

NAGYKÖRÖS

Völgyzugoly Műhely Kft.



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 10. SZ MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS
Véleményezési szakasz anyaga
2025. december

NAGYKÖRÖS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 10. SZ. MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ANYAGA



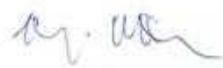
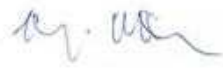
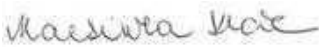
Megbízó
Nagykőrös Város Önkormányzata
2750 Nagykőrös, Szabadság tér 5.
Tel: 06 53/ 550-300



Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3224, 20-9138-575

2025. december
VZM 1923/25
nagykoros_mod9_241212.docx

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:	Ferik Tünde okl. építésmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259	
	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Varga-Végh Anna okl. településmérnök	
	Tripó Abigél okl. településmérnök	
Tájrendezés, Környezetvédelem:	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Közlekedés:	Macsinka Klára okl. közlekedésepítőmérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
Főépítész	Tényi András	

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	6
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	9
II.A. TSZT MÓDOSÍTÁS tervezete	9
II.B. A HÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE	12
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	17
1 Református temető Kecskeméti út menti részének átminősítése	
Településközponti vegyes területbe	17
1.1 Módosítással érintett terület bemutatása	17
1.1.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése	17
1.1.2 Meglévő állapot	17
1.1.3 Hatályos településrendezési eszközök	18
1.2 Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	20
1.3 Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	21
1.4 Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	21
1.4.1 Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek	21
1.4.2 Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek.....	21
1.4.3 Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások	21
1.5 Védelmi és korlátozó elemek.....	21
1.5.1 Védőtávolságok.....	21
1.5.2 Táj és természetvédelmi elemek, területek	21
1.5.3 Kulturális örökségvédelmi elemek.....	21
2 A 9540, 9542, 9544 és 9547 hrsz-ú ingatlanok átminősítése Kertes	
mezőgazdasági területből egyéb ipari Gazdasági területbe	22
2.1 Módosítással érintett terület bemutatása	22
2.1.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése	22
2.1.2 Meglévő állapot	23
2.1.3 Hatályos településrendezési eszközök	24
2.2 Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	24
2.3 Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	26
2.4 Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	26
2.4.1 Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek	26
2.4.2 Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek.....	26
2.4.3 Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások	26
2.5 Védelmi és korlátozó elemek.....	26
2.5.1 Védőtávolságok.....	26
2.5.2 Táj és természetvédelmi elemek, területek	26
2.5.3 Kulturális örökségvédelmi elemek.....	26
3 Szurdok dűlő 0852/60 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásának	
módosítása, Safari park bővítése érdekében	27
3.1 Módosítással érintett terület bemutatása	27
3.1.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése	27
3.1.2 Meglévő állapot	27
3.1.3 Hatályos településrendezési eszközök	28
3.2 Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	29

3.3	Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	32
3.4	Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	32
3.4.1	Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek	32
3.4.2	Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek.....	32
3.4.3	Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások	32
3.5	Védelmi és korlátozó elemek.....	32
3.5.1	Védőtávolságok.....	32
3.5.2	Táj és természetvédelmi elemek, területek	33
3.5.3	Kulturális örökségvédelmi elemek.....	33
3.5.4	Egyéb védelmi és korlátozó elemek	33
4	214/3 helyrajzi számú, kiszolgáló út területének településközpont vegyes terület építési övezetbe való átsorolása	34
4.1	Módosítással érintett terület bemutatása	34
4.1.1	A módosítással érintett terület elhelyezkedése	34
4.1.2	Meglévő állapot	34
4.1.3	Hatályos településrendezési eszközök	35
4.2	Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	35
4.3	Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	36
4.3.1	Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek	36
4.3.2	Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek.....	36
4.3.3	Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások	36
4.4	Védelmi és korlátozó elemek.....	36
4.4.1	Védőtávolságok.....	36
4.4.2	Táj és természetvédelmi elemek, területek	36
4.4.3	Kulturális örökségvédelmi elemek.....	37
4.4.4	Egyéb védelmi és korlátozó elemek	37
5	Huszár utca szabályozási szélességének a módosítása	38
5.1	Módosítással érintett terület bemutatása	38
5.1.1	A módosítással érintett terület elhelyezkedése	38
5.1.2	Meglévő állapot	38
5.1.3	Hatályos településrendezési eszközök	39
5.2	Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	40
6	Téglagyári úti 3005/20-24 helyrajzi számú ingatlanok átminősítése településüzemeltetési célú épület elhelyezése érdekében	41
6.1	Módosítással érintett terület bemutatása	41
6.1.1	A módosítással érintett terület elhelyezkedése	41
6.1.2	Meglévő állapot	41
6.1.3	Hatályos településrendezési eszközök	42
6.2	Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	43
7	HÉSZ módosítás	46
7.1	Módosítással érintett terület bemutatása, Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	46
8	A változással érintett területek.....	47
8.4.3	Vármegyei övezetek ismertetése	58
9	Tájrendezési javaslat	62
9.1	Tájhasználat, tájszerkezet.....	62
9.2	Természetvédelmi javaslat, táji- és természeti értékek.....	62

9.3	Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	62
10	Zöldfelületi rendszer fejlesztése	65
11	Közlekedésfejlesztési javaslat	65
12	közműfejlesztési javaslat	68
13	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	70
IV.	MELLÉKLETEK.....	71
A.	melléklet - Környezeti értékelés - előzetes vélemény összefoglaló	71

I.BEVEZETŐ**A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE**

Nagykörös településrendezési eszközei 2020-ban kerültek jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban több alkalommal módosultak. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Nagykörös Önkormányzat Képviselő-testületének 55/2020. (IX.24.) számú határozata Nagykörös településszerkezeti tervének (továbbiakban: TSZT) megállapításáról,
- Nagykörös Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2020. (IX.25.) rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ).

A hatályos településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: korábbi R.) tartalmi elvárásai szerint készültek.

Az elmúlt évek során számos módosítási igény merült fel, így Nagykörös Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezte a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

A tervezési munkát a Völgyzugoly Műhely Kft. végzi.

A vizsgálatok megkezdése és a településrendezési eszközök módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Ssz	Módosítás célja röviden	Település - szerkezet	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1	Református temető Kecskeméti út menti részének átminősítése településközponti vegyes területbe		X	X	X
2	Kocséri út menti 9540, 9542, 9544 és 9547 helyrajzi számú ingatlanok területét érintő átminősítés kertes mezőgazdasági területből egyéb ipari gazdasági területbe	X	X	X	X
3	Szurdok dűlő 0852/60 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásának módosítása, Safari park bővítése érdekében	X	X		X
4	214/3 helyrajzi számú kiszolgáló út területének településközpont vegyes terület építési övezetbe való átsorolása				X
5	Huszár utca szabályozási szélességének a módosítása				X
6	Téglagyári úti 3005/20-24 helyrajzi számú ingatlanok átminősítése településüzemeltetési célú épület elhelyezése érdekében	X	X	X	X
7	HÉSZ módosítás			X	



A módosítással érintett területek elhelyezkedése és a módosítással érintett szabályozási szelvények

A településrendezési eszközök módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a módosítást alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg, az R. 7.§ (3) b) pontban szereplő eltéréssel.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Az R. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások az R. szerinti általános eljárás keretein belül készül. Az általános eljárás szabályait az R. 62-67. §-a tartalmazza.

Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.¹

Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg nyilvánossá teszi. A környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés

¹ A véleményezésre jogosult szerv a véleményezési szakasz kezdetétől számított 8 napon belül - a hiányok pontos megjelölésével - hiánypótlásra vagy a terv átdolgozására szólíthatja fel a kérelmezőt. Ha a tervdokumentáció az R.-ben foglalt követelményeknek nem felel meg, a kérelmezőt hiánypótlásra, ha a hiányok olyan széles körűek, hogy az a tervdokumentáció elbírálását lehetetlenné teszi, a kérelmezőt a terv átdolgozására kell felszólítani. A hiánypótlási felhívásban a hiányok pótlására biztosított határidő legfeljebb 30 nap. A hiányok pótlását követő nappal az eljárás ügyintézési határideje folytatódik.

TELEPÜLRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 10. SZ. MÓDOSÍTÁSA

megalapozásához az Önkormányzat előzetes véleménykérő levelet küldött a jogszabályban meghatározottak szerint az érintett államigazgatási szervek részére. A visszaérkezett vélemények alapján az Önkormányzat dönt arról, hogy a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.

Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.

ZÁRÓ SZAKASZ

Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.

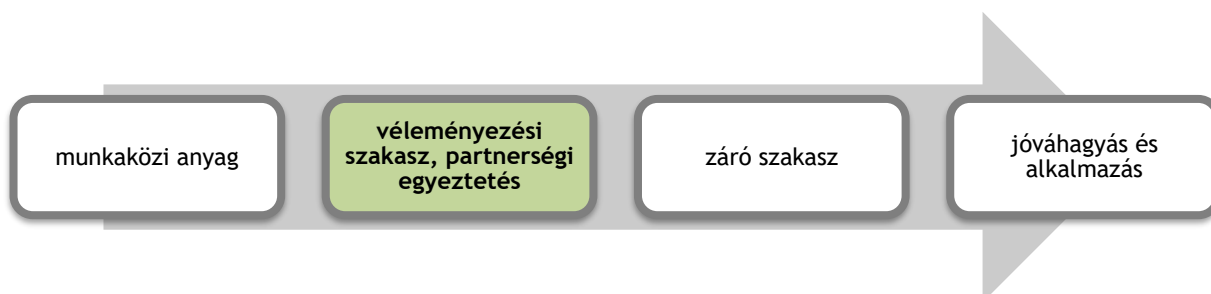
A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított

- 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét,
- VAGY 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával,
- VAGY 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra - a tárgyalás előtt legalább 5 nappal - az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervet.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.



A módosítás összesen 6 területet érint, amelyek közül a 2. és 3. számú területre 2025 áprilisában, illetve 2025 májusában telepítési tanulmányterv készült. E tanulmányterveket az önkormányzat képviselő-testülete elfogadta, és azok részleteit a jelen módosítás alátámasztó munkarésze tartalmazza.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

II.A. TSZT MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

**Nagykörös Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025.(...) Kt. számú határozata
a Településszerkezeti Terv módosításáról**

Nagykörös Város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Nagykörös Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 55/2020. (IX.24.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 2. melléklet 2. Változással érintett területek című fejezet az alábbi sorokkal egészül ki:

Ssz.	55/2020. (IX.24.) Kt. sz. határozat alapján területfelha sználás	Biológiai aktivitás értékmuto ató	Tervezett terület- felhaszná lás	Biológiai aktivitás értékmuto ató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
Új beépítésre szánt terület kijelölése							
A5	Köu	0,5	Vt	0,5	0,03	0,00	Korábban hatályos területfelhasználás kijelölése a településszerkezeti tervben.
A99	Mk	5	Gip-e	0,4	1,05	-4,82	Meglévő kialakult állapothoz igazodó területfelhasználás kijelölése történik.
A161	Kb-T	6	Vt	0,5	0,24	-1,34	Módosult fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás kijelölése történik.
B102	Gksz	0,4	Eg	9	1,66	14,32	Az új beépítésre szánt területek kompenzálásaként területfelhasználás módosítás történik.
Beépítésre szánt területek átsorolása							
C6	Ln	0,6	Gksz	0,4	0,77	-0,15	Módosult fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás kijelölése történik.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása							
D72	Eg	9	Kb-Sz	3,2	4,91	-28,48	Nagykörös településrendezési eszközök 10. sz. módosítása során a Szafari állatkert, élménypark bővítése, kifutók, szállások elhelyezése érdekében.
D126	Má	3,7	Eg	9	6,13	32,49	A Szafari Park létesítése miatt megszűnt erdőterület pótlására kijelölt csereterület.
						+13,86	

- 3) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3. melléklete szerinti területi mérlege az alábbiak szerint módosul:

TERÜLETI MÉRLEG				
Területfelhasználási kategória		ha	%	
Beépítésre szánt terület				
Ln	Nagyvárosias lakóterület	13,81	0,06%	
Lk	Kisvárosias lakóterület	271,28	1,19%	
Lke	Kertvárosias lakóterület	176,73	0,76%	
Lf	Falusias lakóterület	15,65	0,07%	
Vt	Településközpont terület	88,51	0,38%	
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	931,2	4,08%	
Gip	Ipari terület	7,06	0,03%	
Gip-e	Egyéb ipari terület	61,34	0,27%	
GA	Általános gazdasági terület	10,46	0,05%	
K-K	Különleges terület - Kórház	18,35	157,45	0,69%
K-Sp	Különleges terület - Sportterület	6,45		
K-Mü	Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület	118,90		
K-G	Különleges terület - Garázstelep	4,48		
K-Szt	Különleges terület - Szennyvíztisztító	2,81		
K-B	Különleges terület - Beruházási terület	4,06		
K-R	Különleges terület-Rehabilitációs terület	2,40		
Beépítésre nem szánt terület				
Z	Zöldterület	24,01	0,10%	
Ev	Védelmi erdőterület	3486,34	15,29%	
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	5637,41	24,73%	
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	29,86	0,13%	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	585,13	2,56%	
Má	Általános mezőgazdasági terület	8499,62	37,28%	
Má-ko	Korlátozott mezőgazdasági terület	2056,94	9,02%	
V	Vízgazdálkodási terület	121,45	0,53%	
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	30,59	120,71	0,53%
Kb-B	Különleges beépítésre nem szánt terület - Bánya	8,66		
Kb-Hull	Különleges beépítésre nem szánt terület - Hulladékgazdálkodási terület	4,19		
Kb-V	Különleges beépítésre nem szánt terület - V	10,37		
Kb-N	Különleges beépítésre nem szánt terület - Naperőmű	40,80		
Kb-Sz	Különleges beépítésre nem szánt terület- Szafaripark	26,1		
KÖu	Közüti közlekedési terület	459,79	2,02%	
KÖk	Kötőtpályás közlekedési terület	39,88	0,17%	
Közigazgatási területe		22794.11 ha		

- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik (+13,86).
- 5) Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 1.17. táblázata alapján Nagykörös erdőgazdálkodási térsége 8758,93 ha. A módosítást követően az erdőgazdálkodási térség aránya továbbra is megfelel a vonatkozó területrendezési előírásoknak.
- 6) Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 1.17. táblázata alapján Nagykörös mezőgazdasági térsége 10225,0 ha. A módosítást követően a mezőgazdasági térség aránya változatlanul megfelel a vonatkozó területrendezési előírásoknak.
- 7) A módosítással érintett területek tekintetében a Településszerkezeti Terv 6. melléklete helyébe jelen határozat 1-2. melléklete szerinti tervlap lép.
- 8) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott településszerkezeti terv módosítását küldje meg az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatalnak, valamint az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek és az érdekelt önkormányzatoknak.

- 9) A Településszerkezeti Terv módosítás hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a 1-2. melléklet által tartalmazott fedvényrajz szerinti - módosítás területi hatálya alá tartozó - területet illetően a város teljes közigazgatási területére vonatkozó 55/2020. (IX.24.) önkormányzati határozattal megállapított településszerkezeti tervének rajzi munkarésze.

Határidő:

Felelős: Dr. Körtvélyesi Attila polgármester

K.m.f.

Dr. Körtvélyesi Attila sk.
Polgármester

Dr. Ecsedi-Ország Viktória sk.
jegyző

Kivonat hitelül:

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M9)

2. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M10)

II.B. A HÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

**Nagykörös Város Önkormányzat képviselőtestületének
.../2025. (....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX.25.)
önkormányzati rendeletének módosításáról**

[1] A településrendezési eszközök módosítása több részterület módosítására vonatkozik.

[2] Nagykörös Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi azon szándékát, hogy óvja a település természetes és épített környezetének egyensúlyát, ösztönözze a minőségi és fenntartható építészeti, illetve biztosítsa a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartását.

[3] Nagykörös város Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (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 biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

Nagykörös Város Önkormányzat képviselőtestületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 48.§ az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Vt-5 építési övezet telkein a beültetési kötelezettséggel érintett telekrészén háromszintes növényállományt kell kialakítani, amelynek részeként legalább egy sor, közepes vagy nagy lombkoronájú fát kell telepíteni legalább 5,0 m-es közönként.”

A HÉSZ 50.§ (2) az alábbi g) ponttal egészül ki:

g) településüzemeltetési

2. §

A HÉSZ 50.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek telkein - Gksz-3 és Gksz-4 építési övezet kivételével -, amennyiben lakóterülettel szomszédos, vagy 8,0 m-nél keskenyebb közterület választja el lakóterülettől*

a) az épület - lakóterület felőli - homlokzatmagassága legfeljebb 12,0 m lehet, és

b) a lakóterület felőli oldal- és hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb

ba) 12,0 m-nél és

bb) az épület - lakóterület felőli - homlokzatmagasságának kétszeresénél kisebb mértéknél.”

3. §

A HÉSZ 54. § helyébe az alábbi alcím lép:

„Gksz-4 és Gksz-4* lakóterülettel határos beépítésű építési övezetekre vonatkozó előírás

54. § (1) Gksz-4 és Gksz-4* építési övezetekben:

a) a beépítési mód: szabadon álló;

b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;

c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m.

(2) Gksz-4, és Gksz-4* építési övezetek telkein a lakóterületekre vonatkozó környezeti határértékeknek kell teljesülniük.

„(3) Gksz-4* építési övezet telkein a beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen háromszintes növényállományt kell kialakítani, amelynek részeként legalább egy sor, közepes vagy nagy lombkoronájú fát kell telepíteni legalább 5,0 m-es közönként.”

(4) Gksz-4* építési övezet telkein a beültetési kötelezettség a telek megközelíthetősége érdekében megszakítható.”

4. §

A HÉSZ az alábbi 59/A. § alcímmel egészül ki:

„Gip-e3 településüzemeltetési építési övezetre vonatkozó előírás

59/A. (1) § Gip-e3 építési övezetben:

a) a beépítési mód: oldalhatáron álló;

b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;

c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m.

(2) Gip-e3 építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

(3) Gip-e3 építési övezet telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el.

(4) Gip-e3 építési övezet telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án alakítható ki.”

(5) Gip-e3 építési övezet telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető.

5. §

Ez a rendelet 2026. napján lép hatályba, és a 2026. napján hatályát veszti.

Dr. Körtvélyesi Attila

polgármester

Dr. Ecsedi-Ország Viktória

jegyző

A rendelet kihirdetve: 2026.

Dr. Ecsedi-Ország Viktória

jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

1. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontja helyébe a következő pont lép:

„1. Jelmagyarázat”

2. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 4. pontja helyébe a következő pont lép:

„4. 1/3 szelvény”

3. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 7. pontja helyébe a következő pont lép:

„7. 1/6 szelvény”

5. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 10. pontja helyébe a következő pont lép:

„10. 1/9 szelvény”

6. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 12. pontja helyébe a következő pont lép:

„12. 2/2 szelvény”

7. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 13. pontja helyébe a következő pont lép:

„13. 2/3 szelvény”

2. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

1. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat 2.1 Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai elnevezésű táblázat helyébe a következő táblázat lép:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Nagyvárosias lakóterület							
2	Ln-1	SZ	-	-	80	12,5	10
3	Ln-2	SZ	1.000	25	30	12,5	50
Kisvárosias lakóterület							
4	Lk-1	Z	250	10	60	7,5	20
5	Lk-2	Z	400	12	50	7,5	20
6	Lk-3	O	400	16	45	4,0	20
7	Lk-4	O	550	16	35	4,5	20
8	Lk-5	O	400	16	35	4,5	20
9	Lk-6	SZ	1.250	30	30	9,5	20
Kertvárosias lakóterület							
10	Lke-1	O	720	16	30	4,5	50
11	Lke-2	O	550	14	30	4,5	50
12	Lke-3	O	900	20	25	4,5	60
13	Lke-4	I	720	16	30	6,5	50
Falusias lakóterület							
14	Lf-1	O	900	18	30	4,5	50
Településközpont terület							

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
15	Vt-1v	O	400	16	60	10,5	10
16	Vt-2v	Z	400	16	50	7,5	10
17	Vt-3v	Z	400	16	50	6,0	10
18	Vt-4i	O	600	20	60	10,5	20
19	Vt-5	SZ	1.000	30	60	7,5	10
20	Vt-6	SZ	-	-	80	10,5	10
20/A	Vt-7	SZ	3.500	20	40	4,5	35
Kereskedelmi, szolgáltató terület							
21	Gksz-1	SZ	10.000	80	60	10,5	20
22	Gksz-2	SZ	2.000	60	60	10,5	20
23	Gksz-3	SZ	3.000	60	60	7,5	20
24	Gksz-4 Gksz-4*	SZ	1500	30	40	7,5	20
24/A	Gksz-5	SZ	3000	60	40	6,0	20
24/B	Gksz-6	SZ	1000	20	60	10,5	20
Ipari terület							
25	Gip-1	SZ	10.000	40	30	7,5	40
Egyéb ipari terület							
26	Gip-e1	SZ	10.000	40	30	7,5	40
27	Gip-e2	SZ	5.000	40	30	7,5	25
27/A	Gip-e3	O	2000	60	30	7,5	25
Általános gazdasági terület							
28	Gá-1	Z	5.000	30	70	6,0	25
29	Gá-2	SZ	5.000	40	70	10,5	25
Különleges terület - kórház							
30	K-K1	SZ	5000	40	40	10,5	40
Különleges terület - sportterület							
31	K-Sp1	SZ	10.000	60	15	7,5	40
31/A	K-Sp2	SZ	5000	40	30	7,5	40
Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület							
32	K-Mü1	SZ	2000	30	30	7,5	40
Különleges terület - garázstelep							
33	K-G1	SZ	1.000	30	40	3,6	40
Különleges terület - szennyvíztisztító							
34	K-Szt1	SZ	25.000	100	40	6,0	40
Különleges terület - beruházási terület							
35	K-B1	SZ	5.000	50	40	7,5	40
36	K-R1	SZ	20.000		40	16	30

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

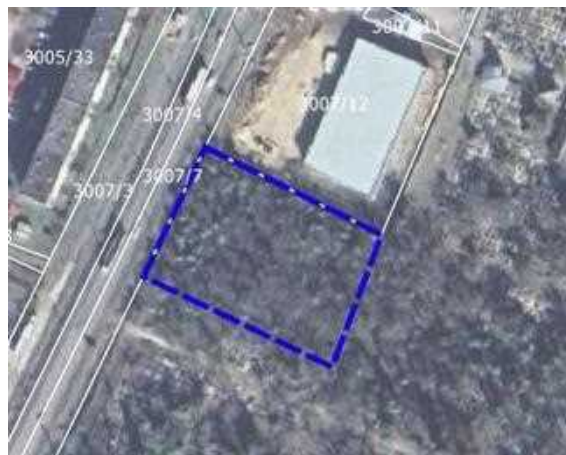
1 REFORMÁTUS TEMETŐ KECSKEMÉTI ÚT MENTI RÉSZÉNEK ÁTMINŐSÍTÉSE TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETBE

1.1 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése

A módosítással érintett terület Nagykörös belterületének déli határánál található. A temető főbejárata a Kecskeméti úti körforgalomnál lévő kereskedelmi egység mellett található.

A módosítással érintett terület a nagykörösi református temető területét érinti, mely a belvárostól déli irányba vezető 441. sz. főútvonal (Kecskeméti út) mentén, a város belterületének délkeleti határánál helyezkedik el. Településszerkezeti szempontból a sűrűn beépített lakóterületek és a külterületi mezőgazdasági területek között fekszik. Közvetlen környezetében kisebb intézmények, lakóházak és mezőgazdasági telkek találhatók. Megközelíthetősége a Kecskeméti útról és a Mikes Kelemen útról biztosított.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

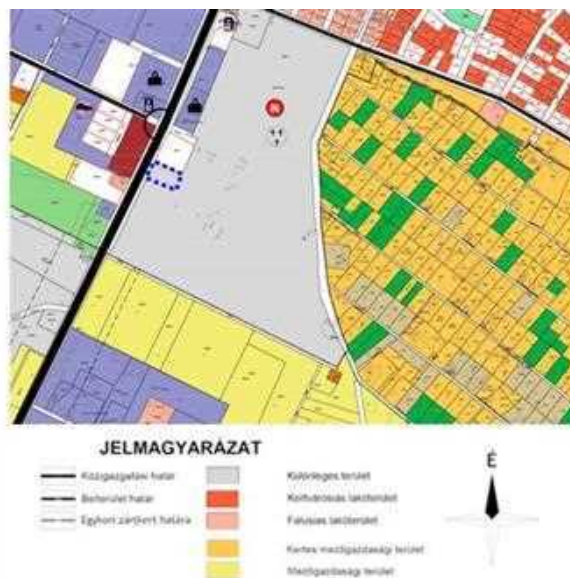
1.1.2 Meglévő állapot

A módosítással érintett terület a 3008/11 hrsz.-ú telek Kecskeméti út menti, fákkal borított, jelenleg beépítetlen részére terjed ki, a 3007/12 hrsz.-ú telektől délre.

A 3008/11 hrsz.-ú ingatlan a 3008/7 hrsz.-ú telek megosztásával jött létre; a temetkezési rendeltetésű épületek és sírhelyek a 3008/7 hrsz.-ú telken találhatók, ezeket a módosítás nem érinti, azok rendeltetése változatlanul fennmarad.

A módosítással érintett terület közvetlen környezetében új beépítések is megjelentek, köztük három kereskedelmi egység, amelyek a kialakult településképet meghatározzák.

A módosítással érintett terület környezetében lévő telkek eltérő hasznosításúak, a területtől délre szántóterületek, keletre kertés mezőgazdasági területek találhatók, míg északra és nyugatra művelés alól kivett, beépített lakóterületek, gazdasági területek helyezkednek el.



A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata (készült a településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V1 Területhasználat vizsgálat - külterület elnevezésű tervlap (2018) felhasználásával)



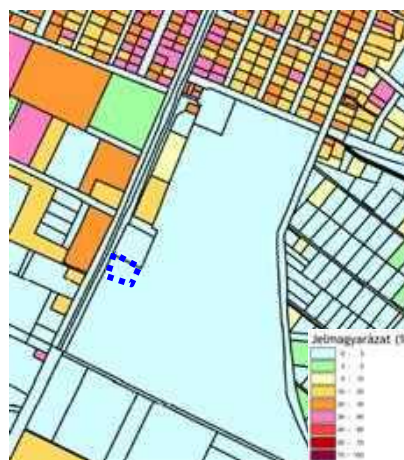
Módosítással érintett terület környezete (forrás: maps.google.hu)

módosítással érintett HRSZ	Telek mérete	Művelési ág	Fekvés
3008/11	2442,85 m ²	beépítetlen terület	belterület

A 2018-ban készült megalapozó vizsgálatban különleges területként (temetőként) jelölt ingatlan. A módosítással érintett területen a területhasználat a 2018-ban készült megalapozó vizsgálatban bemutatottakkal megegyezik.



Telekméret vizsgálata



Beépítettség vizsgálata

A módosítással érintett terület környezetében a telkek mérete 800 - 18 000 m² közé tehető.

A területtől északra és nyugatra a telkek jellemzően 30 - 40%-osan beépítettek. Míg a déli és keleti szomszédos telkek 0 - 6%-os beépítettséggel rendelkeznek. A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen.

1.1.3 Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet különleges beépítésre nem szánt terület - temető, Kb-T övezetbe sorolja.

A különleges beépítésre nem szánt terület - temetőre, a HÉSZ 89. § fogalmaz meg általános előírásokat. Az övezet temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál, melynek közművesítettség mértéke: részleges. Az övezetben harangtorony, harangláb építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m, míg a telken belül elhelyezett egyéb épületmagassága 6,0

méter. Az övezet telkeinek telekhatára mentén, telken belül - amennyiben fizikailag lehetséges - min. 5,0 m széles, háromszintű növénytakarás biztosítandó.

Az övezetre vonatkozó beépítési és telekalakítási paramétereket az alábbi táblázat ismerteti:

1	Övezet jele	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
17	Kb-T1	-	-	10	-	30	6,0

A szomszédos 3007/ 12 hrsz-ú telken a hatályos szabályozási terv településközpont terület (Vt-5) építési övezetet és építési helyet jelöl ki.

A településközpont területre a HÉSZ 43. § ír elő általános előírásokat. Az övezet olyan lakó- és települési szintű egyéb rendeltetési egységek elhelyezésére szolgál, amelyek több funkciót is magukba foglalhatnak, és nem okoznak zavaró hatást a lakófunkcióra.

Az övezetben elhelyezhető rendeltetések közé tartozik a lakó, a szállás, az igazgatási és irodai, a kereskedelmi és szolgáltató, továbbá a hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint a kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetés. A településközpont terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

Az övezetre vonatkozó beépítési és telekalakítási paramétereket a vonatkozó táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
19	Vt-5	SZ	1000	30	60	7,5	10

A szabályozási tervlap továbbá a telek nyugati oldalán a 441. sz. főút mentén kötelező közterületi fásítást jelöl.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágat



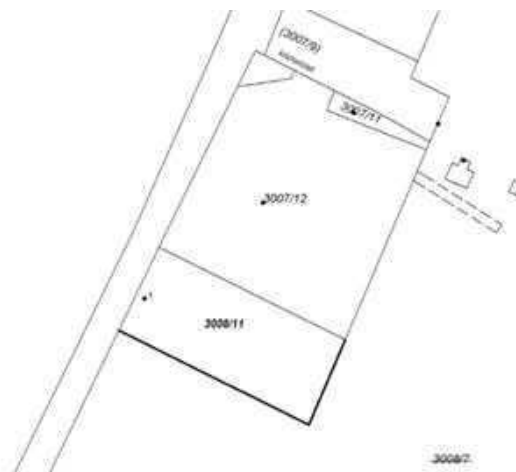
Hatályos szabályozási tervlap kivágat
(SZT1/6 szelvény)

1.2 FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás célja, hogy a 3008/7 hrsz-ú ingatlan megosztásából létrejött 3008/11 hrsz.-ú ingatlan a szomszédos kereskedelmi területek bővíthetőségének biztosítása érdekében a jelenlegi különleges beépítésre nem szánt terület - temető (Kb-T) övezetből településközpont vegyes terület (Vt-5) építési övezetbe kerüljön átsorolásra.

A telekosztás következtében az új, 3008/11 hrsz.-ú ingatlan kerülne övezeti átsorolásra. Az övezeti átsorolással érintett terület nagysága 2442 m².

A módosítás elősegíti a kereskedelmi egység fejlesztését és egyúttal bővíti a terület funkcionális kihasználtságát.



Változási vázrajz Nagykörös 3008/7 helyrajzi számú földrészlet tervezett megosztásáról

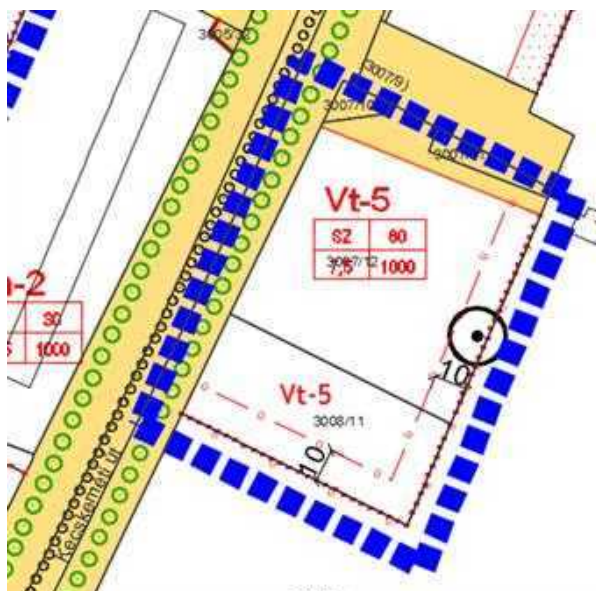
A módosítás során meglévő Vt-5 építési övezet kerül kijelölésre, az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokkal:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
19	Vt-5	SZ	1000	30	60	7,5	10

A tervezett övezeti átsorolás a hatályos szabályozási környezetbe teljes mértékben illeszthető. A Vt-5 építési övezet előírásai - a beépítési mód, a telekalakítási paraméterek, valamint a beépítési és zöldfelületi mutatók - a fejlesztési célok megvalósításához változtatás nélkül is megfelelő keretet biztosítanak. Ennek következtében a HÉSZ módosítása vagy kiegészítése nem indokolt. Emellett a szabályozási tervlapon a temető területének irányába 10 méter szélességben beültetési kötelezettséget jelöl a módosítási javaslat.

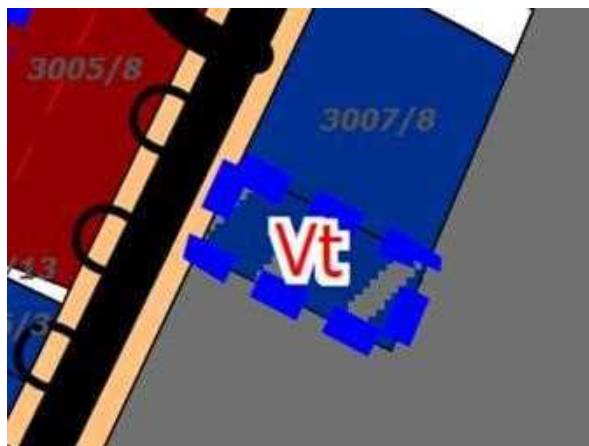
Ezt a beültetési kötelezettséget a temető működésével összefüggő kegyeleti szempontok, valamint a közvetlen környezet vizuális és funkcionális elkülönítése indokolja.

Tekintettel arra, hogy a 3008/11 és 3008/12 hrsz-ú telkeken azonos funkció kerül kialakításra, és a fejlesztés a meglévő terület bővítésének minősül, az építési hely külön jelölése a 3008/12 hrsz-ú telken a továbbiakban nem indokolt. Ennek megfelelően a 3008/12 hrsz-ú telekről az építési hely és a telek be nem építhető terület rész jelölése törlésre került.



Szabályozási terv módosítási javaslata (SZT1/6 szelvény)

1.3 JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER



A településrendezési eszközök módosítása a területfelhasználási rendszer megváltoztatásával jár.

2442 m² különleges beépítésre nem szánt temető terület helyén településközpont vegyes terület kerül kijelölésre.

A módosítás lehetővé teszi a terület intenzívebb és sokrétűbb hasznosítását, elősegítve a helyi szolgáltatások és kereskedelmi funkciók bővítését.

Településszerkezeti terv módosítási javaslata



Településszerkezeti terv módosítási javaslat

A módosítás eredményeként új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, amelynek területével megegyező nagyságú új beépítésre nem szánt terület kijelölése szükséges.

A csereterület kijelölése a település külterületének nyugati határában valósul meg.

Ennek megfelelően a 0811/6 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos szerkezeti tervlapon jelölt 1,66 ha nagyságú kereskedelmi, szolgáltató terület helyén gazdasági erdő övezete kerül kijelölésre.

1.4 SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMOK

1.4.1 Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A módosítással érintett területet szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek nem érintik, keletről 441. sz. főút (Kecskeméti út) határolja.

1.4.2 Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

A módosítással érintett területet szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elem nem érinti.

1.4.3 Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

A módosítással érintett területet nem érinti szerkezetalkotó zöldfelületi elem vagy vízfolyás.

1.5 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMOK

1.5.1 Védőtávolságok

A módosítással érintett területet közlekedési elemek védőtávolsága nem érinti.

1.5.2 Táj és természetvédelmi elemek, területek

A módosítandó területen táj és természetvédelmi elem, terület nem található.

1.5.3 Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területen régészeti érdekelttségű terület nincs nyilvántartásban, továbbá helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy sem található.

2 A 9540, 9542, 9544 ÉS 9547 HRSZ-Ú INGATLANOK ÁTMINŐSÍTÉSE KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETBŐL EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLETBE²

2.1 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése

A módosítással érintett ingatlanok Nagykörös külterületén, a belterület keleti határától pár száz méterre keleti irányban található. Az ingatlanok a Kocsér felé vezető 4601 jelű mellékútról közelíthetők meg. A területen jelenleg a Módra Metál Kft. fémmegmunkáló műhelye működik. A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében jelenleg kertes mezőgazdasági területek találhatók. A területtől nyugatra a Nagykörösi Vízmű helyezkedik el, míg északon, az út túloldalán szintén mezőgazdasági területek és az azokhoz tartozó gazdasági épületek találhatók.



A módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)



Meglévő beépítés (Forrás Telepítési tanulmányterv Poltrade Bt, 2025).

² Nagykörös 9540, 9542, 9544 és 9547 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása céljából 2025 áprilisában telepítési tanulmányterv készült, amelynek megbízója Módra-Rács Zsuzsanna, tervezője pedig a Poltrade Bt. volt. Jelen fejezet a fejezet a telepítési tanulmánytervben bemutatott beépítési terv és szabályozási javaslat alapján készült.

2.1.2 Meglévő állapot

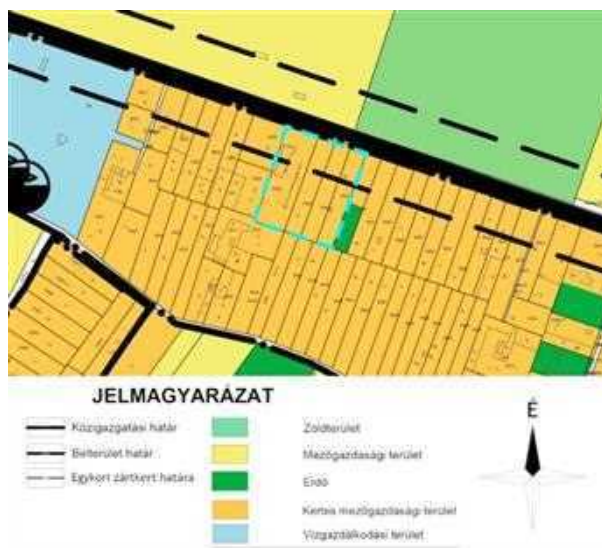
A módosítással érintett telkek közül a 9540 hrsz.-ú telken jelenleg egy fémmegmunkáló műhely működik. A 9542, 9544, és 9547 hrsz.-ú telkek beépítetlenek, területükön jelenleg is mezőgazdasági termelés folyik.

Jelenleg a területen van egy főépület, melyben a tevékenységhez tartozó műhelyek, gyártó és összeszerelő helyiségek, segédanyag és eszköz raktárak, szociális helyiségek, irodák találhatók. Az udvarról nyílik egy különálló kis épület, mely raktárként funkcionál.

Az udvarban és a főút mellett megoldott a parkolási lehetőség.

A módosítással érintett telkek területe összesen 10448,2 m², amiből az épített elemek összesen 390,8 m² területet foglalnak el, ide tartozik az említett műhely főépülete és melléképülete.

A terület az északi oldalon a 4601 j. mellékútról közelíthető meg.



A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata (készült a településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V1 Területhasználat vizsgálat - külterület elnevezésű tervlap (2018) felhasználásával)

módosítással érintett HRSZ	Telek mérete	Művelési ág	Fekvés
9540	4029,4 m ²	zártkerti művelés alól kivett terület, üzem, udvar, húsfeldolgozó	külterület
9542	2185,8 m ²	szántó	külterület
9544	2112,9 m ²	szántó	külterület
9547	2119,2 m ²	szántó	külterület



Telekméret vizsgálata



Beépítettség vizsgálata

A módosítással érintett területen található telkek beépítettsége 0 - 10% közötti, melyek közül a 9540 hrsz.-ú telek rendelkezik a legmagasabb beépítettséggel, ami az ingatlan nyilvántartási adatszolgáltatás alapján 9,4%.

A módosítással érintett területen a telkek mérete hasonló, 2000-5000 m² közötti. Ezek közül a legnagyobb a 9540 hrsz.-ú, amely 4029,4 m² nagyságú. Északi oldalon, az út túloldalán található szántóföldek mérete jelentősen nagyobb a környező telkekhez képest.

2.1.3 Hatályos településrendezési eszközök

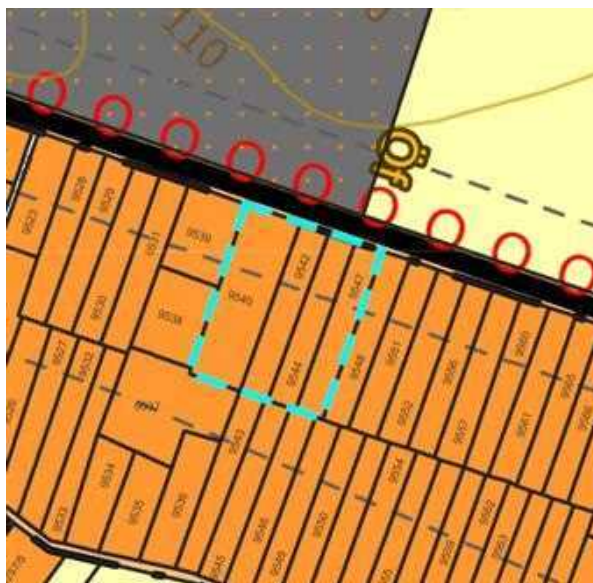
A hatályos településrendezési eszközök a 9540, 9542, 9544, 9547 hrsz.-ú telkeket kertes mezőgazdasági területbe, Mk-1 jelű övezetbe sorolja.

A kertes mezőgazdasági területekre a HÉSZ 81. § fogalmaz meg általános előírásokat. Az övezet kizárólag kisüzemi jellegű termelést és saját ellátást biztosító, valamint szabadidő eltöltést szolgáló terület elhelyezésére szolgál. A rendeltetési egység továbbá rendelkezhet egy fő rendeltetésű épülettel és melléképületével és a részleges közművesítettség feltételként előírt. A telkek csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületre nyíló magánútról elérhető. Továbbá kerítés a magánút és közút felőli határán nem helyezhető el.

Az Mk-1 övezetre a HÉSZ 82. § fogalmaz meg előírásokat. Az övezet telkein új épület építése esetén 10,0 m előkertet és 6,0 m hátsó- és oldalkertet kell biztosítani. Az Mk-1 övezetben elhelyezhető lakóépület legfeljebb egy lakó rendeltetési egységet tartalmazhat, beépítettsége nem haladhatja meg a megengedett beépítettség (3%) felét, épületmagassága legfeljebb 4,0 méter lehet, és csak legalább 3000 m² nagyságú telken helyezhető el.

Az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások:

	A	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
10	Mk-1	1.500	720	3	-	-	7,5



Hatályos településszerkezeti terv kivágat



Hatályos szabályozási terv kivágat
(SZT2/3 szelvény)

2.2 FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett terület 9540 hrsz.-ú ingatlanja zártkerti művelés alól kivett területként, a területhez tartozó további három ingatlan (9542, 9544, 9547 hrsz.) szántó területként nyilvántartott.

A módosítás célja a területen működő fém szerkezet gyártással foglalkozó vállalkozás fejlődőképességének biztosítása érdekében a területhez tartozó ingatlanok hatályos Mk-1, kertes mezőgazdasági terület övezetből Gip-e3, egyéb ipari gazdasági övezetbe való átsorolása.

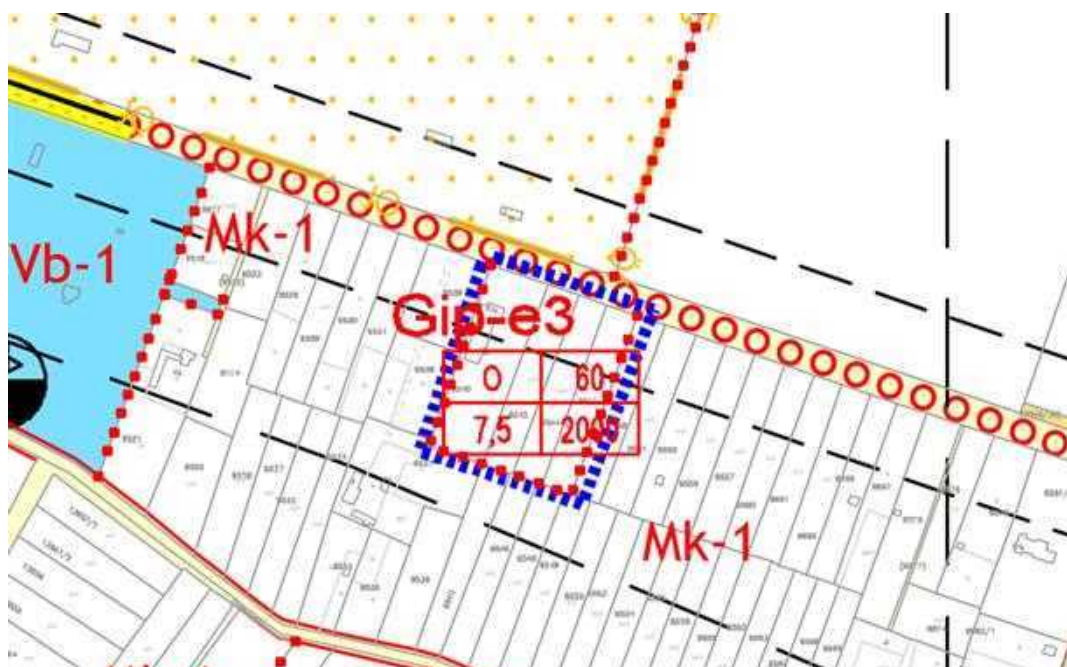
A településrendezési eszközök módosítása a meglévő beépítés és funkció hosszútávú biztosítására szolgál, továbbá lehetőséget teremt arra, hogy a 9542, 9544 és 9547 hrsz.-ú területek irányába

történő bővítés keretében egy saját gyártócsarnok létesítése megvalósulhasson. Konkrét tervek még nem állnak rendelkezésre a bővítéssel kapcsolatban.

A módosítás során új, Gip-e3 építési övezet kerül kijelölésre, az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokkal:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
27/A	Gip-e3	0	2000	60	30	7,5	25

Ennek értelmében a HÉSZ kiegészül az új Gip-e3 építési övezet előírásaival, amelyben a beépítési mód oldalhatáron álló, a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter. A közművesítettség mértéke teljes. Az övezet telkein a telek közterületi határvonalától számított 10 méteren belül - a legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el. Önálló lakóépület nem létesíthető, és legfeljebb 2 lakó rendeltetés alakítható ki, maximum a beépített bruttó szintterület 30%-án.



Szabályozási terv módosítási javaslata (SZT2/3 szelvény)

Részlet a Pest Megyei kormányhivatal Földhivatali Osztályának 10. 150-2/2025. ügyiratszámú leveléből:

„A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagot megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a jelenlegi tervmódosítás során az alábbi termőföldterületek érintettek: a 2-es számmal jelölt, 9542, 9544 és 9547 hrsz-ú, megközelítően 6500 m² nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű területet tervezik mezőgazdasági övezetből gazdasági-ipari övezetbe sorolni. Tekintettel arra, hogy a 9400 hrsz-ú földrészleten található telephelyet kívánják bővíteni, ezért a tervezett beruházás helyhez kötöttnek minősül, az átsorolás ellen kifogást nem emelek, azonban elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10. § (1), (4) és (5), valamint a 11. § (4) és (5) bekezdéseiben foglaltakra.”

2.3 JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER



Településszerkezeti terv módosítási javaslat

A településrendezési eszközök módosítása a területfelhasználási rendszer megváltoztatásával jár.

10 448,2 m² kertes mezőgazdasági terület helyén egyéb ipari terület kerül kijelölésre.



Településszerkezeti terv módosítási javaslat

A módosítás eredményeként új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, amelynek területével megegyező nagyságú új beépítésre nem szánt terület kijelölése szükséges.

A csereterület kijelölése a település külterületének nyugati határában valósul meg.

Ennek megfelelően a 0811/6 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos szerkezeti tervlapon jelölt 1,66 ha nagyságú kereskedelmi, szolgáltató terület helyén gazdasági erdő övezete kerül kijelölésre.

2.4 SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

2.4.1 Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A módosítással érintett területet szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek nem érintik, északról a 4601 j. országos mellékút határolja.

2.4.2 Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

A módosítással érintett területet szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elem nem érinti.

2.4.3 Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

A módosítással érintett területet nem érinti szerkezetalkotó zöldfelületi elem vagy vízfolyás.

2.5 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

2.5.1 Védőtávolságok

A módosítással érintett területet érinti a 4601 j. országos mellékút 50 méteres védőtávolsága.

2.5.2 Táj és természetvédelmi elemek, területek

A módosítandó területen táj és természetvédelmi elem, terület nem található. A területtől északra az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe található.

2.5.3 Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területen régészeti érdekelttségű terület nincs nyilvántartásban, továbbá helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy sem található.

3 SZURDOK DÜLŐ 0852/60 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA, SAFARI PARK BŐVÍTÉSE ÉRDEKÉBEN³

3.1 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

3.1.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése

A módosítással érintett terület a 0852/60 hrsz.-ú ingatlant foglalja magába, amely Nagykörös külterületének északnyugati részén, a Körös-értől északra helyezkedik el, a Richter Safari Park környezetében. A területtől délre halad a Pótharaszti út, amely összeköttetést biztosít a településről az M5-ös autópálya felé.

A terület északról erdőterületek, délről és keletről a Safari park nagyobb kiterjedésű területei határolják. A terület két irányból közelíthető meg, egy bejárat van biztosítva a keleti oldalán, illetve egy második az átellenben lévő oldalon, melyről a Pótharaszti út érhető el.



A módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

3.1.2 Meglévő állapot

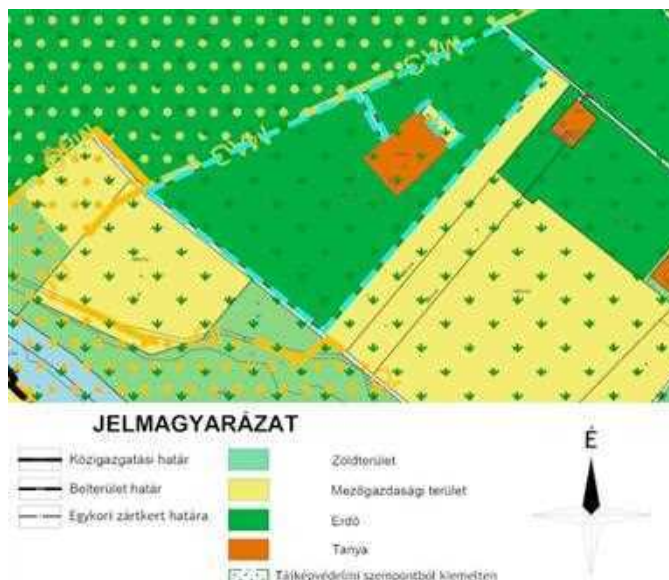
A módosítással érintett 0852/60 hrsz.-ú ingatlan jelenleg a Richter Safari Park részét képezi, alapvetően erdős, fás növényzettel fedett.

Az ingatlan középső részébe ékelődve, külön helyrajzi számmal rendelkező (0852/39) ingatlan található, melyen ritkásabb a növényborítottság.

Az ingatlan közvetlen környezetében a Safari park további területei és erdőterületek, távolabb mezőgazdasági területek is találhatóak.

A módosítással érintett ingatlan részben beépített, a rajta lévő épületek a Safari park működtetése alá tartoznak. A terület gondozott, a rajta elhelyezett funkciók megkövetelik a rendbetartást és a növényzet gondozását.

Művelési ágát tekintve, a vizsgált 0852/60 hrsz.-ú ingatlan kivett major (szafari park) művelési ágba tartozik, a környezetében észak felől erdő, illetve



A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata
(készült a településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített
megalapozó vizsgálat V1 Területhasználat vizsgálat - külterület
elnevezésű tervlap (2018) felhasználásával)

³ A Szurdok dűlő 0852/60 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása céljából 2025 májusában telepítési tanulmányterv készült, amelynek megbízója Safari Park Kft., tervezője pedig a Völgyzugoly Műhely Kft. volt. Jelen fejezet a telepítési tanulmánytervben bemutatott beépítési terv és szabályozási javaslat alapján készült.

szántó művelési ágú területek vannak.

módosítással érintett HRSZ	Telek mérete	Telek módosítással érintett részének területe	Művelési ág	Fekvés
0852/60	53803,3 m ²	49108,9 m ²	major (szafari park)	külterület



Telekméret vizsgálata



Beépítettség vizsgálata

A módosítással érintet telek déli oldalról határoló telkek mérete 10 000 és 60 000 m² közé esik, míg északon 100 000 m²-nél nagyobb telkek helyezkednek el, melyek tájvédelmi és Natura 2000-es területek. A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen.

3.1.3 Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett terület gazdasági rendeltetésű erdőterület, Eg övezetbe sorolja, mely elsősorban a fatermeléssel és egyéb erdei termékek előállításával és hasznosításával foglalkozó területet jelent. Az övezet általános előírásait a HÉSZ 79.§ tartalmazza.

A gazdasági rendeltetésű erdőterület - a Szabályozási tervben Eg jellel jelölt terület - elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása. Az övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület erdő- és vadgazdálkodási célokat szolgálhat, továbbá a tulajdonos, használó vagy a személyzet számára egy lakó rendeltetési egységet is tartalmazhat.

Lakóépület legfeljebb akkor helyezhető el, ha az a gazdálkodási rendeltetésű épület megléte mellett vagy azzal egyidejűleg létesül, és legfeljebb egy lakó rendeltetési egységet foglalhat magába.

Az övezet telkein az erdő művelési ág ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig nem építhető épület. Az önálló lakóépület megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 méter. A gazdasági rendeltetésű erdőterületeken meglévő tanya esetén a megengedett legnagyobb beépítettség 8%, a lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter lehet, új tanya azonban nem alakítható ki.

A részleges közművesítettség követelményei alól mentesülnek azok a telkek, ahol az ivóvízellátás vagy a villamosenergia-ellátás egyedileg, a hatáskörrel rendelkező szakhatóság által elfogadott módon biztosítható.

	A	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
24	Eg-1	10 000	-	0,5 meglévő tanya 8 új tanya nem alakítható ki	-	-	6,0



Hatályos településszerkezeti terv kivágat



Hatályos szabályozási terv kivágat
(SZT2/2szelvény)

A módosítással érintett terület körülhatárolja a Safari park meglévő területét, mely különleges beépítésre nem szánt -szafari park, Kb-Sz1 övezetbe sorolt. A különleges beépítésre nem szánt-safari park előírásait a HÉSZ 93/A. § tartalmazza.

A különleges beépítésre nem szánt terület - szafari park övezet a Szabályozási terven Kb-Sz jellel jelölt terület, amely a szafari park, állatkert és élménypark építményeinek, valamint az ezeket kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épületek a szafari park, állatkert és élménypark működtetéséhez kapcsolódó funkciókat láthatnak el, magukban foglalhatnak állattartáshoz kapcsolódó, irodai, szállás, kereskedelmi és szolgáltató, kulturális és szórakoztató, valamint vendéglátó rendeltetésű egységeket, továbbá a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakást is.

A közművesítettség mértéke hiányos, ugyanakkor az övezetben a szennyvíz tisztítását és elhelyezését közüzemi csatornahálózaton keresztül, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, illetve tisztítómezővel ellátott oldószeres műtárggyal kell biztosítani.

A terület a klímaváltozásnak fokozottan kitett települési övezetbe tartozik, ezért a telkeken a vizek helyben tartásáról és helyben történő hasznosításáról gondoskodni kell, továbbá a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése érdekében a természetközeli ökoszisztémák - így a nádasok, ligetes fás társulások és gyepek - fennmaradását biztosítani szükséges.

A Kb-Sz1 övezetben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás csak akkor helyezhető el, ha a szafari park működtetéséhez kapcsolódó, a HÉSZ 93/A.§ (2) bekezdés a-f) pontjában meghatározott rendeltetésű épület már megépült vagy azzal egyidejűleg épül. A lakó rendeltetés a létesített szintterület legfeljebb 50%-án alakítható ki.

3.2 FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett 0852/60 hrsz.-ú ingatlan a Richter Safari Parkhoz tartozik. A Beruházó tervei alapján a területen újabb funkciók kerülnek kialakításra, olyan módon, hogy a 0852/60 hrsz.-ú telek erdővel borított részeit minél kevésbé érintse a beépítés. A tervek alapján kialakításra kerül egy tanyaudvar, lakóházzal és egyéb gazdasági építményekkel, mely építményeit főként a 0852/39 hrsz.-ú telken fogják elhelyezni. Ezen célok elérése érdekében a 0852/60 hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása válik szükségessé. A Richter Safarihoz tartozó területek nagy arányban már jelenleg is különleges beépítésre nem szánt Safari park övezetben vannak, így a módosítással érintett ingatlan is ezt az övezeti besorolást kapja.



Telepítési Tanulmányterv - Safari Park, Helyszínráaj, Völgyzugoly Műhely Kft, 2025.

A HÉSZ-ben szereplő különleges beépítésre nem szánt terület - szafari park leírása és korlátozásai, a fejlesztési céllal összhangban vannak, így ezek módosítása nem szükséges.

A módosítás következtében 0852/60 helyrajzi számú területeken 5,83 ha erdőterület kerül kivonásra az erdő termelésből. Emiatt a Pest Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztálya csereerdő kijelölését és csereerdősítés elvégzését írta elő. A kötelezettség az erdőről szóló 2009. évi XXXVII. törvény rendelkezéseire alapul, amely szerint az erdő igénybevételek engedélyezése kizárólag közérdekűség és kivételesség fennállása esetén, valamint az erdőállomány csökkenésének ellentételezéseként új erdő telepítése mellett lehetséges. A csereerdő ingatlanának 081/1 hrsz.-ú, jelenleg általános mezőgazdasági, Má-1 övezetben lévő telek lett kijelölve, melyen legalább 6,13 ha nagyságú erdőterület kijelölését írta elő a kormányhivatal. Ennek a területnek a módosítása szintén szükséges mind a településrendezési eszközökben.

A módosítási szándék a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdés előírásainak megfelel, mivel ugyan erdőterületből kerül kijelölésre kb. 4,91 ha-on különleges beépítésre nem szánt terület, de az erdőterület pótlására kijelölt 081/1 hrsz.-ú ingatlan összességében 6,13 ha, ahol általános mezőgazdasági terület helyén kerül kijelölésre gazdasági erdő övezete. Ennek megfelelően teljesül a jogszabály azon előírása, hogy az „új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre”.⁴

Hrsz	ha	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték változása
0852/60	4,91	Gazdasági erdő	Különleges beépítésre nem szánt	-28,59

⁴ Méptv. 7. §

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

Hrsz	ha	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték változása
081/1	6,13	Általános mezőgazdasági terület	- szafari park Gazdasági erdő	+32,33
Összesen				+3,73



Szabályozási terv módosítási javaslata (SZT2/2 szelvény)

A területen különleges beépítésre nem szánt terület-szafari park, Kb-Sz1 övezet kerül kijelölésre, az alábbi beépítési és telekalakítási követelményekkel:

	A	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
21c	Kb-Sz1	10.000		10		70	7,5

Az övezeti előírások módosítására a fejlesztési cél megvalósítása érdekében nincs szükség.

3.3 JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER



Településszerkezeti terv módosítási javaslat

A településrendezési eszközök módosítása a területfelhasználási rendszer megváltoztatásával jár.

A tervezett módosítás erdőterületek átsorolásával jár.

4,92 ha gazdasági erdőterület kerül átsorolásra különleges beépítésre nem szánt szafari park területbe.



Településszerkezeti terv módosítási javaslat

A módosítás következtében megszűnt erdőterület pótlására a 081/1 hrsz.-ú ingatlanon kerül sor, ahol 6,13 ha nagyságban általános mezőgazdasági terület helyén kerül kijelölésre gazdasági erdő övezete.

3.4 SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMOK

3.4.1 Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A módosítással érintett területet szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek nem érintik.

3.4.2 Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

A módosítással érintett területet egyéb szerkezetet meghatározó, tagoló nyomvonalas elem nem érinti.

3.4.3 Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerként a módosítással érintett területtől nyugatra védelmi erdőterületek jelennek meg. A területtől délre található a Körös-ér vízfolyás.

3.5 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMOK

3.5.1 Védőtávolságok

A módosítással érintett területet védőtávolság, védőterület nem érinti.

3.5.2 Táj és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett terület része az MATrT által lehatárolt Erdők övezetének és Tájképvédelmi terület övezetének. Az ingatlan közvetlen környezetében számos természetvédelmi lehatárolás van, mint a Natura 2000, Ex lege láp, illetve az országos ökológiai hálózat mag-, és ökológiai folyosójának területe. A tervezett fejlesztés várhatóan nem befolyásolja negatívan a védett értékeket.

3.5.3 Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területeken műemlékileg védett objektum vagy műemléki terület, illetve régészeti érdekelttségű terület nincs nyilvántartásban, továbbá helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy sem található.

3.5.4 Egyéb védelmi és korlátozó elemek

Egyéb védelmi és korlátozó elem nem található a módosítással érintett területeken.

4 214/3 HELYRAJZI SZÁMÚ, KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETÉNEK TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE VALÓ ÁTSOROLÁSA

4.1 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

4.1.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése

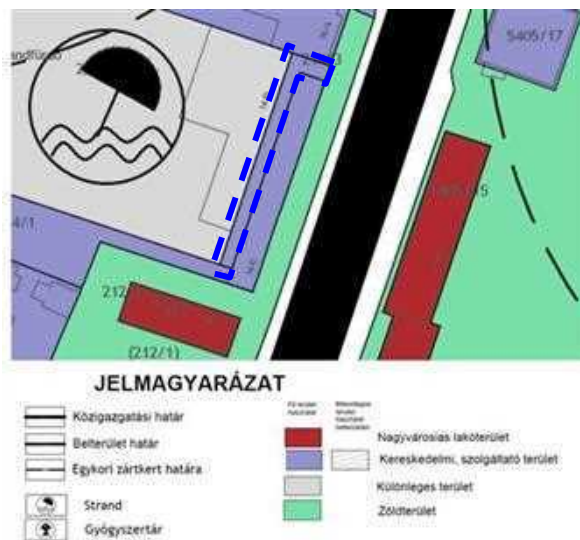
A módosítással érintett terület Nagykörös belterületének északi részén, a Ceglédi út mentén, a Dózsa György utca, a Csap utca, a Ceglédi út és a Lőrinc pap utca által határolt tömbben, a Ceglédi úti üzletsor mellett helyezkedik el. Ceglédi út mentén kerékpárral, illetve autóbusszokkal is könnyen megközelíthető. Közvetlen környezetében kétszintes üzletek találhatók, nagyobb kereskedelmi egységek találhatók, míg a területtől délre és keletre ötszintes társasházak épültek.



A módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

4.1.2 Meglévő állapot

A módosítással érintett terület a 214/3 hrsz.-ú ingatlan területét érinti, melyen jelenleg kereskedelmi-szolgáltató egységek helyezkednek el.



A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata (készült a településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V1 Területhasználat vizsgálat - külterület elnevezésű tervlap (2018) felhasználásával)

módosítással érintett HRSZ	Telek mérete	Művelési ág	Fekvés
214/3	335,6 m ²	kivett - gazdasági társaságok területe	belterület

A módosítással érintett telek területe 335 m², a környező telkeknél jelentősen kisebb telek.



Telekméret vizsgálata

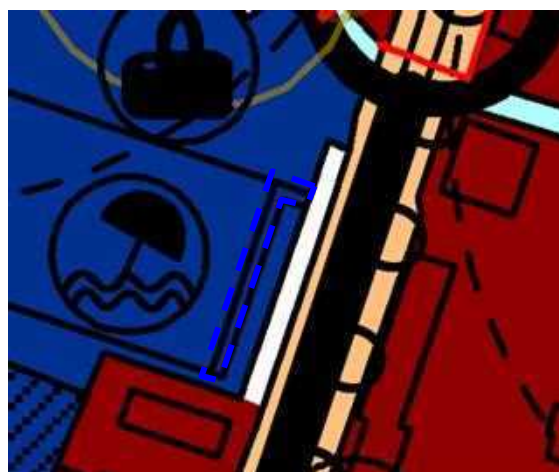


Beépítettség vizsgálata

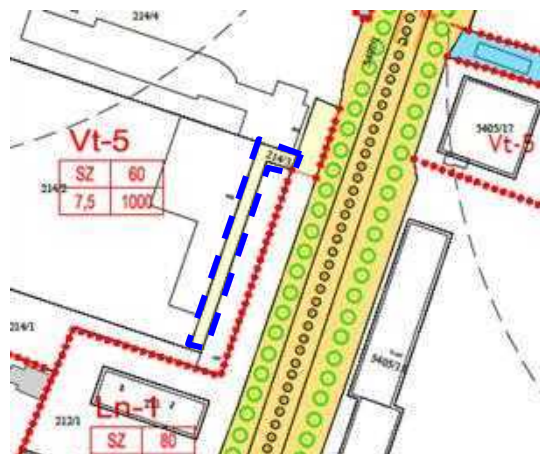
4.1.3 Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a 214/3 hrsz.-ú telket közlekedési terület, KÖu-3 jellel jelölt övezetbe sorolják, amely elsősorban közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

Közlekedési terület (KÖu) övezetére a HÉSZ 94. § határoz meg előírásokat. Az övezetben elhelyezhető még tömegközlekedést kiszolgáló létesítmény, közmű és hírközlési létesítmény, valamint utcabútorok és utcafásítás végezhető.



Hatályos településszerkezeti terv kivágat



Hatályos szabályozási terv kivágat
(SZT1/3 szelvény)

1	Építési övezet jele	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
24	KÖu-3	-	-	0	-	-	-

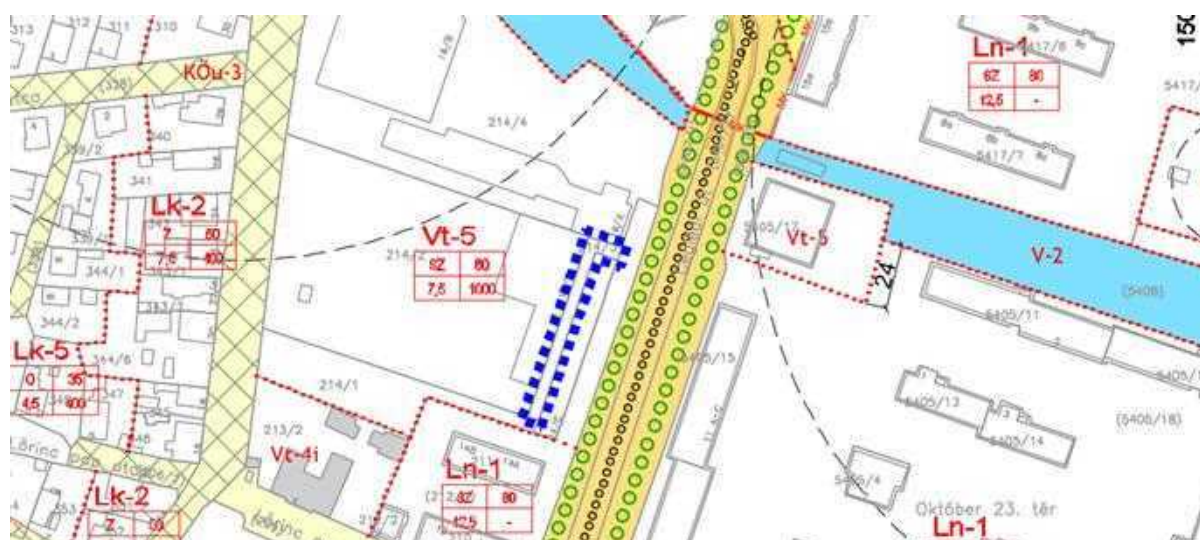
4.2 FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett 214/3 hrsz.-ú telek 2023. áprilisában készült módosítás során került kijelölésre közlekedési célú közterületként. A mostani módosítás célja a korábbi állapot

visszaállítása, a közterület megszüntetésével és a területen a szomszédos Vt-5, településközponti vegyes terület kijelölésével. Az egységes övezet a területen a telek összevonását is biztosítja.

A hatályos településrendezési eszközökben már szerepel a Vt-5, településközponti vegyes terület beépítési és telekalakítási paraméterei, melyek a szabályozási koncepcióhoz illeszkednek, ezért ezek módosítása nem szükséges.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
19	Vt-5	SZ	1000	30	60	7,5	10



Szabályozási terv módosítási javaslata (SZT1/3 szelvény)

4.3 SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMOK

4.3.1 Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A módosítással érintett területet keletről a Ceglédi út határolja.

4.3.2 Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

A módosítással érintett területet egyéb szerkezetet meghatározó, tagoló nyomvonalas elem nem érinti.

4.3.3 Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

A módosítással érintett területtől északra kereskedelmi egységgel szomszédos, azon túl a Múzeumkert területe található, keletről pedig a strandfürdő füves területei határolják.

4.4 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMOK

4.4.1 Védőtávolságok

A módosítással érintett területet védőtávolság, védőterület nem érinti

4.4.2 Táj és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett területet nem érintik táj és természetvédelmi elemek, környezetében sem találhatóak.

4.4.3 Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területeken műemlékileg védett objektum vagy műemléki terület, illetve régészeti érdekelttségű terület nincs nyilvántartásban, továbbá helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy sem található. A területtől délnyugatra helyi jelentőségű védett érték található.

4.4.4 Egyéb védelmi és korlátozó elemek

Egyéb védelmi és korlátozó elem nem található a módosítással érintett területeken.

5 HUSZÁR UTCA SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGÉNEK A MÓDOSÍTÁSA

5.1 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

5.1.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése

A módosítással érintett terület Nagykörös belterületének északi részén található, a Huszár utca teljes egészét magába foglalja. Északra a Bartók Béla utcába, délre pedig a Vitéz utcába kapcsolódik, párhuzamosan tőle helyezkedik el az Abonyi út.

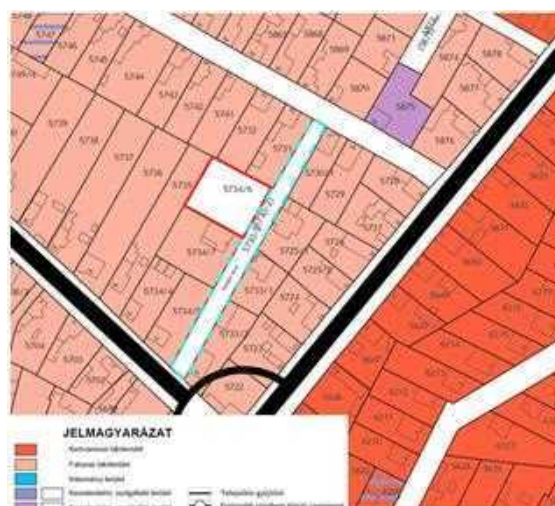


Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

5.1.2 Meglévő állapot

A Huszár utca mindkét oldalát földszintes lakóépületek szegélyezik. Az utca egysávos, egyirányú, behajtani csak a Vitéz utca felőli végén lehetséges. A lakóépületek jellemzően új építésű családi házak, kapubeállókkal csak az utca keleti oldalán elhelyezkedő ingatlanok rendelkeznek.

A módosítással érintett 5730/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg közterületként hasznosított, a Vitéz utca és a Bartók Béla utca közötti biztosít összeköttetést. Közvetlen környezetében jellemzően lakóterületek találhatók. A terület nagysága a környező utcákhoz képest jóval kisebb, mindössze 1414 m² jelenlegi állapotában nem elég széles két közlekedési sáv kialakítására.



A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata (készült a településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V2 Területhasználat vizsgálat - külterület elnevezésű tervlap (2018) felhasználásával)

módosítással érintett HRSZ	Telek mérete	Művelési ág	Fekvés
5730	1414 m ²	kivett terület- közterület	belterület

Mivel a módosítással érintett terület közútként hasznosított, beépítetlen. A környezetében elhelyezkedő lakóterületeken 5-20 %-os beépítettséggel rendelkező ingatlanok jellemzőek.



Telekméret vizsgálata



Beépítettség vizsgálata

A módosítással érintett terület telekmérete a környező telkekhez képest hasonló nagyságú, területe 1413,1 m². A környező telkek mérete 500 - 19 000 m² között változik.

A területtől keletre a telkek javarészt 10 - 20%-os beépítettséggel rendelkeznek, tőle nyugatra már 20-30%-os beépítettség jellemző.

5.1.3 Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet közlekedés terület, Köu-3 jelű övezetbe sorolja.

Az övezetre a HÉSZ 94. § fogalmaz meg előírásokat, mely szerint a terület közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgál. Elhelyezhetők közlekedési műszaki létesítmények, tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, közmű és hírközlési létesítmények, utcabútorok.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágat

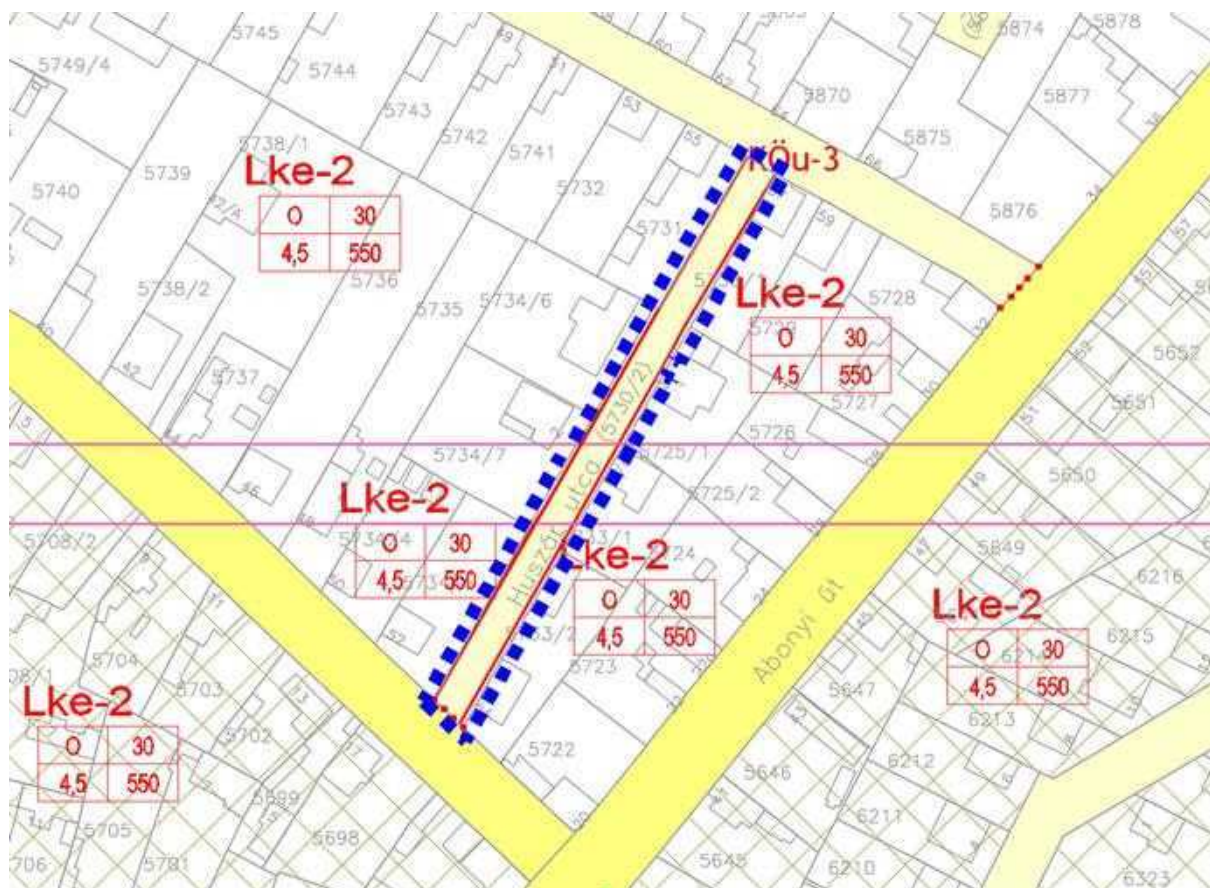


Hatályos szabályozási tervlap kivágat
(SZT1/7 szelvény)

5.2 FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területen a kialakult utcakép és a megépült kerítések a szabályozási tervlapon ábrázoltakhoz képest eltérőek, melyekre a településrendezési eszközök 9. számú módosítása során készült szabályozási korrekció. A módosítása a valóságot nem követte le teljesen, így jelen módosítás során további módosításra lett szükség. A szabályozási tervlapon a meglévő, természetbeni állapotok szerinti szabályozási vonal feltüntetése tervezett.

A módosítás során a területfelhasználási rendszer nem módosul, egyedül a szabályozási terv módosítására kerül sor.



Szabályozási terv módosítási javaslata (SZT1/3 és SZT1/9 szelvények)

6 TÉGLAGYÁRI ÚTI 3005/20-24 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK ÁTMINŐSÍTÉSE TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI CÉLÚ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE ÉRDEKÉBEN

6.1 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

6.1.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése

A módosítással érintett terület Nagykörös belterületének déli határán, a Téglagyári út déli oldalán, található. A területtől keletre húzódik a 441-es főút, mely Kecskemét és Nagykörös között teremt összeköttetést. A területet keletről egy tömbszerű, többszintes lakóépület, nyugatról pedig a vámhivatal épülete határolja. A Téglagyári út északi oldalán üzemanyagtöltő állomás található, míg a módosítással érintett területtől délre fafeldolgozó üzem működik.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

6.1.2 Meglévő állapot

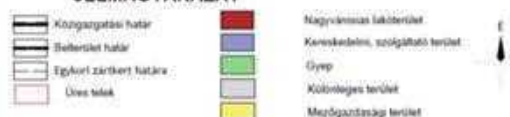
A módosítással érintett terület a 3005/20, 3005/21, 3005/22, 3005/23 és a 3005/24 hrsz.-ú ingatlanokat foglalja magába.

A módosítással érintett területhez tartozó ingatlanok mindegyike beépítetlen, gyepel borított terület.

A 3005/20 helyrajzi számú telek művelési ága „kivett terület, út” besorolású. A 3005/21, 3005/22, 3005/23 és 3005/24 HRSZ-ű telkek ezzel szemben „kivett terület, beépítetlen terület” művelési águak.



JELMAGYARAZAT



A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata
(készült a településrendezési eszközök felülvizsgálatához
készített megalapozó vizsgálat V1 Területhasználat
vizsgálata - külterület elnevezésű tervlap (2018)
felhasználásával)

módosítással érintett HRSZ	Telek mérete	Művelési ág	Fekvés
3005/20	2037 m ²	kivett terület, út	belterület

módosítással érintett HRSZ	Telek mérete	Művelési ág	Fekvés
3005/21	1922 m ²	kivett terület, beépítetlen terület	belterület
3005/22	1922 m ²	kivett terület, beépítetlen terület	belterület
3005/23	1921 m ²	kivett terület, beépítetlen terület	belterület
3005/24	1922 m ²	kivett terület, beépítetlen terület	belterület

A 2018-ban készült megalapozó vizsgálatban a kijelölt terület üres telekként lett megjelölve, emellett körülötte nagyvárosias és kereskedelmi, szolgáltató területhasználatok jelennek meg.



Telekméret vizsgálata



Beépítettség vizsgálata

A módosítással érintett terület mérete összesen 9761 m². A területhez tartozó ingatlanok közül négy telek mérete közel azonos, a 3005/20 hrsz.-ú ingatlan azonban kisebb kiterjedésű. A módosítással érintett telkek kisebb méretűek, mint a környező ingatlanok, amelyek mérete javarészt 8000-20000 m² közé tehető.

Míg a módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, addig a terület keleti oldalán 20-30%-os, illetve tőle nyugatra pedig 10-20%-os beépítettség figyelhető meg.

6.1.3 Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet különleges nagyvárosias lakóterületbe, Ln-2 építési övezetbe sorolja. A hatályos szabályozási tervlapon a módosítással érintett terület nyugati oldalán egy 18 m széles út került kiszabályozásra.

A nagyvárosias lakóterülettel kapcsolatban, a HÉSZ 6. § fogalmaz meg általános előírásokat. Az övezetben lakóépület helyezhető el, amelyen belül szabadonállóan többlakásos lakóépületek alakíthatóak ki. A lakóterületi övezetben telkenként egy lakóépület és egy háztartással kapcsolatos legfeljebb 3,5 m-es építménymagasságú épület helyezhető el, míg legnagyobb megengedett magasság 12,5 m. Továbbá kialakítható telkek legalább 1000 m² nagyságúak lehetnek, amelyek legfeljebb 30%-os beépítettséggel rendelkezhetnek.

Az övezetre vonatkozó beépítési és telekalakítási paramétereket az alábbi táblázat ismerteti:

1	Övezet jele	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
17	Ln-2	1000 m ²	-	30	-	50	12,5



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágat



Hatályos szabályozási tervlap kivágat
(SZT1/6 szelvény)

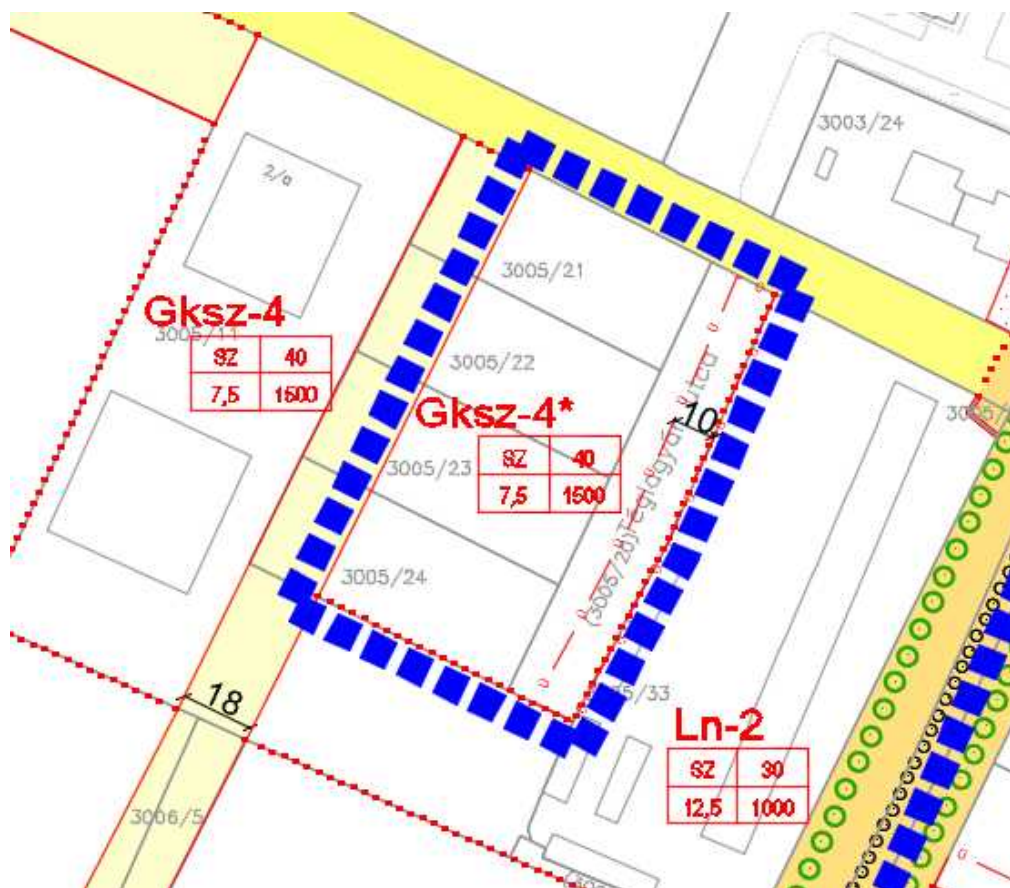
6.2 FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás célja, a 3005/20-24 hrsz.-ú ingatlanokon olyan szabályozási környezet megteremtése, mely által a településüzemeltetési funkciókat magába foglaló épületegyüttes elhelyezhetővé válik.

Ennek érdekében a helyi építési szabályzatban a beépítési paramétereknek az átalakítása szükséges a funkciónak megfelelő feltételek megteremtéséhez.



Helyszínrajz a tervezett épületek megvalósításáról



Szabályozási terv módosítási javaslata (SZT1/6 szelvény)

A módosítással érintett telkek Gksz-4* kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe sorolása indokolt, mivel a tervezett épületegyüttes funkciója megfelel a kereskedelmi, szolgáltató és településüzemeltetéssel kapcsolatos használatnak. A területen a tűzoltóállomás mellett különböző városüzemeltetéssel kapcsolatos funkciók kerülnek elhelyezésre, mint például iroda, szolgálati lakás, garázsok, járműtárolók.

A telek beépítési paramétereit teljes mértékben megfelelnek az építési övezetben előírtaknak:

- a beépítettség 31,66%, ami a megengedett 40% alatt van,
- a zöldfelület 37,74%, ami meghaladja a minimum 20%-ot,
- az épületmagasságok 4,53 m és 4,79 m, amelyek a 7,50 m-es maximum alatt maradnak, és
- az elő-, oldal- és hátsóterek méretei is teljesülnek (5,0 m, - 3,0 m, - 6,0 m).

A szabadon álló építési mód és az épületelhelyezés szintén megfelel az övezeti követelményeknek.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
24	Gksz-4, Gksz-4*	SZ	1500	30	40	7,5	20

A szomszédos lakóterületek védelme érdekében a szabályozási terv 10 méter szélességben beültetési kötelezettséget ír elő.



Településszerkezeti terv módosítási javaslata

7 HÉSZ MÓDOSÍTÁS

7.1 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA, FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Nagykörös Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (III. 28.) önkormányzati rendeletével hatályba lépő, 9. számú módosítás során kijelölt Gksz-6 építési övezet telekalakítási feltételeinek korrekciója indokoltá vált, mivel a módosítás során előírt 60 méteres minimális telekszélességgel az 1000 m²-es legkisebb kialakítható telekterület a gyakorlatban nem volt megvalósítható. Korábban a terület Gksz-2 építési övezetként volt szabályozva, ahol szintén 60 méteres telekszélességet írt elő, így ez az érték a korábbi Gksz-2 övezetből áthozott, gyakorlatban nehezen alkalmazható előírásként maradt meg.

Ennek korrekciója érdekében jelen módosítás az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekszélesség 60 méterről 20 méterre történő csökkentésére tesz javaslatot. Ez a változtatás összhangban áll a terület fejlesztési céljaival, hiszen lehetővé teszi, hogy kisebb, rugalmasabban hasznosítható ingatlanok is létrejöjjenek, és ezzel egyidejűleg a területen belüli tulajdonosi szerkezet is rendezhetővé váljon.

A kialakítható telekszélesség mértékének csökkentése biztosítja, hogy a Gksz-6 övezetben - a többi beépítési paraméter változatlanul hagyása mellett - ténylegesen kialakíthatók legyenek az előírt területű és megfelelő geometriával bíró telkek.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
24/B	Gksz-6	SZ	1000	60 20	60	10,5	20

A HÉSZ módosítása következtében tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek. A módosítás közvetlenül nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen fejezetben nem szükségesek.

A HÉSZ módosítás során bekövetkezett kisebb korrekció következtében nem lehetséges sem új, még be nem épült területek beépítése, sem meglévő területek beépítési intenzitásának növekedése. Ennek megfelelően nem szükséges sem a közlekedési hálózat fejlesztése, sem a meglévő közmű-infrastruktúra kapacitásbővítése a módosítások következtében.

Fentiek miatt az alátámasztó munkarészekben tájrendezési javaslat, zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslat, közlekedési és közművesítési javaslat elkészítése nem vált szükségessé, így részletes alátámasztó munkarészek nem készültek, csupán a szöveges módosításokat bemutató, magyarázó rövid összefoglaló készült, a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozatával összhangban.

A módosítás elsődleges célja a Gksz-6 építési övezetben HÉSZ előírások miatt a telekalakítási nehézségeket okozó előírások korrigálása.

8 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

8.1 A VÁLTOZÁSOK ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Nagykörös Város képviselő-testülete a 80/2015. (V. 28.) számú határozatával hagyta a településfejlesztési koncepciót.

Nagykörös Város jövőképe:

„Nagykörös a település hagyományaira épülő, mégis modern, élő város, amelybe jó ellátogatni, mert környezeti sokszínűsége rekreációt biztosít, amelyben jó élni, mert helyben biztosít munkalehetőséget és tiszta, élhető lakókörnyezetet. A város fenntartja természeti és épített értékeit, ezekből nyeri sajátos hangulatát, arculatát.”

A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan:

„Nagykörös városa meg kívánja őrizni hagyományait, hagyományos városképét, a rá jellemző településszerkezetét, melyeket a történelmi műtszervesen alakított ki és adott át a jelen nemzedékének. Ugyanakkor az elszigetelődést elkerülendő, szükség van a jelen világhoz való alkalmazkodásra is. Ezt a kettősséget fejezi ki a „hagyományaira épülő, mégis modern város” meghatározás a jövőképben. A település a megőrzésre és a kíméletes, környezeti (épített) és természeti értékeire fokozottan figyelemmel lévő fejlesztéseket helyezi előtérbe, akkor amikor:

- *a helyi lakosok számára a rekreáció, a pihenési feltételek megteremtésén fáradozik*
- *a területén a vendégfogadásra alkalmas helyszíneket kialakítja, átalakítja, rendezi;*
- *a nagykörösiek helyben maradását elősegítendő, gazdasági tevékenységeket és ezzel értékes munkahelyeket teremt.”*

A tervezett módosítások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célkitűzésekkel összhangban vannak.

8.2 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) b) pontja kimondja, hogy „Az új beépítésre szánt területek kijelölése során (...) igazolni kell, (...) hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.”

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület került kijelölésre. A módosítás során beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület övezetéből beépítésre szánt általános gazdasági terület övezetébe kerül átsorolásra a módosítással érintett 0343/123-124 hrsz-ú telkek.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Új beépítésre szánt terület kijelölése						
A	Köu	0,5	Vt	0,5	0,03	0,00
A	Mk	5	Gip-e	0,4	1,05	-4,82
A	Kb-T	6	Vt	0,5	0,24	-1,34
Új beépítésre nem szánt területek kijelölése						
B	Gksz	0,4	Eg	9	1,66	14,32
Beépítésre szánt területek átsorolása						
C	Ln	0,6	Gksz	0,4	0,77	-0,15
Beépítésre nem szánt területek átsorolása						
D	Eg	9	Kb-Sz	3,2	4,91	-28,48
D	Má	3,7	Eg	9	6,13	34,33
Összesen						+13,86

Lásd részletesen:

Módosítással érintett területek javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer című fejezetei

8.3.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely során számos magasabb rendű jogszabályi előírásnak kell megfelelni.

MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY (A TOVÁBBIAKBAN: MATRT):

„12. § * (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

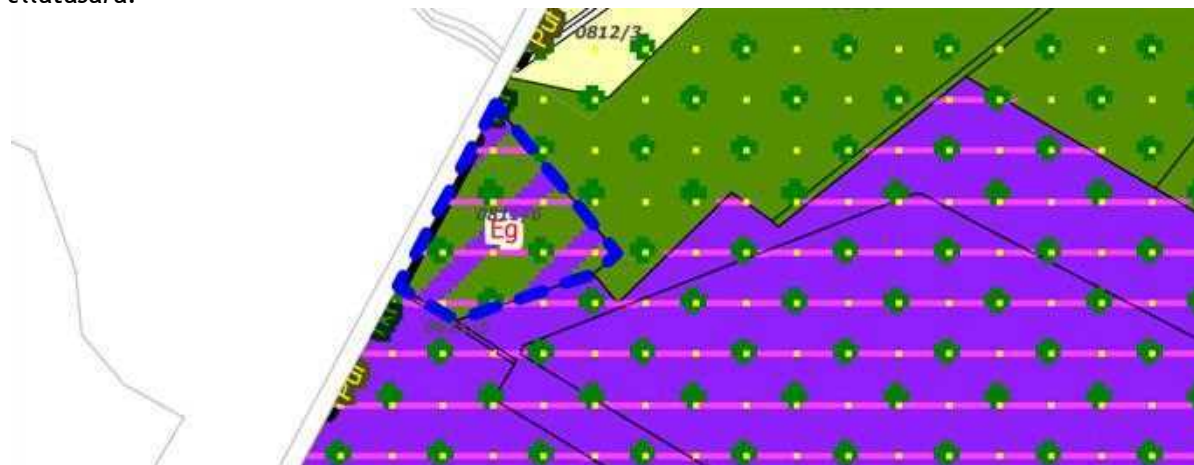
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével **egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv** zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ 2023. ÉVI C. TÖRVÉNY (TOVÁBBIAKBAN: MÉPTV)

7.5 (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos települési közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.



Új beépítésre szánt területekkel egyidejűleg visszasorolt beépítésre szánt terület

Jelen módosítás során a település nyugati határában 1,66 ha nagyságban erdőterület kijelölése történik kereskedelmi, szolgáltató területen. A visszasorolt terület nagyság meghaladja az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek nagyságát, ami 0,67 ha.

MÉPTV 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

„(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen - ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg - nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százaléknál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott ahol ez fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal - amely a településrendezési terv mellékletét képezi - igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek -, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében - részletes indokolás mellett - felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

A módosítás a MÉPTV előírásainak megfelel.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE ESETÉN A MATRT 13.§ (1)-(2) BEKEZDÉS ELŐÍRÁSAINAK IS MEG KELL FELELNI:

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az új beépítésre szánt terület nem érint borszőlő termőhelyi kataszter területet, illetve nem tartozik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterhez sem.

8.4A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től egy jogszabályba, a MATrT-be vonták össze az ország területrendezési terveit. Ezt követően lépett hatályba a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és vármegyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az MATrT és az MvM rendelet tartalmazza.

Pest vármegye Területrendezési Tervét (továbbiakban: PMTrT) a 10/2020 (VI.30.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá, mely már az MATrT előírásaival összhangban készült. A vármegyei övezetek lehatárolását a PMTrT tartalmazza, az övezetekre vonatkozó előírásokat pedig az MvM rendelet fogalmazza meg. Az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek lehatárolása és előírásai is a PMTrT-ben kerültek meghatározásra.

8.4.1 Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

A PMTrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a módosítással érintett területeket a PMTrT települési, erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségbe sorolja.

Az MATrT 11.§ az alábbiak szerint rendelkezik a területfelhasználási kategóriákról:

„11. §A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

A 3. számú módosítással érintett terület erdőgazdálkodási térségbe esik. Nagykörös közigazgatási területén az erdők övezetének területe 8766,03 ha, amelynek 97,7%-át (8560,21 ha) erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

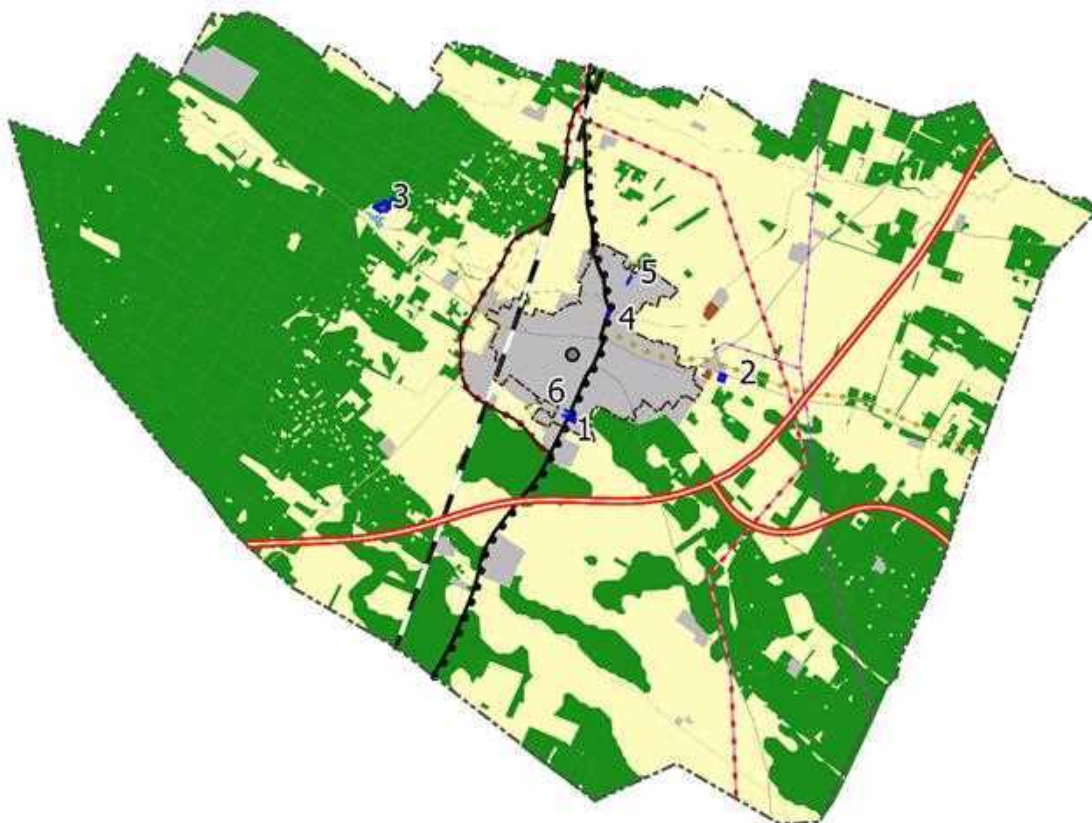
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

A 2. számú módosítással érintett terület mezőgazdasági térségbe esik. Pest Megye Területrendezési Terve 10225,0 hektár mezőgazdasági térséget jelöl Nagykörös területén, melynek 87,7 %-át (8 973,84 ha) mezőgazdasági területként jelöli a hatályos településszerkezeti terv. A 3. számú módosítás során összesen 1,05 ha kerül gazdasági területbe, mely átsorolás a mezőgazdasági térség előírásainak megfelel.

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A 1., 4., 5., és 6. számú módosítással érintett területek települési térségbe esnek. A módosítási szándékok a fenti előírásnak megfelelnek.

A módosítások összhangban vannak az MATrT 11. § előírásaival.



Kivágat az PMTrT Szerkezeti tervlapjából



Módosítással érintett területek



8.4.2 Országos övezetek ismertetése

A MATrT 19.§ (1) bekezdése határozza meg az országos övezeteket, amelyek jelenleg hatályban lévő állapotát, illetve a módosítással érintett területek érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

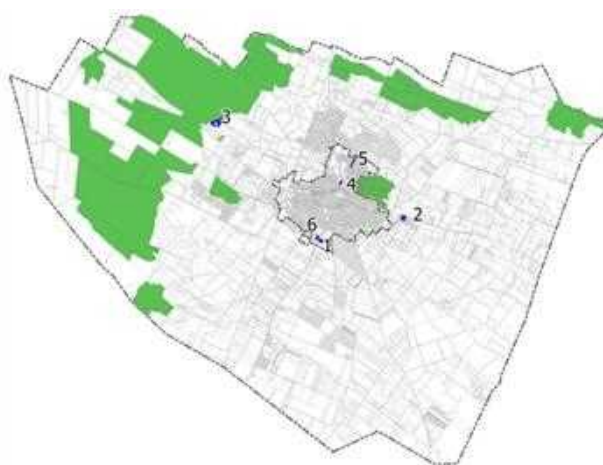
A.1 Országos övezet megnevezése	A.2 Előírások/ Lehatárolás A.3 (MATrT/ MvM rendelet alapján)	A.4 Érintettség					
		1.	2.	3.	4.	5.	6.
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	-	-	-	-	-	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	-	-	-	-	-	-
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete	MATrT	-	-	-	-	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MATrT	-	-	-	-	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	-	-	-	-	-	-
Erdők övezete	MATrT	-	-	x	-	-	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	-	-	-	-	-	-
Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	-	-	x	-	-	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	-	-	-	-	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend.	-	-	-	-	-	-
Nagyvízi meder övezete	MvM rend.	-	-	-	-	-	-
VTT-tározók övezete	MvM rend.	-	-	-	-	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MATrT	-	-	-	-	-	-

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 25. § fogalmaz meg előírásokat.

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetközeli élőhelyeit nem károsítja.

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, csak a jogszabályban meghatározott kivételek esetén.



Beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

MATrT övezeti lehatárolása- Ökológiai hálózat magterület övezete- módosítással érintett területek megjelölésével

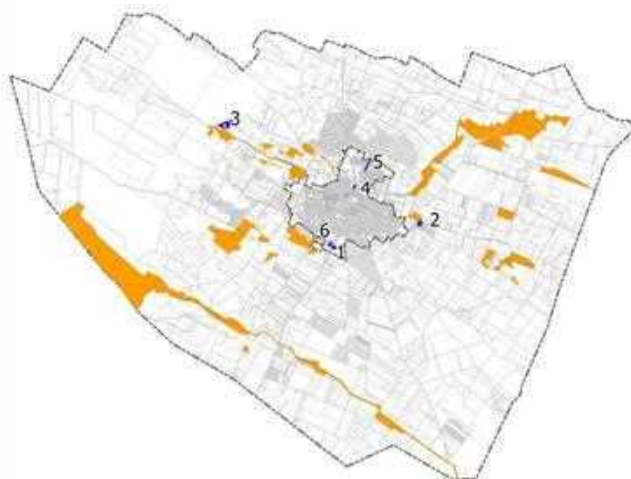
Az övezetet a módosítással érintett területek nem érintik.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 26. § fogalmaz meg előírásokat.

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

Új beépítésre szánt terület az övezetben nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja. a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.



MATrT övezeti lehatárolása- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete- módosítással érintett területek megjelölésével

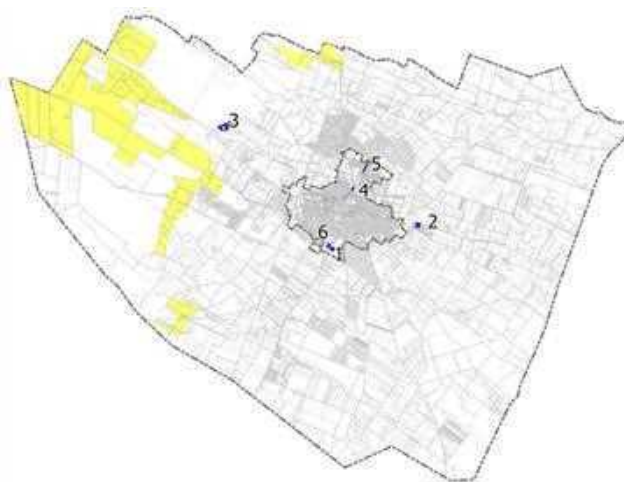
Az övezetet a módosítással érintett területek nem érintik.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 27. § fogalmaz meg előírásokat.

Ökológiai hálózat ökológiai puffertérületének övezete területén csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffertérülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

Beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.



MATrT övezeti lehatárolása- Ökológiai hálózat puffertérület övezete- módosítással érintett területek megjelölésével

Az övezetet a módosítással érintett területek nem érintik.

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 28. § fogalmaz meg előírásokat.

Az övezetben új beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedély alapján jelölhető ki.

Az övezetben új külfejtéses művelésű bányatelek és bányászati tevékenység folytatása a bányászati előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Az övezetben erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető.

Az övezet nem érinti Nagykörös közigazgatási területét, így módosítással érintett területeket sem.

JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 2. § fogalmaz meg előírásokat.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a mezőgazdasági területfelhasználási egység területét elsősorban a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

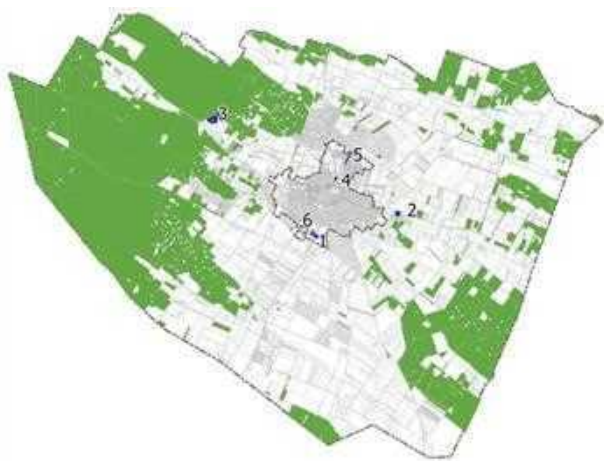
Az övezetben új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása bányászati előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Az övezet nem érinti Nagykörös közigazgatási területét, így módosítással érintett területeket sem.

ERDŐK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 29. § fogalmaz meg előírásokat.

Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.



MATrT övezeti lehatárolása- Erdők övezete- módosítással érintett területek megjelölésével



Az övezet a 3. módosítással érintett területet érinti. A módosítással érintett területeken új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Erdőterület megszűnésével viszont számolni kell, melyhez a Emiatt a Pest Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztálya csereerdő kijelölését és csereerdősítés elvégzését írta elő PE/ERDŐ/4824-2/2022 ügyiratszámú levelében. A csereerdősítésre a 081/1 hrsz-ú telken kerül sor, 6,13 ha nagyságban. Ennek következtében az országos erdőállományba tartozó erdőterületek aránya nem változik.

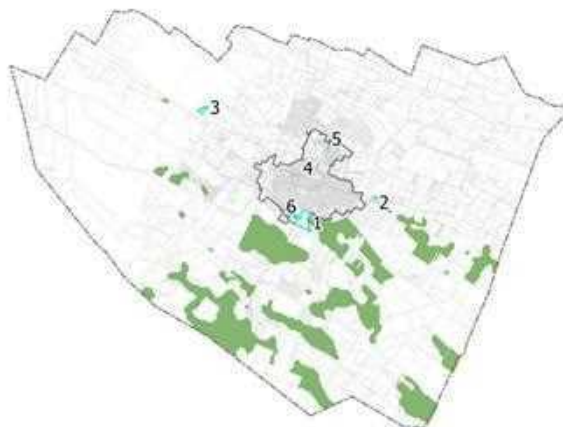
Nagykőrös közigazgatási területén az erdők övezetének területe 8758,93 ha, amelynek 97,7%-át (8560,21 ha) erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

Erdők övezetének terület (ha)	Az MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	A módosítást követően a TRE-ben erdőterületbe sorolt terület (ha)
8758,93 ha (100%)	8320,98 (95%)	8560,21 (97,7%)

ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 3. § fogalmaz meg előírásokat.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során kell megvizsgálni, hogy az erdőtelepítésre javasolt terület övezetén belül hol jelölünk ki új erdőterületeket.



MvM rendelet övezeti lehatárolása- erdőtelepítésre javasolt terület övezete- módosítással érintett területek megjelölésével

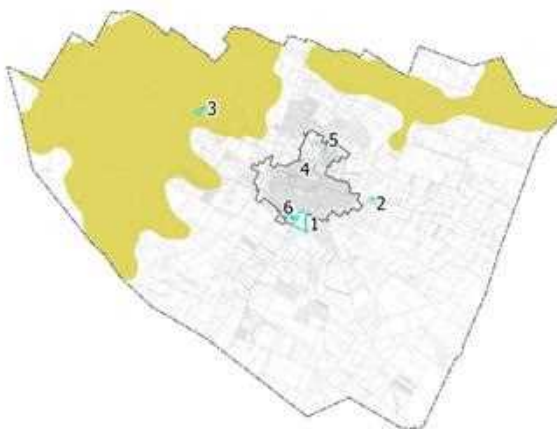
Az övezetet a módosítással érintett területek nem érintik.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 4.§-a fogalmaz meg előírásokat.

A településrendezési eszközök készítésének megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

A településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében.



MvM rendelet övezeti lehatárolása- tájképvédelmi terület övezete- módosítással érintett területek megjelölésével

Az övezet a 3., módosítással érintett területet érinti. A településképi követelményeket Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő testületének 25/2017 (XII.1.) önkormányzati rendelete határozza meg, melyben megfogalmazott településképi követelményeknek a módosítással érintett területen meg kell felelni. A módosítási terület illeszkedik a környezetében található területfelhasználásokhoz.

VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 31. § fogalmaz meg előírásokat.

Az övezetet a településrendezési tervben tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

Az övezetben a területfelhasználási módnak és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvénnyel.

Az övezetben új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető.

Az övezetben a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlési infrastruktúra-hálózatot a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

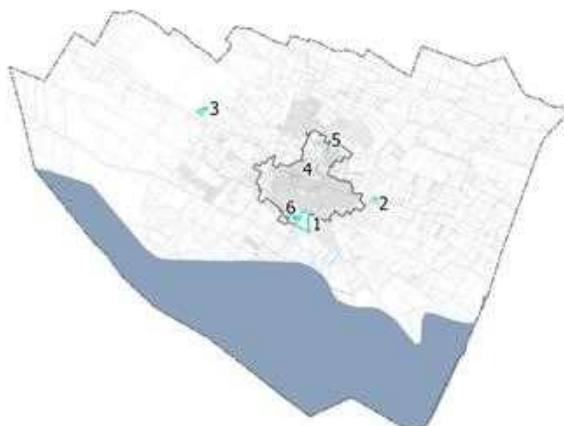
Az övezetet a módosítással érintett területek nem érintik.

VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 5. § fogalmaz meg előírásokat.

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket.

A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



MvM rendelet övezeti lehatárolása- vízminőség-védelmi terület övezete- módosítással érintett területek megjelölésével

Az övezetet a módosítással érintett területek nem érintik.

NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 6. § fogalmaz meg előírásokat.

Az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Az övezetben a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi szerv hozzájárulásával építési tevékenység folytatható.

A településrendezési eszközök módosítása során a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével új beépítésre szánt terület kijelölhető.

Az övezetet a módosítással érintett területek nem érintik.

VTT-TÁROZÓK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 7. § fogalmaz meg előírásokat.

Az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Az övezetet a módosítással érintett területek nem érintik.

HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 32. § fogalmaz meg előírásokat.

A településrendezési tervben a honvédelmi és katonai célú terület övezetét tényleges kiterjedésével kell ábrázolni. Az övezetben a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe kell sorolni.

A honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. Az építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával valósulhat meg.

Az övezetet a módosítással érintett területek nem érintik. A hatályos HÉSZ a kecskeméti katonai repülőtér miatt több rendelkezést is tartalmaz a védőtávolságok vonatkozásában.

8.4.3 Vármegyei övezetek ismertetése

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a vármegyei övezeteket, amelyeknek lehatárolását a PMTrT melléklete tartalmazza, a rájuk vonatkozó övezeti szabályokat pedig a területrendezésért felelős miniszter rendelete tartalmazza.

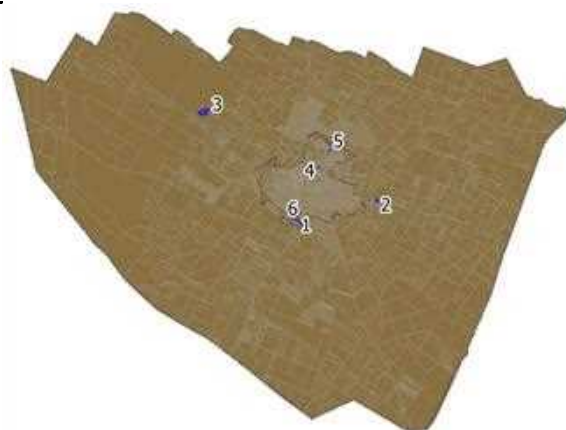
Vármegyei övezet megnevezése	Előírások/ Lehatárolás (MATrT/ MvM rendelet alapján)	Érintettség
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend. / PMTrT	x
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend. / PMTrT	-
Tanyás területek övezete	MvM rend. / PMTrT	x
Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend. / PMTrT	-
Egyedileg meghatározott megyei övezet megnevezése		
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete	PMTrT	-
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	PMTrT	x
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	PMTrT	x
Kertes mezőgazdasági területek	PMTrT	x
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	PMTrT	x

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 8. § fogalmaz meg előírásokat.

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



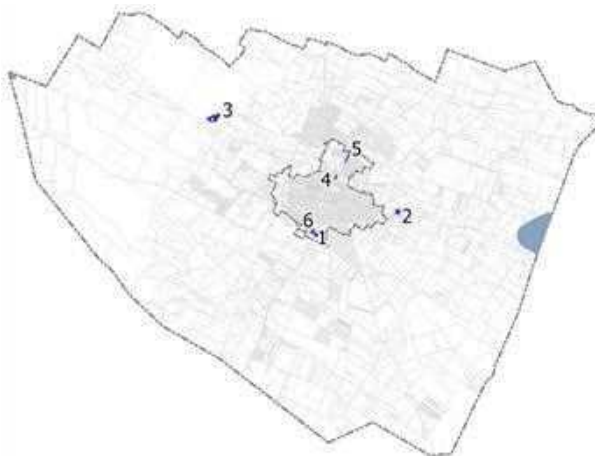
*PMTrT övezeti lehatárolása-ásványi
nyersanyagvagyon terület övezete- módosítással
érintett területek megjelölésével*

Az övezet a település egészét érinti, ugyanakkor a módosítási területeket nem érintenek bányatelkek. A tervezett módosítások összhangban vannak az övezet előírásaival.

RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 9. § fogalmaz meg előírásokat.

A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új terület csak akkor jelölhető ki, ha a működési terület vízügyi hatósági szerv a településrendezési eszköz eljárása során adott véleményben hozzájárul ahhoz.



MvM övezeti lehatárolása-rendszeresen belvízjárta terület övezete- módosítással érintett területek megjelölésével

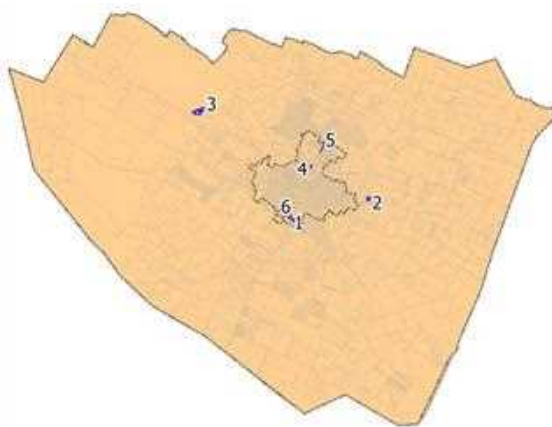
Az övezet a módosítással érintett területeket nem érinti.

TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 10. § fogalmaz meg előírásokat.

A vármegyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.

Ezen övezettel érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a területfelhasználás és az építési hely rendjének egyedi szabályait, illetve a településképi rendeletben a településképi követelményeket.



PMTrT övezeti lehatárolása-tanyás területek övezete- módosítással érintett területek megjelölésével

Az övezet a település egész területét érinti. A tervezett módosítások összhangban vannak az övezet előírásaival. A településrendezési eszközök a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése figyelembevételével készültek.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MvM rendelet 11.§ fogalmaz meg előírásokat.

Az övezetben a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben tényleges kiterjedésével kell meghatározni.

Az övezetben új beépítésre szánt terület csak a bányafelügyelet hozzájárulásával jelölhető ki, melyet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában adott véleménye határoz meg.

A beépítés feltételeit a bányafelügyelet hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

Az övezetet a módosítással érintett területek nem érintik.

INNOVÁCIÓS-TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉS TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETE

Az övezetre vonatkozóan a PMTrT 8.§ fogalmaz meg előírásokat.

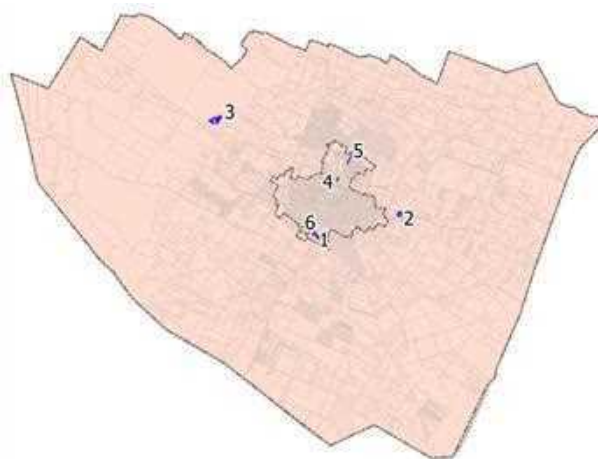
Az övezet által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

Az övezetet a módosítással érintett területek nem érintik.

LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETE

Az övezetre vonatkozóan a PMTrT 9.§ fogalmaz meg előírásokat.

A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során - azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít - az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.



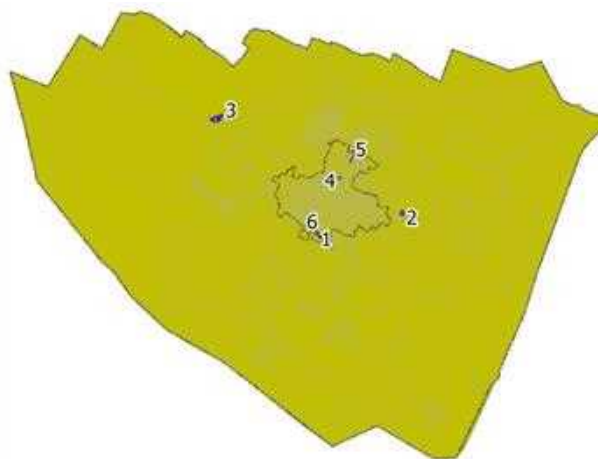
PMTrT övezeti lehatárolása-logisztikai fejlesztések támogatott célterülete- módosítással érintett területek megjelölésével

Az övezetet a település egészét érinti, így a módosítással érintett területek is. A tervezett módosítások összhangban vannak az övezet előírásaival.

TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETE

Az övezetre vonatkozóan a PMTrT 10.§ fogalmaz meg előírásokat.

A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.



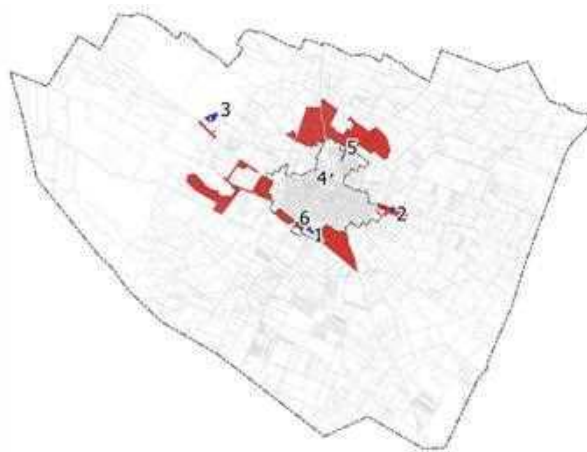
PMTrT övezeti lehatárolása-turisztikai fejlesztések támogatott célterülete- módosítással érintett területek megjelölésével

Az övezetet a település egészét érinti, így a módosítással érintett területek is. A tervezett módosítások összhangban vannak az övezet előírásaival.

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Az övezetre vonatkozóan a PMTrT 11.§ fogalmaz meg előírásokat.

A kertes mezőgazdasági területek övezetébe sorolt terület beépítésre szánt lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté minősíthető, amennyiben az átminősítés egyéb jogszabályokkal nem ellentétes, az érintett terület a település belterületével nem határos.



PMTrT övezeti lehatárolása-kertes mezőgazdasági területek övezete- módosítással érintett területek megjelölésével

Az övezet a 2. módosítással érintett területet érinti. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó szabályokkal összhangban van.

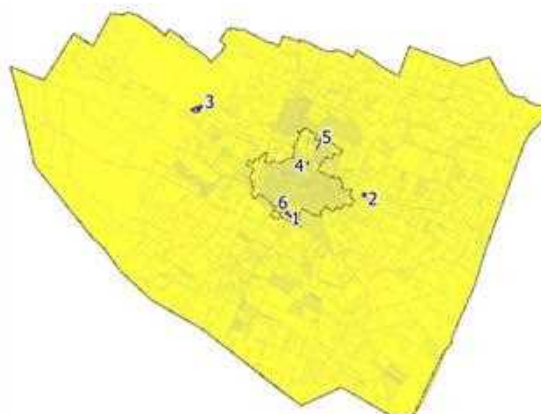
KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a PMTrT 12.§ fogalmaz meg előírásokat.

Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során törekedni kell a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására, a település zöldfelületeinek bővítésére, a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírások betartására.

A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni a klímakiegyenlítési, a mechanikai védelmi, és a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

Az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell alkalmazni, amennyiben a táblaméret eltérő, vagy meghaladó terület.



PMTrT övezeti lehatárolása klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete- módosítással érintett területek megjelölésével

Az övezet a település egész területét érinti. A tervezett módosítások az övezet előírásaival összhangban vannak.

9 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

9.1 TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

A településrendezési eszközök módosítását követően megvalósuló fejlesztések kisebb változást eredményeznek a nagyköri tájban, a módosítások egy része már beépített területeken, illetve már meglévő területhasználathoz igazodva történik. A település területfelhasználási rendszere kis mértékben módosul, ezáltal Nagykörös tájszerkezete is változik. Tájhasználati konfliktusok, a megfelelő és körültekintő módon megtervezett és kivitelezett fejlesztések esetében nem várhatóak.

Az. 1. sz. módosítással érintett területen a temető jelenleg beépítetlen része településközpont vegyes területbe kerül át, ami lehetővé teszi a kereskedelmi funkciók bővülését; a tájhasználat ennek megfelelően mérsékelten városiasabbá válik, de a településszerkezetben elfoglalt helye miatt a környező területek általános tájszerkezetét jelentősen nem változtatja meg.

A 4. sz. módosítással érintett terület méretéből adódóan tájhasználati változása mérsékelt.

Az 5. sz. módosítással érintett terület esetében a Huszár utca szabályozási szélességének módosítása kizárólag a közlekedési hálózat finomhangolását érinti, ezért a tájhasználatot és a terület tájszerkezetét érdemben nem változtatja meg. A Téglagyári úti ingatlanok településüzemeltetési funkciókat befogadó épület elhelyezése érdekében történő átminősítése a közszolgálati funkció bővítését teszi lehetővé, amely a tájhasználatot csak kis mértékben módosítja, tekintve, hogy a hatályos területfelhasználás is intenzív beépítés lehetőségét biztosította.

9.2 TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

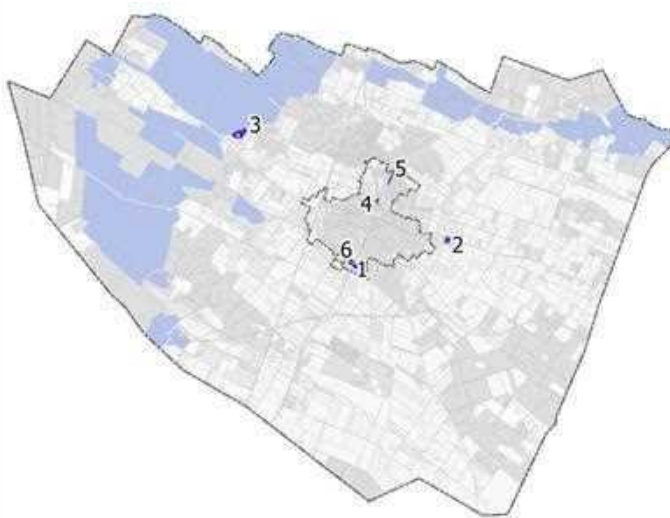
A módosítások táj-és természetvédelmi szempontú hatásával nem számol a terv.

9.3 TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

A területfelhasználási átsorolás, valamint a fejlesztési tervek nem okoznak tájvédelmi konfliktusokat a területen.

NATURA 2000 HÁLÓZAT

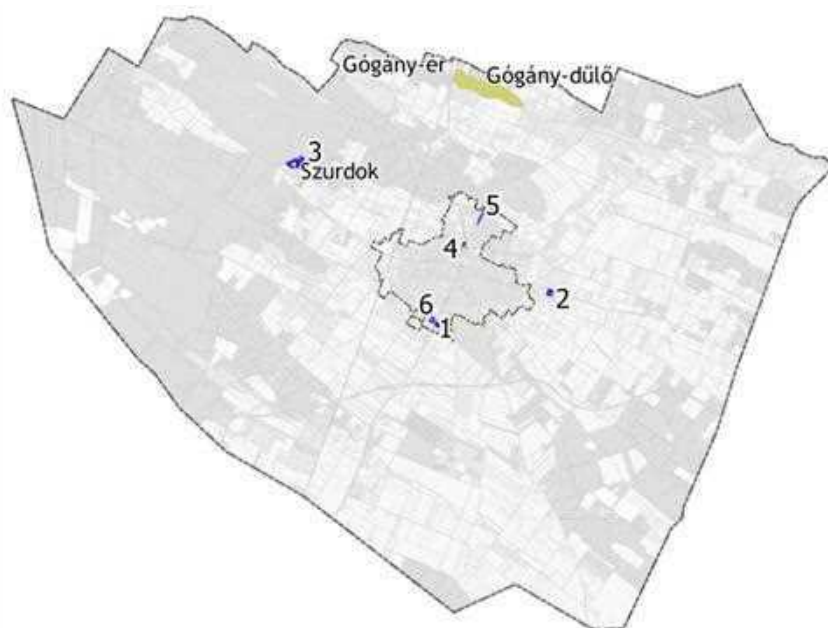
Nagyköri közigazgatási határain belül kijelölésre kerültek Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek (HUDI20035- Nagykörösi pusztai tölgyesek; HUDI2002- Gógány- és Körös- ér mente). Ezek konkrétan nem érintik a módosítással érintett ingatlanokat, viszont a 3. számú terület közvetlen határában húzódik a nemzetközi védelem alatt álló övezet.



Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek Nagykörös közigazgatási határain belül

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ „EX LEGE” VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK- LÁPOK

Az ex lege védett természeti területek olyan országos védelem alatt álló értékek, melyek megtalálásuktól fogva védelmet élveznek. A lápok tavak, folyók mentén, mélyebb fekvésű területein helyezkednek el, folyamatos vízborítottsággal rendelkeznek és ennek köszönhetően tőzeget termelnek. A 3. számú módosítással érintett terület közelében helyezkedik el a természeti területhez tartozó Szurdok-láp, ezért a terület környezetére, valamint a láp hosszú távú fennmaradására, zavartalan vízutánpótlására különös tekintettel kell lenni.

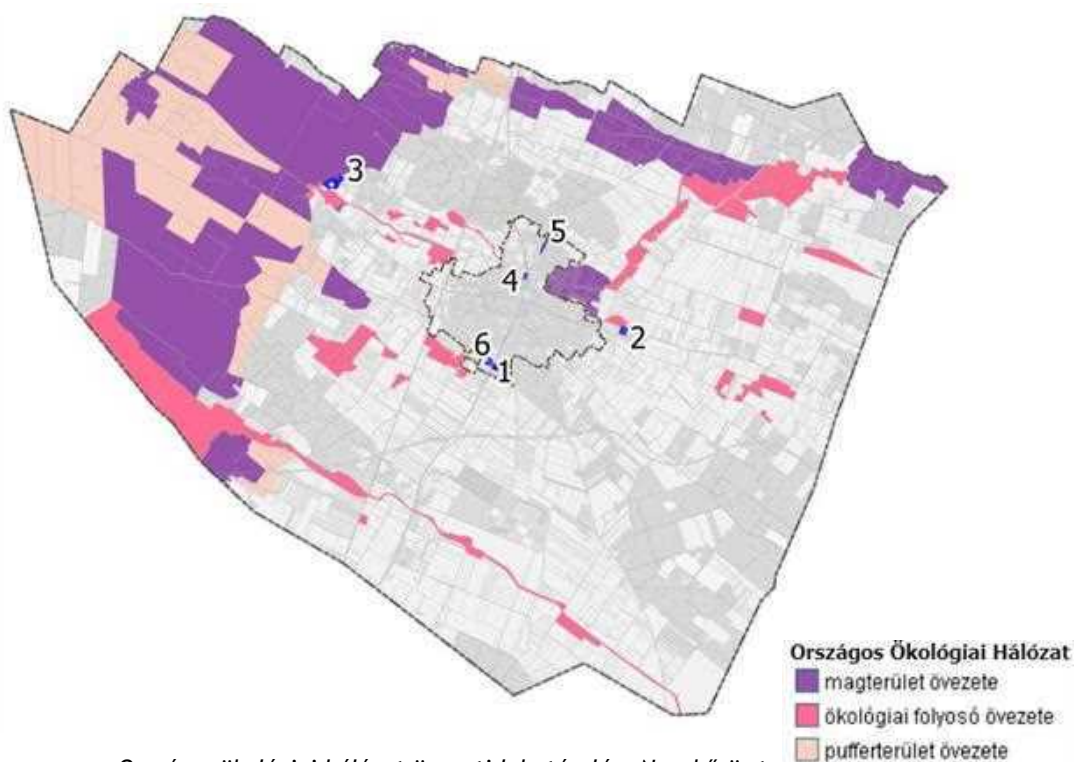


Ex lege védett láp lehatárolása Nagykorös területén

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE

Az ökológiai hálózat övezeteit az MATrT határozza meg magterület, ökológiai folyosó és puffterület övezeteként. A módosítással érintett területeket nem érinti az országos ökológiai hálózat övezetei. A 3. módosítással érintett területtel határos a magterület és az ökológiai folyosó övezete, a 2. módosítással érintett terület északi részének közelében található az ökológiai folyosó övezete.

Az Országos ökológiai hálózat övezeteinek előírásainak érvényesülését lásd a 7.4.2. Országos övezetek ismertetése című fejezetben



Országos ökológiai hálózat övezeti lehatárolása Nagykorös te.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

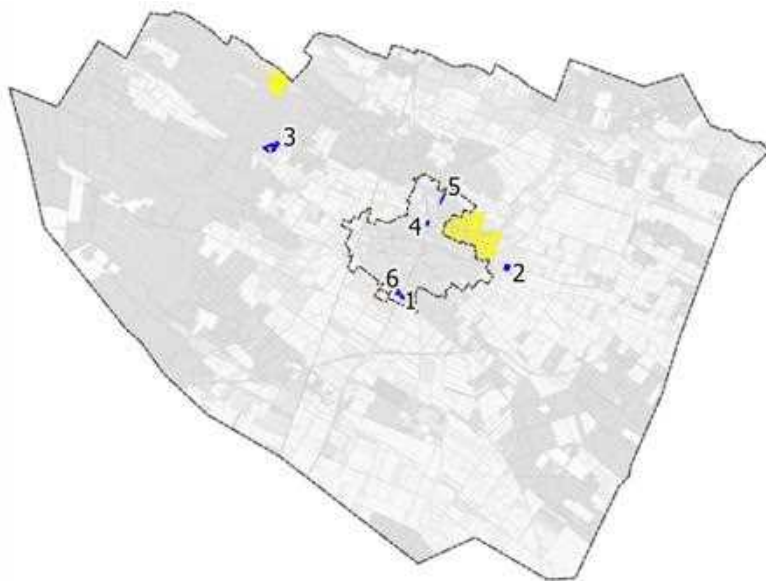
A tájképvédelmi terület övezetét az MvM rendelet határozza meg. A módosítással érintett területek nem érintik az övezet területét.

A Tájképvédelmi területövezetének előírásainak érvényesülését lásd a 7.4.2. Országos övezetek ismertetése című fejezetben

HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET

Nagykörös közigazgatási határain belül két értékes helyi jelentőségű védett természeti terület található, ezek a Strázsadomb, ami a település északi határában helyezkedik el több, mint 30 ha területen, valamint a Nagykörösi- Gát térsége, mely a belterületen található, 137 ha területen. Mindkét védett területen megtalálhatóak védett és fokozottan védett növény, valamint állatfajok, a területek értékei folyamatos megőrzést és védelmet érdemelnek.

A módosítással érintett területek helyi jelentőségű védett természeti területek lehatárolásai nem érintettek.



Helyi jelentőségű védett természeti területek Nagykörös közigazgatási határain belül (forrás: DINPI adatszolgáltatása alapján)

10 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A Nagykörös zöldfelületi rendszerének elemei:

- belterületi zöldterületek
- a zöldfelületi intézmények, nagy zöldfelületekkel rendelkező intézmények
- közlekedési cél közterületek zöldfelületi részei
- telken belüli zöldfelületek
- vízfolyások menti zöldfelületek
- zártkertek és tanyák zöldfelületei
- mezőgazdasági területek
- fasorok erdősávok
- erdőterületek
- különleges beépítésre nem szánt területek

A település meglévő zöldfelületi elemeinek fejlesztése során gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. A fenti szempontok figyelembevételével került kialakításra a település zöldfelületi rendszere. Ennek megőrzésére a módosítások során is törekszik a tervezet.

11 KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

- **1. Református temető Kecskeméti út menti részének átminősítése településközponti vegyes területbe**

A temető területének egy részének átsorolása településközpont területbe, a meglévő kereskedelmi egységek parkolójának bővíthetősége érdekében, közlekedési szempontból is változást jelent. Amennyiben a jelenleg be nem épített területen kereskedelmi funkció telepítésére kerül sor, az mindenképpen forgalmat fog generálni. A kereskedelmi funkció (annak típusától, méretétől és vonzáskörzetétől függően) átlagosnál nagyobb forgalmat is generálhat.

A módosítással érintett terület a városon áthaladó 441. sz. főútról érhető el közvetlenül, így a keletkező forgalom is ezt az utat fogja terhelni. A Magyar Közút Zrt. 2023. évi adatbázisa szerint a főút érintett szakaszának forgalmi terhelése:

ÁNF= 9397 Ejm/nap, ebből nehéz tehergépjármű-forgalom: 669 jmu/nap.

Ez a főút kapacitásának kb. 70 %-a, így még be tud fogadni többlet-forgalmakat, ezért a módosításának közlekedési akadálya nincs, de az építés előtt a beruházások várható közlekedési hatásait vizsgálni kell.

- **2. Kocséri út menti 9540, 9542, 9544 és 9547 helyrajzi számú ingatlanok területét érintő átminősítés kertes mezőgazdasági területből egyéb ipari gazdasági területbe**

A város külterületén elhelyezkedő ingatlan esetében a módosítás célja az övezeti besorolás igazítása a meglévő állapothoz. Közlekedési szempontból a jelenlegi, működő állapot marad fenn továbbra is, változás nem történik, így a forgalomkeltés sem lesz nagyobb, mint eddig. Amennyiben a későbbiekben az új gazdasági övezetben a funkció bővítésére kerül sor, a közlekedési hatásokat vizsgálni szükséges.

A tervezési terület megközelítése 4601 j. Budapest - Tiszakécske összekötő útról (országos mellékút) adott. Az útszakasz forgalmi terhelése a Magyar Közút Zrt. 2023. évi adatbázisa szerint:

ÁNF= 2038 Ejm/nap, ebből nehéz teherforgalom 157 jmu/nap

Ezek szerint az úton jelenleg a kapacitás mindössze 15 %-a kihasznált, így jelentős kapacitástartalék áll rendelkezésre. Az útszakasz várhatóan a területen lévő beépítés bővítése esetén is konfliktusok nélkül tudja befogadni a többlet-forgalmat.

- **3. Szurdok dűlő 0852/60 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásának módosítása, Safari park bővítése érdekében**

A Safari Park tervezett bővítése közlekedés szakági szempontból úthálózati (csomóponti) és forgalmi módosításokkal fog járni.

A módosítással érintett terület megközelítése közúton a Pótharaszti úton lehetséges. Az útszakasz az országos úthálózat része, a 4601 j. Cegléd - Nagykörös - összekötő út, amely jelenlegi forgalmi terhelése a kezelő Magyar Közút Zrt. 2023. évi adatai szerint: 1332 Ejm/nap (átlagos napi forgalom). Ebből a nehéz teherforgalom: 68 jármű/nap. Ez mindössze 10 %-a az útszakasz kapacitásának. Ezek szerint az országos út kapacitástartaléka jelentős, további forgalmak befogadására alkalmas.

A park tervezett bővítése egy nagyobb parkolófelület (a telepítési tanulmányterv szerint 400 parkolóhely) kiépítésével jár. Az új parkoló a fő látogatási szezonban, hétvégenként jelentős forgalomkeltéssel jár.

A forgalomkeltés becsléséhez feltételezzük, hogy csúcsidőszakban a parkolófelület 90 %-a telített lesz és az átlagos benntartózkodási idő 3 óra.

Feltételezhető forgalomkeltés:

$F_k = 400 \times 0,9 / 3 = 120$ Ejm/h (kizárólag a legnagyobb forgalmú időszakban)

Mivel egy forgalmi sáv kapacitása hozzávetőlegesen 600 Ejm/h, a becsült keltett forgalom mintegy 20 %-át teszi ki egy forgalmi sáv kapacitásának, így az országos mellékút kapacitástartalékából még jelentős megmarad a park bővítése után is.

Tovább vizsgálandó kérdés a fejlesztés előkészítése során a nagyméretű parkolófelület kiszolgáló útja és a Pótharaszti út csomópontjának forgalombiztonsági szempontból megfelelő kialakítása.

- **4. 214/3 helyrajzi számú kiszolgáló út területének településközpont vegyes terület építési övezetbe való átsorolása**

A módosítással érintett terület a 441. sz. Cegléd - Nagykörös - Kecskemét II. rendű főút átkelési szakasza mellett, lakó, kereskedelmi és intézményi funkciók közelében található. Közlekedési szempontból a módosításnak akadálya nincs, mivel a határoló épületek mindegyike megközelíthető közútról, kiszolgálásuk biztosított.

A hatályos szabályozási terven kijelölt közútra való rákanyarodás (amennyiben egy szakaszát a gépjárműforgalom is használhatná) csak a SPAR-parkolójába vezető kiszolgáló út és a 441. sz. főút csomópontjából lenne megközelíthető. Ez a megoldás nem kívánatos, különösen egy olyan helyszínen, ahol a főút átlagos napi forgalma: 9397 Ejm/nap, és a nehéz tehergépjármű forgalom kiemelkedően magas: 669 jnmű/nap.

Az épületek mellett haladó járda közterületbe vonása sem szükséges közlekedési szempontból, mivel egy másik járda az útpályával párhuzamosan is fut.

Fentiek szerint a módosításnak közlekedés szakági szempontból nincs akadálya.

- **5. Huszár utca szabályozási szélességének a módosítása**

A város keleti lakóterületén található Huszár utca jogi határai és beépítettsége (keítésvonalak, épületek) nem esnek egybe. Az Önkormányzat döntése szerint a jelenlegi használatnak megfelelően szükséges a jogi határokat (szabályozási vonalakat) kijelölni.

A Huszár utca a város egyik kismértékű lakóforgalmat viselő kiszolgáló útja, útkategória: B.VI.d.D.

Az útszakasz egyirányban használható, a megengedett haladási irány: északi, Bartók Béla utca felé. Az útszakaszon 3,5 t súlykorlátozás érvényes.

Megközelíthetőség: a városközponttal való közúti kapcsolatot a mindkét határoló utcáról közvetlenül elérhető Abonyi út, a legközelebbi közösségi közlekedési kapcsolatot a 441. sz. főút átkelési szakaszon található „Hotel Cifra” buszmegálló szolgáltatja az utcában lakók számára. A megálló több mint 600 m távolságban található a vizsgált útszakasztól.

Az utca keresztmetszelvényi kialakítása: a jelenleg is használt közterületi szélessége 7,5 m és 8,2 m között változik. Az egyirányú forgalom lebonyolítására alkalmas, egyirányú oldalesésű, 3,5 m burkolatszélességű útpálya mentén egyoldali árok és kétoldali zóldsáv halad. Járda nincs.

Amennyiben az útszakasz közterületi szélessége a jelenlegi marad, későbbi fejlesztés során javasolható az útpálya bővítése legalább 4,5 m szélességre, amely vegyes használatú úttá alakulna

át. A maradék zöldsávon belül megmaradhat az egyoldali árok. Az utcában a forgalmi rend megváltoztatása nem javasolt. A vegyes használat szerint a közös burkolaton a gyalogosok elsőbbsége biztosított.

- **6. Téglagyári úti 3005/20-24 helyrajzi számú ingatlanok átminősítése településüzemeltetési funkciókat befogadó épület elhelyezése érdekében**

A Téglagyári utca a város délnyugati részén működő kiszolgáló út (útkategória: B.VI.d.C.) a 441. sz. főúttal közvetlen kapcsolatban álló útszakasz.

Az 5,5 m széles, jó állapotú, süllyesztett szegélysorokkal megtámasztott útpályát kétoldali zöldsáv határolja. Vízvezetését egyoldali árok biztosítja. Északi oldalán terkőburkolatú kerékpárút halad, de járda nincs kiépítve.

A módosítással érintett terület nyugati oldalán 18 m szabályozási szélességgel a fejlődő gazdasági területet feltáró út tervezett. A közlekedeshálózati feltételek (a módosítással érintett terület megközelíthetősége) kedvezőek az épületegyüttes elhelyezése számára. A 441. sz. főút közelsége a városi területek gyors elérését teszi lehetővé, mivel a főút észak-déli irányban húzódik végig a településen, minden területhez megfelelő közúti kapcsolattal. A Téglagyári utca megfelelő szabályozási szélességű és a kiépített burkolat is elegendő a területre való bekanyarodáshoz. A tervezett funkciókkal együtt járó gépjármű forgalom (szemétszállító autó, útseprő járművek tűzoltóautó) során a járművek mozgását, a paraméterek megfelelőségét üldözőgörbés vizsgálatokkal igazolni szükséges.

További előny, hogy a 441. sz. út és a Téglagyári utca csomópontjában körforgalom épült ki, amely biztonságossá teszi a főútra való kikanyarodást bármelyik irányban.

Fentiek szerint közlekedés szakági szempontból a kijelölt terület megfelel a tervezett épület elhelyezésére.

12 KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

- **2. Kocséri út menti 9540, 9542, 9544 és 9547 helyrajzi számú ingatlanok területét érintő átminősítés kertes mezőgazdasági területből egyéb ipari gazdasági területbe**

Nagykörös belterületének keleti szélén jelenleg övezeti besorolás alapján kertes mezőgazdasági területbe tartozó telken üzemelő Módra Metál Kft. fémszerkezetek gyártásával foglalkozik. Ehhez a tevékenységhez a kertes mezőgazdasági övezeti besorolás nem ideális, ezért a vállalkozás kérvényezte a 9540, 9542, 9544 és 9547 hrsz-ú telkek átminősítését Gép-e építési övezetbe.

Közműellátottság szempontjából az elsődlegesen vizsgált 9540 hrsz-ú telek jelenleg a hiányos és a részleges közműellátás között helyezkedik el, mivel közhálózatok tekintetében csak a vezetékes energiaközművek állnak rendelkezésre, míg a telepen üzemelő fűtő kút a Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság által 2029 április 30-ig kiadott engedéllyel rendelkezik évi 250 m³ gazdasági célú víz kitermelésre a II. osztályú rétegvízből. A gyártelepen keletkező szennyvíz elhelyezése helyi zárt szennyvíztárolóba történik, melyet a KÖVA szállít el. Szennyvíztisztító kisberendezés a 4 vizsgált telek mindegyikét teljesen lefedő - közeli vízműtelep kútjaihoz tartozó - vízbázisvédelmi terület jelenléte folytán nem engedélyezhető.

A telek villamosenergia ellátása kiefeszültségű csatlakozáson keresztül megoldott az MVM Démász Áramhálózati Kft. mint térségi energiaszolgáltató részéről. A telek földgázellátását pedig az OPUS TIGÁZ Zrt. biztosítja a középnyomású bekötővezetékén keresztül.

A telep a hőenergia igényét jelenleg részben vegyes tüzelésű kazánnal oldja meg. A villamos energiát idővel napelemre szeretnék cserélni.

A módosítással érintett terület és térségének természeti adottsága, hogy a tervezési környezettől nyugati irányban helyezkedik el a Bácsvíz Zrt. települési vízműtelepe, amin belül több vízműkút is üzemel, amiknek az egyesített vízbázisvédelmi területe lefedi a most vizsgált 4 telket is. Ez a természeti adottság építési korlátozást nem okoz, csak a felszín alatti vízkészletek védelmét tekintve jelentenek szigorúbb feltételeket.

Vízellátás

A vizsgált telkek jelenleg nem rendelkeznek vezetékes ivóvízellátással. A telep vízigényét hatósági engedéllyel rendelkező fűtő kútból biztosítják. Ez a fűtő kút 2029 április 30-ig kiadott engedéllyel rendelkezik, és évi legfeljebb 250 m³ gazdasági célú ivóvíz kitermelését biztosíthatja.

A telep vízellátása így elméletileg megoldott, és a vízjogi engedéllyel rendelkező fűtő kút rendelkezésre állására való tekintettel a vízellátás is biztosítottnak tekinthető, amennyiben az engedélyező hatóság ivóvíz minőségűnek ítéli meg a fűtő kútból származó jelenleg „gazdasági célú ivó” besorolású II. osztályú rétegvízből származó vizet. Amennyiben ez a feltétel nem teljesül, úgy a vezetékes vízellátást ki kell építeni a telephelyig.

A terület számára biztosítani kell a tűzvíz ellátást is, amihez a fűtő kút helyi tűzvíz tározási kapacitás esetén megfelelő lehet.

Fontos leszögezni, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdés „c” pontja alapján új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az önkormányzatnak igazolnia kell, hogy a szükségesként felmerülő plusz közműkapacitások a közműszolgáltatók nyilatkozatai alapján rendelkezésre állnak. Ezt a helyzetet némileg kezeli a meglevő fűtő kút ténye, de a fűtő kút csak addig tudja biztosítani a telep „teljes közműellátáshoz” szükséges szintjét, amíg a kút engedélye lehetővé teszi a kútból ivóvíz minőségű víz kivételét. A fűtő kút jövője kérdéses, és amennyiben a telek fűtő kútja a jövőben nem lesz elfogadott forrás ivóvíz biztosításához, arra az esetre fontos a közműszolgáltatótól a terület elláthatóságával kapcsolatos megerősítő nyilatkozatát beszerezni.

Vízelvezetés

A vizsgált telkek előtt közhálózatú szennyvízelvezető hálózat nem üzemel. A legközelebbi elérhető szennyvízelvezető közcsatorna a Szolnoki út nyugati végénél érhető el, és odáig egy nagyjából 600 méteres szennyvízvezeték kiépítésével lehet elérni. A módosítással érintett telkek alatt vízbázisvédelmi terület helyezkedik el, így a szennyvíztisztító kisberendezés használata nagyon szigorú feltételek esetén lenne csak lehetséges, amennyiben engedélyt kapna az alkalmazása. A keletkező szennyvíz telken belüli átmeneti tározása és a szennyvíz tisztítótelepre elszállítása szintén jelentős engedélyeztetési folyamatot követően lehet csak elérhető, ezért a legvalószínűbb egy nyomott szennyvízvezeték lefektetése a Szolnoki utcai szennyvíz végaknáig.

A módosítással érintett terület környezetében jelenleg csak egy az útfelületi csapadék befogadására hivatott nyílt árok található. A telkek területén megjelenő csapadékvíz elhelyezése a telektulajdonos feladata. Jelenleg a tartályban összegyűjtött esővízzel öntözik a telep zöldterületét.

A vízellátás fejezetben taglaltakhoz hasonlóan a szennyvíz befogadásával kapcsolatban is igazolnia kell az önkormányzatnak a telkek övezetmódosítása kapcsán a szolgáltató rendszereiben rendelkezésre álló szabad közműkapacitás meglétét a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdés „c” pontjában megfogalmazottak alapján.

Földgázellátás

A módosítással érintett terület földgázellátását az OPUS TIGÁZ Zrt. hálózata biztosítja. A telkek a gázfogyasztása egy részét már korábban kiváltotta egy vegyes tüzelésű kazán segítségével, így a telkek korábbról meglevő közműkontingensét sem használja már fel, vagyis a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdés „c” pontja alapján szükséges igazolás a földgázellátás kapcsán biztosítottnak tekinthető.

Villamosenergia-ellátás

A módosítással érintett terület térségének villamosenergia ellátását szolgáló hálózati rendszerek üzemeltetését az MVM Démász Áramhálózati Kft. biztosítja.

A módosítással érintett terület villamosenergia ellátását szolgáltató középvezetékű hálózati rendszer táppontja a vizsgált területtől nagyjából 500 méterre üzemelő 132/22 kV-os alállomás, így minden bizonnyal a villamosenergia vonatkozásában sem várható komoly probléma a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdés „c” pontja alapján szükséges villamosenergiát érintő igazolás beszerzését illetően.

A 9542 és 9544 hrsz-ú telkek közös telekhatárának vonalában halad át a telkek fölött egy középvezetékű szabadvezeték. Bár a szabadvezeték akár helyben is lehet hagyható, de abban az esetben a szolgáltató számára szolgalmi jogot kellene biztosítani a telkek érintett részére, így akár a szabadvezeték ki is váltható földkábelrel. A kérdést elég majd a továbbtervezés során eldönteni.

Elektronikus hírközlés

Közzolgáltatást biztosító vezetékes hírközlési szolgáltatók közül a Magyar Telekom Nyrt. földkábele áll rendelkezésre. A kiépített hálózataik vegyesen földkábelként, és légvezetéként vannak jelen, biztosítva a jelentkező igények kielégíthetőségét.

A vezetékek nélküli hírközlés szempontjából a fejlesztési terület környezetében üzemelő közcélú vezetékek nélküli szolgáltatást nyújtó berendezések az összes hazai vezetékek nélküli távközlési szolgáltató esetében biztosítják a kedvező vételi lehetőséget.

- **3. Szurdok dűlő 0852/60 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásának módosítása, Safari park bővítése érdekében**

A Nagykörös külterületének nyugati oldalán üzemelő Richter Safari Park 0852/60 hrsz-ú telke jelenleg gazdasági erdő övezeti besorolásba tartozik, viszont a fejlesztési cél a terület turisztikai hasznosítása. Közműellátottság szempontjából a módosítással érintett telkek jelenleg is teljesíti a tervezett Kb-Sz2 övezet számára előírt közművesítettségi mértéket. A telkek villamosenergia ellátása kisfeszültségű csatlakozáson keresztül megoldott az MVM Démász Áramhálózati Kft. mint térségi energiaszolgáltató részéről.

Vízellátás

A módosítással érintett terület térségében vezetékes ivóvízellátó közhálózat nem épült ki. A szükséges víz minőségétől függően a vizet fúrt kútból, vagy tengelyen szállítva biztosítják.

Vízvezetés

A módosítással érintett telkek nem csatlakoznak a települési közcatorna hálózatra. A tervezett Kb-Sz2 övezet előírása alapján a keletkező szennyvizet helyi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megtisztítani. Ezzel kapcsolatban a 147/2010. (IV. 29.) kormányrendelet 24-28 § a mérvadóak.

A területre hulló csapadék helyben tartását és helyben történő felhasználását a telkek tulajdonosának kell biztosítania.

Földgázellátás

A módosítással érintett terület vezetékes földgázellátással nem rendelkezik. A felmerülő hőigényeket villamosenergia, tartályos gáz, vagy hagyományos energiahordozók felhasználásával biztosítják.

Villamosenergia-ellátás

A módosítással érintett terület térségének villamosenergia ellátását szolgáló hálózati rendszerek üzemeltetését az MVM Démász Áramhálózati Kft. biztosítja.

A vizsgált terület villamosenergia ellátását szolgáltató kisméretű hálózati rendszer tápponti középvezetékű transzformátora a 0849 hrsz-ú közlekedési terület 0852/58 és 0852/5 hrsz-ú telkek közötti szakasza mentén üzemel.

Elektronikus hírközlés

A módosítással érintett területen a hírközlési szolgáltatás mobiltávközlési technológiával megoldott. A vezetékek nélküli hírközlés szempontjából a fejlesztési terület környezetében üzemelő közcélú vezetékek nélküli szolgáltatást nyújtó berendezések az összes hazai vezetékek nélküli távközlési szolgáltató esetében biztosítják a kedvező vételi lehetőséget.

13 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Nagykörös Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A beérkezett vélemények alapján nem vált szükségessé a környezeti értékelés elkészítése, melyről a képviselő-testület dönt.

IV. MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET - KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS - ELŐZETES VÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Nagykörös Város Önkormányzata a Kormányrendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről szóló levelében.

A szakterületeket érintően a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről az alábbi nyilatkozatokat tették a véleményező szervek.

Intézmény	A megkeresett államigazgatási szervek véleménye szerint környezeti értékelés készítése szükséges?	Indoklás összefoglalása
Budapest Főváros Kormányhivatala - Népelességügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály	nem	A módosítás alá eső területeken természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért a Budapesti Fővárosi Kormányhivatal nem tesz vélemény.
Budapest Főváros Kormányhivatala - Népelességügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály	nem	BFKH közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek. Emellett, felhívja a figyelmet, hogy Nagykörös felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő terület, ezért a módosítással érintett területen a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	nem	A 3. sz. módosítással érintett terület része a tájképvédelmi övezetnek, határos európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területtel, illetve az ökológiai hálózat magterületének övezetével. A többi módosítással érintett terület, táj- és természetvédelmi szempontú területeket nem érintenek. Táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tarja szükségesnek.
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbizottsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	nem	A hatóság vízügyi szempontból környezeti vizsgálat lefolyását nem tartja szükségesnek.
Pest Vármegyei Kormányhivatal Erdőfelügyeleti Osztály	nem	Tájékoztat, hogy a tervezett módosítások közvetlenül érintenek az Országos Erdőállomány Adattárában nyilvántartott erdőt (Nagykörös 110/D erdőrészlet). Emellett a 2000 évi XXXVII törvény 78 § (1) bekezdése szerint erdőt igénybe venni csak kivételes esetekben és közérdekek miatt lehet. Felhívja a figyelmet, hogy munka csak az erdészeti hatóság erdő igénybevételét engedélyező, végleges határozata alapján kezdhető meg. Környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek, véleményét a 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4 § (2) bekezdése alapján állapítja meg.

Intézmény	A megkeresett államigazgatási szervek véleménye szerint környezeti értékelés készítése szükséges?	Indoklás összefoglalása
Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda	nem	Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.
Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	nem	A főosztály tájékoztat, hogy Az átsorolással szemben kifogás nem merült fel, ugyanakkor felhívja a figyelmet a termőföld védelméről szóló törvény vonatkozó előírásainak betartására. Tájékoztat továbbá arról is, hogy más termőföldeket a módosítás nem érint, és termőföldvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	<i>megszűnt hatáskör</i>	Tájékoztat, hogy egy 2024. június 28-án kihirdetett 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet kormányrendelet hatályon kívül helyezte az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének II. pontja II.2. alpont f) pontját. Emiatt a tárgyi eljárásban a Bányafelügyelet hatásköre 2024. július 1-jével megszűnt.