.Városföld Község Önkormányzata

VÁROSFÖLD KÖZSÉG
Településrendezési eszközeinek módosítása 3 részterületet érintően
megalapozó vizsgálat- alátámasztó javaslat

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(egyszerűsített eljárás)

Megrendelő:
Városföld Község Önkormányzata
6033 Városföld Fő utca 35.

Tervező:
Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.
1133. Budapest, Vág u. 9.1/2
Tel: +3670 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

2026. január hó

Tartalom

1. BEVEZETÉS 4
2. TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM ÖSSZEFOGLALÓJA-INDOKLÁS 5
3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS 10
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK 11
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R) eljárási szabályai szerint kell lefolytatni a módosítási eljárást. 11
5. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 12
5.1.A módosítással érintett területek bemutatása 12
5.2.Természetvédelmi adottságok a módosítási területek vonatkozásában 34
5.3.Közlekedési vizsgálat és javaslat a módosítási területek vonatkozásában 34
5.4.Közmű adottságok településrendezési szempontból- összefoglaló 36
Városföld közműellátása összefoglaló vizsgálat-tervelőzmény alapján 36
5.5. A várható humáninfrastrukturális kapacitásigény -növekedés becslése 41
6. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 42
6.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák 42
6.2. igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák 44
10. SZAKÁGI JAVASLATOK 48
7.1.Településrendezési javaslatok 48
7.1.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata 48
7.1.2. Szabályozási koncepció-A szabályozási terv módosítási javaslata 49
1. számú melléklet: 40/2025.(VI.25) és 54/2025.(IX.24.) Kt. határozatok a településrendezési eszközök módosításáról 50
2. számú melléklet: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról 54

ALÁÍRÓ LAP

TERVEZŐK NÉVSORA

Felelős tervező: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Szakági tervezők:			
Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	
Tervlap szerkesztés, grafika, örökségvédelem:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Régészet:	Vágner Zsolt, okleveles régész	osz: 459/2002	
	Dr. Türk Attila régész	szakértői szám2.3.1/575-6/2005	
Települési főépítész:	Farkas István		

1. BEVEZETÉS

Előzetes Önkormányzati intézkedések:

Városföld Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 40/2025.(VI.25.) sz. és az azt módosító 54/2025.(IX.24.) sz Kt. határozatával döntött Városföld Község Településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában. (Lásd: 1. melléklet)

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.

Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) bb) pontja alapján hozta meg az 59.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

A megbízás:

Városföld Község Önkormányzata, az érintett Költségviselők és az Area Plan Kft tervezési szerződést írt alá Városföld Község településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.

A létrejött tervezési szerződések alapján a tervezési feladat Városföld Településrendezési tervének (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat, szabályozási terv továbbiakban településrendezési eszközök) módosítása 4 részterületet érintően.

Telepítési tanulmánytervtől való eltekintés indoklása:

A telepítési tanulmányterv és a hozzá kapcsolódó településrendezési szerződés (TRSZ) elsődleges funkciója a településrendezési eszközök (TRE) olyan módosításainak előkészítése, amelyeket magánberuházói kezdeményezés és gazdasági érdek motivál.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet19.§-a értelmében a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozó dokumentuma. és a 2021. évi CXXXV. törvény 92. § értelmében a településrendezési szerződés az önkormányzat és egy külső beruházó közötti megállapodás.

A jogalkotó célja véleményünk szerint ezzel az volt, hogy ha egy beruházó a hatályos építési szabályoktól (HÉSZ) eltérő fejlesztést kíván megvalósítani, akkor igazolja a fejlesztés közérdekkel való összhangját, és vállalja az azzal járó infrastrukturális terhek (pl. útépítés, közművesítés) finanszírozását.

Az alábbi módosítások közül kizárólag a 3-as módosítás igényel területfejlesztést, mely Önkormányzati tulajdonú már beépítésre kijelölt területen fog megvalósulni.

Tekintettel arra, hogy jelen fejlesztéseket az Önkormányzat saját forrásból, saját tulajdonú területén valósítja meg, szerződéskötési kötelezettség nem áll fenn. Mivel a telepítési tanulmánytervet kifejezetten a szerződés megalapozó dokumentumaként nevesíti, annak elkészítése az önkormányzati beruházás esetén nem indokolt. A fejlesztés szakmai megalapozottságát az alátámasztó munkarész biztosítja.

Tervezési feladatok:

1.) A külterületi 082/7 hrsz-ú Szappanos Kastély területét (Má jelű) általános mezőgazdasági övezetből (Kb-kl jelű) különleges beépítésre nem szánt kulturális látogatóközpont övezetbe sorolja. A területi átsorolás mellett a Méptv. 7.(2) bekezdése szerinti kompenzációs csereterület kijelölése biztosítandó tervezetten a 082/10 hrsz-ú területen, ami Ee jelű (egészségügyi-szociális, turisztikai) – közjóléti rendeltetésű erdőterületbe kerül át.

2.) A 0146/8 hrsz-ú K-Mü1 területfelhasználásba és építési övezetbe tartozó területet Gksz-1 építési övezetbe sorolása a szomszédos ingatlanokkal megegyezően a használati megosztás biztosítása érdekében. A tervezés során vizsgált terület kialakult beépítettségét figyelembe véve az alábbiak szerint módosul a tervezési feladat: A 0146/8 hrsz-ú K-Mü1

területfelhasználásba és építési övezetbe tartozó beépült területet új Gksz-4 építési övezetbe sorolása a használati megosztás biztosítása érdekében.

3.) Az Lf területfelhasználásba és Lf-1 építési övezetbe tartozó 139/34, 139/35, 139/33, 139/75, 139/32, 139/114-116, 139/31, 139/91, 139/27 hrsz-ú terület rendezése tervezett közterület szabályozás és javasolt telekosztás kialakítása érdekében. A hatályos Lf-1 (falusias lakó) besorolás helyett az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészek (139/27, 139/31, 139/32, 139/75, 139/114-116 hrsz.) Lke-1 (kertvárosias lakó) építési övezetbe kerülnek. Az átsorolást az új TÉKA előírásokkal való teljes összhang, valamint a 700 m²-es kialakítható telekminimum egyértelmű rögzítése indokolja.

4.) A 137/10 hrsz-ú (kivett közterület) KÖu-5 közút övezet és a kapcsolódó 137/7 hrsz-ú Önkormányzati tulajdonú telek falusias lakó (Lf-1) területfelhasználási és övezeti besorolású területként tervezett a területek telekújraosztásának előkészítése. A 137/10 hrsz-ú területen közút kialakítási szándéktól való visszalépés mellett. A tervmódosítás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D (4) b) pontjának figyelembevételével történik.

Megjegyezzük, hogy az érkezet környezeti értékelés kérdéséről szóló válaszlevél alapján az Állami Főépítész jelezte, hogy a 4. módosításfi feladat értelmezése szerint új beépítésre szánt területnek minősül és ezért, a magasabbrendű jogszabályok értelmében az új beépítésre szánt területre vonatkozó feltételeket biztosítani szükséges (Csereterület stb.), továbbá egyszerűsített eljárásban nem folytatható le annak módosítása. Ezen észrevétel alapján az Önkormányzat 4. módosítása igénytől eltekint.

2. TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM ÖSSZEFOGLALÓJA-INDOKLÁS

1.- projektelem: Szappanos kúria területe

Tervezési feladat:

Városföld Község Képviselő-testülete a 2025.05.25-én tartott ülésén hozott 40/2025. (VI.25.) Ökt. számú határozatával döntött a településszerkezeti és szabályozási terv (továbbiakban: TRT) módosításának kezdeményezéséről. Ennek keretében javasolja a 082/7 hrsz-ú, külterületi, „kivett továbbképző intézet" művelési ágú Szappanos-kastély területének átsorolását (Má jelű) általános mezőgazdasági övezetből (Kb-kl jelű) különleges, beépítésre nem szánt látogatóközpont övezetbe.

Városföld Község településképének védelméről szóló 3/2018. (II.22.) Ör. számú rendelete a 082/7 hrsz-ú Szappanos-kúriát a helyi építészeti örökség részeként védett építmények közé sorolta. A tervezett fejlesztés önkormányzati és közösségi érdekű módosításként értelmezhető és a sajátos jogintézmények alkalmazása várható a területen. (kisajátítás)

A területi átsorolás mellett a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti kompenzációs csereterület kijelölése is szükséges. A tervmódosítás ezt a szomszédos 082/10 hrsz-ú (kivett tanya), fás-ligetes ingatlanon biztosítja, amely Ek jelű (közjóléti) – egészségügyi-szociális és turisztikai rendeltetésű – erdőterületbe kerülne át. Itt 5%-os beépítési lehetőség biztosított, kapcsolódva a Szappanos-kúria kulturális és turisztikai célokat szolgáló területéhez.

Településfejlesztési cél és indoklás:

Városföld Önkormányzata stratégiai célként határozza meg a magas színvonalú kulturális és művelődési funkciók biztosítását a helyi lakosság és a mikrotérség számára, elősegítve ezzel a kulturális turizmus fejlődését. A tervezett fejlesztés összhangban van a község turisztikai és gazdasági területfejlesztési célkitűzéseivel.

(TSZT és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

2. projektelem: Gksz gazdasági övezeti módosítás -Terménytároló

Tervezési feladat:

Városföld külterületén, a 0146/8 hrsz.-ú ingatlan a POLY-FRUCT Kft. és a MULTIKER Kft. osztatlan közös tulajdonában áll. A módosítás célja az osztatlan közös tulajdon megszüntetése és a telek megosztása. Ehhez szükséges a hatályos rendezési terv módosítása és a terület övezeti átsorolása, mivel a jelenlegi K-Mü1 jelű (beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi) övezet paraméterei nem teszik lehetővé a kívánt telekalakítást.

Indoklás:

A módosítás célja nem egy új, intenzív beruházás telepítése, hanem a jogi és fizikai állapot (közös tulajdon megszüntetése és tényleges beépítettség) közötti összhang megteremtése.
A módosítás az ingatlan tulajdonjogi rendezése érdekében támogatott. A területen folyó tevékenység, a beépítettség és a rendeltetés figyelembevételével új **Gksz-4** (kereskedelmi-szolgáltató gazdasági) építési övezetbe történő átsorolás biztosítja a célkitűzések megvalósulását.

Az átsorolással a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m²-ről 1000 m²-re csökkenne, a beépíthetőség pedig 40%-ról 60%-ra emelkedne, lehetővé téve a közös tulajdon megszüntetését és amár kialakult beépítést figyelembe vevő telekosztás lehetőségét. A tulajdonosok (POLY-FRUCT Kft. és MULTIKER Kft.) megállapodást kötöttek a tervezett megosztásról, melynek részletei:

Előzetes telekosztási vázlattervi adatok voltak:

- **POLY-FRUCT Kft.**: egy 1496 m²-es területrészt kapna, amely magában foglalja a terményszárítót (362 m²) és az azt körülvevő, beépítetlen területet (1134 m²).
- **MULTIKER Kft.:** összesen 5356 m² területet tulajdonolna, amely a takarmánykeverőt, a raktárépületeket (3401 m²) és a hozzájuk tartozó beépítetlen területrészt (1955 m²) tartalmazza.
- A fennmaradó 28 m²-es, beépítetlen rész közös tulajdonban maradna (1/2–1/2 arányban).

Ezen telekosztás felülvizsgálata javasolt a kialakult beépítettséget figyelembe véve!

Településfejlesztési cél:

A szabályozási előírások módosítása (övezetváltás) lehetővé teszi az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezését. A tervezett fejlesztés összhangban van Városföld gazdaságfejlesztési céljaival.
(TSZT és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

3. projektelem: Kijelölt lakóterület szabályozása

Tervezési feladat:

A tervezési feladat célja a beépítetlen, kialakult lakóterület telekosztásának újragondolása a hatályos HÉSZ szerinti, minimum **700 m²-es** építési telkek kialakítása érdekében. A módosítás lehetővé teszi a korábban kijelölt, de még fel nem használt területek hasznosítását a jelenlegi piaci igényeknek megfelelően.
A belterületi kijelölt falusias lakó **139/75, 139/32, 139/114-116, 139/31, 139/91, 139/27, 139/34, 139/35, 139/33** hrsz.-ú ingatlanokon belül, az önkormányzati tulajdonú mintegy **2,2 hektáros** területen a falusias lakó (Lf-1) besorolás helyett – a telekminimumot figyelembe véve – javasolt a telekosztás előkészítése, maximum **30%-os beépíthetőség** biztosításával. A terület tömbfeltárása a hatályos szabályok szerint, minimum **12 méter szabályozási szélességű** közúti közterület kialakításával tervezett. A közterületek kialakításához a szabályozási vonalak feltüntetése szükséges a szabályozási terven.

Az új **TÉKA** szabályokat is figyelembe véve, a telekalakítások megvalósíthatósága érdekében az érintett önkormányzati tulajdonú területrész (139/75, 139/32, 139/114-116, 139/31, 139/27 hrsz.) **Lke-1** jelű, kertvárosias lakó építési övezetbe kerül. A terület jelenleg kijelölt, de még fel nem használt lakóterület, amely adottságait (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji környezet) tekintve alkalmas a fejlesztésre.

A módosításhoz a településszerkezeti terv (TSZT) és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. A tervezett módosítás előkészíti a javasolt telekosztást. A terület természetvédelmi területet (ökológiai hálózat, Natura 2000) nem érint. Régészeti érintettség okán – az örökségvédelemért felelős szerv nyilatkozata alapján – az alátámasztó munkarész részeként **régészeti örökségvédelmi hatástanulmány** készül.

Településfejlesztési cél, indoklás:

A módosítással érintett, jelenleg növényzettel benőtt karbantartott parlagterület lakóterületkénti hasznosítása biztosítja a rendezett lakókörnyezet kialakítását és a közterület-fejlesztéshez szükséges területet. A módosítás összhangban van az országos jogszabályi irányelvekkel, amelyek elsősorban a már kijelölt, de alulhasznosított, a települési szövetbe ágyazott területek fejlesztését támogatják. Ezek a belterülethez kapcsolódva az infrastruktúra-hálózat gazdaságos kiépítésével fejleszthetők.

A tervezett területfeltárás során a tereprendezés, az előközművesítés és a közlekedési infrastruktúra megteremtése jelentős értéknövelő beruházás, amely egyúttal munkahelyteremtő hatással is bír. Az emelt szintű igényeket kielégítő épületek megvalósulása tovább erősíti ezt a gazdasági hatást.

Városföldön az elmúlt években a pozitív vándorlási egyenlegnek köszönhetően a népességszám stabilizálódott, illetve növekedésnek indult. A tervezett fejlesztések a helyi lakosság és a beköltözni vágyók lakásigényeinek kielégítését szolgálják, kiemelten célozva a fiatal, gyermekes családokat, valamint az átlagnál magasabb státuszú rétegek helyben tartását és bevonzását.
A „közterületszabályozást követő telekalakítás" nem egy új fejlesztési irány kijelölése (nem „zöldmezős" átminősítés), hanem a **már meglévő** lakóterület infrastrukturális finomhangolása.

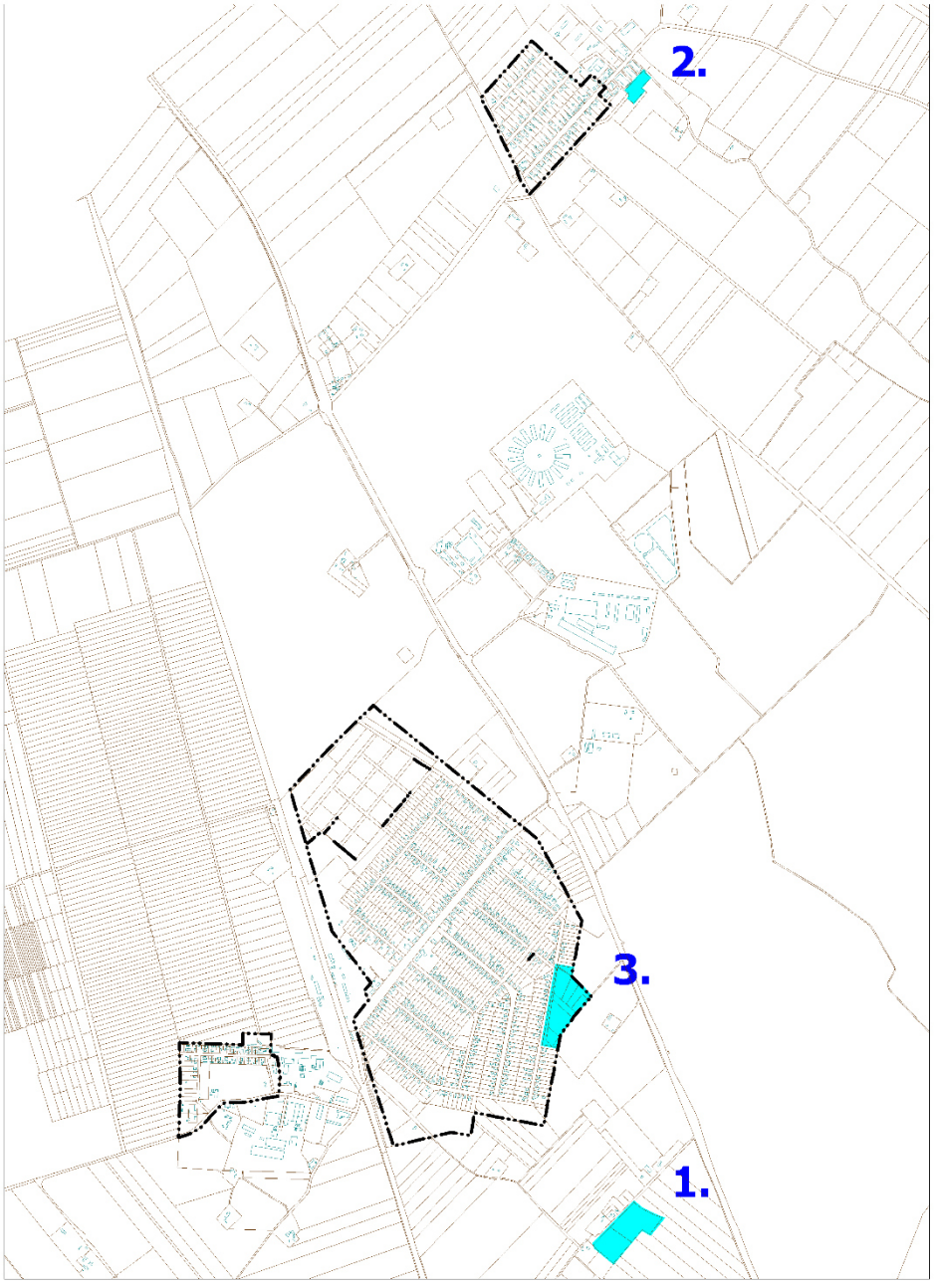
Az Önkormányzati tulajdonú területen az Önkormányzat vállalja a területfejlesztéshez szükséges közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítését.

A tervezési területek lehatárolását, községen belüli elhelyezkedését az 1 ábra (áttekintő térkép) mutatja be. A változásokat a TSZT és SZT módosítást M=1:2000 és 1:18000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk. Településtervi módosítás a település egyéb területeit tervlapot érintő módosításként nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

Új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik!

1 ábra: áttekintő térkép

Tervezési feladatokhoz kapcsolódó területi lehatárolások



Módosítási feladatok összefoglaló táblázata

sor-szám	Érintett területek/cél Tervlapmódosítást is igénylő feladatok	Hrsz.	Terület/ m2	Hatályos terület-felhasználás besorolás	Tervezett település-szerkezeti tervi besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1/a.	Szappanos kúria telkének Má mezőgazdasági övezetből, Kb-lk övezetbe sorolása látogatóközpont kialakítása célából	082/7	13157	Má általános mező-gazdasági terület	Kb-lk különleges beépítésre nem szánt látogatóközpont terület	Má általános mező-gazdasági övezet	Kb-lk különleges beépítésre nem szánt látogatóközpont övezet
1/b	MaTrT 7.§(2) szerinti kompenzáció	082/10	19003	Má általános mező-gazdasági terület	Ee terület (egészségügyi-szociális, turisztikai) közjóléti erdő	Má általános mező-gazdasági övezet	Ee övezet (egészségügyi-szociális, turisztikai) közjóléti erdő
2.	A 0146/8 hrsz.-ú telek településrendezési tervi módosításának célja az osztatlan közös tulajdon megszűntetése és a már beépült terület megosztása	0146/8	6880	K-Mü beépítésre szánt különleges terület	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	K-Mü1 beépítésre szánt különleges terület	Gksz-4 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
3/a	Az önkormányzati tulajdonú beépítetlen, kialakult lakóterület telekosztásának újragondolása a hatályos HÉSZ szerinti, minimum 700 m²-es építési telkek kialakítása érdekében.	139/27, 139/75 139/114-116 139/31-32 139/33 területrésze	16768	Lf falusias lakóterület	Lke kertvárosias lakóterület	Lf-1 falusias lakó övezet	Lke-1 kertvárosias lakó övezet
3/b	A terület közterületi feltárását biztosító területrésze	139/27, 139/75 139/114-116 139/31	4873	Lf falusias lakóterület	Lke kertvárosias lakóterület	Lf-1 falusias lakó övezet	KÖu-5 közlekedési és közmű övezet

3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

Városföld Község Önkormányzata a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2023. október 1-től hatályos eljárási szabályoknak és tartalmi követelményeknek megfelelően egyszerűsített eljárásban módosítja településrendezési eszközeit.
Városföld Község Hatályos településrendezési eszközei 2013 évben készültek. Tehát a 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135.§-a alapján a tervi módosításokat az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készítheti el.

A tervezési folyamat indítása:
A települési Önkormányzat a 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ-ét és szabályozási tervi mellékletére kiterjedő módosítást, valamint a 19/2013.(VI.12.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervi módosítást indított el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.
A 2012. augusztus 6-án hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítására a 2023. évi C. törvény 229.§ (3) bekezdése alapján van lehetőség. A főépítész feljegyzés a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 1. és 2 mellékletet is figyelembe veszi a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelmények meghatározásához a tervezési feladathoz szükséges mélységgel.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:
A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton indult. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. tv.43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítéséről. A véleményező szervek közül:
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály régészeti örökségvédelmi hatástanulmány készítését tartja szükségesnek.

Véleményezési szakasz:
A tervegyeztetés véleményezi szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65.§ a szerint. Városföld Önkormányzata a véleményezési szakaszban hirdetményben tájékoztatta a Partnereket a településrendezési eszközök módosításáról és az Önkormányzat részére írásban és/vagy személyesen véleményezhetik a tervet és ezzel párhuzamosan az E-tér felületen is fennállt a partnerek véleményezési lehetősége. A véleményezési szakaszt a .../2025. (.....) Kt. határozattal zárta le. (Lásd: 2. melléklet)

Záró véleményezési szakasz:
A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek a záró szakaszban véleményezik a tervet.
A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 67.§ -a szerint történik, amikor az állami főépítész záró szakmai véleményt tölt fel az E-tér felületre, ami alapján az előterjesztési tervdokumentáció előkészíthető. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

Városföld településfejlesztési koncepcióval, településszerkezeti tervvel, helyi építési szabályzattal és szabályozási tervvel rendelkezik. Integrált településfejlesztési stratégia nem készült.
A hatályos településrendezési eszközök 2013-ban lettek jóváhagyva, és az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos szabályai és jelmagyarázata alapján készültek.

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- A 19/2013.(VI.12.) Kt. határozattal elfogadott Városföld Község településszerkezeti terve
- A 3/2013 (VI.13.) Önk. rendelet Városföld Község Helyi Építési Szabályzatáról

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (3) értelmében Városföldön lehetőség van a jelenleg hatályos terv módosítására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának megfelelően.
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R) eljárási szabályai szerint kell lefolytatni a módosítási eljárást.

2013 évi Rajzi mellékletek:

Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
T-1	Településszerkezeti terv-	M= 1:16000
SZ-1	Közigazgatási terület szabályozási terve	M= 1:8000
SZ-2	Beépítésre szánt terület szabályozási terve	M= 1:2000

5. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1.A módosítással érintett területek bemutatása

1. számú módosítással érintett terület (Szappanos kúria) elhelyezkedése, adottságai:

A módosítás célja: Az érintett terület „Kb-kl" jelű (különleges, beépítésre nem szánt látogatóközpont) övezetbe sorolása. A módosítás célja, hogy a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK előírásaival összhangban a kulturális-művelődési funkció a meglévő kúriaépületben megvalósítható legyen. A turisztikai célú hasznosítás és a vendéglátás rendeltetése biztosítható, amely illeszkedik a táji és környezeti adottságokhoz, valamint a helyi védettséget élvező épület jellegéhez. A tervezett módosítással a kialakult beépítettség nem változik, a terület laza beépítésű marad, összhangban Városföld kulturális és turisztikai céljaival. (A feladat a TSZT, a HÉSZ és az SZT módosítását igényli.)

Helyszín: A 082/7 hrsz.-ú, külterületi, „kivett továbbképző intézet" művelési ágú Szappanos-kastély területe, melynek nagysága 13 157 m². Az ingatlan Városföld külterületén, a belterülettől déli irányban, beépítésre nem szánt mezőgazdasági területen fekszik. A hatályos rendezési terv szerint „Má" jelű, általános mezőgazdasági övezetben helyezkedik el, szabadon álló beépítési móddal, 5 méteres épületmagassággal és 3%-os beépíthetőséggel. A telek helyi védelemre javasolt terület és egyben tájérték.
A terület a környező mezőgazdasági ingatlanok közé ékelődött beépített telek. Az érvényben lévő szabályozás alapján jelenleg kizárólag mezőgazdasági hasznosítású (növénytermesztés, állattenyésztés, halászat, termékfeldolgozás és tárolás) építmények helyezhetők el rajta.
A telket északnyugat felől a 082/19 hrsz.-ú burkolt közút határolja, megközelítése kiépített útcsatlakozáson keresztül történik. A parkolás telken belül biztosított, parkolóhely-növekmény nem keletkezik. A kúriaépület a telek középső részén helyezkedik el, szabadon álló beépítéssel. A délnyugati oldalhatár mentén egy kisebb gazdasági épület található. Az épületeket ligetes jellegű faállomány veszi körül.
A telek meglévő beépítettsége és tervezett rendeltetése nem felel meg maradéktalanul a hatályos HÉSZ övezeti előírásainak, ezért a HÉSZ módosítása és OTÉK alóli felmentés szükséges.

A telken álló épületek: Az 1924-ben épült kúria jó állapotú, de műszakilag korszerűsítésre szorul. Az épület alápincézett, földszintes, magastetős; épületmagassága 5,67 m, alapterülete 273,25 m². A telken található továbbá egy 37,50 m² bruttó alapterületű gazdasági melléképület is. A telek jelenlegi beépítettsége 2,37%. Az épületben előadóterem, vendégszobák, szociális helyiségek, valamint melegítőkonyhával kiegészített étterem és borozó található, fedett és fedetlen teraszokkal.

Közműadottságok településrendezési szempontból:

- Vízellátás: Biztosított a 082/19 hrsz.-ú közút mentén húzódó gerincvezetékről. Az övezetváltás és a funkcióváltás miatt többletigény nem várható.
- Villamosenergia-ellátás: Rendelkezésre áll a 082/19 hrsz.-ú út menti 0,4 kV-os vezetékről. Többletigény a módosítás során nem várható.
- Szennyvízelvezetés: Közműhálózati csatlakozás nincs; a szennyvíz gyűjtése zárt közműpótló tárolóban történik, melyet időszakosan elszállítanak.
- Gázellátás: Vezetékes gázhálózat nincs az ingatlan mentén. A fűtést és a gázellátást jelenleg telepített gáztartály biztosítja, de alternatív, megújuló energiaforrások is alkalmazhatók.
- Csapadékvíz-elvezetés: Kiépített csatornahálózat nincs. A tetőfelületről és a burkolt felületekről összegyűjtött csapadékvíz szikkasztása a nagy kiterjedésű zöldfelületen megoldott.
- Tűzvédelem: A legközelebbi tűzcsap az ingatlan előtt, az épülettől 35 méterre található.

Településrendezési szakági megállapítások:

A tervezett módosítás örökségvédelmi, természetvédelmi, földvédelmi érdekeket nem sért, azokkal nem érintett.

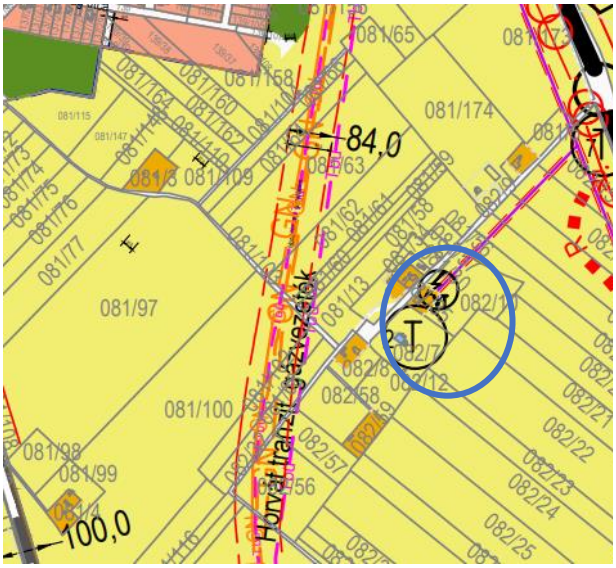
Továbbá megállapítható, hogy a területet érinti az országos területrendezési terv vízminőség védelmi terület övezete, mely alapján a fejlesztések megvalósítása során a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. §előírásait és a HÉSZ vonatkozó előírásait be kell tartani.

Az MATrT 7.§ (2) alapján a szomszédos 082/10 hrsz-ú kivett tanya külterületi ingatlanon tervezett csereterületi kompenzációt biztosítása szükséges.

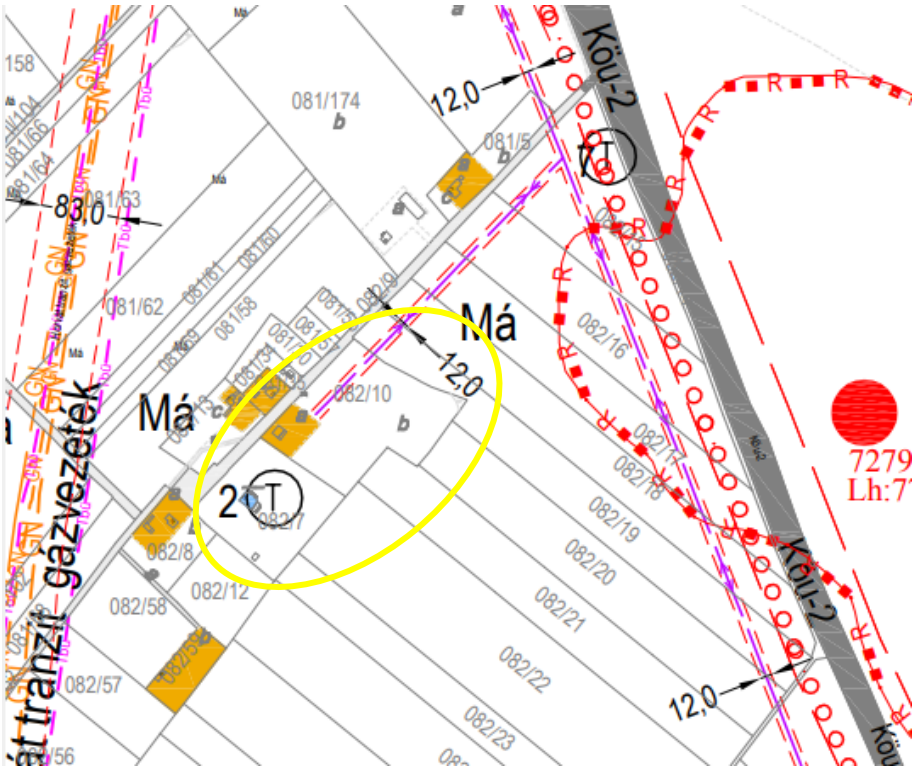
kivonat az E-közmű térképből



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat K-14 jelű külterületi tervlapszelvény



Hatályos HÉSZ övezetre vonatkozó előírásai:

„47. § Mezőgazdasági területeken az OTÉK 29. §-ában foglaltak érvényesítendők e rendelet szerinti kiegészítésekkel.
48. § (1) A mezőgazdasági övezetekben szabadon állóan, legfeljebb 5 m építménymagasságú - igazolt technológia esetén ennél magasabb, de legfeljebb 7,5 m építménymagasságú egylégterű csarnok - épület helyezhető el.
(2)
(3) Az M5 jelű autópálya tengelyétől kelet felé mért 200 m-es sáv nem beépíthető telekrészként tartandó fenn a nagysebességű vasút területbiztosítása érdekében. A területsávon csak a jövőben rendeltetést nem akadályozó építmények helyezhetők el, de épület nem építhető.
(4)
(5)
(6) A telkeknek meglévő út esetén legalább 4 m széles útról kell megközelíthetőknek lenni.
(7) Mezőgazdasági övezetben meglévő vagy tervezett út tengelyétől legalább 6 m-re helyezhető el kerítés, közműpótló berendezés, közmű bekötés műtárgyai. Épület meglévő vagy tervezett út tengelyétől legkevesebb 11 m-re helyezhető el.
(8) Meglévő épület bővítése a telek bármely részén lehetséges.
(9) Mezőgazdasági területen telekhatártól számítva legalább 5 m-re helyezhető el épület, de 5 m-nél magasabb építményt a telekhatártól legalább annyira kell elhelyezni, amennyi az építmény magassága.
49. § (1)
(2) Birtokközpont a Mák jelű övezetek területét, továbbá autópálya, országos fő- és mellékutak 200 m-es körzetét kivéve kialakítható, ha megközelítése legalább 10 m szabályozási szélességű útról biztosítható.
50. § (1) Az általános mezőgazdasági övezet (betűjele: Má) övezetekben az
a) osztással kialakítható telek nagysága (min.): 3000 m 2,
b) kialakítható telek legkisebb szélessége (min.): 30 m.
(2) Az övezetben lakóépület e rendelet 58-59. §-a szerint létesíthető.”

46. § (1) Az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó, továbbá erdősítés, jövőbeni erdőtelepítés céljára kijelölt, a szabályozási tervben lehatárolt terület.
(2) Az övezet az erdő rendeltetése szerint az alábbi alövezetekre tagolódik:
a) Eg jelű gazdasági erdő övezet,
b) Ev jelű védőerdő övezet,
(3) Az övezetek területén az OTÉK 28. § (3)–(4) bekezdésében foglaltak szerint lehet építményt elhelyezni.
(4) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.

OTÉK: (2012. aug.6.-án hatályos állapot):
„29. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.”
„3. az 1500 m2-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.”

Szabályozási koncepció az új Kb-lk jelű övezettel összefüggésben:

Javasolt HÉSZ előírás a módosítási területre vonatkozóan:
A terület tervezett beépítési %-a OTÉK alóli felmentési kérelem elfogadása esetén alkalmazható.
Megállapítható, hogy a módosítással érintett terület jelenlegi övezeti besorolása a kialakult épületmagasság, valamint a tervezett rendeltetés szempontjából nem megfelelő. Mivel a hatályos szabályozás nem teszi lehetővé a tervezett használatot, a terület településszerkezeti tervének és/vagy övezeti besorolásának módosítása szükséges. Továbbá a 082/7 hrsz.-ú ingatlan esetében – a tervezett funkció és a meglévő adottságok összhangja érdekében – az OTÉK előírásaitól való eltérés megalapozása és az ezzel kapcsolatos dokumentáció előkészítése szükséges.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7. § (2) bekezdésének figyelembevételével a terv a szomszédos, 082/10 hrsz.-ú külterületi (kivett tanya) ingatlanon biztosít kompenzációs csereterületet. A jelenleg Má (általános mezőgazdasági) területfelhasználású ingatlanon a településszerkezeti és szabályozási terv összesen 19 003 m² területen Ee (egészségügyi-szociális, turisztikai erdő -közjóléti erdő) területet jelöl ki.

Övezeti paraméterek	Hatályos Má	Tervezett Kb-lk
építési övezetben a legkisebb beépíthető telek mérete	3000	5000
kialakítható telek legkisebb szélessége	30	----
beépítettség legnagyobb mértéke	3	3 (OTÉK alóli felmentés esetén)
a legnagyobb épületmagasság	5,0	6,0
Rendeltetés:	A növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.	turisztikai és kulturális célú bemutató, valamint kiállító épületek, hitéleti épület, a turisztikai és a kulturális célú funkciókat kiszolgáló egyéb épület: irodai, szociális, gazdasági, tárolási rendeltetésű, vendéglátó, szállás épület, településgazdálkodási, településüzemeltetési rendeltetésű épület, pince épület

Javasolt övezet előírásai:
Kb-kl jelű) különleges beépítésre nem szánt látogatóközpont övezet előírásai:
A kialakítható legkisebb telek terület 5000 m², legnagyobb terepszint feletti beépítettség 3%, terepszint alatti beépítettség 3%, legnagyobb épületmagasság 6 m.

Az új Kb-lk övezetek tervezett előírásai:

„55/B§ (1) „A Kb-lk jelű övezet előírásai:

- ***a)*** *A kialakítható legkisebb telek terület (m2) 5000*
- ***b)*** *A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 3*
- ***c)*** *A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): 3*
- ***d)*** *A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 6*

(1) *Az övezet beépíthető telekrésze a közterülettől legalább 10 méterre és a szomszédos telekhatártól legalább 5,0 méterre határolható le.*

(2) *A Kb-lk jelű övezetben elhelyezhető építmények:*

- ***a)*** *turisztikai és kulturális célú bemutató, valamint kiállító épület*
- ***b)*** *kulturális, hitéleti épület*
- ***c)*** *a turisztikai és kulturális funkciókat kiszolgáló irodai, szociális, gazdasági és tároló rendeltetésű épület;*
- ***d)*** *vendéglátó, szállás épület,*
- ***e)*** *településgazdálkodási, településüzemeltetési rendeltetésű épület*
- ***f)*** *pince*

(3) *Az övezetben nem helyezhetők el:*

- ***a)*** *lakó rendeltetetésű épület*
- ***b)*** *üdülő rendeltetetésű épület*
- ***c)*** *kereskedelmi rendeltetésű épület*

(4) *Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:*

- ***a)*** *közmű becsatlakozási műtárgy,*
- ***b)*** *közműpótló műtárgy,*
- ***c)*** *hulladéktartály-tároló,*
- ***d)*** *önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény*
- ***e)*** *kerti építmény, pergola*
- ***f)*** *építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.”*

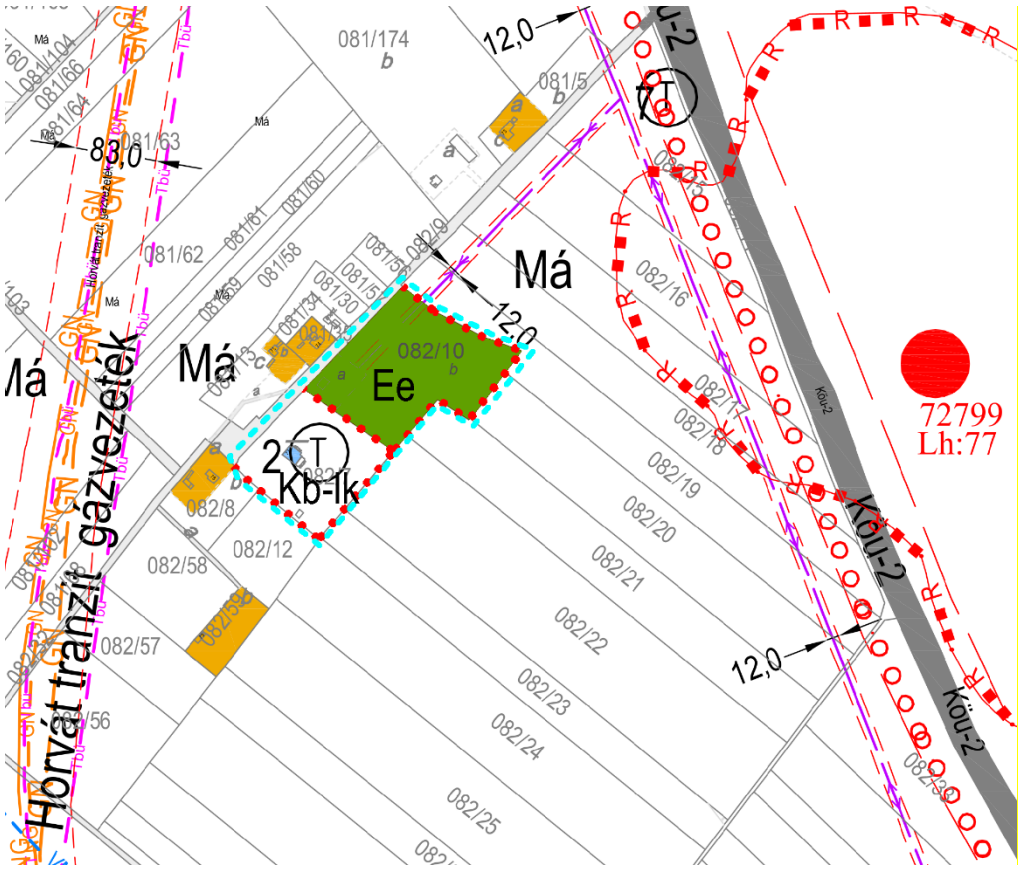
A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet 46.§- (1) bekezdése c) ponttal egészül ki:
„c) Ee jelű *egészségügyi-szociális, turisztikai erdőövezet.”*

A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet 46.§- (3) bekezdése a következők szerint módosul:
„c) Ee jelű *egészségügyi-szociális, turisztikai erdőövezet.”*
(3) A (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti erdőövezetek területén az OTÉK 28. § (3)–(4) bekezdésében foglaltak szerint lehet építményt elhelyezni.

A Városföld Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2013 (VI.13.) önkormányzati rendelet 46.§- (4) bekezdéssel egészül ki:

46.§ *(4) Az **Ee** jelű egészségügyi-szociális, turisztikai erdőövezet előírásai*
a) A legkisebb beépíthető telek területe (m2) 10.000
b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5
d) Az övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő, az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs, oktatási célokat szolgáló építmények, valamint az erdőgazdálkodáshoz szükséges üzemi építmények helyezhetők el.

Szabályozási terv tervezett kivonata:



TSZT módosítás településszerkezeti terv kivonata:



Tervezői megállapítások:

1. A 082/7 hrsz-ú. területet a tervezett területhasználat szerint turisztikai, kulturális rendeltetést megengedő Kb-lk jelű beépítésre nem szánt különleges övezetbe javasoljuk sorolni, amely az OTÉK alapján lehetőséget ad a kulturális látogatóközpont megvalósítása, hogy az korlátozott alapterületű kiterjedésben biztosítsa a meglévő kialakult épület fennmaradását és későbbi esetleges bővítését. A telek maximum 3%-os beépítése mellett, 5000 m²-es beépíthető telekminimumot javasolt meghatározni a kialakult 6 méteres épületmagassággal.
2. A 082/10 hrsz-ú. (kivett tanya) területen MATrT 7.§ (2) alapján kompenzációs csereterület kijelölése céljából Ee jelű egészségügyi, turisztikai (közjóléti erdőterület) kialakítása a természeti állapotot figyelembe véve jelenlegi Má mezőgazdasági területen.
3. A tervmódosítás a területen új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.
4. A módosítás a kialakult állapotot rögzíti, és a funkcióváltás a meglévő falak között történik.
5. A turisztikai és kulturális hasznosítás a településfejlesztési célokkal (helyi értékvédelem) egybevág.
6. Nem igényel önkormányzati beruházást vagy új közműfejlesztést, így a településrendezési szerződés alapja nem áll fenn.
7. A tervezett módosítás természetvédelmi, örökségvédelmi, régészeti, földvédelmi, érdekeket nem sért, azokkal nem érintett.
8. A terület közterületi kapcsolata biztosított.
9. A közművesítettségről elmondható, hogy közüzemi vízellátás, és villamosenergia ellátás biztosított.
10. A Hatályos Területrendezési törvény a tervezett módosítását nem korlátozza.
11. Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a településszerkezeti terv a szabályozási tervlap módosítását és a HÉSZ kiegészítését igényli.
12. Az Önkormányzat OTÉK alóli felmentési kérelmet nyújt be az OTÉK 111.§(2) bek. igazolása mellett.

2. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése, adottságai:

A módosítás célja:

A 0146/8 hrsz.-ú telek településrendezési tervi módosításának célja az osztatlan közös tulajdon megszűntetése és a terület megosztása és ehhez a rendezési tervben módosítani szükséges a terület övezeti besorolását, mivel a hatályos K-Mü1 jelű beépítésre szánt különleges övezet paraméterei nem teszik ezt lehetővé. (kialakítható legkisebb telek)

Helyszín, indoklás:

Tárgy: Városföld külterület, 0146/8 hrsz.-ú, a POLY-FRUCT Kft. és a MULTIKER Kft. osztatlan közös tulajdonában lévő ingatlan telekalakítása.

A terület geodéziai felmérése és a beépítettség vizsgálata során megállapítást nyert, hogy a tulajdonosok közötti tervezett telekmegosztás – amelyet a szomszédos ingatlanokhoz hasonlóan eredetileg a Gksz-1 jelű építési övezet előírásai szerint terveztek – a jelenlegi szabályozás keretei között nem valósítható meg. A telekalakítás akadálya egyrészt a kialakítható legkisebb telekterület mérete, másrészt az ingatlan kialakult beépítettsége, amely meghaladja a Gksz-1 övezetben megengedett 50%-os mértéket.

A fentiekre tekintettel javasolt egy új, **Gksz-4** jelű építési övezet létrehozása. Az új övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m²-ről 1000 m²-re csökkenne, a megengedett legnagyobb beépíthetőség pedig 40%-ról 60%-ra emelkedne. A módosítás a Gksz (kereskedelmi-szolgáltató)

területre vonatkozó szabályok betartása mellett, a meglévő építmények környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenységének igazolásával történik. A szabályozás módosításával lehetővé válik a közös tulajdon megszüntetése.

A **tulajdonosok** (POLY-FRUCT Kft. és MULTIKER Kft.) **megállapodást kötöttek** a tervezett megosztásról, **amelynek felülvizsgálata** és a tervhez való illesztése **szükséges**.

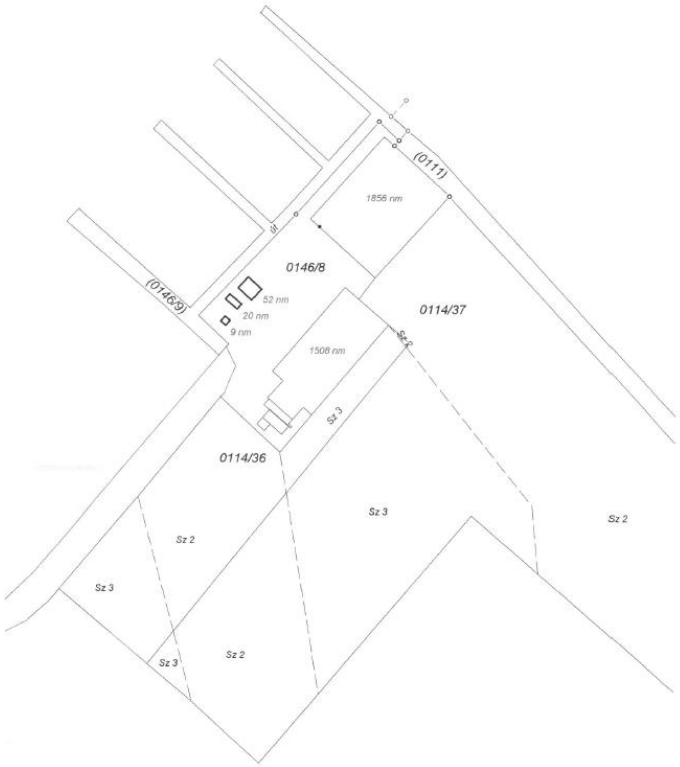
A megállapodás értelmében a **POLY-FRUCT Kft.** egy 1496 m²-es területrészt kapna, amely magában foglalja a terménszárítót (362 m² alapterülettel), valamint a kapcsolódó 1134 m²-es udvart. A **MULTIKER Kft.** tulajdonába összesen 5356 m² terület kerülne, amely tartalmazza a takarmánykeverőt és a raktárépületeket (összesen 3401 m² beépítettséggel), valamint az ezeket körülvevő 1955 m²-es beépítetlen területet. A tulajdonosok közös, 1/2–1/2 arányú tulajdonában marad egy 28 m²-es, beépítetlen útkapcsolati/közös területrész.

Az ingatlan adottságai kiválóak: a közműellátás és a közlekedési kapcsolatok biztosítottak. A közúti megközelítés a Tavasz utca felől, a 0146/9 hrsz.-ú közúton és a 0144 hrsz.-ú úton keresztül történik. A telekosztást követően mindkét újonnan létrejövő ingatlan közterületi kapcsolata megmarad. A területen új beruházás nem várható, az ingatlan kialakult gazdasági területként kezelhető. A meglévő épületek léptékükben és telepítésükben illeszkednek a környező üzemi csarnokokhoz, az eltérések kizárólag a technológiai sajátosságokból adódnak.

A területet nem érinti természetvédelmi, földvédelmi, művi vagy régészeti értékvédelem. A tulajdoni arányok a tényleges használatnak megfelelően alakulnak ki, a telekalakítás pedig megfelel az új építési övezet tervezett előírásainak.

6880 m2 területű 0146/8 hrsz-ú ingatlan	
POLY-FRUCT Kft	MULTIKER KFT
Tervezett telekarány: 1496 m²	Tervezett telekarány:5356 m²
Meglévő beépítettség: 362 m²	Meglévő beépítettség: 3401 m²
Beépítési%: 24,2%	Beépítési%:63,5%
Javasolt telekosztás: 1496-340+28=1184 m2	Javasolt telekosztás: 5356+340=5696 m2
Beépítési%: 30,5 %	Beépítési%: 59,7%

Az ingatlanon álló épületek méretei:



Változási vázrajz kivonat (felülvizsgálandó)

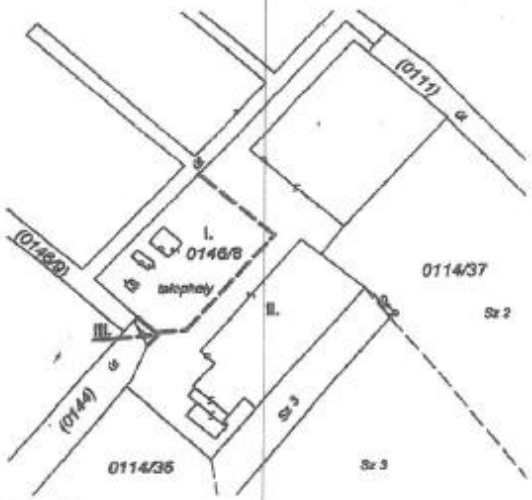
Füzesi István E.V.
6000 Kecskemét
Vacsi Köz 36.
Munkaszáma: 11/2019
16/1536/2019

Városföld
külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:
2/ 1912/2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0146/8 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról
Méretarány: 1:2000
Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Használati megosztás előtti állapot						Használati megosztás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet Jel	Alrészlet műv. ág	Min.o.	Terület ha.m²	AK	Hrsz	Alrészlet Je	Alrészlet műv. ága	Min.o.	Terület ha.m²	AK	Használati jog jogosultja	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0146/8		kivett telephely (5 egyéb épület)		0.6880	0.00	0146/8/I.		kivett telephely (3 egyéb épület)		0.1496	0.00	1/1 POLY-FRUCKT KFT VÁROSFÖLD, Tavasz utca 2. 8.ép.	
						0146/8/II.		kivett telephely (2 egyéb épület)		0.5356	0.00	1/1 MULTIKER KFT VÁROSFÖLD, Tavasz utca 1.	
						0146/8/III.		kivett beépítetlen ter.		0.0028	0,00	1/2 POLY-FRUCKT KFT 1/2 MULTIKER KFT	
				0.6880	0.00					0.6880	0.00		

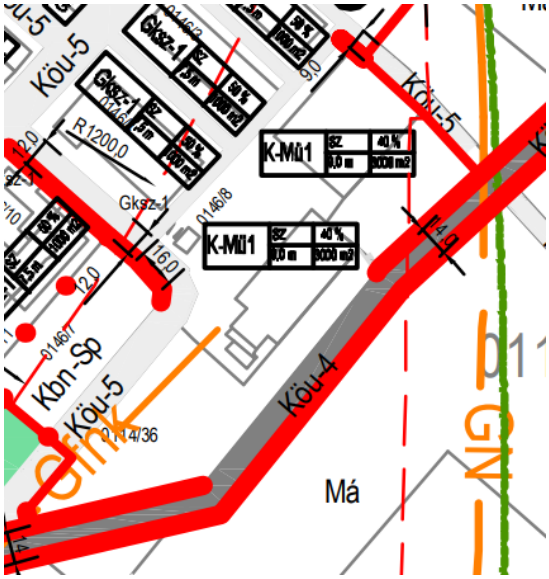
A használati megosztás akaratunknak megfelelően történt:

Hatályon kívül helyezi a 16/1229/2019 iktatószámú vázrajzot.

Kivonat a településszerkezeti tervből



Kivonat a külterületi szabályozási tervből: K6 tervlap



Légifotó



E-közmű





A telken álló épületek-takarmánykeverő üzem



A telken álló épületek-terménszárító

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Poly-Fruct Kft. 6033 Városföld, 0146/8. hrsz. telephelyén végzett tevékenység környezetre gyakorolt hatásáról

A telephelyen folytatott tevékenység:

A Poly-Fruct Kft. városföldi telephelyén elhelyezett, különböző szemes termények tisztítását és szárítását végzik. A telephelyen egy FAO 710 ACE H típusú terményszárító berendezés üzemel, amelyhez egy-egy AGROS-60 típusú elő- és utótisztító berendezés csatlakozik.
A telephelyen a szemes termény a telep fogadó garatába kerül, ahonnan rédler szállítja tovább az AGROS-60 típusú előtisztítóba. A tört szemeket a tisztító alatt zárt kamrába gyűjtik össze. A léha és a finomabb frakciójú porokat a ciklon alatti zárt gyűjtőbe vezetik be. A ciklonon gravitációs úton, surrantással kerül a termény a szárító felvonójára, melyek segítségével a terményt a szárítótorony gyűjtőrekeszébe emelik, amelynek folyamatos áthaladása közben eléri a tárolási nedvességet. A szárító után egy újabb serleges felvonó segítségével kerül a termény az AGROS-60 típusú utótisztítóba. Az utótisztítást követően a termény kitárolásra kerül a technológiából.
A telephelyen található technológia üzemeltetése jellegéből adódóan idényszerű.

A környezetre gyakorolt hatások:

A tevékenység nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.

A tevékenység üzemeltetése során hulladékok kizárólag a technológiai berendezések karbantartása során keletkeznek. A keletkező minimális mennyiségű veszélyes és nem veszélyes hulladékokat a hatályos jogszabályoknak megfelelően gyűjtik és tárolják a telephelyen.

A környezethasználat talaj, felszíni vagy felszín alatti vízzel nem hozható összefüggésbe.

A telephelyen üzemeltetett technológia zajkibocsátással rendelkezik, azonban a technológia helyszíne és a zajtól védendő ingatlanok távolságából adódóan megfelel a zaj- és rezgésvédelmi követelményeknek.

Az üzemeltetett technológiához a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó pontforrások kapcsolódnak. A pontforrások hatályos levegőtisztaság-védelmi üzemeltetési engedéllyel rendelkeznek. Az engedélyben foglalt akkreditált emisszió méréseket a Poly-Fruct Kft. rendszeresen elvégezteti. A vizsgálati jegyzőkönyvek alapján elmondható, hogy a források kibocsátásai jóval elmaradnak a határértékektől, elegendő szabadlevegő kapacitás marad a telephely környezetében. A technológia jelentős környezetterhelést nem okoz.

Összefoglalás:

A fentiek alapján megállapítható, hogy tevékenység nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá, a tevékenység volumene a rendelet mellékleteiben felsorolt küszöbértékeket nem lépi át, így nem tekinthető jelentős környezethasználónak.

A technológia üzemeltetése a környezet terhelésével jár, azonban annak mértéke csekély, a tevékenység jelentős hatást a környezetre nem gyakorol.

A telephely övezeti besorolásának módosítása, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben foglaltak figyelembevételével „Gksz" övezeti besorolásra javasolt.

Baja, 2025.11.26.

Készítette: .....

Somlói István Bence

Környezetvédelmi szakértő

Kamarai reg.: 03-01308 SZKV 1.1-1.4.

Hatályos övezeti előírás:

42. § *(1) A* ***K-Mü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület*** *a környezetét zavaró hatású mezőgazdasági üzemi, termékfeldolgozó, állattartó és egyéb raktározási építmények elhelyezésére szolgál.*
(2) A K-Mü jelű területen – a nagy létszámú állattartó telepek kivételével - önállóan elhelyezhető a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakóépület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és irodaépület.
(3) A K-Mü jelű területen a közművesítettség mértéke a rendeltetéstől függően egyedileg határozandó meg.
(4) A szükséges védőterületekről minden esetben a telken belül kell gondoskodni.
(5) Különleges védelmet igénylő üzemi épület csak akkor létesíthető, ha hatásterületén belül a tervezett létesítményre nagy környezetterhelést jelentő jogerős és érvényes engedélyekkel üzemelő építmény nincs, vagy meglévő ilyen építmény funkcióváltásáról, megszüntetéséről a tervezett létesítmény beruházója gondoskodott.
(6) Környezetére különösen nagy környezetterhelést eredményező üzemi épület csak akkor létesíthető, ha hatásterületén belül
a) lakóépület, lakott tanya,
b) a tervezett létesítménytől különleges védelmet igénylő jogerős és érvényes engedélyekkel üzemelő építmény nincs, vagy meglévő ilyen építmény funkcióváltásáról, megszüntetéséről a tervezett létesítmény beruházója gondoskodott.
(7) Melléképítmények a védőtávolságok betartásával szabadon elhelyezhetők.
(8) A telekhatár és az építési helyen kívüli területet többszintes növényzettel kell betelepíteni, de ennek 35 %-án parkolók és bejáró utak létesíthetők.
(9) Megengedett legkisebb oldal- és hátsókert méret a tervezett épület tényleges, az adott telekhatárra néző homlokzatmagasság mértéke, de legalább 6,0 m .
(10) Az építési vonal kialakult, vagy új építés esetén az utcai telekhatártól számított 10 m előkerttel.
(11) Az egyes övezetekre vonatkozó beépítési módot, a kialakítható legkisebb telekterületeket, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb építménymagasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket az alábbi táblázatból kell megállapítani.

Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telekterület (m2)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	megengedett legkisebb zöldfelület (a telekterület %-ában)
K-Mü1	3000	szabadon álló	40	9,0*	40
K-Mü2	1500	szabadon álló	40	9,0*	40

A technológiai berendezések az építménymagasságba nem számítandók be (siló, kémény, szellőzőkürtő, gabonaszárító, stb.).

***38. §** (1) **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** építési övezetbe a szabályozási terven lehatárolt, a Dózsa lakóteleptől északra lévő volt major egyes területei, a Dózsa lakótelep és a transzformátor állomás közötti, továbbá az ÁG Központ területén lévő meglévő üzemek és fejlesztési területeik tartoznak.*

(2) Területén az OTÉK 19. §. (2) bekezdéseiében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken a közművesítettség mértéke a rendeltetéstől függően egyedileg határozandó meg, de legalább részleges közművesítés kell legyen.

(4) Az új beruházásként megvalósuló építmények elhelyezésekor a rendeltetéstől függő szükséges védőterületekről minden esetben a telken belül kell gondoskodni.

(5) Melléképítmények a szükséges védőtávolságok betartásával építési helyen belül szabadon elhelyezhetők az OTÉK 31. § előírásai együttes alkalmazásával.

(6) Megengedett legnagyobb építménymagasságba a technológiai berendezés, kémény nem számít bele.

(7) Az egyes alövezetekre vonatkozó kialakítható legkisebb telekméreteket, a beépítési módot, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb építménymagasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket az alábbi táblázatból kell megállapítani.

Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telekterület (m2)	kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építmény magasság (m)	megengedett min. zöldfelület (a telekterület %-ában)
Gksz-1	1000	20	szabadon álló	50	7,5	30
Gksz-2	1500	20	szabadon álló	45	9,0	30
Gksz-3	1500	25	szabadon álló	50	9,0	30

***35. §** (1) [20]*

(2) Meglévő épület helye az övezeti előírásoktól függetlenül építési helynek minősül.

(3) [21]

(4) [22]

(5) Kialakult területen az oldalkert mérete a tényleges homlokzatmagasságok közül a mértékadó, legnagyobb homlokzatmagasság alapján számítandó:

a) Szabadon álló és ikres beépítési mód esetén az oldalkert legkisebb mérete a mértékadó homlokzatmagasság fele, de minimum 3,0 m ,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a mértékadó homlokzatmagasság mértéke, de minimum 4 m ."

Szabályozási koncepció az új Gksz-4 építési övezettel összefüggésben:

A terület geodéziai felmérése és a beépítettség vizsgálata során megállapítást nyert, hogy a tulajdonosok közötti tervezett telekmegosztás – amelyet a szomszédos ingatlanokhoz hasonlóan eredetileg a Gksz-1 jelű építési övezet előírásai szerint terveztek – a jelenlegi szabályozás keretei között nem valósítható meg. A telekalakítás akadálya egyrészt a kialakítható legkisebb telekterület mérete, másrészt az ingatlan kialakult beépítettsége, amely meghaladja a Gksz-1 övezetben megengedett 50%-os mértéket.

A tervezett telekalakítás/telekosztás javasoltan új Gksz építési övezet bevezetését teszi szükségessé:

Övezeti paraméterek	Meglévő /hatályos Kmü-1 építési övezet	Tervezett Gksz-4 építési övezet
beépítési mód:	szabadon álló	szabadon álló
építési övezetben a legkisebb beépíthető telek mérete	3000	1000
beépítettség legnagyobb mértéke	40	60
a zöldfelületi arány minimuma	40	20
a legnagyobb épületmagasság	9,0*	9,0*

*A technológiai berendezések az építménymagasságba nem számítandók be (siló, kémény, szellőzőkürtő, gabonaszárító, stb.).

A szabályozási tervi tervlapon feltüntetésre javasolt az építési hely, mivel a hatályos HÉSZ a OTÉK figyelembevételével a és a 35§-ban határozza meg az elő-oldal és hátsókert méretet és kialakult beépítettség nem felel meg maradéktalanul ezen elvárásoknak és telekalakítás során vizsgált szempont a meglévő épületek elhelyezkedése is.

Javasolt övezeti előírás:

38.§ -(8) bekezdéssel egészül ki.

38.§ 8). A Gksz4 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:
a) Beépítési mód: Szabadonálló
b) A kialakítható legkisebb telek terület (m2): 1000
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 60
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): 60
*f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 9,0**
A technológiai berendezések az építménymagasságba nem számítandók be (siló, kémény, szellőzőkürtő, gabonaszárító, stb.)
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

Tervezett szabályozási tervi módosítás

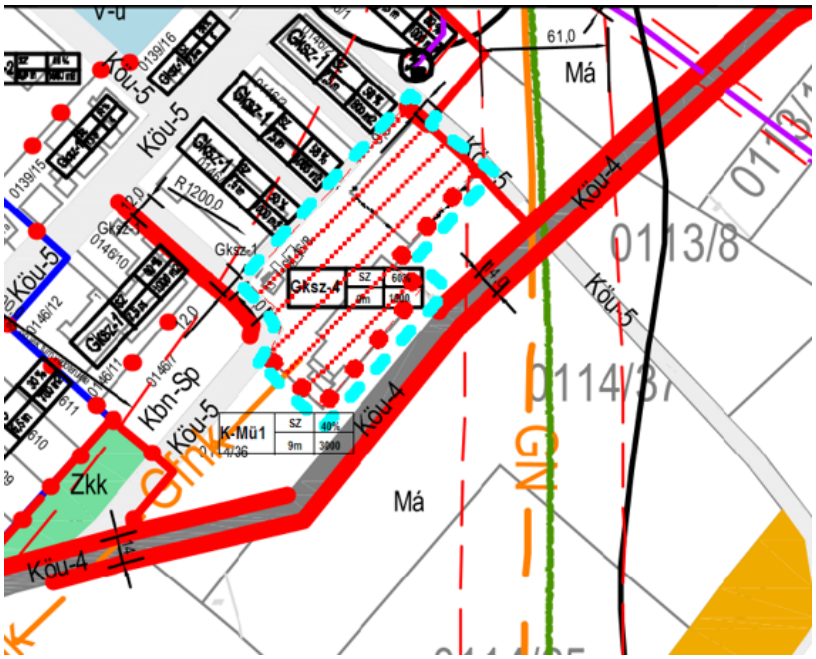
Az új építési övezet jelének és az építési helynek a feltüntetésével.

35.§ -(6) bekezdéssel egészül ki.

„(6) Az elő-, oldal- és hátsókert méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha:

a) a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg, azzal a feltétellel, hogy az építési hely kijelölése során az OTÉK telepítési távolságokra, tűz- és egészségvédelemre vonatkozó előírásait be kell tartani, vagy
b) az adott övezet, építési övezet eltérően rendelkezik, különös tekintettel a kialakult állapothoz való illeszkedés követelményére.”

SZT módosítás szabályozási terv kivonata (K-6 tervlap):



TSZT módosítás településszerkezeti terv kivonata:



Tervezői megállapítások:

1. A 0146/8 hrsz-ú. területet a kialakult területhasználat szerint gazdasági rendeltetést megengedő Gksz jelű beépítésre szánt környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi-szolgáltató építési övezetbe javasoljuk sorolni, amely az OTÉK alapján lehetőséget ad telekosztás megvalósítására, hogy az biztosítsa a meglévő kialakult épületek fennmaradását. A telek maximum 60%-os beépítése mellett, 1000 m²-es beépíthető telekminimumot javasolt meghatározni a kialakult 9 méteres épületmagassággal.
2. A területen új építési tevékenység nem várható, a módosítás a már évtizedek óta fennálló, kialakult állapotot szentesíti. Mivel nincs új beruházási volumen, nincsenek új környezeti vagy közlekedési hatások, amelyeket vizsgálni kellene.
3. A beépítési százalék emelése (60%-ra) nem további beépítést engedélyez, hanem a meglévő technológiai épületek (terménszárító, takarmánykeverő) által már elfoglalt területarányt igazítja a szabályozáshoz.

4. Mivel a módosítás nem igényel az önkormányzat részéről infrastruktúra-fejlesztést (minden közmű és útkapcsolat adott), településrendezési szerződés kötése nem indokolt, így az azt megalapozó TTT készítése is okafogyottá válik.
5. A tervmódosítás a területen új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.
6. A tervezett módosítás természetvédelmi, örökségvédelmi, régészeti, földvédelmi, érdekeket nem sért, azokkal nem érintett.
7. A terület közterületi kapcsolata biztosított.
8. A közművesítettségről elmondható, hogy a szükségesközüzemi ellátás biztosított.
9. A Hatályos Területrendezési törvény a tervezett módosítását nem korlátozza.
10. Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a településszerkezeti terv a szabályozási tervlap módosítását és a HÉSZ kiegészítését igényli.

3. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése, adottságai:

Helyszín és ingatlan-nyilvántartási adatok: A vizsgált terület a belterület keleti szélén, a **Bem utca** mentén fekvő, háromszög alakú ingatlanegyüttes. A módosítás az alábbi helyrajzi számú ingatlanokat érinti: **139/27, 139/31, 139/32, 139/33, 139/34, 139/35, 139/75, 139/91, valamint 139/114–116**. A terület a település korábban kijelölt, szabályozott lakó-tartalékterülete, amely jelenleg beépítetlen.

Környezeti adottságok és infrastrukturális feltételek: A tömb a beépült belterület határán fekszik: keleti irányból a meglévő lakóterülethez csatlakozik, míg nyugatról mezőgazdasági szántóterületek határolják.

- **Közműellátás:** A szomszédos Bem utca összközműves kialakítása biztosítja a teljes közműhálózathoz való csatlakozás lehetőségét. A fejlesztés során a tereprendezés, az előközművesítés és a közlekedési infrastruktúra kiépítése szükséges, melyet az önkormányzati tulajdonú részeken az Önkormányzat vállal.
- **Korlátozó tényezők:** A nyugati telekhatár mentén földgázvezeték húzódik, amelynek védőtávolságát a telekalakítás során figyelembe kell venni. A település a felszín alatti vizek védelme szempontjából fokozottan érzékeny területen fekszik.
- **Örökségvédelem:** A területet érinti a **83649-as számú régészeti lelőhely**. Mivel korábban művelt, beépítetlen területről van szó, a földmunkákkal járó beruházások előtt megelőző régészeti feltárás elvégzése szükséges.

Cél és tervezett szabályozás: A módosítás célja a terület tömbfeltárása és telekújraosztása egy **12 méter szabályozási szélességű** új közút kialakításával az önkormányzati tulajdonú területrészre vonatkozóan. A fejlesztés elsődlegesen a fiatal családok letelepedését szolgálja, mintegy **20 db** lakótelek kialakítását lehetővé téve.

Övezeti átsorolás (TÉKA összhang): A hatályos **Lf-1** (falusias lakó) besorolás helyett az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészek (139/27, 139/31, 139/32, 139/75, 139/114-116 hrsz.) **Lke-1 (kertvárosias lakó)** építési övezetbe kerülnek.

- Az átsorolást az új **TÉKA** előírásokkal való teljes összhang, valamint a **700 m²-es kialakítható telekminimum** egyértelmű rögzítése indokolja.
- A beépítési paraméterek (maximum **30%-os beépíthetőség**) az Lf-1 övezettel megegyező szinten maradnak.
- A tömb fennmaradó része (magántulajdonú területek) változatlanul Lf-1 övezetben marad, ott közterületi szabályozás jelenleg nem történik.

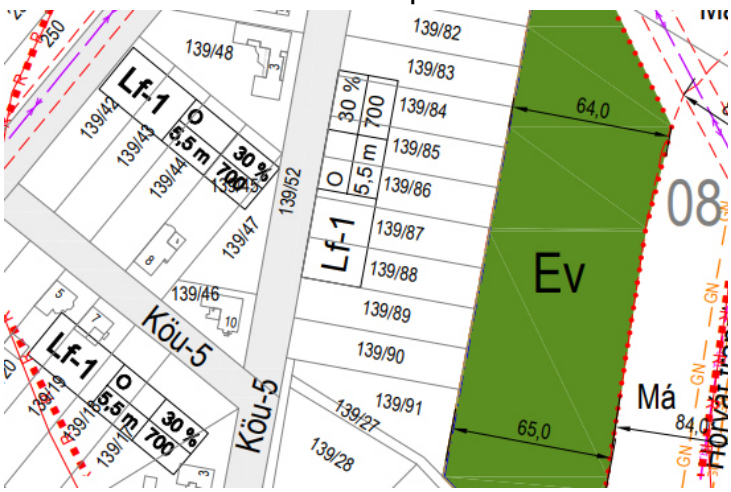
Az Önkormányzat vállalja a közlekedési és közmű-infrastruktúra kiépítését. A tömb további területrészeinek módosításától a terv eltekint.

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:

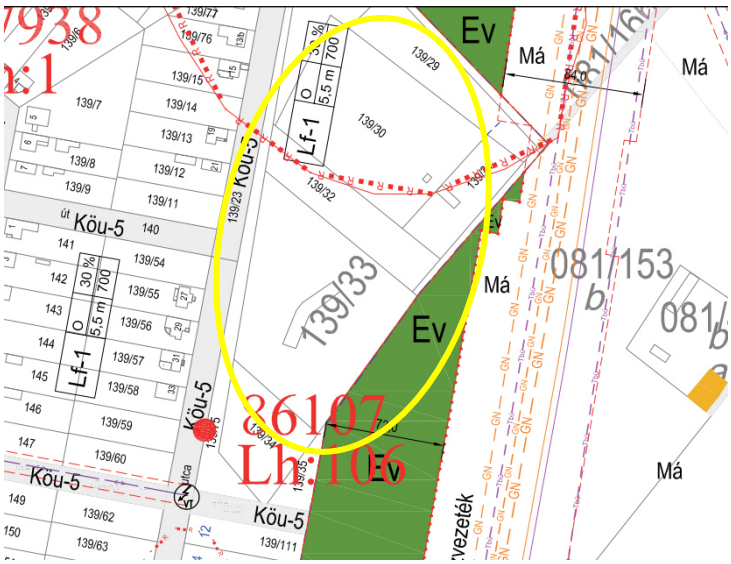


A terület hatályos szabályozási tervi kivonatai

B20 tervlap



B23 tervlap



Hatályos Hész kiemelendő előírásai a területre vonatkozóan:

36. § *(1)* ***Falusias lakóterület*** *építési övezetbe a szabályozási terven lehatárolt meglévő és tervezett családi házas, kistársasházas és ikerházas beépítésű területek tartoznak.*

(2) Területén az OTÉK 14. §.(2) bekezdéseiben foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.

(3) Az Lf jelű falusias lakóterületen a közművesítettség mértéke: részleges

(4) Az építési övezetben legfeljebb 2 lakást vagy rendeltetési egységet magába foglaló épületek helyezhetők el a telken belüli gépjármű elhelyezés és rakodóhelyek biztosításának feltételével.

(5) Melléképítmények – az OTÉK 31. § előírásai együttes alkalmazásával- a szükséges védőtávolságok betartásával , a siló, a föld feletti folyadék és gáztároló kivételével és a (6) bekezdés figyelembevételével, építési helyen belül szabadon elhelyezhetők.

(6) Több önálló épület építhető. Az alaprendeltetést kiegészítő és azt szolgáló funkciójú gépkocsi és egyéb tároló, mosókonyha, nyárikonyha, állattartó épületek azon az oldalhatáron építhetők, amelyiken az alaprendeltetésnek megfelelő lakóépület áll.

(7) Állattartó épület csak az Lf-1 gazdálkodó övezetben létesíthető építési helyen belül a lakóépület takarásában e rendelet 45. § (7)-(8) bekezdés előírásainak együttes alkalmazásával.

(8) A beépítési mód sarokteleknél, amennyiben a telekméretek azt lehetővé teszik, az előírt beépítési módtól eltérően szabadon álló is lehet.

(9) Pince építése csak akkor lehetséges, ha a talajvíz- és belvíz viszonyok azt lehetővé teszik.
(10) Az egyes alövezetekre vonatkozó kialakítható legkisebb telekméreteket, a beépítési módot, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb építménymagasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket az alábbi táblázatból kell megállapítani.

Építési övezet jele	*kialakítható legkisebb telekterület (m2)*	*kialakítható legkisebb telekszélesség (m)*	*beépítési mód*	*megengedett legnagyobb beépítettség (%)*	*megengedett legnagyobb építménymagasság (m)*	*megengedett min. zöldfelület(a telekterület %-ában)*
Lf-1 gazdálkodó	*700*	*16*	*oldalhatáros*	*30*	*5,5*	*40*
Lf-2 kistársasházas	*1500*	*30*	*szabadon álló*	*30*	*7,5*	*40*
Lf-3 ikerházas	*500*	*14*	*ikres*	*30*	*5,5*	*40*
Lf-4 lakókertes	*600*	*16* *18*	*oldalhatáros vagy szabadon álló*	*30*	*5,5*	*40*

Szabályozási koncepció a Bem utca melletti lakóterületi telekosztással összefüggésben:

„A tervezési folyamat során részletesen **áttekintettük** a hatályos településrendezési jogszabályokat, valamint Városföld Község Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ). Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a jelenleg Lf-1 (falusias lakó) építési övezetbe tartozó, beépítésre szánt területet, valamint az építési kategória alkalmazásának lehetőségeit – összhangban a magasabb rendű jogszabályi előírásokkal.

A fejlesztéssel érintett tömb a beépült belterület határán, a Bem utca mentén helyezkedik el. Keleti oldalról lakóterülethez csatlakozik, nyugati irányból pedig mezőgazdasági szántóterületek határolják. A nyugati telekhatár mentén földgázvezeték húzódik, amelynek védőtávolságát a tervezés során figyelembe kell venni. Az ingatlan adottságai lehetővé teszik a HÉSZ előírásainak megfelelő telekosztást. Az összközműves Bem utca közelsége biztosítja a teljes közműhálózat kiépíthetőségét (a víziközmű- és energiaellátás kapcsán a szolgáltatói állásfoglalások beszerzése folyamatban van).

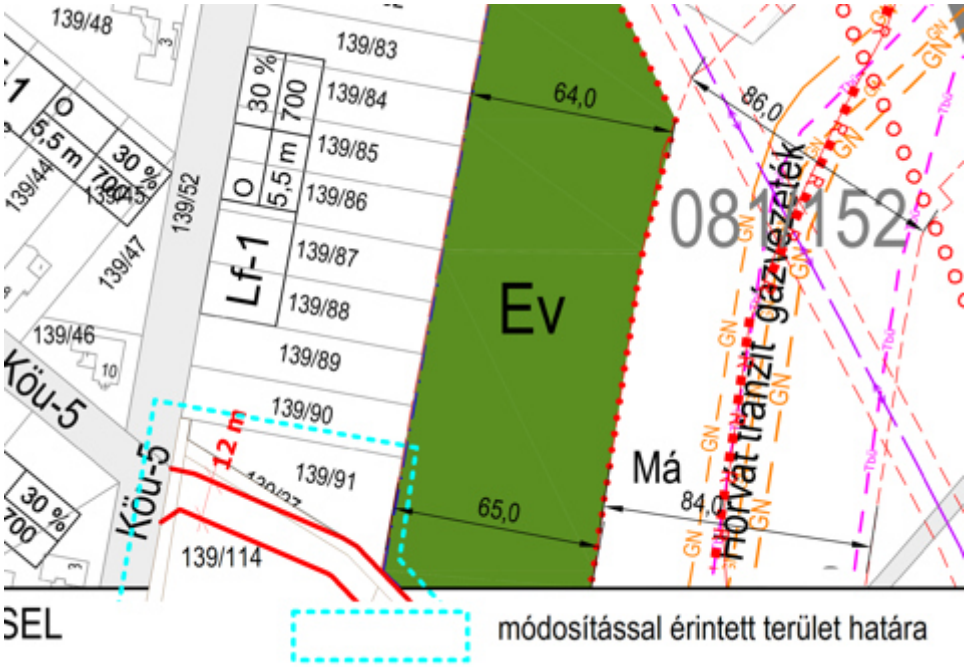
Az új TÉKA (Településtervezési és Építészeti-Műszaki Tervtanácsi) szabályok figyelembevételével, a telekalakítások megvalósíthatósága érdekében az önkormányzati tulajdonú ingatlanrész (139/27, 139/31, 139/32, 139/75, 139/114-116 hrsz.) **Lke-1 (kertvárosias lakó) építési övezetbe kerül**. A terület jelenleg fejlesztésre kijelölt, de még fel nem használt lakóterület, amely elhelyezkedése, infrastruktúrája és táji környezete alapján kiválóan alkalmas a lakófunkció bővítésére. A **közterület feltárása 12 méter szabályozási szélességű út**tal történik. *(Városföld Község Önkormányzata a tervezett Lke-1 (kertvárosias lakó) építési övezetben a telkenként elhelyezhető lakásszámot 1 egységben (egylakásos lakóépület) határozta meg. A döntést az alábbi műszaki és településszerkezeti szempontok alapozzák meg: Az egylakásos korlátozás garantálja, hogy a kialakuló utcakép léptéke és intenzitása harmonizáljon a szomszédos lakótömbökkel. A kertvárosias lakóterület (Lke) kijelölése nem a sűrítés, hanem a minőségi lakókörnyezet megteremtése irányába mutat, elkerülve a falusias szövetben idegen, többlakásos „társasház jellegű" beépítések megjelenését. Az egylakásos korlátozással a gépjárműforgalom és a parkolási igény telken belül biztonságosan tartható.)* A tömbfeltárásban érintett ingatlanok fennmaradó része változatlanul Lf-1 építési övezetben marad, ezen a részen közterületi szabályozás nem történik.
A módosítással érintett területen a tervezett telekosztás során mintegy 20 db kertvárosias lakóépítési telek kialakítása várható. Bár a tervezett felosztás a hatályos Lf-1 övezet paramétereinek is megfelelne, a TÉKA-előírásokkal való teljes összhang, valamint a 700 m²-es kialakítható telekminimum rögzítése érdekében az új Lke-1 építési övezet bevezetése javasolt – az Lf-1 övezettel megegyező építési paraméterek megtartása mellett."

Javasolt szabályozás az új Lke-1 építési övezetre:

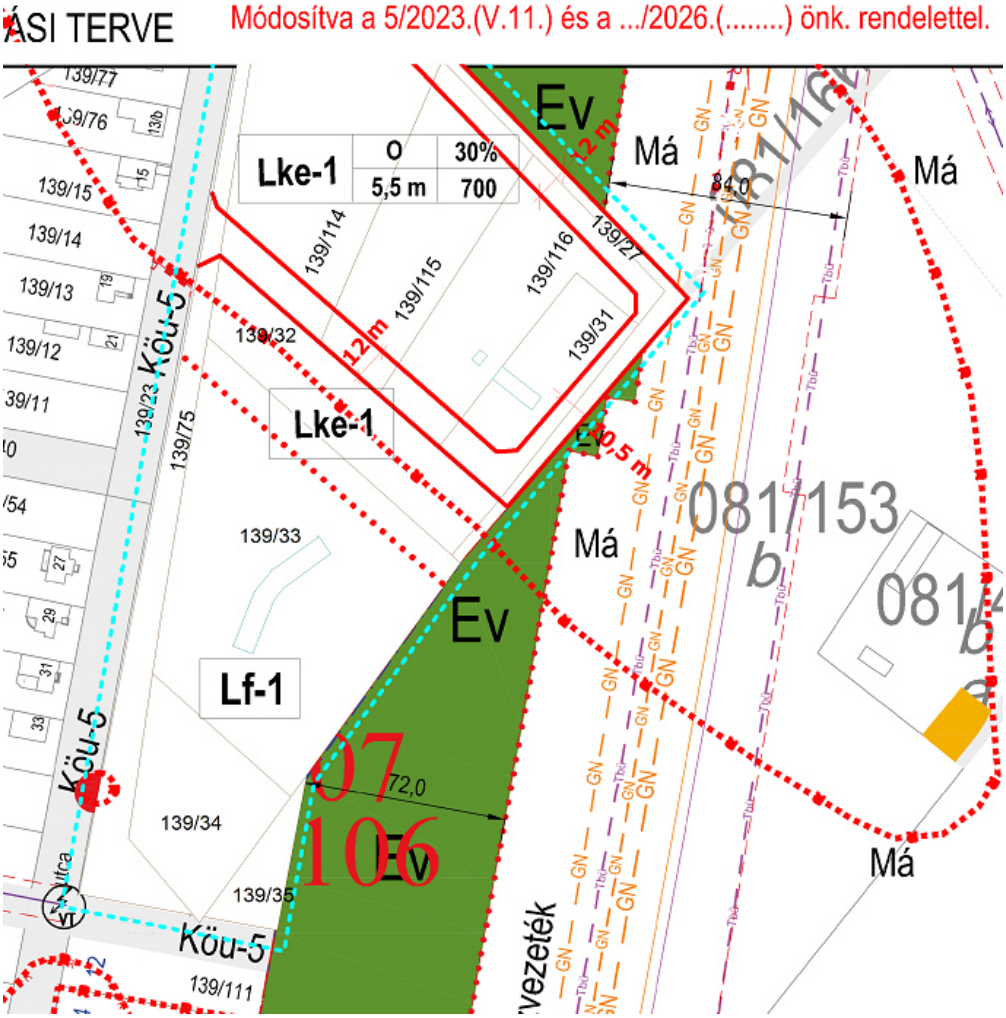
36/A. § (1) Kertvárosias lakóterület építési övezetbe a szabályozási terven lehatárolt meglévő és tervezett kertvárosias, családi házas beépítésű területek tartoznak.
(2) Az építési övezet területén lakó rendeltetésen kívül a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.
(3) Az Lke jelű kertvárosias lakóterületen a közművesítettség közüzemi ellátással vagy hatóságilag engedélyezett egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazásával történhet.
(4) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 1 darab főépület, abban legfeljebb 1 darab önálló fő rendeltetési egység helyezhető el.
(5) Telkenként legfeljebb 2 darab melléképület helyezhető el. A lakó rendeltetés rendeltetésszerű használatához lakásonként legalább 2 személygépkocsi elhelyezését a telken belül kell biztosítani. A 2 darab parkolóhelyből legalább 1 darabot az épülettel egy tömegben (garázsban) vagy önálló garázsépületben kell kialakítani.
(6) A fő rendeltetési egységet kiszolgáló melléképület, gépjármű- és egyéb tároló a főépülettel egy tömegben vagy önállóan is elhelyezhető az építési helyen belül.
(7) Az építési övezet területén – a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő különálló melléképítményként – elhelyezhető:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) csapadékvíz-tároló
d) kerti építmény, pergola,
e) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem
f) építménynek minősülő kirakatszekrény
(8) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken bárhol - építési helyen kívül is- elhelyezhetők.
a) közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy
b) hulladéktartály-tároló,
c) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
d) csapadékvíz-tároló.
(9) A hátsókertben valamennyi (7) bekezdés szerinti építmény, továbbá kerti konyha, szauna, szerszám- és tűzifatároló elhelyezhető a védőtávolságok betartásával.
(10) Oldal- és hátsókertben elhelyezhető egy, legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tető (max. 3,0 m magassággal), valamint a megújuló energiaforrások műtárgyai, amennyiben a szomszédos ingatlanok használatát nem korlátozzák.
(10) Pince építése csak akkor lehetséges, ha a talajvíz- és belvíz viszonyok azt lehetővé teszik.
*(11) Az **Lke- 1** jelű építési övezet részletes előírásai:*
a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb telek terület (m²): 700
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 30
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 5,5
e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 50
f) kialakítható legkisebb telekszélesség 16 méter

Tervezett szabályozás

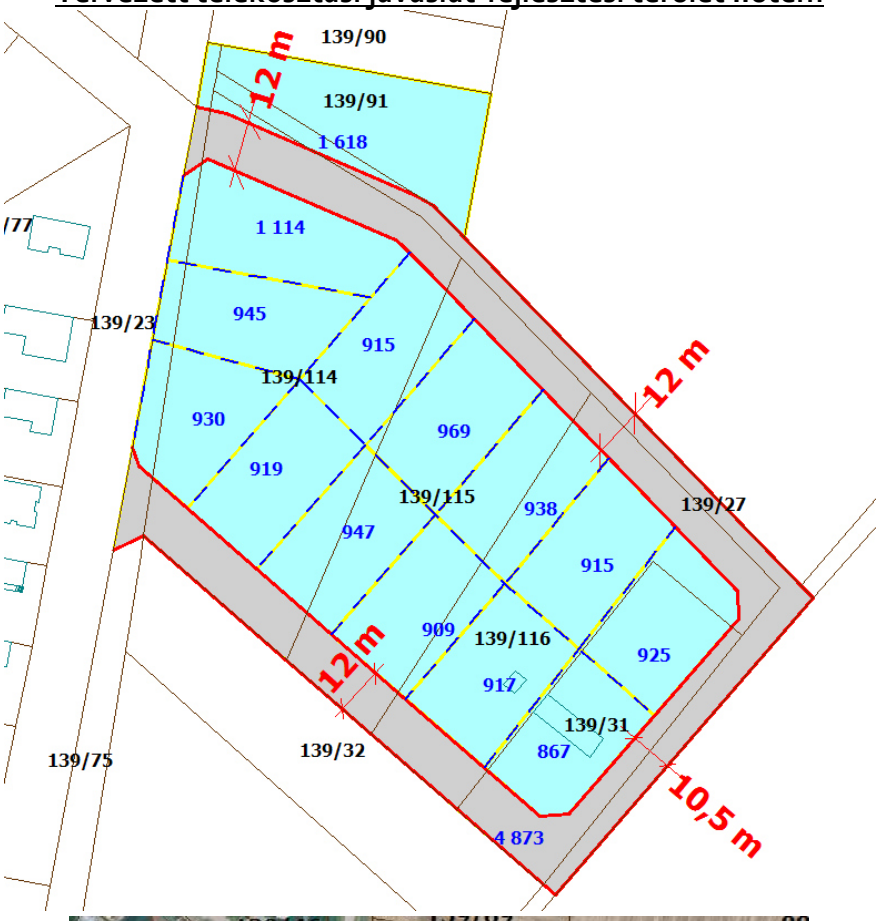
B20 belterületi tervlap kivonata:

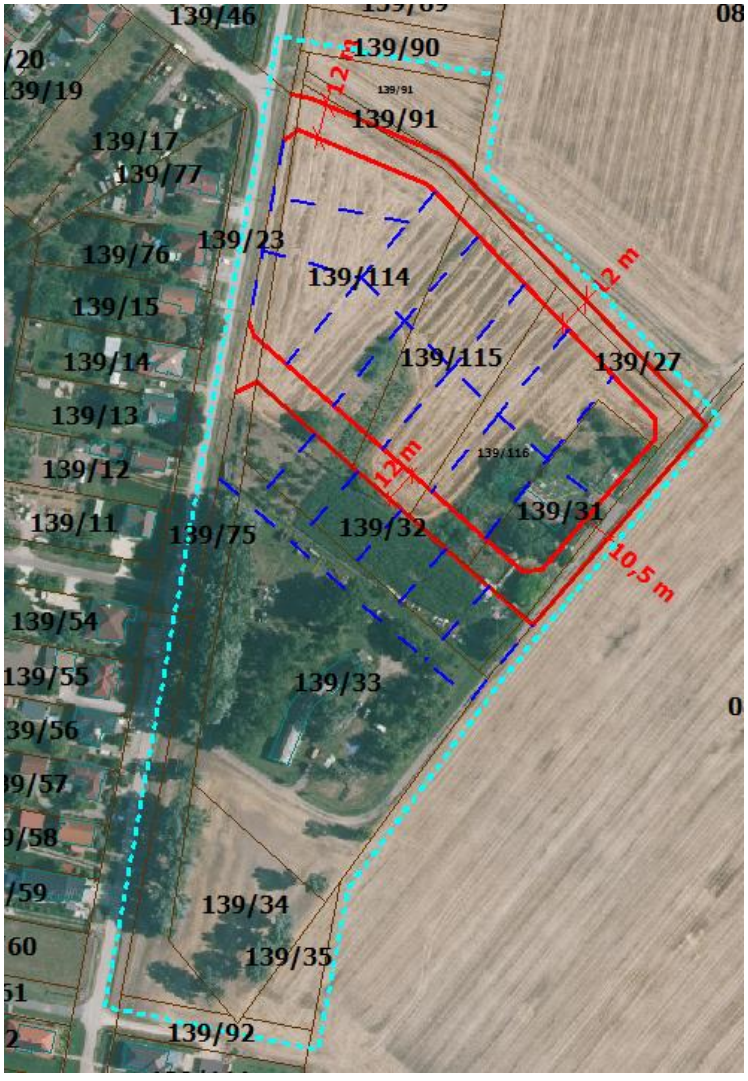


B23 belterületi tervlap kivonata:



Tervezett telekosztási javaslat-fejlesztési terület I.ütem





TSZT módosítás településszerkezeti terv kivonata:



Tervezői megállapítások, javaslatok:

- **Övezeti átsorolás és szabályozás:** A hatályos Lf-1 építési övezet előírásait alapul vevő, de a TÉKA-konformitást biztosító új Lke-1 építési övezet bevezetése történik. A módosítás során egy 12 méter szabályozási szélességű új közterület kerül kijelölésre, amely lehetővé teszi a lakótelkek rendeltetésszerű feltárását. Megállapítható, hogy környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn, de a településképi és helyi építési szabályok betartására fokozott figyelmet kell fordítani.
- **Fejlesztési paraméterek:** A mintegy **16 768 m²** alapterületű fejlesztési területen a 700 m²-es telekminimum megtartásával optimálisan 20 db, legfeljebb **egylakásos lakóépület** elhelyezésére alkalmas építési telek alakítható ki.
- **Közterület-alakítás:** A közúti infrastruktúra biztosítása érdekében körülbelül **4 873 m²** területet érintő közterületi szabályozás valósul meg. A kialakítások a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 84. §-ában meghatározott sajátos jogintézmények (pl. lejegyzés) keretein belül kezelendők.
- **Infrastruktúra és közmű:** A terület fejlesztése új közműbekötésekkel és a kapcsolódó infrastruktúra (útburkolat, csapadékvíz- és szennyvízelvezetés, közvilágítás) kiépítésével valósítható meg. A módosítás szándéka illeszkedik a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe.
- **Hatások és humán infrastruktúra:** A lakásszám növekedésével arányos forgalomnövekedés várható, így a közútkezelői és katasztrófavédelmi szempontok betartása kötelező. Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás biztosíthatóságát a dokumentáció 6.3. fejezete részletesen igazolja.
- **Területi mérleg és összhang:** A módosítás a településszerkezeti terv (TSZT) érintettsége mellett nem változtatja meg a települési és a térségi területi mérleget (2018. évi CXXXIX. törvény), mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik (már meglévő lakó-tartalékterület belső szabályozása zajlik).
- **Örökségvédelem:** A módosítás földvédelmi érdeket nem sért, azonban a **83649**-es számú régészeti lelőhely érintettsége miatt régészeti örökségvédelmi hatástanulmány készítése és megelőző feltárás szükséges.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK építési telekre vonatkozó előírásaival.

5.2.Természetvédelmi adottságok a módosítási területek vonatkozásában

A település teljes közigazgatási területe tájképvédelmi szempontból a település nem érintett a területrendezési terv tájképvédelmi övezete és natúrpark övezete által.
Természetvédelmi szempontból az ökológiai hálózat ökológiai folyosója által érintett település.
A tervben szereplő tervezési/módosítási területeken országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 terület, vagy Nemzeti ökológiai hálózati érintettség nem található.

Földtani állapot jellemzők:
Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Terve (Bács-Kiskun vármegye önkormányzata Közgyűlésének 2/2024. (II. 26.) rendelete) 3. melléklet - Földtani veszélyforrás terület övezete településhatáros lehatárolásai alapján Városföld nem érintett az övezet által.
A **földrengés veszély** megállapítását a https://www.georisk.hu/Maps/EC8_zones_A4.pdf honlapon közzétett nyílt információk alapján állítottuk össze.
Városföld a magyarországi szeizmikus besorolás szerint a **közepes veszélyeztetettségű 2. zónában** helyezkedik el.
A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapján elérhető „Magyarország mozgásveszélyes területei" térképi adatai alapján a módosítási területek mozgásveszélyes terület által nem érintettek.
Talajvízszint: Az alföldi elhelyezkedés miatt a magas talajvízszint befolyásolhatja az alapozási mélységet és a vízszigetelési megoldásokat.
Érzékenység: A település a felszín alatti víz minőségvédelme szempontjából érzékeny területen fekszik, ami a szennyvízelvezetés és a burkolt felületek kialakításánál fontos szempont.

Biológiai aktivitásérték változása
A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. Megállapítható, hogy a módosítás biológiai aktivitásérték kompenzációt nem igényel, mivel új beépítésre szánt terület nem jelöl ki a tervmódosítás.

5.3.Közlekedési vizsgálat és javaslat a módosítási területek vonatkozásában

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés
Országos közutak
A település nyugati külterületét érinti az m5 autópálya. Városföldnek nincs közvetlen kapcsolata, a megközelítés az 54. számú főútnál Kecskeméten és délen a Kunszállás csomópont felől lehetséges. a 2x2 sávos autópálya forgalma 45504 ejármű/nap.
A belterület főúthálózati kapcsolata az 5. számú Budapest – Szeged – Röszke elsőrendű főút, a belterületet kelet felől érinti. a főút 2x1 forgalmi sávos, átlagos napi forgalma 10396 ejármű/nap. a főút városföldi csomópontja forgalmi igényeknek megfelelően kiépült.
A település déli külterületét érinti a 5401 jelű Városföld – Kunszállás összekötő út. a 2x1 sávos út a 140 számú vasútvonalat szintben keresztezi, forgalma 2068 ejármű/nap.
A belterület fő utcája az 54101 jelű bekötő út, keleti irányban az 5. számú főúthoz csatlakozik.

Települési utak
a településnek a 140 számú vasútvonaltól nyugatra eső belterületi részét a fő utcának a vasúti pályát szintben keresztező szakaszán lehet megközelíteni.
a belterület mérete nem tette szükségessé települési gyűjtőutak kijelölését, a kiszolgáló utak megfelelően kiépültek.

Közösségi közlekedés

Vasúti közlekedés

a 140 számú Cegléd – Kecskemét – szeged vasútvonal Városföld állomása bonyolítja le az utasforgalmat. a vasútvonal Kecskemét felé egyvágányú, Kiskunfélegyháza felé kétvágányú, villamosított.

Autóbusz közlekedés

a település belterületének utasforgalmát a Máv – Volán 5213, 5214, 5215, 5217 számú helyközi járatai bonyolítják le. a Kiskunfélegyháza és Kecskemét között, illetve Kunszállás – Kecskemét irányú járatok az 5. számú út és a fő út csomópontjánál, illetve a községházánál állnak meg. az 5. számú főúton külterületen a transzformátor állomás megálló és a Dózsa lakótelep kiszolgálását az 5214 és 5217 számú járatok biztosítják.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Városföld belterület kerékpáros kapcsolatát az 5. számú főút nyugati oldalán Kecskemétig kiépült kerékpárút biztosítja.
a kerékpárút a belterületen a fő utca mentén a Szalvay utcáig kiépült.
a kiszolgáló utak jelentős részén nincs kiépített járda.

Parkolás

a vasútállomásnak nincs kiépített P+R parkolója.
a belterület intézményeihez szükséges parkolók megvalósultak.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Közúti közlekedés

országos közutak
Az országos közutak városföldi szakaszainak fejlesztését az OTrT nem irányozza elő.
Az m5 autópálya 100 – 100 m, illetve 250 – 250 m, az 5. számú főút és az 5104 jelű összekötő út 50 – 50 m védőtávolságán belül építmények elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

Települési közutak

A települési közúthálózat fejlesztése az új beépítések kiszolgáló útjainak kialakításán kívül nem szükséges.

Közösségi közlekedés

A tervezett fejlesztések a közösségi közlekedési kapcsolatok módosítását nem teszik indokolttá.
az OTrT-ben kijelölt nagysebességű vasúti nyomvonal a település nyugati külterületét érinti.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A belterületen a forgalom figyelembevételével a kerékpáros közlekedés a meglevő közutakon megfelelően lebonyolódik.
A belterületi kiszolgáló úthálózaton a járdák kiépítését a meglevő közterületi szélesség lehetővé teszi.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK KÖZLEKEDÉSI FELTÉTELEI

1. számú terület
A Szappanos kúria az 5. számú főút felől a 082/9 hrsz. közúton közelíthető meg. az út egysávos, külterületi jellegű, aszfalt burkolatú. a fejlesztésnek nincs közlekedési igénye.

2. számú terület
A gazdasági terület az 5. számú főút felől a Dózsa lakótelep bekötő útján és a lakóterület dél-keleti határán kiépített, külterületi jellegű úton, illetve a tavasz utca felől is megközelíthető. a közúti kapcsolat a gazdasági funkcióhoz megfelelő kiépítésű, fejlesztést nem tesz szükséges.

3. számú terület
A terület közúti kapcsolata a belterület keleti szélének kiszolgálását biztosító Bem utca. A területen tervezett lakótelkek megközelítését a Bem utcához csatlakozó hurokszerű vonalvezetésű kiszolgáló utcával lehet megoldani. az utcák közterületi szélessége 12 m, tervezési osztálya B.VI.d.B..

5.4.Közmű adottságok településrendezési szempontból- összefoglaló

Városföld közműellátása összefoglaló vizsgálat-tervelőzmény alapján

A beépítések feltételeként az OTÉK 33.§ és TÉKA 44, 67.§ előírásait teljesítenie kell az érintett teleknek. Közműves szempontból ez minimális feltételként a telek vízellátását és villamosenergia ellátást, valamint a telek területén keletkező szennyvíz és csapadékvíz ártalommentes elhelyezését határozza meg. A közmű kiépítettségének mértékét a HÉSZ vonatkozó előírásainak betartásával kell megoldani.
Városföld teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, amelyen a felszín alatti vizek vízminőség-védelme érdekében közműves vonatkozásban szigorú feltételeket kell teljesíteni.

Az **1-es és 2-es terület** vonatkozásában kialakult beépítés és szükséges közművel ellátott területekről van szó, melyek **többletkapacitást nem igénylő tervmódosítási területek**.

A **3-as számú módosítási terület vonatkozásában** várható többlet igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a meglevő bekötések akár kapacitásában, akár műszaki állapotában a többlet kiszolgálását nem tudják biztosítani, annak átépítése szükséges.
A megfelelő hálózati csatlakozáson kívül a többletigények kielégítésének további feltétele vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.
Az új hasznosítási funkcióhoz szükséges közműellátás megoldásán kívül, közművekkel összefüggő természeti, topográfiai adottságokat is figyelembe kell venni.
Az építési engedélyek kiadásának feltétele a hálózat kapacitásbővítésének igazolása, illetve közműpótló műtárgy alkalmazása.
Az egyedi szennyvíztisztítók alkalmazása belterületi beépítésre szánt lakóterületen nem javasolt.

A tervezési területen a következő közműigények fellépése várható 22 db egylakásos építési telekre vonatkozóan:

	vízigény m^3/nap	csatorna-igény m^3/nap	villamosenergia igény kW		termikus energia igény kW		
			közhálózatról	megújulóval	földgáz/vill kW	megújulóval	földgázzal nm^3/h
lakó terület	13	12	110	35	139	35	26

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a továbbtervezés során a ténylegesen jelentkező igények bejelentése szükséges.

6.2.1. Hatályos HÉSZ 29-33.§ beépítésre szánt területre vonatkozó közmű szabályai:

A terület közműellátása a HÉSZ29-33.§-a szerint megoldható.
Általános közműelhelyezési szabályok a következők:
„27. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, a hírközlés hálózatait és létesítményeit a szabályozási terven jelölt közterületen, közműterületen vagy közforgalom számára megnyitott, kialakított magánúton kell elhelyezni.
(2) Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A középtávon történő közműfejlesztéseket a közterület-szabályozás hosszú távú igényeit figyelembe véve kell megvalósítani. A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy fasor, zöldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.
(3) A beépítésre szánt területeken egyidejűleg készülő, összehangolt tervek alapján kell meghatározni a tervezett terepszintet, a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezetéket, a közlekedési területeket és a fásítást.
(4) Utak és egyéb közterületek építésekor, felújításakor a közművek egyidejű megépítéséről vagy egyidejű rekonstrukciójáról úgy kell gondoskodni, hogy valamennyi – e rendeletben előírt - közművezeték és műtárgy elférjen.

(5) A kiváltandó, feleslegessé vált közművezetékeket el kell bontani, indokoltan a földben maradó vezetéknek a lezárását, az eltömedékelését szakszerűen el kell végezni.
(6) A község már kialakult közművesített területén épület építése, átépítés, csak akkor lehetséges, ha az építmény beköt a meglevő vezetékes közmű és a hírközlési hálózatokba.
(7) A község kialakítandó, beépítésre szánt területein csak az övezeti előírásokban meghatározott mértékű közművesítést biztosító közműhálózatok továbbépítésével és a hálózatokra kapcsolódással lehet építeni.
(8) Az ingatlanok közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Azoknál a telkeknél, amelyeknél a közvetlen rákötés az érintett közműhálózatra nem biztosítható, a csatlakozáshoz a közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezetéket az ágazati előírások figyelembe vételével, szolgalmi jog igénybevételével kell megépíteni.
(9) Új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár vagy tervezett köz- vagy magánút figyelembe vételével létesíthető.
28. § (1) A beépítésre szánt területeken építményt elhelyezni csak olyan terepszint meghatározásokkal szabad, amely nem eredményez belvíz-elvezetési kényszert.
(2) A keletkező csapadékvíz helyben tartásáról, tárolásáról a tulajdonosoknak telkenként gondoskodni kell.
(3) A telken keletkezett csapadékvíz közterületi vízelvezető árokba, csapadékcsatornába nem vezethető.

(4) A közterületen keletkező csapadékvizet befogadó hiányában nyílt árkokban kell gyűjteni és szikkasztani, az a telkekre nem vezethető be.
(5) Az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 2- 2 m , a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 2 m , a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot kell biztosítani.
(6) A karbantartási sáv nem építhető be, legfeljebb olyan építmény helyezhető el rajta, amely a szakfeladatok ellátását nem akadályozza.
(7) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba, vagy szikkasztható el.
29. § (1) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vízvezeték hálózatról az oltóvíz kivételét táblával jelölt földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni.
(2) Azokban az építményekben, ahol a szükséges oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglevő vezeték keresztmetszetének bővítésével, helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani.
30. §19
31. § (1) A beépítésre szánt területeken új közvilágítási és villamosenergia ellátási hálózatot csak lég-, vagy földkábeles elhelyezéssel szabad építeni. A már beépített területeken a meglevő hálózat rekonstrukciójakor csak légkábel alkalmazható.
(2) A villamos kisfeszültségű és közvilágítási légkábeleket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
(3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek alkalmazhatók.
(4) Az elektromos berendezések helyét és telepítési módját a beépítéssel összehangoltan kell meghatározni. Az új elektromos berendezéseket a környezetbe illesztve kell elhelyezni, megközelítését a szolgáltató számára biztosítani kell.
(5) Fogyasztói bekötést minden esetben földkábeles kialakítással kell megvalósítani.
32. § (1) A középnyomású hálózatról ellátott tervezett fejlesztési területeken a földgáz nyomását csökkentő szabályozó berendezések telepítését a környezetbe illeszkedve kell megoldani. A tervezett egyedi szabályozókat növényzet takarásában kerítésben, az előkertben vagy az udvaron, ha ez műszakilag nem lehetséges, az épületek alárendelt homlokzatára szerelve kell elhelyezni.
(2) Földgázvezetéket közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad létesíteni.
(3) A telekalakítások következtében magánterületre kerülő gázelosztó vezetéket és tartozékait közterületre vagy közforgalom elől el nem zárt magánútra kell áthelyezni.
33. § (1) Új légvezetékes hírközlési hálózatot létesíteni, amennyiben már létezik villamosenergia ellátási vagy hírközlési hálózat, csak annak oszlopsorán lehet.
(2) Ha a térségben meglévő hírközlési bázisállomásokból, önálló antennatornyokból a községben a lefedettség nem biztosítható, a hírközlési bázisállomások, antennatornyok csak előzetes helykijelölési eljárást követően létesíthetők.
(3) Új bázisállomás meglevő állomásra telepítendő még abban az esetben is, ha az a tartószerkezet cseréjével jár.
(4) Fogyasztói bekötést minden esetben földkábeles kialakítással kell megvalósítani."

6.2.2. A területek elláthatósága az E-közmű nyilvántartás alapján:

A 3-as számú terület közművesítettsége (kivonat az E-közmű adataiból)



6.2.3. A területek elláthatósága a víziközmű szolgáltató nyilatkozata alapján:

Városföld Község Önkormányzata előzetes állásfoglalást kért a víziközműszolgáltatótól a Bem utca mentén tervezett építési telek beépítésének elláthatóságára vonatkozóan.

A Bácsvíz szolgáltató tájékoztatása: (Bem utca melletti 3-as módosítási terület)
Vízellátás:
„Az ingatlan tűzivíz igénye ágvezeték kiépítésével nem oldható meg. A megfelelő vízmennyiség biztosítása céljából -455 fm, DN 110 KPE körvezeték kiépítése szükséges, a Bem utcában meglévő vízvezetékre történő csatlakozással."



Bácsvíz-nyomvonalrajz

Szennyvízelvezetés:
„Az ingatlanok szennyvízelvezetésének biztosítása céljából ~160 és 120 fm, NA 200-as átmérőjű KG-PVC gerinccsatorna kiépítése lenne szükséges, a Bem utcában meglévő szennyvízcsatorna tisztító aknájára történő csatlakozással, a mellékelt nyomvonalrajz alapján. Ennek kiépítése a jelenlegi terepszintek mellett nem lehetséges, mivel a terület terepszintje mélyebben van, mint a jelenlegi csatornázott közterület szintje és így nem teszi lehetővé, hogy a Bem utcában meglévő befogadó csatornába gravitációs úton eljusson a szennyvíz. Tehát javasoljuk a telekalakítás előtti a terület rendezését, feltöltését, oly módon, hogy a gravitációs csatorna tervezhető és kiépíthető legyen."



Bácsvíz-nyomvonalrajz

5.5. A várható humáninfrastrukturális kapacitásigény -növekedés becslése

Humáninfrastruktúra és intézményi háttér vizsgálata
A lakóingatlanok számának növekedése során vizsgálandó, hogy a lakosságszám emelkedéséből származó kapacitásbeli többletigényt – az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás területén – a település közigazgatási határán belüli intézmények biztosítani tudják-e.

A tervezett kertvárosias lakó lakóterület-fejlesztés paraméterei: A módosítás során a meglévő tartalékterület egy részének beépítésével (távlatban mintegy **20 új telek**) új építési telkek jönnek létre Városföld belterületén. A telekalakítás a szabályozási terven jelölteknek megfelelően tervezetten megvalósítható, amely a jelenleg beépítetlen területen rendezett telekállapotokat és szabályos telekméreteket hoz létre. A tervezett felosztás számos esetben az előírt minimális teleknagyságnál jelentősen nagyobb területet biztosít.

Népesség-előrejelzés és laksűrűség: A 2024. évi adatok alapján Városföld lakónépessége **2136 fő**, a lakások száma pedig **852**. Ez a népességszámot és a lakásszámot figyelembe véve **2,51 fő/lakás** mutatót eredményez. A tervezett **20 új építési telek** beépülésével – a jelenlegi laksűrűségi mutatót alapul véve – körülbelül **53 új lakos** beköltözésével számolunk a terület beépítése esetén. A humáninfrastruktúrát érintő igényeket ezen várható népességnövekedés figyelembevételével határoztuk meg.

Oktatási és nevelési intézmények: A beköltözők várhatóan fiatal családok, így a 21 új háztartásban összesen mintegy **15–18 gyermekkel** (óvodás és általános iskolás korúak) lehet számolni. Városföldön az alábbi intézmények működnek:

- **12 férőhelyes mini bölcsőde:** A legtöbb településhez hasonlóan itt a legmagasabb a kihasználtság, a kapacitások bővítése távlati célként jelentkezhet.
- **90 férőhelyes óvoda:** Jelenleg kb. 90%-os kihasználtsággal, 3 csoportban működik. A tervezett fejlesztésből adódóan várható **5–8 óvodás korú** gyermek érkezése indokolhatja a csoportlétszámok felülvizsgálatát, hosszú távon pedig a kapacitásbővítés lehetőségét.
- **150 férőhelyes általános iskola:** Kb. 80%-os kihasználtsággal működik. A tervezett fejlesztésből adódó **10–12 új tanuló** integrálása a meglévő osztálykeretekbe problémamentesen megoldható, sőt, elősegíti az iskola fenntarthatóságát és a gyermeklétszám stabilizálását.

Egészségügyi alapellátás: Városföld egészségügyi alapellátása biztosított: a településen háziorvosi szolgálat, védőnői hálózat és fogorvosi rendelő is működik, továbbá a gyógyszerellátás helyben megoldott. Az egészségügyi infrastruktúra kapacitása alkalmas a tervezett fejlesztésből adódó mérsékelt lakosságszám-növekedés kezelésére.

Összegzés
Megállapítható, hogy Városföld rendelkezik azzal az intézményi háttérrel, amely alapfeltétele a sikeres lakóterület-fejlesztésnek. Az új telkekre költözők számára minden alapvető oktatási és egészségügyi szolgáltatás helyben elérhető.
A fejlesztés hatására jelentkező többlet férőhelyigény a község meglévő intézményeiben jelenleg biztosítható. Új általános iskola létesítése vagy a meglévő bővítése nem indokolt. Az óvodai és bölcsődei ellátás területén a kihasználtság növekedése várható, ami távlatban indokolttá teheti a férőhelyek bővítését.
Az Önkormányzat megállapítja, hogy a település humánszolgáltatási ellátottsága a várható lélekszámhoz mérten megfelelő.

6. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

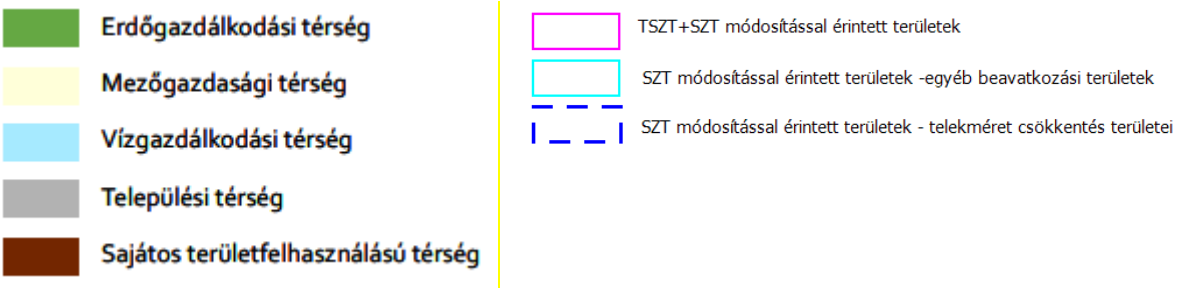
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (MATrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései, valamint a BKMTrT 2/2024. (II. 26.) rendelete figyelembevételével készül.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során. Az BKMTrT törvény eltérési lehetőségeivel élve változik a települési településszerkezeti terv területfelhasználási besorolása.

6.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák

BKMTrT 2/2024. (II. 26.) r. területrendezési terv kivonatok





Bács Kiskun Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak **érintik** (+), illetve **nem érintik** (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási területek
települési térség	+	+
sajátos területfelhasználású térség	+	--
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	+
vízgazdálkodási térség	+	--

Az 1-3 módosítási feladat területei a BKMTrT tervében a települési térségbe és mezőgazdálkodási térségbe tartoznak.

„2018. évi CXXXIX. törvény b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,"

Az MATrT 11. § b) pontja alapján:
„b)a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;"

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:
„d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;"

A tervezett módosítások a kijelölt térségi területfelhasználáson belül, azoknak megfelelően módosulnak, vagyis a tervmódosítás a 11.§ előírásaival összhangban van.
Az előírásnak a tervezett módosítások megfelelnek!
A tervmódosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki!

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdés igazolása
„7.§ (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására."
A **1-es** számú 082/7 hrsz-ú módosítási terület vonatkozásában a (1/a) különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésének csereterületi kompenzációját (1/b) a szomszédos 082/10 hrsz-ú telken biztosítja a terv Ee jelű közjóléti erdőterületként.
Vagyis a 1/a sorszámú 13157 m²-es Kb-lk jelű különleges beépítésre nem szánt terület csereterületi kompenzációja a 1/b sorszámú 19003 m²-es Ee jelű erdőterület.

A módosítással érintett területek a magasabb szintű területi tervekben mezőgazdasági térségbe sorolt, országos borszőlő és gyümölcs kataszterrel nem érintett a település.

6.2. igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a BKMTrT 2/2024. (II. 26.) rendelete alapján: Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Városföld módosítási területeit az MATrT és a BKMTrT alapján 9 különböző térségi övezet érinti.

2018. évi CXXXIX. törvény és a BKMTrT 2/2024. (II. 26.) rendelet előírásai alapján érintett térségi övezetek:

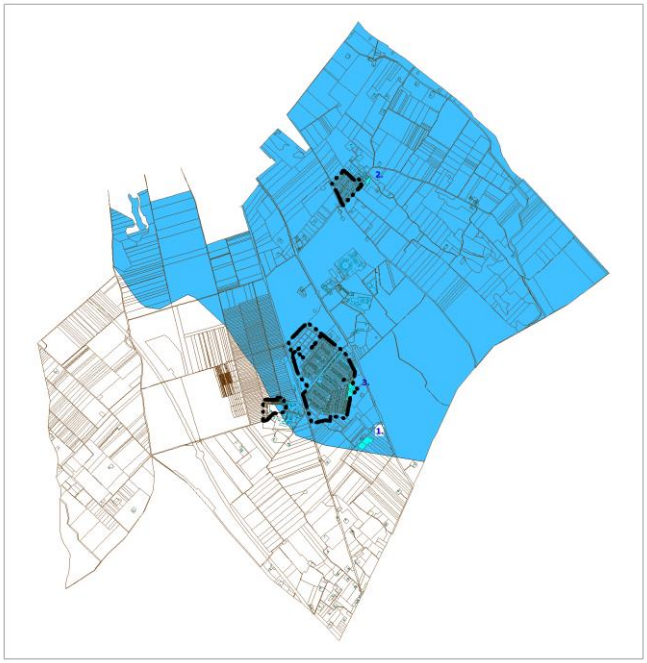
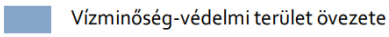
Országos Területrendezési Terv - országos és megyei övezetek		
	Városföld település	Módosítási terület
3. melléklet: 1.ökológiai hálózat magterületének övezete (nem érintett) **2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (érintett)** 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete (nem érintett)	érintett	nem érintett
2.kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, BKMTrT 3. melléklet	nem érintett	nem érintett
2. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BKMTrT 3. melléklet	érintett	nem érintett
3.erdők övezete, BKMTrT 3. melléklet	érintett	nem érintett
3.erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BKMTrT 3. melléklet	érintett	nem érintett
4.tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BKMTrT 3. melléklet	nem érintett	nem érintett
5. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település, BKMTrT 3. melléklet	nem érintett	nem érintett
6.vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BKMTrT 3. melléklet	érintett	érintett
7. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BKMTrT 3. melléklet	nem érintett	nem érintett
8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete* BKMTrT 3. melléklet	érintett	érintett

térségi övezetek		
9. ásványi nyersanyagvagyon övezete *	--	--
10.rendszeresen belvízjárta terület övezete	+	--
11. tanyás területek övezete*	+	+
12. földtani veszélyforrás terület övezete*	--	--
*Település teljes területével lehatárolt övezet		
Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
13. Városkörnyéki településegyüttesek övezete* (3. melléklet)	+	+
14. Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete* (3. melléklet)	--	--
15. Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete* (3. melléklet)	+	+
16. Híd gazdaság fejlesztési körzet övezete* (3. melléklet)	--	--
17. Együtt élő négy város térségének övezete* (3. melléklet)	--	--
18. Kötöttpályás gazdasági terület övezete *(3. melléklet)	+	+
19. Általános turisztikai fejlesztés övezete* (3. melléklet)	--	--
20. Pusztai turizmusfejlesztés övezete* (3. melléklet)	--	--
21. Pincefalvak övezete* (3. melléklet)	--	--
22. Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete* (3. melléklet)	--	--
23. Duna menti térség övezete* (3. melléklet)	--	--
24. Natúrpark terület övezete* (3. melléklet)	--	--
25. Napelem park elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete*	+	+
26. Geotermikus energiahasznosítását szolgáló övezet* (3. melléklet)	--	--
27. Klímaváltozással fokozottan érin tett térség övezete* (3. melléklet)	+	+

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Városföld módosítási területeit az MATrT és a BKMTrT alapján kilenc térségi övezet érinti.

- 6. vízminőség védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BKMTrT 3. melléklet)
- 8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete* (BKMTrT 3. melléklet)
- 11. tanyás területek övezete*(3. melléklet)
- 13. Városkörnyéki településegyüttesek övezete* (3. melléklet)
- 15. Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete* (3. melléklet)
- 18. Kötöttpályás gazdasági terület övezete *(3. melléklet)
- 25. Napelem park elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete*(3. melléklet)
- 27. Klímaváltozással fokozottan érin tett térség övezete* (3. melléklet)

*Település teljes területével lehatárolt övezet

vízminőség védelmi terület övezete	
	

<u>Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:</u>

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezésieszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani."

„5.§ (5) A vízminőség-védelmi terület övezetében a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az övezet területén lévő szennyvíztisztító telepre az övezeten kívül keletkezett szennyvíz akkor vezethető, ha a szennyvíztisztító telep az övezetre vonatkozó szennyvíztisztítási követelményeknek megfelel, és szabad kapacitással rendelkezik,

b) az övezet területén a tisztított szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetésére a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló KvVM rendeletben foglalt kibocsátási határértékeket kell alkalmazni."

Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel. Az összhang továbbra is biztosított.

Városkörnyéki településegyüttesek övezete- igazolás

*„**9. §** (1) A 3. melléklet 13. pontjában feltüntetett Városkörnyéki településegyüttesek övezetéhez tartozó települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, településfejlesztési terv készítése során – a hatályos jogszabályban előírt fejezeteken túl – olyan fejezetet is készíteni kell, amely a terv típusának megfelelően, az érintett településekkel való egyeztetések alapján azt tartalmazza, hogy a város és a vonzáskörzetéhez tartozó települések milyen módon tervezik fejleszteni a vonzáskörzet számára nyújtott szolgáltatásokat, legalább a középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, és a rekreációs és szabadidőeltöltési lehetőségek, továbbá a várostérség belső közlekedési infrastruktúrája tekintetében."*

A jelen tervmódosítás településfejlesztési dokumentumok módosítását nem érinti. A terv Városkörnyéki településegyüttesek övezetének előírása szempontjából megfelel.

Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete- igazolás

*„**7. §**b) A 3. melléklet 15. pontjában feltüntetett Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetébe tartozó Ágasegyháza, Ballószög, Bugac, Bugacpusztaháza, Felsőlajos, Fülöpháza, Fülöpjakab, Helvécia, Izsák, Jakabszállás, Kecskemét, Kerekegyháza, Kiskunfélegyháza, Kunszállás, Ladánybene, Lajosmizse, Lakitelek, Nyárlőrinc, Orgovány, Szentkirály, Tiszakécske és Városföld települések közigazgatási területén belül a gépjárműgyártási beszállítást szolgáló létesítmények számára alkalmazható, olyan, lehetőség szerint barnamezős területeken, amelyek nem terhelik a település lakókörnyezetét, és a környék településeiről közösségi közlekedéssel is jól elérhetők."*

A jelen tervmódosítás gépjárműgyártási beszállítás elhelyezésére területet nem jelöl ki. A terv Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetének előírása szempontjából megfelel.

Kötöttpályás gazdasági terület övezete- igazolás

*„**7. §**e) A 3. melléklet 18. pontjában feltüntetett Kötöttpályás gazdasági terület övezetébe tartozó Bácsalmás, Bácsbokod, Baja, Balotaszállás, Csengőd, Felsőlajos, Fülöpszállás, Gátér, Harkakötöny, Jánoshalma, Jászszentlászló, Kecskemét, Kelebia, Kiskőrös, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas, Kiskunmajsa, Kisszállás, Kunfehértó, Kunszentmiklós, Lajosmizse, Lakitelek, Mélykút, Nyárlőrinc, Petőfiszállás, Pirtó, Soltszentimre, Soltvadkert, Szabadszállás, Tiszaalpár, Tiszakécske és Városföld közigazgatási területén belül barnamezős, vagy a település beépített területéhez csatlakozó területrészén alkalmazható, a működő vasútállomás felvételi épületének kijáratától a telek bejáratáig a legrövidebb gyalogos megközelítési úton mérve legfeljebb 500 m-es távolságon belül."*

A jelen tervmódosítás nem érintett gazdasági terület kijelöléssel**,** kizárólag telekalakítási szempontból. A terv Kötöttpályás gazdasági terület övezetének előírása szempontjából megfelel.

Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete- igazolás

*„**9.§** (2) A 3. melléklet 25. pontjában feltüntetett Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezetéhez tartozó települések településrendezési eszközeiben, településtervében akkor jelölhető ki napenergia hasznosítása érdekében különleges beépítésre szánt, vagy különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, ha az alábbi feltételeket együttesen teljesíti:*
a) a kijelölés legfeljebb 10 AK/ha értékű mezőgazdasági, ide nem értve a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 9. § (2) bekezdésében szereplő esetet, vagy felhagyott külterületi korábban beépített területen történik,
b) védett természeti területet, valamint Natura 2000 területet nem érint,
c) a kijelölést más jogszabály nem tiltja és
d) a térségi tervekkel való összhang fennáll."

A jelen tervmódosítás során nem történik napelempark kijelölés. A terv Kötöttpályás gazdasági terület övezetének előírása szempontjából megfelel.

Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete- igazolás

*„**9.§** (4) A 3. melléklet 27. pontjában feltüntetett Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetébe tartozó településeken – e rendelet 2. § 8. pontja szerinti indokok alapján – a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése olyan kimagaslóan fontos cél, amit az érintett települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, településfejlesztési tervében is szerepeltetni kell."*

A jelen tervmódosítás településfejlesztési dokumentumok módosítását nem érinti. A terv Városkörnyéki településegyüttesek övezetének előírása szempontjából megfelel.

A fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a BKMTrT 2/2024. (II. 26.) önkormányzati rendelettel, illetve Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival összhangban van . A fent igazolásoknak megfelelően az összhang továbbra is biztosított.

Nyilatkozat

A Városföld Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a tervmódosítást készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítás megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
Városépítési-Városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2025.december 14.

10. SZAKÁGI JAVASLATOK

7.1.Településrendezési javaslatok

7.1.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata

	s.sz.	Terület/ m2	HRSZ	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos	tervezett
1.Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	**---**	---	---	---	---
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	**2.**	6880	0146/8 hrsz terület	K-Mü beépítésre szánt különleges terület	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
	3.	21641	139/27, 139/75 139/114-116 139/31-32 139/33 területrésze	Lf falusias lakóterület	Lke kertvárosias lakóterület
3.Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	**---**	---	---	---	---
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	**1/a.**	13157	082/7	Má általános mezőgazdasági terület	Kb-lk különleges beépítésre nem szánt látogatóközpont terület
	1/b.	19003	082/10	Má általános mezőgazdasági terület	Ee közjóléti erdő terület (egészségügyi-szociális, turisztikai)

7.1.2. Szabályozási koncepció-A szabályozási terv módosítási javaslata

A szabályozás célja a dinamikusan változó települési igények lekövetése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek is megfeleltetve. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított *helyi építési szabályzat*, valamint ennek *szabályozási tervi melléklete*.
A tervmódosítási szándék igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

AZ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT, SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK				
módosítási terület sorszám	terület* (ha/v. m2)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.	Szappanos Kastély területét (Má jelű) általános mezőgazdasági övezetből (Kb-kl jelű) különleges beépítésre nem szánt látogatóközpont övezetbe sorolása tervezett. A Méptv. 7.§ (2) alapján a területi kompenzációt a szomszédos (Má jelű) általános mezőgazdasági övezetbe tartozó telek Ek közjóléti erdő övezetbe sorolása tervezett.			
1./a	13157 m2	082/7	(Má jelű) általános mezőgazdasági övezet	Kb-kl jelű) különleges beépítésre nem szánt látogatóközpont övezet
1/b	19003 m2	082/10	(Má jelű) általános mezőgazdasági övezet	Ee (egészségügyi, turisztikai) övezet
2.	6880 m2	0146/8	(K-Mü1) különleges mezőgazdasági üzemi övezet	Gksz-4 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési-övezet
3.	A vizsgált terület a belterület keleti részén a háromszög alakú Lf-1 építési övezetbe tartozó beépítetlen 139/34, 139/35, 139/33, 139/75, 139/32, 139/114-116, 139/31, 139/91, 139/27 hrsz-ú terület. A terület a település szabályozott lakó (építési övezetbe sorolt) tartalékterülete. Az új **TÉKA** (Településtervezési és Építészeti-Műszaki Tervtanácsi) szabályok figyelembevételével, a telekalakítások megvalósíthatósága érdekében az önkormányzati tulajdonú ingatlanrész (**139/27, 139/31, 139/32, 139/75, 139/114-116, 139/33 területrésze hrsz.**) **Lke-1** (kertvárosias lakó) építési övezetbe kerül. A közterületfeltárása 12 méter szabályozási szélességű úttal történik és mintegy 20 db építési telek kialakítására biztosít lehetőséget.				
3/a	16768 m²	139/27, 139/75 139/114-116 139/31-32 139/33 területrésze	Lf-1 falusias lakó építési övezet	Lke-1 kertvárosias lakó építési övezet
3/b	4873 m²	139/27, 139/75 139/114-116 139/31	Lf-1 falusias lakó építési övezet	KÖu közlekedési és közmű övezet

A szabályozási terv módosítása a HÉSZ-t -és az SZT jelű szabályozási tervlapot érinti.

HÉSZ előírások javasolt módosítása, kiegészítése:
Lásd Hész módosító rendelet tervezete és az 5.1.fejezet leírásában bemutatottak szerint.

HÉSZ mellékletét képező SZT tervlapok kivonata:
Az 5.1.fejezet leírásában bemutatottak szerint.

1. számú melléklet: 40/2025.(VI.25) és 54/2025.(IX.24.) Kt. határozatok a településrendezési eszközök módosításáról

KIVONAT

Városföld Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. június 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

(kihagyva a kihagyandókat)

40/2025. (VI.25.) Ökt. határozat
A Városföld, külterület 082/7 hrsz. alatti ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata

Határozat

1. Városföld Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Városföld Község Településszerkezeti és Szabályozási tervének (továbbiakban: TRT) módosítását az alábbiak tárgyában támogatja:
   A külterületi 082/7 hrsz-ú Szappanos Kastély területét (Má jelű) általános mezőgazdasági övezetből (Kb-kl jelű) különleges beépítésre nem szánt látogatóközpont övezetbe sorolja.

2. Városföld Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68. § eljárási szabályai szerint az 1. pont szerinti eljárást egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) bb) pontja alapján.

3. Városföld Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a határozat 1. mellékletét képező Képviselő-testületnek címzett feljegyzést elfogadja.

4. Városföld Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a határozat 2. mellékletét képező tervezési szerződés aláírására az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft-vel, mint Tervezővel a TRT módosítása érdekében.

1. melléklet: Főépítészi feljegyzés
2. melléklet: Tervezési szerződés tervezete

Határidő: azonnal
Felelős: Abonyi Roland polgármester

Abonyi Roland sk.
polgármester

dr. Kattári-Hajdú Mária sk.
jegyző

A kivonat hiteléül: Városföld, 2025. június 26.

VÁROSFÖLD KÖZSÉG JEGYZŐJE

dr. Kattári-Hajdú Mária

dr. Kattári-Hajdú Mária
jegyző

KIVONAT

Városföld Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

(kihagyva a kihagyandókat)

54/2025. (IX.24.) Ökt. hat.
A városföldi 0146/8 hrsz-ú területen POLY-FRUCT Kft. kérelmére övezetváltás kezdeményezése és Önkormányzati kezdeményezéssel az Lf-1 építési övezetbe tartozó 139/34, 139/35, 139/33, 139/75, 139/32, 139/114-116, 139/31, 139/91, 139/27, 137/10 hrsz-ú terület szabályozásának módosítása

H a t á r o z a t

Városföld Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy módosítja Városföld Község Településrendezési Tervének (továbbiakban: TRT) módosítását kezdeményező 40/2025.(VI.25.) Ökt. (továbbiakban: Határozat) határozatát az alábbiak szerint:

1. A Határozat 1. pontja az alábbi b), c) és d) ponttal egészül ki:

   b) A 0146/8 hrsz-ú K-Mü1 területfelhasználásba és építési övezetbe tartozó területet Gksz-1 építési övezetbe sorolja.

   c) Az Lf területfelhasználásba és Lf-1 építési övezetbe tartozó 139/34, 139/35, 139/33, 139/75, 139/32, 139/114-116, 139/31, 139/91, 139/27 hrsz-ú terület rendezése tervezett közterület szabályozás és javasolt telekosztás kialakítása érdekében.

   d) A 137/10 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú KÖu-5 övezetbe tartozó ingatlan (kivett közterület) részterületének a szomszédos 137/7 hrsz-ú ingatlannal megegyező Lf-1 építési övezetbe sorolása a területre javasolt optimális telekosztás megvalósítása érdekében közút kialakítási szándéktól való visszalépés mellett. A tervmódosítás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D § (4) bek. b) pontja alapján történik.

2. A Képviselő-testület a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 7. § (7) bekezdése szerint készült főépítészi feljegyzést módosítja és kiegészíti az 1. melléklet szerint.

Határidő: azonnal
Felelős: Abonyi Roland polgármester

Abonyi Roland sk.
polgármester

ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ TESTÜLET • VÁROSFÖLD •

dr. Béres Erzsébet sk.
jegyző

A kivonat hiteléül: Városföld, 2025. szeptember 25.

dr. Béres Erzsébet
jegyző

1. számú melléklet

Iktatószám: A/2127-1/2025

Tárgy: Főépítészi feljegyzés
Városföld Község településrendezési eszközeinek
3 részterületét érintő módosítása érdekében

Ügyintéző: Farkas István főépítész
Telefon: +36 30 166 2851
E-mail: farkas.istvaan@gmail.com

Tervezési cél:

5.) A külterületi 082/7 hrsz-ú Szappanos Kastély területét (Má jelű) általános mezőgazdasági övezetből (Kb-kl jelű) különleges beépítésre nem szánt kulturális látogatóközpont övezetbe sorolja. A területi átsorolás mellett a Méptv. 7.(2) bekezdése szerinti kompenzációs csereterület kijelölése biztosítandó tervezetten a 082/10 hrsz-ú területen, ami Ek jelű (közjóléti) - egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületbe kerül át.

6.) A 0146/8 hrsz-ú K-Mü1 területfelhasználásba és építési övezetbe tartozó területet Gksz-1 építési övezetbe sorolása a szomszédos ingatlanokkal megegyezően a használati megosztás biztosítása érdekében.

7.) Az Lf területfelhasználásba és Lf-1 építési övezetbe tartozó 139/34, 139/35, 139/33, 139/75, 139/32, 139/114-116, 139/31, 139/91, 139/27 hrsz-ú terület rendezése tervezett közterület szabályozás és javasolt telekosztás kialakítása érdekében.

8.) A 137/10 hrsz-ú (kivett közterület) KÖu-5 közút övezet és a kapcsolódó 137/7 hrsz-ú Önkormányzati tulajdonú telek falusias lakó (Lf-1) területfelhasználási és övezeti besorolású területként tervezett a területek telekújraosztásának előkészítése. A 137/10 hrsz-ú területen közút kialakítási szándéktól való visszalépés mellett. A tervmódosítás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D (4) b) pontjának figyelembevételével történik.

A tervezett módosítások településszerkezeti, valamint Helyi Építési Szabályzati és szabályozási tervi módosítást tesznek szükségessé új beépítésre nem szánt különleges övezet bevezetésével, kompenzációs csereterület kijelölésével, beépítésre szánt területen belüli övezetváltással, valamint közterület szabályozással.
A 3. számú módosítás közvetlenül érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet, így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében javasoltak.
A módosítások természetvédelmi területeket (ökológiai hálózat, natura 2000 terület) nem érintenek. A módosítás során új beépítésre szánt terület **nem** kerül kijelölésre.

Nyilatkozom, hogy a 1., 2. 3. és 4. számú módosítás (projekt) tekintetében, amelyet a Képviselő-testület a Határozatával támogat, összhangban áll Városföld Község Önkormányzat település fejlesztési és településrendezési céljaival, azok nem ellentétesek a község fejlesztési koncepciójával, összhangban állnak a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Rendezési terv tartalmi követelményeire vonatkozó követelmények:

Városföld részterületét érintő településrendezési eszközök módosítása a 082/7, 0146/8, 139/34, 139/35, 139/33, 139/75, 139/32, 139/114-116, 139/31, 139/91, 139/27, 137/10 hrsz-ú módosítása a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a *419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* 7.§ (7) b) alapján a következő tartalommal határozom meg.
Az Area Plan Kft. által készített dokumentáció tartalma előzetesen egyeztetésre került. A településrendezési eszközök részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek

tartalmi követelményei a 419/2021. (VII. 15.) rendelet alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása
Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
2. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
3. Szakági javaslatok
   Településrendezési javaslatok
   Közlekedési javaslatok

Városföld, 2025. szeptember 26.

Tisztelettel:



.....
Farkas István
települési főépítész

2. számú melléklet: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról