

PIRTÓ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2024. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA **GAZDASÁGFEJLESZTÉSEK** ÜGYEIBEN

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSI TÍPUS
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



Szeged, 2024. február hó

Megrendelő:**Pirtó Községi Önkormányzat**

6414 Pirtó, Dózsa György utca 19. Tel. 06/77/540-010

Polgármester: Nagy Ferenc

Tervező:

Balogh Tünde építészmérnök

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

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

Tel. 06/62/421-256

balogh.miczi@ujleptekbt.hu

www.ujleptekbt.hu

**Környezetvédelem:**

Novai György okl. környezetvédő,

környezetvédelmi szakértő

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

**Zaj- és rezgésvédelmi szakértő:**


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

TARTALOM

1. Előzmények, módosítási ügyek	3.
2. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz	15.
3. Új beépítésre szánt területre vonatkozó törvényi előírások teljesülésének igazolása	19.
4. HÉSZ-módosítás tervezete	25.
5. Tervezett módosításokat alátámasztó leírás	27.
6. Szerkezeti terv módosítás tájalakítási következményei	45.
7. Közlekedési, földtani, közműellátási alátámasztás a módosításhoz	59.
8. Környezetvédelem	60.
9. Örökségvédelem	74.
10. A tervezés településfejlesztési háttere	74.
11. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása, megfeleltetés	75.
Melléklet: Régészeti jelentések	102.

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ÜGYEK LISTÁJA

Tervi előzmények

Pirtó jelenleg hatályos településrendezési tervét 2004-ben készítette a kecskeméti Építésműhely Kft. Jóváhagyásáról a képviselőtestület a Településszerkezeti tervről szóló 67/2004. (XI.13.) kt. számú határozatában döntött és megalkotta a *helyi építési szabályokról* szóló 16/2004. (XI.5.) számú rendeletet (HÉSZ).

Módosításokat 2010-ben, 2016-ban, 2017-ben, 2020-ban és 2021-ben végeztek tervezők a tervanyagban, időközben a digitális átdolgozásra is sor került. A változtatásokat az önkormányzat a 40/2016. (XI.11.) kt., 11/2017. (III.21.) kt. és 12/2020. (V.28.) kt. számú határozatával (Településszerkezeti terv), valamint az 1/2010. (II.23.), a 10/2016. (XI.11.), a 4/2017. (III.22.) és a 3/2020. (V.28.) számú Képviselő-testületi rendeletével (HÉSZ-módosítások) fogadta el.

2019-ben megszületett Pirtó Településképi Arculati Kézikönyve, majd Pirtó Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2019. (VII.30.) önkormányzati rendelete (TKR) a *településkép védelméről*.

Aktuális módosítási eljárás előzményei, eljárásrend

Pirtó Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti terv és HÉSZ) módosítási eljárását határozta el az önkormányzat a 19/2023.(VIII.14.) kt. határozattal (ld. következőkben). A döntés értelmében vállalkozások részéről kezdeményezett módosítási ügyekben módosításokat kell végrehajtani, hogy *gazdaságfejlesztések valósulhassanak meg* az érintett területeken. A tervezett beruházások „munkahelyeket hoznak létre, ezért pozitív hatásuk szerteágazó módon jelentkezhet” a község életében.

Módosítási eljárás típusa

A módosítási eljárás *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 62. § szerint, általános rendben folyik a Lechner Tudásközpont által biztosított E-TÉR online felületen.

A kapcsolódó szakmai szabályokat elsősorban az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) tartalmazza. Az OTÉK II. fejezetét és mellékleteit a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) a 2012. augusztus 6-án hatályos jogállapot szerint veszi figyelembe.

Tartalmi követelmények

A módosítási tervet megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma tekintetében a 19/2023.(VIII.14.) kt. határozat 1. mellékletét képező Főépítési Nyilatkozat az irányadó.

A Településrendezési eszközök tervlapjainak jelmagyarázata és a módosítási terv tartalma továbbra is az OTÉK követelményeinek kell, hogy megfeleljen.

A módosítás **társadalmi egyeztetése** (lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel, együtt: Partnerek) szintén az **Eljr.** szabályainak megfelelően zajlik le a Lechner Tudásközpont E-TÉR felületén. Külön helyi egyeztetésre is sor kerül Pirtó Község Önkormányzatának *a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól* szóló 5/2019. (V.30.) önkormányzati rendelete alapján.

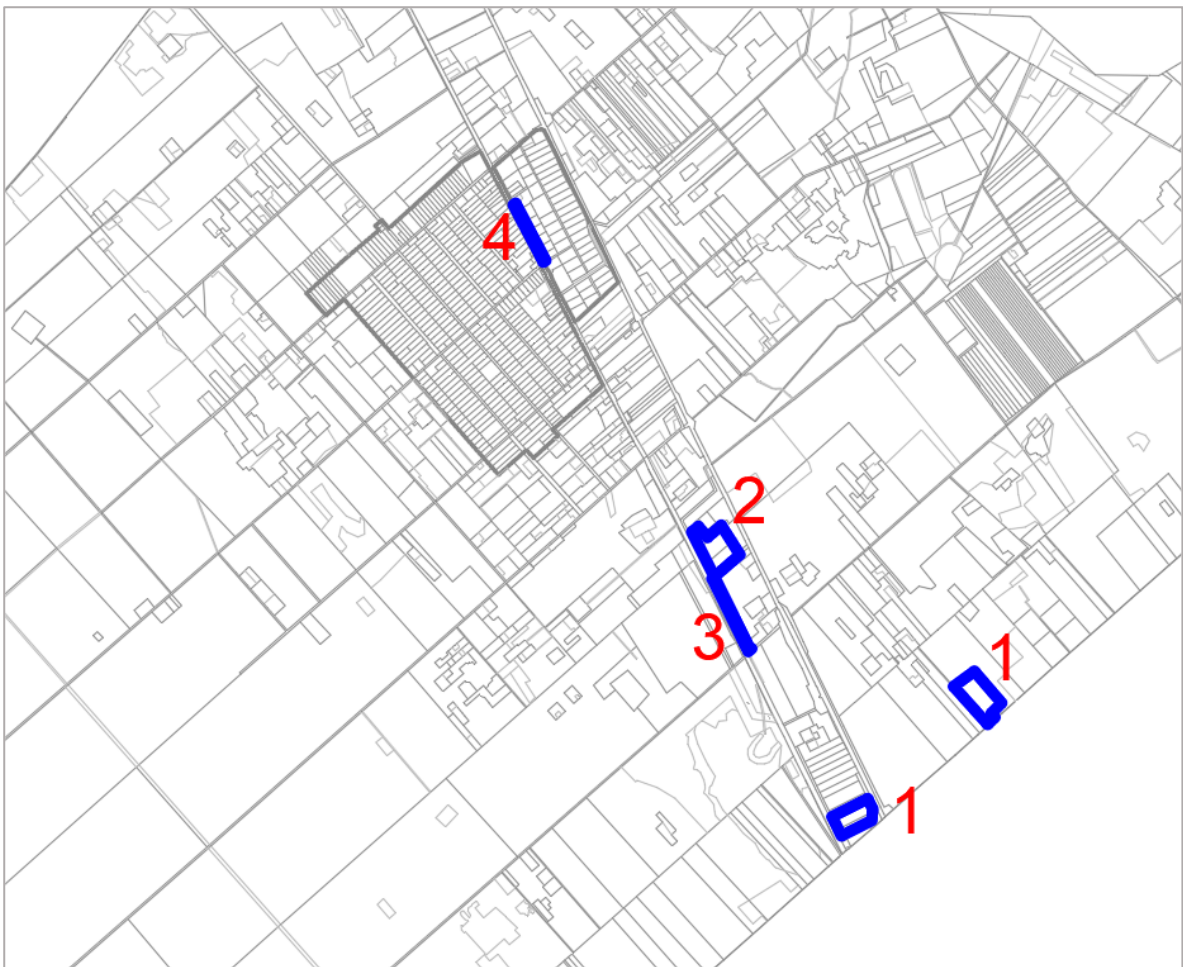
Pirtó Község Önkormányzat 2023 szeptember 26-án az **E-TÉR**-ben bekérte az állami téradatokat és nyilvántartási adatokat. Az adatszolgáltatás jelen dokumentációba beépült.

Módosítási terv ügy-listája

Helyszínek légifotón való lehatárolását ld. a címlapon

1. **Új beépítésre szánt területet keletkeztető ügy:** A Budapest-Belgrád vasútfejlesztési projekthez kapcsolódóan létesül Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület az 53-as út és a vasútvonal között a Kiskunhalas felőli határ részen a 072/19 Hrsz alá összevont telken. Törvényi előírás alapján védelmi erdő lesz kijelölve az időközben erdővé vált 074/15 hrsz.-ú telek „b” alrészletén.
2. **Szerkezeti tervet érintő, de új beépítésre szánt területet nem keletkeztető ügy:** A 080/65,66,67 Hrsz alatti telkek a jelenlegi Küm különleges major építési övezet helyett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe kerülnek át.
3. **Szabályozási terv módosítási ügy:** Megszűnik a szervízút kijelölés a 2. ügyben érintett 080/65,66,67,86 Hrsz alatti telkeken.
4. **Szabályozási terv módosítási ügy:** Megszűnik a szervízút kijelölés az 53-as számú főút K-i oldalán a belterület melletti szakaszon.
5. **HÉSZ normaszöveg módosítási ügy:** A HÉSZ összhangba hozása az egyes földügyi előírások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.1.) kormányrendelet 2023. július 01. napjával hatályos 23/E. § (6) bekezdésében foglaltakkal.

Módosítási helyszínek áttekintő térképe



KIVONAT

**Készült Pirtó Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2023. augusztus 14.-i ülésének jegyzőkönyvéből
(kihagyva a kihagyandók)**

19/2023.(VIII.14.)kt.sz. határozat

Pirtó Község Településrendezési eszközök módosítási eljárásának elindítása tárgyában

Pirtó Község Önkormányzat Képviselő-testülete elindítja Pirtó Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítását a következők szerint:

- 1./ Pirtó Község Településrendezési eszközei módosítása elindítandó az előterjesztésben felsorolt ügyekben és helyszíneken, általános eljárással.
- 2./ A módosítás során az 53-as számú főút és a vasútvonal között új beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre gazdaságfejlesztés céljára a következő szempontok mérlegelése alapján:
 - 2.1. A település már beépítésre kijelölt területén belül ezekre a célokra nincs megfelelő terület.
 - 2.2. Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a már kijelölt beépítésre szánt területekhez, vagy szoros összefüggésben van azokkal. A kijelölés szempontja a fejlesztés alatt álló vasútvonal szállítási kapacitásának kihasználásához kapcsolódó gazdasági terület biztosítása.
 - 2.3. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.
 - 2.4. A települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.
- 3./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, az Előterjesztés 1. mellékletét képező Főépítési Nyilatkozat állapítja meg.
- 4./ A Településrendezési eszközök soron kívüli módosítási eljárása során a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról szóló döntést a Képviselő-testület hozza meg.
- 5./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez a tervmódosításhoz készülő környezetvédelmi fejezet elegendő, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.
- 6./ A Képviselő-testület felhatalmazza Nagy Ferenc polgármestert, hogy a tervezési szerződést a mellékelt tervezési ajánlat szerint megkösse. Az összes ügyben a kérelmezők viseljék a

tervezési költségeket és az önkormányzatnál felmerülő E-TÉR ügyintézés költségeit külön szerződések keretében.

Nagy Ferenc sk.
polgármester

Kollárné Dr. Lengyel Linda s.k.
jegyző

Rozsiné Kispál Mónika sk.
kirendeltség vezető



Kiss Tünde sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hiteles:

Pirtó, 2023. 08.15.

Szemlics Alexandra
jegyzőkönyvvezető

Feljegyzés

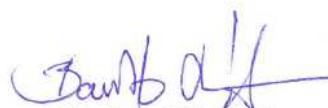
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

Pirtó Község Településrendezési eszközeinek 2023. évi módosításához a tartalmi követelményeket a jelenleg hatályos Településrendezési eszközök időállapota miatt a *a településrendezési és építési követelményekről* szóló 2012. augusztus 6-án hatályos 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) szerint kell megállapítani. Az OTÉK 3-4.§-ában foglalt követelmények közül a tervezési cél és feladat alapján az alábbi alátámasztó munkarészek kidolgozására van szükség.

1. Településrendezés
2. Tájrendezés, környezetalakítás, közlekedés, közművesítés és hírközlés
3. Területrendezési terv és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása

Pirtó, 2023. augusztus 09.



Bankós Róbert sk.
önkormányzati főépítész

Módosítási helyszínek (állami nyilvántartási térképen bemutatva):





2-3.



4.

Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Hivatali kapun kiküldött Tájékoztató alapján nyilatkozatot kért Pirtó Község Önkormányzat a környezet védelméért felelős szervektől az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy a módosítások várható környezeti hatása jelentős-e, szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. A következő szervektől érkeztek be válaszok *(tervező reakciók kék színnel szerepelnek az egyes pontok végén)*:

1. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően): a vizsgálat **lefolytatását látta szükségesnek** az 1-2. ügyekben.
2. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (természet- és tájvédelemre kiterjedően): **nem tartja szükségesnek a vizsgálat lefolytatását**, mivel a módosítás az európai közösségi jelentőségű Natura 2000 területekre és jelölő fajokra nem jelent káros hatást, továbbá környezeti hatásai nem érintenek hazai, közösségi vagy más nemzetközi szintű védettség alatt álló területet.
3. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (környezet- és település-egészségügyre kiterjedően): környezet- és település-egészségügyre kiterjedően változás nem feltételezhető, ezért közegészségügyi szempontból **nem tartja szükségesnek a vizsgálatot**.
4. Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízügyi- és vízvédelemre, súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően):): nyilatkozta, hogy **nem tartja indokoltnak a környezeti vizsgálat lefolytatását**.
5. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (az épített környezet védelmére kiterjedően): **nem tartja szükségesnek a vizsgálatot**, azonban **kéri**, hogy a terv

leírása kiemelten vizsgálja meg a módosítások hatását az épített környezetre. *Jelen tervanyag részletes, fotókkal is kiegészített vizsgálatra alapozva ad javaslatot az épített környezet alakítására.*

6. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály (erdővédelemre kiterjedően): **környezeti értékelés elkészítését nem tartja indokoltnak.**
7. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően): jelezte, hogy a **módosítási ügyek földvédelmi érdeket nem sértenek.** Kifogást emelt a 072/28 és 072/29 hrsz.-ú átlagosnál jobb minőségű ingatlanok más célra való igénybevétele ellen. *Az ingatlanok korábbi eljárásban lettek beépítésre szánt területbe vonva, jelen eljárásban nem érintettek. Amennyiben a kijelöléstől számított 7 éven belül (2027-ig) sem valósul meg a művelésből való kivonás, az építési övezetből törlésre kerülnek.*
8. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (talajvédelemre kiterjedően): Jelzi, hogy a tervezett módosítás szerinti, termőföldön **megvalósuló** tevékenységeket és beruházásokat a **termőföldvédelemre tekintettel kell megtervezni és üzemeltetni.** Közli, hogy a termőföldek más célú hasznosításának engedélyezési eljárásában az Osztály szakhatóságként vesz részt.
9. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály (földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően): **nem tartja szükségesnek a vizsgálatot,** mivel a módosítás a földtani közegre elviselhető hatással van.
10. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály (kulturális örökség - műemlékvédelem, régészet - védelmére kiterjedően): **nem tartja szükségesnek a vizsgálat lefolytatását,** azzal a feltétellel, hogy az **1. helyszínre terepbejáráson alapuló régészeti hatástanulmány készül.** Jelzi, hogy a BKVKH szakosztályának állásfoglalását ki kell kérni a további hatósági eljárások során. *A terepbejáráson alapuló régészeti örökségvédelmi hatástanulmány elkészült (Kustár Rozália régész). A BKVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály az E-TÉR egyeztető felületen keresztül vesz részt a véleményezésben.*

A környezet védelméért felelős szervek álláspontja nem volt egységes, ezért Pirtó Község Önkormányzat tárgyalást tartott 2023. december 5-én a Községházán. A tárgyalásról Jegyzőkönyv készült, amelyet a következőkben közlünk. A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály által kért többlet információkkal a Tájékoztató anyag kiegészült. **Pirtó Község Önkormányzat** az összes rendelkezésre álló információ alapján .../2024. (II....) kt. határozatában úgy döntött, hogy **nem folytatja le a környezeti vizsgálatot.**

JEGYZŐKÖNYV

Készült 2023. december 4-én Pirtó Községháza tárgyalóteremben

Tárgy: Megbeszélés környezeti vizsgálat szükségességének kérdésében a beérkezett eltérő vélemények tárgyában. (HÉSZ módosítás).

Jelen vannak: Nagy Ferenc polgármester

Bankós Róbert önkormányzati főépítész

Rozsiné Kispál Mónika kirendeltség vezető

Előzmények:

A Pirtó Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 19/2023. (VIII.14.) kt. határozatával elindult tárgyi módosítási eljárás keretében Nagy Ferenc polgármester, mint törvényes képviselő kérdést tettem fel a környezet védelméért felelős szerveknek arról, hogy szükséges-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szerinti vizsgálat.

A környezet védelméért felelős szervek álláspontja eltérő, ezért a Rendelet 5. § szerint megbeszélést kell tartani:

„5. § (1) Ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.”

Fentiek szerint megbeszélést tart önkormányzatunk Pirtó Község Önkormányzati Hivatalának tárgyalótermében (6414, Pirtó, Dózsa Gy. u. 19.) 2023. december 4-én (hétfő) 10:00-kor.

A megbeszélés a következőképpen valósult meg:

Pirtó Község Önkormányzata részéről Nagy Ferenc polgármester, Bankós Róbert főépítész és Rozsiné Kispál Mónika kirendeltség vezető volt jelen. A meghívott környezet védelméért felelős szervek közül senki sem jelent meg.

A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztályától a BK/NEF/01823-4/2023. iktatószámú, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztályától az SZTFH-BANYASZ/15560-2/2023. iktatószámú tájékoztatást kaptunk. A tájékoztatásokban a hatóságok fenntartják korábbi szakvéleményüket és nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Szakértői Osztályától a BK/KTF/08524-4/2023. iktatószámú tájékoztatást kaptunk.

„Tájékoztatom, hogy a 2023. december 4. napjára tervezett megbeszélésen a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság, egyéb elfoglaltság miatt, nem tud részt venni. ...megküldött BK/KTF/08524-2/2023. iktatószámú levelében ...továbbra is fenntartjuk azon álláspontunkat, miszerint az 1. számú módosítás (Új beépítésre szánt Gksz terület kijelölését kérték az 53-as út és a vasútvonal között a Kiskunhalas felőli határrészen) és a 2. számú módosítás (080/65,66,67 helyrajzi számú, összevonásra tervezett telkek Küm különleges major építési övezetbe tartoznak, tulajdonosuk viszont Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként kívánja ezeket hasznosítani) tekintetében a tervezett tevékenység részletes ismertetése és az övezeti besorolás módosításának indokolása szükséges,”

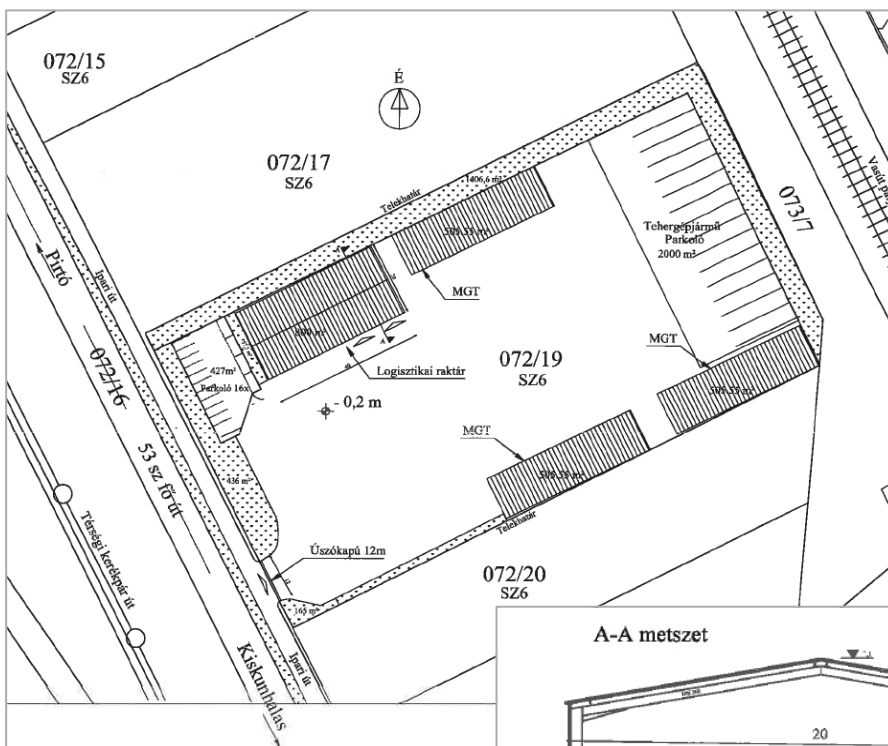
A fenti kérdésekkel kapcsolatosan a következőkel egészül ki a PT/977-11/2023. iktatószámú tájékoztató levél.

KIEGÉSZÍTŐ LEÍRÁS

1. számú ügy

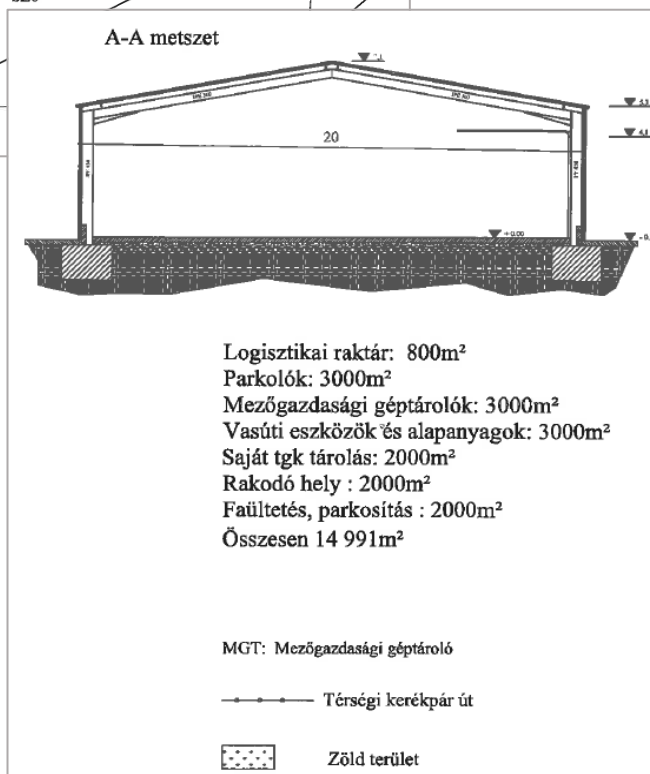
A Tázlár, Árpád utca 26. alatt bejegyzett Wargas Hungary Kft. főtevékenysége a személygépjármű-, könnyűgépjármű-kereskedelem. Építőanyag-szállítással részt vesz a cég a Budapest-Belgrád vasútvonal fejlesztési munkáiban. A kérelemben egy új pirtói telephely kialakításának szándékáról ír Varga Barnabás ügyvezető. A telephely tervezett telkét 072/19 helyrajzi számra rendezték és kivonták művelésből.

A pirtói vasútállomás mellett jelentős mennyiségű anyagot tárolnak most is. A tervezett telephelyen rendezettebb körülmények között tudnának raktározni és tehergépjárműveiket parkoltatni, később szervízelni is.



Telephely tervezett helyszínrajza

Tervezett csarnok metszete



A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az ügy kapcsán jelezte, hogy „a 072/28 és 072/29 hrsz-ú átlagosnál jobb minőségű ingatlanok tervezett módosítása ellen kifogást emel, mivel ... földvédelmi érdeket sért”. A terület nem képezi a mostani eljárás tárgyát.

2. számú ügy

A 080/65,66,67 helyrajzi számú, összevonásra tervezett telkeket a kérelmező azért szeretné Küm különleges major építési övezetből a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe átsoroltatni, mert a helyi vállalkozás bővítéseként tervezett, nem jelentős környezeti hatású gazdasági tevékenységre ez jobban alkalmas. A Gksz övezetben a területet gazdaságosabban lehet kihasználni, mivel 40 helyett 60 %-ig beépíthető és a zöldfelületi fedettség is kevesebb (40 helyett 20 %).

A kérelmező Pirtó egyik legjelentősebb vállalkozását vezeti, már a második generáció folytatja a korábban megkezdett mezőgazdasági és ipari tevékenységet a községben. A tervei mostanra aktualizálódtak, konkrét elképzelés van az 53-as főút melletti szervízút érintett szakaszának megvalósítására és a területek összevonására a gazdaságfejlesztéshez.

A Budapesti Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályától a BP/2602/01018-2/2023. iktatószámú véleményt kaptuk a környezeti vizsgálat szükségességéről.

„az 1. sz. részterületre vonatkozóan szükségesnek tartom terepbejáráson alapuló környezeti vizsgálat lefolytatását”

Pirtó Község Önkormányzata elfogadja a fenti észrevételt. Kustár Rozália régészt megbízta, hogy terepbejáráson alapuló környezeti vizsgálatot folytasson és utána örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmányt készítsen.

A 3. pontban meghatározottak szerint az 1. sz. módosításhoz mellékelt Szabályozási tervlap kivágatán pótoljuk a 95497 azonosító számú régészeti lelőhely ábrázolását.

Régészeti lelőhely ábrázolása a jelenleg hatályos szabályozási terven:



Kmf

Nagy Ferenc sk.

Rozsiné Kispál Mónika sk.

2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSHOZ

.../2024. (.....)kt.sz. határozat

Pirtó Község Településszerkezeti terv módosítása tárgyában

Pirtó Község Önkormányzat Képviselő-testülete a **67/2004. (XI.13.)kt.sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervet a következők szerint módosítja:**

1. **Új beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató terület** lesz kijelölve az 53-as út és a vasútvonal között a Kiskunhalas felőli határrészen az időközben 072/19 hrsz.-ra összevont korábbi 072/18 és 072/19 hrsz.-ú telkeken, 1,50 hektáron, a 19/2023. (VIII.14.)kt.sz. határozat 2./ pontjában foglalt előzetes döntés szerint. A telephelyen folytatandó szállítmányozási és raktározási tevékenység a vállalkozó nyilatkozata szerint kapcsolódik a Budapest-Belgrád vasútvonal fejlesztéséhez. A telket kivonták művelésből. A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § értelmében védelmi erdőt is ki kell jelölni az új beépítésre szánt gazdasági területek esetén. Az új Gksz terület közelében lévő, időközben erdővé vált 074/15 hrsz.-ú telek „b” alrészlete megfelel erre a célra, a 2,13 hektáros erdőrész Má jelű általános mezőgazdasági terület helyett Ev jelű védelmi erdőterületbe kerül át.
2. A 080/65,66,67 helyrajzi számú telkek (2,38 hektár) Küm különleges major építési terület helyett **Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe** kerülnek át a 19/2023. (VIII.14.)kt.sz. határozatban foglalt előzetes döntés szerint, a tulajdonos ilyen jellegű tevékenység folytatására vonatkozó kérelmének megfelelően.
3. Az 1. pontban foglalt módosítás a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi **CXXXIX. törvény 12. § előírásai** tekintetében a módosítási eljárás indításáról és a tervezés megkezdéséről szóló Képviselő-testületi határozat **2023. augusztus 14-i meghozatalakor érvényes időállapotot** veszi figyelembe.
4. Az 1-2. pontokban foglalt módosítási tartalmakat a **Településszerkezeti tervlap** az **1. melléklet** szerint jeleníti meg.

INDOKLÁS

Pirtó Község Önkormányzata a 19/2023.(VIII.14.) kt. sz. határozattal Pirtó Településrendezési eszközei (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat) módosításának elindításáról döntött. A módosítás *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 62. § szerint, általános rendben lett megkezdve a Lechner Tudásközpont által biztosított E-TÉR online felületen.

Az **Eljr.** 60. § (4) bekezdés értelmében *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti eljárást kellett lefolytatni az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályainak megfelelően. Az eljárás tárgyalást követően a Képviselő-testület .../2024. (.....) kt. sz. határozatával zárult le.

A módosítási tervet a fenti döntést követően államigazgatási és partnerségi egyeztetésre kellett bocsátani, majd a beérkezett véleményeket ismertetni kellett a Képviselő-testülettel. A Képviselő-testület a .../2024. (.....) kt. sz. határozatában döntött a beérkezett vélemények kezeléséről. Ezt követően az állami főépítész folytatta le a záró véleményezést. Az állami főépítésziktatószámú záró szakmai véleménye megérkezett.

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

Pirtó, 2024.

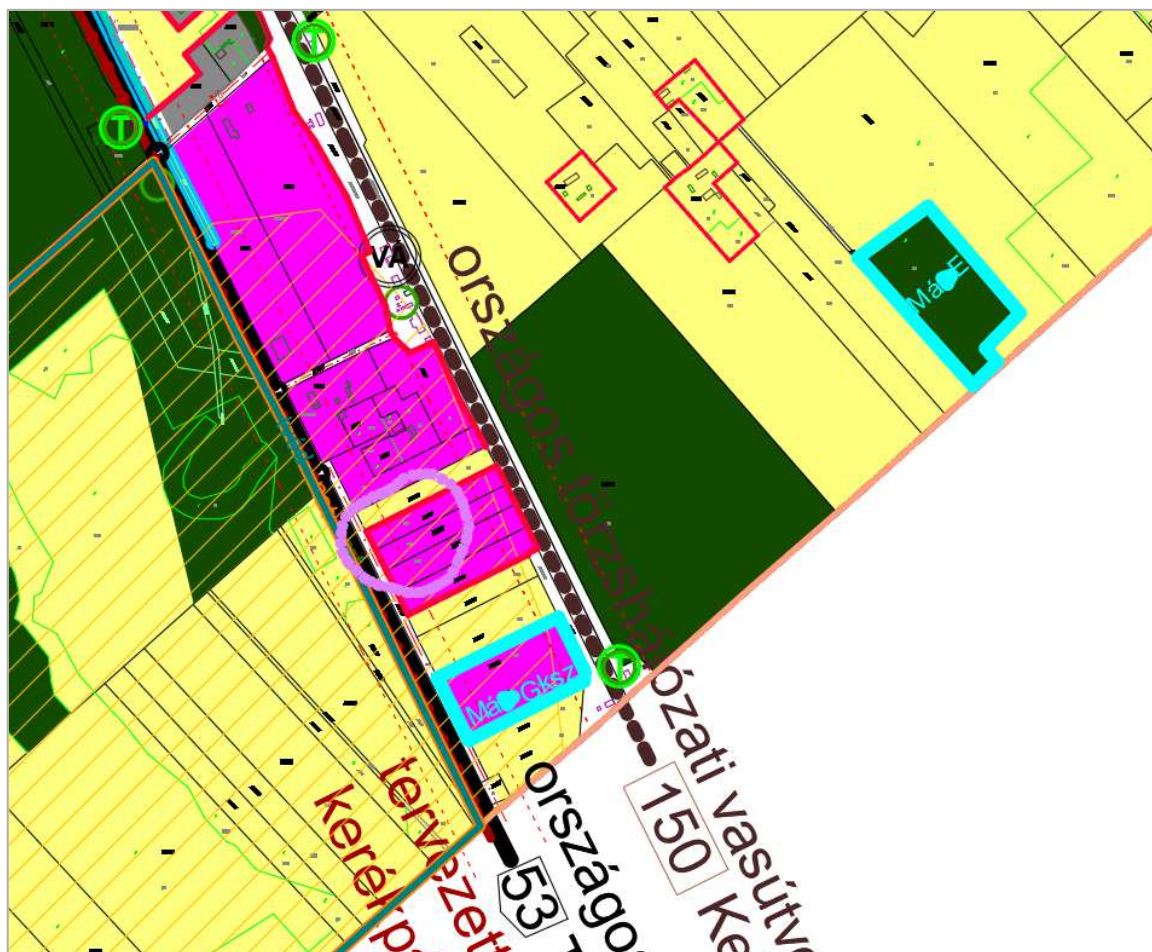
Nagy Ferenc
polgármester

Településszerkezeti terv 2024. évi módosítása

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

1. **Új beépítésre szánt Gksz** kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölés (Má általános mezőgazdasági terület helyett) és **E védelmi erdőterület** kijelölés (szintén Má általános mezőgazdasági terület helyett) a D-i közigazgatási határrészen. Az időközben az országos nyilvántartásba került régészeti lelőhely feltüntetésre kerül.

Módosított **külterületi szerkezeti terv** – D-i közigazgatási határrész

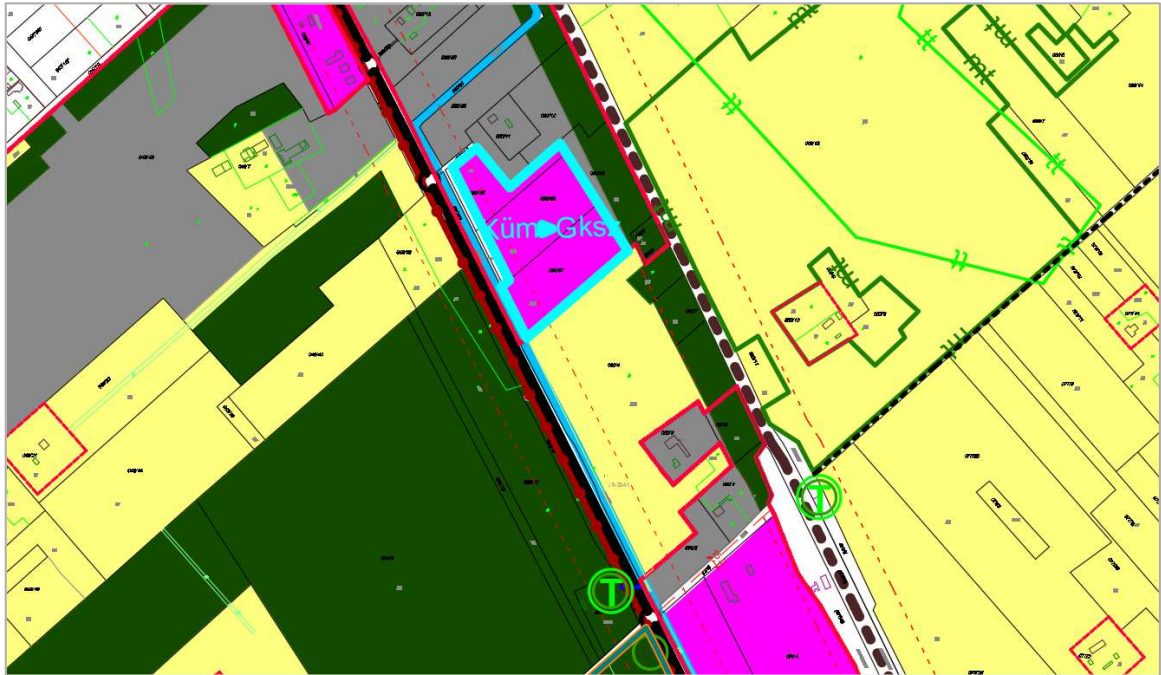


Indoklás: Az új Gksz terület a Budapest-Belgrád vasútvonal-fejlesztés megvalósulását és fenntartását szolgálja. A gazdaságfejlesztési ügyekben keletkező új beépítésre szánt területek esetében a törvényi előírásoknak való megfelelés csak védőerdő kijelölésével biztosítható. A kijelölés a javasolt helyen nem ütközik a tulajdonos érdekeivel, mert az országos erdőnyilvántartás szerint is védelmi célú erdőként van használva. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés értelmében: „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a

zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”. Az előírás utolsó mondata alapján kerül sor a védőerdő kijelölésére ezen a helyen.

2. **Gksz** kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölés (Küm különleges mezőgazdasági üzemi terület helyett) az 53-as számú főút külterületi szakasza és a Budapest-Belgrád vasútvonal között.

Módosított külterületi szerkezeti terv – 53-as számú főút D-i szakasza melletti részlet



Indoklás: A jelenlegi mezőgazdasági jellegű üzem helyett a tulajdonos által kereskedelem és szolgáltatás körében tervezett gazdaságfejlesztésre lehet felhasználni a területet.

3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

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

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a „*Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték*”. A törvény rögzíti a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében betartandó szabályokat, köztük a BIA-értékre vonatkozó előírást a **7. § (3) bekezdés b) pontban**, mely szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. A törvényi előírás teljesülését igazolják az alábbi kimutatások.

BIA-érték számítás az új beépítésre szánt területeket keletkeztető **1. sorszámú ügyben** szükséges. **Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató terület** lesz kijelölve a 072/19 hrsz.-ra összevont korábbi 072/18 és 072/19 hrsz.-ú telkeken, **1,50 hektáron**, a 19/2023. (VIII.14.)kt.sz. határozat 2./ pontjában foglalt előzetes döntés szerint. A telephelyen folytatandó szállítmányozási és raktározási tevékenység a vállalkozó nyilatkozata szerint kapcsolódik a Budapest-Belgrád vasútvonal fejlesztésének nemzetgazdasági szempontból kiemelt projektjéhez. A telket erre a célra kivonták művelésből, jelenleg a vasútépítéshez szükséges anyagokat tárolják itt. A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § értelmében védelmi erdőt is ki kell jelölni az új beépítésre szánt gazdasági területek esetén. Az új Gksz terület közelében lévő, időközben erdővé vált 074/15 hrsz.-ú telek „b” alrészlete megfelel erre a célra, a 2,13 hektáros erdőrészt Má jelű általános mezőgazdasági terület helyett Ev jelű védelmi erdőterületbe kerül át.

A módosítás során a területfelhasználás az alábbiak szerint változik.

Helyszín (hrsz.)	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva
072/19 (korábbi 072/18, 19 együtt)	1,50	Má	Gksz
074/15/b	2,13	Má	Ev

BIA-érték számítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet szerint (Kerekítés két tizedes jegyig)

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK MUTATÓI

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

	A	B	C	D
1.	Általános használat típusa	Értékmutató (pont/hektár)	Terület-változás (ha)	Értékváltozás (pont)
2.	Nagyvárosias lakóterület	0,6		
3.	Kisvárosias lakóterület	1,2		
4.	Kertvárosias lakóterület	2,7		
5.	Falusias lakóterület	2,4		

6.	Településközpont	0,5		
7.	Intézményi vegyes terület 10% zöldfelülettel	0,5		
8.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	+1,50	+0,60
9.	Ipari gazdasági terület	0,2		
10.	Egyéb ipari gazdasági terület	0,4		
11.	Általános gazdasági terület	0,4		
12.	Üdülőházas üdülőtérület	2,7		
13.	Hétfélig házas üdülőtérület	3		
14.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület	1,5		
15.	Nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület	1,5		
16.	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	1,5		
17.	Oktatási központok területe	3		
18.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	3		
19.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	3		
20.	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2		
21.	Állat- és növénykertek területe	3		
22.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,1		
23.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	1,5		
24.	Hulladékkezelő, -lerakó területe	0,1		
25.	Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe	0,5		
26.	Temető területe	3		
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7		

28.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	1,5		
29.	Autópályák, autóutak, valamint főutak	0,5		
30.	Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgálóutak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák	0,6		
31.	Zöldterület 3 ha felett	8		
32.	Zöldterület 3 ha alatt	6		
33.	Védelmi célú erdő	9	+2,13	+19,17
34.	Rekreációs erdőterület	9		
35.	Egyéb erdőterület	9		
36.	Kertes mezőgazdasági terület	5		
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	-3,63	-13,43
38.	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület országos jelentőségű védett természeti területen	7		
39.	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, ha nem tartozik a 37. pontba	5		
40.	Vízgazdálkodási terület	7		
41.	Természetközeli terület mocsár, nádas, ex lege védett láp	8		
42.	Természetközeli terület ex lege védett kunhalom	5		
43.	Természetközeli terület nyílt karsztterület, sziklagyepterület	3		
44.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület legalább 80% zöldfelülettel	6		
45.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80% zöldfelülettel	6		
46.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület legalább 65% zöldfelülettel	3,2		
47.	Vadspark, arborétum területe legalább 80% zöldfelülettel	6,4		
48.	Temető területe legalább 80% zöldfelülettel	6		

49.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,2		
50.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület legalább 65% zöldfelülettel	3,2		
51.	Burkolt köztér	0,3		
52.	Fásított köztér, sétány	1,2		
53.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel	3,2		

Jelen módosításokból eredő BIA-érték:

+6,34pont

MEGFELEL!

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

„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében”

Az új Gksz terület az 53-as számú főút Kiskunhalas felé vezető külterületi szakasza mentén helyezkedik el, Pirtó belterületétől 1,9 km-re, Kiskunhalas belterületétől kb. 3,8 km-re található. A kiskunhalasi csatlakozó területen a közigazgatási határ mentén nincs beépített, vagy beépítésre szánt terület. Megállapítható, hogy a javasolt új beépítésre szánt terület-kijelölés **nem okozza a települések összenövését.**

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

„d) a termőföld igénybevételeivel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”. A 072/19 helyrajzi számú telek művelésből kivonásra került, **a törvényi előírás teljesül.**

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

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bek. e) pontja előírja: „e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”. Részlet a döntést tartalmazó 19/2023. (VIII.14.) Képviselő-testületi határozatból:

„2./ A módosítás során az 53-as számú főút és a vasútvonal között új beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre gazdaságfejlesztés céljára a következő szempontok mérlegelése alapján:

2.1. A település már beépítésre kijelölt területén belül ezekre a célokra nincs megfelelő terület.

2.2. Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a már kijelölt beépítésre szánt területekhez, vagy szoros összefüggésben van azokkal. A kijelölés szempontja a fejlesztés alatt álló vasútvonal szállítási kapacitásának kihasználásához kapcsolódó gazdasági terület biztosítása.

2.3. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

2.4. A települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület”.

Az OTrT 12. § teljesülésének igazolása

Jelen kimutatás a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi **CXXXIX. törvény** (továbbiakban: **OTrT**) 12. § **előírásai** tekintetében a módosítási eljárás indításáról és a tervezés megkezdéséről szóló Képviselő-testületi határozat **2023. augusztus 14-i meghozatalakor érvényes időállapotot** veszi figyelembe. Indoklás:

Az OTrT módosításának 2023. december 30-i kihirdetését megelőzően Pirtó módosítási eljárása az E-TÉR-ben **2023. szeptember 26-án** indult el. A polgármester **2023. október 2-án** hivatali kapun kiküldte a környezet védelméért felelős szervezetnek a környezeti vizsgálat szükségességének kérdésében írt levelét, mellékelve a változások tartalmáról szóló Tájékoztatót.

A fenti levélre beérkezett válaszok alapján az eltérő vélemények egyeztetésére Pirtó Polgármestere **2023. november 28-án** hivatali kapun kiküldött levelében tárgyalást hirdetett meg. A tárgyalásra **2023. december 4-én** került sor.

Pirtó Község Önkormányzatának a módosítást elindító döntése alapján az 1. ügyet kérelmező Wargás Hungary Kft. **projektelőkészítést végzett:** gondoskodott a terület művelésből való kivonásáról, tervet készített a telephely elrendezéséről. A cég tevékenysége a nemzetgazdasági szempontból kiemelt **Budapest-Belgrád vasútvonal-fejlesztéshez** kapcsolódik.

OTrT 12. § 2023. december 29-i jogállapot:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A 12. § (1)-(2) bekezdésben foglalt előírások **az alábbiak szerint teljesülnek:**

- a) az új beépítésre szánt terület nem csatlakozik a meglévő települési területhez, DE
- b) a belterülettől 1,9 km-re, Kiskunhalas belterületétől 3,8 km-re, Kiskunhalas közigazgatási határvonalától 53 m-re helyezkedik el, kiskunhalasi beépítésre szánt terület a közös közigazgatási határhoz közvetlenül nem kapcsolódik, így nem következik be a beépítésre szánt területek összenövése;
- c) Pirtó Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 19/2023.(VIII.14.)kt.sz. határozatának 2.4. pontjában rögzíti, hogy a „települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület”.

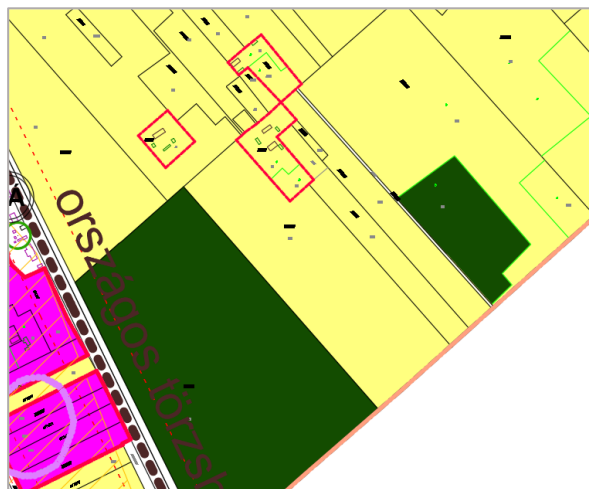
A 12. § (3) bekezdésben foglalt előírások **az alábbiak szerint teljesülnek:**

A **Gksz-terület** kijelölésével **1,50 hektár** új beépítésre szánt terület keletkezik Má jelű általános mezőgazdasági terület igénybevételével. A keletkező gazdasági terület legalább **5 %-ának megfelelő nagyságú védelmi erdő jelölendő ki** a törvényi előírás szerint. A terület közvetlen közelében nincs alkalmas erdőterület, ezért a tőle 600 m-re lévő 074/15 hrsz.-ú telek „b” alrészlete, **2,13 hektár** kerül Má jelű általános mezőgazdasági terület helyett Ev jelű védelmi erdőterületbe, így a **törvényi előírás teljesül.**

A tervezett szerkezeti terv változás teljesíti a z OTrT 12. §-ban előírt feltételeket:

Jelenlegi szerkezeti terv

Módosított szerkezeti terv



4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Rendelet tervezet

Pirtó Község Polgármesterének
.../2024.(...) önkormányzati rendelete

Pirtó Község Helyi Építési Szabályairól szóló 16/2004.(XI.5.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Pirtó Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyeztető partnerek, valamint Pirtó Község Önkormányzatának a *településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól* szóló 5/2019. (V.30.) önkormányzati rendelete alapján a tervegyeztetésbe bevont partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Pirtó Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet 4. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„4.§

(1) Nyúlványos (nyeles) telek a gazdasági terület kivételével nem alakítható.

(2) Üres telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt üres telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres telkek, vagy építési telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”

2. §

(1) A Pirtó Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Pirtó Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2004. (XI.5.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

4. §

Ezen rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha a kérelmező számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Pirtó, 2024.

Nagy Ferenc
polgármester

Kollárné Dr. Lengyel Linda
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése a mai napon a Kiskunhalasi Közös Önkormányzati Hivatal Pirtói Kirendeltségének hirdetőtábláján való kifüggesztéssel megtörtént.

Pirtó, 2024.

Kollárné Dr. Lengyel Linda
jegyző

5. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOKAT ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS

- Módosítás tartalma:** A 072/19 hrsz.-ra összevont korábbi 072/18 és 072/19 hrsz.-ú telkek 1,50 hektáros területe Má általános mezőgazdasági területből **Gksz** jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe kerülnek át. A közeli 074/15 hrsz.-ú telek „b” alrészlete (2,13 hektár) a jelenlegi Má általános mezőgazdasági terület helyett **Ev** védelmi erdőterület kategóriában lesz szabályozva.

Ortofotó a két terület jelölésével – a sötét felület Kiskunhalas közigazgatási területét fedi, a közös határvonalon, de Kiskunhalas területén halad az 5406 jelű Tázlár-Kiskunhalas összekötőút.

↖ 150-es számú törzshálózati vasútvonal (Budapest felé)

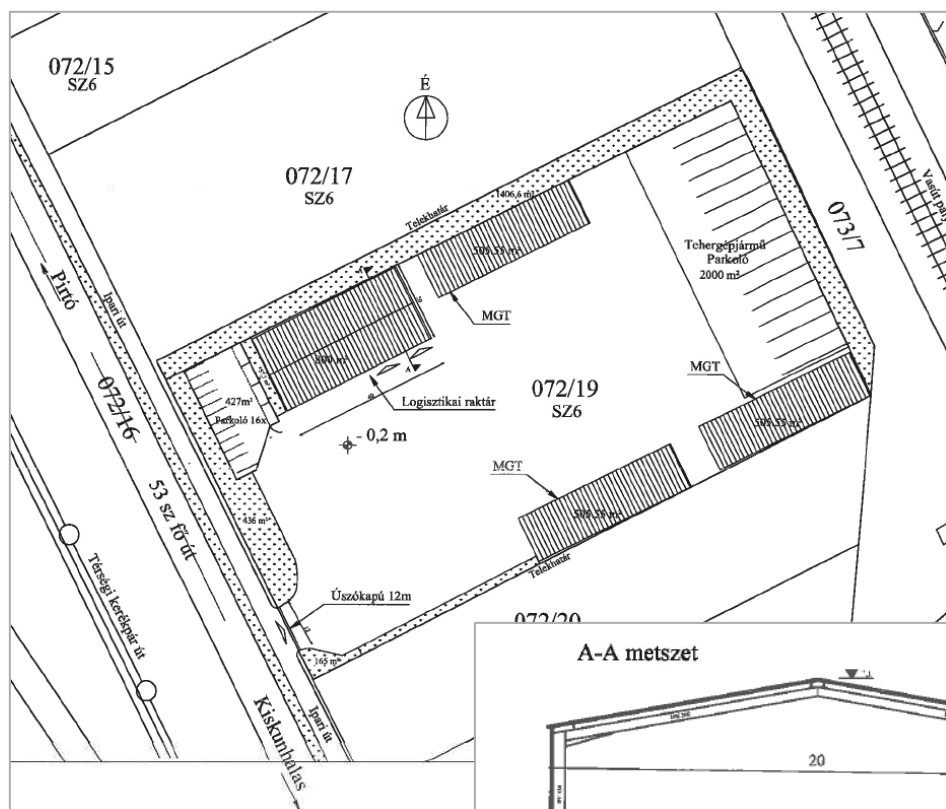


↘ 53-as számú főút (Kiskunhalas felé)



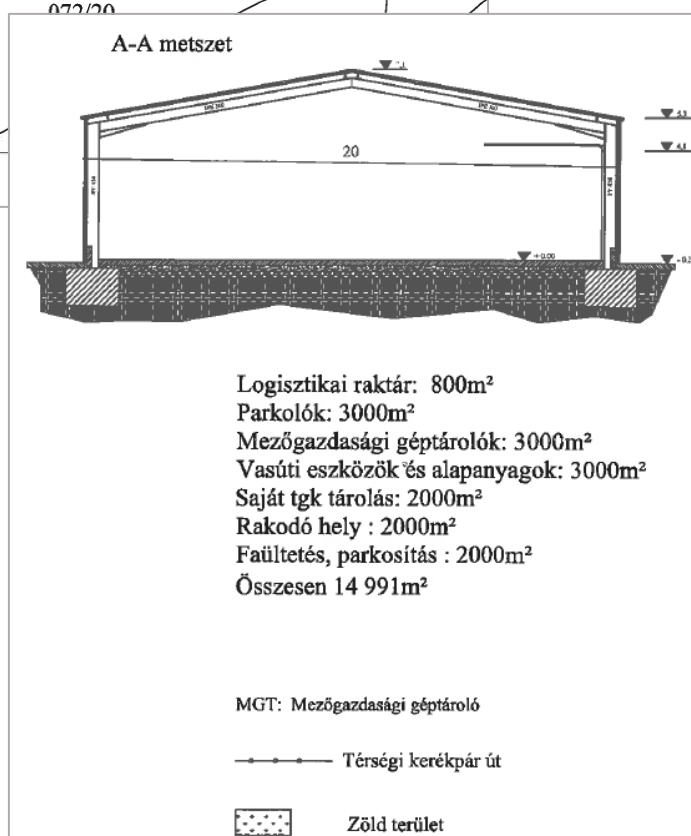
Betekintés a területre a főútról

A tervezett Gksz terület az 53-as útnak a Kiskunhalas felé vezető szakasza mellett található. Művelésből kivonásra került. A gazdaságfejlesztési célú módosítási kérelmet benyújtó Wargas Hungary Kft. előkészületeket tett a terület felhasználására, egyebek között elkészítette a telephely tervezett kialakításának helyszínrajzát. A Tázlár, Árpád utca 26. alatt bejegyzett cég főtevékenysége a személygépjármű-, könnyűgépjármű-kereskedelem. Építőanyag-szállítással részt vesz a cég a Budapest-Belgrád vasútvonal fejlesztési munkáiban. A kérelemben egy új pirtói telephely kialakításának szándékáról ír Varga Barnabás ügyvezető. A pirtói vasútállomás mellett jelentős mennyiségű anyagot tárolnak most is. A tervezett telephelyen rendezettebb körülmények között tudnának raktározni és tehergépjárműveiket parkoltatni, később szervízelni is.

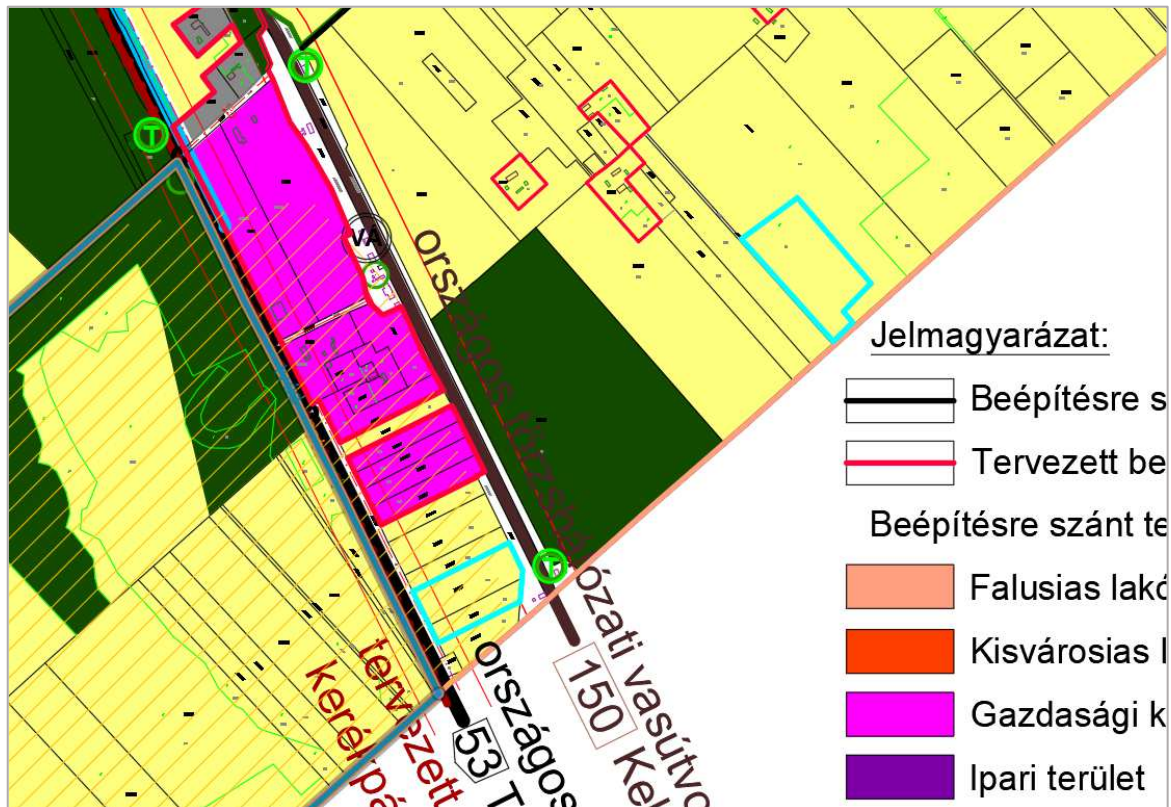


Részlet a kérelemből – helyszínrajz a tervezett telephelyről

Tervezett csarnok metszete



Jelenleg hatályos **külterületi szerkezeti terv** részlete a helyszínek (Gksz, és erdő) lehatárolásával (módosított ábra a 2. fejezetben):



Súlyponti EOV-koordináták: Gksz terület: X:127863, Y: 681023
Erdő: X:128382, Y: 681560

A tervezett építési övezet a helyszíntől É-ra már meglévő Gksz-területekkel megegyező szabályozást nyer:

„Kereskedelmi szolgáltató terület

13.8

(1) Kereskedelmi szolgáltató a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépíthető terület, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- szolgálati lakás,
- igazgatási és egyéb irodaépület,
- üzemanyagtöltő,
- sportépítmény,
- kivételesen:- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület.

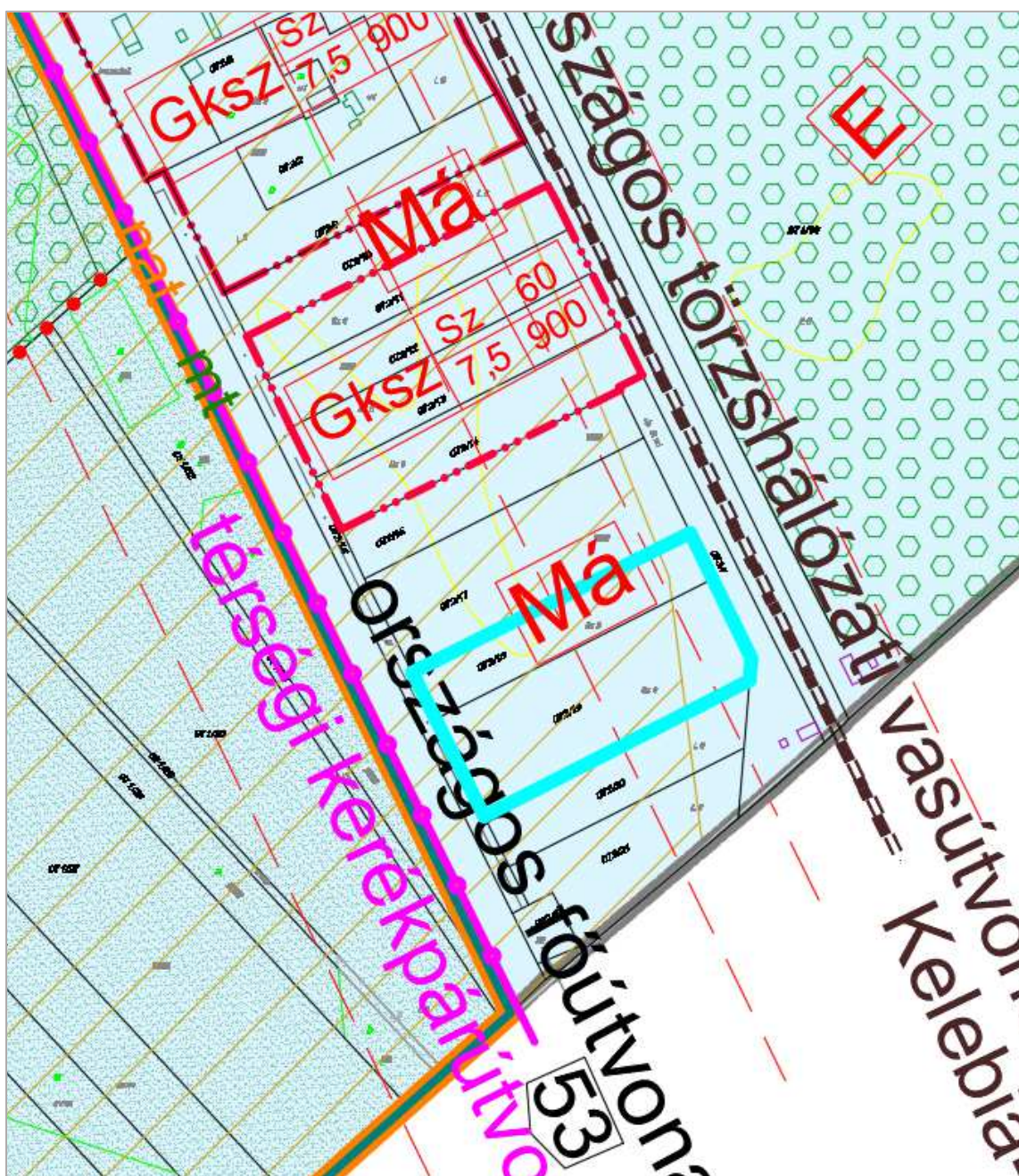
(2) Kereskedelmi szolgáltató terület **az alábbi övezetekre tagolódik:**

1. (Gksz) általános kereskedelmi szolgáltató övezet,

2. (Gksz*) sajátos kereskedelmi szolgáltató övezet.

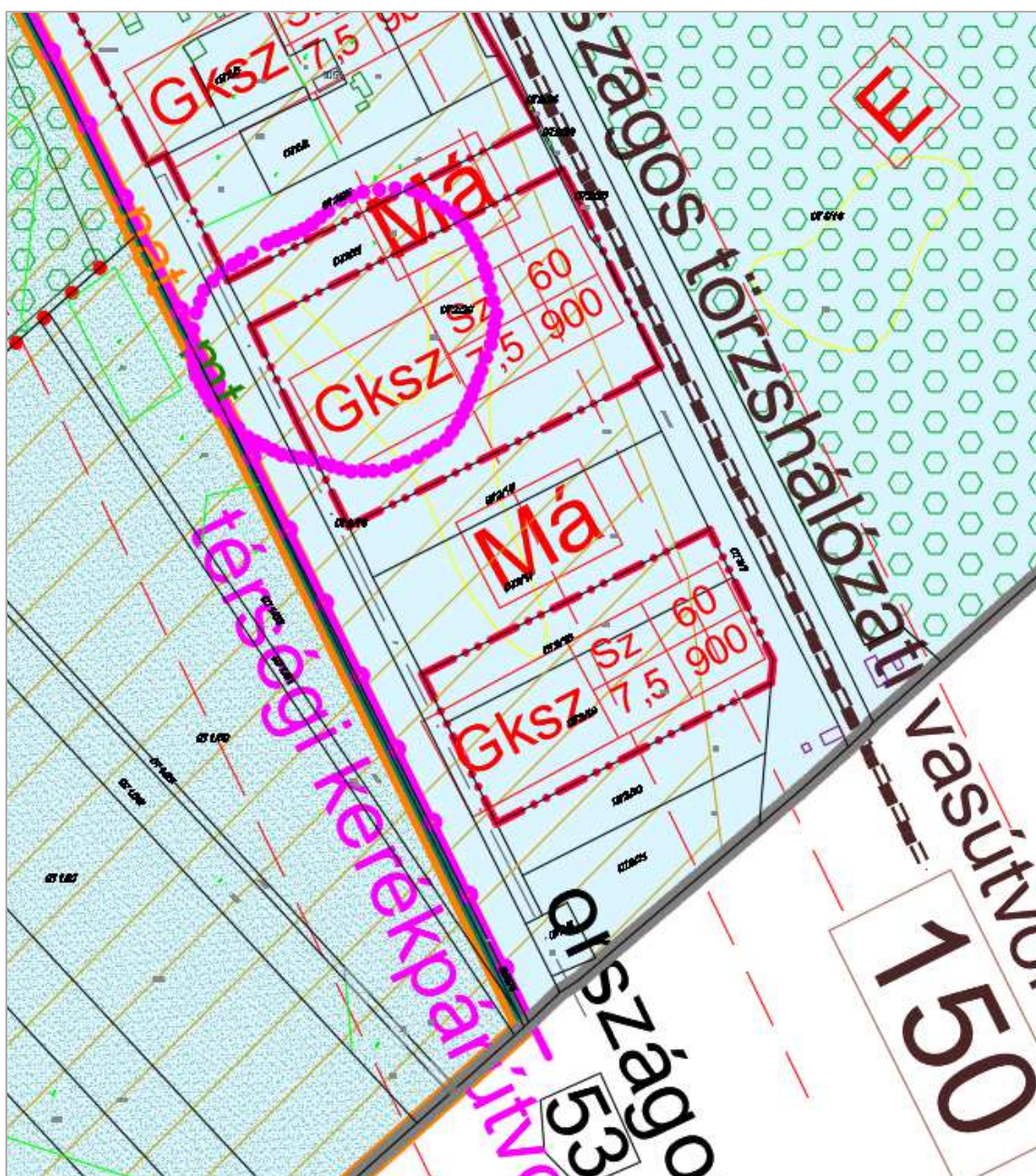
(3) (Gksz) előírásai:

- a) Telek: területe: min 900 m².
- b) Beépítés módja: szabadonálló.
- c) Beépítettség: max. 60 %.
- d) Építménymagasság: max 7,5 m, ami a technológiai szükségszerűségből változhat.
- e) Zöldfelület: min. 25 %.”



Az 53-as számú főút mentén szervízút telek jött létre, így a helyszín és a szomszédos mezőgazdasági telkek megközelítését nem szükséges egyenként biztosítani. A Tázlári összekötőút vasúti átjárójánál álló vasúti őrház telke a területtel közvetlenül szomszédos.

A módosítás keretében az alaptérkép frissült az E-TÉR-ből kinyert téradatok szerint. A keletkező Gksz terület a 072/18 és 072/19 hrsz.-on látható telkeken valósul meg, a telkek összevonása még nem lett átvezetve az állami térképi adatbázisban. Az országos nyilvántartásba vett régészeti lelőhely (a helyszíntől É-ra) feltüntetésre kerül a tervlapokon az állami téradatszolgáltatás szerint.



Védelmi erdő kijelölése

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében védelmi erdőt is ki kell jelölni az új beépítésre szánt gazdasági területek esetén¹. A Településrendezési eszközökben Má mezőgazdasági területbe sorolt, de időközben erdővé vált 074/15 hrsz.-ú telek „b” alrészlete (2,13 hektár) megfelel erre a célra. A Nébih által vezetett Magyarországi Erdészeti Webtérképe, 55/A jellel szerepel az erdőrészlet, amely magántulajdonban van, faanyagtermelésre létesült és nem védett. A földminőségi osztály a nyilvántartási térkép szerint: E 5.

¹ A törvénynek 2023. augusztusi, a módosítás elindítására hozott önkormányzati határozat megszületésekor aktuális időállapotát vesszük figyelembe az előírás teljesítésekor.

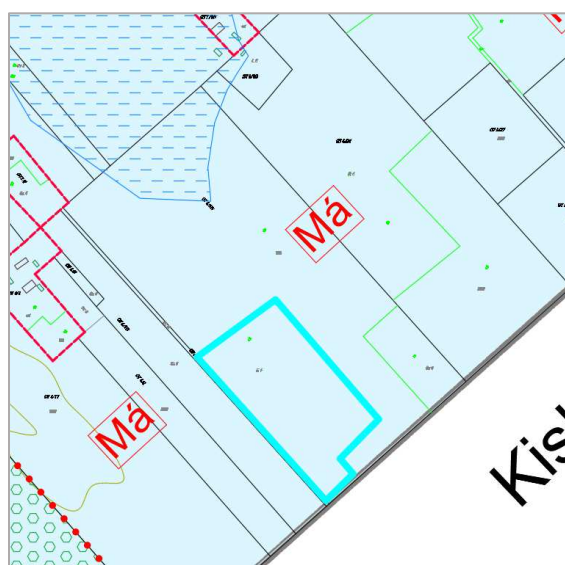
Magyarországi Erdészeti Webtérkép (nebih.hu) – jobbról felül látható az 55/A erdőrészlet



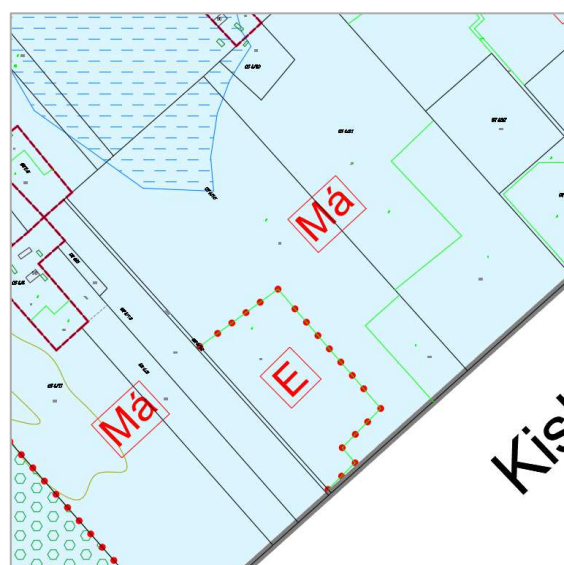
Fotó a területről DNy-i irányból (Tázlári út felől) (Google 2021. július)



Jelenleg hatályos szabályozási terv



Módosított szabályozási terv



2. és 3. ügy: Küm különleges mezőgazdasági üzemi területből **Gksz kereskedelmi szolgáltató** gazdasági területbe kerül át a 080/65,66,67 helyrajzi számú telekcsoport (2,38 hektár), mivel a tulajdonosuk ebben a tevékenységi körben kívánja ezeket hasznosítani. Az 53-as számú főút K-i oldalán már sok telephelyen folytatnak a szállítmányozással és raktározással kapcsolatos tevékenységet. A kérelmet benyújtó vállalkozónak (Pomázi Péter) és családjának mezőgazdasági és vasszerelő-ipari üzemei vannak a községben. A korábban erre a helyre tervezett állattartó telep helyett a kereskedelem és szolgáltatás ágazatban kívánnak fejleszteni, továbbá a Gksz övezetben a területet gazdaságosabban lehet kihasználni, mivel 40 helyett 60 %-ig beépíthető és a zöldfelületi fedettség is kevesebb (40 helyett 20 %). A telkek előtt kijelölt **szervízutat** szintén kérik felülvizsgálni: a tervezett szervízút É-i szakasza maradna csak meg, amelyhez az útcsatlakozás kialakítása az 53-as számú főút felől már folyamatban van. A helyszíntől D-re lévő mezőgazdasági művelésű teleknek van saját behajtója (ld. a következőkben közölt tanyabejáróút fotót), ezért a szervízút D-i szakasza törölhető.

*Ortofotó a tervezett Gksz terület és a felülvizsgált szervízút jelölésével
150-es számú vasútvonal (Budapest felé)*



53-as számú főút (Kiskunhalas felé)

Súlyponti EOV-koordináták: X:129015, Y: 681430

Alaptérkép a módosításba vont terület Éi részéről – a főút (hrsz. 055/1) mellett csatorna telke található (hrsz. 080/62), amelynek K-i oldalán a tanyahoz bevezető önkormányzati út (hrsz.080/64) D-i kiágazása húzódik le a 080/67 hrsz.-ú telek határáig. Az önkormányzati út megmarad és a 080/65-66 hrsz.-ú telkekből szélesedik (tengelytől 6 m-re lesz a telekhatár, ld. a tervezett szabályozási tervet).



Fotó a területről a főút felől (ÉNy-i irányból) – a tanya bejáróútja önkormányzati közút, ugyancsak a község az abból jobbra kiágazó feltáróút (a képen jobbra a facsoport mögött látható), amelynek 12 m-esre történő szélesítése változatlan marad a szabályozásban;



A módosítási helyszíntől D-re lévő 080/86 hrsz.-ú mezőgazdasági terület megközelíthető a szervízút nélkül is a 080/6 hrsz.-ú tanya bejáróján;



Tanya bejáróút képe D-i irányból (a helyét nyíllal jelöltük a fenti térképen)



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



A módosítás keretében megvalósul a jelenlegi Küm jelű különleges (mezőgazdasági üzemi) építési övezetből a Gksz jelű építési övezetbe való átsorolás. A tervezett építési övezet a környéken már meglévő Gksz-területekkel megegyező szabályozást nyer:

„Kereskedelmi szolgáltató terület

13.§

(1) Kereskedelmi szolgáltató a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépíthető terület, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- szolgálati lakás,
- igazgatási és egyéb irodaépület,
- üzemanyagtöltő,
- sportépítmény,
- kivételesen:- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület.

(2) Kereskedelmi szolgáltató terület **az alábbi övezetekre tagolódik:**

1. (Gksz) általános kereskedelmi szolgáltató övezet,

2. (Gksz*) sajátos kereskedelmi szolgáltató övezet.

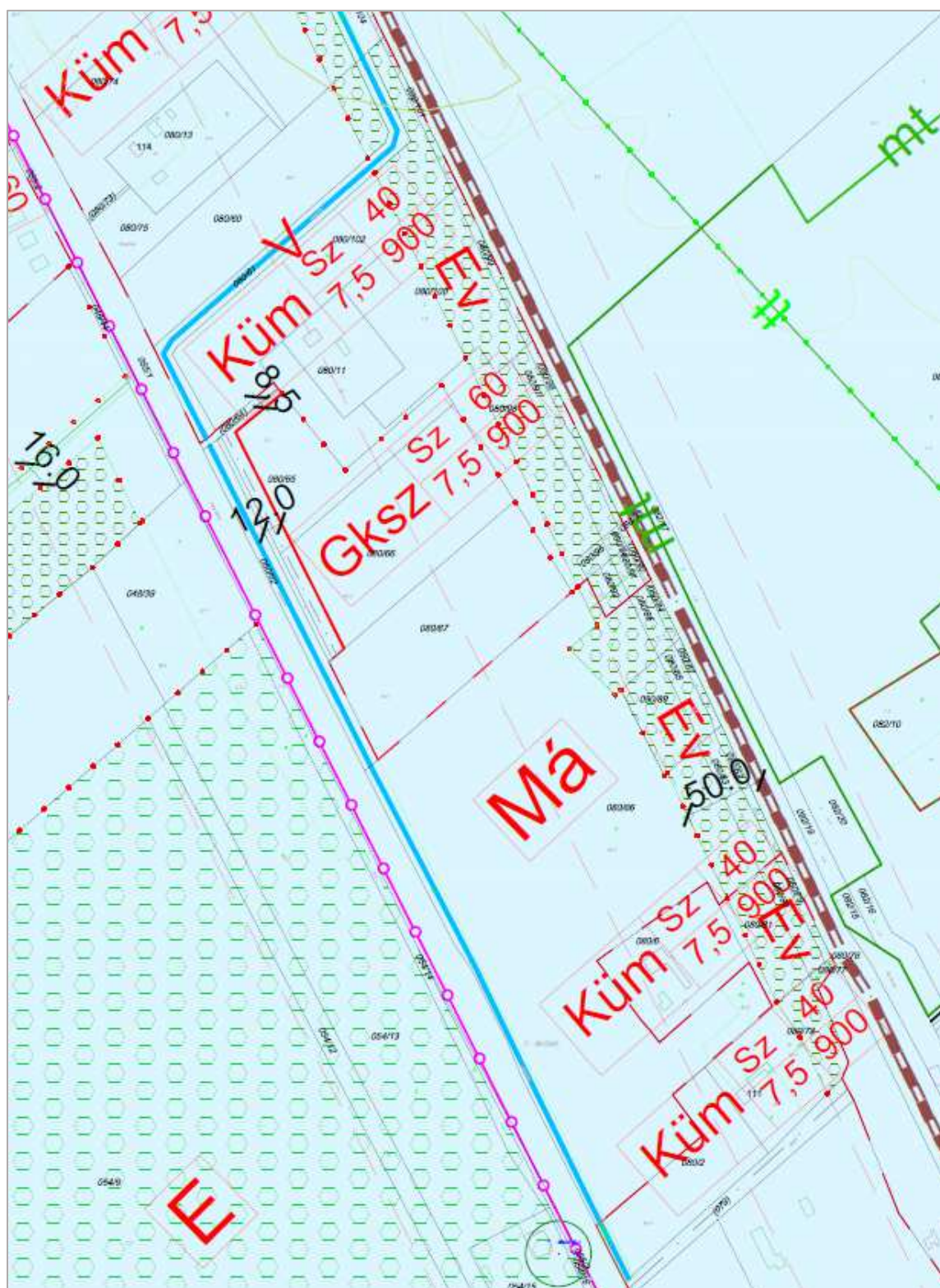
(3) (Gksz) előírásai:

- a) Telek: területe: min 900 m².
- b) Beépítés módja: szabadonálló.
- c) Beépítettség: max. 60 %.
- d) Építménymagasság: max 7,5 m, ami a technológiai szükségszerűségből változhat.
- e) Zöldfelület: min. 25 %.”



A szervízút D-i részének megszüntetésén kívül **felülvizsgálatra került** az 53-as számú főútról a vasút felé bevezető **kiszolgálóutak szabályozása** is. A Budapest-Belgrád vasútvonal nemzetgazdaságilag kiemelt fejlesztési projektje keretében Pirtón a három megmaradó vasúti átjáróhoz az utat is rendezik kisajátítással. A három átjáróhoz vezető bekötőút közül a legdélebbi a 2. sorszámú módosítási helyszínhez közvetlenül kapcsolódik (a 079 hrsz.-ú út), amelynek a jelenlegi szabályozásban a 15,0 m-re való bővítése van előírva. Ugyancsak tervezett 15,0 m szabályozási szélességgel szerepelnek a belterületi Ady Endre utca é Rákóczi utca vonalában lévő vasúti átjárókhoz vezető önkormányzati közutak is. Az utak **szabályozása törlésre kerül**, mivel a titkos ügykezelésű projekt keretében a kisajátítás megtörtént a szükséges méretre, de adat nem szerezhető be róla. A kisajátítással szélesített útterület az állami alaptérképre átkerülve automatikusan megvalósítja a tervezett állapotot a szükséges és elégséges mértékben.

Módosított **külterületi szabályozási terv** részlete a 2. ügy helyszínén



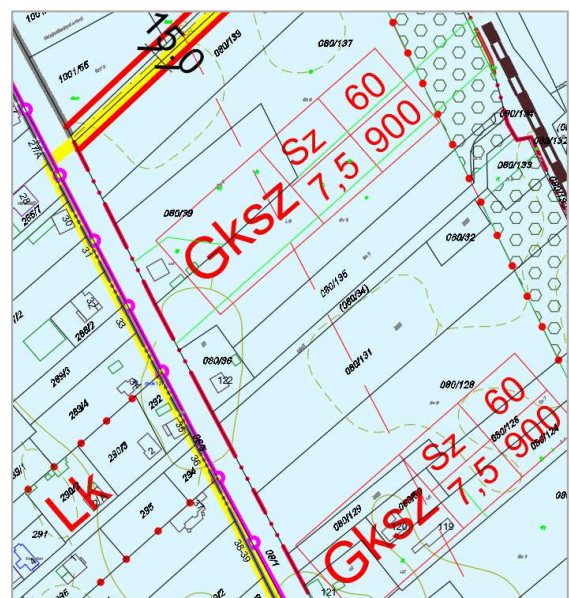
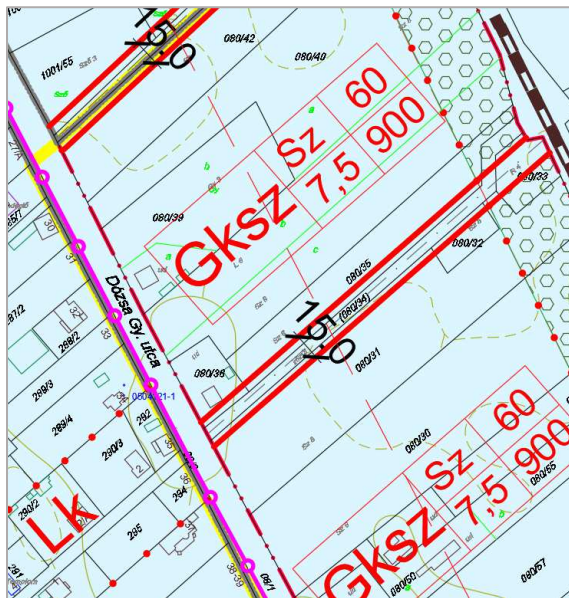
Fotó az 53-as útról K felé induló 079 hrsz.-ú útról – az utca a vasúti projekt keretében rendezve lesz, végén az átjáró egyenesen megy át a vasúton a jelenlegi dupla kanyarulatossá nyovonalt helyett



Ady Endre utca önkormányzati közút szabályozásának felülvizsgálata

Jelenlegi szabályozási terv

Módosított szabályozás

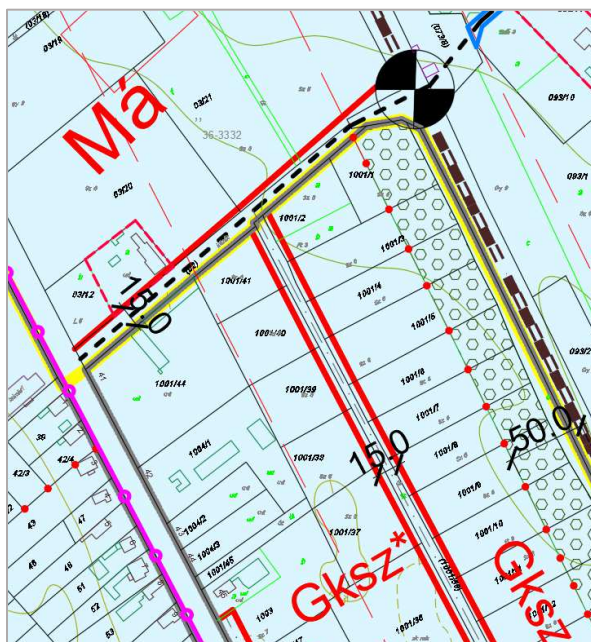


Fotó az Ady Endre utca K-i folytatásáról az 53-as számú főút felől

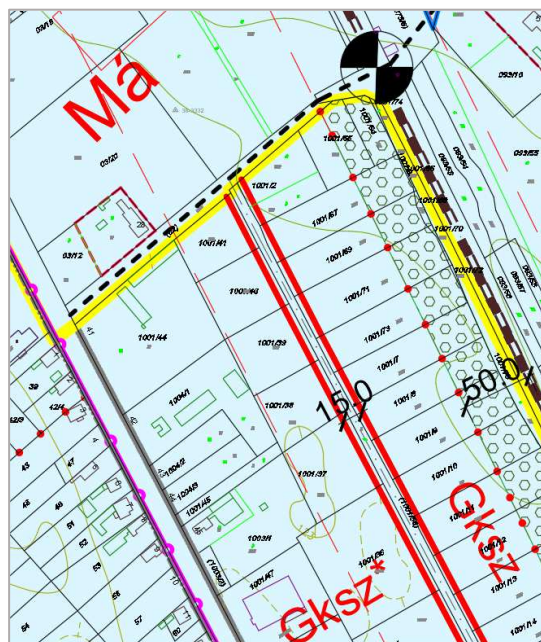


Rákóczi utca önkormányzati közút szabályozásának felülvizsgálata

Jelenlegi szabályozási terv



Módosított szabályozás



Fotó a Rákóczi utca K-i folytatásáról az 53-as számú főút felől



A 080/18 hrsz.-ú út egy megszűnő vasúti átjáróhoz vezet, ezért a 15,0 méteres szabályozási szélességi előírás indokolatlan az utca rövidsége miatt, törlése indokolt.

Fotó az 53-as útról K felé induló 080/18 hrsz.-ú útról – a vasúti projekt keretében az átjáró megszűnik az utca végén



080/18 önkormányzati közút szabályozásának felülvizsgálata

Jelenlegi szabályozási terv

Módosított szabályozás



4. **Szervízút megszüntetése az 53-as számú főút belterülettel határos szakaszának K-i oldalán:** az út mentén gazdasági vállalkozások telephelyei sorakoznak, kihasználva a közlekedési és közműellátási adottságokat. Az eredetileg tervezett szervízút nem valósult meg, mert időközben minden telephely (Hrsz. 1001/47,48,49,50,51 és 1002) önálló útkapcsolatot szerzett. A szervízút-szabályozást az önkormányzat felülvizsgálta és törölni kívánja.

Fotók É felé haladva az 53-as úton a megszűnő szervízút-kijelölés vonala mentén

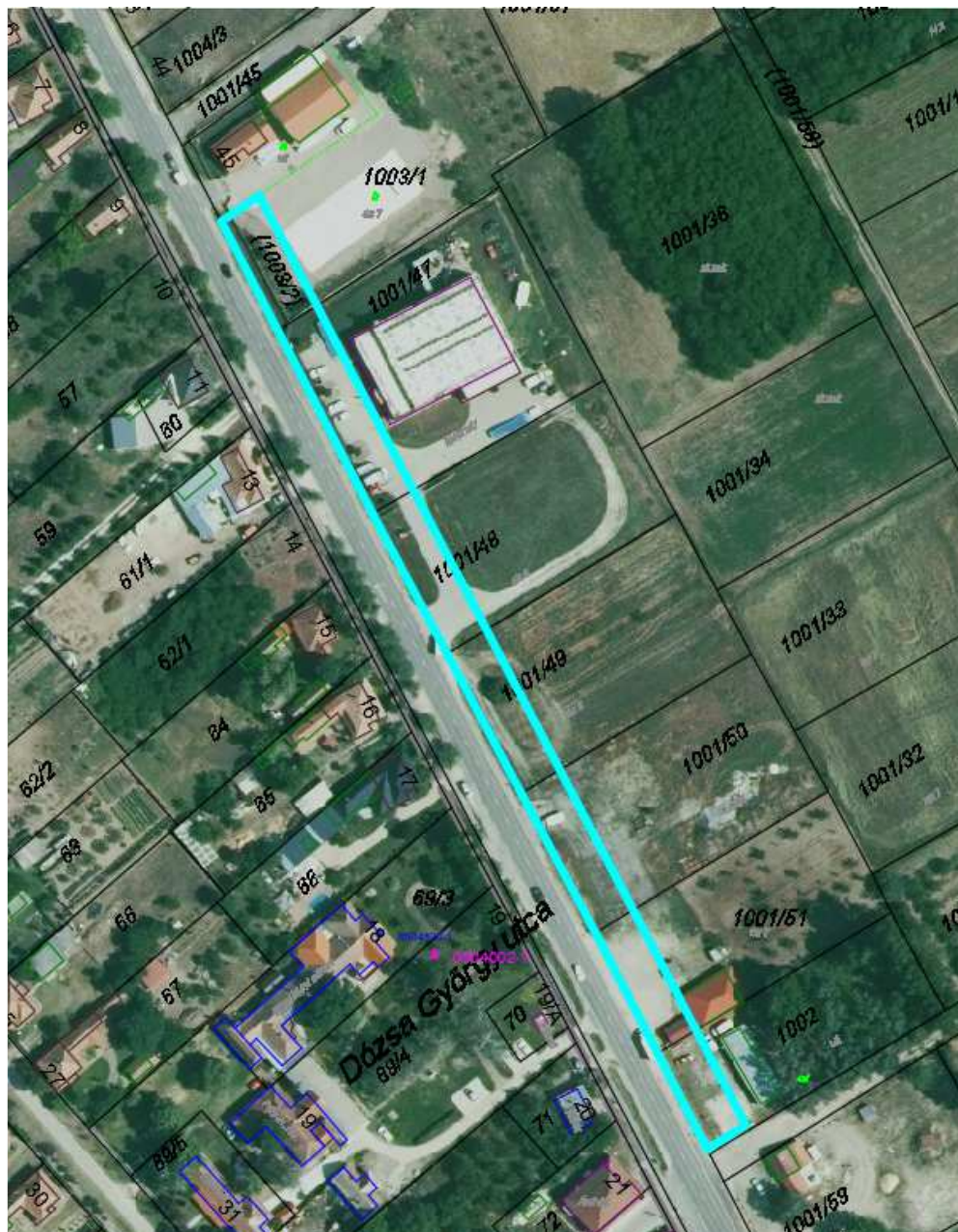


Hrsz. 1002

Hrsz. 1001/50



Ortofotó (Google)





Jelenleg hatályos szabályozási terv





5. **Helyi Építési Szabályzat normaszövegének módosítása:** Pirtón működő vállalkozások kérték, hogy a külterületi telkeken átmenő övezethatár mentén ne legyen kötelező telket alakítani. Az egyes földügyi előírások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.1.) kormányrendelet 2023. július 01. napjával hatályos 23/E. § (6) bekezdésében foglaltak szerint azonban a HÉSZ csak korlátozottan adhat lehetőséget a kérelem teljesítésére. Bele lehet foglalni a helyi rendeletbe a következőket:

„Üres telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt üres telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres telek, vagy építési telek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.”.