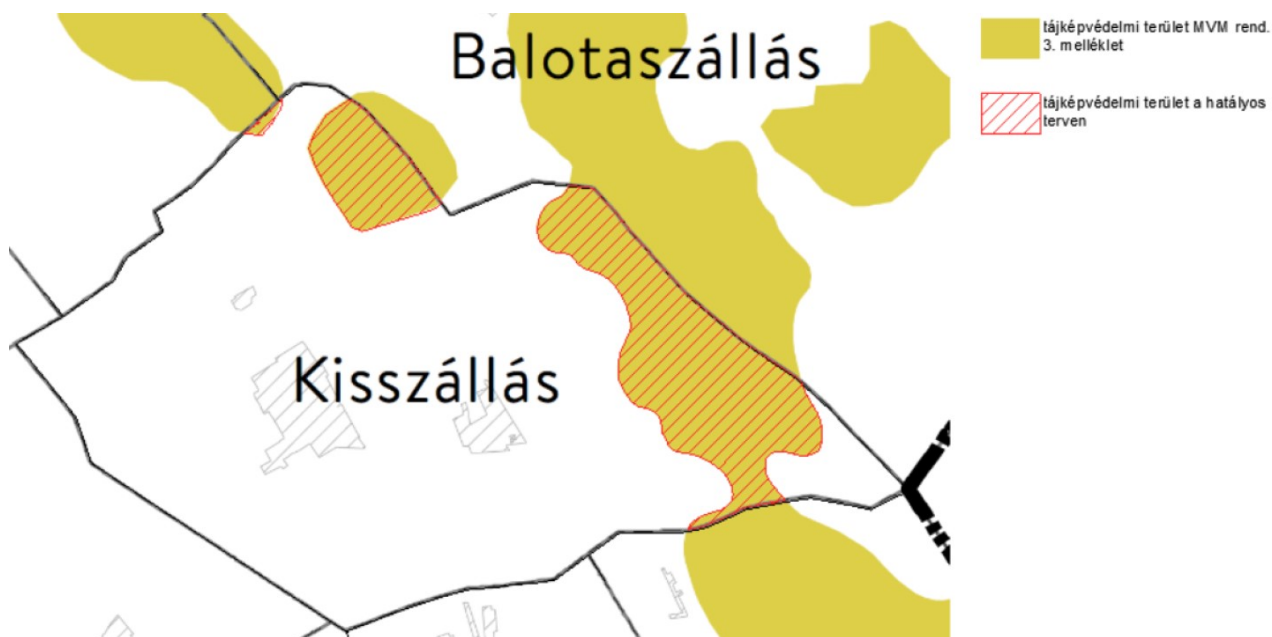
Az MVM rendelet 3. § (1) bekezdés szerint a „település-rendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a település-fejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme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

Az erőtelepítésre javasolt területek a Településrendezési terven a korábbi módosítás keretében feltüntetésre kerültek. Az övezeten belül azonban erdőterület, egyelőre nem kerül kijelölésre.

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

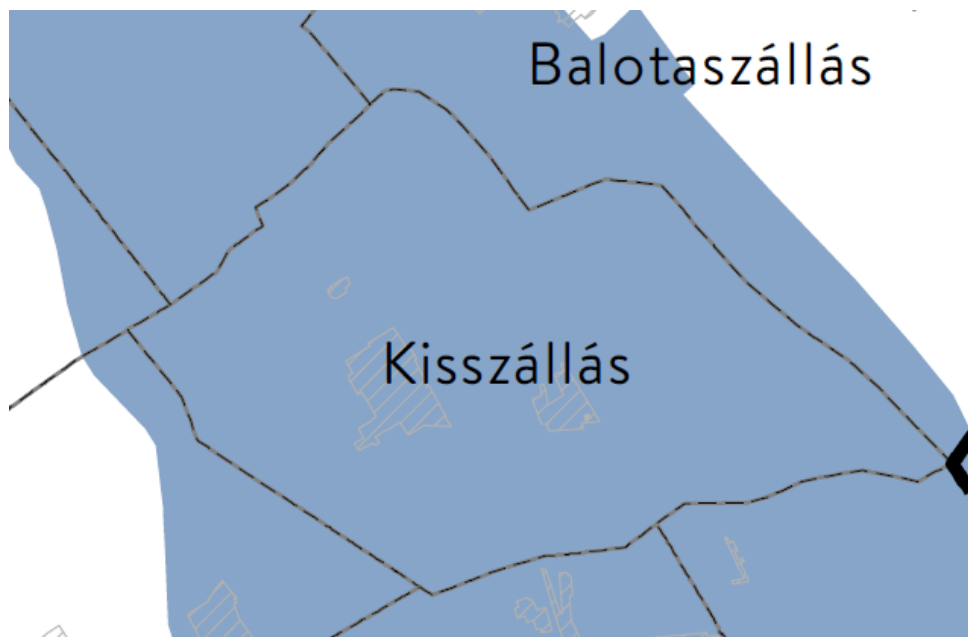


Az MVM rend. 3. melléklete szerinti tájképvédelmi területek. A Kiskunsági Nemzeti Park korábbi tájékoztatása alapján a tájképvédelmi területek ellenőrzésre kerültek.



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 talajmechanikai szakvéleményre 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.

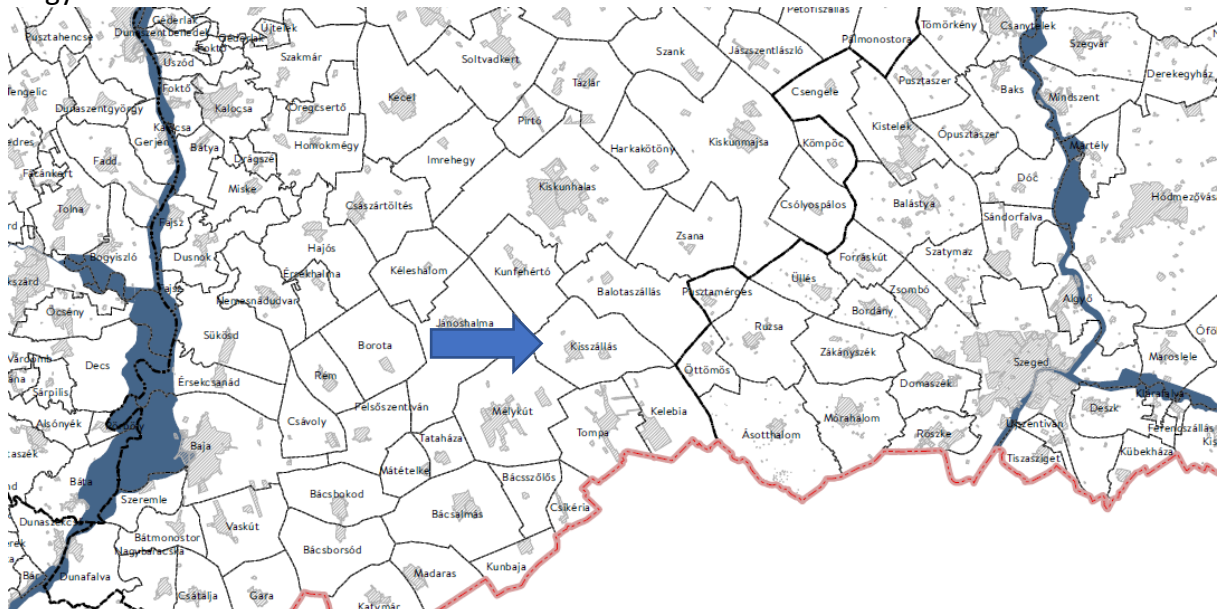
30.§ (2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjait a szabályozási és övezeti terv „védőterület határa” jellel ábrázolja. A védőterületen belül építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

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

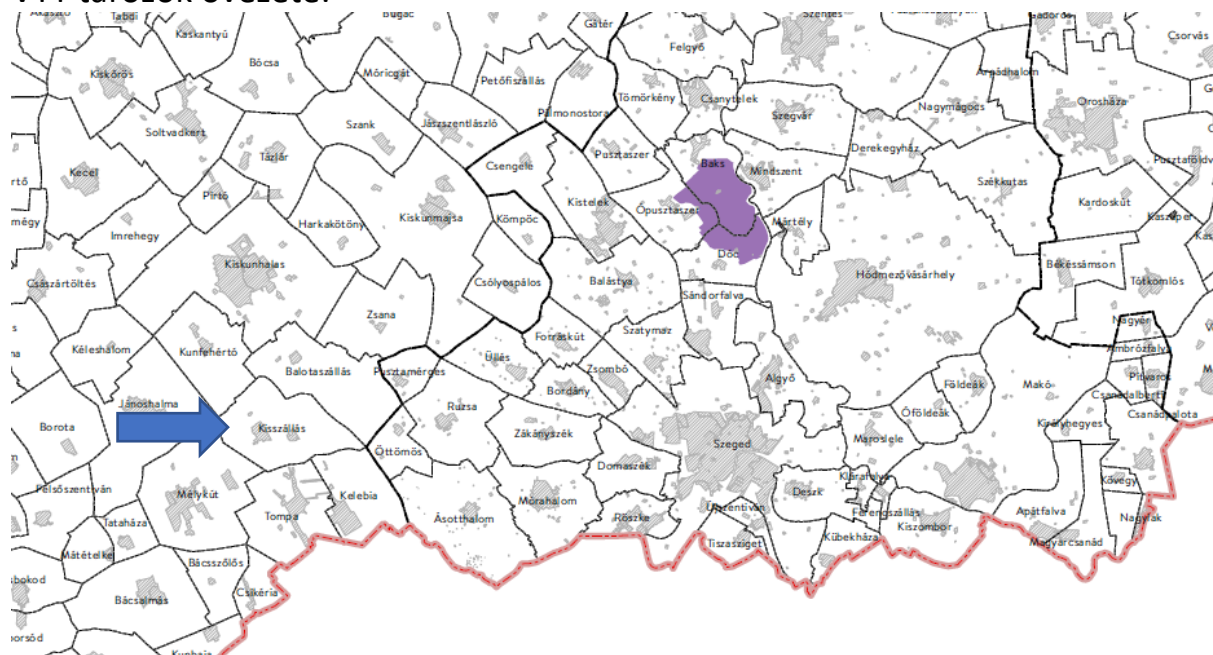
Vízvédelmi kérdések a módosítás során nem relevánsak.

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

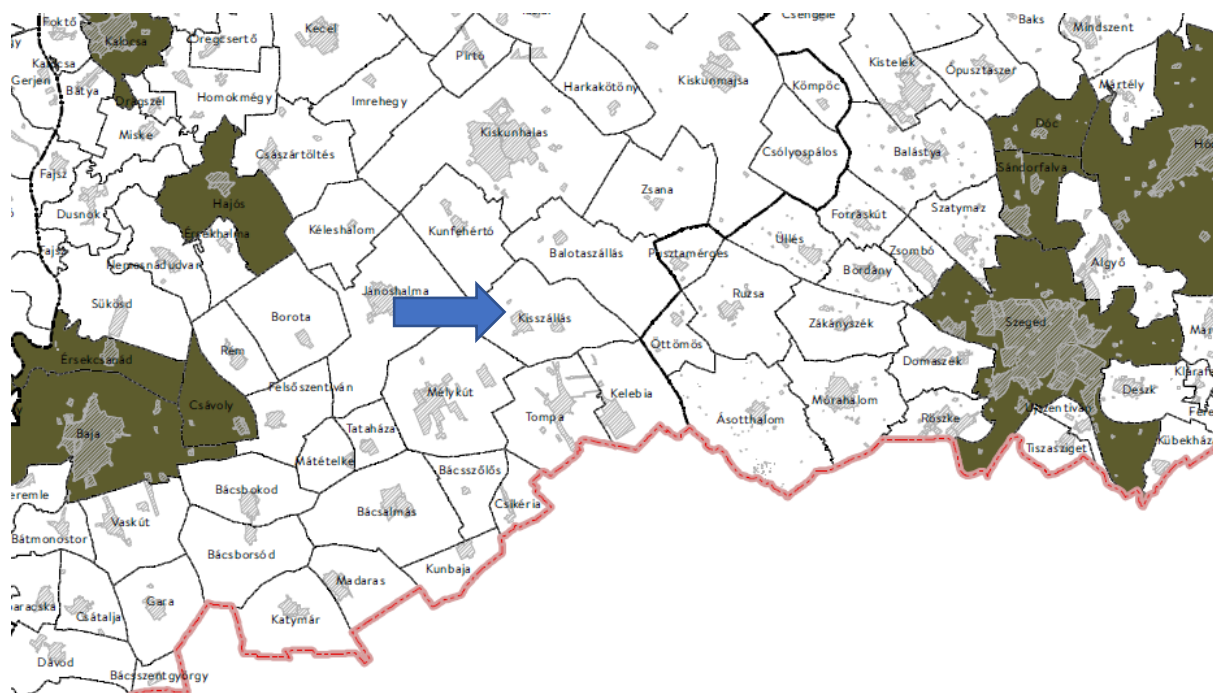
Nagyvízi meder övezete:



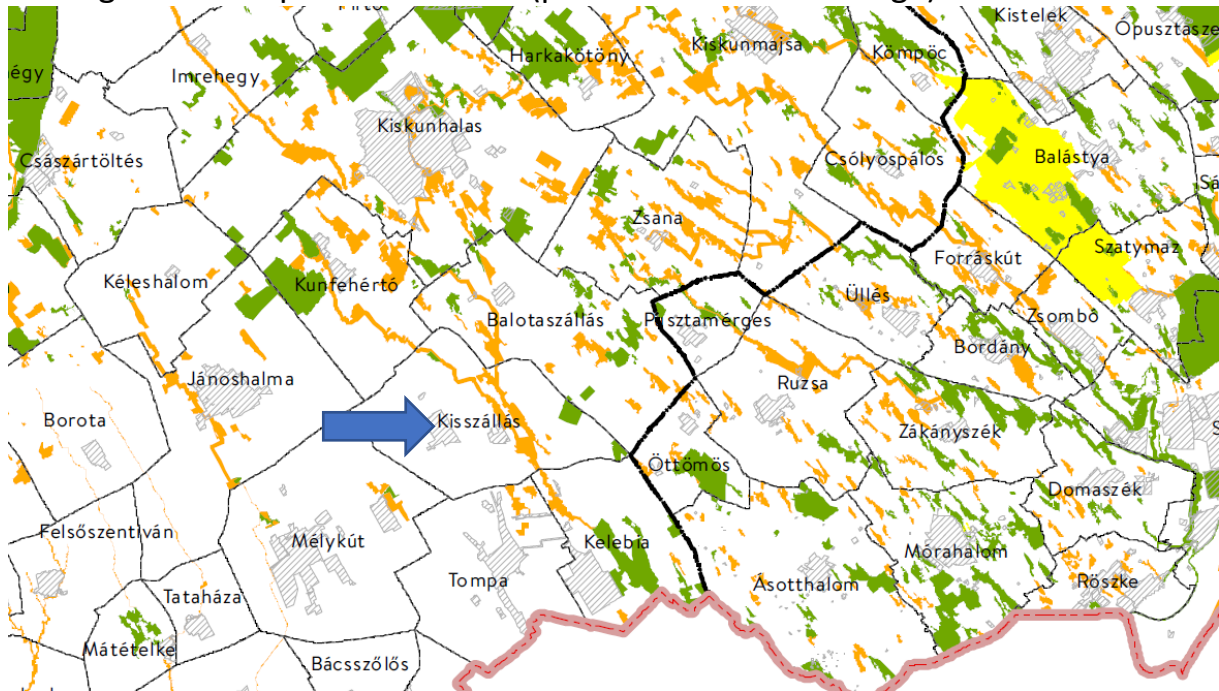
VTT tározók övezete:



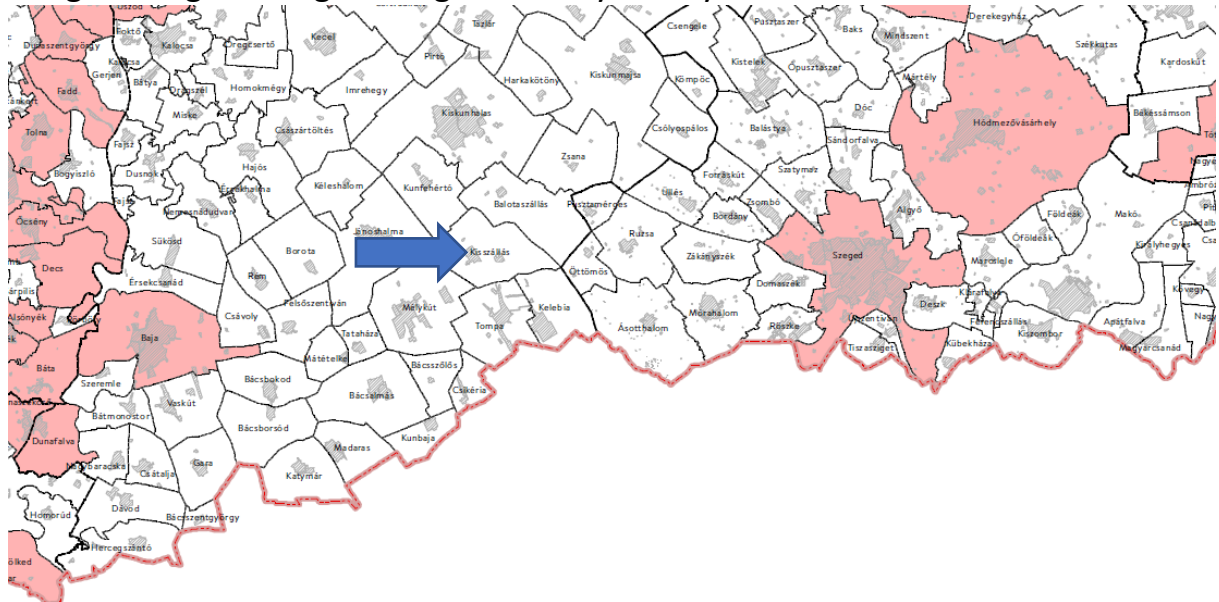
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések:



Ökológiai hálózat puffer területei: (pufferterület citromsárga)



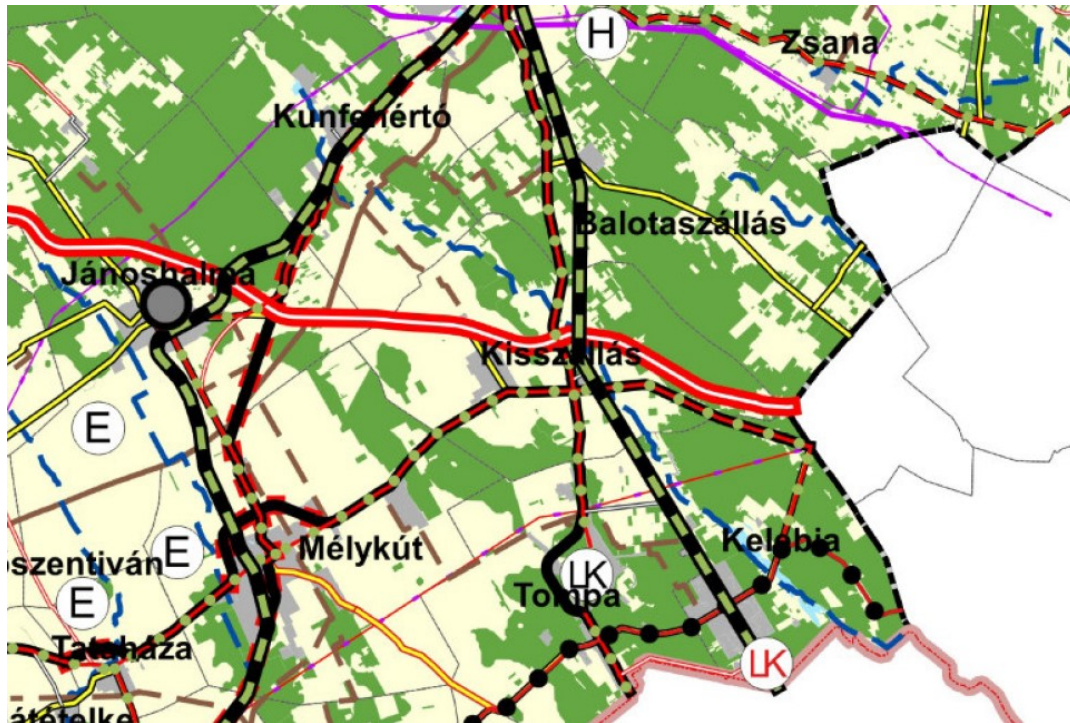
Világörökségi és világörökség várományos helyszínek:



Bács-Kiskun Megye Területrendezési tervével való összhang vizsgálata

A megyei területrendezési 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 jelű, gyorsforgalmi úttá fejlesztendő 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. Jelen munkarész keretében a

hatályos Megyeterv kerül figyelembevételre, azonban a teljesen új (A2 jelű) nyomvonal sem ellentétes Kiszállás 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 – Kiszállás ök. út.
- Meglévő egyéb mellékutak – 54318 Kiszállás állomáshoz vezető út
- Tervezett egyéb mellékutak – 5416. j. Jánoshalma - Kiszállás
- Egyéb kerékpárútvonalak:
(Pörböly) – Baja (6.A) – Csávolgy – Felsőszentiván – Tataháza – Mélykút – Kiszállás – (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 – Kiszállás ellátó vezeték (1/13. melléklet)
- Térségi belvíz- és öntözőcsatorna (1/16. melléklet 2. táblázat 17. sor)

Megyeterv Területfelhasználási térségeinek kiterjedése Kiszálláson (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 Kiszállás területét érintő övezetek kiemelve:

„5. § (2) Az OTTrT-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 OTTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül

a) a **városkörnyéki településeggyüttesek** 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 **klímaváltozással 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 **97,6%-a** mezőgazdasági területként kerül kijelölésre jelen eljárásban. (Leszámításra kerül az erdőtelepítésre javasolt terület.)

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

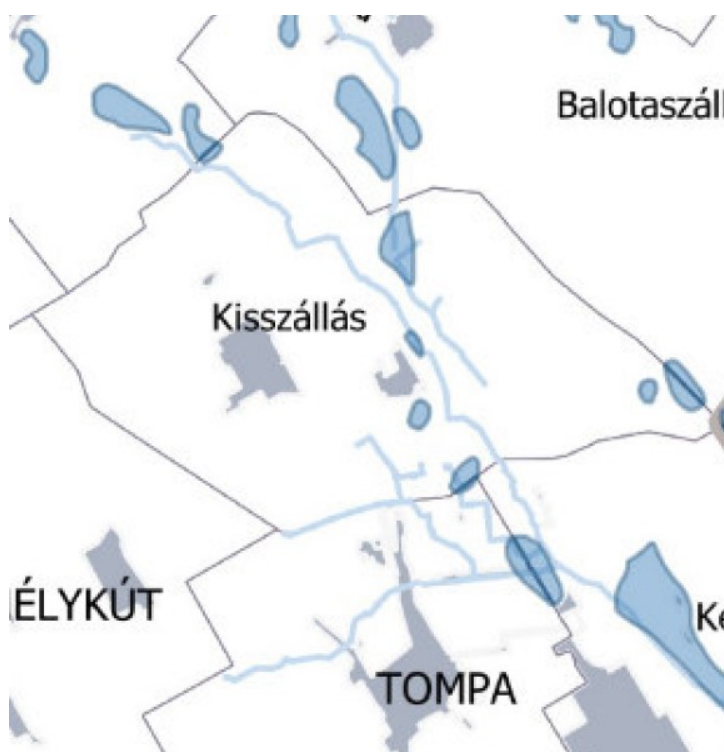
„a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre

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”.

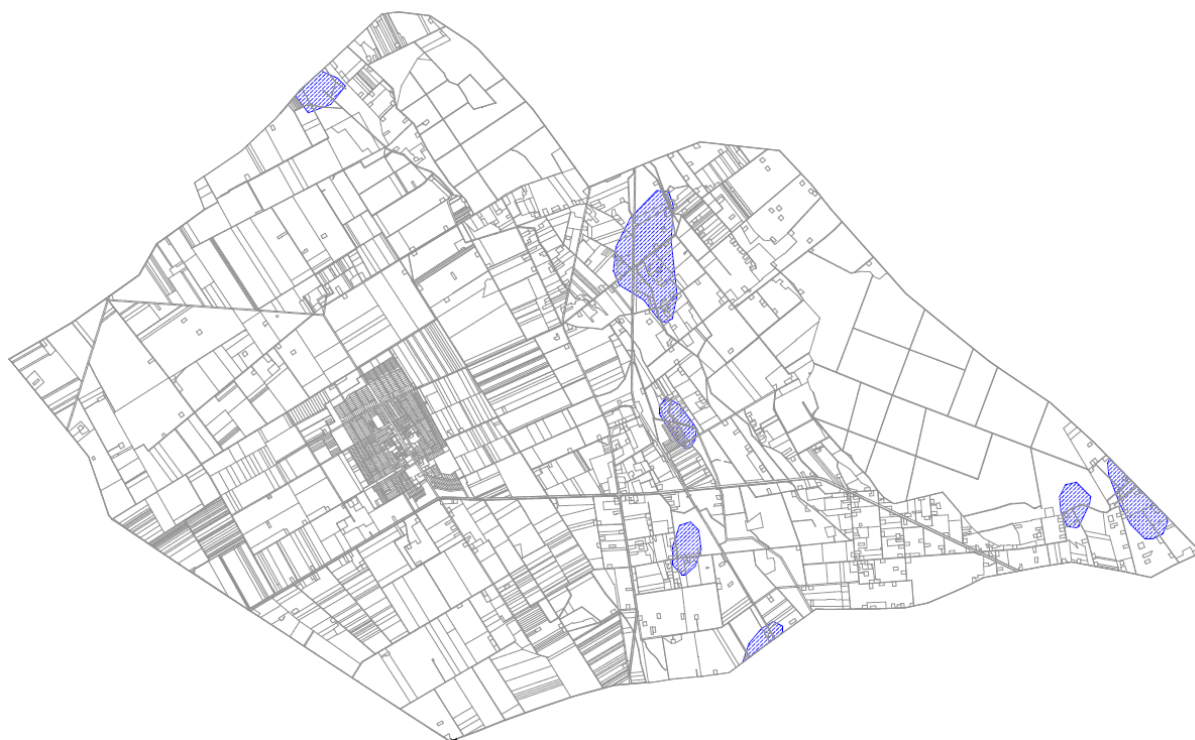
Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében „rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

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



*BKMTrT övezeti tervlap részlete:
rendszeresen belvízjárta terület*

Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása:



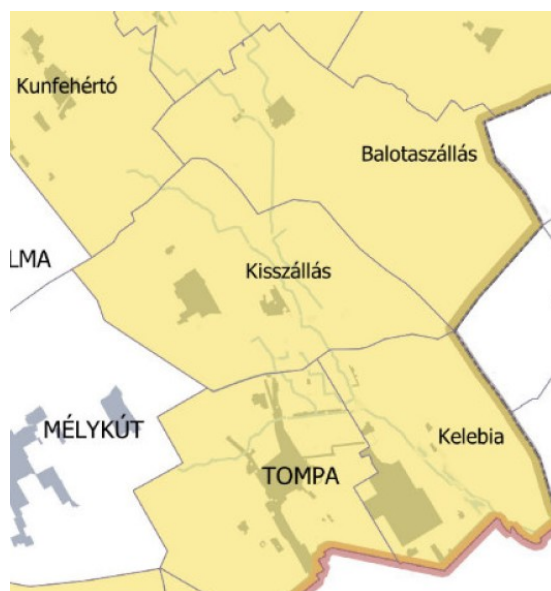
A Megyeterp övezeti tervlapján és a hatályos terven a belvízzel veszélyeztetett területek lehatárolása megegyezik. Ezeken a területeken az eljárásban nem kerül kijelölésre beépítésre szánt terület.

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,

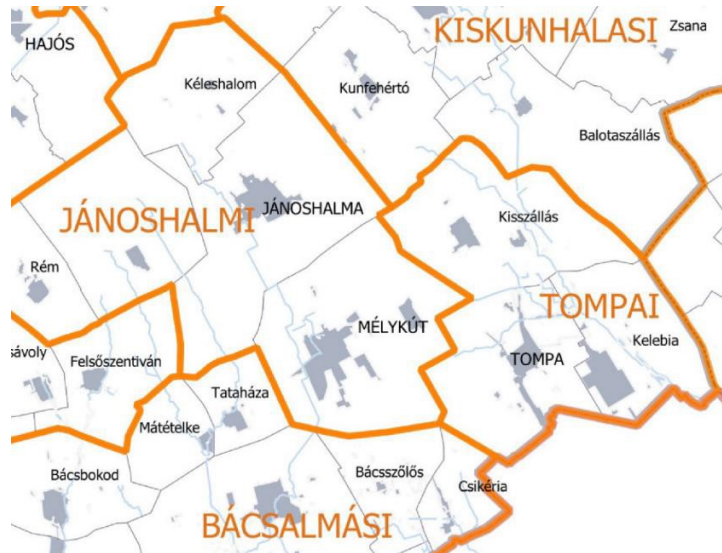
b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.



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,*



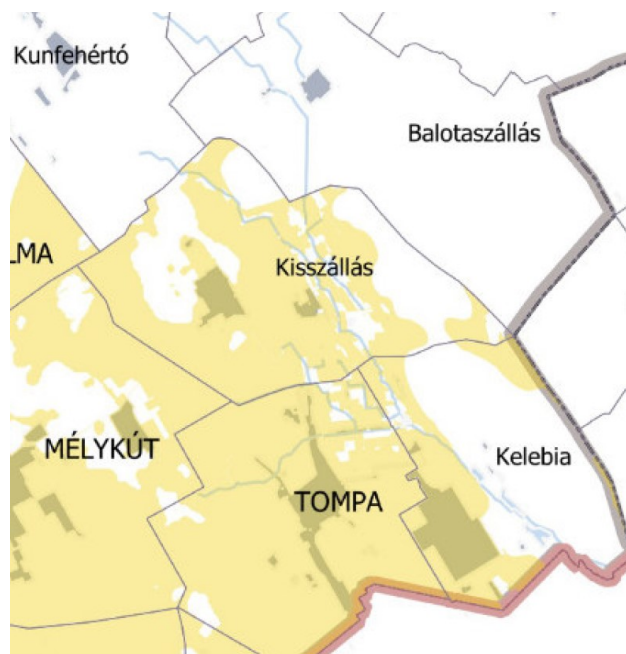
valamint kereskedelmi és szolgáltató létesítményeit, munkahelyeit más, a településegységekhez tartozó település lakossága is használja.”

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 legteljesebben 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 terület egységeken (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 terület egységeken 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.”

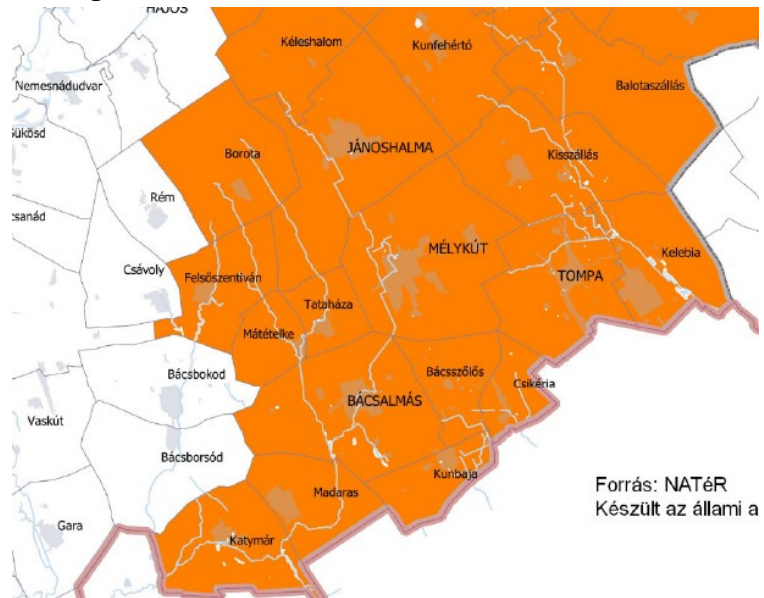
Az övezetet a vonatkozó megyei tervlap olyan módon tünteti fel, hogy abba csak az erőgazdálkodási térségek nem tartoznak bele. **Megjegyzendő, hogy a Megyeterv szerkezeti tervlapja Kisszállás község igazgatási területére nem is irányoz elő tervezett, 5 MW-nál nagyobb naperőművet.**



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

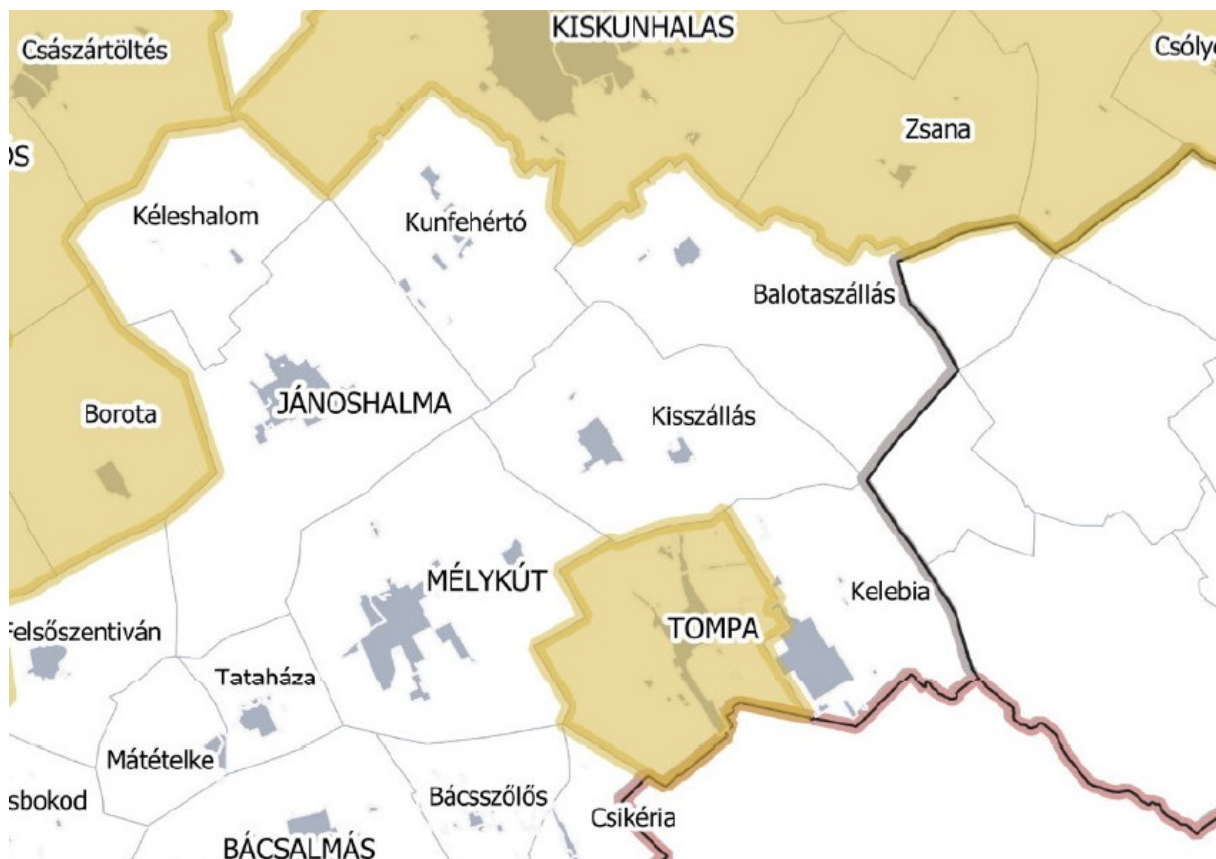
Klímváltozással fokozottan érintett térség

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 jelentkezik. Kisszállás településfejlesztési dokumentumainak ezután sorra kerülő felülvizsgálata során vizsgálni kell a térségi övezetre vonatkozó célok teljesülését.

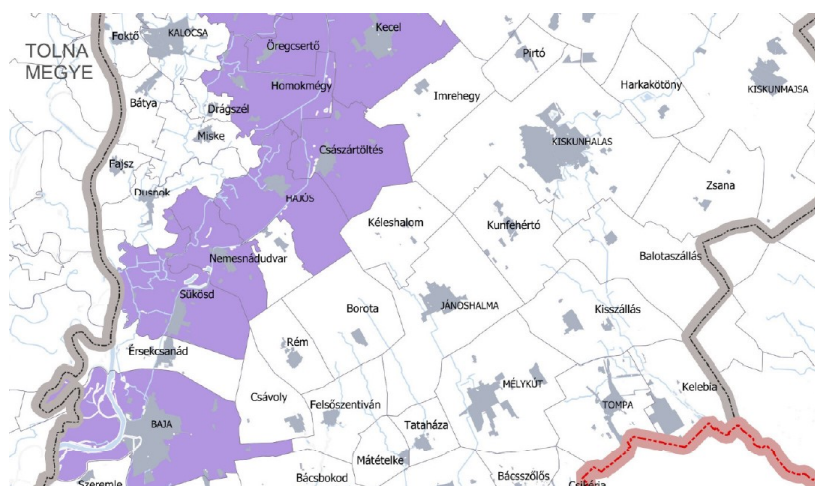


A Megyeterv, Kisszállás Közigazgatási Területét nem érintő övezeti tervlapjai:

3/9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete:

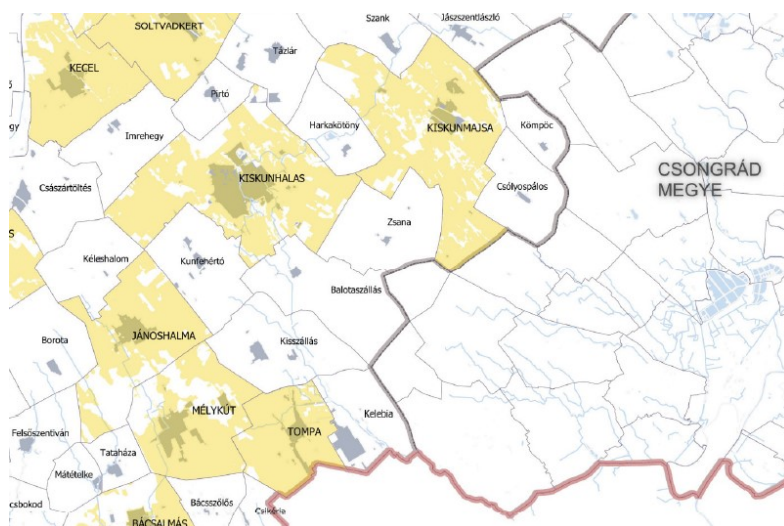


3/12. Földtani veszélyforrás övezete:

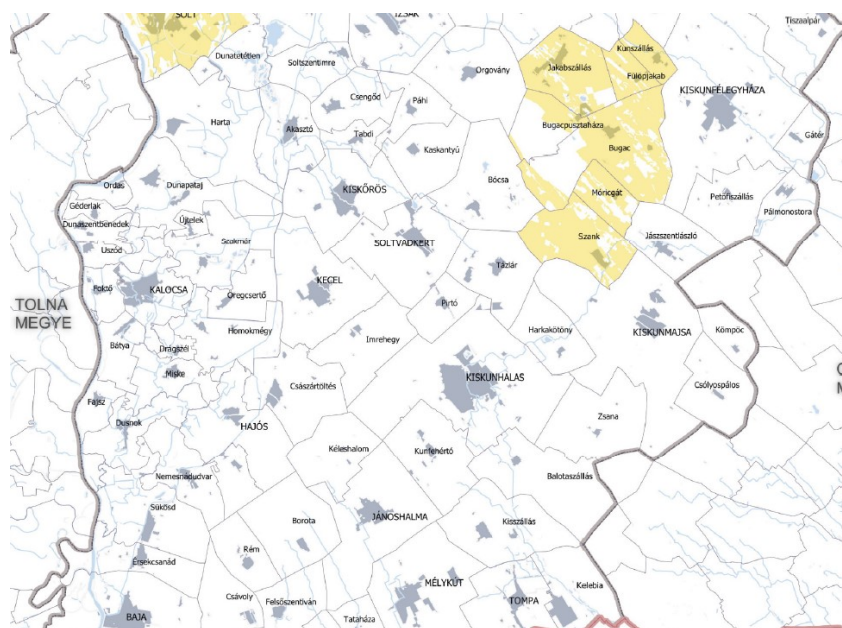


3/15. Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete:

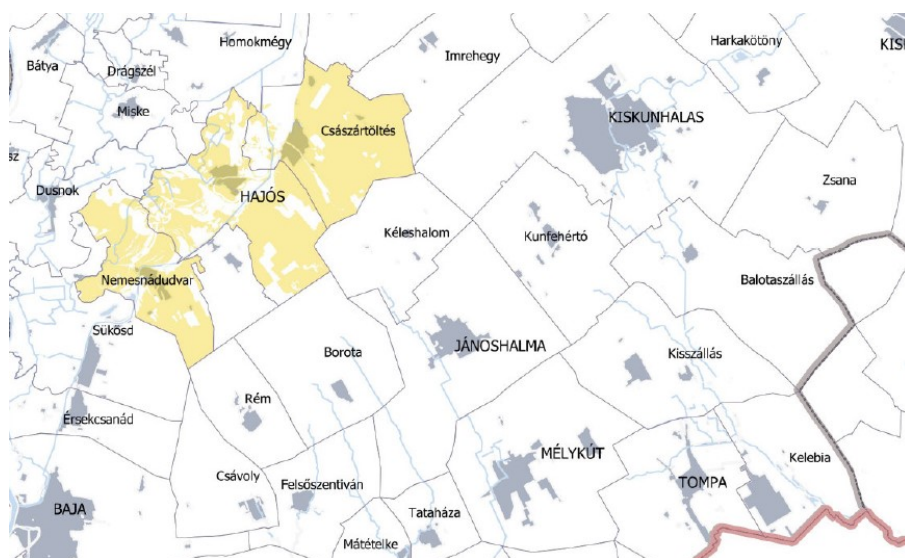
3/19. Általános turisztikai fejlesztés övezete:



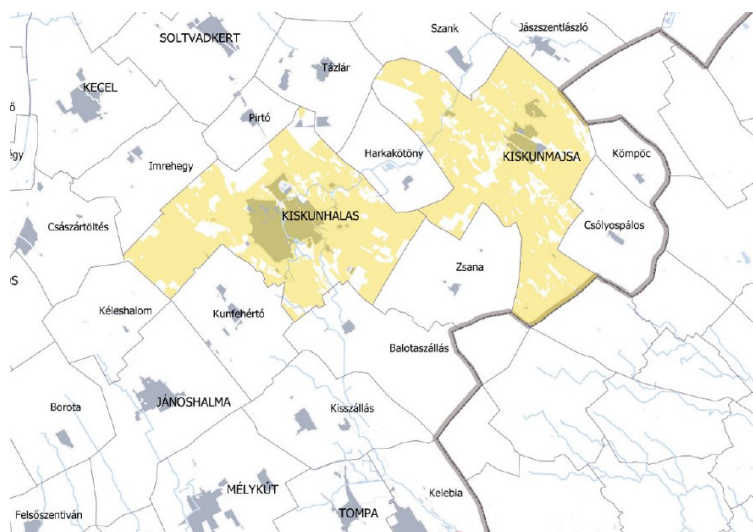
3/20. A pusztai turizmusfejlesztés övezete:



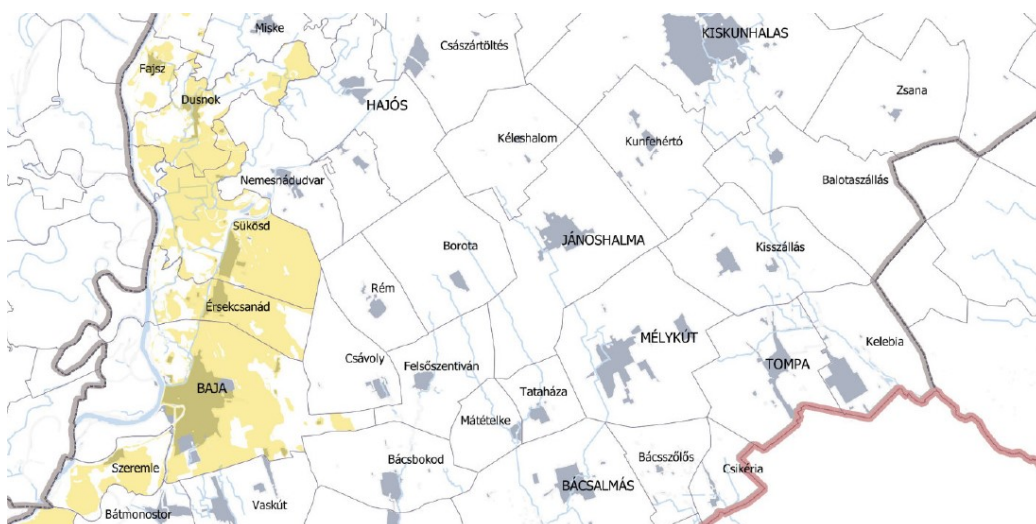
3/21. Pincefalvak övezete:



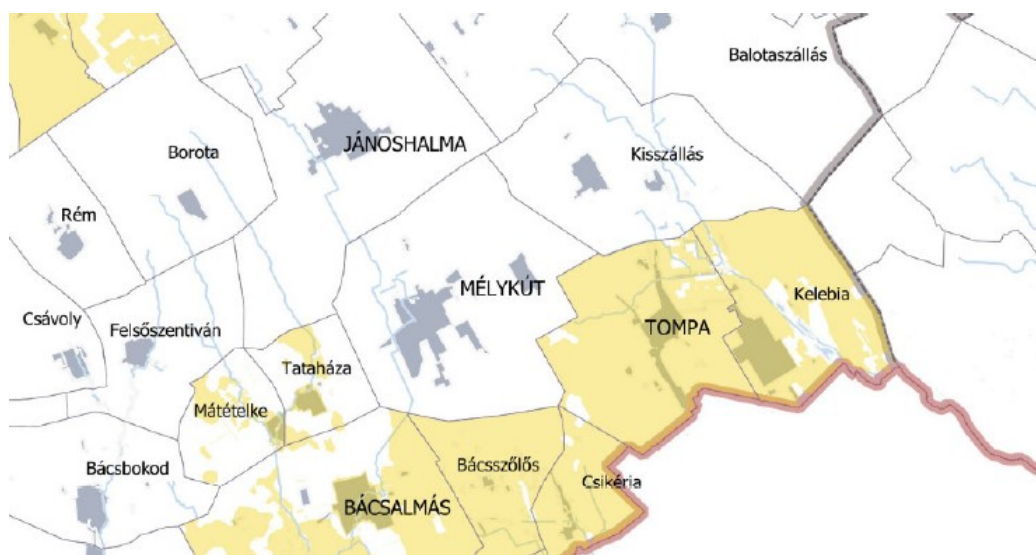
3/22. A gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete:



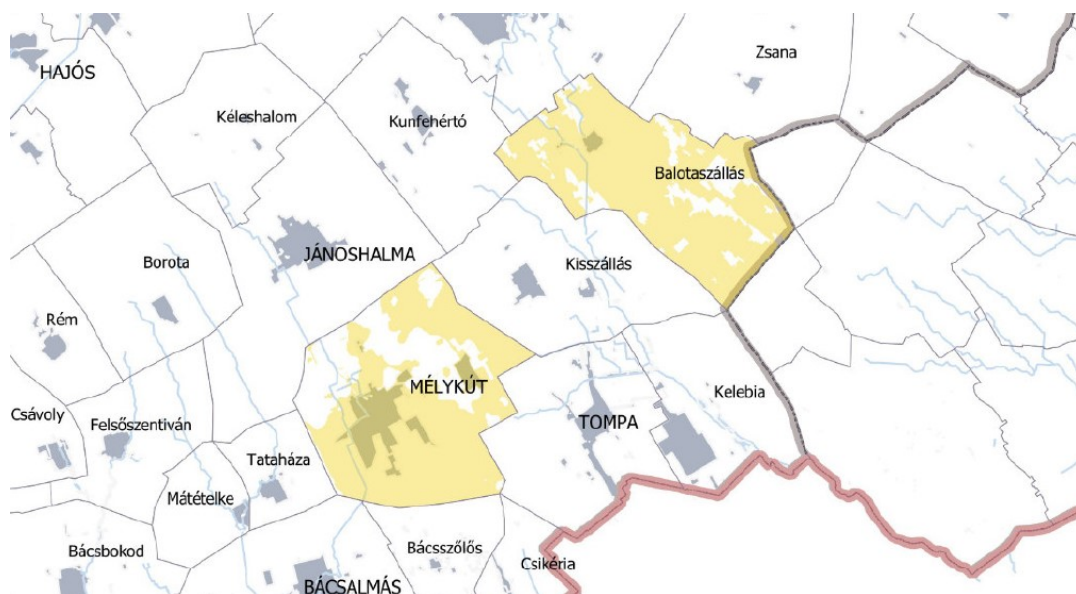
3/23. Duna-menti térség övezete:



3/24. Natúrpark terület övezete:



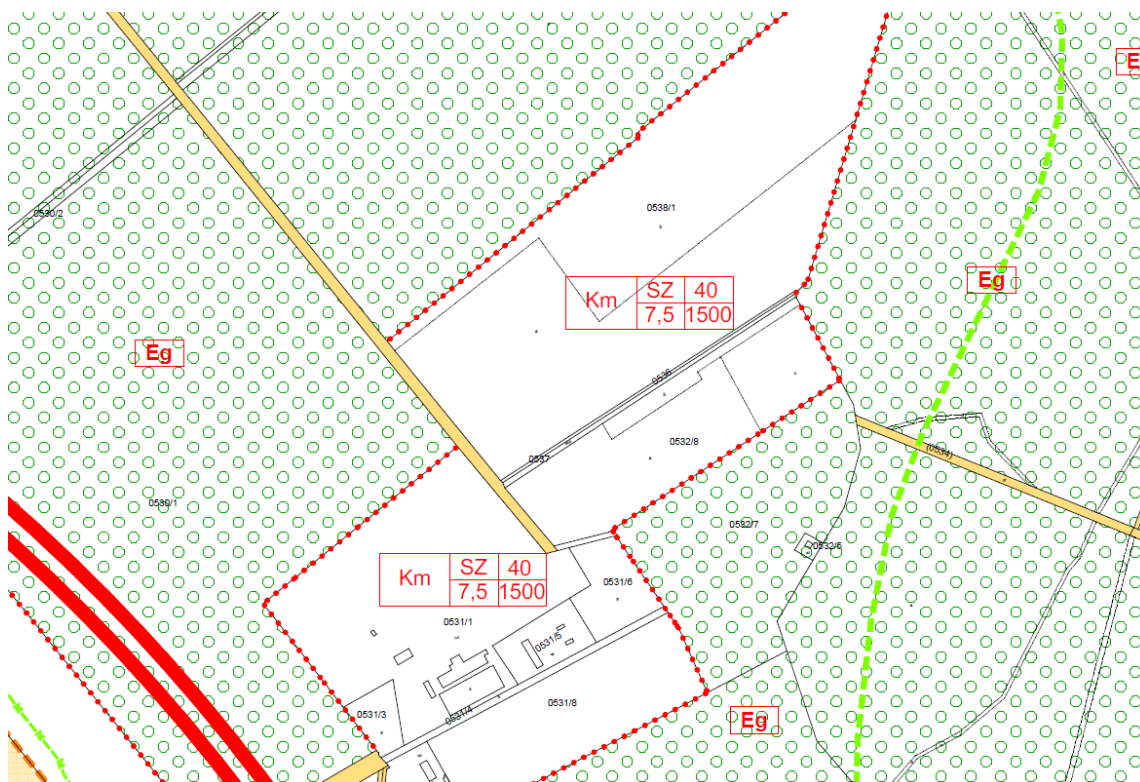
3/26. A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet:



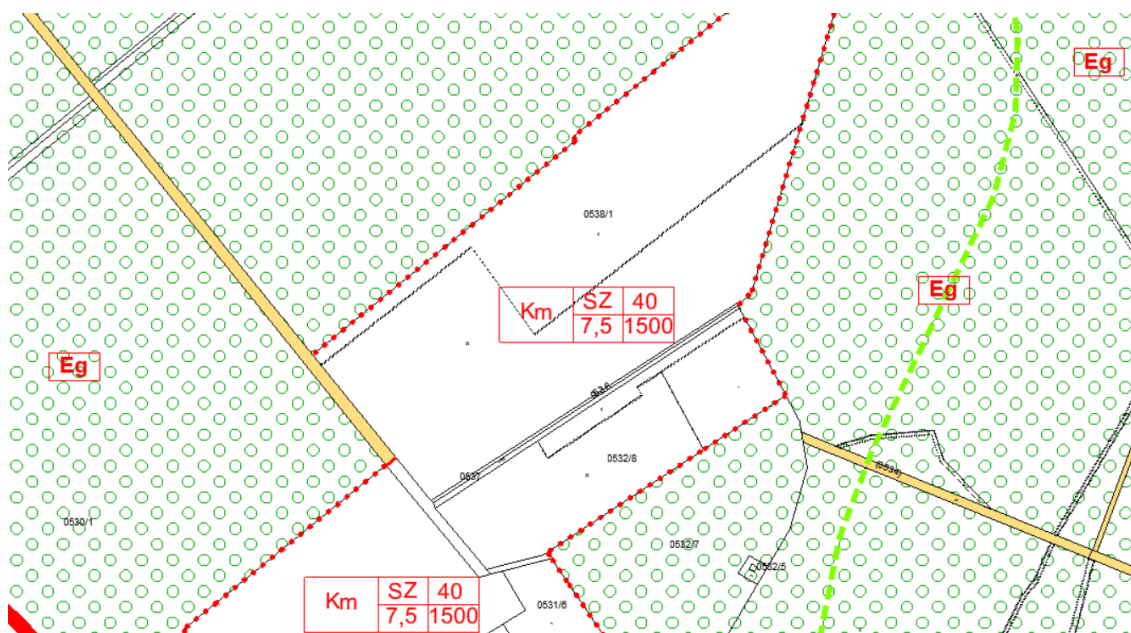
A módosítással érintett területek bemutatása

1. helyszín (TSZT nem érintett módosítással)

Hatályos szabályozás:

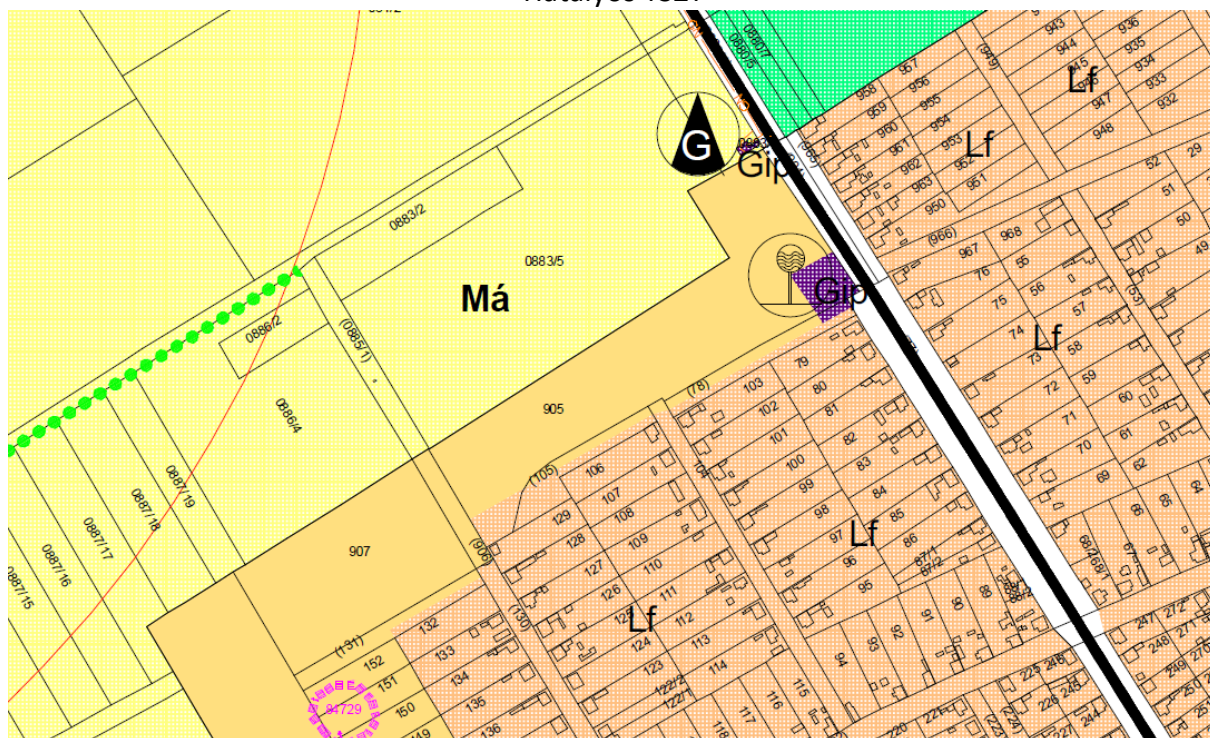


Tervezett szabályozás:

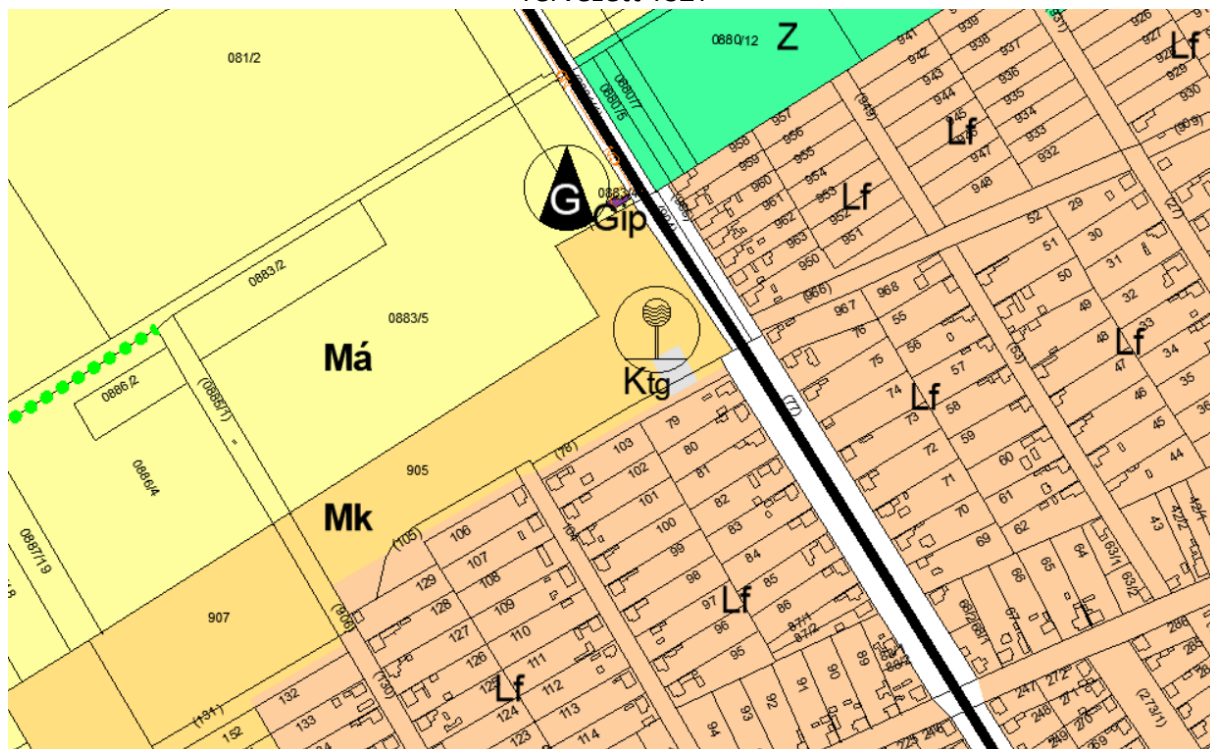


2. helyszín

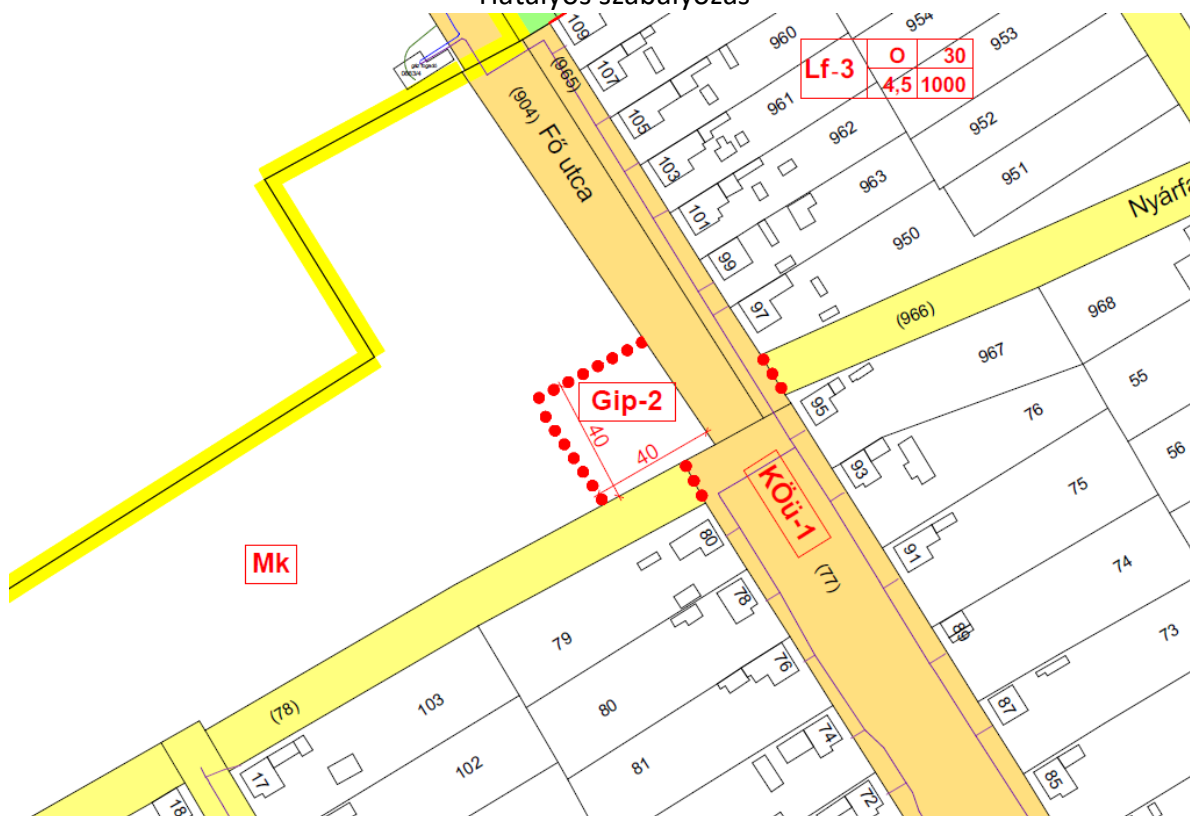
Hatályos TSZT



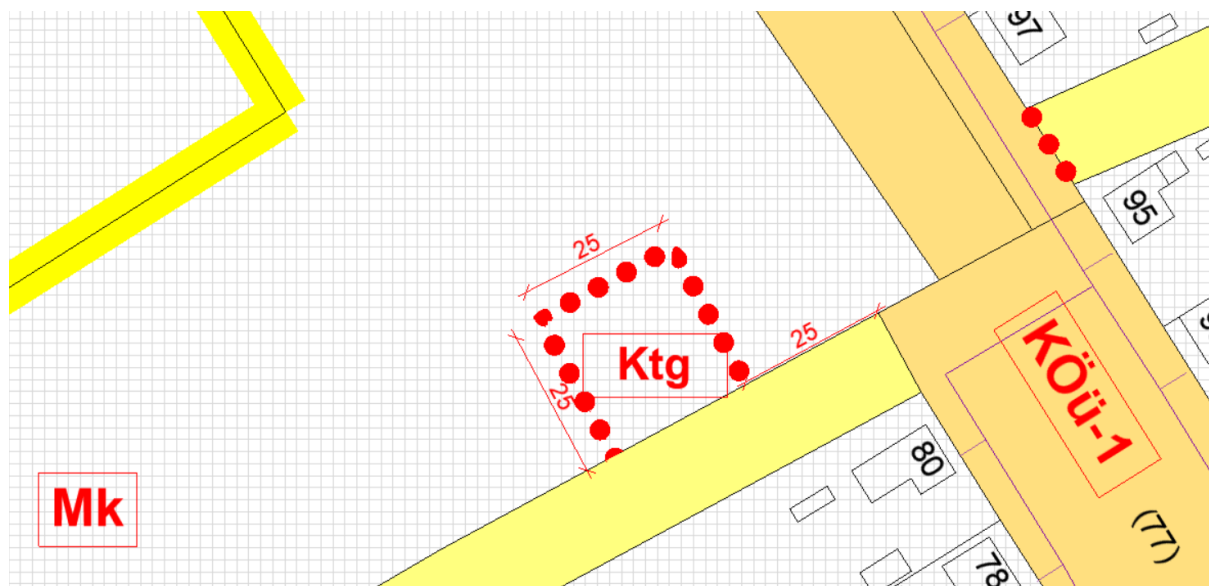
Tervezett TSZT



Hatályos szabályozás

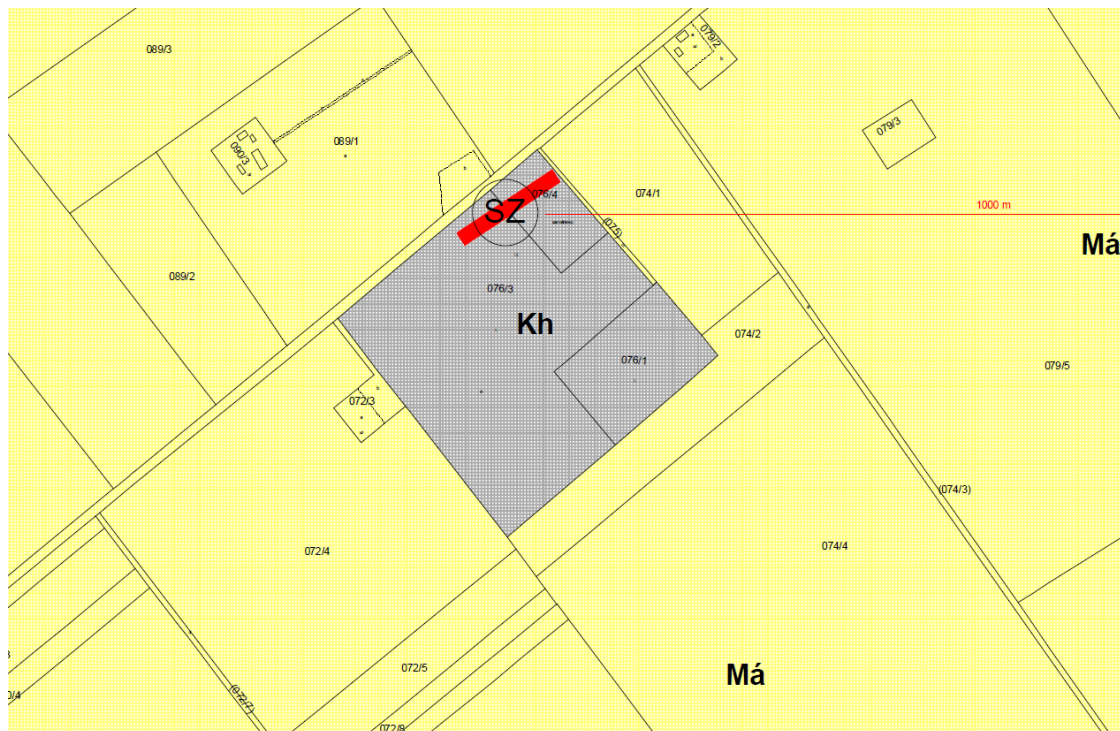


Tervezett szabályozás

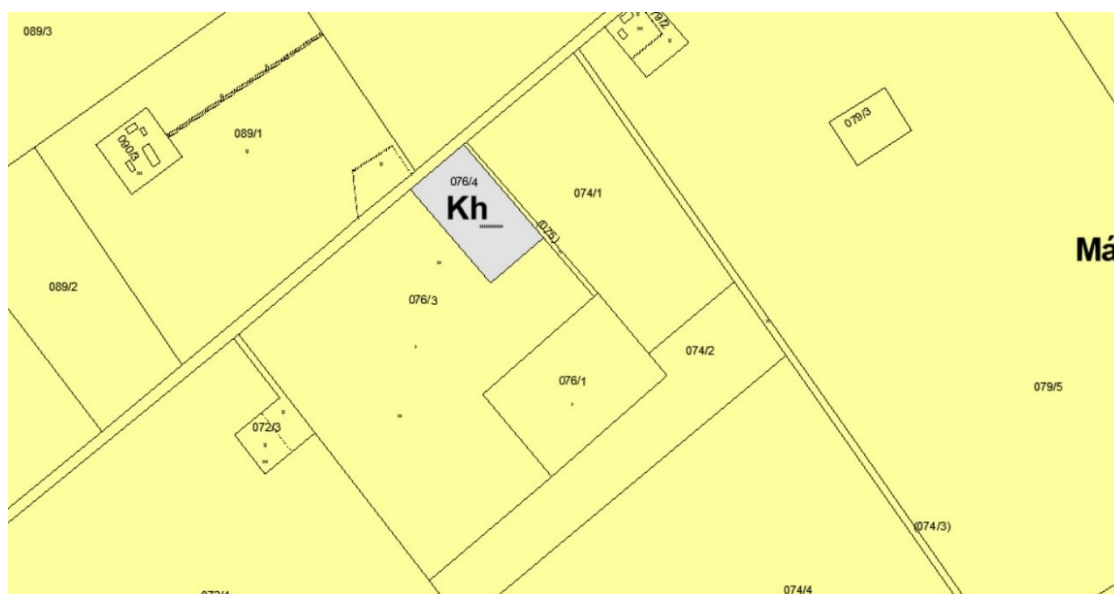


3. helyszín

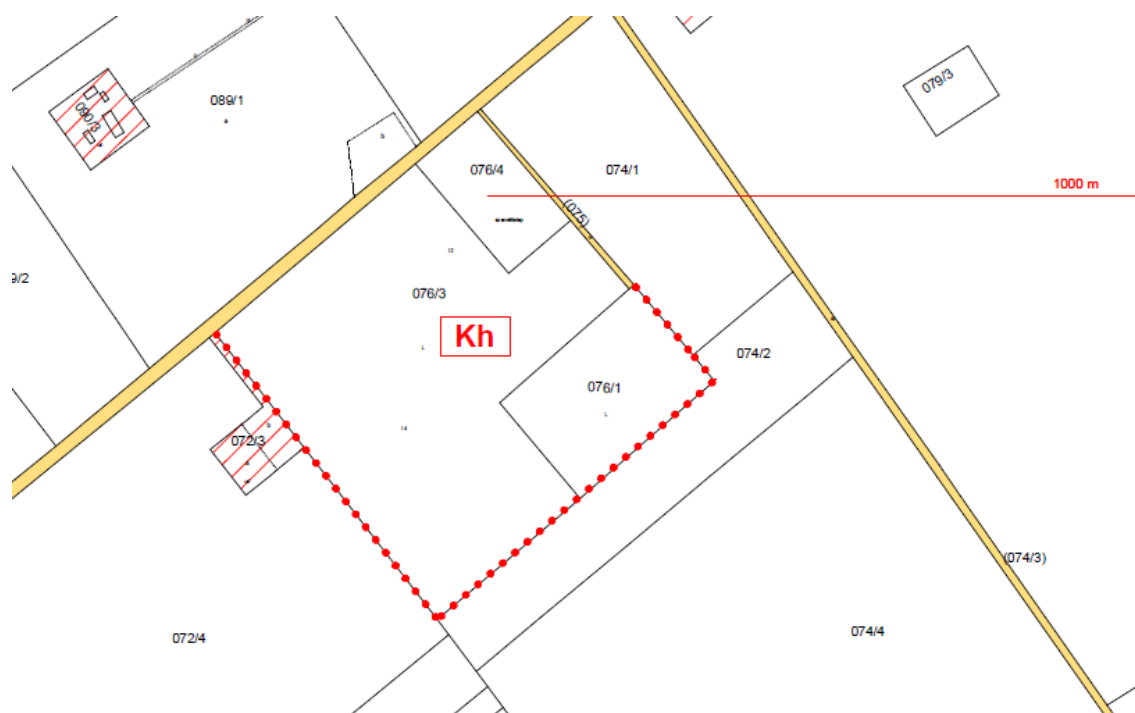
Hatályos TSZT



Tervezett TSZT



Hatályos szabályozás

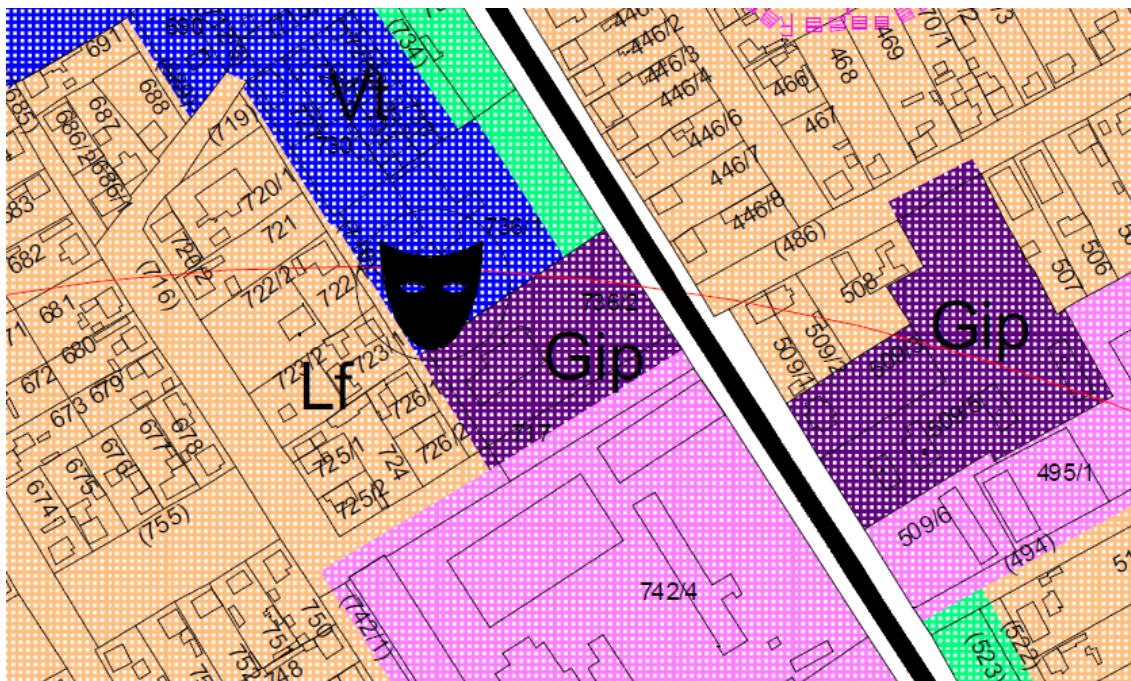


Tervezett szabályozás

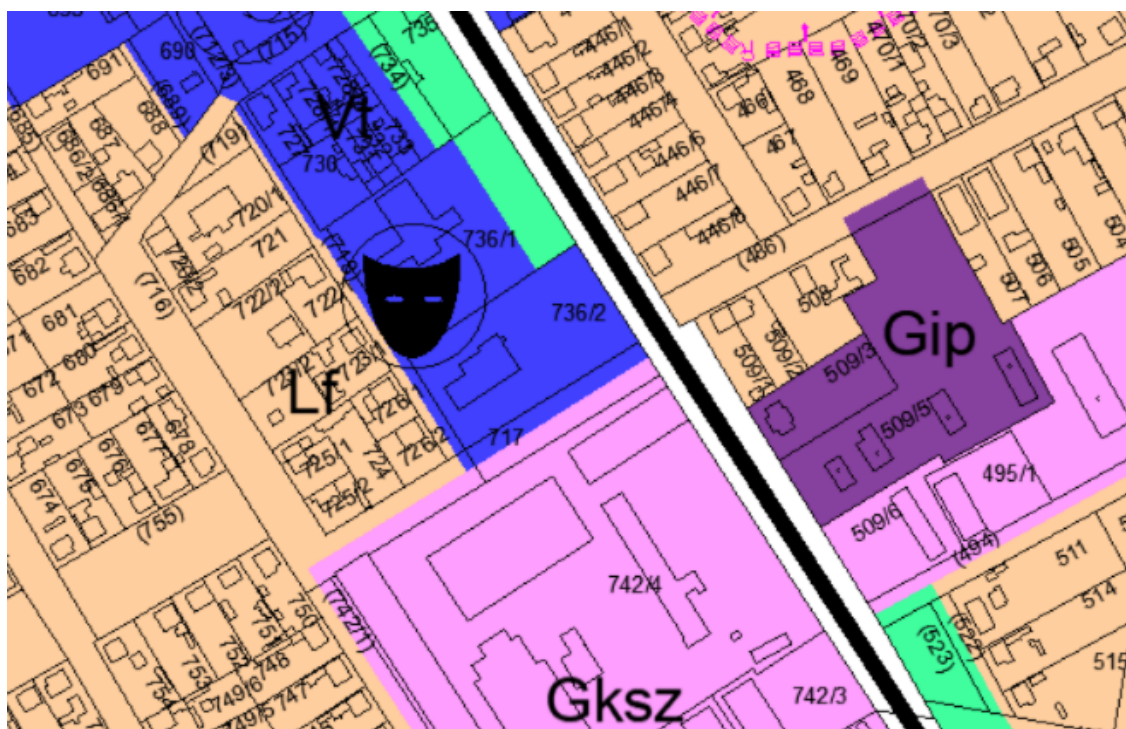


4. helyszín

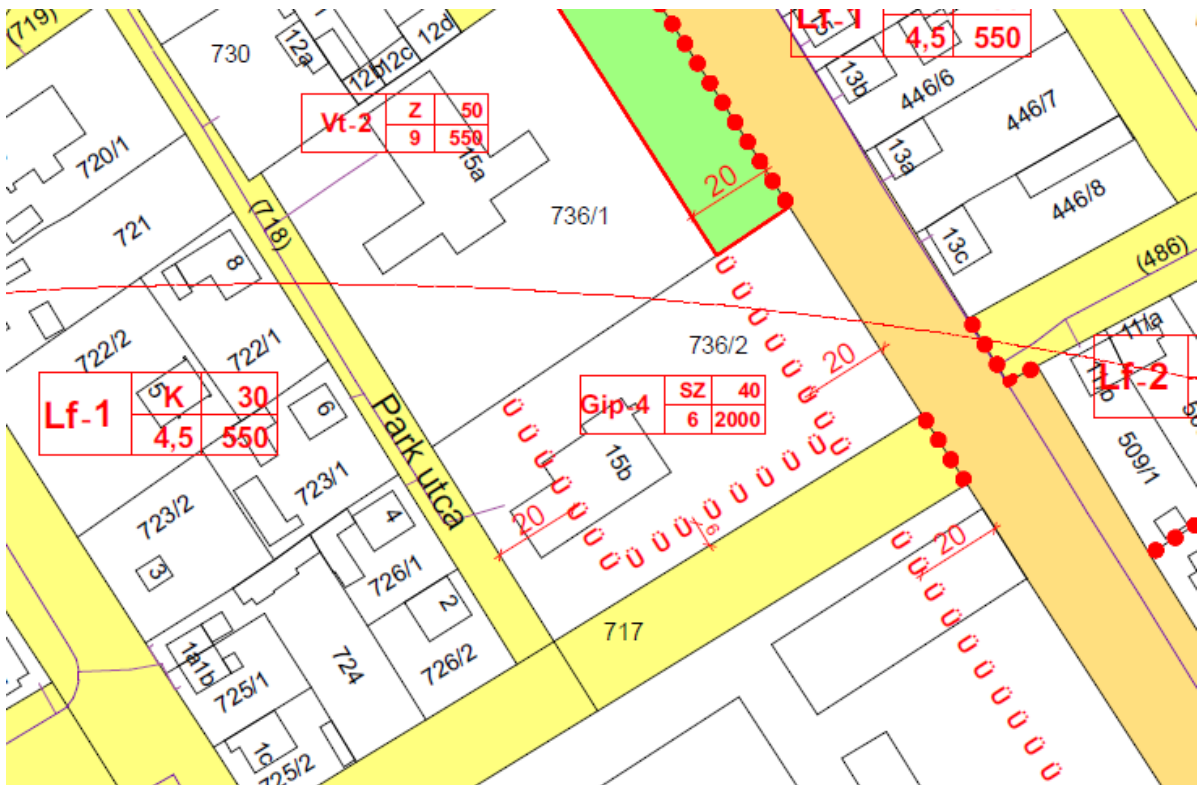
Hatályos TSZT



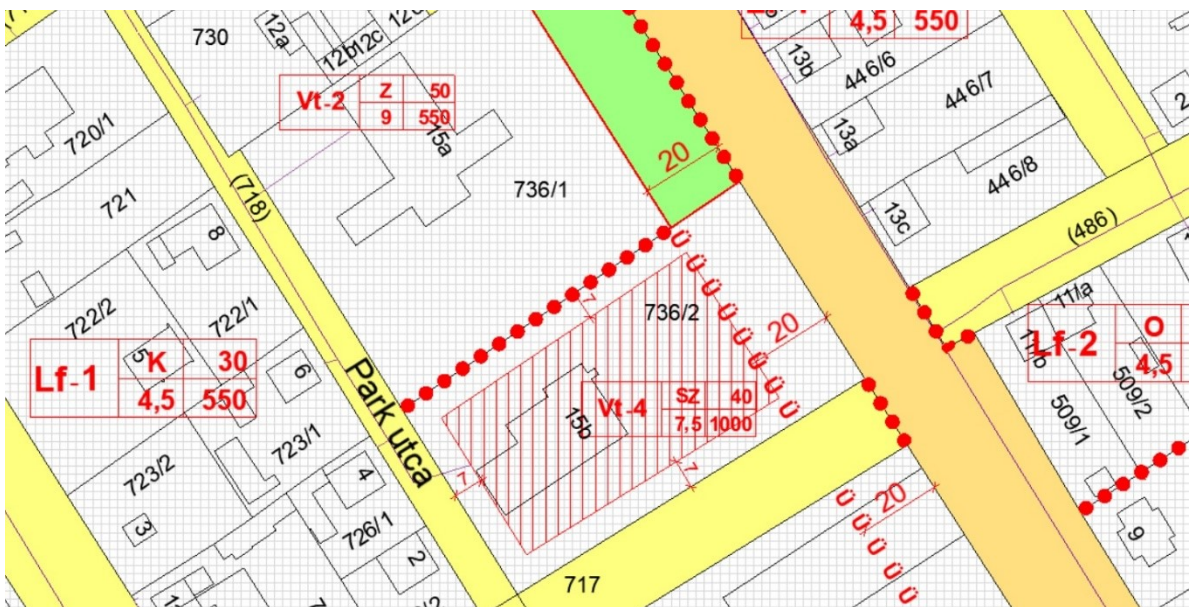
Tervezett TSZT



Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás



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) ponttal egészül ki:

„d) építési hely területe”

4. §

A HÉSZ 6.§-a az alábbi (7) bekezdéssel és annak a) – f) pontjaival egészül ki:

(5) Vt-4 jelű építési övezetben

a) elhelyezhető rendeltetés: általános előírások szerint

b) beépítés módja: szabadon álló, a szabályozási terven jelölt építési hely területét figyelembe véve

c) beépítettség: az építési telek területének maximum 40%-a

d) építménymagasság: Új építmény esetében maximum 7,5 m. Meglévő építmény átalakítása esetén az építménymagasság növelése nem megengedett.

e) kialakítható minimális telekméret: 1000 m².

f) előírt zöldfelület: telekterület minimum 25%-a

5. §

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”

6. §

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 3 m kell legyen.”

7. §

A HÉSZ az alábbi 23/A. §-al, annak (1) – (3) bekezdéseivel és alpontjaival egészül ki:

„Különleges, beépítésre nem szánt területek

23/A.§ (1) A különleges beépítésre nem szánt területek használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

a) Kh jelű – felhagyott hulladéklerakók övezete

b) Ktg jelű – településgazdálkodási övezet

(2) A Kh jelű övezetben épület elhelyezése tilos.

(3) A Ktg jelű övezetben a vízszolgáltatás építményei helyezhetők el az alábbi feltételekkel:

a) beépítés módja: szabadon álló

b) beépítettség: a telek területének maximum 2%-a

c) építménymagasság új építmény esetében: 4,5 m, ami technológiai szükség esetén változhat

d) kialakítható minimális telekméret: 500 m².

e) előírt zöldfelület: telekterület minimum 25%-a”

8. §

Hatályát veszti a HÉSZ 9.§ (7) bekezdése és annak alpontjai.

Hatályát veszti a HÉSZ 10.§ (1) bekezdésének d) pontja.

Hatályát veszti a HÉSZ 14.§-a.

9. §

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

1. számú melléklet a .../2023. (... ..) rendelethez (SZ-1/I és SZ-1/II, SZ-1/III tervlap -külön fájlban)

2. számú melléklet a .../2023. (... ..) rendelethez (SZ-2 terv-külön fájlban)