

# KEREKEGYHÁZA

## TELEPÜLÉSTERVE ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



Megbízó:  
**Kerekegyháza Város Önkormányzata**  
6041 Kerekegyháza, Fő u. 47/a.

Tervező:  
**Rédeiné Bondor Klára ev és munkatársai**  
Kecskemét, Mécses u. 40.  
Tel./fax.: 76/499-440

Felelős településtervező:	Rédeiné Bondor Klára	TT, É1 03-0093
Régészeti:	Somogyvári Ágnes	IMZQBY <i>Somogyvári Ágnes</i>
Tájrendezés	Máté Zita Ágnes	TK 03-0353 <i>Máté</i>
Közlekedés:	Halász István	Tkő, 03-0785 <i>IA</i>
Környezetvédelem, közművek:	Csuvár Gábor	V-1.1., -1.2., -1.3., -1.4./03-0218 TV/03-0218, TE/03-0218
Elektronikus hírközlés	Csuvár Gábor	TH/03-0218

Kecskemét, 2024.november

*Csuvár Gábor* *IA*

## TARTALOMJEGYZÉK:

### 1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT

1.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	3.oldal
1.2. Településrendezési javaslat	11. oldal
1.3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	27. oldal
1.4. Közlekedési hálózat fejlesztési javaslat	27. oldal
1.5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	29. oldal
1.6. Közművesítési javaslat	31. oldal
1.7. Elektronikus hírközlési javaslat	34. oldal
1.8. Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	34. oldal
1.9. A módosítással érintett területek bemutatása	36. oldal
1.10. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	60. oldal
1.11. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	76. oldal
1.12. A település területi mérlege	78. oldal

### 2. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS (külön dokumentáció)

### 3. RÉGÉSZETI HATÁSTANULMÁNY (külön dokumentáció)

### 4. RAJZI MUNKARÉSZEK:

A-1a	Módosítással érintett területek átnézeti lapja 1:15 000
A-1b	Tervezett változtatások 1:15 000 - területi mérleg új beépítésre szánt területek - területi mérleg beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területbe visszatorolásától és beépítésre nem szánt területek kijelöléséről - területi mérleg erdőterületek kijelöléséről vármegyei területrendezési tervből következő kötelezettség alapján
A-2	Borszőlő és gyümölcs kataszteri érintettség
A-3	Közlekedési hálózat javaslat, igazgatási terület (K-1 tervlap)
A-4	Közlekedési hálózati javaslat belterület (K2 tervlap)
A-5	Közlekedési javaslat, Forgalm nagyságok (K-3 tervlap)
A-6	Közlekedési javaslat, Út minta keresztmetszvények (K-4 tervlap)
A-7/A,B	Zöld infrastruktúra hálózat, tájrendezési javaslat
A-8	Közművesítési javaslat, vízellátás, vízi közművek
A-9	Közművesítési javaslat, csapadékvíz gazdálkodás, árvízvédelem
A-10	Közművesítési javaslat, szennyvízelvezetés, szennyvíz közművek
A-11	Közművesítési javaslat, gázellátás, gáz közművek
A-12	Közművesítési javaslat, Villamos energiaellátás, villamos energia közművek
A-13	Közművesítési javaslat, elektronikus hírközlés
A-14	Környezetvédelem, bánya, veszélyes üzem

## 1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT

### 1.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

(a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

**Kerekegyháza településtervének készítését jelentősen korlátozzák a magasabb szintű jogszabályok és területrendezési tervek előírásai.**

Ezek közül a legfontosabbak:

- A település jelentős része **erdőterület**, amelynek bővítését az országos területrendezési terv (Matrt) előírja azzal, hogy az erők övezetébe tartozó területeket erdőterületbe kell sorolni. Ez Bács-Kiskun vármegye területrendezési tervében (BKVMTrT) is megjelenik. Ezek átvezetése kötelező.

- A település nagy részét érinti az **országos borszőlő kataszter és országos gyümölcskataszter I-II. osztályú területe**, amely nyilvántartás ugyan nem fedi a valóságot és nagyon messze van a tényleges területhasználattól, de ez a hatályos nyilvántartás.

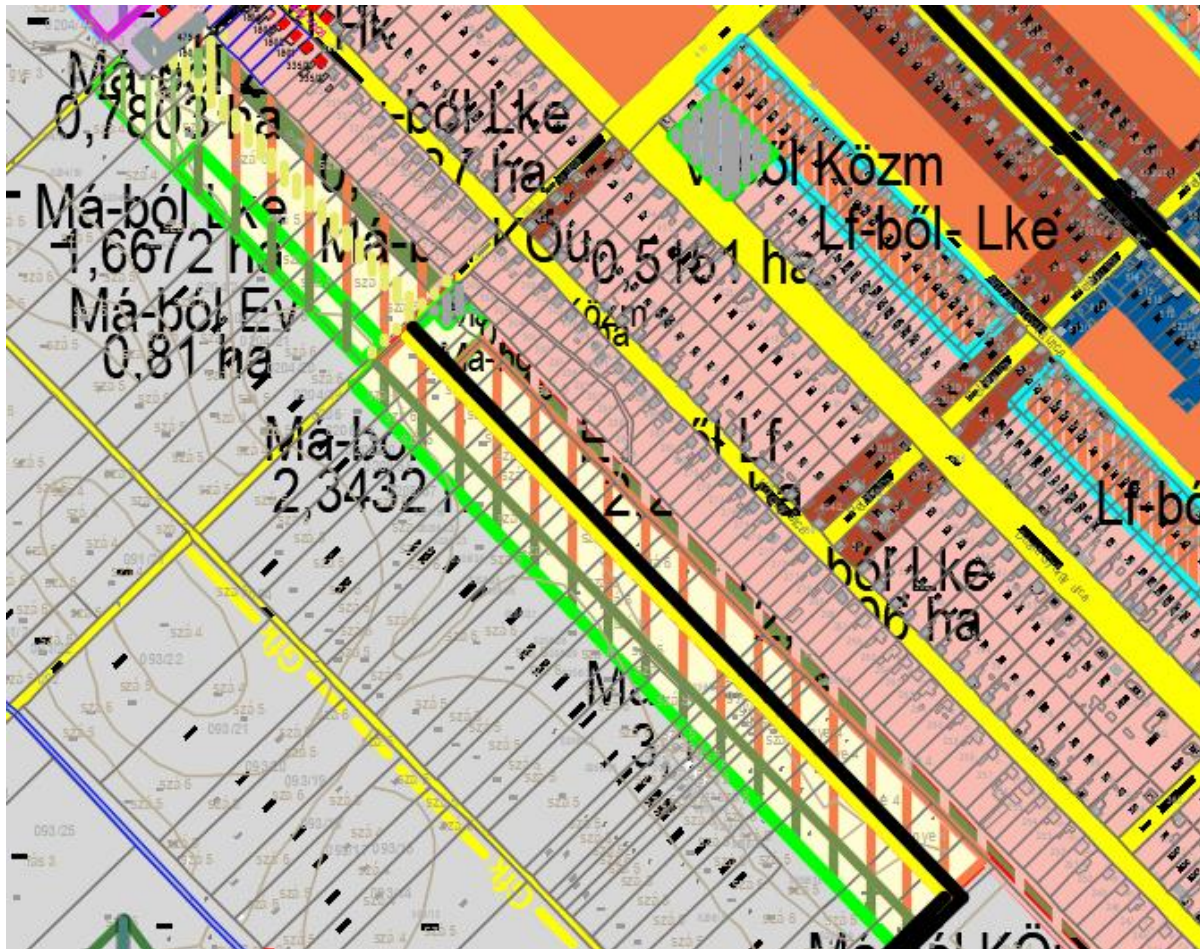


A fenti ábrán rózsaszínnel és sárgás rózsaszínnel jelölt területek a borszőlő és gyümölcs kataszterbe tartozó területek. Érdekes, hogy ezek már beépítésre szánt területeket is érintenek 2-es úttól délre lévő gazdasági terület, 5214 jelű, 52-es útról bekötő út melletti területek). A nyilvántartás helyesbítését, törlését a tulajdonos vagy az önkormányzat kezdeményezheti (jelenleg a NÉBIH-nél), de ennek eljárási díja is van, ezért arányosan hajtható csak végre, mindig az aktuálisan igénybe venni kívánt területekre vonatkozóan. A már beépítésre szánt területek, illetve a beépített területek kataszterből való kivonása indokolt, ezt hivatalból kellene elrendelnie a nyilvántartást vezető felettes szervének. A Matrt előírása szerint az országos borszőlő kataszterrel érintett területek a különleges mezőgazdasági üzemi területek kivételével beépítésre szánt területbe nem sorolhatók. Ezért a Kerekegyházai gazdasági programban prioritásként szereplő ipari terület kijelölése az 5214-es országos

közút mentén csak tartalékterületként jelölhető ki, ezeknek a területeknek kettős rendeltetést ad a terv (mezőgazdasági terület távlati gazdasági terület-felhasználást jelölve) Ezt célszerű távlati fejlesztési területként, akcióterületként is kijelölni. A jelenleg hatályos tervben már beépítésre szánt területeket ez a korlátozás nem érinti, ezek nagy részét a terv beépítésre szánt területbe sorolja. Borszőlő és gyümölcs kataszterrel érintett a Fülöpháza melletti igazgatási határ mellett borászat kijelölésére irányuló kérelem, így ennek a területnek Gép ipari gazdasági övezetből K-Mű különleges mezőgazdasági üzemi területbe átsorolása javasolt.

**Fentiek okán a fejlesztéseket a már kijelölt, még beépítetlen gazdasági területekre javasolt koncentrálni.** Csak kis mértékű új beépítésre szánt terület kijelölését javasolja a terv.

#### Lakóterületen:

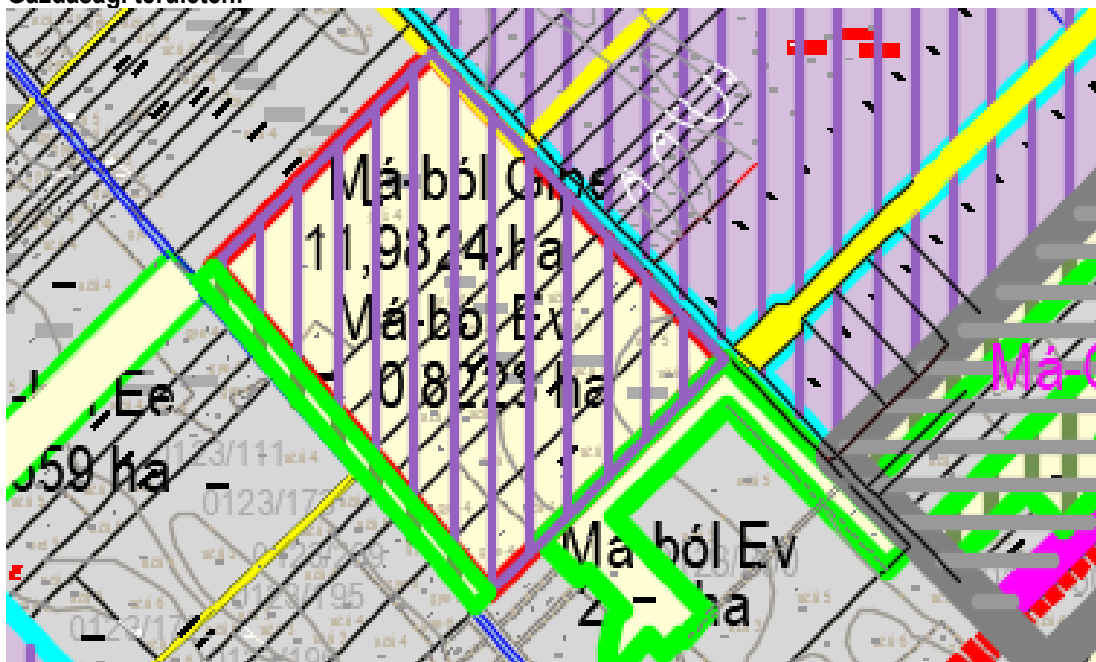


1-2.. A Kölcsey utcától délre egy új utca kialakításával 2 teleksor mélységben 6,07 ha területtel, Lke kertvárosias övezetként kialakítva a kisebb telekméretek kielégítése érdekében. A lakóterületet délnyugat felől véderdővel (3,15 ha) javasolt lezárni, melynek betelepítését a lakótelkek kialakításával együtt kell elvégezni. Mivel a tervezett lakóterület és véderdő természetes személyek tulajdona, a telekalakítást megelőzően a területet az önkormányzatnak vagy meg kell vásárolnia, vagy településrendezési szerződést kell kötnie a tulajdonosokkal a telekalakítás és közművesítés megvalósítására. A településrendezési szerződések végrehajtása más településeken eléggé nehézkes, a telek megvétel szerencsésebb lenne. A területet javasolt akcióterületté minősíteni.



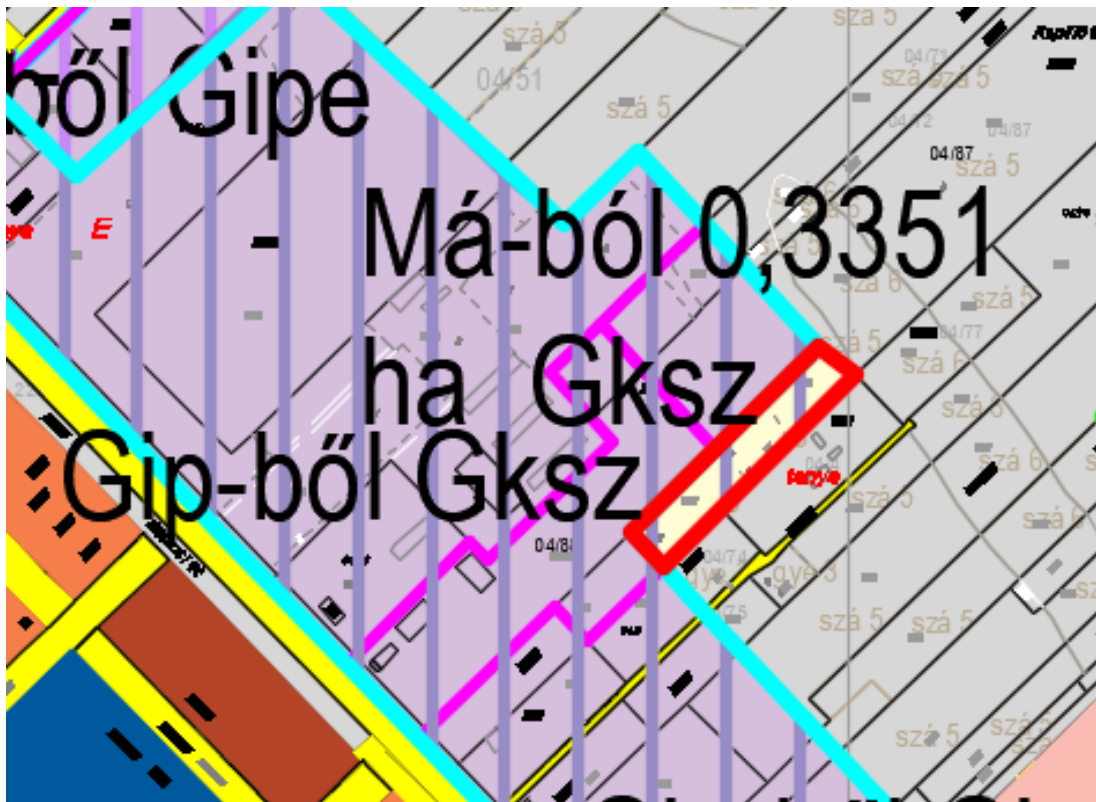
3. Az Akácfa utca (jelenleg még Papszék dűlő) északkeleti oldalán a temetőtől délkeletre Lf falusias lakóterület kialakítását javasolja a terv 2,064 ha területtel, 1,206 ha véderdővel. A lakóterület kijelölése azt a célt szolgálja, hogy a lakóterület északkeletről „befejezett” legyen. A lakóterület gazdaságosan közművesíthető, mert az Akácfa utcán már villany és vezetékes ivóvíz kiépített. Mivel a közművesítést az önkormányzat végezte, célszerű településrendezési szerződést kötni, amelyben rendelkezni kell a közműfejlesztési hozzájárulás mértékéről és elő kell írni a véderdő telekalakítással egyidejű betelepítését (ahol még nincs erdő)

**Gazdasági területen:**



4. A Kölcsy utca folytatásában lévő Faludűlő délnyugati oldalán egyéb ipari gazdasági terület 11,9824 ha területtel, 2,5219 ha véderdővel annak érdekében, hogy a papíripari gyárhoz délről csatlakozva lehetőség legyen

nagyobb beruházó (beszállító) ide telepítésére. Az út (Faludűlő) már víz és villany közművel ellátott, logikus fejlesztési iránya az iparterületnek.

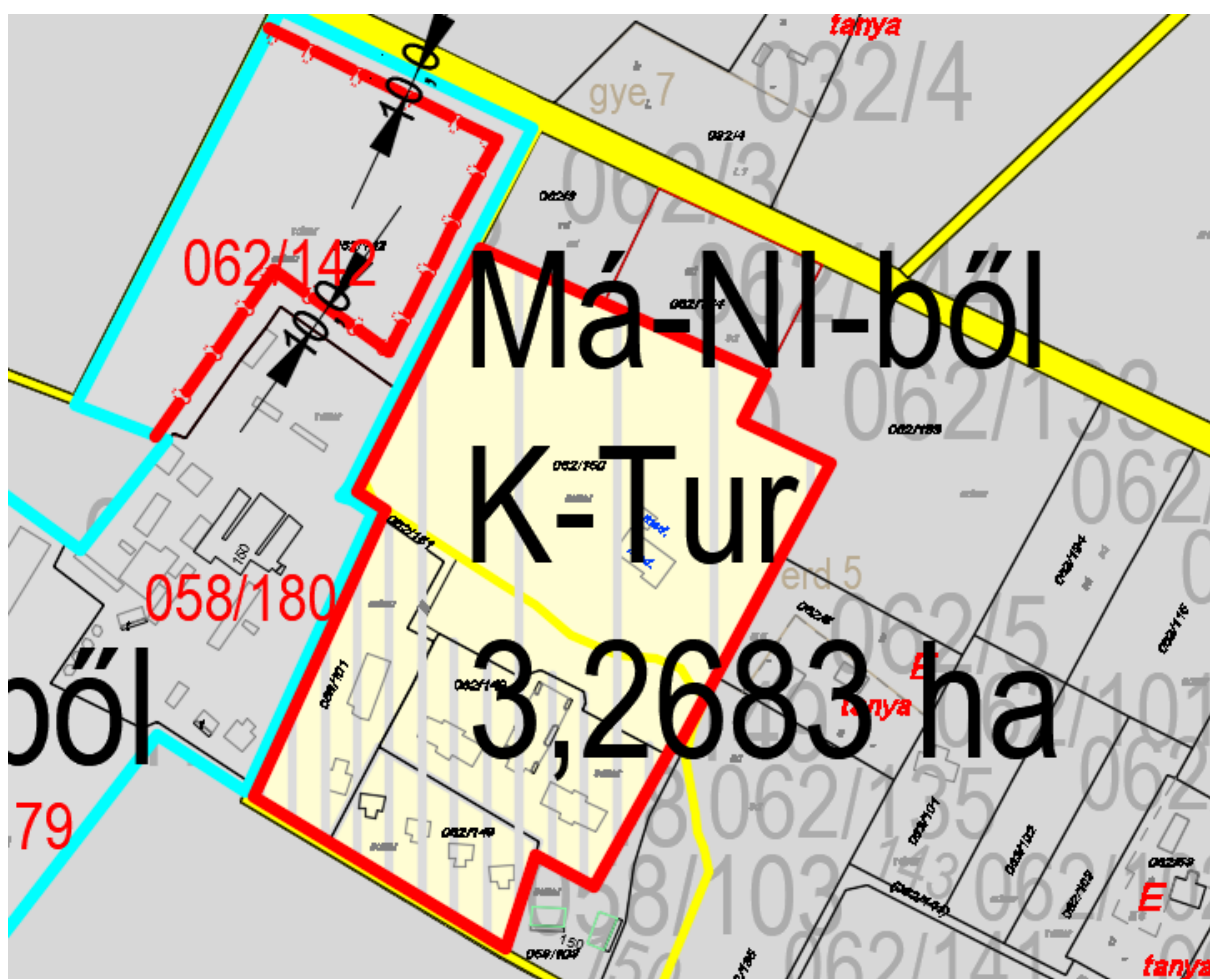


5. A Baracsi utca északkeleti oldalán meglévő telephely Gksz kereskedelmi szolgáltató terület kiegészítése 3,2 ha-ral



6. A Kecskeméti út (5214) és Hetényegyházi út (5218) kereszteződésében lévő üzem bővítése érdekében 0,6 ha Gipe egyéb ipari terület kijelölése





9. Varga Tanya szálloda és konferencia központ bővítése érdekében 3,2683 ha K-Tur különleges beépítésre szánt turisztikai terület kijelölése mezőgazdasági terület átsorolásával

A már korábban kijelölt beépítésre szánt területeken a legfontosabb változások:

Azon meglévő intézmények területe, melyeken nincs lakás, Vt településközpont vegyes területből Vi intézményterületbe kerülnek átsorolásra

A meglévő Gip zavaró hatású iparterületek közül Gip övezetben marad a 089/84 és 089/155 hrsz-ú ipari telephely, a Fanyúvő Kft. telephelye a Kecskeméti út mellett. A legtöbb Gip terület Gipe egyéb ipari vagy Gá általános gazdasági területbe kerül át a tényleges tevékenység alapján. A beépítetlen Gip területek Gá általános gazdasági területbe kerülnek átsorolásra. A jelenlegi Gip területen lévő nagyüzemi állattartó telepek K-Mü mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek át az egységes szabályozás érdekében. A fülöpházi határ melletti szőlő gazdaság Gip ipari területből átkerül K-Mü mezőgazdasági üzemi területbe. A Gksz területek nagy része marad Gksz övezetben, de a lakóövezetbe beemelődött Gksz területek Vt övezetbe kerülnek, mivel az az elhelyezett és elhelyezhető rendeltetések okán indokolt, továbbá környezetvédelmi szempontból a Gksz-nél kedvezőbb.

A jelenleg különleges beépítésre szánt K-Sp sportterület marad K-Sp terület, a benzinkutak Gip övezetből átkerülnek K-Üz különleges üzemanyagtöltő területbe. A Varga Tanya meglévő K-ID területe átkerül K-Tur övezetbe. A temető és a homokbánya átkerül különleges beépítésre nem szánt területbe, a tematikus park övezete megszűnik.

Beépítésre nem szánt területbe visszasorolások:

A fent említett temető és homokbánya K-T és K-B övezetből átkerül beépítésre nem szánt különleges Kb-T és Kb-B övezetbe. A K-tp tematikus park területe részben (14,587 ha) átkerül mezőgazdasági övezetbe, 5,4084 ha átkerül Ee erdő övezetbe, a többi, 91,821 ha marad beépítésre szánt különleges terület K-Mü mezőgazdasági üzemi területbe átsorolva. A gáz szállító vezetéktől délre lévő, a fülöpházi határ mellett lévő Gip területek a

borászat és egy 51 ha-os terület kivételével (amely K-Mű és Gá övezetbe kerül) átkerülnek mezőgazdasági vagy erdő övezetbe. Az Árokszállási utca-Tavaszi utca kereszteződésében lévő játszótér Lf falusias lakóterületből átkerül Zkk közkert övezetbe, a Zrínyi-Széchenyi-Bajcsy utcák mögötti falusias lakóterület közepén Lf övezetből Zkk közkert kerül kiszabályozásra a terület feltárhatóságával összefüggésben. Gip övezetből Má általános mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra az 5214 és 5218 jelű utak kereszteződésének déli oldalán lévő 5 ha-os beépítetlen terület. Gip övezetből Ee övezetbe kerül visszasorolásra a 012/3 hrsz-ú, az erdészet (KEFAG) tulajdonában lévő tanya.

A beépítésre nem szánt területeken a legfontosabb változások:

#### **Közlekedési, hírközlési és közműterületek:**

A meglévő közlekedési területek az OTÉK fogalomkörben kerülnek átsorolásra (átnevezésre). A közúti közlekedési területek maradnak KÖu övezetben. Új KÖu területek jönnek létre a lakóterületek és gazdasági területek szabályozásával, kiszolgáló utak létesítésével.

A tervezett M8 (távlati M200) gyorsforgalmi utat és a települést elkerülő új utak nyomvonalát a terv tartalmazza, de ennek szabályozási következménye egyelőre csak annyi, hogy a tervben távlatban út céljára kijelölt telekrészként jelölt.

Közműelhelyezési (Közm) területbe kerülnek átsorolásra vízműtelepek (jelenleg vízgazdálkodási üzemi terület) és a gázfogadó telke.

Hírközlési (Hk) területbe kerül átsorolásra az adótorony telke (475 hrsz) és az antenna telke (0148/68 hrsz) Gip-ből területből. A 0148/78 hrsz-ú telken lévő adótorony részére nem alakítottak telket, így ez marad a K-Mű övezetben.

Vízgazdálkodási területből közmű területbe kerülnek a vízi közművek azon területei, melyen vízkezelő berendezések, szennyvízkezelő berendezések műtárgyai vannak és ezeknek korábban telket alakítottak. (492, 493, 496, 497, 0215/12 helyrajzi számú területek).

#### **Zöldterületek:**

A hatályos településrendezési tervben „Z” jelű zöldterület (közpark, közkert) szerepel. A hatályos tervben Z övezeteket a terv átsorolja Zkp, Zkk (Zkp közpark, Zkk közkert) övezetekbe. Lf övezetben lévő játszótér területét (1665/26-27 hrsz) és a még ki nem alakított lakóterületekből új Zkk területet jelöl a terv összesen 1,8797 ha területtel. A magántulajdonban lévő tervezett Zkk területek önkormányzati tulajdonba adását a telekalakításokat megelőzően településrendezési szerződésben kell rögzíteni. A zöldfelületek összefüggő rendszerét biztosítani kell a közutak fásításával, a kialakuló új kiszolgáló utak létesítésekor meg kell követelni a fák telepítését. A mezőgazdasági területeken lévő erdősávokat rendszerbe kell foglalni, összefüggő „zöldfolyosók” kialakítását kell szorgalmazni. A gazdasági területeken élni kell az ültetési kötelezettség jogintézményével, különösen az eltérő területhasználatok találkozásánál (gazdasági-lakóterület, lakóterület-különleges terület határán). Az ültetési kötelezettségű területeket többszintes (egyszerre gye-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő) növényzettel kell beültetni.

#### **Erdőterületek:**

A hatályos terv a meglévő vagy tervezett erdőterületeket „E” jelű erdő övezetbe sorolja. Kerekegyháza nagyterjedésű erdőterületekkel bír, de a magasabb szintű területrendezési tervekben következően kötelezően ki kell jelölni további erdő övezeteket.

A hatályos „E” övezetbe sorolt erdők rendeltetésük szerint Ev véderdő, Er rekreációs erdő és Ee egyéb erdő övezetbe kerülnek átsorolásra.

A magasabb szintű területi tervekből következő kötelezettség alapján erdő övezetbe sorolt területek Ee egyéb erdő övezetbe sorolja a terv. A jelenlegi tervben Gip övezetben meglévő erdőket a terv Ee egyéb erdő övezetbe sorolja vissza.

A kertés mezőgazdasági területeket a tervben továbbra is kertés mezőgazdasági övezetben javasolt tartani. Itt új lakóépület nem építhető.

Má általános mezőgazdasági övezetbe kerülnek az eddig differenciáltan szabályozott különféle mezőgazdasági övezetek.

**A kialakult tanyás területek Má övezetbe** kerülnek speciális szabályozással. Má övezetbe kerülnek azok a tanyák is, amelyek megfelelnek a tanya fogalmának és van rajtuk épület.

Tervezett tanyás övezet kialakítását nem tartalmazza a terv, de az **Má általános mezőgazdasági övezetekben** a megengedhető legnagyobb 6% beépíthetőség (ebből max. 5 % lakóépület) biztosítása javasolt. Új tanyák létesítése az OTÉK alapján lehetséges külön létesítési szabályok alapján.

**A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)** alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyeperő (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll. Az övezetben a helyi építési szabályzat kizárhatja az épület elhelyezését.”

Tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe soroljuk az országos ökológiai hálózat magterületével érintett mezőgazdasági használatú területeket, valamint Kunpuszta legnagyobb részét.

#### **Vízgazdálkodási területek:**

Az eddig vízgazdálkodási területbe sorolt területek zöme marad vízgazdálkodási területben (állami és önkormányzati kezelésű csatornák)

Vízgazdálkodási területből közmű területbe kerülnek a vízi közművek azon területei, melyen vízkezelő berendezések, szennyvízkezelő berendezések műtárgyai vannak és ezeknek korábban telket alakítottak. (492, 493, 496, 497 , 0215/12 helyrajzi számú területek).

#### **Különleges beépítésre nem szánt területek:**

Különleges beépítésre nem szánt övezetbe kerül át a homokbánya (0115/87 hrsz), a kunpusztai temető (hrsz 063/12) a köztemető (hrsz: 1413), mivel itt a megengedhető 10 % beépíthetőség hosszú távon megfelel. A temető bővítését is tartalmazza a terv.

Új Kb-Tur turisztikai célú különleges beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre a Varga tanya mellett kialakított hétvégi házas beépítésű területeken, a kunpusztai templom és a mellette lévő iskola (hrsz: 073/2-3), valamint a kunsági major területe (hrsz: 067/130, /131, /136, /155, /164). Ezek korábban idegenforgalmi mezőgazdasági területbe voltak sorolva.

Kb-Szt szennyvíztisztító különleges beépítésre nem szánt területbe kerül a 017/88 hrsz-ú meglévő szennyvíztisztító területe. Kb-En különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosító területbe kerül a meglévő kisteljesítményű naperőmű és transzformátor állomás területe. (hrsz: 0107/72)

Kb-Közl különleges beépítésre nem szánt közlekedési célú területbe kerül a 0128/163 hrsz-ú terület kamionos pihenő létesítése céljából.

#### **Infrastrukturális elemek:**

Az országos **közutak** tervezése (M200) folyamatban van, a tervezett változatot javasolt a tervbe beépíteni, ami csaknem megegyezik a hatályos területrendezési tervben lévő nyomvonalakkal. Az 52-es útra tervezett körforgalmi csomópontokat, amelyek megépítését a Kormány elhalasztotta, továbbra is megtartja a terv. (Kerekegyházi bekötőútnál az 52-es és 5214-es út kereszteződése, valamint az 52-es út 5301-es út kereszteződése).



A vármegye szerkezeti tervében szereplő települést elkerülő utak nyomvonalát a tervben pontosítjuk. A Kerekegyháza 5212-es elkerülő út a lakóterülettől északkeletre kintebb kerül. Az 5214 vármegyei tervben szereplő elkerülő szakasza elépültség okán elmarad. A Kerekegyháza 5214 elkerülő és Kerekegyháza-Fülöpháza elkerülő utak közös nyomvonalon indulnak az 5212-es elkerülő út és 5218-as út csomópontjából és az iparterület déli határa mellett elhaladva kötnek bele az 5215-ös útba, ahonnan észak felé fordulva el lehet érni az 5214-es utat. Az egyéb meglévő közutak és a belterületi úthálózat továbbra is a tervbe épül.

A **gáz szállító vezeték**, valamint a **nagyfeszültségű villanyvezeték** továbbra is beépül a tervbe, új elemek nem lesznek.

## 1.2. Településrendezési javaslat

### 1.2.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

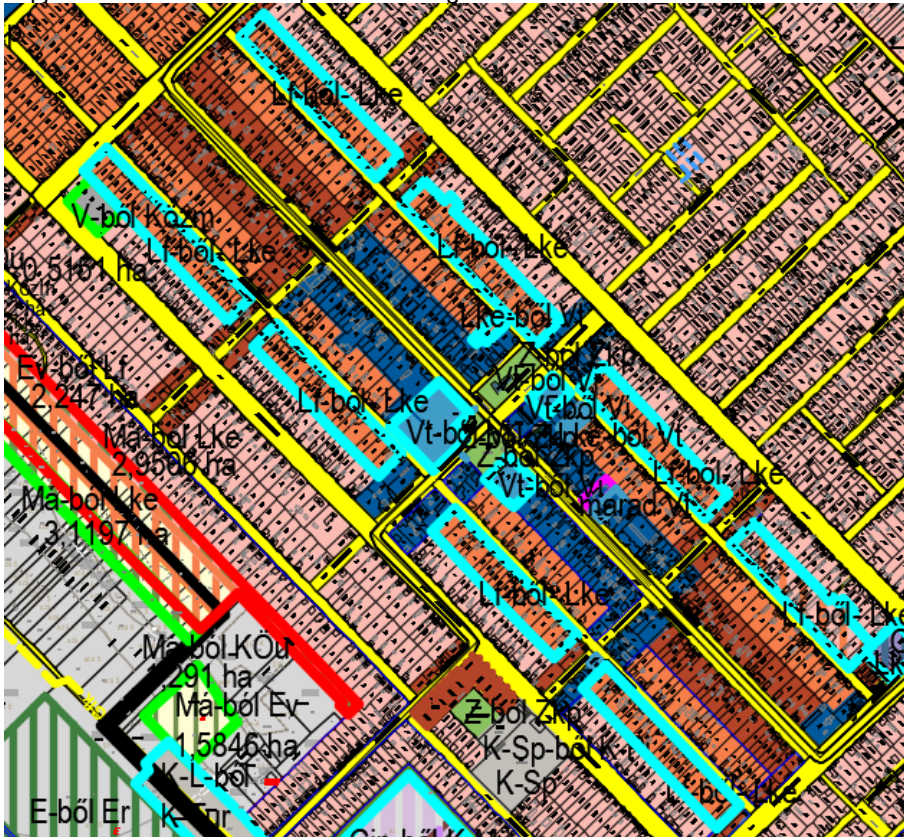
#### 1.2.1.1. Beépítésre szánt területek

##### Lakóterületek:

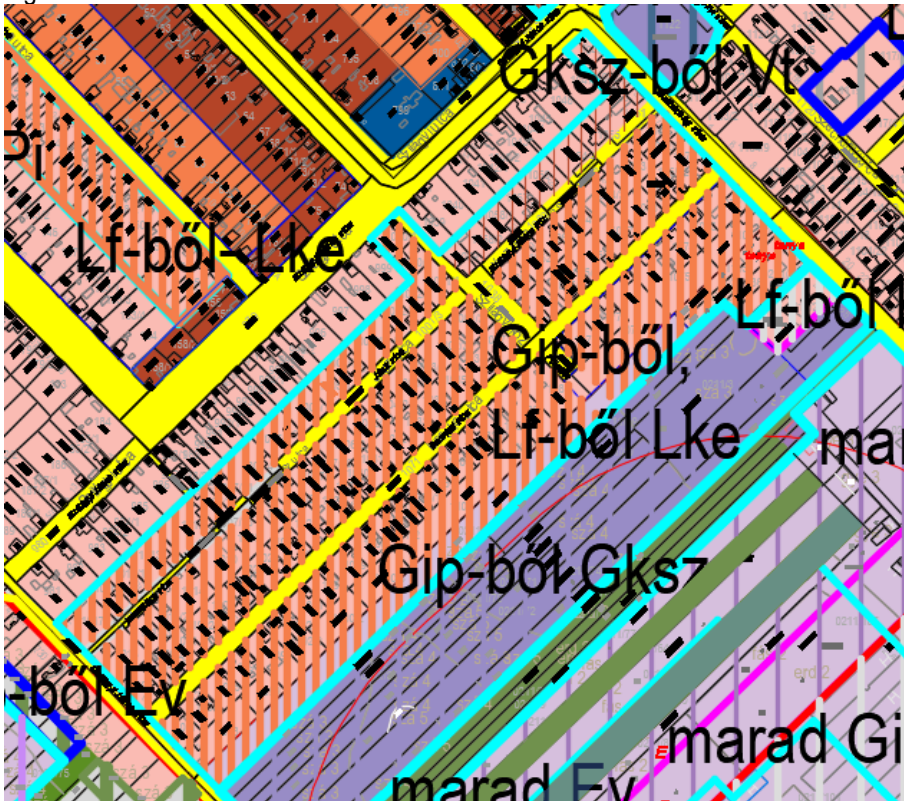
Új lakóterület kijelölést a terv 2 helyen tartalmaz, Kölcsey utcától délre egy új utca kialakításával Lke kertvárosias lakóterület 2 teksor mélységben és az Akácfa utca (jelenleg még Papszék dűlő) északkeleti oldalán a temetőtől délkeletre Lf falusias lakóterület kialakítását javasolja a terv 2,064 ha területtel.



Lf falusias lakóterületből Lke kertvárosias lakóterületbe javasolt átsorolni a Rákóczi F. utca ÉK-i és az Andrássy Gy. u. délnyugati teleksorát annak érdekében, hogy az utcák két oldalán lévő telkek azonos építési jogokat kapjanak. Ez a városias átépítést is elősegíti.



Lf falusias lakóterületből Lke kertvárosias lakóterületbe javasolt átsorolni a Jász utca és Bocskai utca jórészt 700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkeket tartalmazó részét és lakossági kérelemre Gip övezetből Lke övezetbe a 0211/2 hrsz-ú ingatlant.

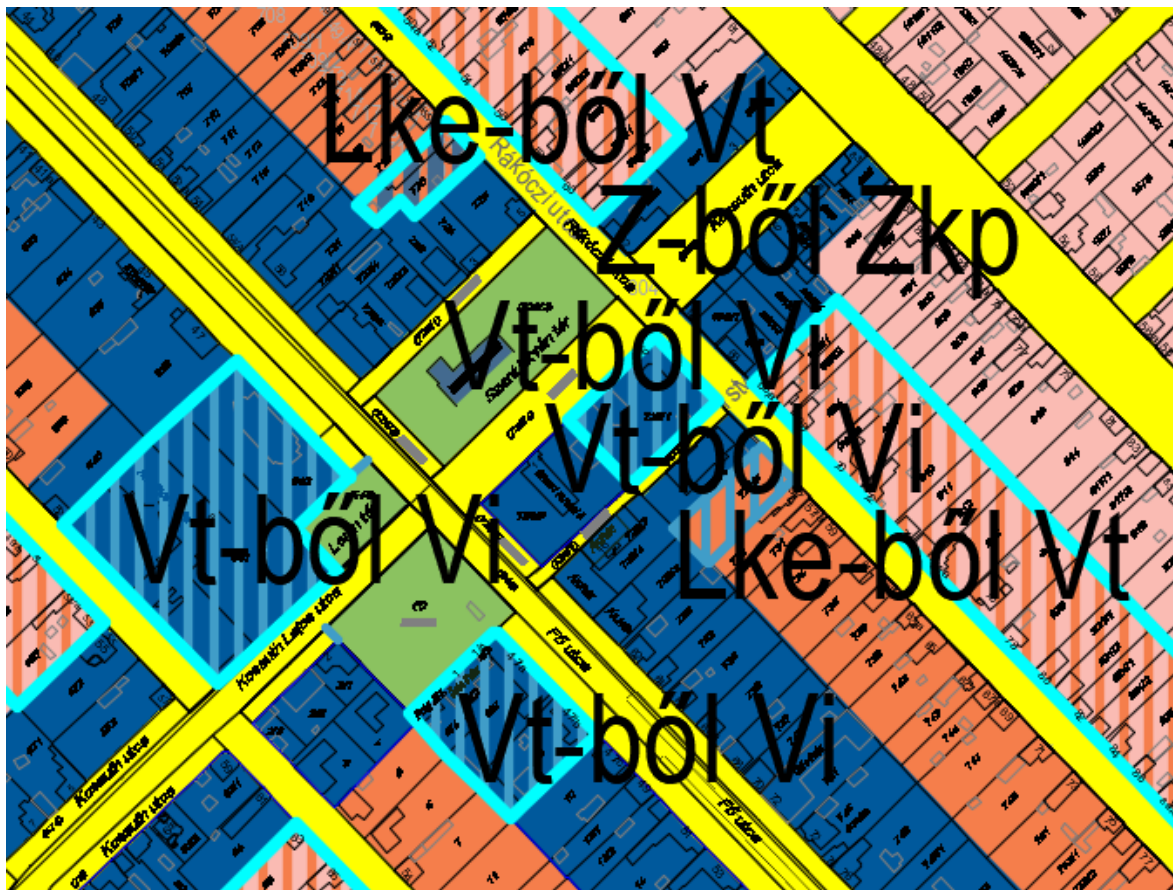




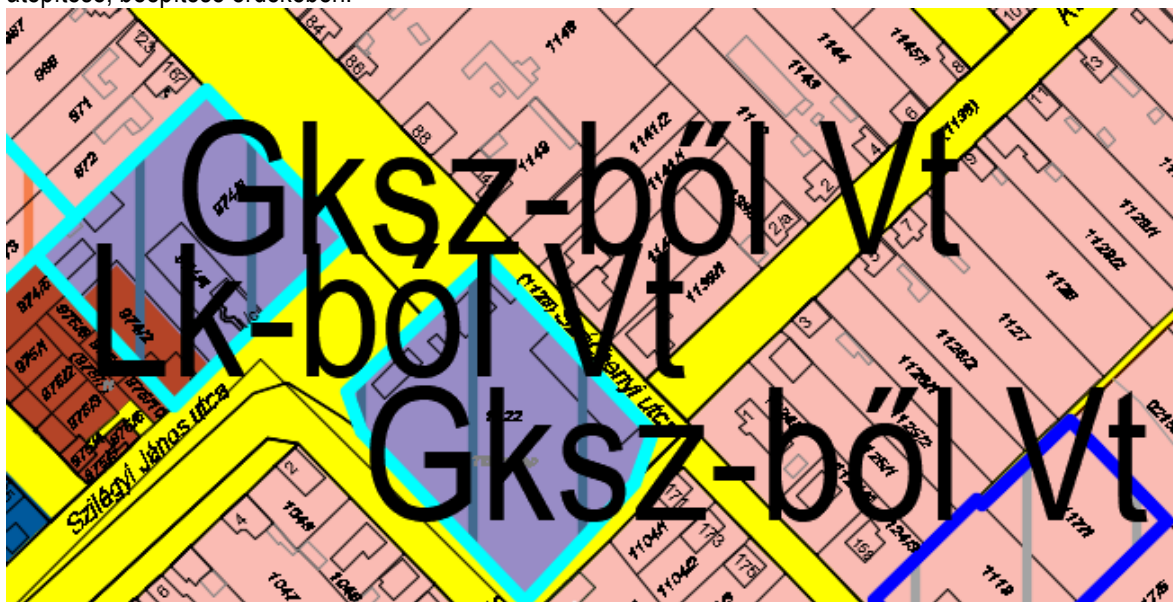
Kisvárosias lakóterületbe javasolt átszórni a régi vásártér mögött lévő, az Arany J. utca és Dózsa Gy. utca sarkán kialakult területet fent leírt okból és a kialakult beépítés okán  
A Zrínyi utca-Akácfa utca hatályos tervben szereplő összekötése elépültség okán nem tud megvalósulni, ezért a terület feltárását a Repülő dűlő folytatásában és az Akácfa utcáról új utca létesítésével kell megoldani. A terület közepén közkert kerül kialakításra



**Vegyes területek:** Új Vt vagy Vi övezet nem kerül kijelölésre



Vt-ből Vi (intézményi) területi átsorolás javasolt a templomok, az iskola, a polgármesteri hivatal telkén. Lke kertvárosias övezetből Vt településközpont vegyes övezetbe átsorolás javasolt a 727/5 beépítetlen önkormányzati tulajdonú telek, és a 720 hrsz-ú beépített magántulajdonú telek esetében a Vt övezet jobban hasznosítható átépítése, beépítése érdekében.



Gksz kereskedelmi szolgáltató területből Vt településközpont vegyes övezetbe átsorolás javasolt a Szilágyi J. utca Széchenyi utca sarkán lévő beépítetlen volt tüzeptelep (hrsz 1122) és a szemközti oldalon lévő 974/4,/6 lakóházzal és gazdasági épülettel beépített telkek esetében, valamint a 974/2 hrsz-ú, jelenleg Lk kisvárosias lakóterületbe sorolt lakóház telke esetében a kívánatos funkcióváltás és a tényleges telekbeépítettség, telehasználat okán.



övezetbe javasolt átsorolni a Szakál Transpor, a Harangpack területét és a 2159 hrsz-ú telket. Gipe övezetbe javasolt átsorolni a KALFÉM Kft (012/6) telephelyét.

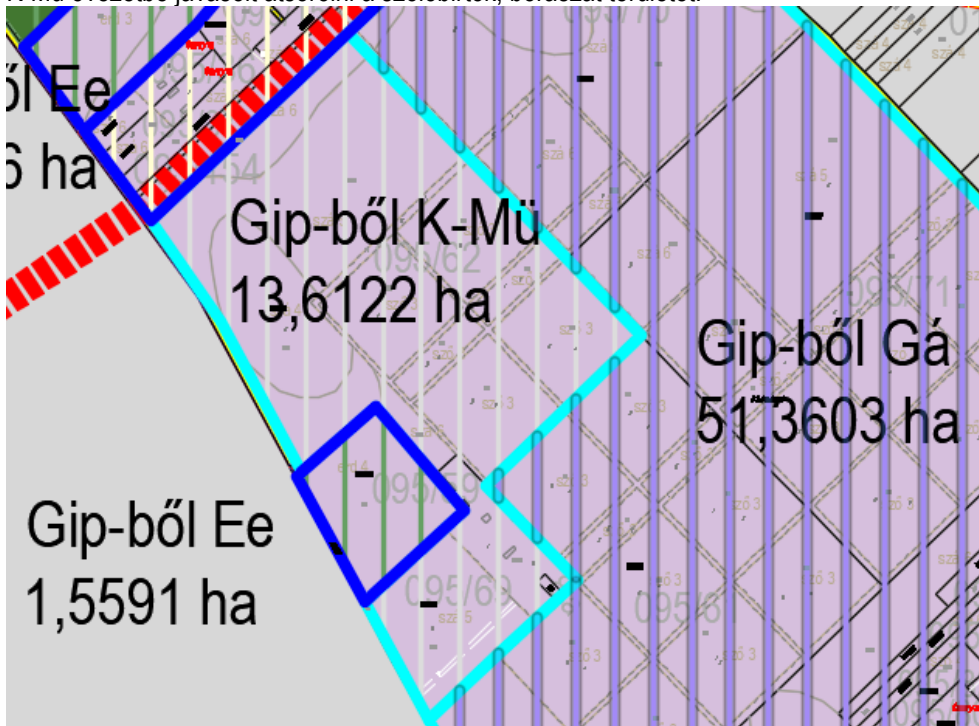
**Lakóterülethez délről csatlakozó gazdasági területen a gáz szállító vezetékig:**

Javasolt Gip övezetben hagyni a FANYÚVŐ Kft. területét. Gip-ből Gipe övezetbe javasolt átsorolni a KŐNIG Kft, az AVILAND Kft, a tervezett papíripari gyár, a még meglévő önkormányzati tulajdonú telek, és a még beépítetlen magántulajdonú telkek területét. Gá általános gazdasági terület övezetbe javasolt átsorolni a lakóterülettel közvetlenül határos telkeket az állattartó telepek kivételével. K-Mű övezetbe javasolt átsorolni a meglévő nagyüzemi állattartó telepeket. (Bács-Broiler, SUI-TRADE Kft., Szíjjártó Kft, stb.)

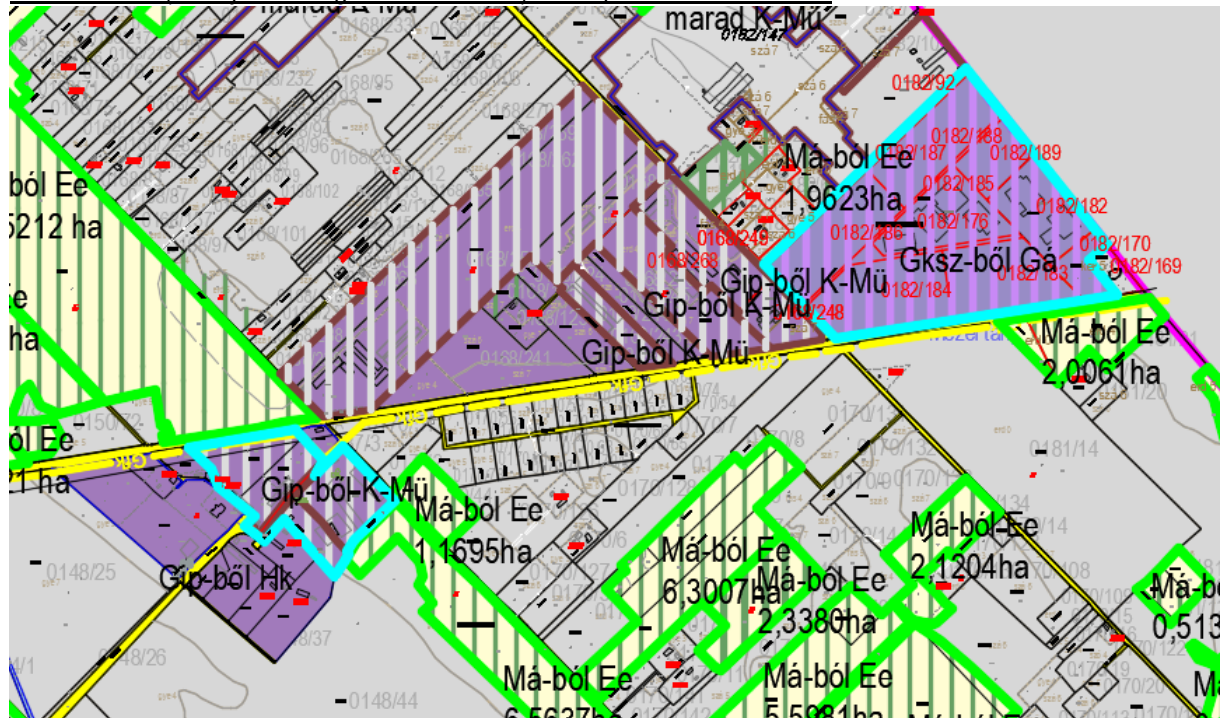


**A földgáz szállító vezetéktől délre lévő terület a Fülöpházával határos településhatár mentén**

K-Mű övezetbe javasolt átsorolni a szőlőbirtok, borászat területét.

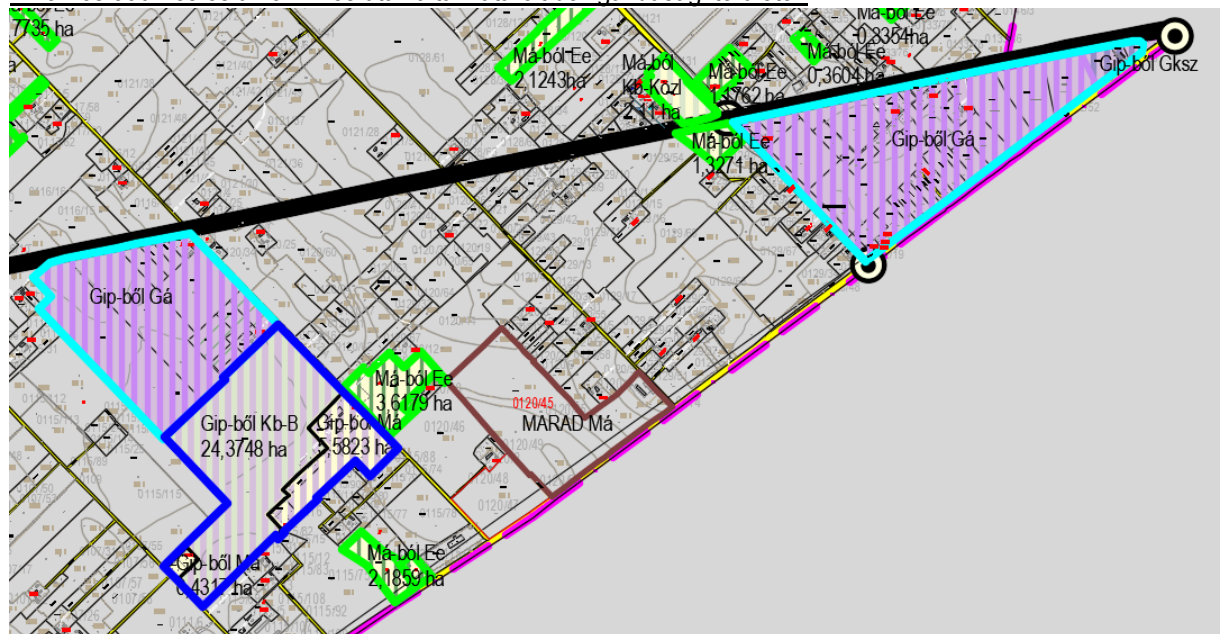


A Kecskeméti (5218 jelű országos közút melletti) keleti iparterületek területén



Gksz-ből Gá általános gazdasági területbe átsorolás javasolt a hetényegyházi határ melletti, jelenleg használaton kívüli telephelyeken, K-Mü különleges mezőgazdasági üzemi területbe átsorolás javasolt a működő nagyüzemi baromfitelepeken.

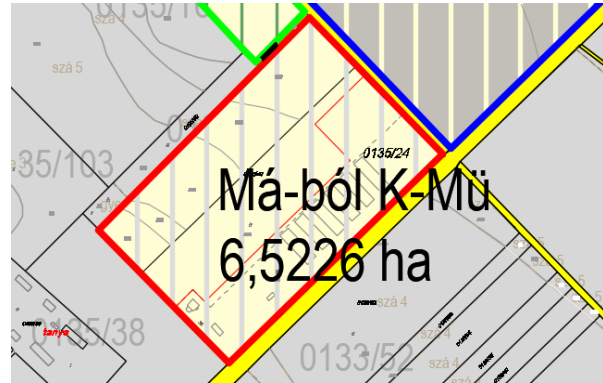
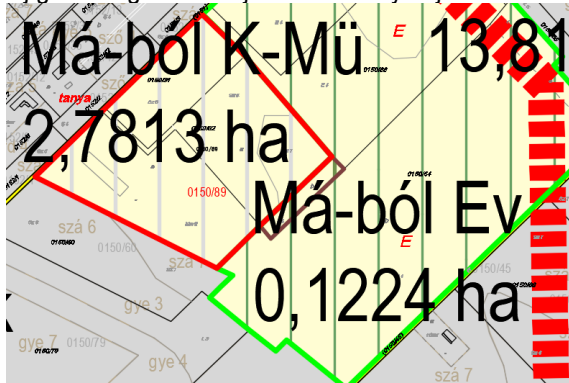
Az 52-es 5301-es és az 5214-es utak által határolt déli gazdasági területen



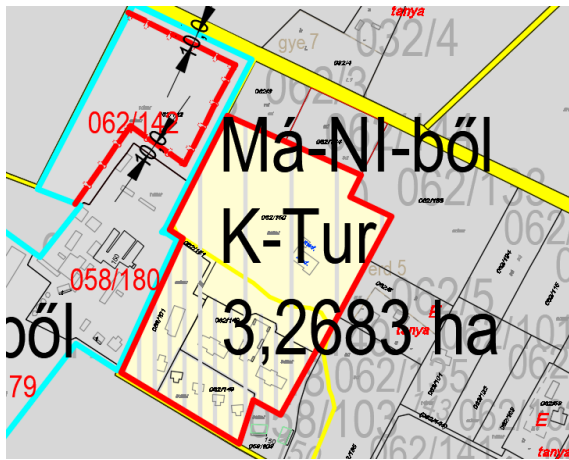
Gip-ből Gksz övezeti átsorolás javasolt a tervezett körforgalom melletti (büfé) területen vállalkozói kérelem alapján. A fennmaradó Gip terület általános gazdasági területbe átsorolása javasolt a korábbi logisztikai elképzelések figyelembevételével. Ugyancsak általános gazdasági övezeti átsorolás javasolt a homokbánya és az 52-es út között. A terület elhelyezkedése a település szövetében excentrikus, jó közlekedési kapcsolata miatt javasolt gazdasági övezetben tartani annak ellenére, hogy területén jelenleg 2 tanya és több, mint 10 ha erdő van.

Különleges beépítésre szánt területeken:

Új gazdasági terület kijelölését 3 helyen javaslom a terv



Meglévő állattartó telep mezőgazdasági területből K-Mű különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása az egységes szabályozás érdekében vállalkozói kérelemre



Varga Tanya szálloda és konferencia központ bővítése érdekében valamint a meglévő létesítmények egységes szabályozása érdekében turisztikai terület kijelölése mezőgazdasági terület átsorolásával

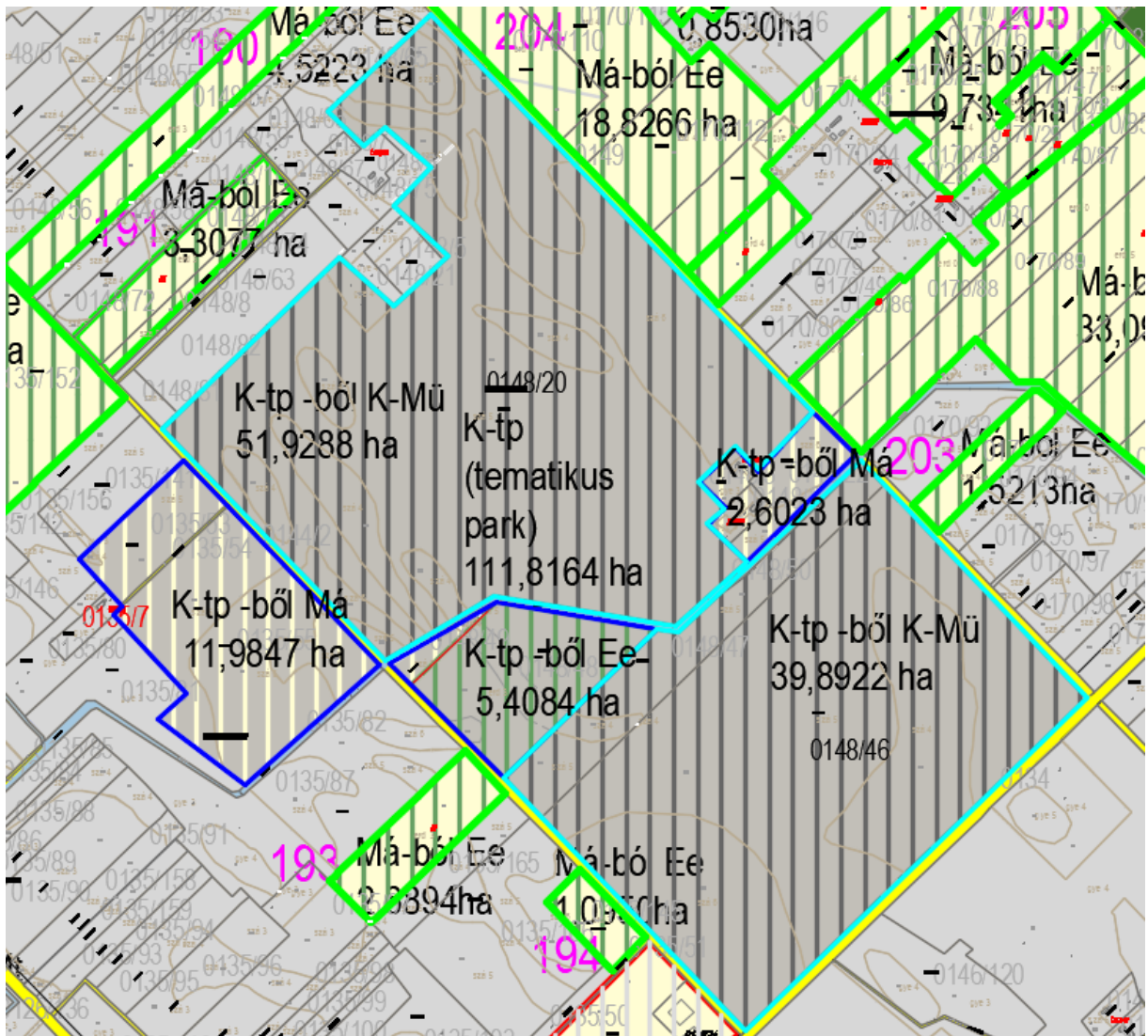
meglévő különleges területek:



A sportpálya marad K-Sp, a piac területe átkerül K-Pi övezetbe



A temető különleges beépítésre nem szánt területbe visszasorolása és bővítése javasolt

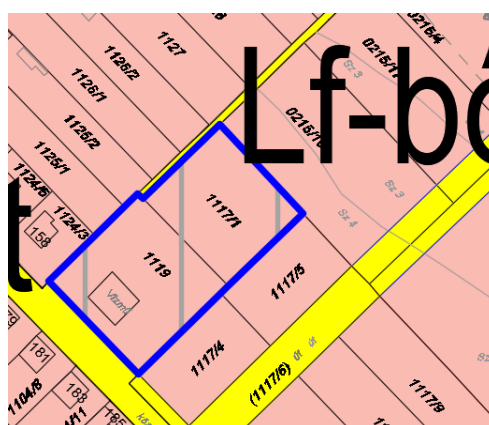
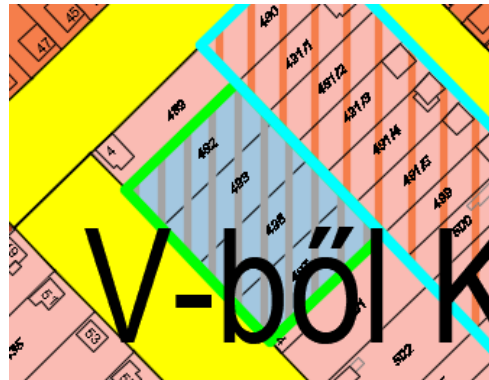
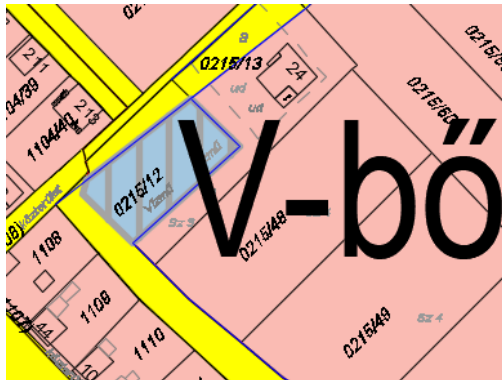


A tematikus park okafogyottá vált, részben mezőgazdasági és erdő övezeti visszasorolása javasolt, de a terület nagy része marad beépítésre szánt különleges terület, mezőgazdasági üzemi terület ökológiai gazdaság létesítése céljából.

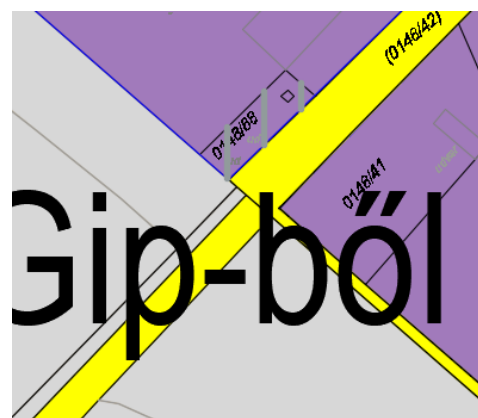
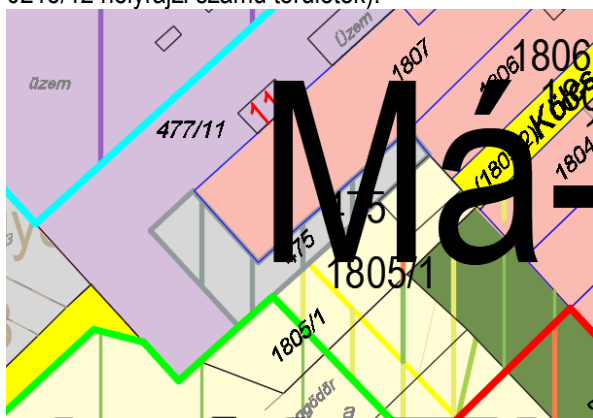
### 1.2.1.2. Beépítésre nem szánt területek

#### Közlekedési és közműterület:

A tervezett M8 (távlati M200) gyorsforgalmi utat és a települést elkerülő új utak nyomvonalát a terv jelöli.



Közműelhelyezési (Közm) területbe kerülnek átsorolásra vízműtelepek és a gázfogadó telke. Vízgazdálkodási területből közmű területbe kerülnek a vízi közművek azon területei, melyen vízkezelő berendezések, szennyvízkezelő berendezések műtárgyai vannak és ezeknek korábban telket alakítottak. (492, 493, 496, 497, 0215/12 helyrajzi számú területek).



Hírközlési (Hk) területbe javasolt átsorolni az adótorony (475 hrsz) és az antenna telkét (0148/68 hrsz) Gip-ből területből. A 0148/78 hrsz-ú telken lévő adótorony részére nem alakítottak telket, így ez marad a K-Mű övezetben.

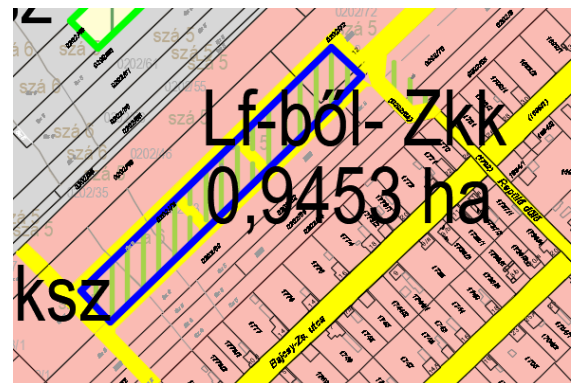
#### **Zöldterületek:**

A hatályos terv a közpark, közkert és egyéb védő zöld területeket egységesen „Z” zöldterület övezetbe sorolja. A zöldterület általános használata szerint közpark vagy közkert és mindig közterület.

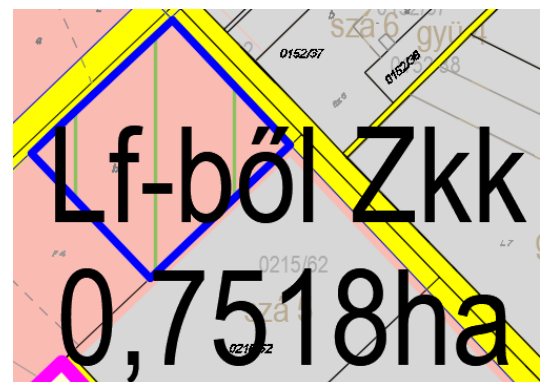
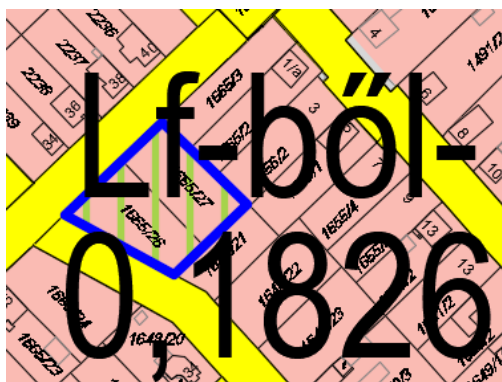
A hatályos tervben Z „védőzöld” övezeteket a terv átsorolja Zkk közkert vagy Zkp közpark övezetbe.



Új közparkot, közkertet jelöl ki a terv



az északi gazdasági területhez csatlakozóan, lakóterület átsorolásával,



újonnan kijelölt lakóterületekhez kapcsolódóan

temetőnél

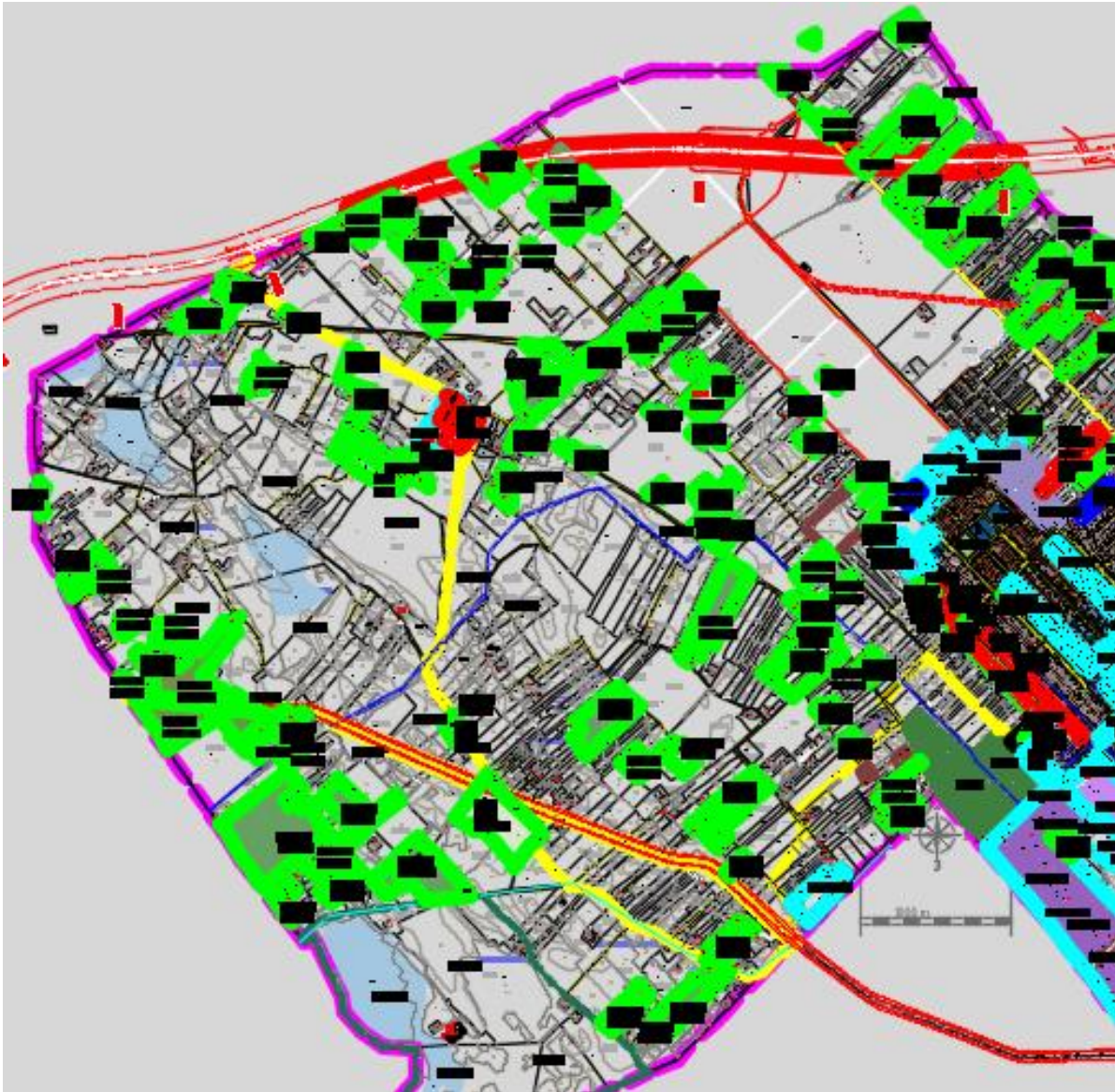


### Erdőterületek:

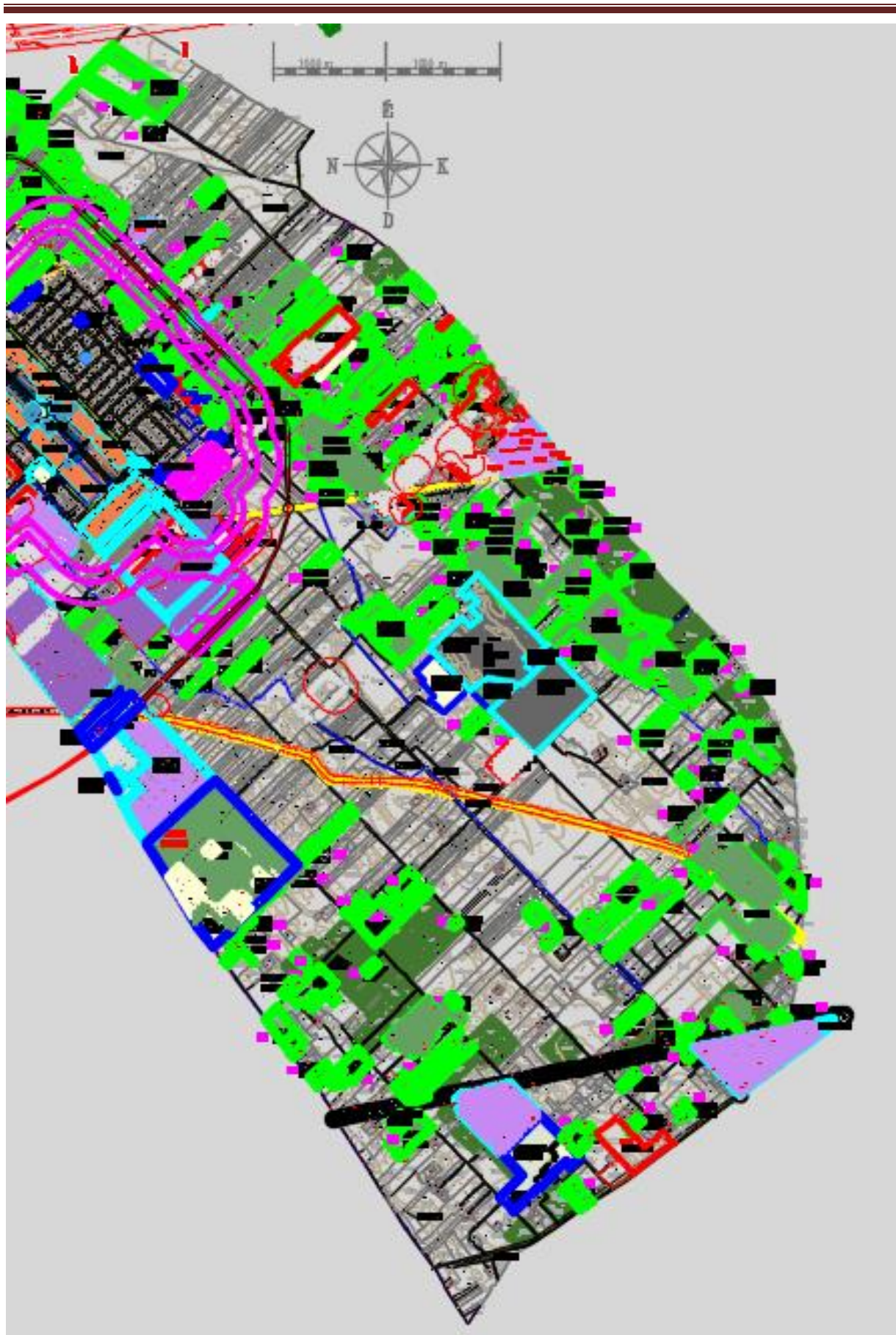
A hatályos terv a meglévő vagy tervezett erdőterületeket „E” jelű erdő övezetbe sorolja. Kerekegyháza nagyterjedésű erdőterületekkel bír, de a magasabb szintű területrendezési tervekben követve kötelezően ki kell jelölni további erdő övezeteket.

A hatályos tervben „E” övezetbe sorolt erdők rendeltetésük szerint Ev véderdő, Er rekreációs erdő és Ee egyéb erdő övezetbe kerülnek átsorolásra.

A magasabb szintű területrendezési tervekben következő kötelezettség alapján erdő övezetbe sorolt területeket Ee egyéb erdő övezetbe sorolja a terv. A jelenlegi tervben Gip övezetben meglévő erdőket a terv Ee egyéb erdő övezetbe sorolja vissza.



A zölddel jelölt területek azok, amelyek mezőgazdasági területből erdő övezetbe kerülnek átsorolásra



### Mezőgazdasági területek:

A kertes mezőgazdasági területeket a tervben továbbra is kertes mezőgazdasági övezetben javasolt tartani. Má általános mezőgazdasági övezetbe kerülnek az eddig differenciáltan szabályozott különféle mezőgazdasági övezetek.

A kialakult tanyás területek Má övezetbe kerülnek speciális szabályozással. Má övezetbe kerülnek azok a tanyák is, amelyek megfelelnek a tanya fogalmának és van rajtuk épület.

Tervezett tanyás övezet kialakítását nem tartalmazza a terv, de az Má általános mezőgazdasági övezetekben a megengedhető legnagyobb 6% beépíthetőség biztosítása javasolt. Új tanyák létesítése az OTÉK alapján lehetséges külön létesítési szabályok alapján, amelyet a készülő TÉKA tovább pontosít.

A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt) alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyeper (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll. Az övezetben a helyi építési szabályzat kizárhatja az épület elhelyezését.”

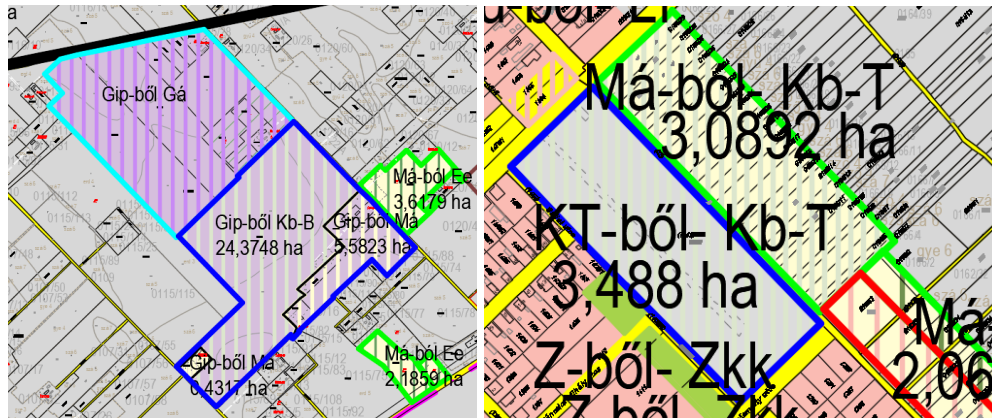
Tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe soroljuk az országos ökológiai hálózat magterületével érintett mezőgazdasági használatú területeket, valamint Kunpuszta legnagyobb részét.

### Vízgazdálkodási területek:

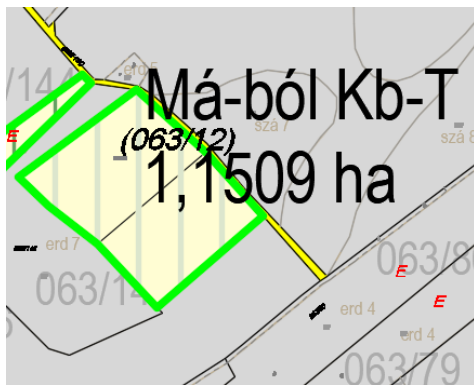
Az eddig vízgazdálkodási területbe sorolt területek zöme marad vízgazdálkodási területben (állami és önkormányzati kezelésű csatornák)

Vízgazdálkodási területből közmű területbe kerülnek a vízi közművek azon területei, melyen vízkezelő berendezések, szennyvízkezelő berendezések műtárgyai vannak és ezeknek korábban telket alakítottak. (492, 493, 496, 497 , 0215/12 helyrajzi számú területek). ábrák a közmű területeknél

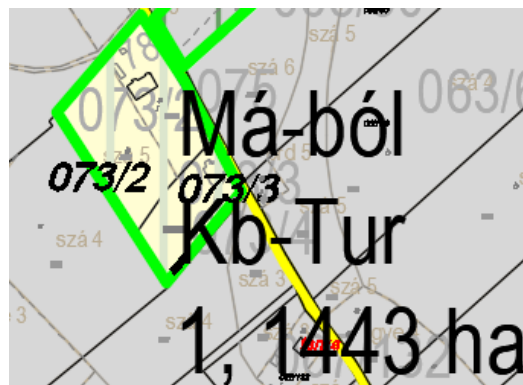
### Különleges beépítésre nem szánt területek:



Különleges beépítésre nem szánt övezetbe kerül át a homokbánya (0115/87 hrsz), a köztemető (hrs: 1413), mivel itt a megengedhető 10 % beépíthetőség hosszú távon megfelel. A temető bővítését is tartalmazza a terv.

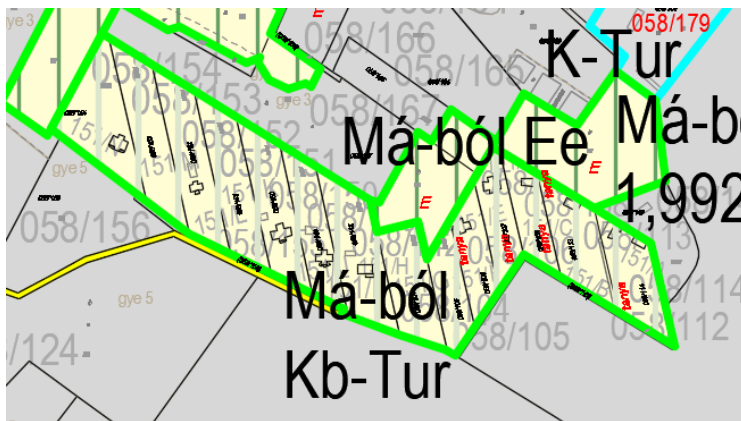


Kunpuszta temető

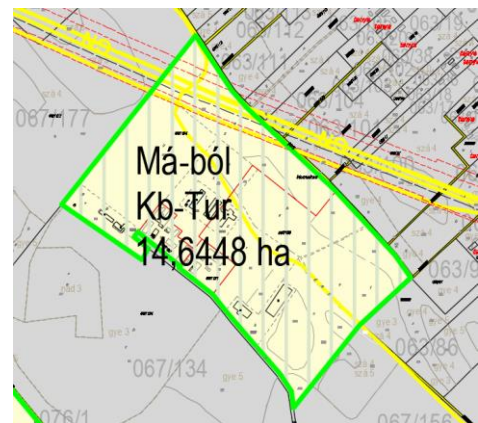


Kunpusztai templom és iskola

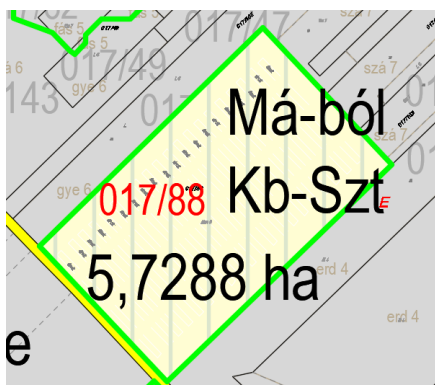
Új Kb-Tur turisztikai célú különleges beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre a Varga tanya mellett kialakított hétvégi házas beépítésű területeken, a kunpusztai templom és a mellette lévő iskola (hrsz: 073/2-3), valamint a kunsági major területe (hrsz: 067/130, /131, /136, /155, /164). Ezek korábban idegenforgalmi mezőgazdasági területbe voltak sorolva.



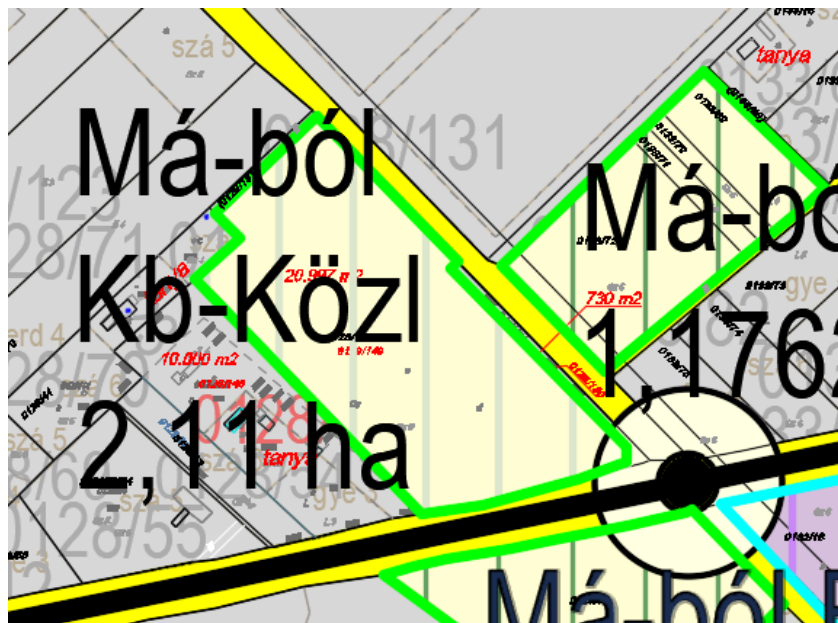
Varga Tanya melletti terület



Kunsági major



Kb-Szt szennyvíztisztító különleges beépítésre nem szánt területbe kerül a 017/88 hrsz-ú meglévő szennyvíztisztító területe. Kb-Kf különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosító területbe kerül a meglévő kisteljesítményű naperőmű és transzformátor állomás területe. (hrsz: 0107/72)



Kb-Közl különleges beépítésre nem szánt közlekedési célú területbe kerül a 0128/163 hrsz-ú terület kamionos pihenő létesítése céljából.

### 1.2.1.3. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

#### 1.2.1.3.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

##### Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

- Országos közutak:
- országos főutak (52 sz. főút)
- országos mellékutak (5214, 5218, 5211, 5212 j. út)
- tervezett elemek (magasabb szintű területrendezési tervekből)
- Gyorsforgalmi út (M200 autópálya)

mellékutak: Kerekegyháza – Fülöpháza

Kerekegyháza 5212. j. elkerülő

Kerekegyháza 5214. j. elkerülő

- Helyi közutak:
- helyi gyűjtőutak
- helyi kiszolgáló utak
- szerkezeti jelentőségű mezőgazdasági utak

#### 1.2.1.3.2. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

- Városföld-Adony I. DN 400 nagynyomású földgázszállító vezeték
- Városföld-Adony II. DN 600 nagynyomású földgázszállító vezeték (biztonsági övezete 12,5-12,5 m, 25-25 m, 28-28 m, 30-30 m, 35-35 m)
- Kerekegyháza szakaszoló állomás (hrsz: 0133/29) és fáklya (hrsz: 0133/35), valamint Kerekegyháza gázátadó állomás (hrsz: 084/57) biztonsági övezete, valamint zajvédelmi hatásterülete

#### 1.2.1.3.3. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

- XIX/k csatorna
- XIX/k-2 csatorna
- XIX/k-3 csatorna

- XIX/k-4 csatorna
- XIX/k-5 csatorna
- XIX/k-6 csatorna
- XIX/k-7 csatorna
- Kondor III csatorna
- Kondor III/5 csatorna

ökológiai folyosók, nagyobb összefüggő erdőterületek  
utak és ökológiai folyosók mentén lévő fásítások

### 1.3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Mivel Kerekegyháza térbeli terjeszkedési lehetőségei nagy mértékben korlátozottak, a már korábban kijelölt beépítésre szánt területek minőségi fejlesztését és a még be nem épített területek beépítését lehet és kell megcélozni.

Némi területi tartalékkal rendelkeznek a **lakóterületek**, melyek esetében fontos körülmény, hogy nagy részük természetes személyek tulajdonában van. Lakóterületek esetében az igényekhez mérten kell a lakóterületeket fejleszteni teljes közművesítéssel. Az újonnan kijelölt lakóterületek esetében az önkormányzatnak törekednie kell a terület megvételére, és csak ennek sikertelensége esetén javasolt élni a településrendezési szerződés intézményével. A nem önkormányzati tulajdonú területek fejlesztése esetében legalább az utcák, feltárási utak kialakításával tömbökre kell osztani a területet, ahol igény és tőke megléte esetén fokozatosan lehet végrehajtani mind a telekalakítást, mind a közművesítést.

A meglévő **intézményi** területek, illetve a rajtuk lévő- elsősorban önkormányzati tulajdonú és működtetésű- épületek korszerűsítését, zöldfelületeik minőségi felújítását kell folytatni. Új intézmények a Vt **településközpont vegyes**, illetve bizonyos intézmények megépítése lakóterületek igénybevételével is lehetséges. Az átsorolással kialakítandó Vt területek nem önkormányzati tulajdonúak, ezért ezek beépülését az önkormányzatnak irányítania javasolt elsősorban tárgyalásokkal, de szükség esetén adókedvezmények biztosításával is.

A **gazdasági** területek esetében is vannak tartalékok, még be nem épített területek, melyek beépülését az önkormányzatnak irányítani és szorgalmazni kell. A már beépült gazdasági területek fejlesztését, ahol erre területi lehetőség van, a tervben biztosítani kell. Cél a környezetkímélő ipar fejlesztése, ezért a már meglévő gazdasági területek többségének Gá általános gazdasági területbe átsorolása indokolt, helyenként biztosítva az intenzívebb területhasználatot, növelve a beépíthetőséget.

**Új gazdasági területek** kijelölésére csak csereterület biztosításával van lehetőség. Ilyen új gazdasági területet jelöltünk ki 3 helyszínen. Csereterületet a fülöpházi határ mellett lévő Gip terület mezőgazdasági és erdő övezeti visszasorolással biztosítunk. További gazdasági terület kialakítása céljából tartalékolni kell az 5214 jelű országos közút délnyugati oldalán lévő területeket. Ennek igénybevételére fenti feltételek teljesülése után akkor lesz lehetőség, ha a borszőlő termőhelyi kataszterből kivonják a területet.

### 1.4. Közlekedési hálózat fejlesztési javaslat

A település meglévő közúti közlekedési kapcsolatai megfelelők, az országos gyorsforgalmi úthálózat a jelenlegi állapotban is 10 percen belül elérhető. A megyeszékhely, Kecskemét központja csúcsidőszakban is 15-20 perc alatt megközelíthető, a Hetényegyházi bekötőút (445. sz. főút folytatása az 5218. jelű útig) megépülésével pedig már két alternatíva is rendelkezésre áll a Kecskemét felé tartó ingázó forgalom számára.

#### Külterületi közúthálózati fejlesztések

A várost érintő legfontosabb közúthálózati fejlesztés az M8 (távlati M200) jelű, 2x2 sávú gyorsforgalmi út megvalósulása, melynek tervezése jelenleg engedélyezési fázisban tart. Az M8-as út az M44-es gyorsforgalmi út folytatásaként az M5 jelű Budapest – Szeged - Röske és az M6 jelű Budapest – Bóly autópályák között biztosít

majd közvetlen kapcsolatot, illetve köti össze az M44 és M9 jelű gyorsforgalmi utak korábban megépült szakaszait. Az új autópálya Kerekegyháza külterületének északi részén halad át, itt keresztezi az 5212. jelű összekötő utat, amelyhez egy külön szintű csomópontban fog csatlakozni. Az autópálya-csomópont kialakítása során két körforgalom épül az 5212. jelű úton.

Az M8-as út megvalósulásával Kerekegyháza központjából pár percen belül elérhető lesz az országos gyorsforgalmi úthálózat, mivel a tervezett autópálya új csomópontja a városközponttól ~4 kilométeres távolságra fekszik, így a település elérhetősége jelentősen javulni fog. Az M8-as úton keresztül a főváros mellett a Dél-Alföldi régió főbb megyeszékhelyei (Kecskemét, Szeged, Békéscsaba) valamint a Dunántúl irányába is közvetlen, gyors és biztonságos közúti kapcsolat jöhet létre. Az új gyorsforgalmi út forgalomvonzó hatása miatt az 52-es számú másodrendű főút jelenlegi magas forgalmi terhelése jelentősen csökkenhet, legfőképpen a teherforgalom tekintetében, így a megye egyik legbalesetveszélyesebb útjának számító 52-es úton közlekedésbiztonsági és forgalmi jellemzők javulása is várható.

Az M8-as út fejlesztéséhez kapcsolódóan ugyanakkor a meglévő országos közúthálózatba az új csomópontokat leszámítva nem történik beavatkozás. Emiatt az új autópályát déli irányból, az 5214. és az 5218. jelű utakon érkezve csak Kerekegyháza belterületét érintve lehet majd elérni. A gyorsforgalmi út várható forgalomvonzó hatása okán a településen észak-déli irányban áthaladó országos közutak forgalmi terhelésének növekedése valószínű, melyben jelentős lesz a teherforgalom részaránya is. Mivel a települést érintő országos közutak mindegyike mindkét oldalán lakóházakkal sűrűn beépült, ezért az M8-as út irányába tartó forgalom okozta növekvő lég-és zajszennyezés rontja az itt lakók életminőségét, valamint a lakóházak értékét is csökkentheti. Emellett a kerékpárutak hiányában sok esetben vegyes forgalmú útként működő országos közutakon (főként a Fő utca és a Dózsa György utca) az átmenő forgalom jellegű növekedése közlekedésbiztonsági szempontból is aggályos. További probléma, hogy az országos közutak meglévő csomópontjaiban kapacitáshiány léphet fel, valamint a balesetek száma is növekedhet az átmenő forgalom növekedésével.

Az M8-as út megépülésével várható átmenő forgalom elvezetésére javasolt egy új, észak-déli irányú elkerülő út kijelölése a rendezési tervben, amely az 5212. és az 5214. jelű összekötő utak között ad közvetlen kapcsolatot a település belterületének érintése nélkül. A javasolt elkerülő út az 5212. jelű út csomópontját követően először egy bal, majd egy jobb ívet követően a település keleti szélén egyenesen, jellemzően mezőgazdasági területeket érintve halad, majd a nyomvonal déli végén egy bal ívvel fordul rá az 5218. jelű összekötő útra.

A keleti elkerülő megvalósításával az átmenő teherforgalom kitalálható az 5212. jelű út új elkerülő és a településközpont közötti szakaszáról, valamint az átmenő személygépkocsi-forgalom nagy része is az új nyomvonalra fog áttérődni. Az új elkerülő és az 5212. jelű út csomópontjában háromágú T-csomópont vagy körforgalom egyaránt kialakítható. Az elkerülő déli végén, az 5218. jelű út elérésének javasolt egy négyágú körforgalmú csomópont kialakítása, melynek a negyedik, déli ágához egy, az 5218. és az 5215. jelű Kerekegyháza-Fülöpháza összekötő út közötti kapcsolatot biztosítja majd.

Az új elkerülő utak kijelölésénél az OTÉK szerint előírt 30 méteres minimális szabályozási szélességet vettünk figyelembe. A keleti és a déli új elkerülőt a meglévő hálózathoz csatlakozva négyszámjegyű országos mellékútként javasolt kialakítani, 2x1 forgalmi sávval, 90 km/h tervezési sebességre alkalmas vonalvezetéssel. Az új elkerülő utak javasolt keresztmetszeti elrendezését a 7. számú mintakeresztmetszelyveny mutatja be.

### **Belterületi közúthálózati fejlesztések**

A település belterületi közúthálózatának kiépítettsége megfelelő. Új közúti terület kiszabályozása a település nyugati szélén, a Kölcsey utcával párhuzamosan újonnan kijelölt lakóterületekhez kapcsolódóan szükséges. Itt egy 12 méteres szabályozási szélességű lakóutcát javasolt kialakítani a Kölcsey utcával párhuzamosan, ahonnan az újonnan kialakuló építési telkek megközelíthetők lesznek. Az új lakóutca a déli végén csatlakozik a Kerekerdő kalandpark területét feltáró meglévő közúthoz. Az új lakóutca keresztmetszeti elrendezését javasolt a meglévő lakóutcákhoz hasonló, az 1. számú mintakeresztmetszelyvenyen szereplők szerint kialakítani (5,00 méteres aszfalt útpálya, kétoldali járda). A temető déli oldalán, az Akácfa utca folytatásában kijelölt új lakóterület feltárása megoldott, itt a meglévő földút aszfalt burkolattal való ellátása javasolt.

Javasolt a meglévő, de szilárd burkolattal nem kiépített lakóutcák (pl.: Kodály Zoltán utca Árok szállás utca-Akácfa utca közötti szakasza, Farkas János utca Dózsa György utcától nyugatra fekvő szakasza) aszfalt burkolattal való

ellátása, valamint a vízelvezetésük kiépítése.

### **Gyalogos és kerékpáros infrastruktúrát érintő fejlesztések**

Az országos közutak belterületi szakaszaival párhuzamosan, ahol a meglévő beépítettség megengedi, javasolt önálló kerékpárutak kiépítése, leginkább abban az esetben, ha az M200-as út megépülésével nem valósulnak meg az előbbieken részletezett elkerülő utak, és megnő a településen átmenő forgalom nagysága. A meglévő gyűjtőutak mentén (az 5214. jelű út Arany János utcai szakaszát leszámítva) a meglévő szabályozási szélesség a közutak bármelyik oldalán lehetővé teszi önálló kerékpárforgalmi létesítmények kijelölését. A meglévő rendezési tervben az Arany János utca – Dózsa György utca – Kossuth utca – Fő utca – Zrínyi Miklós utca – Baracsi út (5212. jelű út) mentén került kijelölésre kerékpárforgalmi létesítmény, ezt javasolt kiegészíteni a Fő utca Kossuth utca-Szilágyi János utca közötti szakaszával, valamint az 5214. jelű úttal párhuzamosan, az 5301 jelű útig kijelölhető távlati kerékpárút, biztosítva ezzel az összeköttetést az 5301. jelű úttal párhuzamosan Izsák felé vezető kerékpárút-nyomvonallal.

A Szabadság utca (5214. jelű út) mentén a nyugati oldalon meglévő járda bővíthető elválasztás nélküli gyalog-és kerékpárúttá, a Fő utcán és a Szilágyi János utcán pedig a rendelkezésre álló nagyobb keresztmetszeti szélesség mellett a meglévő járdákkal párhuzamosan önálló kerékpárutak is kialakíthatók.

A gyalogos infrastruktúra kiépítettsége a településközpontban megfelelő, ugyanakkor javasolt a meglévő betonlapos burkolat helyett egységesen aszfalt vagy térkő kopórétggel ellátni a meglévő járdákat. A lakóutcákban javasolt a szakaszosan megépült járdaszakaszok összekapcsolása, valamint egységes burkolattal való ellátása. A lakóutcákban tervezett járdákat minimum 1,50 méteres szélességben javasolt kialakítani, ezt a meglévő szabályozási szélesség, illetve a beépítettség egyaránt lehetővé teszi minden lakóutcában.

### **Közösségi közlekedés**

A meglévő közösségi közlekedési hálózat megfelelő kapcsolatot biztosít a szomszédos településekkel, valamint Budapesttel egyaránt. A települést érintő autóbuszok leginkább a településközpontot szolgálják ki, a város keleti felén lévő lakóterületek felől már viszonylag messze esnek a meglévő megállóhelyek. Egy esetleges hálózatfejlesztés során javasolt megvizsgálni új megállóhelyek kijelölését a Széchenyi utcán is, így az itt lévő lakóterületekről is könnyebben elérhető lehet a közösségi közlekedési hálózat. A meglévő megállókat javasolt akadálymentes, minimum 2,00 méter szélességű peronnal, valamint fedett utasváróval felújítani, illetve buszöblöket kialakítani, ahol a meglévő keresztmetszeti kialakítás lehetővé teszi.

### **Parkolási létesítményeket érintő fejlesztések**

A közterületi parkolók a településközpontban, valamint a nagyobb kereskedelmi és szolgáltató egységek környezetében már korábban kiépültek, ezek a meglévő igényeket megfelelően kiszolgálják. Parkolófejlesztés javasolt a Pásztor utcai temető környezetében, mivel itt jelenleg nincs kiépített parkolóterület, ennek hiányában pedig az útpadkán állnak meg a járművek. Itt az új parkolók a meglévő közúti területen kijelölhetők.

A meglévő gazdasági-ipari létesítmények, valamint a lakóházak esetében megoldott a telken belüli parkolás. Az újonnan kijelölt lakóterületek és gazdasági övezetek esetében is javasolt a parkolási igényeket telken belül kezelni, így a módosításokkal érintett területek esetében sem indokolt közterületi parkolófejlesztés.

## **1.5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz gazdálkodás**

### **Fejlesztési feladatok külterületen:**

A tájhasználat tervezésekor alapvető szempont volt a táj jellegzetességét megtartó, az értékes tájalkotó elemek megőrzését biztosító területfelhasználás, szabályozás kialakítása, a klímaváltozást is figyelembe vevő fejlesztése. Az agrárium fejlesztése alternatív, fenntartható, környezettudatos gazdálkodási formák elterjedésének ösztönzésével javasolt. A bio- és ökológiai gazdálkodás irányába forduló mezőgazdasági termelés a környezet- és természetvédelemi célokat sem sérti, és elősegítheti a hagyományos, tanyasi gazdálkodás újraéledését is.

A mezőgazdasági területek újraszabályozása során új övezetként jelent meg a *tájpgazdálkodási mezőgazdasági*

terület, amelybe alapvetően természetközeli használatot folytató telkek kerültek, amely jellemzően nádas, gyepek (rét, legelő), vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből áll.

A mezőgazdasági térségekben mezővédő erdősávok telepítése javasolt a megfelelő területhasznosítás mellett. Az erdősávok telepítése különös figyelemmel – a növénytermesztési, táj- és természetvédelmi szempontokat, adottságokat is szem előtt tartva – végzendő. A fa- és cserjetelepítésekhez honos, a szűkebb alföldi tájra jellemző fajokat kell alkalmazni. A mezővédő fasorokat és cserjesávok megtartásával és fejlesztésével csökkenhet a mezőgazdasági területeken az erózió és a defláció mértéke, amellyel bővítheti a természetes növény- és állatvilág életterét. Új mezővédő erdősávok kialakítását elsősorban a szántóterületek mellett célszerű ösztönözni, a tájvédelmi oltalom alatt álló pusztai gyepterületeken nem, mivel ott nem illeszkednek a tájjellegbe.

Kerekegyháza északi területe természeti értékekben gazdag, nagyrésztük különféle típusú védettség alatt áll, ahol a biodiverzitás megőrzése kiemelt cél és természetvédelmi érdek. Ennek érdekében ezen külterületi térség állapotának megőrzése, a területfelhasználások fenntartása a feladat.

A természetvédelmi törvényi kötelezésből adódóan az értékes természetközeli területeket feltétlenül meg kell tartani, beépítésük nem lehetséges. A gyepek felszántását és cserjésedését meg kell akadályozni legeltetéssel vagy kaszálással.

Védett természeti területen erdőtelepítés kizárólag őshonos fafajokkal, természetkímélő módon végezhető. A szórta jelentkező őshonos cserjék megőrzésére törekedni kell.

A védett területek tájkarakterének megőrzését, ökológiájának fennmaradását a nemzeti park kezelési iránymutatóinak betartása biztosítja.

## A zöld-infrastruktúra fejlesztési javaslatai

### Fejlesztési feladatok belterületen:

A zöldfelületi rendszer fejlesztésére vonatkozó javaslatok célja:

a meglévő zöldfelületi elemek megtartása és további fejlesztése, funkcionális, ökológiai és esztétikai szempontok alapján, valamint új zöldfelületek kialakítása az új lakóterületek kiszolgálására és a zöldfelületi rendszer folytonosságának biztosítása a zöldhálózat összekötő szerepű elemeinek (fasorok, véderdő sávok) fejlesztésével. A védő funkciók magántulajdonú telkek esetében is erősíthetők, különösen övezethatárokon (gazdasági övezet és lakó-, vegyes övezet határán) a beültetési kötelezettség jogintézmény felhasználásával. A zöldfelületi rendszer egységes és összefüggő rendszeré alakításával a zöldfelületek kedvező ökológiai és mikroklimatikus kedvező hatása megsokszorozható.

#### 1.5.1. A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A belterület zöldfelületi fejlesztési lehetőségei jók mind területi, mind hálózati elemek vonatkozásában:

A meglévő közparkok, -kertek, intézménykertek és zöldfelület jellegű intézményeknél a kertek intenzívebbé tétele az adottságok figyelembevételével, minőségi és funkcionális fejlesztéssel.

Új közparkok, közkertek kialakítása a zöldterületekkel el nem látott városrészekben, az arra alkalmas, beépítetlen, növényzettel fedett területeken – a zöldfelület intenzívebb kihasználásával, növénytelepítésével.

A lakóterület és intézmények telkeire a reálisan érvényesíthető legnagyobb növényzeti fedettségre kell törekedni.

A település zöldfelületi elemeinek egymással és a környezetükben fellelhető erdőkkel és természeti területekkel együtt minél összefüggőbb rendszeré alakítása érdekében a hálózati elemek vonatkozásában kívánatos

- a véderdő sávok megtartása és az ebbe az övezetbe sorolt területek beerdősítése, és
- az utcák fásítása, ahol a területi adottság, közművek elhelyezkedése lehetővé teszi.
- klímatudatos fenntartási módok alkalmazása – pl. a szárazodó klíma kompenzálására az csapadékvíz-megtartás kialakítása (esőkeretek létesítése) a közterületi zöldfelületek, út menti zóldsávok esetében is.

## 1.5.2. Csapadékvíz gazdálkodás, vízhasznosítás

A belvízzel nem veszélyeztetett területeken törekedni kell a csapadékvizek minél nagyobb arányú visszatartására, illetve késleltetett levezetésére, azaz a vízvisszatartáson alapuló belvízgazdálkodásra.

*Ennek érdekében:*

- Kidolgozandók a csapadékvizek visszatartására, késleltetett (kisebb intenzitással történő) levezetésére vonatkozó előírások a beépítésre szánt területek ingatlanaira vonatkozóan – az ellenőrzések és a szankciók rendszerével együtt.
- A város belterületén a lefolyási tényezők csökkentése (zöldfelületek növelésével, illetve a burkolt felületek növelésének a korlátozásával). Azon területeken, ahol megfelelő használata és kezelése biztosított, javasolt a kisebb lefolyási tényezőjű (gyep)hézagos burkolatok alkalmazása a zárt burkolatok helyett. Nem megfelelő használat és kezelés esetén azonban kevésbé töltik be szerepüket ezen felületek; növelik a környezetterhelést (sár, por); alkalmazásuk nagy körülményt igényel.
- Az ingatlanokon belül történő csapadékvíz elhelyezés szorgalmazása (talajban történő elszikkasztásra), vagy tározást követően egyéb nem ivóvíz minőséget igénylő célra (pl.: öntözés, szürkevíz hasznosítás) történő felhasználásra, hasznosításra.
- Az így fennmaradó, ingatlanokról kifolyó vízmennyiségeket pedig biztonsággal helyezze-vezesse el a belterületi közterületi csapadékvíz elhelyező-elvezető rendszer a befogadók terhelésnövelésének az elkerülésével.

*Konkrét fejlesztési elképzelések:*

*Felhívjuk a figyelmet, hogy a vízrendezési létesítmények (pl. tározók, csatornák) építése és üzemeltetése, illetve az azokba történő vízbevezetés, rácsatlakozás, vízjogi engedélyköteles tevékenység.*

- A tervezett beépítésre szánt terület (lakó- és gazdasági) fejlesztési területeken a csapadékvizek helyben szikkasztását kell biztosítani.
- A mély fekvésű Kölcsey u.-val DNy – ról szomszédos lakóterület fejlesztési területekről lefolyó és az ingatlanokon belül el nem szikkasztható (20 mm-t meghaladó) csapadékvizek a XIX/k. jelű belvízcsatornába vezetendők.
- A rajzi munkarészen ábrázolt belvízzel közepesen és erősen veszélyeztetett (beépítésre nem szánt) területek esetében ugyancsak prioritást élvez a belvíztárolás, térségi vízmegtartás.

*Felhívjuk a figyelmet, hogy a vízrendezési létesítmények (pl. tározók, csatornák) építése és üzemeltetése, illetve az azokba történő vízbevezetés, rácsatlakozás, vízjogi engedélyköteles tevékenység.*

## 1.6. Közművesítési javaslat

### 1.6.1. Vízellátás

*Az övezeti átsorolással módosuló, illetve az új beépítésre szánt területek vízellátása:*

- A város belterületén tervezett intenzív beépítésű fejlesztési területek vízellátása a meglévő vízvezeték hálózatokról biztosított-biztosítható, az érintett vezetékek, illetve a Kerekegyháza Kistérségi Regionális Vízellátó Rendszer vízbázisai és kerekegyházi víztisztító telep rendelkeznek kellő tartalékkapacitással.
- Az övezeti átsorolással, illetve újonnan kialakítani tervezett beépítésre szánt, beépített, illetve még nem, vagy csak részlegesen beépített lakó, gazdasági, vegyes, különleges terület övezetbe sorolt fejlesztési területek vízellátása a területek közelében meglévő hálózatokról, azok továbbépítésével biztosítható.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett ivóvíz gerincvezetékek létesítése, üzemeltetése vízjogi engedélyköteles tevékenység.

*Általános szempont a tervezett vízvezetékek elhelyezésére vonatkozóan, hogy a rendelkezésre álló út közterületen – az ajánlott keresztmetszeli javaslat figyelembevételével – úgy kell őket elhelyezni, hogy az előírt közművesítettségi mérték teljesíthetőségéhez szükséges egyéb közművek is megfelelő keresztmetszettel és – az előírások szerinti védőtávolságokkal – megépíthetők és üzemeltethetők legyenek.*

*A vízvezetékek kialakításánál minden esetben törekedni kell a körvezetékes hálózatokra.*

### Konkrét fejlesztési elképzelések:

Kerekegyháza vízellátó hálózatában az elkövetkezendő években ütemezett hálózatrekonstrukciók, csomópont-felújítások, tűzcsap-cserék tervezettek a település vízellátás-biztonságának növelése érdekében, valamint a vízelosztó-hálózat bővítése tervezett a fejlesztési területeken – a közműszolgáltató tájékoztatása szerint.

### **1.6.2. Vízbázis védelem**

A Kistérségi Regionális Vízellátó Rendszer Kerekegyháza közigazgatási területén található üzemelő kútjainak a *belső védőövezete (közegészségügyi védőterülete)* minden esetben kialakított. A védőterületek gondozása, karbantartása megoldott, nem történik rajtuk vízkészletet veszélyeztető tevékenység – az üzemeltető adatszolgáltatása szerint.

Az ivóvíztermelő kutak hidrogeológiai védőövezet „B” zónája felszíni vetületének a határa az alátámasztó tervlapon feltüntetésre került.

A vízbázisok védőterületeinek (belső védőövezet) kijelölése után a védőterületek és védőidomok által érintett ingatlanokra vonatkozóan az önkormányzatnak be kell tartani (érvényesíteni kell) a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben szereplő, valamint a kijelölő határozatban előírt ingatlanhasználati korlátozásokat, amelyekkel megakadályozható a vízkészletet veszélyeztető tevékenységek betelepülése a védőterületekre, valamint megakadályozható a vízkészletek jelenlegi állapotának (mennyiségi, minőségi) romlása.

A vízbázis kijelölt védőterületének és védőidomának védelmére vonatkozó előírásokat a rendezési tervben, valamint a helyi építési szabályzatban érvényesíteni kell.

- A *belső védőövezetben csak a vízkivétel létesítményei helyezhetők el és csak a vízellátási üzemeltetésével kapcsolatos tevékenység végezhető.*

- A *hidrogeológiai védőövezet „B” zónáján belül bányászat, fúrás, új kút létesítése, valamint a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység környezeti hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi felülvizsgálat, továbbá az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően végezhető.*

### **1.6.3. Szennyvízelvezetés**

#### Az övezeti átsorolással módosuló, illetve az új beépítésre szánt területek szennyvízelvezetése:

- A város belterületén tervezett intenzív beépítésű fejlesztési területek szennyvízelvezetése a meglévő szennyvízcsatorna hálózaton keresztül biztosított-biztosítható, az érintett csatornák rendelkeznek kellő tartalékkapacitással.

- Az övezeti átsorolással, illetve újonnan kialakítani tervezett beépítésre szánt, beépített, illetve még nem, vagy csak részlegesen beépített lakó, gazdasági, vegyes, különleges terület övezetbe sorolt fejlesztési területeken a szennyvízelvezetés Ø 200 KG-PVC gravitációs csatornákkal, illetve szükség esetén szennyvízátelőkkel és Ø 63-90 KPE nyomóvezetékek kiépítésével biztosítható a közelben üzemelő szennyvízcsatorna hálózatok bővítésével, meghosszabbításával.

A szennyvízcsatorna hálózat bővülésével, illetve a még be nem épített területek beépítésével várhatóan nem jelentősen megnövekedő szennyvízmennyiséget a Kecskemét városi szennyvíztisztító telep, illetve a szennyvízcsatorna hálózat számottevő szabad kapacitásának erejéig fogadni tudja.

- A szennyvízcsatorna hálózat kiépüléséig a házi jellegű kommunális szennyvizek, valamint a technológiai szennyvizek gyűjtését megfelelő közműpótló berendezéssel (egyes zárt szennyvíztárolóval) szükséges megoldani.

- A szennyvízcsatornával el nem látott külterületen a szennyvízelhelyezés egyedi közműpótlók segítségével biztosítható a későbbiekben is.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett szennyvízcsatorna gerincvezetékek létesítése, üzemeltetése vízjogi engedélyköteles tevékenység.

*Általános szempont a tervezett szennyvízcsatornák elhelyezésére vonatkozóan, hogy a rendelkezésre álló út közterületen – az ajánlott keresztmetszvény javaslat figyelembevételével – úgy kell őket elhelyezni, hogy az előírt*

*közművesítettségi mérték teljesíthetőségéhez szükséges egyéb közművek is megfelelő keresztmetszettel és – az előírások szerinti védőtávolságokkal – megépíthetők és üzemeltethetők legyenek.*

Konkrét fejlesztési elképzelések:

Kerekegyháza Ipari park szennyvízátemelőjének a kapacitásbővítése, illetve a kapcsolódó szennyvíz nyomóvezeték kapacitásbővítése tervezett a közműszolgáltató gördülő fejlesztési tervében foglaltak szerint – a közműszolgáltató tájékoztatása szerint.

#### 1.6.4. Villamos energiaellátás

Az övezeti átsorolással módosuló, illetve az új beépítésre szánt területek villamos energia ellátása:

- A város belterületén tervezett intenzív beépítésű fejlesztési területek villamos energia ellátása a meglévő kis- és középfeszültségű hálózatokról biztosított-biztosítható, az érintett vezetékek rendelkeznek kellő tartalékkapacitással.

- Az övezeti átsorolással, illetve újonnan kialakítani tervezett beépítésre szánt, beépített, illetve még nem, vagy csak részlegesen beépített lakó, gazdasági, vegyes, különleges terület övezetbe sorolt fejlesztési területek, valamint a külterületi tanyák villamos energia ellátása a területek közelében meglévő kis-, illetve középfeszültségű hálózatok bővítésével, esetenként új transzformátor állomások telepítésével biztosítható.

A hálózat bővítésénél be kell tartani a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásait.

#### 1.6.5. Földgázellátás

Az övezeti átsorolással módosuló, illetve az új beépítésre szánt területek földgázellátása:

- A város belterületén tervezett intenzív beépítésű fejlesztési területek földgáz ellátása a meglévő középnyomású gázvezeték hálózatokról biztosított-biztosítható, a gáznyomás-szabályzók, illetve az érintett vezetékek rendelkeznek kellő tartalékkapacitással.

- Az övezeti átsorolással, illetve újonnan kialakítani tervezett beépítésre szánt, beépített, illetve még nem, vagy csak részlegesen beépített lakó, gazdasági, vegyes, különleges terület övezetbe sorolt fejlesztési területek földgázellátása a 3,0 bar nyomású gázhálózat továbbépítésével, illetve nagyobb ipari gázigény esetén a nagyközép-nyomású gázvezetékéről nyomásszabályozó telepítésével biztosítható.

A hálózat bővítésénél be kell tartani a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásait.

*Általános szempont a tervezett gázvezetékek elhelyezésére vonatkozóan, hogy a rendelkezésre álló út közterületen – az ajánlott keresztmetszelvény javaslat figyelembevételével – úgy kell őket elhelyezni, hogy az előírt közművesítettségi mérték teljesíthetőségéhez szükséges egyéb közművek is megfelelő keresztmetszettel és – az előírások szerinti védőtávolságokkal – megépíthetők és üzemeltethetők legyenek.*

*A gázvezetékek kialakításánál törekedni kell az összekapcsolt vezetékes hálózatokra.*

Konkrét fejlesztési elképzelések:

A Kölcsey u.-val DNY – ról párhuzamos lakóterület fejlesztés területén keresztülvezető nagyközép-nyomású gázvezeték kiváltandó a tervezett közterületre.

#### 1.6.6. Megújuló energia

Megújuló energia alkalmazás és energiahatékonyság növelésének javaslatai:

- Szorgalmazandó a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányban történő alkalmazása a település területén, melyre a településrendezési eszközök kevésbé alkalmasak, ez elsősorban gazdasági (támogatási) ösztönzőkkel lehetséges.

- Javasoljuk a meglévő és a tervezett megújuló energiákat hasznosító rendszerek minél nagyobb arányú összekapcsolási, okos rendszerekké fejlesztési lehetőségeinek vizsgálatát.

- A közüzemi közművekkel nem, vagy csak részlegesen ellátott külterületi ingatlanok egyedi rendszerekkel történő energia ellátásánál előnyben részesítendő a megújuló energiaforrások alkalmazása.
- A fűtés és használati melegvíz ellátás esetében előnyben részesítendő a szilárd tüzeléssel szemben (jelentős levegőterhelő hatása miatt) az egyéb megújuló energiaforrások alkalmazása.

#### Konkrét fejlesztési elképzelések:

Az Ipari park területén napelemes kiserőmű (napelem park) kialakítását tervezik, pontosabb információk nem állnak rendelkezésünkre. Ehhez az övezeti besorolás megfelelő.

Ezen túl egyéb konkrét megújuló energia hasznosító létesítmények megvalósításának terveiről nem tudunk, így egyéb ilyen létesítmények számára a terv nem tartalmaz fejlesztési területeket azok előre nehezen tervezhető terület- és elhelyezési igényei miatt.

### 1.7. Elektronikus hírközlési javaslat

- A település belterületén tervezett intenzív beépítésű fejlesztési területek vezetékes elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal történő ellátása a meglévő vezetékhalozatokról biztosított-biztosítható, az érintett vezetékek rendelkeznek kellő tartalékkapacitással.
  - Az övezeti átsorolással, illetve újonnan kialakítani tervezett beépítésre szánt, beépített, illetve még nem, vagy csak részlegesen beépített lakó, gazdasági, vegyes, különleges terület övezetbe sorolt fejlesztési területek, valamint a külterületi tanyák vezetékes elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal történő ellátása a területek közelében meglévő vezetékhalozatok bővítésével, esetenként kapacitásnövelésével biztosítható.
- A hálózat bővítésénél be kell tartani a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásait.
- A 2 db önálló tornyon lévő kereskedelmi mobil távközlő erősítő állomás lehetővé teszi a település fejlesztésével párhuzamosan a hírközlő berendezések további bekapcsolását is.
  - A településrendezési terv keretei, eszközrendszere nem befolyásolják (nem korlátozzák) a szolgáltatásnyújtás szabadságát, a szolgáltatások szabad áramlását, a szabad szolgáltató- és szolgáltatásválasztás, az esélyegyenlőség, az egyetemes szolgáltatáshoz való hozzáférés biztosítását, az információs társadalommal összefüggő szolgáltatások, új technológiák elterjedési lehetőségét.
  - A terv településrendezési terv keretei, eszközrendszere nem befolyásolják (nem korlátozzák) a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program” megvalósítását.

### 1.8. Védelmi és korlátozó elemek

(veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

#### 1.8.1. Közlekedési és közmű védőterületek, védősávok, egyeztetési kötelezettségű sávok:

- Tervezett gyorsforgalmi út (M200 autópálya) úttengelytől (100-100 m) (250-250 m)
- országos főút (52) úttengelytől (100-100 m)
- országos mellékutak (5211, 5212, 5214, 5218, 53101 j. út) úttengelytől (50-50 m)
- A kecskeméti katonai repülőtér radartól számított 40 km (szélerőművek tilalma).
- Védősáv (parti sáv) a természetes vízfolyások külterületi szakasza mentén, a kizárólagos állami tulajdonú csatorna partételtől mért (6-6 m), egyéb tulajdonú csatorna partételtől (3-3 m)
- nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezete a beépített csővezeték átmérője, tervezési tényezője és engedélyezési nyomása alapján (12,5-12,5 m, 25-25 m, 28-28 m, 30-30 m, 35-35 m),
- Kerekegyháza szakaszoló állomás (Kerekegyháza 0133/29 hrsz.), a hozzá kapcsolódó DN 200 fáklyavezeték és fáklya (Kerekegyháza 0133/35 hrsz.) biztonsági övezete (70 m sugarú kör)
- gázátadó és szakaszoló állomás villamos betápláló és anód kábeleinek biztonsági övezete (1-1 m)
- szennyvíz átemelő műtárgyak védőterülete (20 m-es sugarú köt)

#### 1.8.2. Táj- és természetvédelmi szempontból a védelmi és a korlátozó elemek:

- NATURA 2000 területek
- országos ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó) elemei

### 1.8.3. Kulturális örökségvédelmi szempontból a védelmi és korlátozó elemek:

- műemlékek és műemléki környezetük
- régészeti lelőhelyek,
- helyi értékvédelmi területek és helyi védett épületek

### 1.8.4. A Környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei:

A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerinti **levegővédelmi szempontú védelmi övezet** határa autópálya, autópályát vonalforrás létesítése esetén a közlekedési létesítmény tengelyétől számított 50 m, az egy- és kétszámjegyű országos közút, valamint vasút vonalforrás létesítése esetén a közlekedési létesítmény tengelyétől számított 25 m.

Ugyanezen jogszabályban foglaltak alapján Kerekegyháza közigazgatási területét érintően 10 db állattartó (baromfinevelő) telep és 1 db baromfifeldolgozó üzem bűzforrásai körül ugyancsak kijelölésre került levegővédelmi szempontú védelmi övezet az egységes környezethasználati engedélyekben.

A védelmi övezeteken belüli területekre vonatkozó korlátozásokat a vonatkozó jogszabályban és az egységes környezethasználati engedélyekben foglaltak szerint kell figyelembe venni.

A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése szerint: „A védelmi övezetet úgy kell kijelölni, hogy abban nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.”

A lakó és gazdasági terület bővítési területek között – a két területi funkcióban megengedett zajterhelési határérték között 10 dB a különbség – a védendő létesítmények irányában fasorok, illetve a lakóterülettel szomszédos és közeli kereskedelmi, szolgáltató, általános és ipari gazdasági területek és majorok esetében – ahol lehetőség van rá – a lakóterület felőli oldalon **20-30 m széles véderdősáv telepítését, vagy ilyen szélességben ültetési kötelezettséget** kívánunk előírni, melyek némi puffert biztosítanak a **zaj- és levegőterhelés** szempontjából. A fasorok, valamint a véderdősávok hangcsillapító hatása, továbbá az övezeti besorolások biztosítják a gazdasági területekről származó zaj – a lakó- és egyes különleges területekre előírt zajterhelési határértékekre történő csillapítását. A véderdősáv méreteinek kialakításánál minden esetben akusztikai méretezés javasolt, hogy elérje a kívánt hatást.

Zajkonfliktus esetén a telekhatáron épített hangárnyékoló létesítménnyel (zajvédő fallal) is lehet biztosítani a zajterhelési határértékek teljesülését.

Elsődleges cél a 10-15 dB zajterhelési határérték különbséggel rendelkező övezeteket egymástól hatékony zajcsökkentést biztosító szélességű, többszintes növényzettel beültetett zöldsávval elválasztani. Ahol ez a beépítések, stb. miatt nem jelölhető ki, ott a rendezési terv eszközein túlmutató egyéb (műszaki) megoldásokkal szükséges az adott védendő területre előírt zajterhelési határértékek betartását elérni.

Az FGSZ Zrt. üzemeltetésében lévő nagynyomású szénhidrogén-szállító távvezetékek **Kerekegyházai gázátadó állomásának, illetve szakaszoló állomásának és a kapcsolódó fáklyának a vélelmezett zajvédelmi hatásterülete** min. 100 m a zajforrást magába foglaló telekingatlan telekhatárától, illetve a fáklyától, melyen belül lakó és üdülő épület nem lehet.

A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet értelmében:

- az egyéb tulajdonú (Vízügyi Igazgatósági, Társulati, Önkormányzati és Üzemi kezelésű) csatorna (egyéb csatornák) és tározó partvonalától számított 3,0 m-t

fenntartási célokra szabadon kell tartani, ezen a területen (parti sávon) gyepgazdálkodás, valamint a termőföld művelési ágának megfelelő, a parti sáv rendeltetését és megfelelő használatát, szükség szerinti igénybevételét nem akadályozó, a meder állapotát nem veszélyeztető tevékenység folytatható, ahol csak a meder használatával és fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomás, a meder használatával összefüggő vízállásjelző állomás helyezhető el a 3. §-ban foglaltak szerint. (Az Országos Vízügyi Igazgatóság Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv célkitűzéseit

figyelembe véve vízminőség-védelmi szempontból előnyben részesítendő a parti sávon folytatott gyepgazdálkodás.)

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 18. §-ban foglaltak szerint természeti területen tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése.

**A Kerekegyháza Kistérségi Regionális Vízellátó Rendszer Kerekegyháza területén található üzemelő kútjai védőterületeinek** (belső védőövezet, illetve a hidrogeológiai védőövezet „B” zónája) kijelölése után a védőterületek és védőidomok által érintett ingatlanokra vonatkozóan az önkormányzatnak be kell tartani (érvényesíteni kell) a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben szereplő, valamint a kijelölő határozatban előírt ingatlanhasználati korlátozásokat, amelyekkel megakadályozható a vízkészletet veszélyeztető tevékenységek betelepülése a védőterületekre, valamint megakadályozható a vízkészletek jelenlegi állapotának (mennyiségi, minőségi) romlása.

*A belső védőövezetben csak a vízkivétel létesítményei helyezhetők el és csak a vízellátó üzemeltetésével kapcsolatos tevékenység végezhető.*

*A hidrogeológiai védőövezet „B” zónáján belül bányászat, fúrás, új kút létesítése, valamint a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység környezeti hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi felülvizsgálat, továbbá az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően végezhető.*

#### 1.8.5. Egyéb védelmi és korlátozó elemek:

Nincsenek

### 1.9. A módosítással érintett területek bemutatása

#### 1.9.1. Újonnan beépítésre szánt területek

Vizsgáljuk a biológiai aktivitásérték változását, a borszőlő és gyümölcs kataszteri érintettséget és a termőföld minőséget. Kerekegyházán az átlagos AK értékek:

Aláíró: Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály  
(2024.04.19. 11:40:10)



#### BÁCS-KISKUN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: 10073/2/2024.  
Ügyintéző: Kovács Péter  
Telefon: 76/795-812

Tárgy: adatszolgáltatás átlagos AK értékekről  
Hiv. szám: -  
Melléklet: -

#### HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY

Rédeiné Bondor Klára által Főosztályunkhoz benyújtott kérelemre Kerekegyháza, Dunavecse és Fülöpháza települések közigazgatási területét érintő településrendezési tervek készítéséhez

**i g a z o l o m ,**

hogy

**Kerekegyháza** település közigazgatási területén az alábbi művelési ágak átlagos aranykorona értékei a következők:

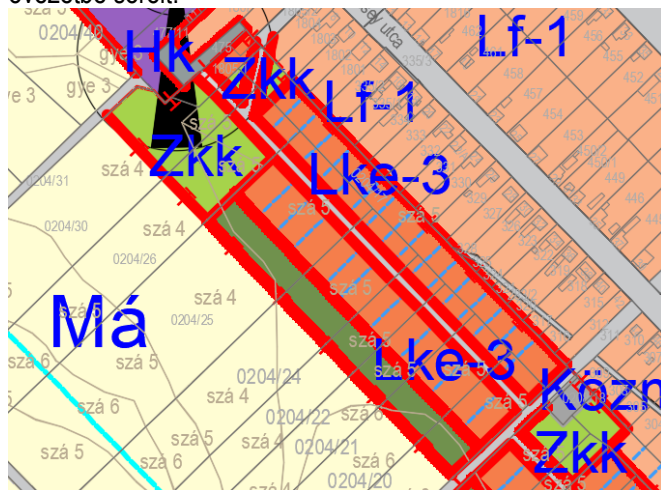
Művelési ág	AK
Gyümölcsös	47,83
Kert	35,55
Szántó	12,73
Szőlő	39,97
Legelő	10,80
Rét	14,52
Nádas	15,61
Fásított terület	7,82

### 1.9.1.1 Lakóterületek:

#### 1. Kölcséy utcától délre (1. ütem)



A változást a polgármester kezdeményezte. A terület beépítetlen, mezőgazdasági művelésű, jelenleg Ev és Má övezetbe sorolt.



Javasolt terület-felhasználás

Terület és Biológiai aktivitásérték (BIA) változása:

1.	Má	Ev	Zkk	Köu	Lke	egyenleg
	-1,6672				1,6672	0
		-0,7237			0,7237	0
	-0,7803		0,7803			0
	-0,81	0,81				0
	-0,5151			0,5151		0
összes terület	-3,7726	0,0863	0,7803	0,5151	2,3909	0

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	Má ált. mezőg.	3,7000	1,6672	6,1686		Lke kertvárosias	2,7000	1,6672	4,5014
1.	Ev	9,0000	0,7237	6,5133		Lke kertvárosias	2,7000	0,7237	1,9540
	Má ált. mezőg.	3,7000	0,7803	2,8871		Zkk közkert	6,0000	0,7803	4,6818
	Má ált. mezőg.	3,7000	0,8100	2,9970		Ev véderdő	9,0000	0,8100	7,2900
	Má ált. mezőg.	3,7000	0,5151	1,9059		Köu közlekedési	0,6000	0,5151	0,3091
	összes		4,4963	20,4719		összes		4,4963	18,7363
					változás		-1,7356		

Biológiai aktivitásérték (BIA) változása 1,7356 csökkenés

### Átlagos AK érték számítás

sorszám	hrsz	művelési ág	terület(ha)	AK érték	AK/ha	átlagosnál jobb	átlagosnál gyengébb
1	0204/17	szántó5	0,6998	8,57	12,24636		0,6998
2	0204/25	szántó5	0,5585	6,812	12,19696		0,5585
3	0204/24	szántó5	0,3407	4,1562	12,199		0,3407
4	0204/22	szántó 5	0,2082	2,541	12,20461		0,2082
5	0204/21	szántó5	0,2254	2,749	12,1961		0,2254
6	0204/20	szántó 5	0,2754	3,359	12,1968		0,2754
7	0204/19	szántó5	0,245	2,989	12,2		0,245
		<b>összesen:</b>	<b>2,553</b>				<b>2,553</b>

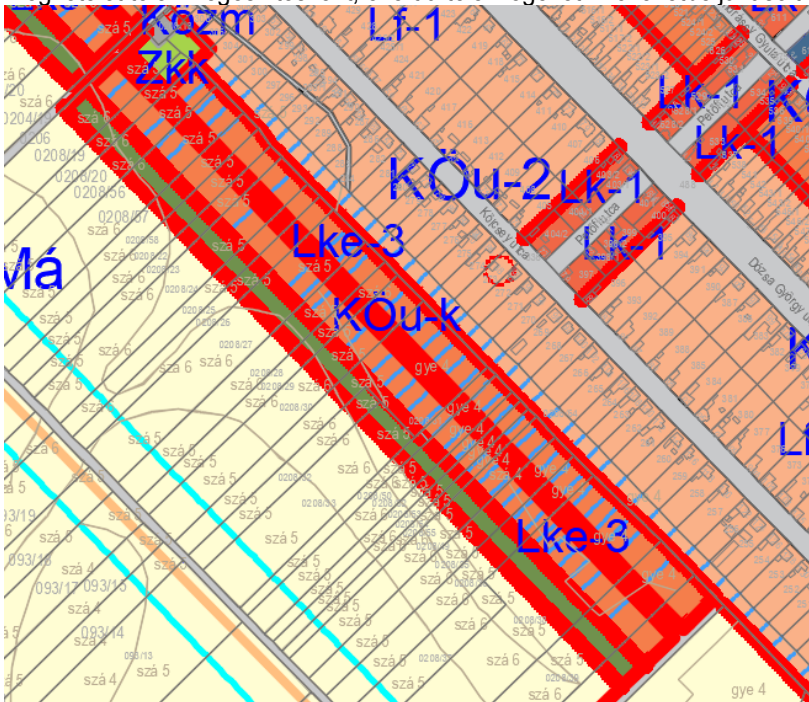
A módosítás átlagosnál gyengébb termőföldeket érint

**Indokolás:** Kiseb területű telkek kialakításának igénye alapján a telekválaszték növelése a cél.

### 2. Kölcsey utcától délre (2. ütem)



A változást a polgármester kezdeményezte. A terület beépítetlen, mezőgazdasági művelésű, jelenleg Ev és Má övezetbe sorolt. A falusias lakóterület kertvéginél telkek túlhatalát látszik, javasolt lehetővé tenni a telekvégek megvételeit telkek kiegészítésként, ezért a telekvégeket Lf övezetbe javasolt átsorolni.



Javasolt terület-felhasználás

**Terület és Biológiai aktivitásérték BIA) változása:**

2	Má	Ev	Zkk	Köu	Lf	Lke	egyenleg
	-6,007					6,007	0
		-2,2471			2,2471		0
	-0,2746		0,2746				0
	-2,3432	2,3432					0
	-1,291			1,291			0
<b>összes terület</b>	<b>-9,9158</b>	<b>0,0961</b>	<b>0,2746</b>	<b>1,291</b>	<b>2,2471</b>	<b>6,007</b>	<b>0</b>

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	Má ált. mezőg.	3,7000	6,0700	22,4590		Lke kertvárosias	2,7000	6,0700	16,3890
<b>2.</b>	Ev	9,0000	2,2471	20,2239		Lf falusias lakó	2,0000	2,2471	4,4942
	Má ált. mezőg.	3,7000	0,2746	1,0160		Zkk közkert	6,0000	0,2746	1,6476
	Má ált. mezőg.	3,7000	2,3432	8,6698		Ev véderdő	9,0000	2,3432	21,0888
	Má ált. mezőg.	3,7000	1,2910	4,7767		Köu közlekedési	0,6000	1,2910	0,7746
			12,2259	57,1455				12,2259	44,3942
					változás		<b>-12,7513</b>		

**Biológiai aktivitásérték BIA) változása: 12,7513 pontérték csökkenés****Átlagos AK érték számítás**

sorszám	hrsz	művelési ág	terület(ha)	AK érték	AK/ha	átlagosnál jobb	átlagosnál gyengébb
1	0208/64	szántó5	0,4386	5,35	12,1979		0,4386
		rét4	1,7101	23,77	13,89977		1,7101
2	0208/19	szántó5	0,1532	1,8698	12,20496		0,1532
3	0208/20	szántó5	0,0712	0,868	12,19101		0,0712
4	0208/56	szántó5	0,2773	3,384	12,20339		0,2773
5	0208/57	szántó5	0,3485	4,693	13,46628	0,3485	
6	0208/58	szántó5	0,1976	2,409	12,1913		0,1976
7	0208/22	szántó5	0,1766	2,154	12,19706		0,1766
8	0208/23	szántó5	0,1441	1,759	12,2068		0,1441
9	0208/24	szántó5	0,323	3,941	12,20124		0,323
10	0208/25	szántó5	0,1501	1,832	12,2052		0,1501
11	0208/26	szántó5	0,1604	1,956	12,19451		0,1604
12	0208/27	szántó5	0,4059	4,952	12,20005		0,4059
13	0208/28	szántó5	0,2387	2,915	12,21198		0,2387
14	0208/29	szántó5	0,1578	1,927	12,21166		0,1578
15	0208/30	szántó5	0,3234	3,947	12,2047		0,3234
16	0208/31	rét4	0,824	11,4576	13,90485		0,824
17	0208/50	rét4	0,1026	1,4233	13,87232		0,1026
18	0208/52	rét4	0,2101	2,9222	13,90861		0,2101
19	0208/53	rét4	0,1095	1,5238	13,91598		0,1095
20	0208/54	rét4	0,1042	1,4457	13,87428		0,1042
21	0208/55	rét4	0,0972	1,3507	13,89609		0,0972
22	0208/49	szántó4	0,251	4,3655	17,39243	0,251	
23	0208/35	rét4	0,1684	2,34	13,89549		0,1684
		szántó5	0,0663	0,809	12,20211		0,0663
24	0208/36	rét4	0,1923	2,67	13,88456		0,1923
		szántó5	0,0572	0,697	12,18531		0,0572
25	0208/38	rét4	0,7276	10,11	13,895		0,7276
		szántó5	0,1324	1,6146	12,19486		0,1324
26	0208/39	rét4	0,2326	3,23	13,8865		0,2326
		szántó5	0,2184	2,6657	12,20559		0,2184
27	0208/40	fásított4	0,2916	2,2161	7,599794		0,2916
		<b>összesen:</b>	<b>9,0619</b>			<b>0,5995</b>	<b>8,4624</b>

**A módosítás többségében átlagosnál gyengébb termőföldeket érint**

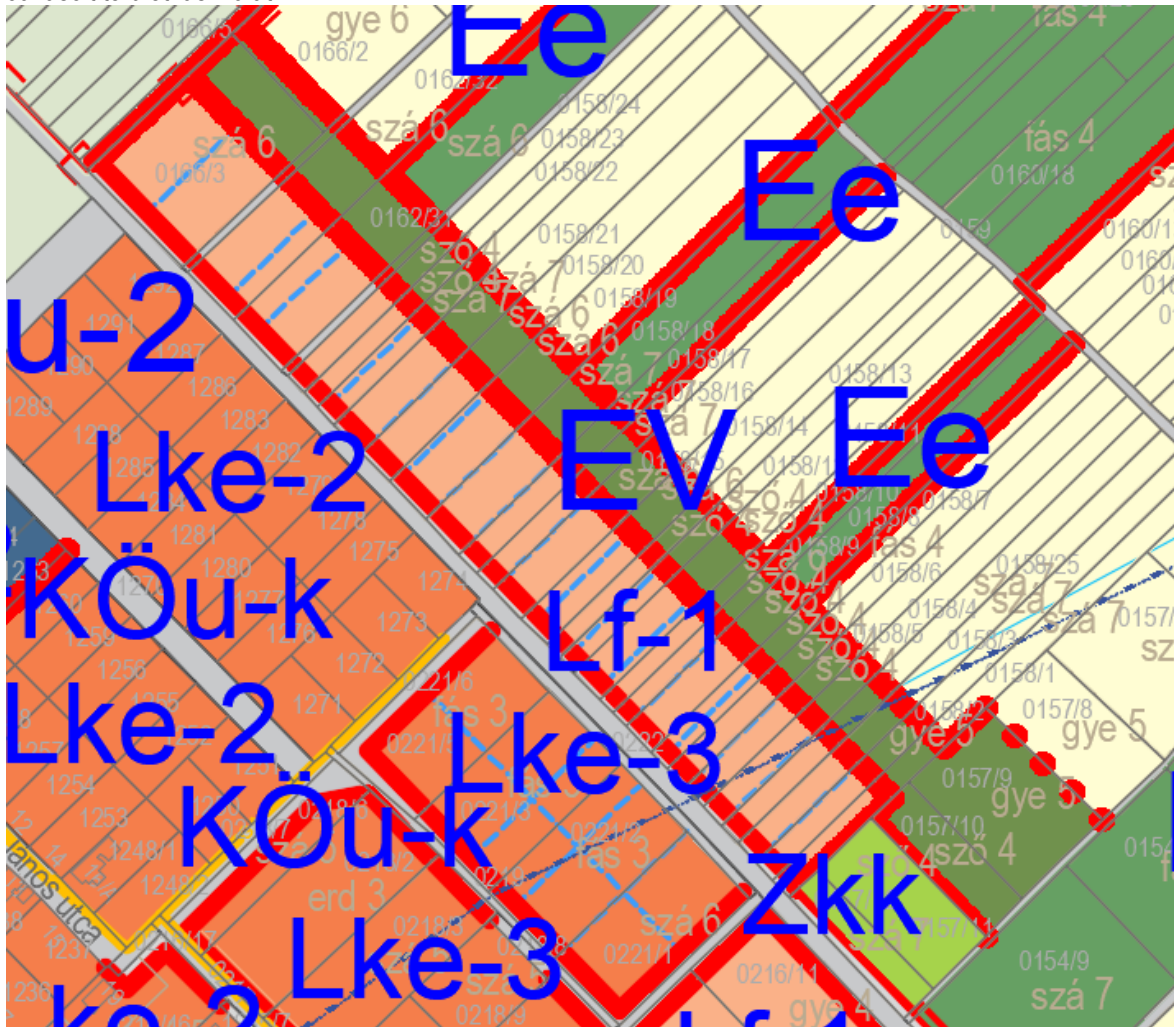
**Indokolás:** A terület túlhasználat jogi rendezése és kisebb területű telkek kialakításának igénye alapján a telekválaszték növelése a cél.

3. Az Akácfa utca (Papszék dűlő) északkeleti oldalán a temetőtől délkeletre Lf falusias lakóterület kialakítása védérdővel, közkerttel



A változás hosszú távú célt szolgál, az Akácfa utca kiszélesítésével a település lakóterületének lezárása észak felől. A terület beépítetlen, a telekalakítást a tulajdonosokra kell bízni településrendezési szerződéssel.

Javasolt területhasználat



Terület és Biológiai aktivitásérték BIA) változása:

3.	Má	Ev	Lf	Zkk	egyenleg
		-2,0112		2,0112	0
		-1,2069	1,2069		0
		-0,3008		0,3008	0
<b>összes terület</b>		<b>-3,5189</b>	<b>1,2069</b>	<b>2,0112</b>	<b>0,3008</b>

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	Má ált. mezőg.	3,7000	2,0112	7,4414		Lf falusias lakó	2,4000	2,0112	4,8269
3.	Má ált. mezőg.	3,7000	1,2069	4,4655		Ev véderdő	9,0000	1,2069	10,8621
	Má ált. mezőg.	3,7000	0,3008	1,1130		Zkk közkert	6,0000	0,3008	1,8048
			3,2181	13,0199				3,2181	17,4938
					változás		<b>4,4739</b>		

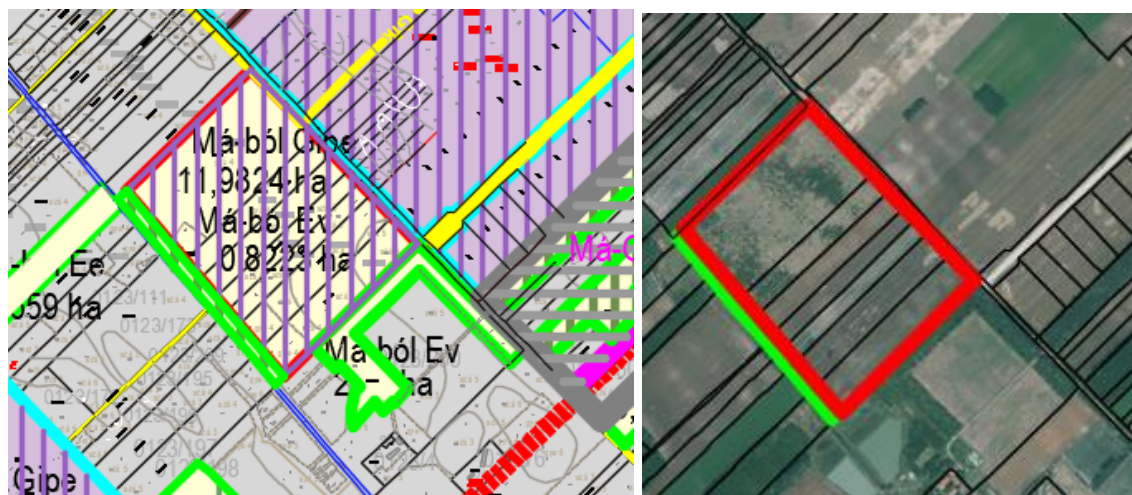
**Biológiai aktivitásérték BIA) változása:3,782 pontérték növekedés**

### Átlagos AK érték számítás

sorszám	hrsz	művelési ág	terület(ha)	AK érték	AK/ha	átlagosnál jobb	átlagosnál gyengébb
1	0166/3	szántó6	0,2697	1,8872	6,997405		0,2697
2	0162/32	szántó6	0,1301	0,9112	7,003843		0,1301
3	0162/31	szántó6	0,1403	0,9814	6,995011		0,1403
4	0158/24	szőlő4	0,0461	1,6054	34,8243		0,0461
5	0158/23	szőlő4	0,0411	1,4293	34,77616		0,0411
6	0158/22	szántó7	0,0456	0,16	3,508772		0,0456
7	0158/21	szántó7	0,0792	0,2772	3,5		0,0792
8	0158/20	szántó6	0,0797	0,5587	7,010038		0,0797
9	0158/19	szántó6	0,1039	0,7282	7,008662		0,1039
10	0158/18	szántó7	0,0978	0,342	3,496933		0,0978
11	0158/17	szántó7	0,0517	0,1803	3,487427		0,0517
12	0158/16	szántó7	0,0465	0,1618	3,47957		0,0465
13	0158/15	szántó6	0,0803	0,5616	6,993773		0,0803
14	0158/14	szántó6	0,0727	0,5087	6,997249		0,0727
15	0158/13	szőlő4	0,0373	1,2985	34,81233		0,0373
16	0158/12	szőlő4	0,0421	1,4653	34,80523		0,0421
17	0158/11	szőlő4	0,0723	2,5168	34,81051		0,0723
18	0158/10	szántó6	0,0367	0,2572	7,008174		0,0367
19	0158/9	szőlő4	0,0381	1,3264	34,81365		0,0381
20	0158/8	szőlő4	0,0734	2,5533	34,7861		0,0734
21	0158/7	fásított4	0,0464	0,3521	7,588362		0,0464
22	0158/6	szőlő4	0,0514	1,7882	34,78988		0,0514
23	0158/5	szőlő4	0,0518	1,8032	34,81081		0,0518
24	0158/4	szőlő4	0,0509	1,7703	34,77996		0,0509
25	0158/25	szántó7	0,0502	0,1747	3,48008		0,0502
26	0158/3	szántó7	0,0512	0,1787	3,490234		0,0512
27	0158/2	legelő5	0,0497	0,314	6,317907		0,0497
28	0158/1	szántó7	0,0491	0,1724	3,511202		0,0491
		<b>összesen:</b>	<b>1,9853</b>				<b>1,9853</b>

**A módosítás átlagosnál gyengébb termőföldeket érint**

**Indokolás:** A beépítésre szánt terület „lezárása”, telekválaszték biztosítása

**1.9.1.2 Gazdasági területek:****4. A Kölcsey utca folytatásában lévő Faludűlő délnyugati oldalán**

A gazdasági programban szereplő fejlesztési cél érdekében történő kijelölés. A terület beépítetlen, mezőgazdasági művelésű, borszőlő és gyümölcs kataszterrel nem érintett.

**Átlagos AK érték számítás**

sorszám	hrszt	művelési ág	terület(ha)	AK érték	AK/ha	átlagosnál jobb	átlagosnál gyengébb
1	0123/88	szántó4	1,34	23,32	17,40299	1,34	
2	0123/89	gyümölcsös4	1,3307	48,57	36,49959		1,3307
3	0123/90	gyümölcsös4	4,8644	177,5	36,4896		4,8644
		kivett mocsár	0,2647	0	0		
4	0123/211	szántó 3,4	0,9588	20,73	21,62078	0,958	
5	0123/212	szántó3,4	0,7427	17,82	23,99354	0,7427	
		kivett vízállás	0,2791	0	0		
6	0123/213	szántó 3,4,5	1,3893	34,15	24,58072	1,3893	
7	0123/214	szántó 3,4,5	1,6169	30,59	18,91892	1,6169	
		legelő 4	0,5627	5,29	9,401102		0,5627
		<b>összesen</b>				<b>6,0469</b>	<b>6,7578</b>

A módosítás többségében átlagosnál gyengébb termőföldeket érint. Vannak ugyan átlagosnál jobb termőföldek, de településfejlesztési szempontok alapján ez az alkalmas terület, mert közvetlen szomszédságában van az ide települő nagy beruházónak. A termőföld más célú hasznosítására az ingatlanügyi hatóságtól engedélyt kell kérni az igénybevételt megelőzően.

**Terület és Biológiai aktivitásérték (BIA) változása:**

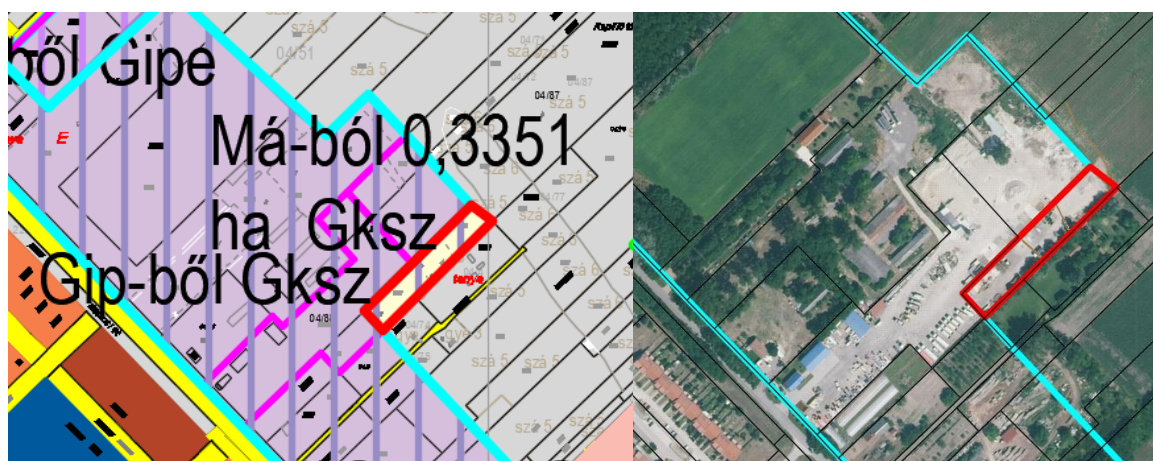
4.	Má	Ev	Gipe	egyenleg
	-11,9824		11,9824	0
	-0,8223	2,5249	0,8223	2,5249
<b>összes terület</b>	<b>-12,8047</b>	<b>2,5249</b>	<b>12,8047</b>	<b>2,5249</b>

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	Má ált. mezőg.	3,7000	11,9824	44,3349		Gipe egyéb ipari	0,4000	11,9824	4,7930
4.	Má ált. mezőg.	3,7000	0,8223	3,0425		Ev véderdő	9,0000	0,8223	7,4007
			12,8047	47,3774				12,8047	12,1937
					változás		-35,1837		

**Biológiai aktivitásérték (BIA) változása:35,1837 pontérték csökkenés**

**Indokolás:** Gazdaságfejlesztés, munkahelyteremtés érdekében történik, nagyobb beruházó idetelepítésére irányul

5. A Baracsi utca északkeleti oldalán meglévő telephely Gksz kereskedelmi szolgáltató terület kiegészítése



A módosítás telephely tényleges kiterjedése és használata alapján történik

**Terület és Biológiai aktivitásérték (BIA) változása:**

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	Má ált. mezőg.	3,7000	0,3351	1,2399		Gksz	0,4000	0,3351	0,1340
5.			0,3351	1,2399				0,3351	0,1340
					változás		-1,1058		

Általános mezőgazdasági területtől 0,3351 ha átterül Gksz kereskedelmi szolgáltató területbe  
**Biológiai aktivitásérték (BIA) változása: 1,1058 pontérték csökkenés**

**Átlagos AK érték számítás**

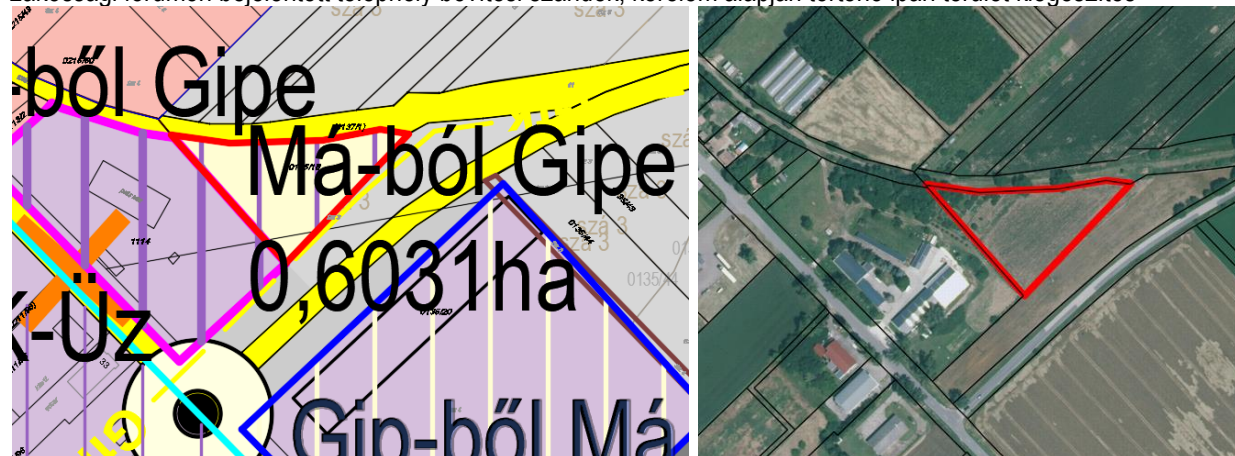
sorszám	hrszt	művelési ág	terület(ha)	AK érték	AK/ha	átlagosnál jobb	átlagosnál gyengébb
	04/087/c	legelő3	0,0806	1,26	15,63275	0,0806	
	04/087/d	szántós5	0,149	1,82	12,21477		0,149
	04/087/b	szántós5	0,1055	1,28	12,1327		0,1055
		összes	0,3351		39,98022	0,0806	0,2545

A módosítás többségében átlagosnál gyengébb termőföldet érint, telekrendezés érdekében is javasolt.

**Indokolás:** A telephely tényleges használatának megfelelő telekrendezése és az egyértelmű építési jogok megállapítása a cél.

6. A Kecskeméti út (5214) és Hetényegyházi út (5218) kereszteződésében lévő üzem bővítése érdekében 0,6 ha Gipe egyéb ipari terület kijelölése

Lakossági fórumon bejelentett telephely bővítési szándék, kérelem alapján történő ipari terület kiegészítés



**Terület és Biológiai aktivitásérték (BIA) változása:**

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	Má ált. mezőg.	3,7000	0,6031	2,2315		Gipe egéb ipari	0,4000	0,6031	0,2412
6.			0,6031	2,2315				0,6031	0,2412
					változás		-1,9902		

**Biológiai aktivitásérték BIA) változása:1,9902 pontérték csökkenés**

### Átlagos AK érték számítás

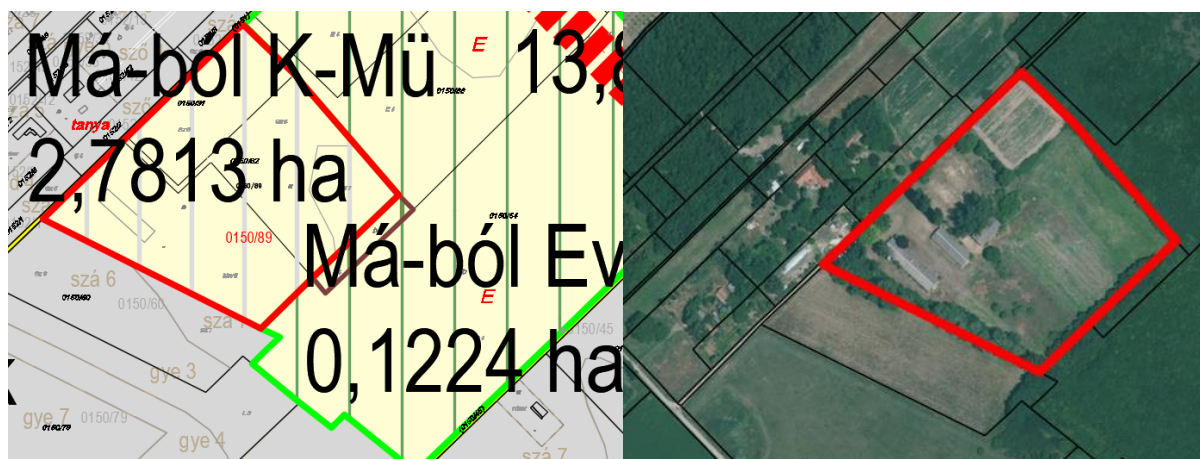
HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
0135/18	.	szántó	3	1.3633	35.58
ÖSSZESEN:				1.3633	35.58

35,58/1,3633=26,09 AK/ha

A módosítás ugyan átlagosnál jobb termőföldet érint, de a területen gázvezeték húzódik, 2 út közé ékelődik, mezőgazdasági művelésre csak korlátozottan alkalmas. A beruházás helyhez kötöttsége okán, és mert kis területet érint, javasolt.

**Indokolás:** A telephely bővítése a cél, a telephely helyzete és alakja miatt nincs más bővítési lehetőség.

7. Porvan Kft. 0150/89 (Papszék dűlő) Baromfitelep különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe sorolása



A változás tulajdonosi kérelemre történik a tényleges rendeltetés alapján, beépítési intenzitás növelése érdekében.

**Terület és Biológiai aktivitásérték BIA) változása:**

7.	Má	Ev	K-Mű	egyenleg
	-0,1226	0,1226		0
	-2,7813		2,7813	0
<b>összes terület</b>	<b>-2,9039</b>	<b>0,1226</b>	<b>2,7813</b>	<b>0</b>

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	Má ált. mezőg.	3,7000	2,7813	10,2908		K-Mű	0,7000	2,7813	1,9469
7.	Má ált. mezőg.	3,7000	0,1226	0,4536		Ev véderdő	9,0000	0,1226	1,1034
			2,9039	10,7444				2,9039	3,0503
					változás		-7,6941		

**Biológiai aktivitásérték BIA) változása:7,6941 pontérték csökkenés**

### Átlagos AK érték számítás

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
0150/89					
a	kivett			1.1952	0.00
	baromfitelep				
b	erdő		4	0.1226	0.93
c	szántó			1.5861	10.09
-----					
	és út		6	1.2977	9.08
			7	0.2884	1.01
ÖSSZESEN:				2.9039	11.02

**11,02/2,9039= 3,7949 AK/ha**

A módosítás átlagosnál gyengébb termőföldet érint

**Indokolás:** Az állattartó telepek egységes szabályozása érdekében indokolt

8. Leporex Kft.. 0135/24, 0135/40 (Papszék dűlő) Nyúlnevelő telep különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe sorolása



A változás tulajdonosi kérelemre történik a tényleges rendeltetés alapján, telephely bővítése érdekében.

**Terület és Biológiai aktivitásérték BIA) változása:**

	8 Má	Ev	K-Mű	egyenleg
	-6,5226		6,5226	0
				0
<b>összes terület</b>	<b>-6,5226</b>	<b>0</b>	<b>6,5226</b>	<b>0</b>

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	Má ált. mezőg.	3,7000	6,5226	24,1336		K-Mű	0,7000	6,5226	4,5658
<b>8</b>			6,5226	24,1336				6,5226	4,5658
					változás		<b>-19,5678</b>		

**Biológiai aktivitásérték BIA) változása:19,5678 pontérték csökkenés**

**Átlagos AK érték számítás**

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
0135/24	.	kivett gazdasági épület, udvar (nyúlnevelő csarnok)		2.5755	0.00
ÖSSZESEN:				2.5755	0.00
HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
0135/40	.	szántó	5	3.9471	48.15
ÖSSZESEN:				3.9471	48.15

**48,15/3,9471= 12,22 AK/ha**

A módosítás átlagosnál gyengébb termőföldet érint

**Indokolás:** Az állattartó telepek egységes szabályozása érdekében indokolt.

**9 Varga Tanya szálloda és konferencia központ bővítése**

A változás tulajdonosi kérelemre történik a tényleges rendeltetés alapján, a meglévő létesítmények egységes szabályozása érdekében turisztikai terület kijelölése. A terület több helyrajzi számon nyilvántartott, telekegyesítés a már pihenőházakkal beépített telke és az eltérő övezeti besorolás miatt nem volt lehetséges.

**Terület és Biológiai aktivitásérték BIA) változása:**

	9 Má	Ev	K-Tur	egyenleg
	-3,2683		3,2683	0
				0
<b>összes terület</b>	<b>-3,2683</b>	<b>0</b>	<b>3,2683</b>	<b>0</b>

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	Má ált. mezőg.	3,7000	3,2683	12,0927		K-Tur	1,5000	3,2683	4,9025
9.			3,2683	12,0927				3,2683	4,9025
					változás		<b>-7,1903</b>		

**Biológiai aktivitásérték BIA) változása:7,1903 pontérték csökkenés**

**Átlagos AK érték számítás**

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
058/101	.	kivett udvar 2 gazdasági épület		0.3944	0.00
ÖSSZESEN:				0.3944	0.00
HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
062/148	.	kivett udvar és 4 épület		0.3104	0.00
ÖSSZESEN:				0.3104	0.00
HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
062/149	.	kivett udvar 3 egyéb épület		0.5426	0.00
ÖSSZESEN:				0.5426	0.00
Cím: 6041 KEREKEGYHÁZA, Kunpuszta 150.					
HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
062/150	.	kivett udvar és 2 szállásépület, 1 gazdasági épület, 4 medence		2.0159	0.00
ÖSSZESEN:				2.0159	0.00
HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
062/151	.	kivett út		0.0279	0.00
ÖSSZESEN:				0.0279	0.00

A módosítás termőföldet nem érint

**Indokolás:** Turizmusfejlesztés érdekében indokolt.

**Az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésének területi egyenlege:**

új beépítésre	Lf	Lke			Gipe			K-Mű	Gksz		összes
szánt területek	4,3115	10,852			12,586			9,3039	0,3351	3,2683	40,6561
Beépítésre nem			Zkk	Má		Ev	KÖu				összes
szánt területek			1,8352	-49,47		4,6611	2,3212				-40,6561

40,6561 ha csereterületet kell biztosítani, amely vagy mezőgazdaság övezetbe, vagy erdőövezetbe

visszasorolással lehetséges.

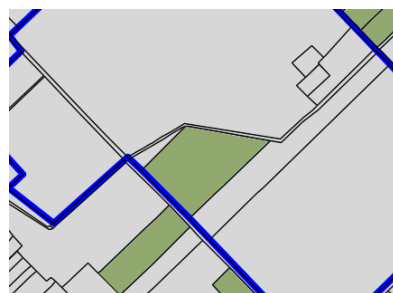
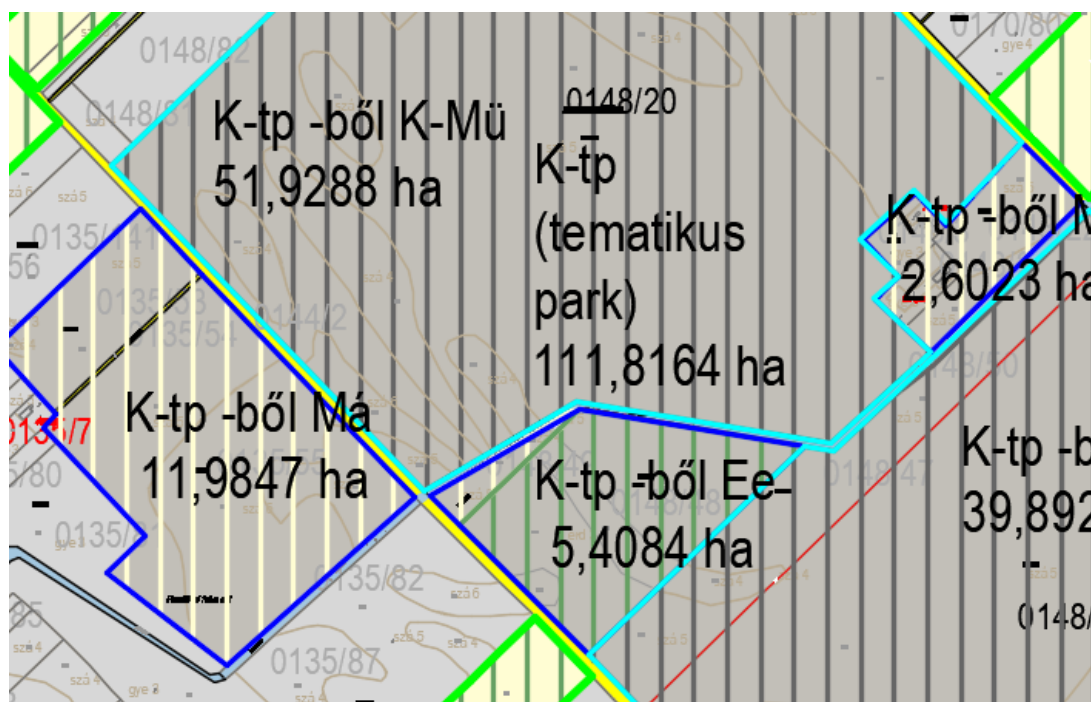
**Az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésének biológiai aktivitásérték (BIA) egyenlege:**

ügy száma	BIA veszteség	BIA többlet	
1	-1,7356		
2	-12,7513		
3		3,782	
4	-35,1837		
5	-1,1058		
6	-1,9902		
7	-7,6941		
8	-19,5678		
9	-7,1903		
<b>összes</b>	<b>-87,2188</b>	<b>3,782</b>	<b>-83,4368</b>

A BIA érték a település egészére nem csökkenhet, ezt mezőgazdasági övezetbe visszasorolással vagy erdőövezet kijelöléssel lehet kompenzálni.

**1.9.2. Csereterület biztosítása, beépítésre nem szánt területbe visszasorolások és különleges beépítésre nem szánt területbe átsorolások**

**10. Tematikus park egy résznek visszasorolása Má mezőgazdasági és Ee egyéb erdő övezetbe**



A különleges beépítésre szánt tematikus park terület fenntartása nem indokolt, a tulajdonosváltás megtörtént, a jelenlegi tulajdonos a területet ökológiai mintagazdaság céljára hasznosítja. A terület középső része beerdősült, melyen az adatszolgáltatás szerint erdőállomány adattárban szereplő nemes nyáras-akácok kultúrerdő létesült, ezért a 0148/48 hrsz-ú terület Ee egyéb erdőövezetbe sorolása indokolt. A 0144/2 hrsz-ú dűlút déli

oldalán lévő terület és a tanyák területe mezőgazdasági övezetbe kerül visszasorolásra.

**Terület változása:**

K-tp	Má	Ev	K-Mü	egyenleg
-14,587	14,587			0
-5,4084		5,4084		0
-91,821			91,821	0
-111,816	14,587	5,4084	91,821	0

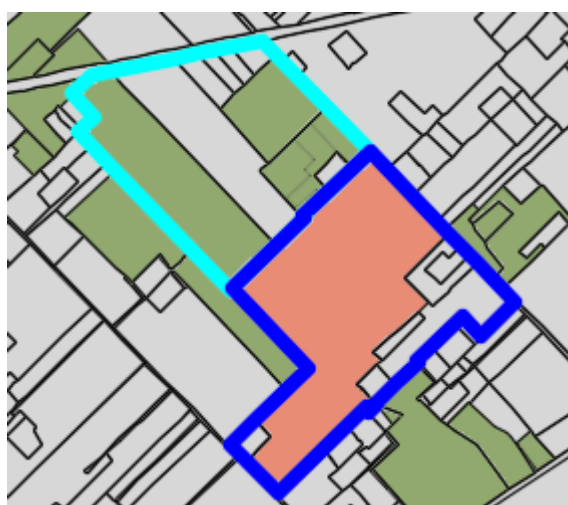
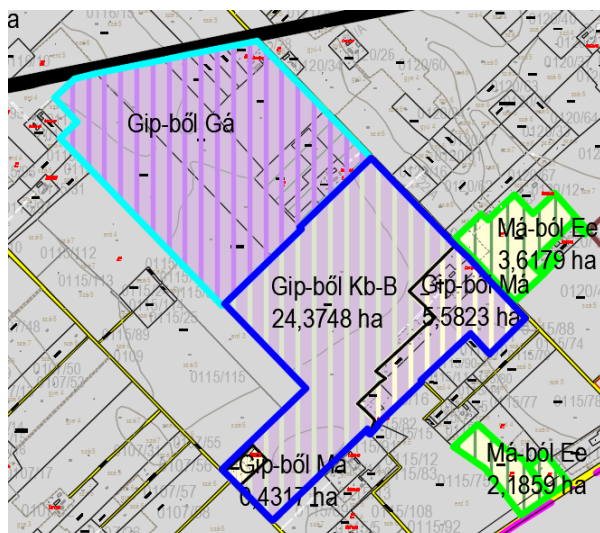
**Biológiai aktivitásérték (BIA) változása:**

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	K-tp kül. Beépítésre szánt	1,5000	111,8164	167,7246		Má mezőgazdasági	3,7000	14,5870	53,9719
10						Ev véderdő	9,0000	5,4084	48,6756
						K-Mü	0,7000	91,8210	64,2747
			111,8164	167,7246				19,9954	102,6475
					változás		-65,0771		

**Biológiai aktivitásérték (BIA) változása:65,0771 pontérték csökkenés**

**Indoklás:** A terület mezőgazdasági hasznosíthatósága érdekében a változtatás indokolt.

**11. Ipari terület visszasorolása meglévő homokbánya okán.**



Az adatszolgáltatás szerint a hatályos tervben Gip ipari területként szereplő területen homokbánya létesült, melynek kiterjedése baloldali ábrán látható. Továbbá a területen több, mint 10 ha erdő létesült, amelyek az országos erdőállomány adattárban is szerepelnek. de a vármegye területrendezési tervében ez a terület települési területként szerepel, ezért ezeket az erdőket nem kötelező átsorolni. A terület 52-es út melletti elhelyezkedése és az 53101-es út közelsége okán telephelyek kialakítására ideális, ez a terület marad gazdasági terület.

**Terület változása:**

Gip	Má	Kb-B	egyenleg
-24,3748		24,3748	0
-6,014	6,014		0
-30,3888	6,014	24,3748	0

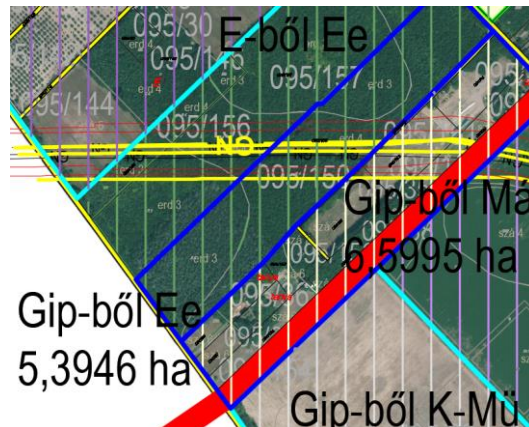
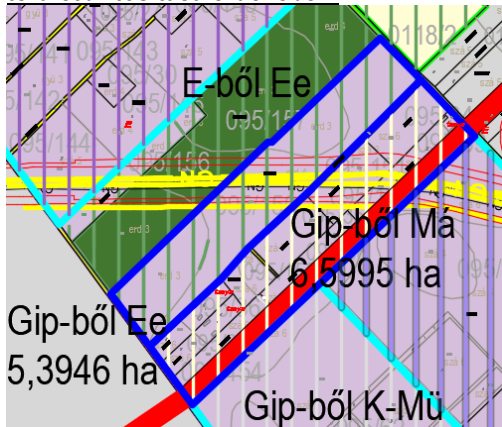
**Biológiai aktivitásérték BIA) változása:**

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	Gip ipari terület	0,4000	24,3748	9,7499		Kb-B bánya	0,2000	24,3748	4,8750
<b>11</b>	Gip ipari terület	0,4000	6,0140	2,4056		Má mezőgazdasági	3,7000	6,0140	22,2518
			30,3888	12,1555				30,3888	27,1268
					változás		<b>14,9712</b>		

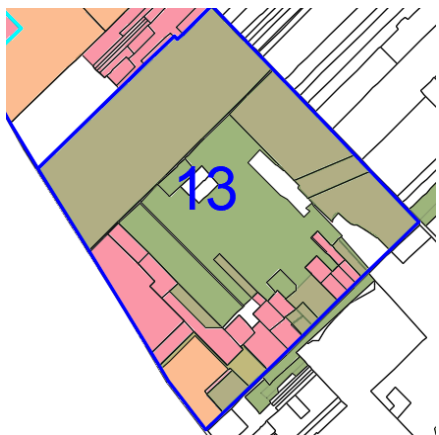
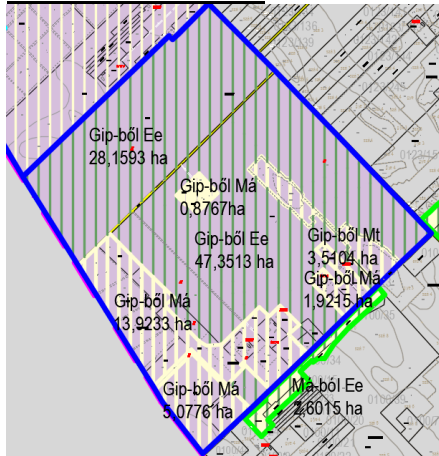
**Biológiai aktivitásérték BIA) változása:14,9712 pontérték növekedés**

**Indoklás:** A bánya tényleges használat szerint és a vele szomszédos, délre lévő tanyák mezőgazdasági hasznosíthatósága érdekében indokolt.

**12. Ipari terület visszasorolása erdősültség és mezőgazdasági hasznosítás okán, továbbá elkerülő út területbiztosítása érdekében.**



**13. Ipari terület visszasorolása erdősültség és mezőgazdasági hasznosítás okán, továbbá csereterület biztosítása érdekében.**



Az adatszolgáltatás szerint a hatályos tervben Gip ipari területként szereplő területen erdő létesült, továbbá a terület nagy része országos borszőlő és gyümölcs kataszteri érintettségű, A terület déli részén több tanya is van. A terület közvetlenül Fülöpháza településhatárán van, nem célszerű itt az ipari fejlesztés a későbbiekben. Jelenleg a terület beépítetlen, korábban állattartó telepek létesítése céljára jelölték ki Gip övezetbe. A Gip övezet fenntartása a továbbiakban nem indokolt.

**Terület változása:**

Gip	Má	Ee	egyenleg
-78,1523		78,1523	0
-22,0404	22,0404		0
-100,193	22,0404	78,1523	0

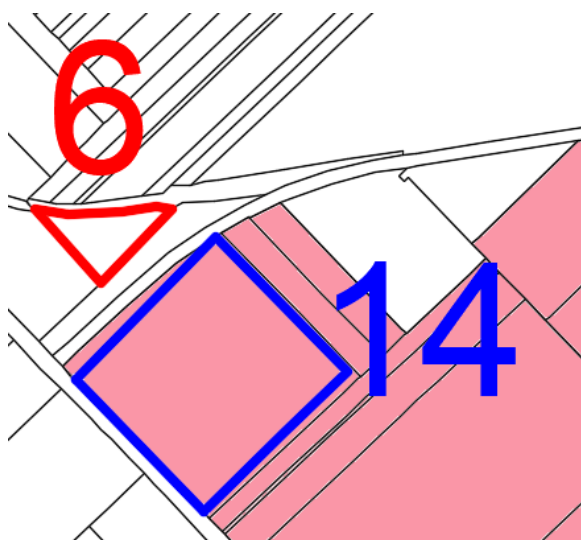
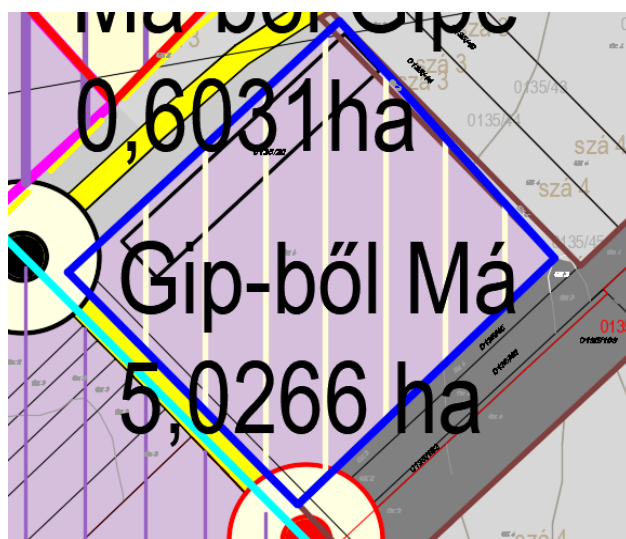
**Biológiai aktivitásérték BIA) változása:**

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	Gip ipari terület	0,4000	78,1523	31,2609	Ee	9,0000	78,1523	703,3707	
13	Gip ipari terület	0,4000	22,0404	8,8162	Má mezőgazdasági	3,7000	22,0404	81,5495	
			100,1927	40,0771			100,1927	784,9202	
					változás		<b>744,8431</b>		

**Biológiai aktivitásérték BIA) változása:744,8431 pontérték növekedés**

**Indokolás:** A tényleges használat szerint a terület mezőgazdasági hasznosíthatósága érdekében indokolt. Ennek a területnek a visszasorolása biztosítja mind az új beépítésre szánt területek kijelölése okán keletkező BIA veszteséget, mind a szükséges csereterületet.

**14. Ipari terület visszasorolása mezőgazdasági hasznosítás okán.**



A visszasorolást az önkormányzat kezdeményezte. A terület beépítetlen, állattartó telep mellett fekszik országos közút mellett. Borszőlő termőhelyi kataszterrel érintett, szántó 4 művelési ágban nyilvántartott, átlagos aranykorona értéke 17,4, a települési átlagnál (szántó 12,73) jóval magasabb. Mivel nem telephely bővítés, a művelésből való kivonást nem lehet megindokolni.

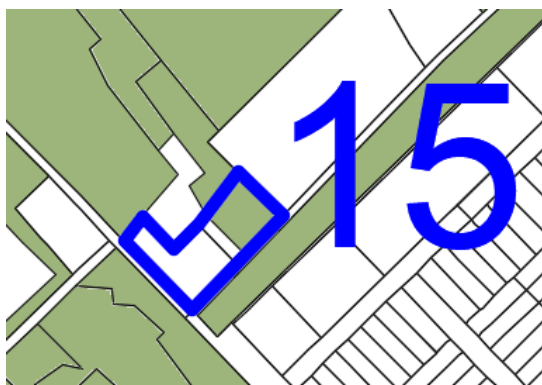
**Területi és biológiai aktivitásérték BIA) változása:**

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
14	Gip ipari terület	0,4000	5,0266	2,0106	Má mezőgazdasági	3,7000	5,0266	18,5984	
			5,0266	2,0106			5,0266	18,5984	
					változás		<b>16,5878</b>		

**Biológiai aktivitásérték BIA) változása:16,5878 pontérték növekedés**

**Indokolás:** A tényleges használat szerint a terület mezőgazdasági hasznosíthatósága érdekében indokolt.

**15. Ipari terület visszasorolása erdő övezetbe tényleges használat okán.**



A változtatás tervezői javaslat annak okán, hogy a telek már részben beerdősült és a rajta lévő tanya a KEFAG tulajdonában van, erdészeti célokra használják.

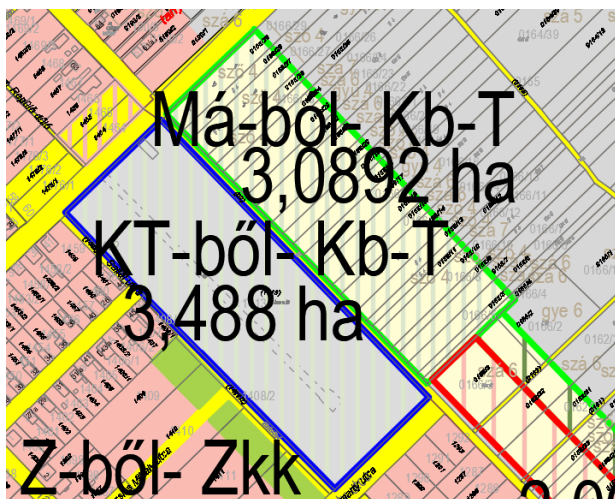
**Területi és biológiai aktivitásérték (BIA) változása:**

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
15	Gip ipari terület	0,4000	0,7241	0,2896	Ee	9,0000	0,7241	6,5169	
			0,7241	0,2896				0,7241	6,5169
					változás		6,2273		

**Biológiai aktivitásérték (BIA) változása: 6,2273 pontérték növekedés**

**Indokolás:** A tényleges használat szerint a terület erdészeti hasznosíthatósága érdekében indokolt.

**16. Temető átsorolása különleges beépítésre nem szánt területbe és bővítése mezőgazdasági terület igénybevételével.**



A temető bővítése szükséges, erre a célra az Akácfa utca északkeleti oldala az egyedül lehetséges bővítési irány. A jelenleg beépítésre szánt különleges területbe sorolt temetőt át kell sorolni beépítésre nem szánt különleges területbe telekösszevonás érdekében és azért, mert 10 %-nál nagyobb beépítettség nem is szükséges. Az akácfa utca közterületként így megszűnik és a temető belső útjává válik. Emellett az út mellett lehet az északi és a déli oldalon is parkolókat kialakítani. Csereterület biztosítása ugyan a jelenlegi szabályok szerint még nem szükséges, de a MaÉptv. hatálybalépése után már beépítésre nem szánt különleges övezetet is csak csereterülettel lehet kijelölni, ezért ezt is vizsgáljuk, csakúgy, mint a BIA változását.

**Területi és biológiai aktivitásérték (BIA) változása:**

K-T	Má	Kb-T	egyenleg
-3,488		3,488	0
	-3,0892	3,0892	0
-3,488	-3,0892	6,5772	

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	K-T beép. szánt temető	3,0000	3,4880	10,4640		Kb-T beép.nem szánt	3,0000	3,4880	10,4640
16	Má mezőgazdasági	3,7000	3,0892	11,4300		Kb-T beép.nem szánt	6,0000	3,0892	18,5352
			6,5772	21,8940				6,5772	28,9992
					változás		7,1052		

**Biológiai aktivitásérték (BIA) változása:7,10,52 pontérték növekedés**

(a meglévő és bővítési Kb-T terület BIA értékmutatója szándékosan különbözik a meglévő és a bővítési terület esetében, mert a meglévő temető zöldfelületi fedettsége 80 %-nál kisebb)

**Indoklás:** A javasolt módosítás a temető bővítése érdekében indokolt.

**17. Játsszótér átsorolása Lf falusias lakóterületből Zkk közkert övezetbe (Tavaszi u. Árokszállási út sarkán)**



Két önkormányzati tulajdonú telken játszótér létesült. A környék lakossága ugyan egyre öregszik és a játszótér funkcióra kevésbé van igény, mégsem javasolt az eredetileg 2 db építési telket lakásépítési telekként értékesíteni, mert a térségben kevés, illetve gyakorlatilag nincs közösségi zöldfelület.

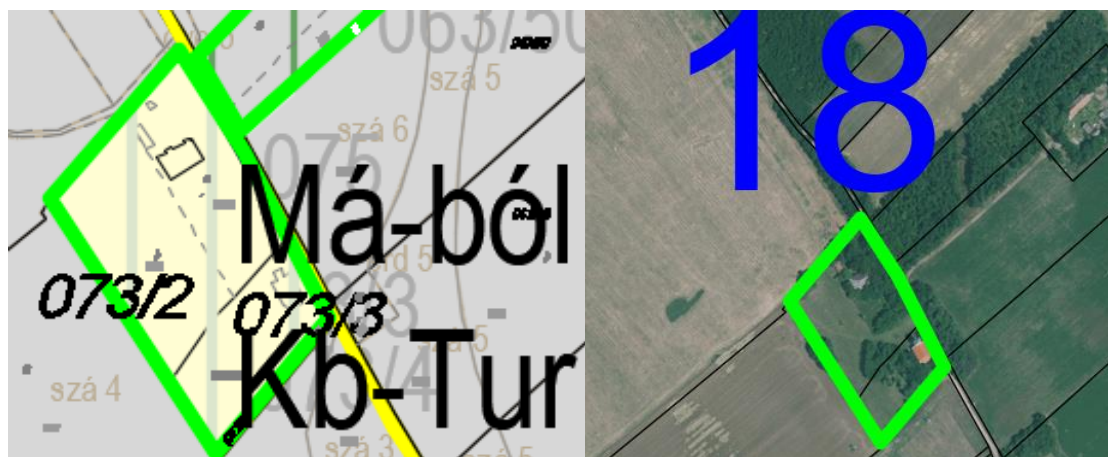
**Területi és biológiai aktivitásérték (BIA) változása:**

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
17	Lf falusias lakóterület	2,4000	0,1826	0,4382		Zkk közkert	6,0000	0,1826	1,0956
			0,1826	0,4382				0,1826	1,0956
					változás		0,6574		

**Biológiai aktivitásérték (BIA) változása:0,6574 pontérték növekedés**

**Indoklás:** A javasolt módosítás a közösségi zöldfelületek növelése érdekében indokolt.

### **18. Kunpusztai templom és volt iskola beépítésre nem szánt különleges turisztikai területbe átsorolása**



A Kunpusztai templom ma is működő egyházi intézmény, a volt iskola önkormányzati tulajdonú. Mezőgazdasági művelés a 2 telken értelemszerűen nincs, mivel a 2 épület turisztikai látványosság is, Kb-Tur beépítésre nem szánt különleges övezetbe átsorolása javasolt. (mindkét ingatlan jelenlegi beépítettsége 10 % alatti)

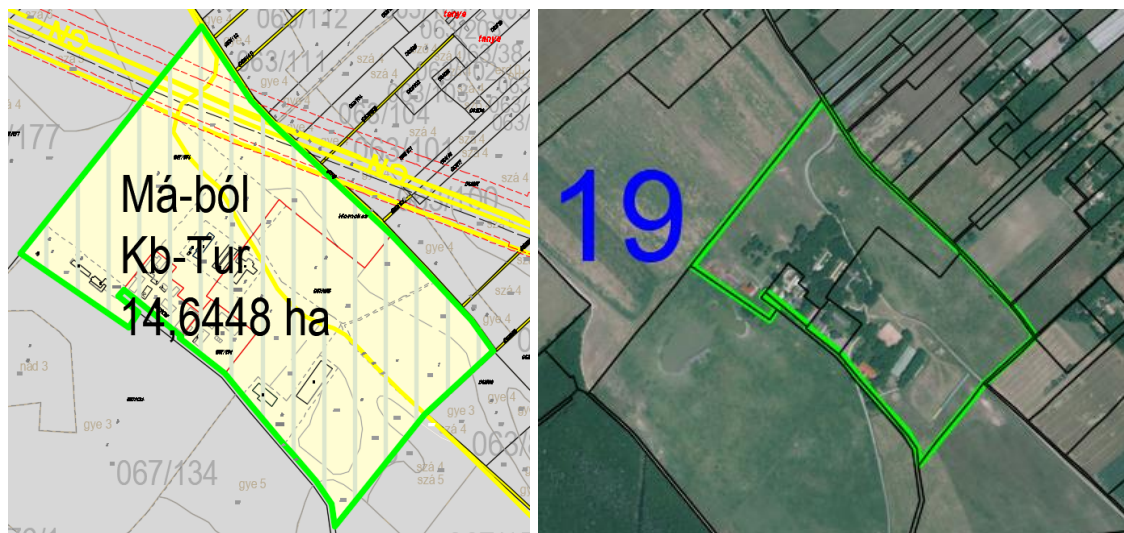
#### **Területi és biológiai aktivitásérték (BIA) változása:**

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
18	Má mezőgazdasági terület	3,7000	1,4443	5,3439		Kb-Tur turisztikai ter	3,2000	1,4443	4,6218
			1,4443	5,3439				1,4443	4,6218
					változás		-0,7222		

#### **Biológiai aktivitásérték (BIA) változása:0,7222 pontérték csökkenés**

**Indokolás:** A javasolt módosítás mezőgazdasági területen lévő egyházi és idegenforgalmi létesítmény építési jogainak rendezése érdekében indokolt.

### **19. Kunsági major beépítésre nem szánt különleges turisztikai területbe átsorolása**



A turisztikai szempontból nevezetes Kunsági major területét- mivel ez nem mezőgazdasági tevékenységű létesítmény- javasolt a tényleges tevékenysége alapján Különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe átsorolni. A terület beépítettségi intenzitása alacsony, a 10 % beépíthetőség eléréséig még rendelkezik tartalékokkal. A területen gáz szállítóvezeték húzódik, ennek védőtávolsága betartandó

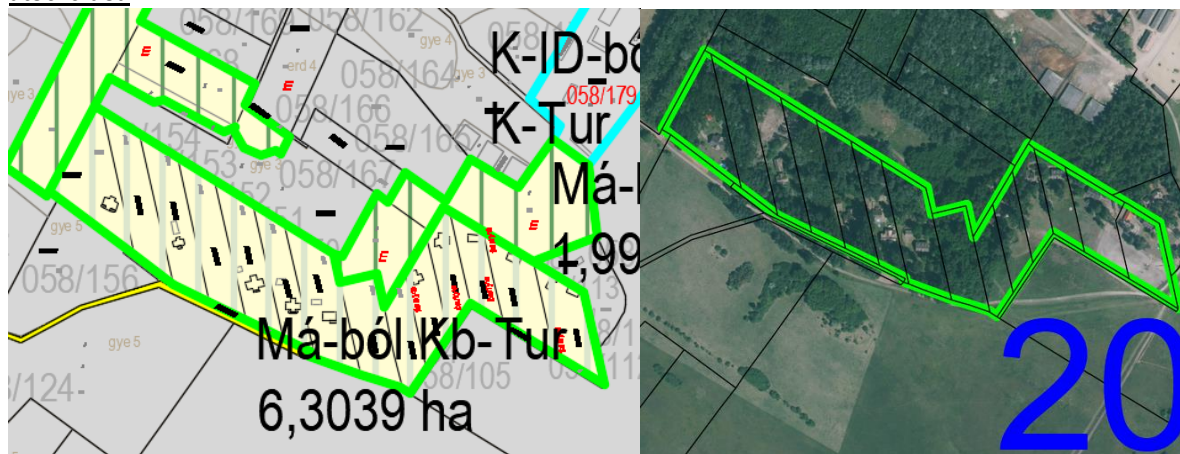
**Területi és biológiai aktivitásérték (BIA) változása:**

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
19	Má mezőgazdasági terület	3,7000	14,6448	54,1858		Kb-Tur turisztikai ter	3,2000	14,6448	46,8634
			14,6448	54,1858				14,6448	46,8634
					változás		-7,3224		

**Biológiai aktivitásérték (BIA) változása: 7,3224 pontérték csökkenés**

**Indoklás:** A javasolt módosítás mezőgazdasági területen lévő idegenforgalmi komplexum építési jogainak rendezése érdekében indokolt.

**20. Varga Tanya melletti pihenőházas terület beépítésre nem szánt különleges turisztikai területbe átsorolása**



A területen 3000 m<sup>2</sup>-es telkeken kis hétvégi házak épültek, többük külföldi magánszemélyek tulajdonában van. A területen nyilvánvalóan nem folytatnak mezőgazdasági tevékenységet, az épületek funkciójukban a Varga Tanyához kapcsolódnak. Beépítésre nem szánt különleges területbe átsorolásuk javasolt

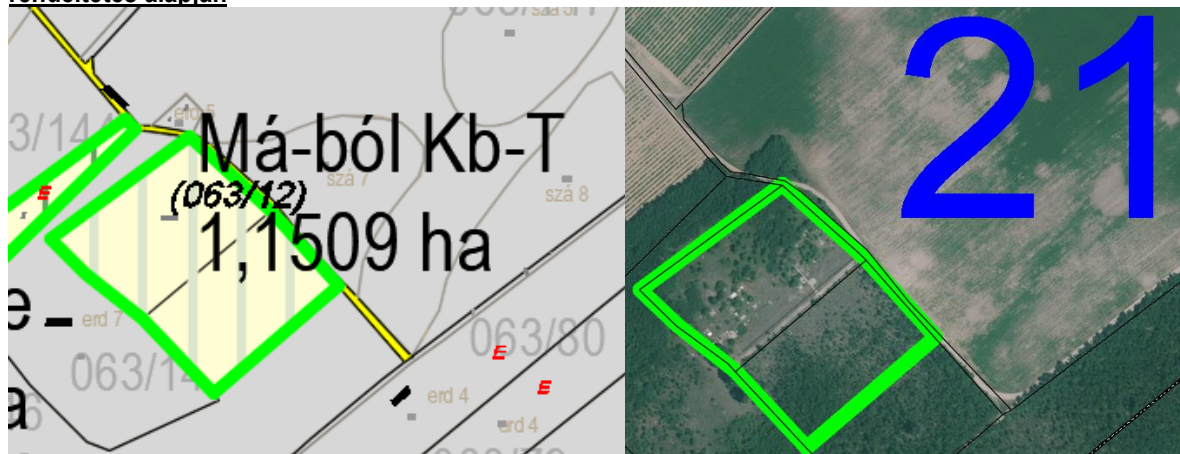
**Területi és biológiai aktivitásérték (BIA) változása:**

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
20	Má mezőgazdasági terület	3,7000	6,3039	23,3244		Kb-Tur turisztikai ter	3,2000	6,3039	20,1725
			6,3039	23,3244				6,3039	20,1725
					változás		-3,1520		

**Biológiai aktivitásérték (BIA) változása: 3,152 pontérték csökkenés**

**Indoklás:** A javasolt módosítás mezőgazdasági területen lévő pihenőházak és még üres telkek építési jogainak rendezése érdekében indokolt.

**21. Kunpusztai temető beépítésre nem szánt különleges temető területbe átsorolása a tényleges rendeltetés alapján**



Az önkormányzat tulajdonában lévő helyi védett temető mezőgazdasági területből tényleges rendeltetése szerint

különleges beépítésre nem szánt temető övezetbe átsorolásra javasolt-

**Területi és biológiai aktivitásérték (BIA) változása:**

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
21	Má mezőgazdasági terület	3,7000	1,1509	4,2583		Kb-T temető terület	3,2000	1,1509	3,6829
			1,1509	4,2583				1,1509	3,6829
					változás		-0,5755		

**Biológiai aktivitásérték (BIA) változása: 0,5755 pontérték csökkenés**

**Indokolás:** A javasolt módosítás mezőgazdasági területen lévő védett temető rendeltetésének megfelelő övezetbe átsorolása indokolt.

**22. Szennyvíztisztító telep beépítésre nem szánt különleges területbe átsorolása a tényleges rendeltetés alapján**



A területen a STAL-WEST technológiai szennyvíztisztító telepe van, nyárfás elszikkasztás. A terület nem mezőgazdasági művelésű, még hosszú távon szennyvíztisztító lesz, ezért különleges beépítésre nem szánt övezeti átsorolása javasolt.

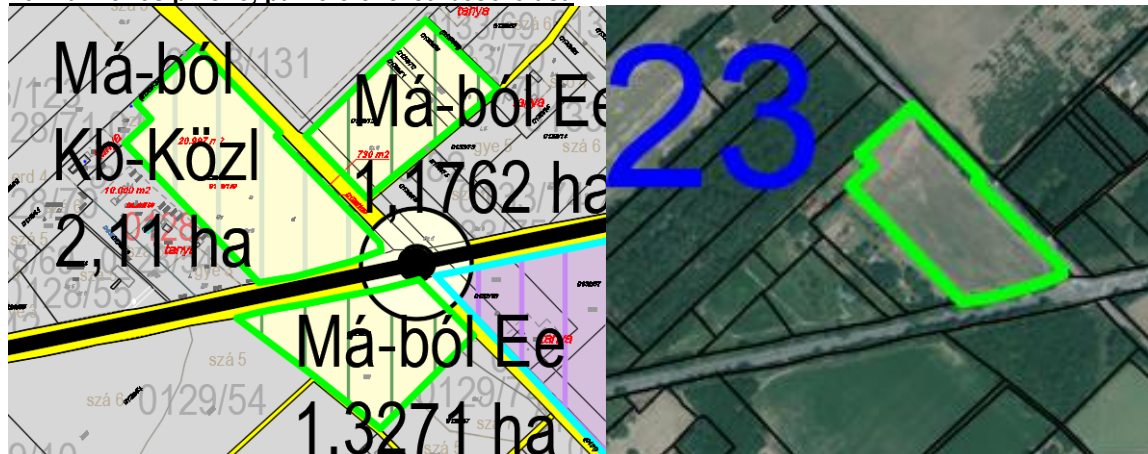
**Területi és biológiai aktivitásérték (BIA) változása:**

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
22	Má mezőgazdasági terület	3,7000	5,7288	21,1966		Kb-Szt szvitziszt.	3,2000	5,7288	18,3322
			5,7288	21,1966				5,7288	18,3322
					változás		-2,8644		

**Biológiai aktivitásérték (BIA) változása: 2,8644 pontérték csökkenés**

**Indokolás:** A javasolt módosítás mezőgazdasági területen lévő szennyvíztisztító rendeltetésének megfelelő övezetbe átsorolása indokolt.

**23. Kamionos pihenő, parkoló övezeti besorolása**



Az övezeti átsorolás tulajdonosi kérelemre történik. Kérelmező a közlekedéshez kapcsolódó kamionparkolót, üzemanyag töltőt, szálláshelyeket és a közlekedők kiszolgálására kereskedelmi létesítményt kíván kialakítani. Az 52-es út és 5214-es út kereszteződésében körforgalmi csomópont létesül, a területet innen kívánják megközelíteni.

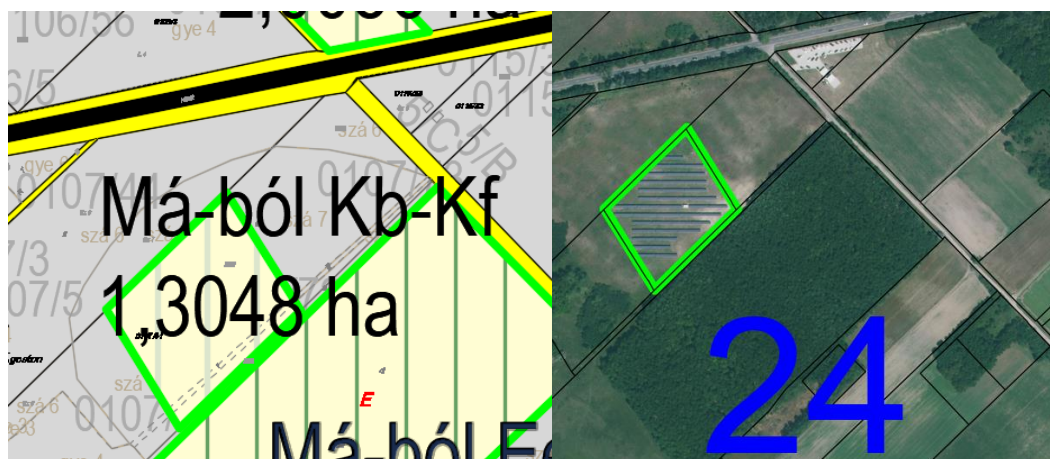
#### Területi és biológiai aktivitásérték BIA) változása:

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
23	Má mezőgazdasági terület	3,7000	2,1100	7,8070		Kb-Közl közlekedési	3,2000	2,1100	6,7520
			2,1100	7,8070				2,1100	6,7520
					változás		-1,0550		

**Biológiai aktivitásérték BIA) változása: 1,055 pontérték csökkenés**

**Indokolás:** A módosítás a közlekedők kiszolgálása érdekében és a kamionok települést elkerülő területen történő elhelyezése érdekében indokolt.

#### 24. Napelemes kiserőmű Kb-Kf övezetbe átsorolása



A mezőgazdasági területen 500 kW alatti teljesítményű napelemes kiserőmű valósult meg. A terület Kb-Kf beépítésre nem szánt különleges kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe (Kb-Kf) átsorolása javasolt, mivel itt mezőgazdasági termelés hosszú távon nem várható.

#### Területi és biológiai aktivitásérték BIA) változása:

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
24	Má mezőgazdasági terület	3,7000	1,3048	4,8278		Kb-Kf naperőmű	3,2000	1,3048	4,1754
			1,3048	4,8278				1,3048	4,1754
					változás		-0,6524		

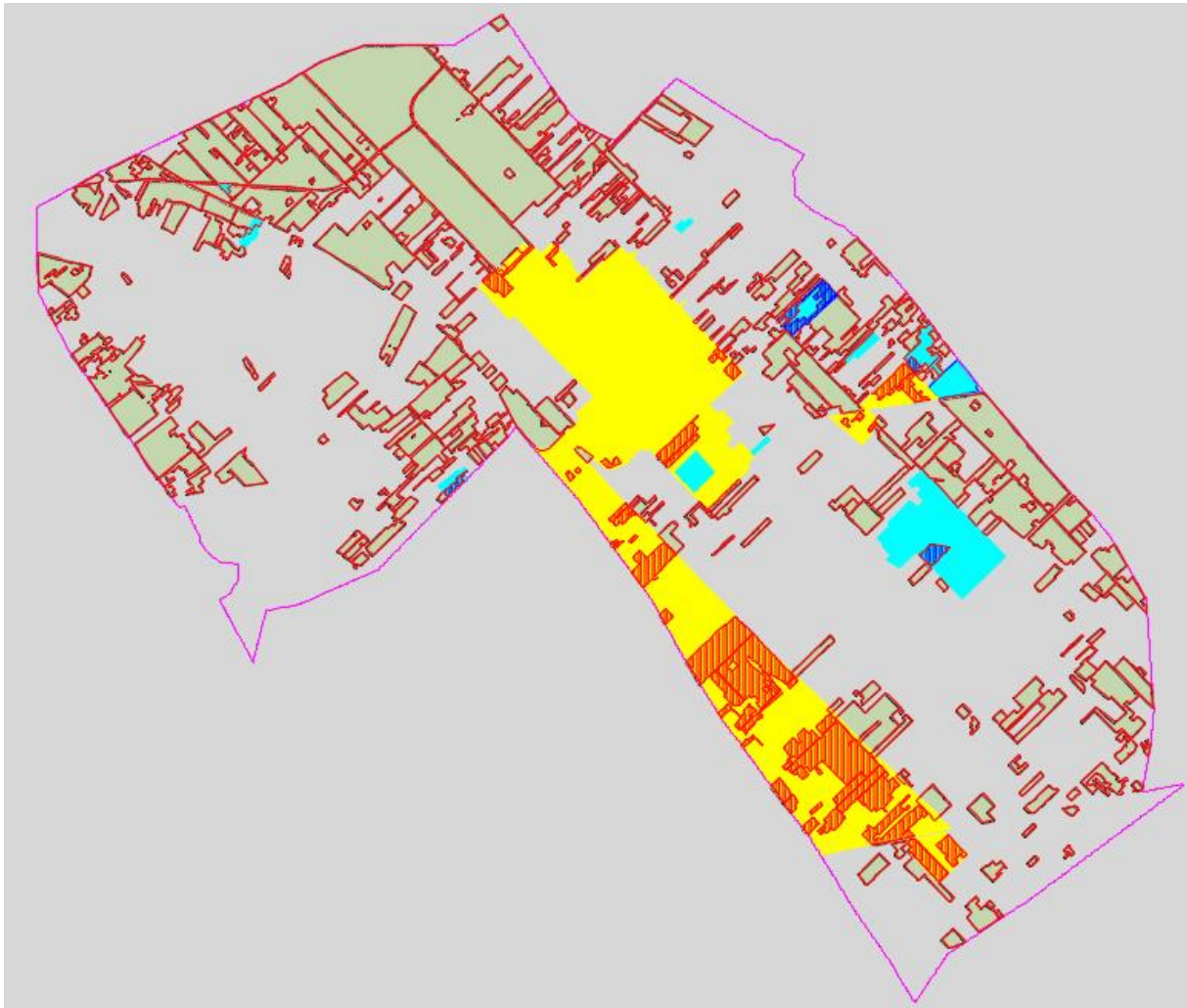
**Biológiai aktivitásérték BIA) változása: 0,6524 pontérték csökkenés**

**Indokolás:** A módosítás a megvalósult állapot átvezetése okán indokolt.

A beépítésre nem szánt területbe visszasorolások eredménye:

Zkk közkert 0,1826 ha-ral nő, a mezőgazdasági terület 165,8686 ha-ral nő, az Ee erdőterület 88,6768 ha-ral nő, létrejön 63,6292 ha beépítésre nem szánt különleges terület.

## 25. A BKVMTrT szerinti erdőövezetek átvezetése érdekében történő változások



Fenti ábrán világoszöld felület jelöli a vármegye területrendezési tervében szereplő erdők övezetét, sárga felület jelöli a vármegye területrendezési tervében szereplő települési térség területét, világoskék felület jelöli a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban Trtv) hatályba lépését megelőzően beépítésre szánt területeket. A Trtv. 29. §-a szerint:

„29. §<sup>98</sup> Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. **Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek**, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló **2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek**, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, **valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.**”

Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről szóló Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének 2/2024. (II. 26.) önkormányzati rendelete 2. melléklete szerint:

Sl.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
Sorszám	Település	Ökológiai hálózati magterületének övezete (ha)	Ökológiai hálózati ökológiai folyosójának övezete (ha)	Ökológiai hálózati puffertületének övezete (ha)	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Erdők övezete (ha)	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	Tájékvédelmi terület övezete (ha)	Világörökségi és -várományos területek övezete (érintettség)	Vízminőségvédelmi terület övezete (ha)	Nagyvízi meder övezete (ha)	Honvédelmi és katonai célú terület övezete (érintettség)*	Ásványi nyersanyagvagon övezete (érintettség)*	Rendszeresen belvőjárta terület övezete (ha)	Tanyás területek övezete (érintettség)*	Földtanvesztélyforrás terület övezete (érintettség)*	
64.	63.	Kerekegyháza	1004,06	336,57			2270,75	86,61	1758,23					x	673,80	x		

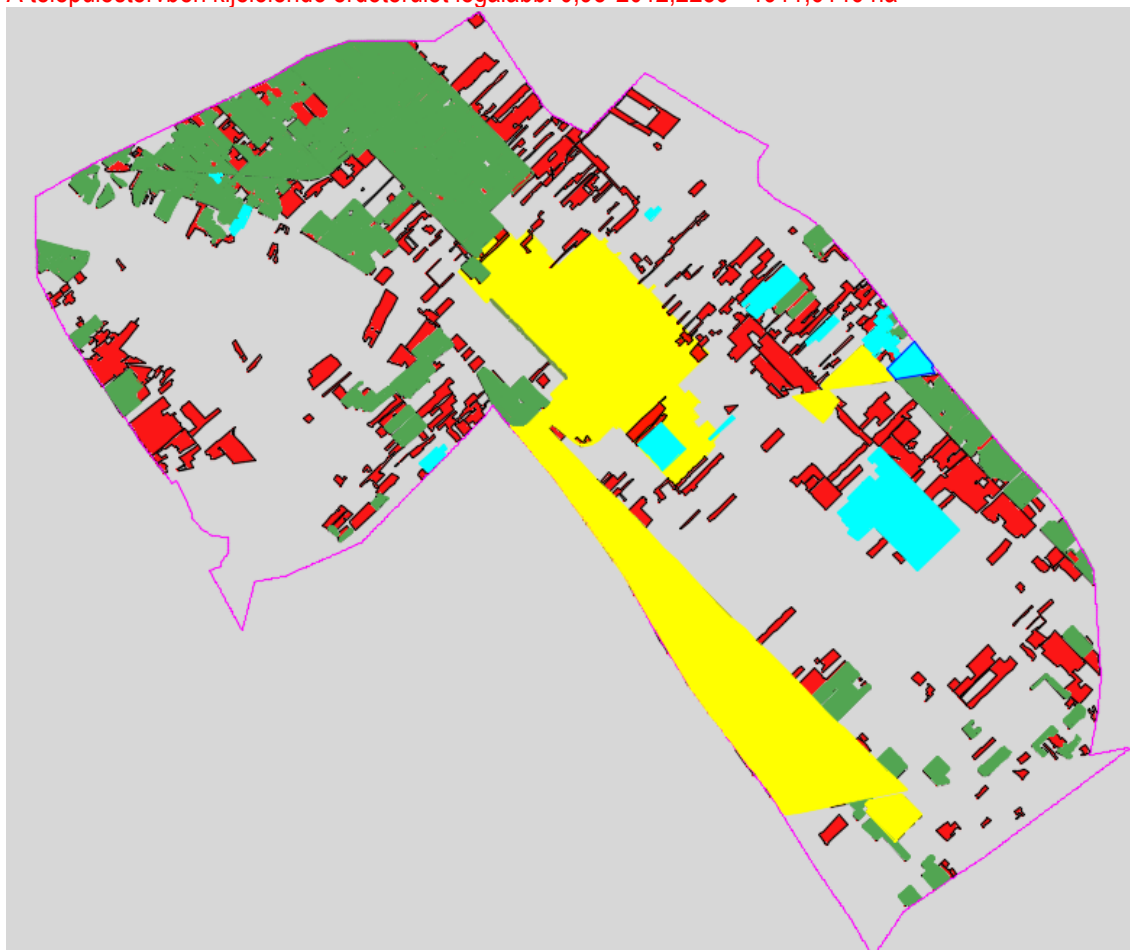
Az erdők övezete: 2270,75 ha, amely nem egyezik az adatszolgáltatásként shp fájlokban megkapott területekkel.

A digitális állomány alapján újra számoltuk az erdők övezetét és az alábbi eredményt kaptuk:

Erdők övezete a teljes igazgatási területre számolva (fenti ábrán zöld felület):	2304,92 ha
Települési térség (sárga felület) területére eső erdőövezet (piros sraffozás) területe:	271,6392 ha
Korábban beépítésre szánt területbe sorolt területekre eső erdőövezet (kék sraff) területe:	21,0549 ha
Ennek alapján a figyelembe veendő erők övezetének területe:	<b>2012, 2259 ha</b>

Ennek 95 %-át kell a településtervben erdőövezetbe sorolni úgy, hogy a települési területre eső és a beépítésre szánt területre eső erdőket figyelmen kívül kell hagyni.

A településtervben kijelölendő erdőterület legalább:  $0,95 \cdot 2012,2259 = 1911,6146$  ha



Fenti ábrán zöld felület jelzi a hatályos terben már kijelölt erdőterületeket, piros felülettel jelölt az erdők övezetének az a területe, melynek 95 %-át erdő övezetbe kell átsorolni.

A meglévő, a hatályos TRT-ben kijelölt erdők területe (zöld felülettel): 1116,1031 ha

Kijelölendő legalább 1911,6146 ha- 1116,1031 ha= **795,5115 ha**

A tervben a mellékelt -táblázatos formában kimutatott és átszámolt- „erdő átsorolások területrendezési terv okán” című dokumentumban részletesen ismertetjük a mezőgazdasági övezetektől erdő övezetbe átsorolt területeket.

**Az így kijelölt erdők területe: 973,0351 ha**

(Ennél több erdőterület került kijelölésre, mert az új beépítésre szánt területekhez kapcsolódóan is jelöltünk ki véderdőket, valamint a beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területbe visszasorolása kapcsán is jelöltünk ki erdőket, de ezek ebben a kimutatásban nem szerepelnek)

Biológiai aktivitásérték (BIA) változása:

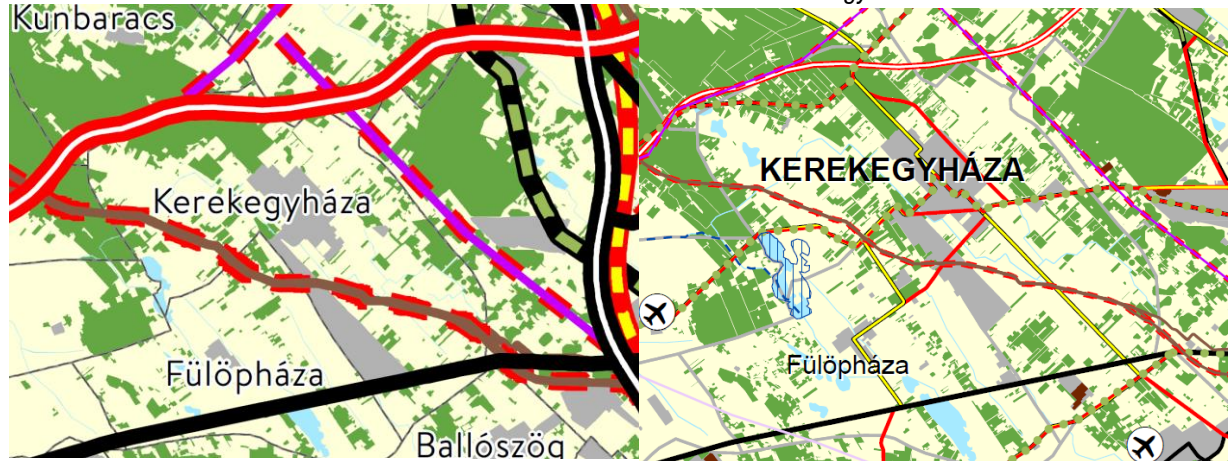
BIA Változás előtt	terület	övezet	értékmutató	szorzat	
	973,0351	ált.mezőgazdasági	3,7	3600,22987	
BIA Változás után	973,0351	erdőterület	9	8757,3159	
<b>változás</b>					<b>5157,08603 növekmény</b>

## 1.10. A területrendezési követelményekkel való összhang megteremtése és igazolása

A településterv készítése, illetve módosítása során a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (Matrt) és Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének **2/2024. (II. 26.) önkormányzati** rendeletével jóváhagyott Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Terve (BKVMTrT) szabályainak érvényesülését biztosítani kell.

**Matrt szerkezeti terv részlete**  
Kunbarács

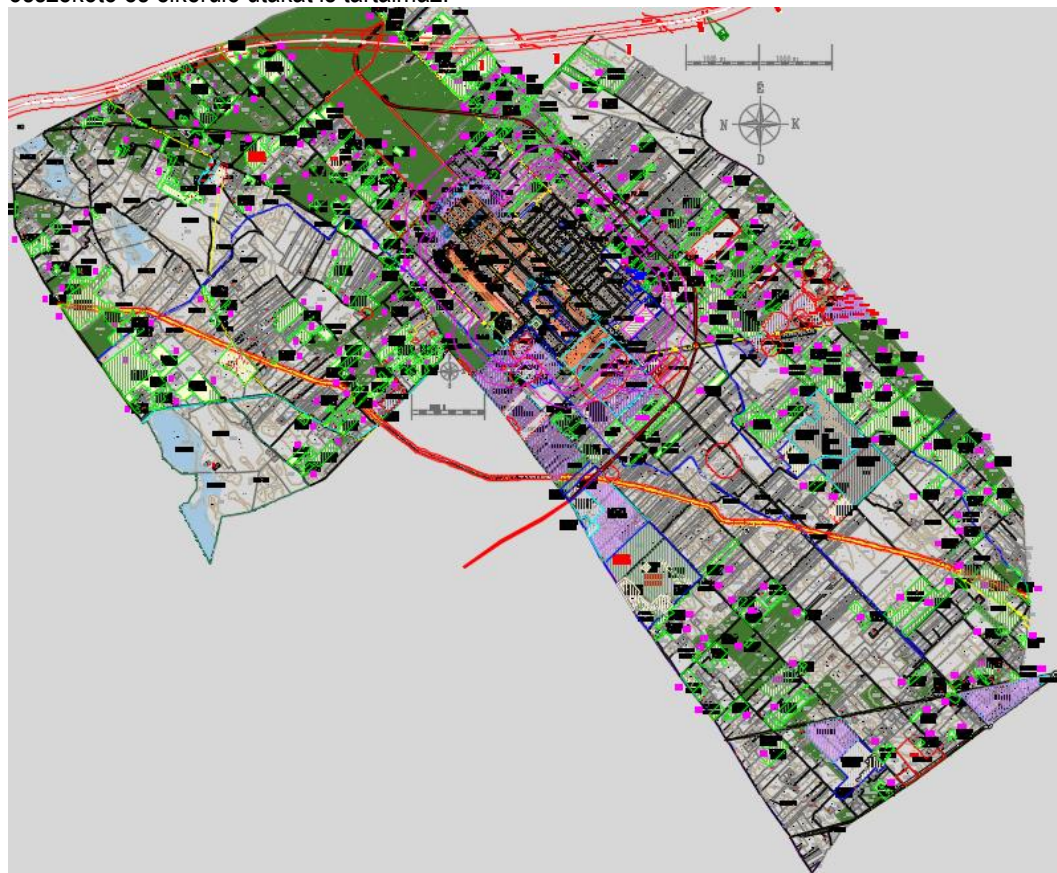
*BKMTrT Kerekegyházare vonatkozó kivonata*



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vizgazdálkodási térség
- Települési térség

Az országos és a vármegyei területrendezési terv gyakorlatilag azonos, de a vármegyei terv térségi szerepű összekötő és elkerülő utakat is tartalmaz.



**Világoskék kontúr:** beépítésre szánt területen belüli változás, **Piros kontúr és felület:** újonnan beépítésre szánt

terület, **Zöld kontúr:** beépítésre nem szánt területen belüli változás, **Sötétkék kontúr:** beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe visszasorolás, **Lila kontúr:** távlati fejlesztési terület



Fenti ábra a tervezett módosításokat jelzi. Új beépítésre szánt terület kijelölése csak a mezőgazdasági térséget érinti.

új beépítésre szánt	Lf	Lke			Gipe			K-Mű	Gksz		összes
	4,3115	10,8518			12,5855			9,3039	0,3351	3,2683	40,6561
Beépítésre nem szánt területek			Zkk	Má	Ev	KÖu					összes
			2,136	-49,7744	4,6611	2,3212					-40,6561

ügy száma	BIA veszteség	BIA többlet
1	-1,7356	
2	-12,7513	
3		4,4739
4	-35,1837	
5	-1,1058	
6	-1,9902	
7	-7,6941	
8	-19,5678	
9	-7,1903	
<b>összes</b>	<b>-87,2188</b>	<b>4,4739</b>

Összes újonnan kijelölt beépítésre szánt terület: **40,6561 ha**. A beépítésre szánt terület összességében 268,2801 ha-ral csökken.

A BIA érték 82,7449 értékkel csökken.

sorszám:	eredeti öveze	Má	Ee	Kb-B	Kb-T	Zkk	Kb-Tur	Kb-Szt	Kb-Kf	Kb-Közl	BIA értékkül	BIA egyenleg
10	K-tp	14,587									2,2	32,0914
	K-tp		5,4084								7,5	40,563
	K-tp											
11	Gip			24,3748							0,2	4,87496
	Gip	6,014									3,3	19,8462
12	Gip	6,5995									3,3	21,77835
	Gip		6,9537								8,6	59,80182
13	Gip	25,3095									3,3	83,52135
	Gip		75,5106								8,6	649,39116
14	Gip	5,0266									3,3	16,58778
15	Gip		0,7241								8,6	6,22726
16	K-T				3,488						0	0
	Má				3,0892						-0,5	-1,5446
17	Lf					0,1826					3,6	0,65736
18	Má						1,4443				-0,5	-0,72215
19	Má						14,6448				-0,5	-7,3224
20	Má						6,3039				-0,5	-3,15195
21	Má				1,1509						-0,5	-0,57545
22	Má							5,7288			-0,5	-2,8644
23	Má									2,0997	-0,5	-1,04985
24	Má								1,3048		-0,5	-0,6524
											összesítés	917,45744
		57,5366	88,5968	24,3748	7,7281	0,1826	22,393	5,7288	1,3048	2,0997	209,9452	

**Összes beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe visszasorolás: 209,9452 ha**

**A BIA értékben ez 917,4574-82,7449 = 834,7125 pontérték növekményt eredményez.**

A változással érintett területek nagy többsége már kijelölt beépítésre szánt területen, magasabb szintű tervek szerinti települési területen belül van.

Egyik újonnan beépítésre szánt terület sem érint országos borszőlő és gyümölcs termőhelyi kataszterrel érintett területet, kivéve a távlatban kijelölésre tervezett, Má-Gá övezet, amely távlati igénybevételét megelőzően a borszőlő kataszterből ki kell vonni a területet. (Ezért most még nem lehet beépítésre szánt területbe kijelölni)

**Az új beépítésre szánt terület egyike sem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.**

*Az új beépítésre szánt területek csak meglévő telephelyeket (mezőgazdasági majorokat) érintenek, illetve a meglévő iparterülethez közvetlenül csatlakoznak. Az új lakóterületek a meglévő települési területhez csatlakoznak, mintegy kiegészítve és „beszerve” azokat.*

Az új beépítésre szánt területek csereterülete biztosított, a település biológiai aktivitásértéke nem csökken.

A MaTrT Kerekegyháza közigazgatási területét érintően az alábbi **tervezett**, a térszerkezetet meghatározó elemeket nevesíti:

**Távlati gyorsforgalmi utak: M8 (távlati M200)** Apostag-Kecskemét – a terv a PE/KTFO/5515-119/2024 számú környezetvédelmi engedéllyel rendelkező nyomvonalat szerepelteti

A meglévő nyomvonalas elemeket már a jelenlegi TRT is tartalmazza, ezeket a településterv átveszi.

A BKVMTrT Kerekegyháza közigazgatási területét érintően az alábbi **meglévő és tervezett**, a térszerkezetet meghatározó elemeket nevesíti:

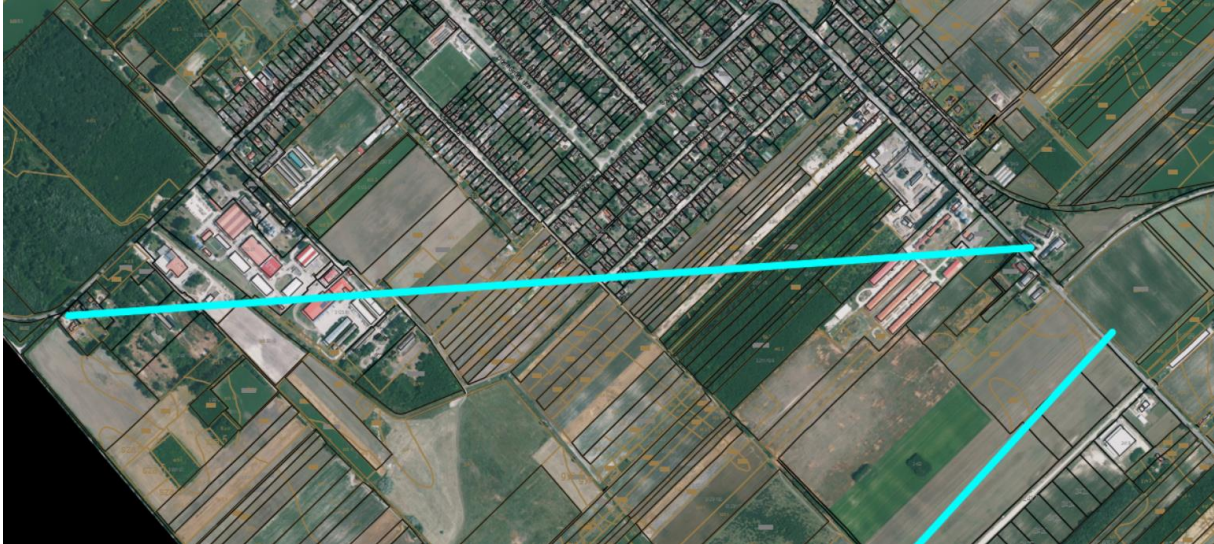
**Távlati gyorsforgalmi utak: M8 (M200)** Dunavecse-Kecskemét

**Egyéb mellékút:** Kerekegyháza – Fülöpháza, Kerekegyháza 5212. j. elkerülő, Kerekegyháza 5214. j. elkerülő

**Tervezett térségi kerékpárútvonalak**

Izsák - Ágasegyháza - Fülöpháza - Kerekegyháza - Ballószög – Kecskemét, Szalkszentmárton - Kunszentmiklós - Szabadszállás - Kerekegyháza – Kecskemét-Nyárlőrinc-Lakitelek-Tiszaug-(Tiszakürt), Tass - Kunszentmiklós - Kunadacs - Kunbaracs - Kerekegyháza – Lajosmizse

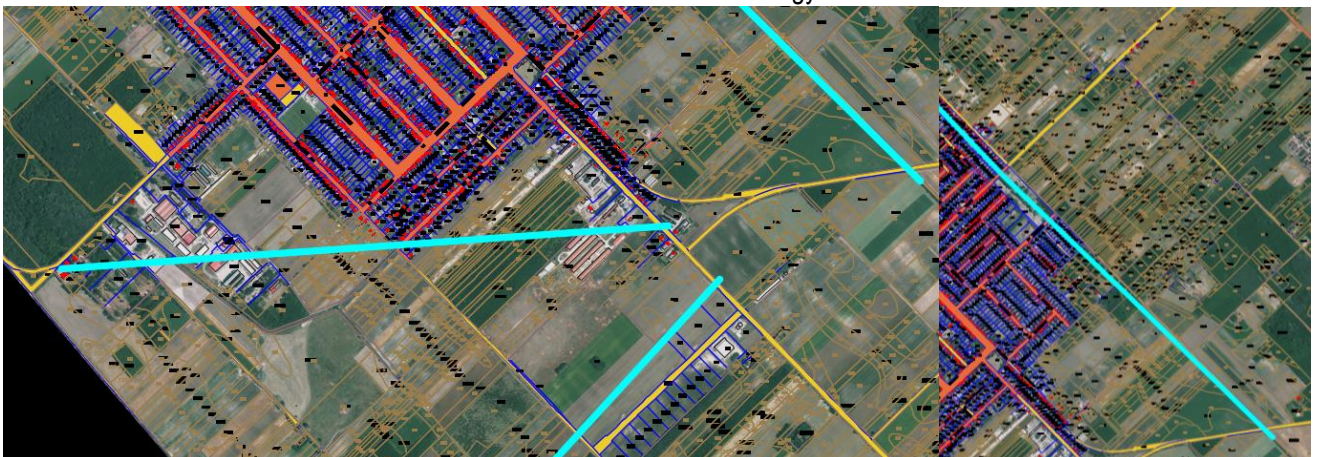
Az M8-as út nyomvonalát a terv a Matrt-vel és vármegyei területrendezési tervvel ellentétben az új, környezetvédelmi engedélyezés alatt lévő nyomvonallal szerepelteti, amely Kerekegyháza esetében gyakorlatilag megegyezik a magasabb szintű területrendezési tervekben foglaltakkal. Az egyéb mellékutak nyomvonalára a terv eltérő a vármegye területrendezési tervtől eltérő javaslatot tesz, mert egyrészt a vármegye tervében szereplő elkerülő út lakóterületen halad át, így elkerülő út szerepe megkérdőjeleződik, másrészt a fülöpházi összekötő út működő ipari üzemek területét vágja ketté, ami a megvalósulást lehetetleníti el.



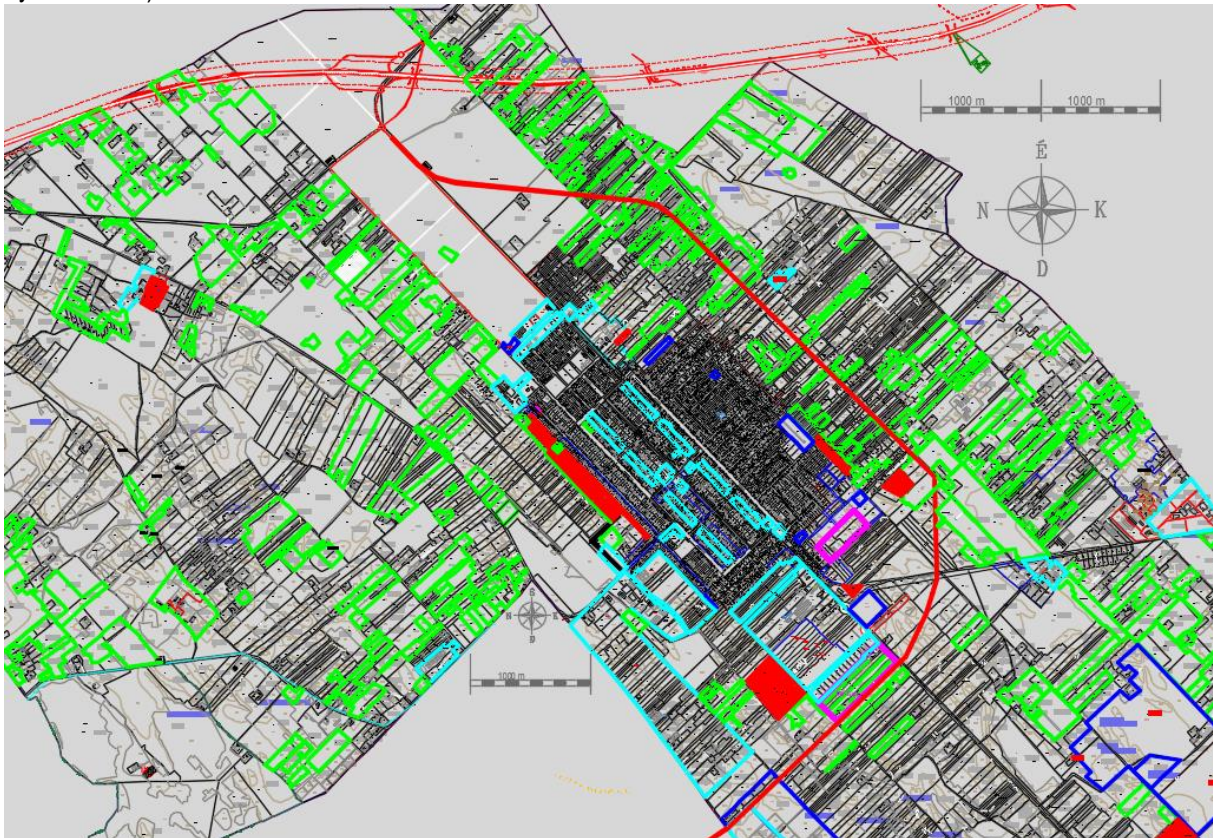
Az ortofotón jól látszik a probléma. (a vármegye tervéből átvett nyomvonalak világos kékkel) A 4 országos mellékút csomópontjai nagyon közel vannak egymáshoz, javasolt egy közös csomópont kialakítása.

A baloldali kép a hatályos vármegyei terv kivonata, melyen szintén érzékelhető a felvázolt probléma

és ugyanez ortofotón ábrázolva:



A javasolt nyomvonalakat, valamint az M8 út nyomvonalát az alábbi ábra mutatja (pirossal a tervezett és javasolt nyomvonalak)



A Trtv. 15.§(2) bekezdése lehetővé teszi a nyomvonalak pontosítást a következő szabály alapján:

*„(2) A településrendezési tervben*

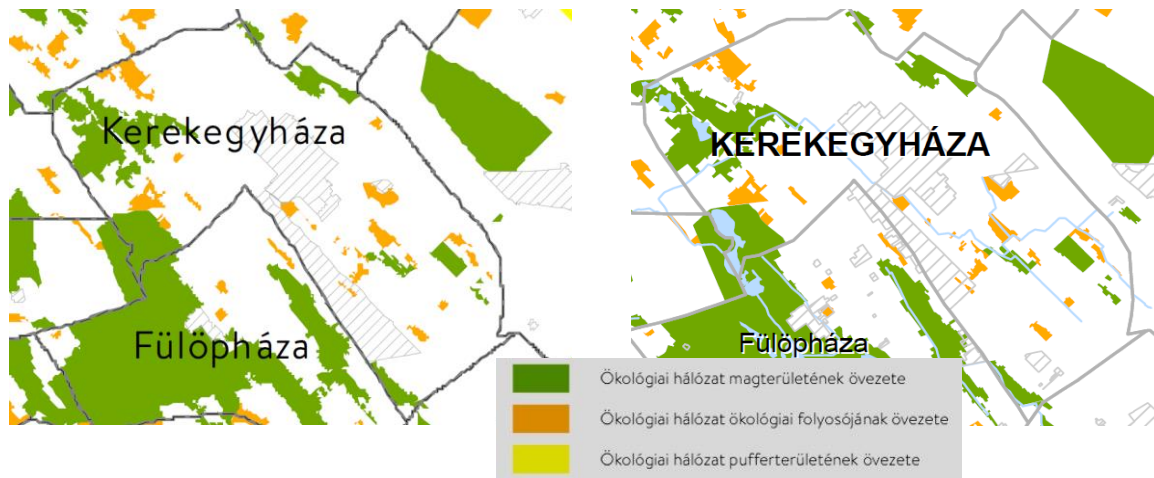
*a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,*

*b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.”*

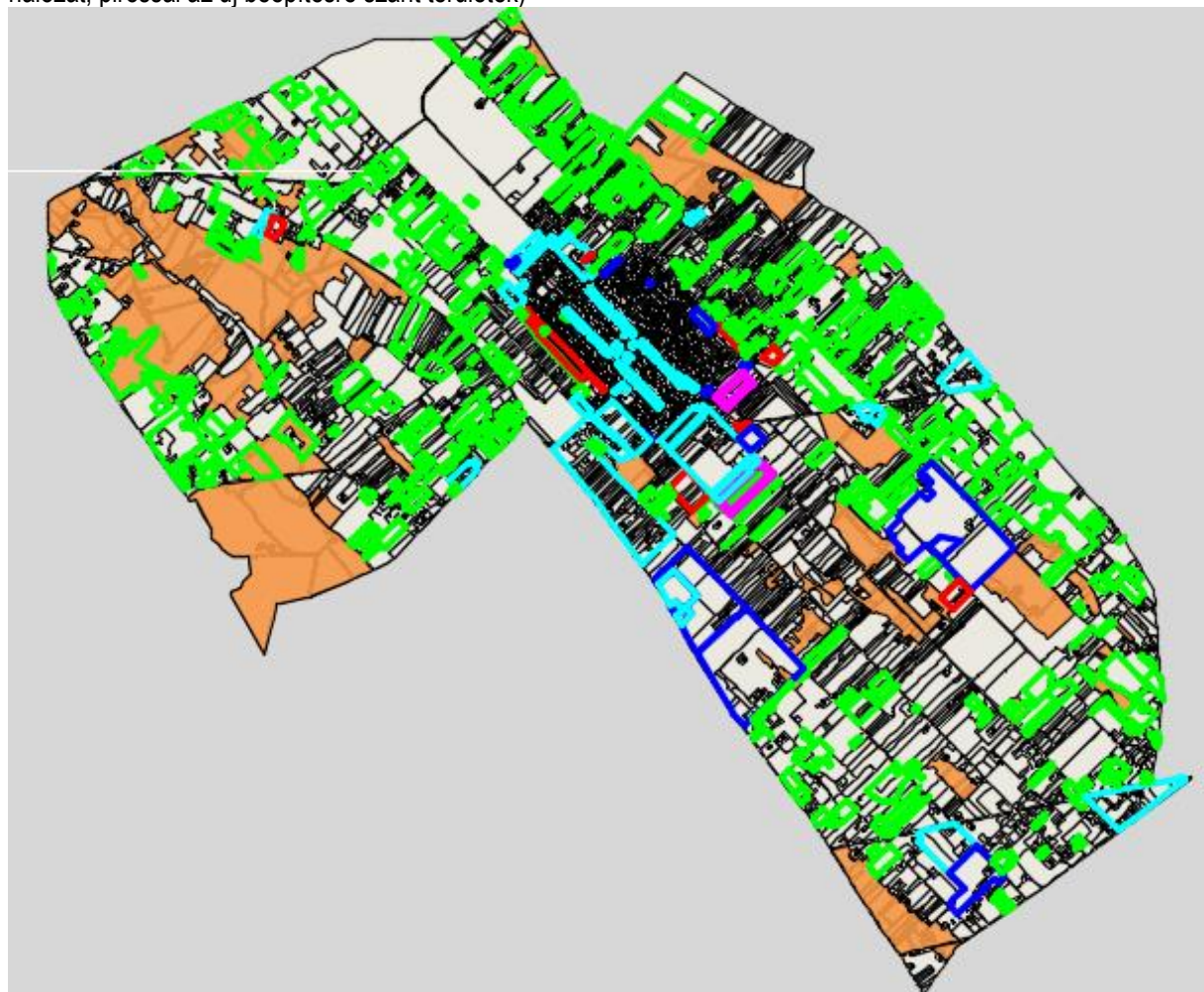
**Övezeti érintettség**  
**Matr 3/1. Melléklet**

**BKVMTrT 3/1 melléklet**

**ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffer területének övezete**



Az országos és a vármegyei területrendezési terv megegyezik. Az ökológiai hálózat magterületeit, ökológiai folyosók területeit és a pufferterületeket a településterv tartalmazza. (lenti ábrán okkersárgával az ökológiai hálózat, pirossal az új beépítésre szánt területek)

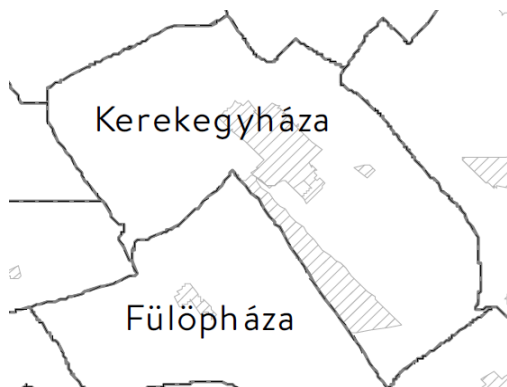


Az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

**Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete**

**Matr 3/2. Melléklet**

**BKVMTrT 3/2 melléklet**



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

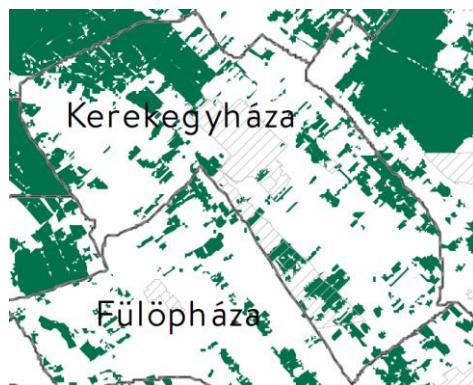
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Kerekegyháza közigazgatási területét nem érinti a területrendezési terv jó szántók övezete sem érinti.

zete, a vármegyei

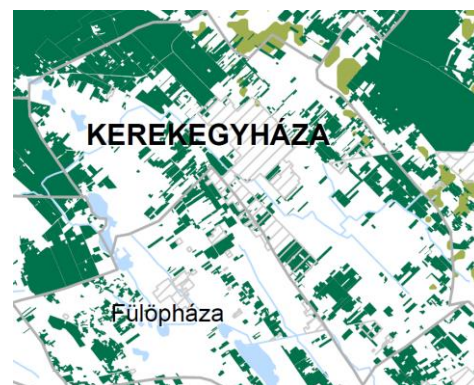
**Erdők övezete**

**Matr 3/3. Melléklet**



Erdők övezete

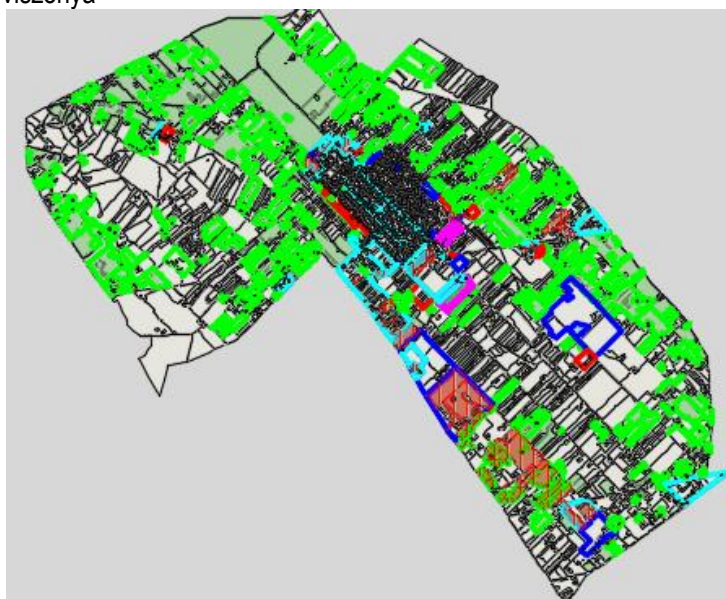
**BKVMTrT 3/3 melléklet**



erdők övezete

erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A vármegyei területrendezési terv és a változtatások viszonya



Piros sraffozással jelölték a számítás során figyelmen kívül hagyott települési területen és korábban beépítésre szánt területként kijelölt területen lévő erdők. Zöld kontúr jelzi az erdőterületeket érintő változásokat. Ahol a Matr vagy a vármegyei területrendezési terv erdők övezetét jelöli, ott a terv Ee vagy Ev erdőövezeteket jelöl ki. A javasolt erdők területét egyelőre nem jelöli ki a terv erdőövezetbe.

A meglévő, a hatályos TRT-ben kijelölt erdők területe: 1116,1031 ha

A településtervben kijelölt további erdők területe: 973,0351 ha

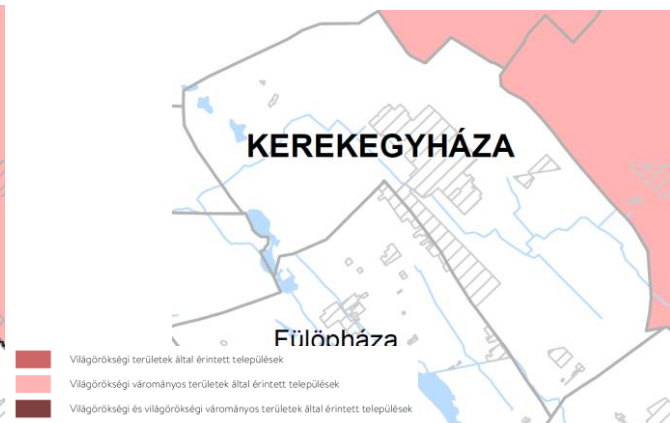
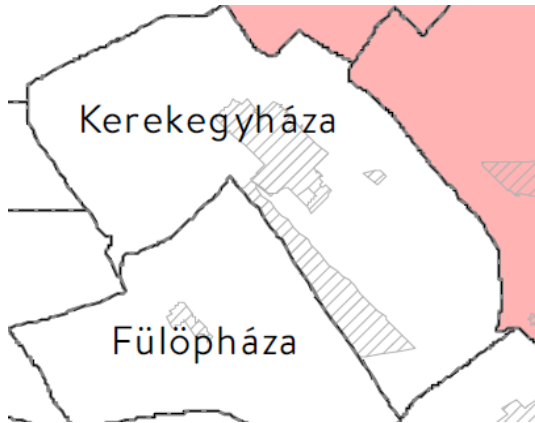
A vármegyei területrendezési terv erdők övezete 2304,92 ha, amelyből figyelmen kívül kell hagyni a települési területen és

korábban beépítésre szánt területként kijelölt területen lévő erdőket, így a figyelembe vehető erdők 2012,2259 ha. Ennek 95 %-át kell erdőövezetbe sorolni, azaz 0,95\*2012,2259 ha-t. A településtervben kijelölt erdőterületek összege 1116,1031 ha+973,0351 ha= 2089,1382 ha, ami 100 %

**Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete:** Kerekegyháza közigazgatási területét nem érinti a világörökségi és világörökség várományos területek övezete

**Matr 3/4. Melléklet**

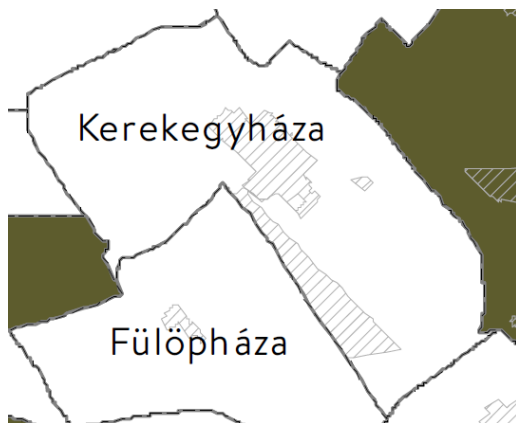
**BKVMTrT 3/5 melléklet**



**Honvédelmi és katonai célú terület övezete:** Kerekegyháza közigazgatási területét nem érinti a honvédelmi és katonai célú övezet területe

**Matr 3/5. Melléklet**

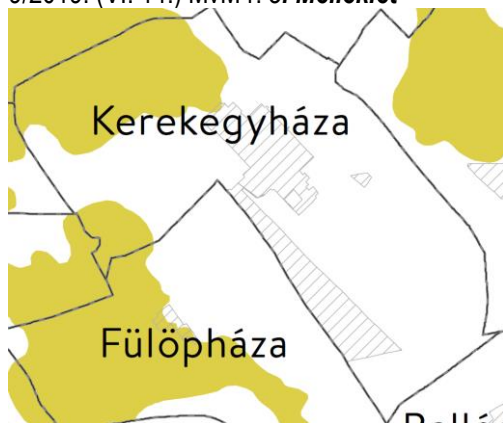
**BKMTTrT 3/8 melléklet**

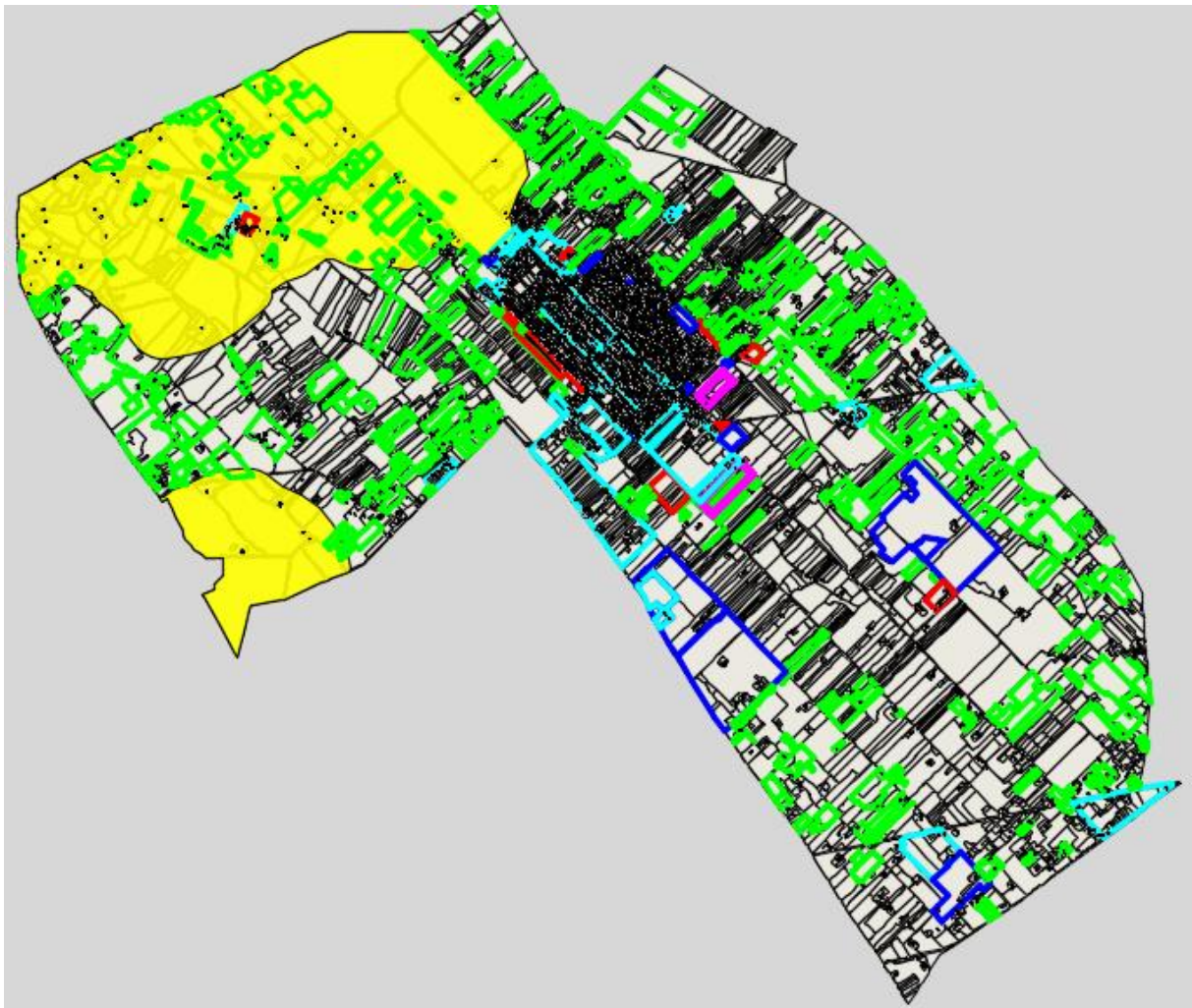


**Tájképvédelmi terület övezete**

9/2019. (VI. 14.) MvM r. 3. **Melléklet**

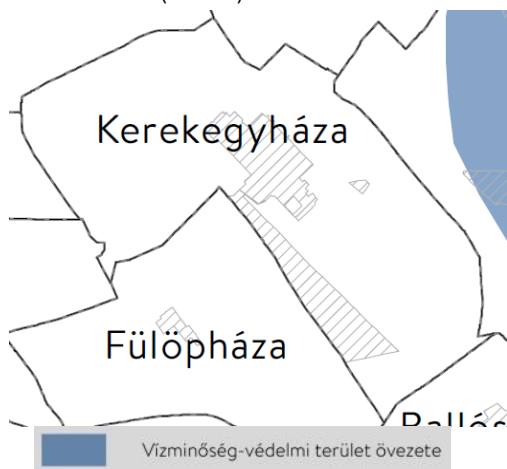
**BKMTTrT 3/8 melléklete**





A településtervezés jelöli a tájképvédelmi területeket, a településképvédelmi rendelet szabályokat tartalmaz az építés helyi rendjére vonatkozóan. Tájképvédelmi terület övezetével érintett területen új beépítésre szánt terület egy helyen kerül kijelölésre idegenforgalmi céllal a Varga Tanya bővítése érdekében. A Varga Tanya beépítése hagyományörző, beleillik a környezetébe, a bővítés is ilyen jellegű lesz a beruházó tájékoztatása szerint.

**Vízminőség-védelmi terület övezete**  
9/2019. (VI. 14.) MvM r. 4. **Melléklet**



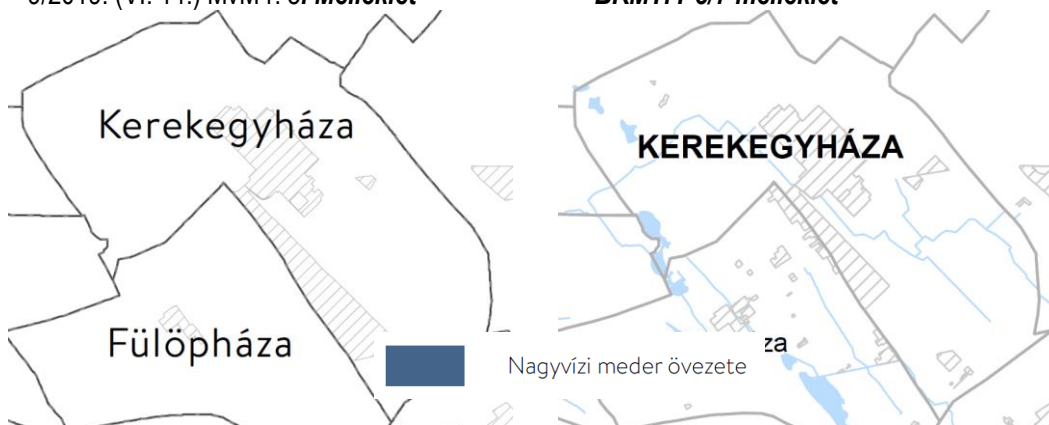
**BKMT rT 3/6 melléklet**



Kerekegyháza közigazgatási területe nem érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével.

**Nagyvízi meder övezete**

9/2019. (VI. 14.) MvM r. 5. **Melléklet**



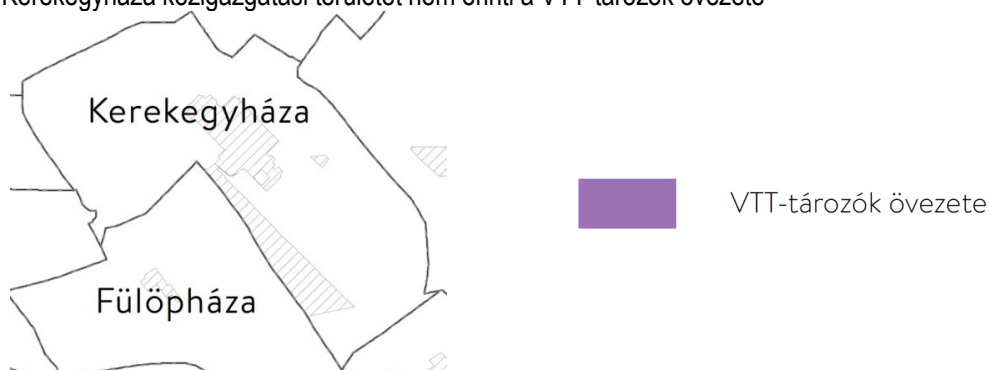
Kerekegyháza nem érintett a nagyvízi meder övezetével.

**VTT-tározók övezete :**

9/2019. (VI. 14.) MvM r. 6. **Melléklet**

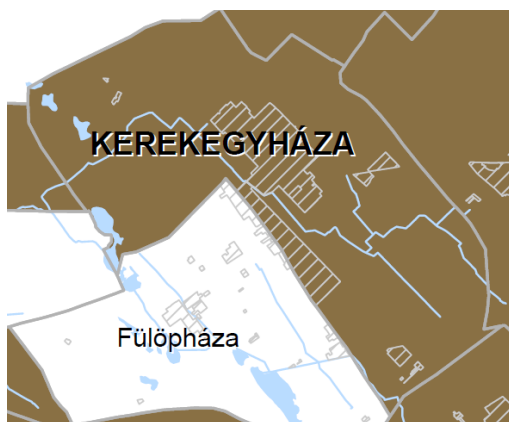
**BKMT rT 3/7 melléklet**

Kerekegyháza közigazgatási területét nem érinti a VTT-tározók övezete



BKMT rT 3/9-3/12. mellékleteiben területileg lehatárolt **megyei övezetekre** vonatkozó szabályokat az **MvM rendelet** tartalmazza.

**Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3/9. melléklet)**



Kerekegyháza teljes közigazgatási területe az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe tartozik.

A v tartalmazza beépítésre nem szánt különleges területként.

**Ásványi nyersanyagvagyon**

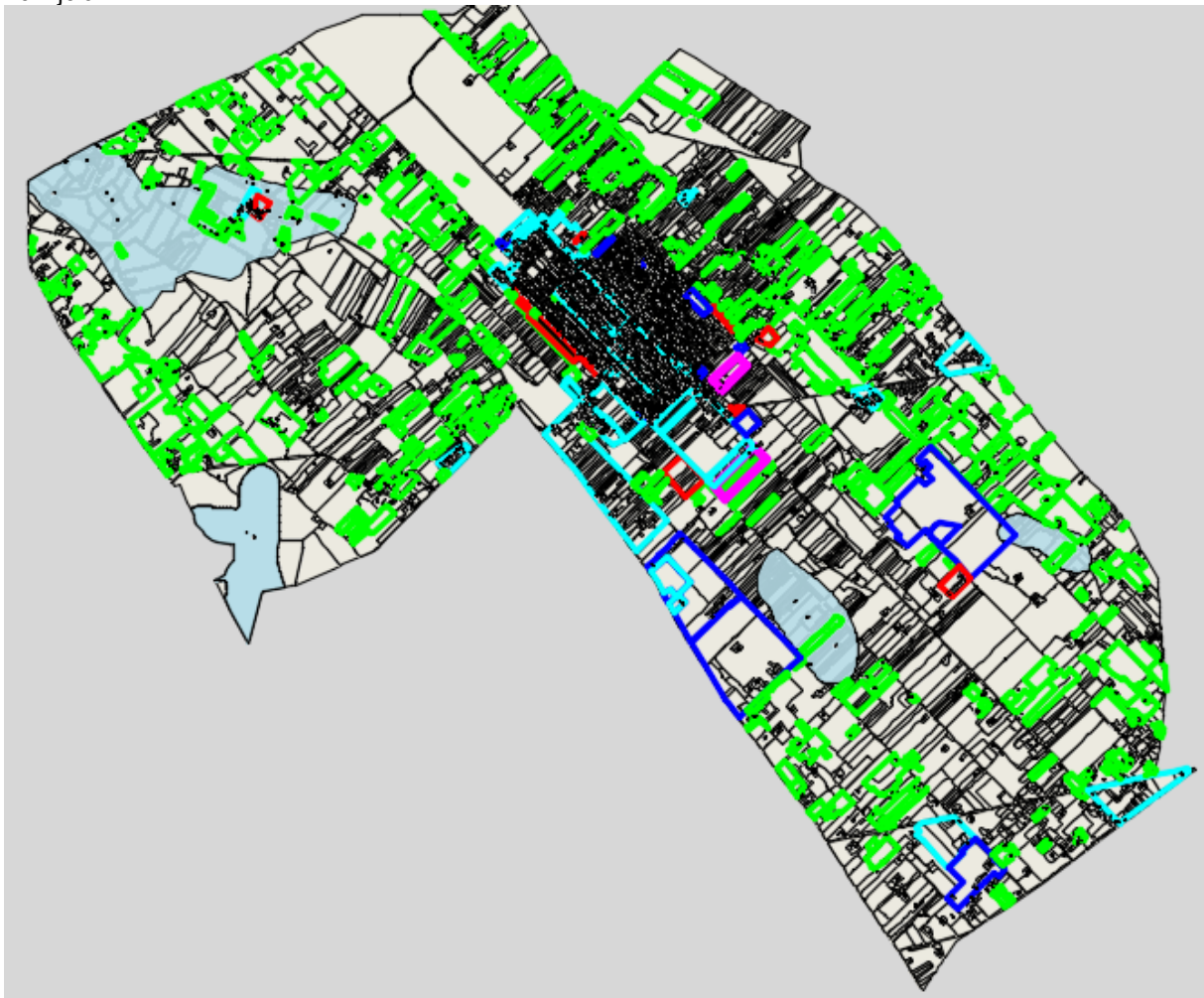
**Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3/10. melléklet)**



Rendszeresen belvízjárta területek Kerekegyháza közigazgatási területének északi, déli, középső és keleti részén elszórtan, összességében nagy területen helyezkednek el. Az övezetben új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Rendszeresen belvízjárta területen a terv új beépítésre szánt területet a Varga Tanya bővítési területe kivételével nem jelöl ki.



### Tanyás területek övezete (3/11. melléklet)



Tanyás területek övezetével érintett települések

Kerekegyháza teljes közigazgatási területe a tanyás területek övezetébe tartozik.

A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni:

- a településtervben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- az egyedi szabályokkal érintett területre a településképi

rendeletben a településképi követelményeket. A tanyákra vonatkozóan a magasabb szintű jogszabályokban külön előírások vonatkoznak, amelyeket a HÉSZ nem írhat felül. A településképi rendelet tartalmaz előírásokat, de az majd beépül a HÉSZ-be, akkor kerülnek a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban felülvizsgálatra.

### Földtani veszélyforrás terület övezete (3/12. melléklet)



Kerekegyháza közigazgatási területét a földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti.

JELMAGYARAZAT

Földtani veszélyforrás terület övezetével érintett település

Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályokat a BKMTTrT határozza meg, azok térbeli viszonyait a 3/13-3/27. melléklet tünteti fel.

### Városkörnyéki település együttesek övezete (3/13. melléklet)



Kerekegyháza Lajosmizse városkörnyéki településeggyüttesébe tartozik.

A BKVMTrT-ben feltüntetett városkörnyéki településeggyüttesek övezetéhez tartozó települések településfejlesztési tervének olyan fejezetet is tartalmazni kell, amely 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 szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérség belső közlekedési infrastruktúrája tekintetében.

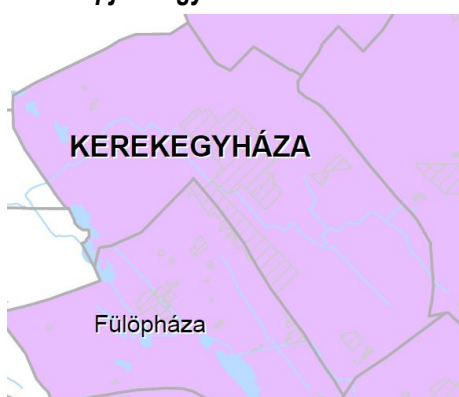
A településterv tartalmazza. Az együttműködés a középfokú oktatás, szakorvosi ellátás, szociális ellátás, turisztikai fejlesztések és a turisztikai létesítmények kihasználtságának összehangolása, kulturális intézmények kihasználtságának, fejlesztéseinek és programjainak összehangolása, valamint az ezekkel összefüggő közlekedési infrastruktúra fejlesztési területeire terjed ki.

**Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete (3/14. melléklet)**



Az övezet nem érinti Kerekegyháza közigazgatási területét.

**Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete (3/15. melléklet)**



**Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete**

Az övezeteihez sorolt települések településrendezési terveiben a **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület egységeken**, olyan építési övezetek alkalmazhatók, amelyekben a környék lakosságának, intézményeinek zavarása nélkül az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTEK) 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, az építési telek legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet. Az érintett önkormányzatnak a településtervek készítése és módosítása során kell megjelölniük azokat a helyi sajátosságoknak megfelelő feltételeket és beavatkozásokat, amelyek nyomán

biztosítható az így kijelölt területek gazdasági szempontból megfelelő hasznosítása. **A gépjárműgyártási beszállítást szolgáló létesítmények kialakítása olyan, lehetőség szerint barnamezős területeken valósítható meg, amelyek nem terhelik a település lakókörnyezetét, és a környék településeiről közösségi közlekedéssel is jól elérhetők.**

A terv nem él ezzel a lehetőséggel, gazdasági területeinek nagy részét általános gazdasági terület övezetébe sorolja, ahol eleve 70 % telekbeépítettség engedhető meg.

**Híd gazdaságfejlesztési körzet övezete (3/16. melléklet):**



Az övezet nem érinti Kerekegyháza közigazgatási területét.

**Híd gazdaságfejlesztési körzet**

### **Az együtt élő négy város térségének övezete (3/17. melléklet)**

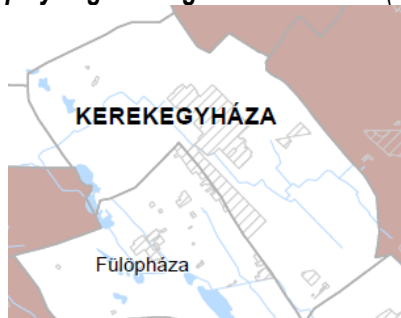
Az övezet nem érinti Kerekegyháza közigazgatási területét.



■ Együtt élő négy város térségének övezete

### **Kötött pályás gazdasági terület övezete (3/18. melléklet)**

Az övezet nem érinti Kerekegyháza közigazgatási területét.



■ Kötött pályás gazdasági terület övezete

### **Általános turisztikai fejlesztés övezete (3/19. melléklet)**

■ Általános turisztikai fejlesztés övezete



A turisztikai fejlesztés céljából kijelölt, a (2) bekezdésben szereplő egyedileg meghatározott vármegyei övezetekhez sorolt települések településrendezési eszközeiben, településtervében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használatú területen, a (2) bekezdésben foglalt esetekben olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környék lakosságainak, intézményeinek zavarása nélkül az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet, ha azokon a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev.2 rendszerének létrehozásáról és a 3037/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes

meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendeletek módosításáról szóló, 2006. december 20-i 1893/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelete által létrehozott TEÁOR '08 rendszerében az „5510 Szállodai szolgáltatás” kategóriájába tartozó tevékenység céljára szolgáló, illetve a vendéglátást és gyógyturizmust, a turisztikai infrastruktúra fejlesztését szolgáló más kereskedelmi, vagy szolgáltató építmény kerül elhelyezésre.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kedvezmény igénybevételével érintett egyedileg meghatározott vármegyei övezetek, és a kedvezmény érvényesíthetőségének területei:

a) A 3. melléklet 19. pontjában feltüntetett Általános turisztikai fejlesztés övezetébe tartozó, a vármegye városainak közigazgatási területén belül fekvő barnamezős területen alkalmazható.

b) A 3. melléklet 20. pontjában feltüntetett Pusztai turizmusfejlesztés övezetébe tartozó Bugac, Bugacpusztaháza, Felsőlajos, Fülöpjakab, Jakabszállás, Kerekegyháza, Kunszállás, Kunszentmiklós, Lajosmizse, Móricgát, Solt és Szank települések közigazgatási területén belül alkalmazható.

A terv egyelőre nem él ezekkel a kedvezményekkel.



**Pusztai turisztikai fejlesztés övezete (3/20. melléklet)**

**Pusztai turizmusfejlesztés**

A terv egyelőre nem él fentiekben leírt kedvezményekkel.

**Pincefalvak övezete (3/21. melléklet)**



**Pincefalvak övezete**

Az övezet nem érinti Kerekegyháza közigazgatási területét.

**Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete (3/22. melléklet)**

Az övezet nem érinti Kerekegyháza közigazgatási területét.



**Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete**

**Duna menti térség övezete (3/23. melléklet)**



**Duna menti térség övezete**

**Natúrpark terület övezete (3/24. melléklet)**



**Natúrpark terület övezete**

Az övezetek nem érintik Kerekegyháza közigazgatási területét

**Napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet (3/25. melléklet)**



A tervjavaslat beruházói kezdeményezés hiányában nem tartalmaz napelemparkot, a meglévő beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetben van, ennek beépítésre nem szánt különleges területbe átsorolása javasolt Kb-Kf övezeti jellel.

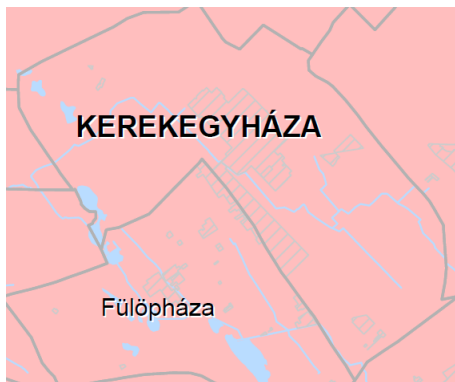
**A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet (3/26. melléklet)**



A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet

Az övezet nem érinti Kerekegyháza közigazgatási területét.

**A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete (3/27. melléklet)**



Klimaváltozással fokozottan érintett térség övezete

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 fejlesztési tervbe beépül**

**Területi megfeleltetés, területi mérleg**

<b>MTRT-ben szereplő terület (ha)</b>	<b>TRT-re vetíthető követelmény (ha)</b>	<b>TRT-ben szereplő terület és övezet megnevezés</b>	<b>Teljesülés a vármegyei szerkezeti terv %-ában</b>
<b>Terület felhasználási kategória: Erdőgazdálkodási térség</b>			
Erdők övezete 2270,75 ha A 2/2024. (II. 26.) rendelet 2. melléklete szerint  Számítás szerint: <b>2033,2908</b>	beépítésre szánt területen: 21,0549ha 0,95*(2270,75- 21,0549) =2137,21  0,95*2033,2908 =1931,6262	Ev, Ee, Er erdőterületek: Figyelembe vehető 2012,2259 ha	(hibás) melléklet szerint 88,61 %, számítás szerint <b>98,96 % megfelel</b>
<b>Terület felhasználási kategória: Mezőgazdasági térség</b>			
4922,33	0,75*4922,33 =3691,75 ha	Mezőgazdasági terület:4623,6131 ha	93,92 %
<b>Terület felhasználási kategória: Vízgazdálkodási térség</b>			
109,54		V összesen: 18,3235ha	16,7%
<b>Terület felhasználási kategória: Települési térség</b>			
883,66	0,9*883,66= 795,294	783,9894 ha (a beépítésre szánt területek összege)	88,72 % (a visszasorolások miatt)

**1.11. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye**

Az egyes területekre vonatkozó számítást lásd a területegységeknél.

<b>ügy száma</b>	<b>BIA veszteség</b>	<b>BIA többlet</b>	
1	-1,7356		
2	-12,7513		
3		4,4739	
4	-35,1837		
5	-1,1058		
6	-1,9902		
7	-7,6941		
8	-19,5678		
9	-7,1903		
<b>összes</b>	<b>-87,2188</b>	<b>4,4739</b>	<b>-82,7449</b>

Új beépítésre szánt terület kijelölésével jár az 1-9 sorszám alatt feltüntetett területi változás, amelyet részben a területen belül kötelezően kijelölendő Ev területek kompenzálják, így összesen **82,7449** BIA pontérték veszteséget eredményez.

A veszteséget a 095/64 helyrajzi számú, jelenleg Gip övezetbe sorolt 28,1593 ha-os terület Ee egyéb erdő övezetbe átsorolása bőven fedezi, a BIA pótlással érintett területek helyrajzi számos listáját a HÉSZ melléklete tartalmazza.

BIA pontérték változás  $28,1593 \cdot (9-0,4) = +242,17$ , amely fedezi a 82,7449 pontérték csökkenést.

Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe átsorolást és beépítésre nem szánt területen belüli BIA veszteséggel járó átsorolást tartalmaznak a 10-24 sorszámmal feltüntetett változások, melynek egyenlege +917,4574 pontérték.

A vármegyei területrendezési tervnek való megfelelés érdekében 973 ha mezőgazdasági terület kerül erdőövezetbe átsorolásra, ami 5157 pontérték növekményt eredményez. A települési területen belüli átsorolásból adódó BIA pontérték változást figyelmen kívül hagyjuk.

sorszám:	eredeti övezet	Má	Ee	Kb-B	Kb-T	Zkk	Kb-Tur	Kb-Szt	Kb-Kf	Kb-Közl	BIA értékű	BIA egyenleg
10	K-tp	14,587									2,2	32,0914
	K-tp		5,4084								7,5	40,563
11	Gip			24,3748							0,2	4,87496
	Gip	6,014									3,3	19,8462
12	Gip	6,5995									3,3	21,77835
	Gip		6,9537								8,6	59,80182
13	Gip	25,3095									3,3	83,52135
	Gip		75,5106								8,6	649,39116
14	Gip	5,0266									<b>3,3</b>	16,58778
15	Gip		0,7241								8,6	6,22726
16	K-T				3,488						0	0
	Má				3,0892						-0,5	-1,5446
17	Lf					0,1826					3,6	0,65736
18	Má						1,4443				-0,5	-0,72215
19	Má						14,6448				-0,5	-7,3224
20	Má						6,3039				-0,5	-3,15195
21	Má				1,1509						-0,5	-0,57545
22	Má							5,7288			-0,5	-2,8644
23	Má									2,0997	-0,5	-1,04985
24	Má								1,3048		-0,5	-0,6524
											összesítés	917,45744
		57,5366	88,5968	24,3748	7,7281	0,1826	22,393	5,7288	1,3048	2,0997	<b>209,9452</b>	

BIA Változás előtt	terület	övezet	értékmutató	szorzat	
	973,0351	ált.mezőgazdasági	3,7	3600,22987	
BIA Változás után	973,0351	erdőterület	9	8757,3159	
<b>változás</b>				<b>5157,08603</b>	növekmény

Az új településterveben a beépítésre szánt területek kijelölésének BIA kompenzációjával összefüggésben és mezőgazdasági területek erdő övezeti átsorolásával, valamint beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területbe visszasorolása okán keletkező **pontérték többlet a településterve módosításai során kompenzációra nem használható fel, a BIA érték egyenlegét 0-nak kell tekinteni.**

**1.12. A település területi mérlege**

övezet, építési övezet megnevezése	területe (ha)	összesítés	aránya a beépítésre szánt területek %-ában	aránya az igazgatási terület %-ában
1 Lk kisvárosias lakóterület	17,1084		1,953	0,210
2 Lke kervárosias lakóterület	148,5369		16,960	1,828
3 Lf falusias lakóterület	120,9801		13,813	1,488
4 Vi intézményi vegyes terület	4,3063		0,492	0,053
5 Vt településközpont vegyes terület	19,2699		2,200	0,237
6 Gksz kereskedelmi szolgáltató gazd. Ter.	22,1028		2,524	0,272
7 Gá általános gazdasági terület	149,9405		17,120	1,845
8 Gipe egyéb iparterület	138,9448		15,865	1,710
9 Gip ipari terület	27,1091		3,095	0,334
10 K-(Mü, -Sp,Kpi, -Tur,_üz) különleges	227,5179		25,978	2,799
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>		<b>875,8167</b>		<b>10,776</b>
Köu közlekedési terület	302,4291			3,721
Zkp közpark terület	5,1848		0,592	0,064
Zkk közkert terület	3,1750		0,363	0,039
Ev védelmi erdő	73,0677			0,899
Er rekreációs erdő	40,6980			0,501
Ee egyéb erdő	2 124,3989			26,138
Má általános mezőgazdasági terület	3 507,5690			43,156
Mk kertés mezőgazdasági terület	16,5869			0,204
Mt tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	1 099,4572			13,527
V vízgazdálkodási terület (V-Mt nem)	18,3235			0,225
Kb- különleges beépítésre nem szánt terület	60,9743			0,750
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>		<b>7 251,8644</b>		<b>89,224</b>
igazgatási terület:	8 127,6811	8 127,6811		

lakóterület: 286,6254 ha, a beépítésre szánt területek 32,726 %-a, az igazgatási terület 3,527 %-a  
 gazdasági terület: 338,0972 ha, a beépítésre szánt területek 38,604 %-a, az igazgatási terület 4,159 %-a  
 erdőövezet: 2238,1646 ha, a beépítésre nem szánt területek 30,863 %-a, az igazgatási terület 27,537 %-a  
 mezőgazdasági övezet: 4623,6131 ha, a beépítésre nem szánt területek 63,757 %-a, az igazgatási terület 56,887 %-a

zöldterület (Zkp, Zkk): 8,3598 ha, az összes beépítésre szánt terület 0,955 %-a

**A következő településtervezési módosításakor, amennyiben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ez 3 %-ra növelendő.**