



**KISKUNLACHÁZA VÁROS
0474/5, 0474/6, 0474/7 HRSZ-RE
(KORÁBBI XIII BÁNYA, JÁNOSHALMI
DŰLŐ) VONATKOZÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉST
MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERV**

**II. FÁZIS: ÖNKORMÁNYZATI ELFOGADÁSÁRA
ELŐKÉSZÍTETT DOKUMENTÁCIÓ**



Budapest, 2026. május



Projektszám: 1453

Kiskunlacháza Város 0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz-re (korábbi XIII Bánya, Jánoshalmi dűlő) vonatkozó településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervét LaVida Estates Zrt. megbízásából készítette:

	Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet 1. Telefon: (+36) 30 266 09 80; (+36) 1 267 05 08 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu
---	---

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés,
irányító tervező és
projekt menedzser:

Pekár Zoltán

településrendezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági üzem mérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT/1

Zöldfelületek,
környezetrendezés:

Kiss-Polák Andrea

táj- és természetvédelmi, zöldfelületi és
környezetvédelmi településrendezési
tervező

szakképesítés: okl. tájépítésmérnök,
településmérnök,
építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1860
tervezői jogosultság: TT, TK, K

Ügyvezető igazgató:

Schuchmann Péter

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Budapest, 2026. május

**TARTALOMJEGYZÉK:**

BEVEZETÉS	4
1. A fejlesztésre szánt terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	5
1.1. A terület elhelyezkedése, tervezési alaptérkép	5
1.2. Tulajdoni állapot.....	6
1.3. A terület és környezetének jelenlegi adottságai	7
1.3. A terület hatásterülete	10
2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv és jellemzői	11
2.1. Előzetes önkormányzati igények, elvárások.....	11
2.2. Előzetes fejlesztői igények, elvárások	11
2.3. Beépítési terv és jellemzői	11
3. A tervezett fejlesztéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	13
4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	14
4.1. Vizsgálat	14
4.1.1. Táj- és természetvédelem	14
4.1.1.1. A tervezési terület elhelyezkedése	14
4.1.1.2. Tájhasználat	14
4.1.1.3. Tájkép	15
4.1.1.4. Tájrendezés	15
4.1.1.5. Védett, védendő táji-természeti értékek, területek	16
4.1.2. Zöldfelület.....	16
4.1.2.1. Zöldfelületi adottságok.....	16
4.1.3. Környezetvédelem	16
4.1.3.1. Környezeti adottságok	16
4.1.3.1.1. Föld és talaj, felszíni és felszín alatti vizek.....	16
4.1.3.1.2. Levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés.....	17
4.1.3.1.3. Hulladékkezelés	18
4.2. Javaslat.....	18
4.2.1. Tájrendezési javaslat	18
4.2.1.1. Tájhasználat	18
4.2.1.2. Tájrendezés	19
4.2.1.3. Tájkép	19
4.2.2. Zöldfelületi javaslat.....	19
4.2.2.1. Zöldfelületi koncepció	19
4.2.3. Környezetvédelmi javaslat	20
4.2.3.1. Környezeti elemek védelme	20
4.2.3.1.1. Föld és talaj	20
4.2.3.1.2. Felszíni és felszín alatti vizek	21
4.2.3.1.3. Csapadékvíz-gazdálkodás	21
4.2.3.1.4. Levegőtisztaság és védelme	21
4.2.3.1.5. Zaj- és rezgésterhelés	21
4.2.3.1.6. Hulladékkezelés	22
4.2.4. A terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok,	



a következmények előrejelzése	22
4.2.5. A terv megvalósulása esetén a környezetet érő várható hatások, következmények előrejelzése, jól azonosítható környezeti igénybevétel hatásai	23
4.2.6. Biológiai aktivitásérték.....	24
5. A tervezett fejlesztés miatt szükséges településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	25
6. Egyéb a továbbtervezésnél később figyelembe veendő jogszabályi tényezők és betartásuk szükségessége.....	28
6.1. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény szerint figyelembe veendő előírások	28
6.2. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény általános előírásai	30
6.3. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet általános előírásai.....	32
6.4. A Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) PM Kgy. sz. rendelet vonatkozó előírásai.....	34
6.4. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásai.....	41
TERVIRATOK.....	43
MELLÉKLET	49
TERVLAP	62

TERVLAP JEGYZÉK:

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
BT	Beépítési terv	m=1:2.000

A papír dokumentáció az egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazhatja. Az elektronikus dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretaránynak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatók ki. A papír térképek esetén a papírnymat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!



BEVEZETÉS

SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

Kiskunlacháza Város 0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz-re (korábbi XIII Bánya, Jánoshalmi dűlő) vonatkozó településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervét, a LaVida Estates Zrt. megbízásából a PESTTERV Kft., a 2026. márciusban kötött tervezési szerződés alapján végzi. A településtervezési munka a szerződéskötést követően az adatbeszerzésekkel, és ez alapján a hatályos tervhez korábban elkészült szakági helyszíni vizsgálatok korszerűsítésével indult 2026. márciusban.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI FELADATOK

A Megrendelő a fejlesztés megvalósíthatóságának megalapozására az 2023 évi C. tv. 92. §-nak megfelelően településrendezési szerződést köt Kiskunlacháza Város Önkormányzatával. E szerződés alapját a hatályos 419/2021. Korm. rendelet 19.§-ában rögzített TT képezi. A TT - a szakmai vagy jogszabályi korlátok között - a Megrendelővel egyeztetve készül el. A munka tartalmi felépítése igazodik a 419/2021. Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelményekhez, de csak a szerződés megkötésének szempontjából lényeges elemek készülnek el. A feladat végső célja, hogy a hatályos településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a szabályozási terv (továbbiakban: SZT) módosításra kerülhessen az e telepítési tanulmánytervben (továbbiakban: TT) foglaltaknak megfelelően. A konkrét tervezési feladat a változtatással igényelt területen, azaz a 0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz ingatlanok (korábbi XIII Bánya, Jánoshalmi dűlő) kb. nettó 101 ha területén belül belül

TERVEZÉSI FOLYAMAT FÁZISAI ÉS RÉSZDOKUMENTÁCIÓK

A teljes munka munkafázisai és részdokumentációi megnevezése	Elkészülés időpontja
I. fázis: Munkaközi egyeztetési dokumentáció.	2026. május
II. fázis: Önkormányzati elfogadásra előkészített dokumentáció.	2026. május

TERVDOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

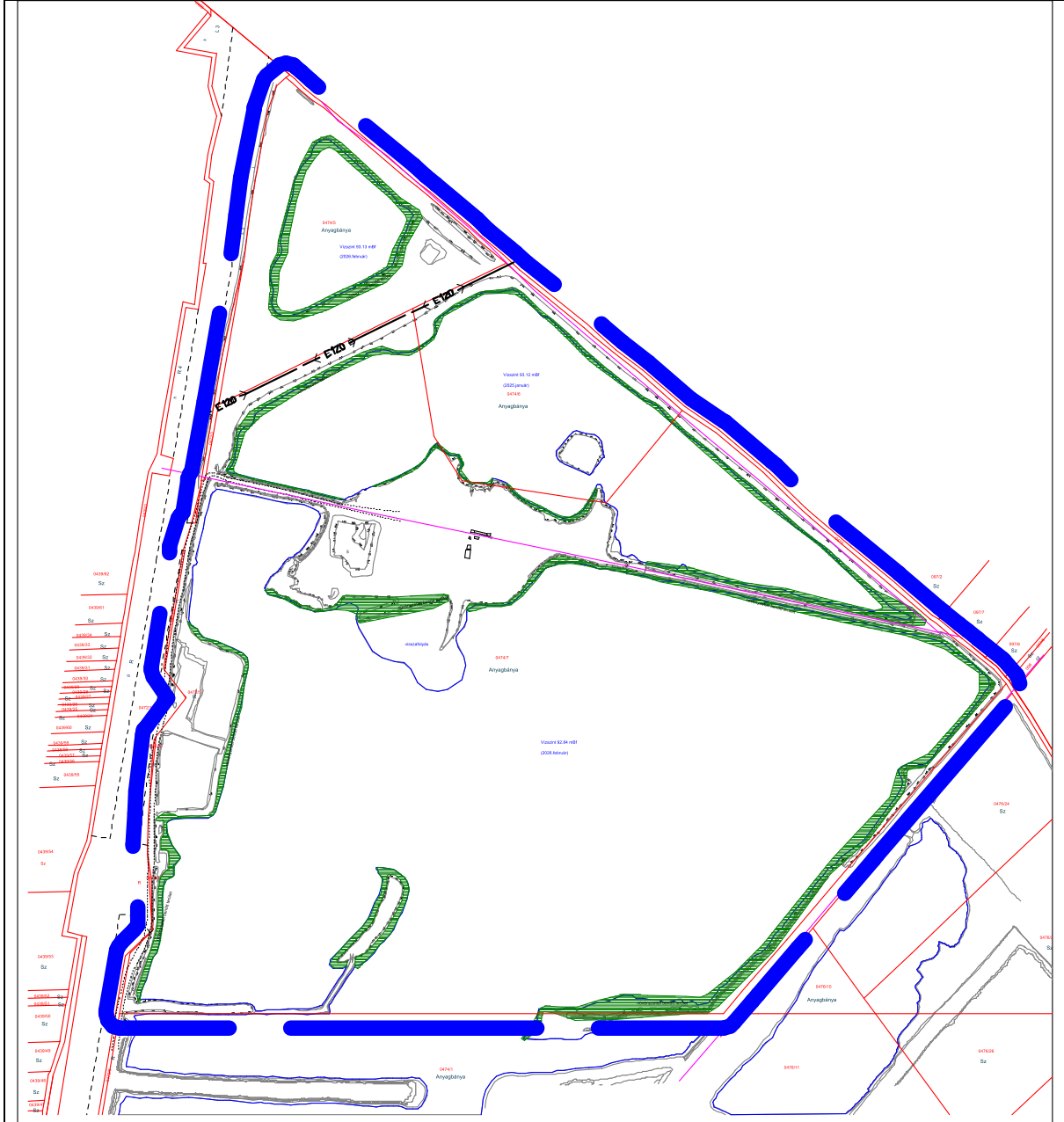
Az e TT elkészítésére vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg az elkészítendő dokumentáció tartalmi követelményeit. E szerint: „19.§ (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.”

A TT tartalmára vonatkozó feljegyzést előzetesen a munka gyorsítása érdekében Kiskunlacháza Város polgármestere és jegyzője fogadta el (nyilatkozatuk a mellékletek között található meg). Ennek érdemi része alapján a tartalom a következők szerint alakul:

- A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének tekintetében tartalmazza
 - a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
 - a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
 - a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
- A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - a beépítés javaslatát,
 - a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - a zöldfelületek kialakításának módját,
 - a közlekedési és parkolási rendet,
 - a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
- A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.



Tervezési alaptérkép a tervezési terület lehatárolásával



A tervezési alaptérkép az állami alapadatbázisok felhasználásával készült, kizárólag településrendezési célra használható!

1.2. Tulajdoni állapot

A 0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz ingatlanok jelenlegi tulajdoni helyzetét a melléletek között csatolt tulajdoni lap kivonatok szemléltetik és ezek fontosabb adatait az alábbi táblázat foglalja össze:

Hrsz	Teljes területnagyság m ²	Művelési ág	Tulajdonos	Vezetékjog
0474/5	90205	kivett, anyagbánya	PACX Fulfillment Kft.	ELMŰ 98 és 9855 m ²
0474/6	82126	kivett, anyagbánya	New & Old Project Kft.	ELMŰ 2327 és 3575 m ²
0474/7	835361	kivett, anyagbánya	BÁCSKA-LOGISTIK Kft.	ELMŰ 11152 és 7313 m ²

A tulajdoni lapok és a fenti táblázat tanúsága szerint a vizsgálatok idején a 0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz ingatlanok egésze kivett, anyagbánya művelési ágban van. Fontos még, hogy ezen ingatlanokat összességében 34320 m² nagyságban vezetékjog érinti.



A területet közvetlenül határoló környező ingatlanok jelenlegi tulajdoni helyzetét, adottságait az alábbi táblázat foglalja össze:

Hrsz	Teljes területnagyság m ²	Művelési ág	Tulajdonos	Egyéb megjegyzés
0472/2	1417	legelő	állam (MÁV)	Beékelődött, rendezendő terület
0472/3	162	rét	állam	
0472/4	432	rét	állam	
0472/5	3	rét	állam	
0472/6	140	rét	állam	
0472/7	208	rét	állam	
0472/8	1367	rét	állam	
0472/16	178065	kivett, közforgalmú vasút, rét, legelő	állam (MÁV)	
0474/1	562361	kivett, telephely, épület, anyagbánya, magánút	magántulajdonos	-
0475	38255	kivett, saját használatú út	magántulajdonos	-
0473	17712	kivett, közút	önkormányzat	-

1.3. A terület és környezetének jelenlegi adottságai

Geometria és domborzat:

A teljes egészében külterületi fekvésű 0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz ingatlanok, azaz így együtt a tervezési terület alapvetően egy ÉNy-DK hossz tengely mentén álló deltoid jellegű geometriával rendelkezik. A terület ÉK-DNy irányú rövidebb tengelyének hossza kb. 1.350 m, ÉNy-DK irányú hosszabb tengelyének nagysága pedig kb. 1.480 m. A terület jelenleg még lényegében síkvidéki bányaterület, mely tereprendezés alá kerül, ezért a terület jelenlegi terepviszonyainak részletes jellemzése értelmetlen. A terület eredeti terepszintjének jellemző magassága kb. 96 mBf körüli volt, a vízszint magassága időszakosan változik, de kb. 92-93 mBf értékre adódik, míg a meder legmélyebb részei kb. 87-88 mBf körüli mélységűek.

Beépítés és zöldfelületi fedettség:

A terület egésze jelenleg lekerítetlen és beépítetlen, illegális használatra és esetleg hulladéklerakásra veszélyeztetett terület. A terület összesen mintegy 100 hektár kiterjedésű, amelyből körülbelül 20 hektár szárazföldi rész, mintegy 80 hektár vízfelület. A vízfelület a korábbi bányászati tevékenység következtében kialakult mesterséges tóstruktúra, amely a terület meghatározó táji és karakterformáló eleme. A partvonal tagolt, több öblösödéssel és félszigetszerű benyúlással rendelkezik. A bányászati tevékenységek a terület középső részén egy félszigeten folytak. A területen található műtárgyak még az egyes villamos közművek légvezetési építményei (pl. oszlopok).

A terület zöldfelületi borítottsága alacsony, a felszín döntően bolygatott, növényzettel nem, vagy csak minimális mértékben fedett. Növényzet elsősorban a peremterületeken jelenik meg, jellemzően spontán megtelepedett fajok formájában.

A tervezési területet nyugati irányból közvetlenül a vasútvonal határolja, míg déli és keleti irányban bányaművelés alatt álló és mezőgazdasági területek találhatók. Északi irányban mezőgazdasági területek és egykori bányatavak helyezkednek el.

A tágabb környezetben szintén az egykori bányaterületek, bányatavak és a mezőgazdasági területek a meghatározók.

Közlekedés:

A terület elsődleges közúti megközelítését a burkolatlan földutak biztosítják Ny-i, D- és É-i, ÉK-i irányokban. A területen kiépített gyalog, vagy kerékpárút nem található. A terület Ny-i határán halad a Budapest-Belgrád vasútvonal.

Közművesítettség:

A tervezési terület jelenleg lényegében közművesítetlen. A területen a korábbi bányaműveléshez



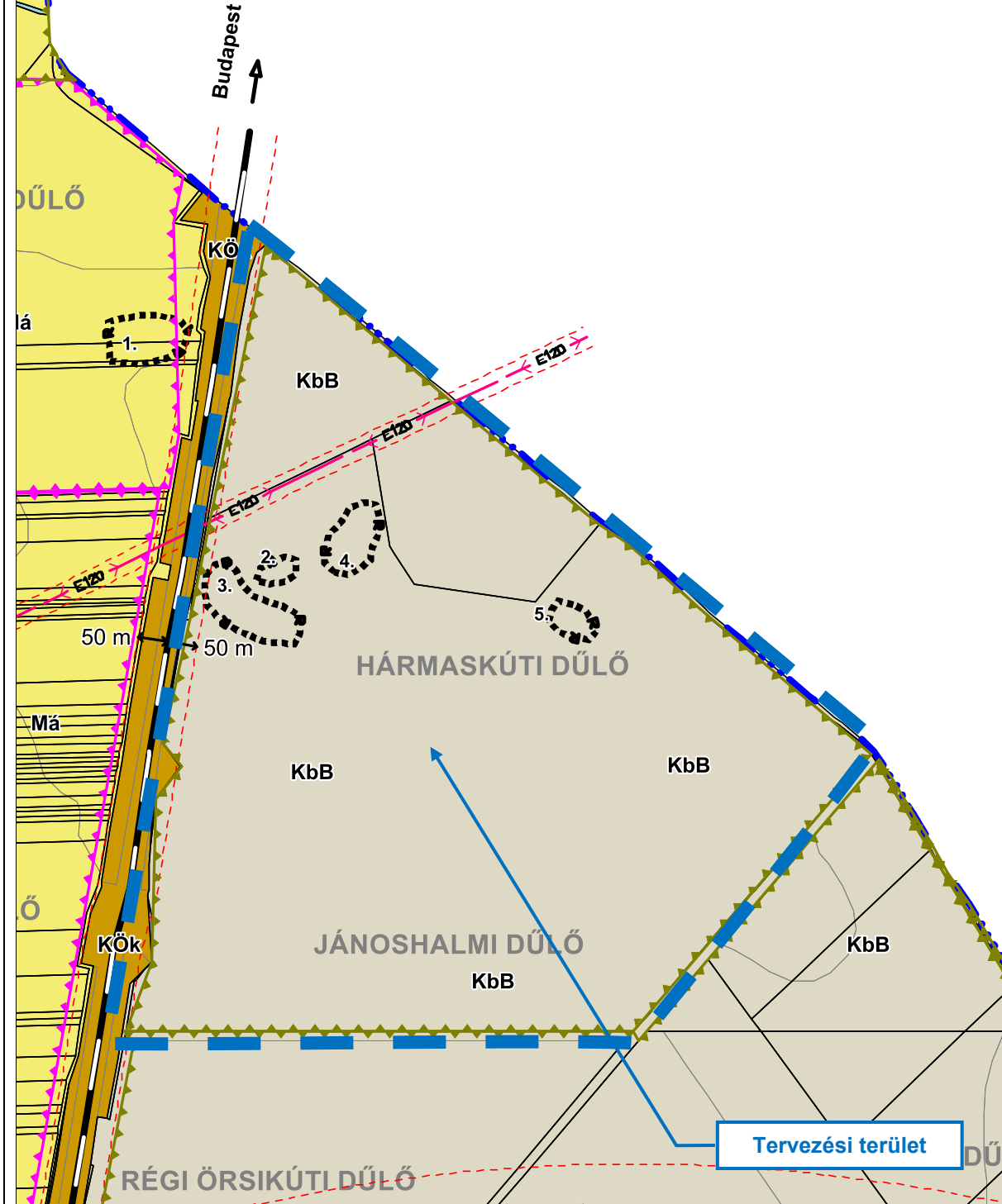
szükséges villamos vezeték, a terület határán két 20 kV-os, illetve a terület É-i részét metsző 120 (132) kV-os villamos légvezeték található. Egyéb közművek nem állnak rendelkezésre. A rendelkezésre álló tartalék közműkapacitásokról jelenleg még nincs pontos szakági adatunk, de az előzetes információk alapján jelentős kapacitáshiányra várhatóan a szennyvíz elvezetés és -kezelés vonatkozásában kell számítani.

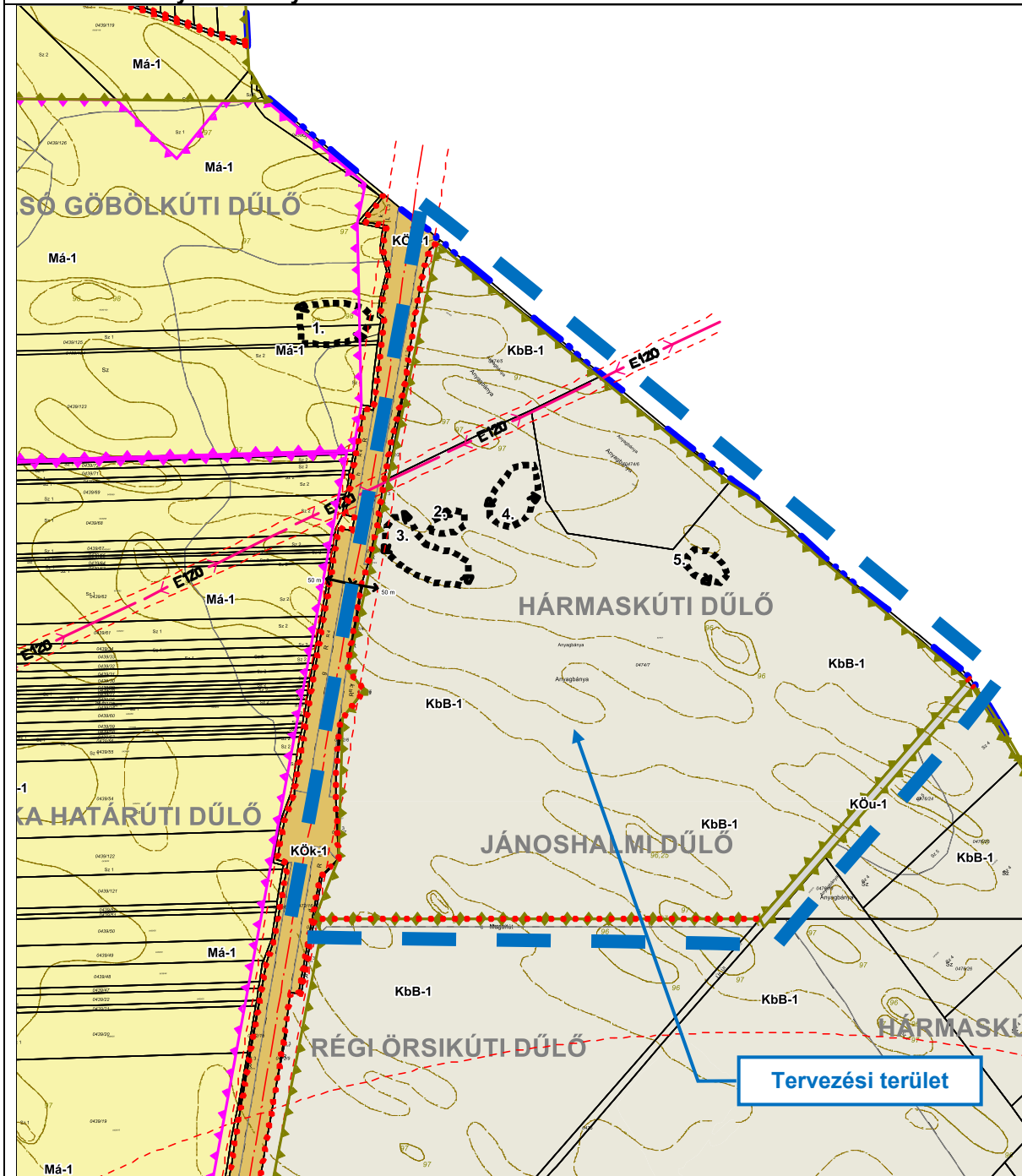
Területfelhasználási és övezeti besorolás, szabályozás:

A módosítással érintett terület egésze a hatályos településszerkezeti terv szerint tervezett külterületi KbB jelű beépítésre nem szánt különleges bányatelepi területi besorolásban van. A hatályos szabályozási terv szerint tervezett külterületi KbB-1 jelű beépítésre nem szánt különleges bányatelepi övezeti besorolásban van. (A bányászati tevékenység befejezéséhez kapcsolódó rekultivációs folyamat a hatóságokkal egyeztetett koncepció szerint már zajlik. A terület sajátossága, hogy a bányaművelés következtében kialakult vízfelület jelentős arányban megmarad. Szabályozási kötelezettség nem érinti a területet, de ismert régészeti lelőhely - mellyel kapcsolatban a bányászati tevékenység megkezdésekor, a régészeti szakág a szükséges vizsgálatokat elvégezte, majd a területet mentesítette a régészeti korlátozásoktól -, egy rajzilag 120 kV-os (helyesebben 132 kV) villamos légvezeték és védősávja, továbbá a Budapest-Belgrád vasútvonal 50 m-es védősávja szintén érinti a területet, valamint a terület egésze bányatelepi határán belül fekszik. A fentiek az alább bemutatott kivonatok igazolják.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből a tervezési terület lehatárolásával



**Kivonat a hatályos szabályozási tervből a tervezési terület lehatárolásával****1.3. A terület hatásterülete**

A terület hatásterülete jelen állapotában lényegében lokális, azaz legfeljebb a környező telkekre terjed ki közvetlenül, illetve a (korábban) kibányászott anyagok közötti szállítása jelentett még kimutatható közvetlen környezeti hatást távolabb, a szállítási útvonalak mentén. (A bányászati tevékenység megszűnése és a földmunkák befejezése után megszűnik ez a szállítási útvonal.) Tervezett állapotban a terület nagysága és a tervezett funkciók miatt a környezeti hatások vonatkozásában a hatásterület érdemben változik majd. A területen korábban jellemző intenzív teherforgalmi hatások megszűnnek és az építési időszak lezárulta után visszaesik és lényegében majdnem kizárólag személygépjárműves forgalomra változik. Ezen hatások kapcsán ugyancsak megemlítendő a személygépjárművek területre való eljutása kapcsán a fő megközelítési útvonal megnövekvő forgalmi és így környezetterhelő hatása, mely együttesen is lényegesen lemarad a korábbi tehergépjárművek által okozott környezeti hatásoktól. A tervezés jelenlegi állása szerint a terület közötti megközelítése várhatóan Délegyháza felől lesz lehetséges, így az átmenő forgalomból eredő környezeti hatások is érdemben szinte kizárólag



Délegyháza külterületén jelentkezhetnek, Kiskunlacházát várhatóan nem érintik. A hatásterület kiterjedése különféle témaköröket vizsgálva (pl. közlekedési, közművesítési, környezetvédelmi, gazdasági, társadalmi vonatkozásokban is) tehát kissé eltér egymástól, de összességében egyértelműen kis méretű hatásterületről van szó.

2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV ÉS JELLEMZŐI

2.1. Előzetes önkormányzati igények, elvárások

Az önkormányzati kiinduló elvárásokat, a tervvel szemben támasztott önkormányzati követelményeket, a rendezés irányelveit, azaz a tervezési programot a korábbi fejlesztői beadványra adott 264/2025.(X.07.) határozat tartalmazza (mellékletként csatolva). Ennek lényege, hogy a beadványban vázolt elképzelés megvalósítása előzetesen befogadható az önkormányzat számára azzal, hogy a tanulmánytervben kell majd részletesebben kifejteni az elképzeléseket és igényeket. Érdemi részletesebb műszaki, fejlesztési szempontok, kötöttségek önkormányzati részről nem merültek fel.

2.2. Előzetes fejlesztői igények, elvárások

A fejlesztők a terület hasznosításával kapcsolatos elképzeléseiket részletesen megadták, mely e tervjavaslat alapját képezte. Az adatszolgáltatásra szöveges és rajzi formában is sor került. A most dokumentált végleges változat ez alapján készült el. Ennek részletezése a további fejezetekben kerül kifejtésre.

2.3. Beépítési terv és jellemzői

A fejlesztés egy korábbi kavicsbánya területének vízparti adottságát kihasználó új rekreációs és lakóterület megvalósításáról szól. Ez a fejlesztés megvalósítása révén pilot projektként is szolgálhat a térségben kialakult hasonló adottságú felhagyott, vagy még üzemelő bányaterületek ésszerű utóhasznosítására. Fontos kiemelni, hogy mind a területen, mind pedig a környékbeli hasonló adottságú területeken, de akár regionális szinten is kiemelt feladat ezen felhagyott korábbi bányaterületek minden szempontból megfelelő komplex utóhasznosítását megoldani, mivel e nélkül e területek potenciálisan környezeti veszélyt jelenthetnek a környéken lakók egészségére. Az ilyen típusú és a térségben jelentős számban lévő és nagy kiterjedésű bányáknak a bezárásuk után valójában többnyire rendezetlen a sorsa. Ez a projekt pont erre a helyzetre nyújt egy lehetséges jó megoldási lehetőséget.

Az anyag végén lévő, a fejlesztőtől származó BT rajzszámú beépítési terven mutattuk be rajzi értelemben a területen tervezett új beépítési szabályok alapján megvalósítható beépítés képét, megjelenését. Ez jól tükrözi a konkrét megvalósításra szánt jelenlegi fejlesztői elképzeléseket. A tervezett növényzet és fák jelölése, a közösségi területek belső elrendezése jelképes és csak egy lehetséges állapotot ábrázol, de azt is oly módon, hogy a területen megvalósítandó beépítés, a közlekedési és közösségi területek, továbbá a szükséges feliratok is értékelhetően legyenek feltüntetve. Ebből az adódik ki, hogy az ábrázolt növényzet mennyisége láthatósági okokból a későbbiekben ténylegesen megvalósulóhoz képest lényegesen kisebbnek hat.

A terület eredeti terepviszonyai megváltoznak, több helyen visszatöltéssel új szárazföldi területek alakulnak ki és a terület nagyobb része a vízszintet jobban megközelítően az eredeti terepszinthez képest kissé (kb 2,5 m-rel) besüllyesztett lesz, a terület szegélyein kívülről nézve alacsonyan (kb. 1,5 m magas) kiemelkedő magasított peremmel. Ez a magasított perem többek között akusztikai védelmet biztosít az egyúttal le is süllyesztett területnek. A kiemelésnek a tetejére a környezetvédelmi fejezetben is ismertetett őshonos fehér nyárfa sor kerül ültetésre, mely a kedvezőbb környezeti hatások és a vizuális élmény megteremtésén túl egyfajta természetes kerítésként is működik majd.

A tervjavaslaton ábrázoltak szerint a terület külső közúti megközelítése és közműves kiszolgálása is gazdaságosan Délegyháza felől, a területtől ÉK-i irányban csatlakozó, ma még földutak irányából, tervezetten egy bejárati ponton keresztül történik majd. Amennyiben a Délegyházával való jó együttműködés esetleg nem volna lehetséges, úgy a terület közúti és közművesítési kiszolgálására alternatívaként kiskunlacházi megoldások is alkalmazhatók.

A terület egésze ellenőrzött, de el nem zárt, el nem kerített terület lesz, mely a különféle funkciók (pl. lakó, sport, rekreáció, belső szolgáltató és kiszolgáló) elhelyezésére szolgáló magántelkekből és



különbéle közösségi területekből (magánutak, parkok, strand, klubház és étterem, sportterület) áll majd.

A terület belső gépjárműves, kerékpáros és gyalogos feltárását saját belső magánút hálózat biztosítja, melynek legfontosabb elemei a terület szélén lényegében megszakítás nélkül haladnak körbe, és erről a keretes úthálózatról helyenként kisebb- nagyobb zsákutcák ágaznak le, feltárva ezzel egyes belsőbb fekvésű telkeket, telekcsoportokat és félszigeti területeket is. E kiszolgáló magánúti hálózathoz helyenként ideiglenes parkolóterületek, gyalogutak is kapcsolód(hat)nak.

A fő feltáró magán lakóutcák jellemzően 9-10,0 m-es szélességén belül a burkolt (többnyire vegyes használatú) útfelületeken és a közműveken kívül kisebb- nagyobb zöldsávok is kialakulnak. Egyes rövidebb magán zsákutca szakaszok szélessége 9,0 m lesz. A parkolási igényeket alapvetően telken belül egyénileg kell megoldani, de ezen túl -, ahol rendelkezésre áll elég hely a magánúti területeken - kisebb- nagyobb közösség használatú burkolatlan tartalék parkolófelületek is rendelkezésre állnak majd. Közösségi célú telkek esetén a különleges vegyes használatok miatt külön ábrázoltuk a tervezett parkolókat (31+39 = összesen 70 db), belső utakat és a fontosabb belső járdaszakaszokat is. Javaslatunk szerint a külső kerítések, azaz a tervezett nyárfasor mentén -, ahol elegendő hely áll rendelkezésre - a sport és pihenő funkció erősítésére külön a terven nem jelölt burkolatlan futóösvények is kialakulnak majd.

A fejlesztési terület legnagyobb részén két különféle övezeti besorolású, és ezekben egyalakú családirházas beépítés megvalósítását lehetővé tevő, elsősorban lakó funkciójú telkek és épületek kialakításával számolunk, a bejáratnál portával és üzemeltetési épülettel, a terület fő félszigetén pedig vegyes funkciókat (strand, játszótér, kikötő, klubház és étterem) befogadó közösségi területekkel és épületekkel.

A beépítési terven a tervezett beépítésre nem szánt különleges övezetben várhatóan körülbelül 1.400 - 2.500 m² körüli nagyságú telek területtel bíró telkeken egyalakú, szabadonálló családirházas beépítést lehet majd kialakítani a következők szerinti megoszlásban:

1. az É-i kis tó körüli területen összesen 19 db,
2. a D-i nagy tó külső peremei mentén összesen 82 db (, ebből az É-i öböl, azaz az É-i határ mentén 16 db, az ÉK-i határ mentén összesen 11 db, a DK-i határ mentén összesen 12 db, a D-i és Ny-i határ mentén a kis félszigettel együtt összesen 43 db),
3. a D-i nagy tó középső nagy félszigetén a peremeken összesen 25 db.

Az előbbieken felül a D-i nagy tó a középső félszigete közepén a tervezett beépítésre szánt különleges övezetben további 38 db mintegy 400 - 900 m² nagyságú telkeken szintén egyalakú családirházas beépítést ábrázoltunk.

Ezek az elsődlegesen lakáslétesítésre szánt telkeken többnyire szabadon álló, de helyenként ikres beépítéssel F, F+1 szint számú beépítés megvalósítása lesz lehetséges.

Az előbbieket szerint ez a terület egészén - tehát a két tervezett övezetben - mindösszesen legfeljebb 164 db egyalakú lakótelek és ebből következően az összes lakó célú ingatlanon mindösszesen 164 db lakás kialakítását jelentheti a tervezett elsősorban lakó funkciójú területeken.

Fontos kiemelni, hogy a terület beépítésére a meglévő adottságokra figyelemmel és az új beépítéshez kapcsolódó területhasználati, beépítési elvek meghatározásával több különleges szabályozási elem betartásával egyedi módon kerül majd sor e fejlesztési területen. A tervezett telekalakítás és beépítés meghatározásánál tekintettel voltunk különösen a változó partvonalra és a tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatokra, vízfelületekre, a meglévő elektromos távvezetésekre a telepítési, közlekedési és városképi megjelenési igényekre is. Ezek eredményezték különféle telken belüli területhasználati korlátozó, vagy célzott területhasználatot előíró zónák kialakítását. Ezek:

1. kizárólag magánút létesítésre felhasználható telekrész,
2. be nem építhető, telken belüli közösségi célú zöldfelület kialakítására szánt telekrész,
3. be nem építhető, vízfelületi telekrész.

A fenti szabályozási elemek biztosítják a feltáró magánutak, a közösségi célú zöldfelületek és a vízfelületek funkcionális és más célú beépítéstől való védelmét. A magánutak biztosítják majd az egyes eltérő hasznosítási és beépítésre szánt telkek megközelíthetőségét; a közösségi célú zöldfelületek rendezett zöldfelületként a helyben lakók pihenési, sportolási célú igényeit a be nem építhető vízfelületek pedig a vízisportok, és egyéb rekreációs igényeket fogja kiszolgálni.

A fejlesztési terület ingatlanjainak közműellátása közműves megoldással, közműpótló műszaki megoldások alkalmazásával biztosítható. A területen megjelenő új lakosság igényeihez szükséges



kapacitások várhatóan biztosíthatók lesznek. A területet jelentősebb meglévő települési és településközi közműhálózati elem (20, illetve 22 és 120, illetve 132 kV) is érinti.

Fontos kiemelni, hogy elképzelésünk szerint a terület egészének hasznosítására csak az önkormányzati elvárásoknak megfelelően, külön településrendezési szerződésben rögzített módon kerülhet sor.

3. A TERVEZETT FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

A jelenlegi tervezési fázisban a szükséges közműkapacitások rendelkezésre állásáról szóló szakági nyilatkozatokkal nem rendelkezünk. Kiskunlacháza polgármesterének (terviratok között csatolt) nyilatkozata alapján kijelenthetjük, hogy a város a projekt megvalósítását elvben támogatja, ugyanakkor a város rendelkezésre álló közműkapacitásai jelenleg gyakorlatilag teljes mértékben kihasználtak. Várhatóan bővítésre szorulnak majd, de pontosabb nyilatkozat kiadása majd csak a várható pontos kapacitásigények alapján lesz lehetséges. A tervezett fejlesztés Délegyháza irányából jobban, olcsóbban kiszolgálhatók mind közlekedési, közművesítési és adott esetben közintézményi témakörökben is. Véleményünk szerint a tervezett fejlesztéshez kapcsolódó műszaki infrastruktúra-igények szükség esetén infrastruktúra-fejlesztések révén műszakilag biztosíthatók. Gazdaságossági szempontból a délegyházi infrastruktúrára történő csatlakozás tekinthető a költséghatékonyabb megoldásnak, de természetesen a jelentkező az ellátási igények kiskunlacházi csatlakozási megoldással is kielégíthetők.

A műszaki infrastruktúra vonatkozásában a tervezett projektet a következő alapvető kapacitásigények jellemzik a fejlesztői adatszolgáltatás alapján a 164 db telek, 164 db lakás 500 - 600 m² közösségi létesítmény 410 fő népességszámot feltételezve (a lakások esetén átlagosan 2,5 fő/lakás értékkel kalkulálva):

- Ivóvíz (várhatóan közműves megoldás Délegyházáról): 90 m³/d
- Szennyvíz (várhatóan telkenkénti egyedi, vagy központi biológiai tisztítással): 90 m³/d
- Csapadékvíz (helyben szikkasztás)
- Villamos energia (várhatóan közműves megoldás a meglévő helyi hálózat felhasználásával): 5.000 kWh/d
- Földgáz ellátás: nem lesz

Kiskunlacháza polgármesterének nyilatkozata a közintézményi kapacitásokról nem szólt. A közintézmény hálózat meglévő elemeinek fejlesztése a kapacitásigények ismerete alapján határozható meg. Szintén ez alapján lehet majd arról is dönteni, hogy a közintézményhálózat esetleg szükségessé válófejlesztését nem volna-e gazdaságosabb a műszaki infrastruktúrához hasonlóan szintén Délegyházán megoldani.

A közintézményi, azaz humán infrastruktúrával szembeni irányadó kapacitásigényeket városrendezési normák alapján a következőkben tudjuk meghatározni a tervezett projektet jellemző 164 db telek, 164 db lakás és 410 fő (ebből 20 bölcsődés korú, 59 fő 14 éven aluli) népességszámot feltételezve.



Intézmény	Legnagyobb megközelítési távolság (m)	Kapacitás				Teljesíthetőség
		Mérték-egysége	Helyben meglévő nagysága	Szükséges nagysága		
				Számított	Kerekített	
Háziorvosi rendelő	1200-1500	Munkahely	0	0,2	1	3,0 km-nél távolabb Kiskunlacházán, esetleg Áporkán, vagy Délegyházán
Gyermek szakorvosi rendelő	1500	Munkahely	0	0,1	1	
Fogorvosi rendelő	-	Munkahely	0	0,1	1	
Gyógyszertár	1000-1200	Munkahely	0	0,4	1	
Időskorúak napközi otthona	800-1000	Férőhely	0	2,5	3	
Bölcsőde	500-800	Férőhely	0	5,0	5,0	
Temető, csak hagyományos temetkezéssel	3000	m ²	0	1640	1640	
Temető, csak urnás temetkezéssel				410	410	
Óvoda	500-800	Férőhely	0	19,7	20	
Általános iskola	800	Tanterem	0	1,6	2	
Művelődési ház	1200-1400	Férőhely	0	41	41	
Könyvtár	-	Kötet	0	1230	1230	
Összesen:						

4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

4.1. Vizsgálat

4.1.1. Táj- és természetvédelem

4.1.1.1. A tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési területet a BÁCSKA-LOGISZTIK Kft. által működtetett „Kiskunlacháza XIII. – kavics, homok” védnevű bánya területét képező 0474/5, 0474/6 és 0474/7 hrsz ingatlanok képezik.

A terület Kiskunlacháza közigazgatási területének északi részén, közvetlenül a Délegyházával közös közigazgatási határ mentén helyezkedik el, a MÁV 150-es számú Budapest – Kunszentmiklós-Tass – Kelebia (– Belgrád [BuBe]) vasútvonal keleti oldalán, az ún. Hármaskúti és Jánoshalmi-dűlő térségében.

4.1.1.2. Tájhasználat

A tervezési terület környezetében – Kiskunlacháza település részén – déli irányban kavicsbányatavak találhatóak, míg nyugatra – a vasútvonal túloldalán – nagyüzemi mezőgazdasági művelés alatt álló területek húzódnak. Északi irányban, Délegyháza közigazgatási területén hasonló tájhasználat jellemző: mezőgazdasági területek, lovastanyák, valamint jelenleg horgásztóként hasznosított egykori kavicsbányatavak. A legközelebbi lakott területek több mint 2 km-re helyezkednek el.

A bányászati tevékenység megkezdését megelőzően a tervezési terület nagyüzemi mezőgazdasági művelés alatt állt, amely a kitermelés következtében jelentősen átalakult.

A bányászati és ahhoz kapcsolódó tevékenységek (TEÁOR'08 szerinti 08.12. Kavics-, homok, agyagbányászat) végzése a vonatkozó környezetvédelmi engedélyek (SZTFH-BANYASZ/11018-9/2023, SZTFH-BANYASZ/8648-5/2024, PE-06/KTF/07100-17/2023, KDVVH:170-1/2014.) alapján történik, beleértve a tájrendezési és monitoring feladatokat is. Fontos kiemelni, hogy a területen jelenleg már nem folyik bányászati kitermelés.

A 2025. évi környezetvédelmi beszámoló (továbbiakban: Beszámoló ¹) megállapítja:

„A bányavállalkozó a piaci helyzet alakulása illetve a nyersanyag kitermelés megnövekedő költségei miatt 2025 évben a bánya bezárása mellett döntött. Az érvényben lévő kitermelési műszaki üzemi terv 2026. augusztus 01-ig érvényes. Ezt követő időszakra tájrendezési, kitermelési és bezárási műszaki üzemi tervet kívánnak benyújtani. A bányabezárás tervezett időpontja 2026 év vége.”



¹ Jelen dokumentumban a „Beszámoló” kifejezés alatt eltérő jelöléssel a 2024. és 2025. évi környezetvédelmi beszámolókat értjük.

4.1.1.3. Tájkép

A terület mostani állapotát a bányászati tevékenység következtében kialakult vízfelületek és a hozzájuk kapcsolódó, részben rendezett, részben még bolygatott felszínek határozzák meg. A tervezési terület beépítetlen, kiterjedése megközelítőleg 100 hektár, amelyből mintegy 20 hektár szárazföld, mintegy 80 hektár vízfelület.

A bányaművelés eredményeként kialakult, a természetvédelmi célok érdekében több öblösödéssel és félszigetszerű benyúlással tagolt mesterséges vízfelület meghatározó tájképi elem. A folyamatban lévő tájrendezés a terület tervezett jövőbeni hasznosításának alapját képezi.

A tervezett végállapot szerint a tervezési területen két nyílt vízfelület kerül kialakításra: a területet átszelő 120 (132) kV-os elektromos légvezetékek nyomvonalától északra egy kisebb (3,2 ha), míg attól délre egy nagyobb (65,5 ha) tó. A déli vízfelület közepén – a korábbi kitermelés fő helyszínén – kialakított félsziget nyugati irányból, töltésen keresztül közelíthető meg.

4.1.1.4. Tájrendezés

A bányászati tevékenység környezetvédelmi engedélye és a 2024. évi Beszámoló alapján a tájrendezést a bányászati tevékenységgel párhuzamosan végzik az alábbi tervezett ütemezéssel:

- „2023. év: Kiskunlacháza 0474/6 hrsz.: északnyugati partszakasz.
- 2023-2024: Kiskunlacháza 0474/5 hrsz.: tófeltöltés, fásítás.
- 2025. év: Kiskunlacháza 0474/7 hrsz.: a tó nyugati partvonalán vizes élőhely kialakítása.
- 2024-2026: Kiskunlacháza 0474/6 hrsz.: az északkeleti partszakaszon vizes élőhely kialakítása.
- 2027-2029: az 1 - 15 töréspont közötti partszakasz rendezése, vizes élőhely kialakítása.
- 2030. év: az 1 töréspontnál található félsziget rendezése, vizes élőhely kialakítása.”

A rendelkezésre álló Beszámoló alapján a tájrendezés menete az alábbi:

„Ahol a termelés kifutott a pilléreikig, folyamatosan végzik a rekultivációt. A partok rézsű szöge 30° száraz térszínen, a víz alatt pedig 22°. A partvonal negyedén vizes élőhelyet alakítanak ki, 8-10°-os rézsűvel. A szárazulatként visszamaradó területeken őshonos növényfajtákat telepítenek. A növények utógondozást igényelnek, a kipusztult fásszárú példányokat pótolják.”

A 2024. évi Beszámoló az alábbiak szerint ismerteti az elvégzett rekultivációs és tájrendezési munkálatokat, valamint a következő évre tervezett rekultivációs és növénytelepítési munkálatokat:

„2024-ben tájrendezési munkálatok, partrendezés Kiskunlacháza 0474/6 hrsz-on 29 138 m² területen történtek. Visszatöltés 5 165 m² végeztek a 0474/5 hrsz-on 14 112 m³ meddő anyaggal.

2025-ben a Kiskunlacháza 0474/5 hrsz-on található tó feltöltése, fásítása illetve Kiskunlacháza 0474/7 hrsz-en található a tó nyugati partvonalán vizes élőhely kialakítása tervezett.

A Bányavállalkozó a bányatelek területén nem veszélyes hulladékgazdálkodási tevékenységet kíván végezni, hogy a tó feltöltéséhez szükséges töltőanyag rendelkezésre álljon. A tevékenység végzéséhez szükséges hulladékgazdálkodási engedély azonban az elhúzódozó telephely engedélyezési eljárás miatt csak 2024. szeptemberében került kiadásra. Az indokolatlanul hosszadalmas engedélyezési eljárás miatt a tervezett tájrendezési ütemterv nem volt teljesíthető.”

A 2025. évi környezetvédelmi Beszámoló alapján a rekultivációs és tájrendezési munkálatok az alábbiak szerint folytatódtak:

„2025-ben tájrendezési munkálatok, partrendezés Kiskunlacháza 0474/6 hrsz-on 3 256 m² területen történtek. Visszatöltést Kiskunlacháza 0474/7 hrsz-on 7 850 m² végeztek.”

2026 év elején a Bányavállalkozó a piaci helyzet alakulása, illetve a nyersanyag kitermelés megnövekedő költségei miatt a bánya bezárása mellett döntött. Így a következő évre tervezett rekultivációs és növénytelepítési munkálatokkal kapcsolatban az 2025. évi Beszámoló az alábbi megállapításokat tartalmazza:

„A módosított végállapot szerinti nyitott vízfelület nem haladja meg az engedélyezett maximális 75 ha 8980 m² értéket, ezért a Kiskunlacháza 0474/5 hrsz.-ú ingatlanon lévő tó feltöltése nem szükséges. Mindezek miatt a bányatelek végállapotú kialakításához külső anyag beszállítás nem



tervezett, így a bányatelken hulladékgazdálkodási tevékenységet nem fognak folytatni. A tervezett bányabezárási végállapot kialakítását követően a maximális nyitott vízfelület mérete várhatóan 69 ha lesz.”

4.1.1.5. Védett, védendő táji-természeti értékek, területek

A tervezési terület és környezete nem érintett

- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdésével összhangban megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező tájképvédelmi terület övezetével,
- a Trtv. szerint megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező országos ökológiai hálózat egyik övezetével sem,
- nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett területtel, értékkel, emlékkel,
- Helyi jelentőségű (önkormányzati rendelet alapján védett) természetvédelmi területtel és emlékkel,
- egyedi tájértékkel.

A 2024. és 2025. évi környezetvédelmi Beszámolók alapján a Bányavállalkozó a bányaművelés során folyamatosan figyelembe vette az esetlegesen kialakult partfalakban a telepésen fészkelő madarak élőhelyeit. Egyik évben végzett bányaművelés sem érintett telepésen fészkelő madár-élőhelyeket, illetve védendő ásvány formáció feltárására sem került sor.

4.1.2. Zöldfelület

4.1.2.1. Zöldfelületi adottságok

A bányászati tevékenységgel érintett terület jelenleg nem része a települési zöldinfrastruktúra hálózatnak: a zöldfelületi borítottság jelenleg alacsony mértékű, a felszín döntően bolygatott, növényzettel nem, vagy csak minimális mértékben fedett.

A növényzet elsősorban a peremterületeken jelent meg spontán megtelepedett fajok formájában.

A folyamatban lévő tájrendezés lehetőséget teremt az összefüggő, értékesebb növényállomány későbbi megtelepedésére, különösen a rézsúk és a feltöltött területek mentén.

A 2025. évi Beszámoló a növénytelepítéssel kapcsolatban rögzíti:

„A végleges tájrendezés keretében történő esetleges fásítás során csak őshonos és termőhelyhonos fajokat terveznek ültetni [pl.: Salix alba (fehér fűz), Salix fragilis (törékeny fűz), Populus alba (fehér nyár), Populus nigra (fekete nyár), Ulmus laevis (vénic szil), Ulmus minor (mezei szil), Quercus robur (kocsányos tölgy)]. Lehetőleg a felsorolt fajok közül a termőhelynek megfelelően minél több félélt elegyítenek majd.”

4.1.3. Környezetvédelem

4.1.3.1. Környezeti adottságok

4.1.3.1.1. Föld és talaj, felszíni és felszín alatti vizek

A földhivatali nyilvántartás alapján a tervezési területet képező külterületi ingatlanok mindegyike művelés alól kivett anyagbánya.

A területen az elmúlt években kavics- és homokkitermelés folyt, amelynek következtében az eredeti talajszerkezet jelentős mértékben átalakult.

A földtani közeg védelmét a környezetvédelmi engedélyben a feltöltéssel és a felhasznált töltőanyaggal kapcsolatban megfogalmazott környezetvédelmi előírások biztosították.

A kitermelést megelőzően a területen található, vékony vastagságú és gyenge minőségű humuszos fedőréteg kezelése a Beszámolók szerint az alábbiak szerint történt:

„A kitermelésre tervezett területeken a fedőrétegek javarészből már korábban – a kitermelés megkezdése előtt – letakarításra kerültek. A 0,35 m vastagságú gyenge minőségű humuszos



feltalajt a bányatelken ideiglenes depóniában gyommentesen tárolják, és a tájrendezésénél használják fel.”

A Beszámoló tételesen tartalmazzák a kitermelt ásványi nyersanyag mennyiségét (haszonanyag, meddőanyag, humusz anyag bontásban), valamint a feltöltéshez használt bányászati meddő származási helyét és mennyiségét, továbbá a depóban elhelyezett humuszból a 0474/6 hrsz és 0474/5 hrsz telkek tájrendezéséhez felhasznált mennyiséget.

A területen a KDVVH:170-1/2014. számú vízjogi üzemeltetési engedély alapján a tervezési területen három talajvíz figyelő (ún. monitoring) kút (FK-1, FK-2 és FK-3 jelű) került kialakításra, amelyekben havi rendszerességgel végeztek talajvízszint mérést.

A 2025. évi Beszámoló alapján az elvégzett vízvizsgálatok eredményeinek bemutatása az alábbi:
„2025-ben az akkreditált mintavételt a Bányagép Kft. (akkreditációs szám: NAH-1-1920/2023), az analitikai vizsgálatokat a Bálint Analitika Kft. (akkreditációs szám: NAH-1-1666/2024) végezte. A vizsgálatok eredményeit az alábbi táblázatokban foglaltuk össze. A bányató és kutak vízminőségére vonatkozó vizsgálati eredményeket a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM- VM együttes rendeletben meghatározott „B” szennyezettségi határértékekhez viszonyítottuk.
Az érvényes környezetvédelmi engedély bővített komponeskör vizsgálatát írta elő. Mind a kutak vizében, mind a tavak tekintetében pilociklusos aromás szénhidrogének (PAH) és BTEX vizsgálatot is készítettek, de szennyezés ilyen tekintetben nem mutatkozott (3. melléklet).
A 2025. évi monitoring vizsgálatok a bányatavak vizében szulfát és nátrium szennyezést mutattak ki, illetve az ÉK-i tó vizében az első vizsgálat során emelkedett nitrát szint volt kimutatható, azonban a nitrát koncentráció összességében újra kimutathatósági határérték alatt volt. Egyéb paraméterek tekintetében szennyezés nem jelentkezett. A külszíni kavics bányászat, technológiájából adódóan szulfát, nitrát és nátrium kibocsátással, szennyezéssel nem jár, ezért a magasabb koncentráció feltehetően a környező területek mezőgazdasági tevékenységéből adódik. Összességében megállapítható, hogy a vízminőségben jelentős változás nem tapasztalható a korábbi évek vizsgálati eredményeihez képest.
A vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a bányatavak vize a 2025. évi vizsgálatok során a fémek és félfémek vonatkozásában nem bizonyult szennyezettnek.”

A kitermelés megszűnését követően a visszamaradt mélyedésekben kiterjedt, mesterséges vízfelületek alakultak ki. A vízfelületek partvonalja szabálytalan, több öblösödésekkel és mesterségesen kialakított feltöltésekkel tagolt.

A tájrendezési munkák keretében a partvonal stabilizálása és a rézsűk kialakítása jelenleg is folyamatban van. A Beszámoló alapján a partvonalak kialakítása tervezetten a kitermelt haszonanyag felhasználásával történik.

4.1.3.1.2. Levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Kiskunlacháza területe az ország légszennyezettség szempontjából a „10. Az ország többi területe” elnevezésű légszennyezettségi zónába tartozik.

A tervezési terület a lakott területektől több mint 2 km távolságban helyezkedik el, így a korábbi bányászati tevékenységből származó légszennyezés és zajterhelés a lakókörnyezetet nem érintette jelentős mértékben.

A levegőtisztaság védelmét a környezetvédelmi engedélyben a tevékenységre, az alkalmazott berendezésekre, valamint az anyagszállításra vonatkozó előírások biztosították.

A bányászati kitermelés megszűnését követően a területen jelentős légszennyezéssel és zajterheléssel járó tevékenység nem folyik.

A jelenlegi környezeti terhelés elsősorban a tájrendezési munkálatokhoz kapcsolódik, amely időszakos és korlátozott mértékű.

A tervezési terület nyugati határát képezi a MÁV 150-es számú Budapest – Kunszentmiklós-Tass – Kelebia (– Belgrád [BuBe]) vasútvonalának új, nagy sebességű közlekedésre alkalmas, kétvágányú és villamosított pályája, amely a terület zaj- és rezgésterhelésének meghatározó forrása. A vasútvonal



hazai szakaszán ugyan a teherforgalom már megindult, a személyforgalom azonban még nem. A tervezési terület mentén, illetve környezetében – tekintettel a bányászati és mezőgazdasági területhasználatra – nem volt szükség zajvédőfal kialakítására. A vasúti közlekedésből eredő zaj- és rezgésterhelésről még nem állnak rendelkezésre mérési adatok, becslések.

Kiskunlacházán üzemel Magyarország egyik legkorszerűbb kisgépes magánrepülőtere, amely a tervezési területtől délre helyezkedik el légvonalban mintegy 3,5 – 7 km távolságra. A repülőtér körül meghatározott 3000 m-es védőtávolság nem érinti a tervezési területet.

4.1.3.1.3. Hulladékkezelés

A környezetvédelmi engedélyben a hulladékgazdálkodásra vonatkozó előírások a környezeti elemek védelmét szolgálták.

A Beszámoló a hulladékokkal és kezelésükkel kapcsolatban az alábbiakat állapítja meg:

„A bányászati tevékenység során bejelentés köteles veszélyes hulladék mennyiség nem keletkezett.

Az esetleges veszélyes hulladékokat kármentő tálcára helyezett fémhordóban, illetve kannában gyűjtik elszállításig. A gyűjtött hulladékokat engedéllyel rendelkező szervezettel szállítják el.”

A bányászati kitermelés megszűnését követően a területen jelentős hulladékképződéssel járó tevékenység nem történik.

A jelenlegi hulladékképződés a tájrendezési munkákhoz kapcsolódik, amely elsősorban inert anyagok (pl. föld, kavics) mozgására és beépítésére korlátozódik.

A területen kommunális vagy veszélyes hulladék felhalmozódása nem jellemző, illegális hulladéklerakásra utaló jel nem azonosítható.

A Beszámoló rögzíti, hogy a „Kiskunlacháza XIII. – kavics” bányatelek területén havária esemény nem történt.

Összességében a tervezési terület és környezetének jelenlegi környezeti állapota kedvező, a környezet minőségét jelentősen negatívan befolyásoló hatótényező nem azonosítható.

4.2. Javaslat

4.2.1. Tájrendezési javaslat

4.2.1.1. Tájhasználat

A tervezési területet az elmúlt évek bányászati tevékenysége jelentős mértékben átalakította. A bányaművelés, valamint az azt követő, jelenleg is folyamatban lévő – természetvédelmi célokat figyelembevevő – tájrendezés eredményeként tagolt partvonalú, öblösödésekkel és félszigetszerű benyúlásokkal jellemezhető mesterséges vízfelületek alakultak ki, amelyek meghatározó tájképi és tájszerkezeti elemek.

A tájrendezési koncepció célja a kialakult vízfelületek és közvetlen környezetük tájba illeszkedő, hosszútávon fenntartható, a területi adottságokhoz igazodó hasznosítása.

A tervezett területhasználat a vízfelületekhez kapcsolódó rekreációs és üdülési célú hasznosításra épül. A tervezési terület ennek megfelelően – mind a szárazföld, mind a vízfelület tekintetében – részben közhasználatú, részben magánhasználatú területekre tagolódik.

A déli tó közepén elhelyezkedő félszigeten intenzívebb beépítési lehetőséget biztosító, különleges beépítésre szánt rekreációs- és lakóterület (KRel) kerül kijelölésre. A part menti területeken ezzel szemben alacsonyabb beépítési intenzitású, jellemzően különleges beépítésre nem szánt rekreációs- és lakóterület területhasználat (KbRel) tervezett közvetlen vízkapcsolattal.

A tervezett területhasználat kijelölése a Trtv. 12. § (1) bekezdésében foglalt előírások figyelembevételével történt, amely szerint: „Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”, továbbá megfelel a Méptv. 8. § (2) bekezdés b)



pontjában foglalt, legalább 500 méter szélességű zöldgyűrű kialakítására vonatkozó előírásnak.

4.2.1.2. Tájrendezés

A tervezett fejlesztés az eredeti terepszinthez képest süllyesztett beépítési szinten valósul meg, amely kedvező térbeli kapcsolatot biztosít a vízfelülettel.

Az eredeti, telekhatár mentén meglévő +98,28 mBf és az új, tájrendezés során kialakított +94,00 mBf terepszintek között rézsús átmenet kerül kialakításra. A terepalakítás biztosítja a felszíni vizek gravitációs elvezetését a vízfelület irányába, megakadályozva a pangó víz kialakulását.

4.2.1.3. Tájkép

Az eredeti terepszinthez képest süllyesztett kialakítással megvalósuló beépítés kedvezőbb tájképi illeszkedést biztosít.

A tervezési terület határán, az eredeti terepszinten egységes fajkból álló fasor telepítése tervezett, amely tájképi és környezetvédelmi funkciót egyaránt ellát. A terület lehatárolása így zöldfelületi elemekkel történik, kerítés létesítése nélkül.

4.2.2. Zöldfelületi javaslat

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján a települési zöldinfrastruktúra a jellemzően zöldfelülettel borított vagy – kékinfrastruktúrának minősülő – vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a klíma-, a településképzés-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja, amely része az országos zöldinfrastruktúra hálózatának.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet meghatározza, hogy a települési zöldinfrastruktúrát a

- vonalas vagy foltszerű, zöldfelülettel vagy vízfelülettel borított, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a fasor, közkert, közpark, magánkertek, vízfolyás és állóvíz, valamint
 - egyéb, a településterv zöldinfrastruktúra munkarésében meghatározott, településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek
- együttese alkotja.

A tervezett fejlesztés zöldfelületi kialakításának célja a bányászati tevékenységgel bolygatott terület ökológiai és tájképi rehabilitációja, valamint a kialakult vízfelületekre épülő rekreációs területhasználatot kiszolgáló, fenntartható zöldfelületi rendszer létrehozása, amely szervesen kapcsolódik a települési zöldinfrastruktúra-hálózatba.

Kiemelten fontos a megfelelő mennyiségű és minőségű zöldfelület kialakítása, mivel jótékony környezeti hatásaik révén hozzájárulnak a légszennyezés és a zajterhelés csökkentéséhez, javítják a levegő minőségét, valamint kedvezően befolyásolják a helyi mikroklimát. Hatásuk megjelenik a hőmérséklet, a páratartalom és a légmozgás alakulásában, ezáltal hozzájárulnak az épületek és közvetlen környezetük kedvezőbb hőhátartásához és az energiafelhasználás csökkentéséhez.

4.2.2.1. Zöldfelületi koncepció

A zöldfelületi koncepció a tájrendezés során kialakuló adottságokra – különösen a tagolt partvonalú vízfelületekre – épít, és azokhoz illeszkedő rekreációs zöldfelületi rendszert hoz létre.

A területen közösségi és magánhasználatú területek egyaránt megjelennek, amelyek egységes, összefüggő zöldfelületi rendszere biztosítja a megfelelő tájba illesztést és a területhasználati funkciók térbeli rendezését.

A koncepcionális zöldfelületi tervezés főbb szempontjai az alábbiak:

- telekhatár mentén telepített egységes fasor kialakítása;
- a területet körülvevő rézsúkon magas zöldfelületi borítottság biztosítása a felszín stabilizálása és az erózió elleni védelem érdekében;
- utak és parkolók mentén fasorok és zöldsávok telepítése;



- a parkolók számának, valamint a burkolt felületek arányának racionális meghatározása;
- a vízpart mentén – mind a magán-, mind a közhasználatú területeken – folytonos parti sáv biztosítása;
- a csapadékvíz egyenletes elvezetését elősegítő zöldfelületek kialakítása;
- közösségi funkciójú területek (pl. étterem, klubház, kikötő, strand) zöldfelületeinek esztétikus, többszintes kialakítása;
- rekreációs célú közösségi zöldfelületek (közkert, játszótér, futópálya) elhelyezése;
- a magánterületek zöldfelületeinek többszintes növényállománnyal történő kialakítása;
- növénytelepítés során őshonos, termőhelyhonos, a vízparti környezethez alkalmazkodó fajok alkalmazása, invazív növényfajok alkalmazása kerülendő.

A parti zónában – különösen a közhasználatú vízfelületek mentén – a terepviszonyokhoz igazodó, enyhe lejtésű, növényzettel stabilizált sáv kialakítása javasolt, amely egyben ökológiai szűrőzónaként is működik.

A minimális zöldfelületi arány a különleges beépítésre szánt rekreációs- és lakóterület (KRel) esetében 45%, míg a különleges beépítésre nem szánt rekreációs- és lakóterület (KbRel) esetén 50%.

A vízpart menti telkek esetében a vízpart felől meghatározott legalább 5,0 méter széles hátsókerthet:

- biztosítja a vízszint-ingadozás miatti biztonsági sávot,
- lehetőséget ad karbantartási és parti növényzeti zóna kialakítására,
- egységes partvonal-képet eredményez,
- vizuális átláthatóságot biztosít a teljes partszakaszon.

A tervmódosítás során új beépítésre szánt és új beépítésre nem szánt területek kerülnek kijelölésre, amely miatt a magasabb szintű jogszabályi megfelelés érdekében a Trtv. 12. § (3) bekezdés szerint kompenzációs zöldterület vagy erdőterület kijelölése is szükséges.

A tervezés jelenlegi fázisa alapján ez a feltétel a tervezési területen belül, a főbejárat és a porta környezetében, a hatályos HÉSZ 73. § szerinti Zkk jelű (közkert) övezet kijelölésével biztosítható.

4.2.3. Környezetvédelmi javaslat

A tervezési területen a bányászati kitermelés megszűnt, jelenleg tájrendezési tevékenység zajlik, amely a terület jövőbeni hasznosításának előkészítését szolgálja.

A környezetvédelmi javaslat célja, hogy a tervezett rekreációs területhasználat a környezeti elemek védelmének biztosítása mellett, a terület adottságaihoz illeszkedő, fenntartható módon valósuljon meg. Ennek érdekében a tervezett fejlesztés megvalósítása során az alábbi szempontokra szükséges kiemelt figyelmet fordítani.

4.2.3.1. Környezeti elemek védelme

4.2.3.1.1. Föld és talaj

A bolygatott felszín miatt kiemelt szempont a talaj állapotának megőrzése, javítása. Különösen fontos az erózió és a felszíni lemosódás megelőzése, ezért a tereprendezés során biztosítani szükséges a rézsűk stabil kialakítását és növényzettel történő megerősítését.

A zöldfelületek kialakítása hozzájárul a talaj vízháztartásának javításához és a felszíni lefolyás mérsékléséhez.

A tervezett rekreációs terület kialakításakor a burkolt felületek arányát minimalizálni szükséges.

A tervezési terület közműellátása a közüzemi hálózat hiánya, valamint a környező települések közműhálózatának korlátozott kapacitása miatt egyedi, telkenként kialakított műszaki megoldásokkal biztosítható.

A szennyvízkezelés egyedi közműpótló rendszerekkel biztosítható, amelyek megfelelő tanúsítással rendelkeznek és önállóan telepíthetők.



4.2.3.1.2. Felszíni és felszín alatti vizek

A kialakult vízfelületek védelme kiemelt jelentőségű. A vízpart mentén növényzettel borított parti sáv kialakítása szükséges, amely ökológiai szűrőzónaként működik, és csökkenti a potenciális szennyezőanyagok vízbe jutását.

A közlekedési és parkolási felületekről a területek végső beépülését követően az érkező csapadékvizek hordalék- és olajfogó műtárgyakon keresztül kerülnek a befogadóba.

4.2.3.1.3. Csapadékvíz-gazdálkodás

A csapadékvíz-gyűjtés és -kezelés elsősorban helyben, szikkasztással történik nyílt árkos vízvezetési rendszer alkalmazásával.

A parti növényállomány ökológiai szűrőzónaként működik, hozzájárulva a vízminőség megőrzéséhez.

4.2.3.1.4. Levegőtisztaság és védelme

A rekreációs területhasználatból eredő környezeti terhelések – a szezonális jellegre tekintettel – jellemzően alacsony intenzitásúak.

A tervezett fejlesztés megvalósítása új, lokális légszennyező források megjelenésével jár, ugyanakkor ezek hatása a korszerű műszaki megoldások alkalmazásával mérsékelhető. A fűtési és hűtési igények kielégítése során a megújuló energiaforrások alkalmazása javasolt, különös tekintettel hőszivattyús rendszerekre, valamint a villamosenergia-termelést szolgáló napelemes rendszerekre.

A célirányos gépjárműforgalom növekedése elsősorban a nitrogén-oxidok, a szálló por és a szén-monoxid kibocsátásának emelkedését eredményezheti. Ennek mérséklése érdekében a területen belüli gépjárműforgalom mértékét a szükséges minimumra kell korlátozni, előnyben részesítve a gyalogos és kerékpáros közlekedést.

Általános levegőminőség javító intézkedés a megfelelő mennyiségű és minőségű zöldfelületek kialakítása, mivel a növénytelepítés a mikroklíma javításán (pl. hűtő hatás, páratartalom növelése) túl számos további jótékony hatással bír (pl. szálló por és más szennyező anyagok megkötése, oxigén termelése, vízgazdálkodás javítása, forgalom okozta zaj csökkentése).

4.2.3.1.5. Zaj- és rezgésterhelés

A tervezési terület nyugati határa mentén húzódó MÁV 150-es számú Budapest–Belgrád vasútvonal a terület zaj- és rezgésterhelésének meghatározó forrása. A rekreációs területhasználat zajvédelmi szempontból érzékeny funkciónak minősül, ezért a vasúti eredetű zaj- és rezgésterhelés mérséklése indokolt.

Ennek érdekében a vasútvonal mentén többszintes növényállományból álló védősáv kialakítása javasolt, amely hozzájárul a zajterhelés csökkentéséhez és a vizuális takaráshoz.

A beépítés és a területhasználati elemek elhelyezése során biztosítani kell, hogy a zajra érzékeny funkciók a vasútvonaltól nagyobb távolságban, kedvezőbb zajterhelésű területeken helyezkedjenek el. Szükség esetén további zajcsökkentő műszaki megoldások (pl. zajvédő fal, terepalakítás) alkalmazása is indokolt.

Az új létesítményeket és a kapcsolódó gépjárműforgalmat úgy kell tervezni és szabályozni, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai, valamint a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határértékei biztosíthatók legyenek a védendő objektumoknál.

Az új védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.



4.2.3.1.6. Hulladékkezelés

A tervezett fejlesztés megvalósítása során az újonnan beépülő területet a települési hulladékgazdálkodási rendszerbe szükséges integrálni.

A közösségi területeken megfelelő számú hulladékgyűjtő edény elhelyezését kell biztosítani, beleértve a szelektív hulladékgyűjtés lehetőségét is.

A területen keletkező zöldhulladékok helyben történő hasznosítása – elsősorban komposztálással – javasolt.

Az illegális hulladéklerakás megelőzése érdekében a terület rendszeres ellenőrzése és fenntartása szükséges.

A javasolt intézkedések megvalósítása biztosítja, hogy a tervezett rekreációs hasznosítás a környezeti elemek védelmével összhangban, a terület adottságaihoz illeszkedő, fenntartható módon történjen, és hozzájáruljon a környezeti állapot javulásához.

4.2.4. A terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok, a következmények előrejelzése

A tervezett módosítások eredményeképpen a tervezési területet alkotó ingatlanok hatályos településrendezési eszközökben meghatározott beépítésre nem szánt különleges bánya terület (KbB) területhasználata kisebb részt különleges beépítésre szánt rekreációs- és lakóterület (KRel), nagyobb részt különleges beépítésre nem szánt rekreációs- és lakóterület (KbRel) változik, amelyeken megengedett lesz a lakó, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató és sport rendeltetés is.

Hatótényezők ismertetése

Jelrendszer magyarázata:

+ Pozitív hatás;

– Negatív hatás;

Ø Semleges hatás (a pozitív és a negatív hatások összességében kiegyenlítik egymást, vagy nem számottevő hatás)

Hatótényező	Várható hatások	Hatás jellege +/-/Ø
más területfelhasználású terület átminősítése	a tervezett beépítés illeszkedik a tájképileg és tájszerkezetileg jelentősen átalakított területhez	+
	a vízfelület tájba illeszkedő hasznosítása	+
	a tervezett területhasználat megfelelő építési előírások mentén valósul meg	+
nagyobb intenzitású területhasználat megjelenése	beépítettség növekedése, területfoglalás	- / Ø
	biológiai aktív felületek növekedése	+
	megfelelő zöldfelületi kialakítás esetén a növényzet szűrőhatása révén hozzájárul a levegőminőség javításához és a mikroklíma kedvező alakulásához	+
	növekvő közműigény (fokozódó vízfelhasználás, elektromos energia felhasználás, szennyvíz keletkezés növekedése)	-
	megújuló energiahordozók alkalmazása	+
	helyben történő csapadékvíz-kezelés és hasznosítás	+
	építkezésből származó levegő-, zaj- és rezgésterhelés időszakos jellegű	- / Ø



	célirányos gépjárműforgalom kismértékű növekedése, melynek közvetlen következménye a közlekedési eredetű légszennyezés és zajterhelés növekedése, melynek mértéke nem számottevő	- / Ø
	elsősorban rekreációs és üdülési jellegű célokat szolgál, nem állandó, egész éves lakó funkciót	+
	új szolgáltatások – munkahely-teremtés	+

4.2.5. A terv megvalósulása esetén a környezetet érő várható hatások, következmények előrejelzése, jól azonosítható környezeti igénybevétel hatásai

Jelrendszer magyarázata:

- + Kedvező, a tervi elem terhelést enyhít, kis mértékben javít az állapoton
- Ø Bizonytalan megítélésű vagy nem létező kapcsolat, illetve a tervi elem hatása nem számottevő, az állapot nem változtat
- Kedvezőtlen, a tervi elem terhelést növel, kis mértékben ront az állapoton
- NÉ Nem érinti

Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre
Földre	Levegőre	Vízre	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klimára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		
Különleges rekreációs célú terület											
+	+ / Ø	+	+	+	+	+ / Ø	+	Ø	Ø	NÉ	+ / Ø
<p>A tervezett fejlesztés megvalósítása várhatóan nem eredményez a környezeti elemekre vonatkozó határértéket meghaladó terhelést, így nem gyakorol jelentős hatást a környezeti elemekre és rendszerekre. A tervezett módosítás eredményeképpen változik a területhasználat és a beépítettség intenzitása.</p> <p><u>A különleges bányaterület utóhasznosítása érdekében tervezett funkcióváltás a korábbi bányászati területhasználathoz képest összességében kedvező irányú változást eredményez.</u></p> <p><u>A kialakítandó rekreációs hasznosítás következtében a környezeti igénybevétel jellege megváltozik, ugyanakkor annak mértéke – a területhasználat rekreációs és üdülési jellegére tekintettel – alacsony intenzitású marad, mivel a terület nem állandó, egész éves lakófunkciót szolgál.</u></p> <p><u>A zöldfelületi rendszer kialakítása, a természetközeli tájrendezés és a vízfelületek rendezett hasznosítása együttesen hozzájárul a terület környezeti állapotának javulásához.</u></p> <p><u>A fejlesztés eredményeként a környezetbe illeszkedő beépítés és rendezett, rekreációs használatot szolgáló zöldfelületi környezet jön létre.</u></p> <p>A tervezett módosítások védett táji és természeti területeket, illetve értékeket nem érintenek kedvezőtlenül. A várható környezeti hatások a közvetlen és a tágabb, épített és természeti környezetben egyaránt várhatóan nem jelentősek.</p> <p>A vonatkozó jogszabályok és a hatályos és tervezett helyi építési szabályzat előírásainak betartása, a telken belüli zöld felületek környezetminőség megőrzését, javítását célzó igényes kialakítása esetén a terv megvalósulása nem eredményezi a környezetminőség romlását, a környezeti elemek jelentős károsodását.</p>											



4.2.6. Biológiai aktivitásérték

A magyar építészeztől szóló 2023. évi C. törvénnyel összhangban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján:

„18.§ (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezés készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészeiben kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

....

78.§ (5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.”

A mostani tervmódosítás során egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt és új beépítésre nem szánt különleges területek kijelölése történik, amely a településszerkezeti terv módosítását teszi szükségessé, így a fenti előírás alapján biológiai aktivitás érték számítással kell igazolni, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. A város a hatályos településszerkezeti terv alapján + 38,29 pont többlettel rendelkezik, amely elvben – a beépítésre nem szánt területek esetében –, akár felhasználható is lenne. A tervi megoldásokkal, területi változásokkal összefüggésben a BA egyenleg az alábbiak szerint változna:

Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)			Terület változás (ha)	Biológiai aktivitás érték szorzó	Biológiai aktivitás érték változás
		Meglévő, megmaradó	Tervezett	Összesen			
Kertvárosias lakóterület	99,18	99,18	0,00	99,18	0,00	2,7	0,00
Falusias lakóterület	445,30	445,30	0,00	445,30	0,00	2,4	0,00
Településközpont terület	43,47	43,47	0,00	43,47	0,00	0,5	0,00
Intézményi terület	10,85	10,85	0,00	10,85	0,00	0,5	0,00
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	136,80	136,80	0,00	136,80	0,00	0,4	0,00
Ipari gazdasági terület	131,72	131,72	0,00	131,72	0,00	0,4	0,00
Hévígház udvarterület	4,49	4,49	0,00	4,49	0,00	3,0	0,00
Különleges, beépítésre szánt nagy kiterjedésű sportolási terület	11,92	11,92	0,00	11,92	0,00	3,0	0,00
Különleges, beépítésre szánt strand terület	1,84	1,84	0,00	1,84	0,00	3,0	0,00
Különleges, beépítésre szánt időszotthon terület	5,92	5,92	0,00	5,92	0,00	3,0	0,00
Különleges, beépítésre szánt állatmenhely terület	0,25	0,25	0,00	0,25	0,00	1,5	0,00
Különleges, beépítésre szánt rekreációs és lakóterület	40,07	40,07	2,82	42,89	2,82	3,0	8,45
Különleges, beépítésre szánt közműterület	0,03	0,03	0,00	0,03	0,00	3,0	0,00
Közúti közlekedési terület (országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak)	96,07	96,07	0,00	96,07	0,00	0,6	0,00



Kötőpályás közlekedési terület (vasúti terület)	73,81	73,81	0,00	73,81	0,00	0,6	0,00
Légi közlekedési terület	385,55	385,55	0,00	385,55	0,00	0,5	0,00
Zöldterület, közkert	10,30	10,30	0,76	11,07	0,76	6,0	4,59
Védelmi erdőterület	274,88	274,88	0,00	274,88	0,00	9,0	0,00
Gazdasági erdőterület	82,77	82,77	0,00	82,77	0,00	9,0	0,00
Közjóléti erdőterület	114,07	114,07	0,00	114,07	0,00	9,0	0,00
Általános mezőgazdasági terület	5 582,65	5 582,65	0,00	5 582,65	0,00	3,7	0,00
Kertes mezőgazdasági terület	17,29	17,29	0,00	17,29	0,00	5,0	0,00
Vízgazdálkodási terület	142,91	142,91	0,00	142,91	0,00	6,0	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt tetető terület	22,59	22,59	0,00	22,59	0,00	6,0	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelési, nyersanyag feldolgozási terület	1 496,53	1 395,48	0,00	1 395,48	-101,05	0,2	-20,21
Különleges, beépítésre nem szánt sport rekreációs terület	95,97	95,97	0,00	95,97	0,00	6,0	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület	14,37	14,37	0,00	14,37	0,00	6,0	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt vízmű terület	0,68	0,68	0,00	0,68	0,00	3,2	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt záportározó terület	3,71	3,71	0,00	3,71	0,00	6,0	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt depónia terület	4,45	4,45	0,00	4,45	0,00	0,2	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt régészeti bemutató terület	0,86	0,86	0,00	0,86	0,00	6,0	0,00
Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs és lakóterület	0,00	0,00	97,47	97,47	97,47	3,5	341,14
Összesen:	9 351,30	9 250,25	101,05	9 351,30	0,00		333,97

A változtatások után a város BIA egyenlege 333,97 pont értékkel növekszik majd!

5. A TERVEZETT FEJLESZTÉS MIATT SZÜKSÉGES TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az alábbi leírás a hatályos településrendezési eszközök módosításának előkészítését szolgálja, annak fontosabb elemeit ismerteti.

A településszerkezeti terv módosítása

A módosításra szánt terület jelenlegi KbB jelű beépítésre nem szánt különleges bánya területfelhasználási besorolását nagyrészt KbRel jelű különleges - beépítésre nem szánt rekreációs- és lakóterületre, kisebb részben KRel jelű különleges - beépítésre szánt rekreációs- és lakóterületre, továbbá Zkk jelű közkerti zöldterületi övezetre kell majd változtatni. A területen belül várhatóan más módosításra nem kell számítani.

A szabályozási terv módosítása

Tervjavaslatunk szerint a terület szárazföldi részein, többnyire annak külső peremén végig futó keretes jellegű, változó (, de jellemzően legalább 10,0 m) szélességű magánút hálózat biztosítja majd a beépítésre tervezett telkek gépjárműves megközelítését. Erről hosszabb-rövidebb változó szélességű (, de jellemzően legalább 9,0 m) szintén magánúti zsákutcák tárják fel a terület belsőbb részeit, félszigeteit és nagyobb telektömbjeit. A tervezési területen belül, vagy annak határán új közterületi szabályozásra nincs szükség és lehetőség.

A módosításra szánt terület jelenlegi KbB-1 jelű beépítésre nem szánt különleges bánya övezeti



besorolását alapvetően módosítanunk kell. A szabályozási terven szükség lesz majd a beépítési tervvel összhangban lévő új övezethatárok és övezeti besorolások rögzítésére. A terven alkalmazandó övezeti jelek rendre a következők: KRel-3, Zkk és KbRel-1. Ezek az övezetek a Zkk jelű övezet kivételével a hatályos HÉSZ-ben nem szereplő, új övezetek.

Az előbbi elemeken túl indokolt még egyéb egyedi jelölések alkalmazása is annak érdekében, hogy a területen tervezett egyedi beépítés jellegzetességeit, követelményeit érvényesíteni lehessen. Ezek:

- Épület elhelyezését tiltó, más, egyedi funkciókra fenntartott telekrészek.
- Telken belüli csak gépjármű használatra szolgáló közlekedési felületek és parkolók területe.

A helyi építési szabályzat módosítása

A tervezett beépítés megvalósítása érdekében a hatályos HÉSZ kiegészítése szükséges néhány esetben. Ez az alábbi új övezetek és azok új előírásainak kialakítását jelenti:

„62/A. A KRel-3 jelű különleges - beépítésre szánt - építési övezet (korábbi XIII Bánya, Jánoshalmi dűlő rekreációs- és lakóterület) 67/A. §

(1) Övezeti paraméterek:

- a) Beépítési mód: ikres
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe: 400 m²
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége: 14 m
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett: 30 %
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt: 30 %
- g) Legnagyobb szintterületi mutató: 0,6 épület m² /telek m²
- h) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 45 %

(2) A rekreációhoz kapcsolódó szabadidős területek épületei, egyéb jelentős zöldfelületi fedettséget igénylő sportlétesítmények, lakóépület, valamint az ezeket kiegészítő rendeltetésű építmények helyezhetők el. Egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el. A lakóépületekben elhelyezhető lakások száma 1 db.

(3) Az egyéb szabályok betartása mellett szabadon álló beépítés is alkalmazható.

(4) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m, az oldalkert legkisebb mérete ténylegesen ikres beépítés esetén a szomszédos ikerházzal közös ikres telekhatári oldalon 0,0 m, az átellenes oldalon 4,0 m, ténylegesen szabadonálló beépítés alkalmazása esetén mindkét oldalkert legkisebb mérete egységesen 4,0 m, a hátsókert legkisebb mérete 5,0 m. Az épületek elhelyezésénél az épület legalább egy pontja az 5,0 m-es előkert határvonalon kell álljon.

(5) A kizárólag magánút létesítésre felhasználható területen csak magánút, annak műtárgyai, burkolt felületei, közművek és zöldfelületek helyezhetők el.

(6) Az övezet telkei műtárggyal nem keríthetők le, csak növényzet jelezheti a telekhatárt. Az övezet telkei épített kerítéssel nem határolhatók le, a telekhatár jelölése kizárólag növényzettel történhet. / Épített kerítés csak a magnúttal közös telekhatárokon létesíthető.

(7) Az övezetben a 19 § telekalakítási előírásait nem kell betartani.”

„89/A. A KbRel-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - övezet (korábbi XIII Bánya, Jánoshalmi dűlő rekreációs- és lakóterület) 100/A. §

(1) Övezeti paraméterek:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) A kialakítható telek legkisebb területe 1000 m²
- c) A kialakítható telek legkisebb szélessége 16 m
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett 10 %
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt 10 %
- f) Legnagyobb szintterületi mutató 0,3 épület m² /telek m²
- g) Legnagyobb épületmagasság (OTÉK) / párkánymagasság (TÉKA) 6,0 m
- h) Legkisebb zöldfelületi arány 50 %

(2) A rekreációhoz kapcsolódó szabadidős területek épületei, strand, kikötő, egyéb jelentős zöldfelületi fedettséget igénylő sportlétesítmények, lakóépület, klubház, étterem, valamint az ezeket kiegészítő rendeltetésű építmények helyezhetők el. Egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el. A lakóépületekben elhelyezhető lakások száma 1 db.

(3) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m, az oldalkert legkisebb mérete 4,0 m, a hátsókert és a vízparttól mért legkisebb mérete 5,0 m. Az épületek elhelyezésénél az épület legalább egy pontja az 5,0 m-es



előkert határvonalon kell álljon.

(4) A kizárólag magánút létesítésre felhasználható területen csak magánút, annak műtárgyai, burkolt felületei, közművek és zöldfelületek helyezhetők el.

(5) A be nem építhető, telken belüli közösségi célú zöldfelület kialakítására szánt telekrészen csak közösségi célú használatra alkalmas zöldfelületek, közlekedési és közművesítési építmények helyezhetők el.

(6) A be nem építhető, vízfelületi telekrészen – a legfeljebb 10 m² alapterületű víziállás (stég) kivételével – építmény nem helyezhető el.

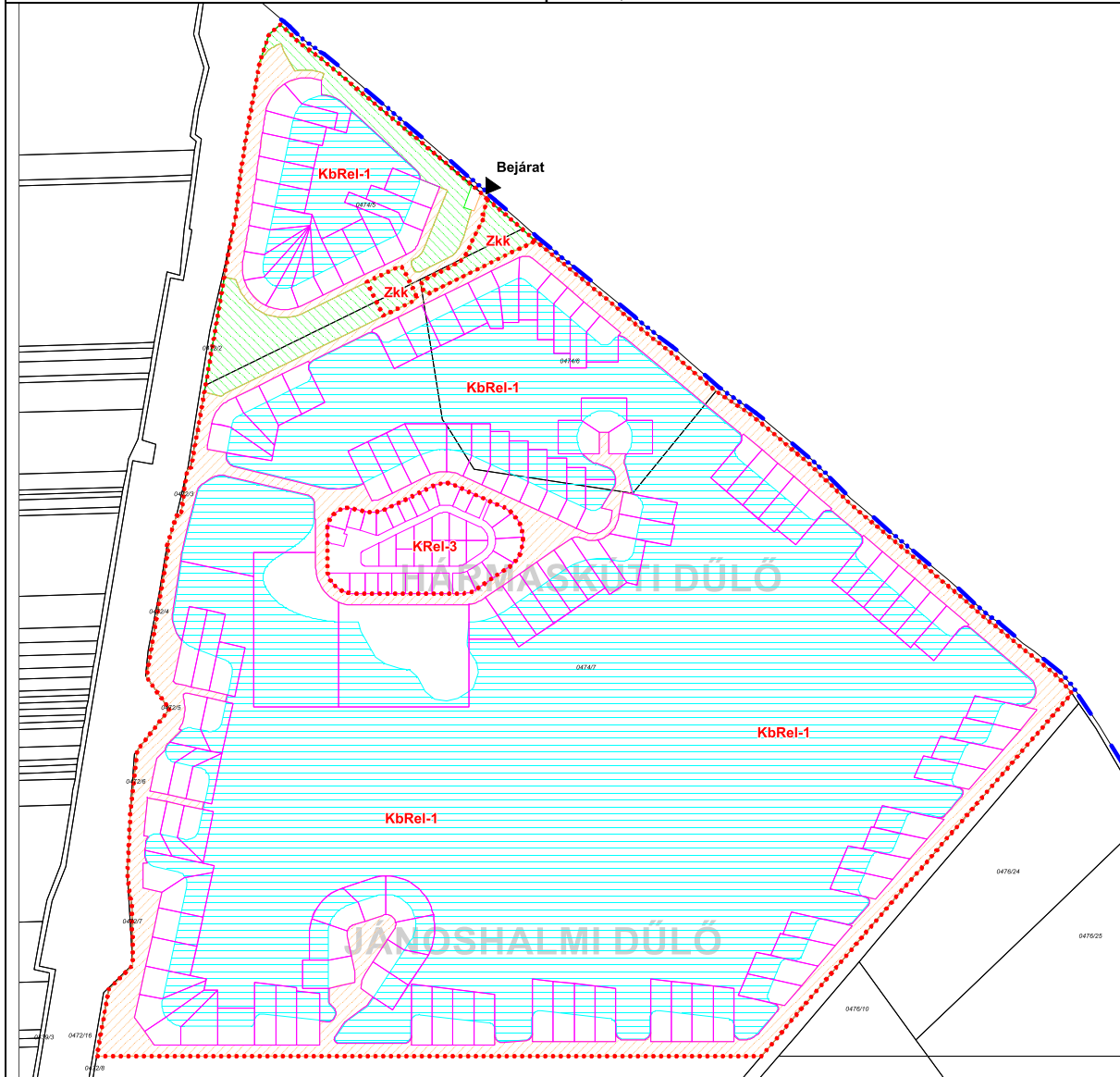
(7) Az övezet telkei műtárggyal nem keríthetők le, csak növényzet jelezheti a telekhatárt. Az övezet telkei épített kerítéssel nem határolhatók le, a telekhatár jelölése kizárólag növényzettel történhet. / Épített kerítés csak a magnúttal közös telekhatárokon létesíthető.

(8) Az övezetben a 19 § telekalakítási előírásait nem kell betartani.”

Telekalakítási és szabályozási vázlaterv:

Jelmagyarázat:

1. piros pontsor: javasolt övezethatár
2. piros betűs jelkód: javasolt övezeti jel
3. vékony lila vonal: javasolt új telekhatár (szárazföldi és vízi telekrészekkel együtt)
4. narancs sárga balra sraffozott terület: kizárólag magánút létesítésre felhasználható terület
5. zöld jobbra sraffozott terület: be nem építhető, telken belüli közösségi célú zöldfelület kialakítására szánt telekrész
6. kék vízszintesen sraffozott terület: be nem építhető, vízfelületi telekrész



**A teljes fejlesztési terület övezeti területmérlege:**

Övezeti jel	m ²
KRel-3 jelű építési övezet összesen	28183
<i>ebből</i>	
- <i>beépíthető építési telkek övezetrészei</i>	22010
- <i>magánúti övezetrészek</i>	6173
Zkk jelű övezet összesen	7646
KbRel-1 jelű övezet összesen:	971677
<i>ebből</i>	
- <i>beépíthető lakótelkek övezetrészei (magán vízfelületi telekrészekkel együtt)</i>	261125
- <i>beépíthető közcélútelkek övezetrészei (magán vízfelületi telekrészekkel együtt)</i>	59171
- <i>közösségi vízfelületi övezetrészek</i>	507484
- <i>magánúti övezetrészek</i>	114364
- <i>zöldfelületi övezetrészek</i>	29056
Mindösszesen:	1007506

6. EGYÉB A TOVÁBBTERVEZÉSNÉL KÉSŐBB FIGYELEMBE VEENDŐ JOGSZABÁLYI TÉNYEZŐK ÉS BETARTÁSUK SZÜKSÉGESSÉGE

A projekt megvalósíthatóságával kapcsolatban fontos tényező, hogy a rendezési terv későbbi módosításánál az alábbi fejezetekben szereplő témakörökben az alábbiakban részletezett fontosabb jogszabályi előírások betartására és az előírások teljesítésének igazolására is szükség lesz.

Az alábbiakban idézzük a vonatkozó hatályos jogszabályok szövegeit és aláhúzással jelöljük a tervezés szempontjából releváns részeket.

6.1. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény szerint figyelembe veendő előírások**7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]**

(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.

Konklúzió:

Ez az előírás egyáltalán nem érinti a fejlesztést, mert a kiindulási besorolás nem zöldterület, nem mezőgazdasági és nem erdőterület övezet, hanem különleges beépítésre nem szánt övezet.

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 százalékánál.

(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, (Emiatt kellett közkerti zöld területet kijelölni)

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 főépítész véleményében – részletes indoklás 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.

Konklúzió:

A 8. § (1) b) pont előírása jelenleg sem érvényesül a településen, mert a zöldterületi övezet nagysága jelenleg csak 0,11% az előírt 3 %-hoz képest. Ez most így gyakorlatilag teljesíthetetlen szabálynak tűnik, melyet jelenleg vagy elvben a (4) bekezdés szerinti felmentéssel lehet teljesíteni, vagy azzal, hogy a TÉKA módosítása után a később említett TÉKA 13.§ (7) bekezdés alapján már elég csak azt bizonyítani, hogy a zöldterületek nagysága a tervmódosítás során nem csökken, márpedig a tervmódosítás során ilyen értelmű csökkenésre nem kerül sor. Így ezen előírás teljesítettnek minősül.

A 8. § (2) bekezdés a) pontja nem vonatkozik erre az esetre a tervezett különleges övezeti besorolás miatt.

A 8. § (2) bekezdés b) pontjában ének előírásai érvényesülnek, mert csak a félsziget közepén lévő terület lesz KRel övezet, így kiskunlacházi oldalon 250 m-nél közelebb nem lesz kijelölve új beépítésre szánt terület és a délegyházi csatlakozó területek is beépíthetetlenek.

A 8. § (2) bekezdés c) pontja érvényesülhet, mert a terület ugyan az ún. BarKA regiszterben most még nem szerepel barnamezős területként, de a terület maga is barnamezős terület a korábbi bánya mivolta miatt. FONTOS: mielőbb kezdeményezni kell a kataszterbe bekerülést még mielőtt lezárul a rekultiváció!

A 8. § (3) bekezdésének előírásai érvényesülhetnek, illetve a szükséges igazolásokat és önkormányzati határozatot szükség szerint be kell szerezni.

A 8. § (4) bekezdése szerint szükség szerint felmentést lehet/kell majd beszerezni a (3) bekezdés c) pontjában foglaltak alól az az országos főépítészről.

9.§ [A barnamezős területek elsődlegességének elve]

(1) A barnamezős területekről a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter nyilvántartást vezet olyan módon, hogy a települési önkormányzatok és a településtervezők adatszolgáltatás keretében naprakész adatokhoz juthassanak a településtervezéssel érintett területen és annak 5 km-es környezetében a barnamezős ingatlanokról.

(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás a következő adatokat tartalmazza:

a) a barnamezős területnek minősülő ingatlan tulajdonosának természetes személyazonosító adatait, lakcímét és adóazonosító jelét – gazdálkodó szervezet tulajdonos esetében adószámát –, és

b) kormányrendeletben meghatározottak szerint a barnamezős területek országos lehatárolását, valamint a barnamezős területnek minősülő ingatlanok és az azokkal összefüggő hatósági döntések személyes adatot nem tartalmazó adatait.

(3) A (2) bekezdés b) pontja szerinti országos lehatárolás közhitelesnek minősül.

(4) A barnamezős területek hasznosítását – ha az adott fejlesztés nagysága alapján a beruházás barnamezős területen is megvalósítható – előnyben kell részesíteni a zöldmezős területekhez képest.

(5) A barnamezős területek hasznosítását

a) kármentesítéssel egybekötött – törvényben megállapított – adómentesség biztosításával, és



b) sajátos településrendezési, telekalakítási és építési követelmények meghatározásával kell elősegíteni.

(6) A barnamezős területeket a településfejlesztési célokhoz és a településszerkezethez illeszkedő funkcióval kell hasznosítani, biztosítva a műszaki és zöldinfrastruktúra-ellátottságát.

Konklúzió: Az előnyök biztosítása érdekében mielőbb kezdeményezni kell a kataszterbe bekerülést még mielőtt lezárul a rekultiváció!

54. § [Az országos és a Balatoni főépítész jogállása és feladatai]

(2) Az országos főépítész

b) az új beépítésre szánt területek kijelölése vonatkozásában szakmai véleményt nyilvánít, amelyet az állami főépítész a településterv záró szakmai véleményezésénél köteles figyelembe venni,

Konklúzió: Ez az előírás egyfelől némi véleményezési határidő csúszást eredményez majd a rendezési terv módosítási eljárásában, másfelől a támogató vélemény megadása előre biztosra nem tervezhető.

76.§ [Védelmi előírások]

(1) Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása esetén – ide nem értve, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, vagy ha az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektárt – az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a településterv tervezetét köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek.

(2) Az állami főépítész már az (1) bekezdés szerinti egyeztetési eljárás – záró szakaszát megelőző – véleményezési szakaszában kikérheti az országos főépítészt az új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó tervezettel kapcsolatos véleményét. Ha a véleményezési eljárást követően a településterv tervezete nem változik, a záró szakaszban az országos főépítést köti a véleményezési szakaszban adott véleménye.

(5) Az országos főépítész (4) bekezdés szerinti érdemi nyilatkozatát az állami főépítész szakmai véleményébe be kell építeni, és ha az új beépítésre szánt terület kijelölését az országos főépítész indokolással ellátott nyilatkozatában nem támogatja, kizárólag nem támogató állami főépítési vélemény adható.

Konklúzió: Ez az előírás rögzíti az országos és az állami főépítész eljárásának körülményeit.

88.§ [A telekalakítás]

(4) Új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat a beépíthetőség feltételeként előírhatja a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítását, az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.

Konklúzió: Ez az előírás nem tartalmaz érdemi, korlátozó befolyásoló előírást.

92. § [A településrendezési szerződés]

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

Konklúzió: Ezen előírás miatt a szerződés tartalmazhat a megvalósításra és tulajdonra vonatkozó megállapodást.

6.2. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény általános előírásai

Az alábbiakban idézzük a hatályos jogszabály szövegét és aláhúzással jelöljük a tervezés szempontjából releváns részeket.



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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét 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;

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;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

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

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

Konklúzió:

Ez az előírás várhatóan nem tartalmaz érdemi, korlátozó befolyásoló előírást.

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.

Konklúzió:

A 12. § (1) bekezdésének előírása érvényesül, mert csak a félsziget közepén lévő terület lesz KRel-3 övezet.

A 12. § (2) bekezdésének előírása érvényesül, mert ilyen módosításra nem kerül sor.

A 12. § (3) a) pontja megfelelő csereterületek hiányában várhatóan nem fog érvényesülni, de a b) pontja szerinti felétel teljesíthető, ha a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölünk valahol a területen, esetleg a terület közelében, vagy a település más részén. Ez ebben az esetben a KRel-3 övezet területe legalább 25 %-ának megfelelő nagyságú új Zkk övezetet volt szükséges kijelölni, amit a tervjavaslat tartalmaz.

A 12. § (4) bekezdésének előírása érvényesül, ha a településrendezési szerződés szerint a kijelölésre kerülő zöldterület a települési önkormányzat tulajdonában áll, vagy a települési



önkormányzati tulajdonba adásról rendelkezik a szerződés.

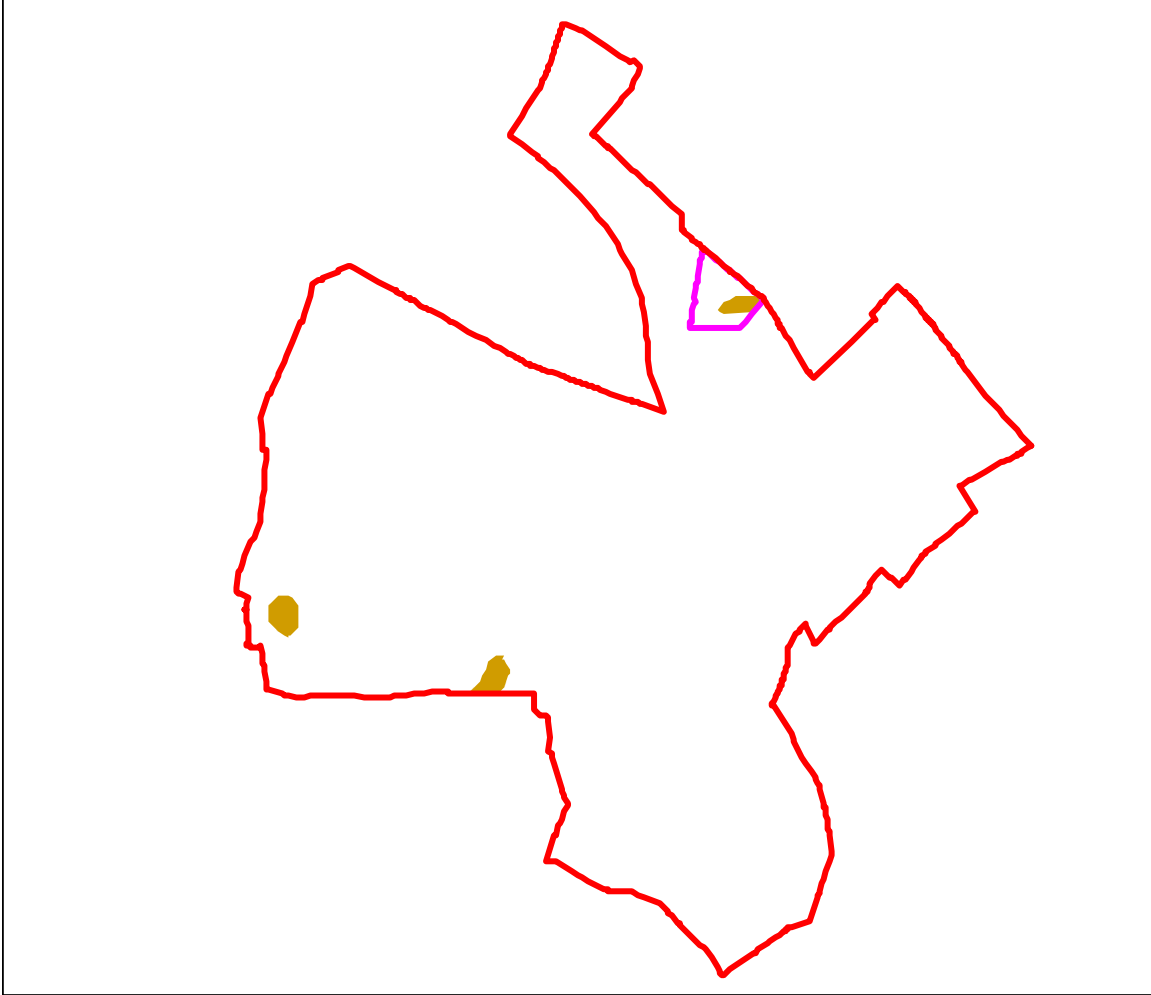
13.§ (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Konklúzió:

A településrendezési tervi módosítás során ennek megfelelően kell eljárni, ami a rendezési terv módosítása időszakában érintettség hiányában várhatóan nem fog gondot okozni.

6.3. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet általános előírásai

Az előbbieken ismertetett OTrT előírásain túlmenően a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásait is be kell majd tartani. Ez a következő:


1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)

Jelkulcs:
 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Megyehatár

 Település közigazgatási határa

 Települési térség

A rajzi megállapítások a következők:

- A település területe három különböző helyen érintett a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével.
- A változással érintett terület érintett a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével.

2.§ (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Konklúzió:

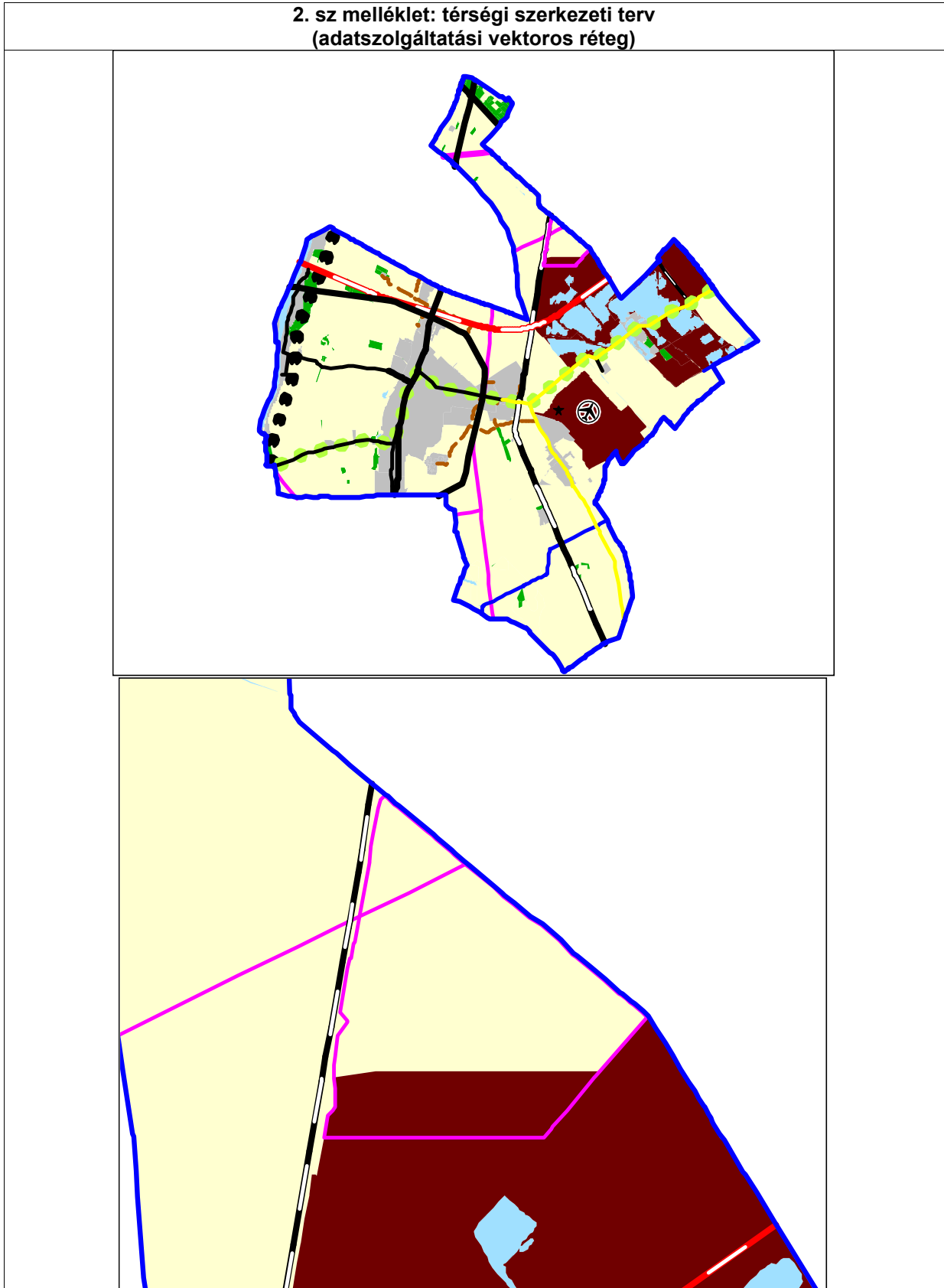
Az érintett terület a valóságban már kitermelt bányaterület, ezért ezen nem kötelező, hanem javasolt előírás betartása nem lehetséges, nem szükséges, jelenleg már a terület utóhasznosításának előkészítése folyik.



6.4. A Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) PM Kgy. sz. rendelet vonatkozó előírásai

Az előbbieken ismertetett OTrT és MvM rendelet előírásain túlmenően a 10/2020. (VI.30.) PM Kgy. sz. rendelet, azaz a PmTrT előírásait is be kell majd tartani. Ezek a következők:

2. sz melléklet: térségi szerkezeti terv (adatszolgáltatási vektoros réteg)





Jelkulcs:

<p>Térségi területfelhasználási kategóriák és településcsoportok adatai</p> <ul style="list-style-type: none"> Települési térség Sajátos területfelhasználási térség Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség Vízgazdálkodási térség Terület törzservezési körzet 	<ul style="list-style-type: none"> Nagyrészből (vissatérítendő) (tervezett) Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett) Országos vasúti mellékvonal (meglévő) Országos vasúti mellékvonal (tervezett) Törzsi repülőtér (meglévő) Országos kerékpárút-vonal (meglévő) Országos kerékpárút-vonal (tervezett) Törzsi kerékpárút-vonal (meglévő) Törzsi kerékpárút-vonal (tervezett) Törzsi kiserő (meglévő) Komplexhely (meglévő) 	<p>Emergenciális hálózatok és egyéb építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> <5-08 MW teljesítményű tájékoztató erőmű (meglévő) 230 kV-os átviteli hálózatok (tervezett) (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózatok (tervezett) (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózatok (tervezett) (tervezett) 220 kV-os átviteli hálózatok (tervezett) (meglévő) Törzsi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) Középfeszültségű vezeték (meglévő) Tűvédezővezeték (meglévő) Földgázszállítás vezeték (meglévő) Földgázvezeték vezeték (meglévő) 	<p>Alapföldrajzi elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> Orszaghátár Megyehatár Budapesti Agglomeráció határa Települési közigazgatási határa
<p>Közelkedési hálózatok és egyéb építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> Gyorsforgalmi út (meglévő) Gyorsforgalmi út (tervezett) Főút (meglévő) Főút (tervezett) Tervezett főúti elemek Törzsi szerepű összekötő út (meglévő) Törzsi szerepű összekötő út (tervezett) Mellékút (meglévő) Mellékút (tervezett) 	<p>Víz útvezetvények</p> <ul style="list-style-type: none"> Országos jelentőségű csatorna (meglévő) Előrendű árvízvédelmi fővezeték (meglévő) 	<p>Hulladékgyűjtéssel kapcsolatos építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> Veszélyeshulladék-tároló (meglévő) Radioaktív hulladék-tároló (meglévő) Törzsi hulladék-kezelő (meglévő) 	

A 2. sz. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A település területe legnagyobb részben mezőgazdasági térség, nagyrészből települési térség, sajátos területfelhasználási térség és vízgazdálkodási térség, valamint kis részben erdőgazdálkodási térség térségi területfelhasználási kategóriákba van besorolva. A változással érintett terület nagyrészből (765.768 m² nagyságban) a mezőgazdasági térségbe, kis részben (241.734 m² nagyságban) a sajátos területfelhasználási térségbe tartozik.
- A településen található egy meglévő térségi repülőtér. A változással érintett terület ezt nem érinti.
- A település igazgatási területén É-D irányban haladó meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya és K-Ny haladó irányban tervezett egyéb országos törzshálózati vasúti pálya található. A változással érintett területet ez nem érinti, de a területe mellett halad el.
- A település igazgatási területén K-Ny és É-D irányokban haladó meglévő és tervezett főúti elemek, valamint ezekről K-i irányban kiágazó meglévő térségi szerepű összekötő utak, továbbá a Ny-i településrészekén egyéb meglévő mellékutak találhatóak. Változással érintett terület ezeket nem érinti.
- Az RSD közelében É-D-i irányban haladó tervezett országos kerékpárút-vonal elem, K-Ny-i irányban tervezett térségi kerékpárút-vonal elem található. A változással érintett területeket nem érinti.
- A település É-i részén halad át a meglévő 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme. A változással érintett terület ezt nem érinti.
- A települést É-D-i irányban szeli ketté a térségi ellátást biztosító meglévő 132 kV-os elosztó hálózat eleme, melyről Ny-i irányban leágazik a térségi ellátást biztosító meglévő 132 kV-os elosztó hálózat eleme. A változással érintett terület É-i harmadán ez az elem a területet érinti.
- A település középső részét érinti a meglévő földgázelosztó vezeték eleme. A változással érintett területet ez nem érinti.
- A település D-i részén K-Ny-i irányban meglévő országos jelentőségű csatorna húzódik. A változással érintett területet egyik sem érinti.

A fent említett területfelhasználási besorolásokon és szabályokon túlmenően a települést a PMTrT 1. sz. melléklete alapján érinti még:

- Közlekedés:
 - = 1.3.2.2. Tervezett főúti kapcsolatok: b) 100. sz. főút: (Bicske térsége (M1) – Százhalombatta) – Újhartyán (M5); d) (Szabadegyháza (62. sz. főút) – Adony) – Ráckeve – Kiskunlacháza (51. sz. főút)
 - = 1.3.2.3. Tervezett településelkerülő szakaszok: b) 51. sz. főút: Kiskunlacháza, Dömsöd
 - = 1.5.1. Meglevő térségi összekötő utak: f) 5203 j.: Kiskunlacháza (51. sz. főút) – (Kunszentmiklós); g) 5204 j.: Kiskunlacháza (5203 j. út) – Bugyi (5202 j. út)
 - = 1.6.1. Pest megye egyéb meglévő mellékút hálózata: 51117 j. Kiskunlacháza bek. út; 51306 j. Kiskunlacháza – Ráckevei Dunaág; 5203 j. Kiskunlacháza – Apaj – (Kunszentmiklós); 52304 j. Kiskunlacháza major bek. út; 51312 j. Kiskunlacháza komp bek. út
 - = 1.13. Térségi repülőtér: Kiskunlacháza
 - = 1.7.2. Meglevő országos törzshálózat vasúti pályák: i) 150. sz. (Budapest – [IX. kerület, Ferencváros] – Kelebia – (Szerbia))
 - = 1.8.1. Országos kerékpárút törzshálózat elemeinek Pest megyét érintő szakaszai: c) 6. Alsó-Dunamente kerékpárút-vonal (6-os jelű Euro Velo): 6.A. (Budapest – Dunaharaszti – Taksony –



- Dunavarsány – Majosháza) – Ráckeve – Dömsöd – (Dunavecse – Dunaegyháza – Solt – Dunapataj – Ordas – Dunaszentbenedek – Uszód – Foktő – Fajsz – Baja – Szeremle – Dunafalva – Mohács – Kölked – (Horvátország))
- = 1.8.2. Térségi jelentőségű kerékpárutak: a) Ráckeve – Dabas – Pilis – Nagykáta
 - Közművek:
 - = 1.14.2. Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezetékek: 8, 9 Albertirsa – Szigetcsép – (Ercsi – Martonvásár)
 - = 1.14.5. Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os főelosztó vezetékek: (Budapest [XXIII.] – Dunaújváros); (Budapest [XXIII.] – Dunaújváros) – Ráckeve
 - = 1.15.5. Meglévő földgázelosztó vezetékek: (Majosháza) – Áporka – Kiskunlacháza
 - egyéb OTrT elem: Budapestet délről kerülő vasútvonal (V0): Szárliget – Szár – Bodmér – Vértesacska – Vereb – Baracska – Ercsi – Szigetszentmárton – Kiskunlacháza – Bugyi – Dabas – Újhartyán – Ceglédbercel

A fenti PMTrT kivonat és az 1. számú szöveges melléklet alapján a települést az alábbi területhasználati besorolások és besorolási értékek érintik:

Térségi terület-felhasználási kategóriák	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Települési térség	1172,3	12,54
Sajátos területfelhasználású térség	1118,7	11,96
Erdőgazdálkodási térség	221,5	2,37
Mezőgazdasági térség	6321,9	67,60
Vízgazdálkodási térség	516,9	5,53
Összesen:	9351,3	100,00

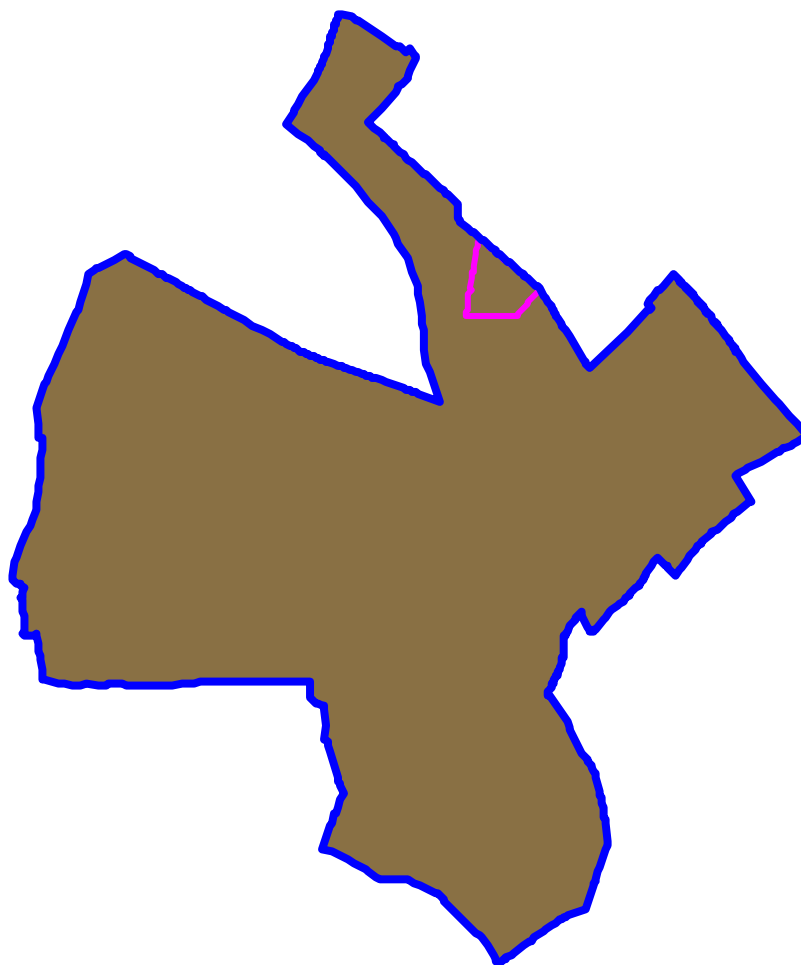
Az előbbieket és az OTrT alapján a PMTrT előírásaiban a Kiskunlacházára vonatkozó közvetlen átsorolási területnagyságbeli korlátok a következők:

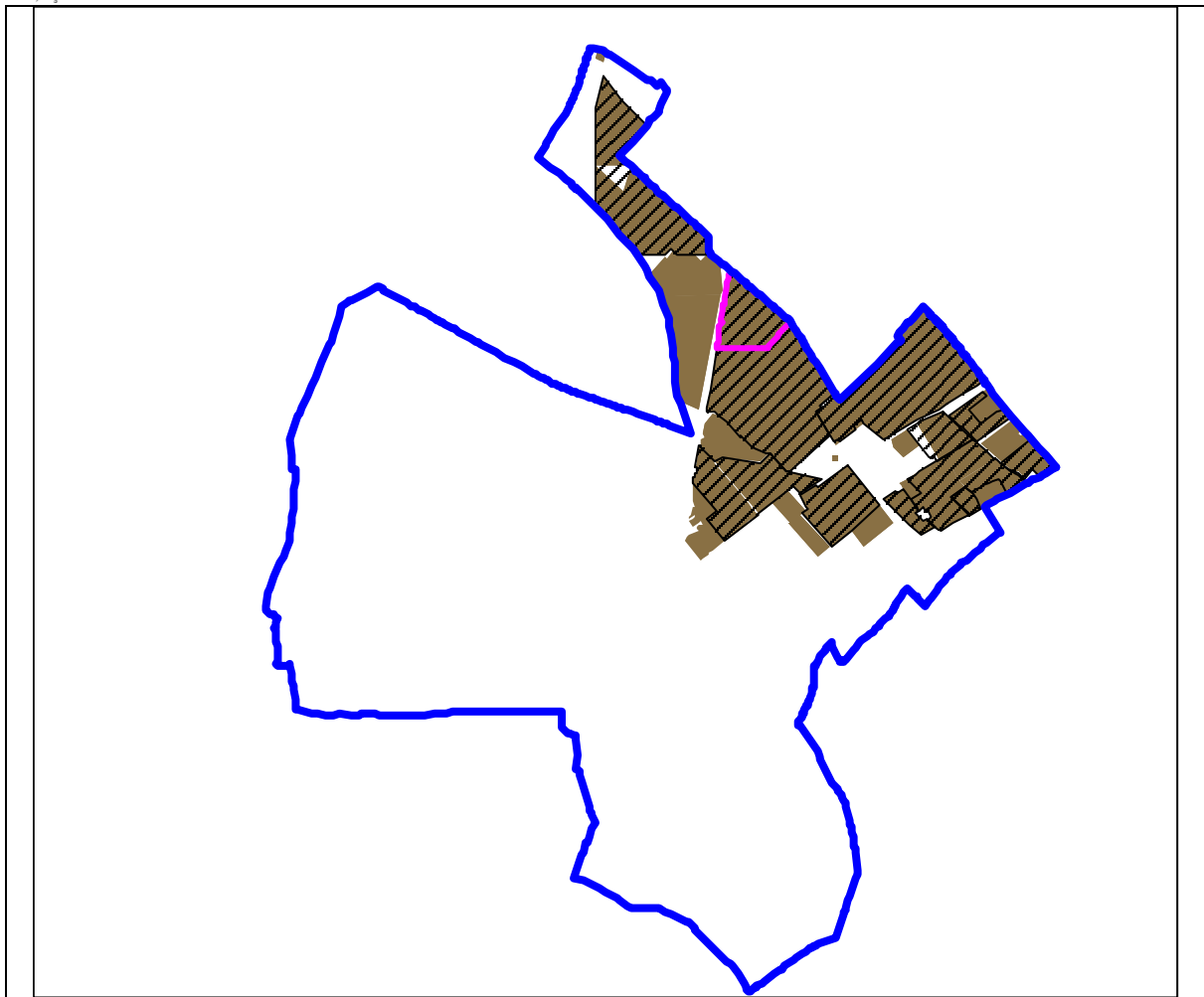
Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)	
Mezőgazdasági térségből	mezőgazdasági területbe.	legalább	4741,4250
	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe.	legfeljebb	1580,4750


A mezőgazdasági térségből nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe történt átsorolások után a hatályos terv szerint már csak 903,4850 ha lenne átsorolható, ami jelen esetben nem jelent akadályt.












3.9. sz. melléklet: Ásványi nyersanyagvagon övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg és ágazati nyilvántartás az ásványi nyersanyagvagonról és a bányatelkekről)



**Jelkulcs:
JELMAGYARÁZAT****Szabályozási elemek:**

 Ásványi nyersanyagvagyon által érintett település

Alaptérképi elemek:

-  országhatár
-  megyehatár
-  BATrT határa
-  települési közigazgatási határ
-  települési terület
-  gyorsforgalmi út
-  főút
-  térségi összekötő út
-  mellékút

Adatszolgáltatók:

- MBFSZ

- MBFSZ

- állami alapadatok felhasználásával készült.

- acatszolgáltató: BFKH-FTF.

- acatszolgáltatás sorszáma: 101.

A 3.9. sz. melléklet rajzi megállapításai (az MvM 7. sz. mellékletével teljesen megegyezően) a következők:

- A település az ásványi nyersanyagvagyon övezettel érintett települések közé tartozik.
- A település É-i és K-i területei az ásványi nyersanyagvagyonnal (barna színkitöltött) és bányatelekkel (fekete sraffozott) érintett területek közé tartoznak.
- A változással érintett terület érintett az ásványi nyersanyagvagyon övezettel érintett településekkel.
- A változással érintett terület érintett az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területekkel és érintett bányatelekkel.

Az övezetre vonatkozó szabályok azonosak az MvM vonatkozó szabályaival.

8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

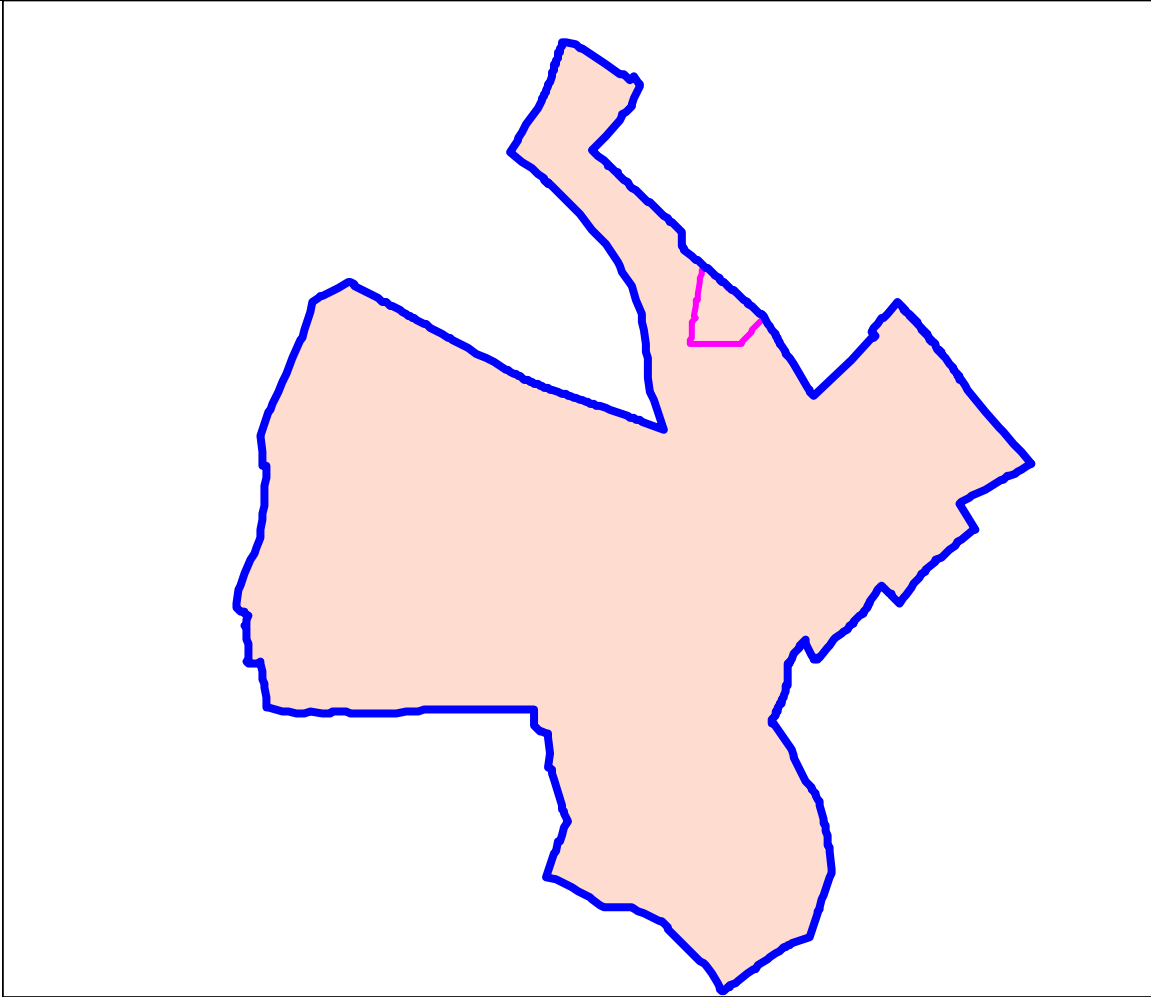
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Konklúzió:

Az érintett terület a valóságban már kitermelt bányaterület, ezért ezen előírás betartása már nem lehetséges, nem szükséges, jelenleg már a terület utóhasznosításának előkészítése folyik.




3.13.2. melléklet: Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)



Jelkulcs: JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek:

 Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település

Alaptérképi elemek:

 országhatár
 megyehatár
 BAtT határa
 települési közigazgatási határ
 települési terület
 gyorsforgalmi út
 főút
 térségi összekötő út
 mellékút

Adatszolgáltató:
- Pécsi Megyei Önkormányzat

Alaptérkép:
- állami alapadatbázisok felhasználásával készült,
- adatszolgáltató: BFKH-FTF,
- adatszolgáltatás sorszáma: 101.

A 3.13.2. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A település egésze érintett a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével.
- A változással érintett terület érintett a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével.

A PMTrT logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályai:

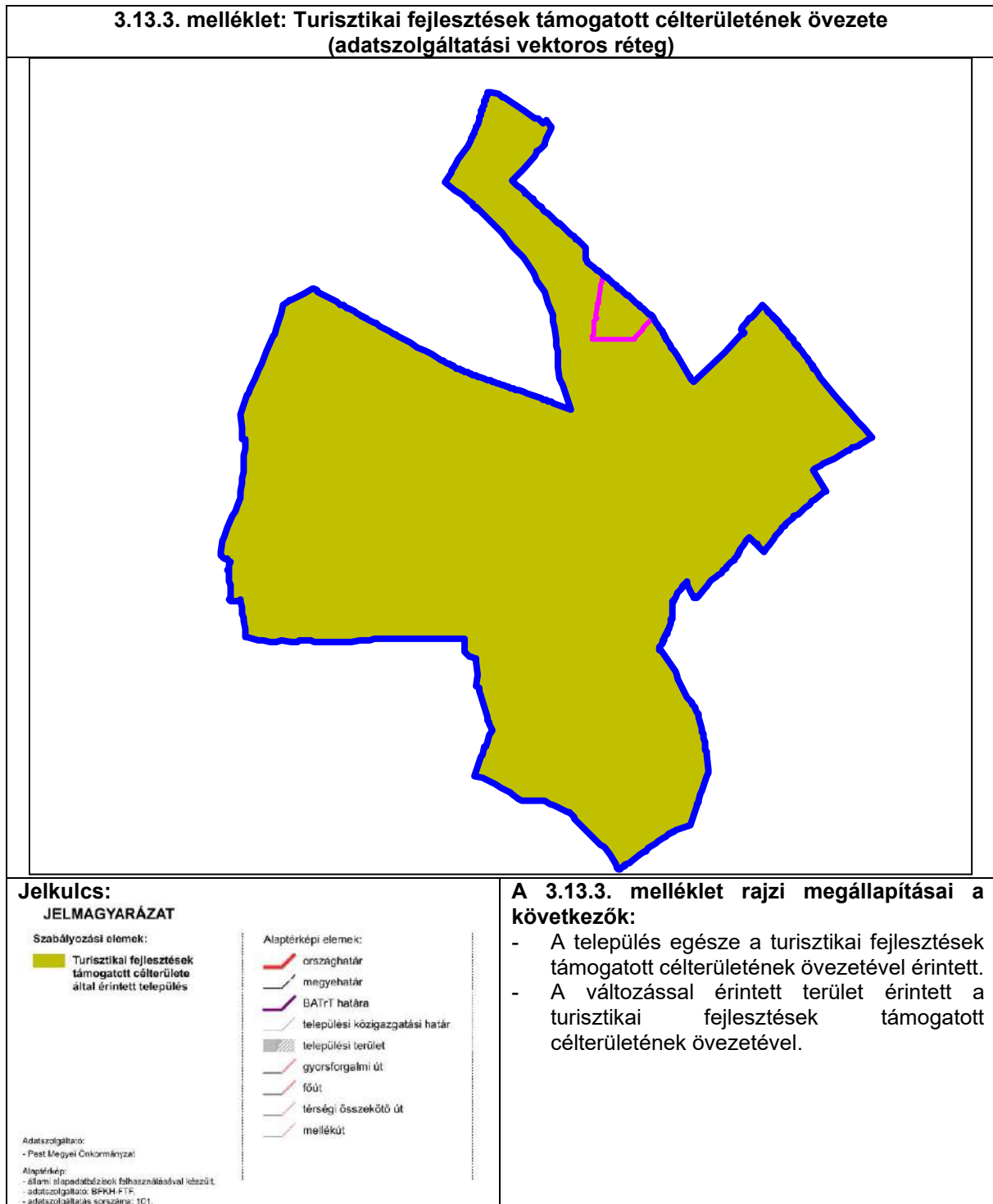
9.§ A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai 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.

Konklúzió:

Az érintett terület rész a valóságban már kitermelt bányaterület és jelenleg már a terület nem logisztikai célú utóhasznosításának előkészítése folyik, ezért ezen nem kötelező, hanem javasolt



előírás betartása nem szükséges.



A PMTrT turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályai:

10.§ 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.

Konklúzió:

Az érintett terület rész a valóságban már kitermelt bányaterület és jelenleg már a terület nem logisztikai célú utóhasznosításának előkészítése folyik, ezért ezen nem kötelező, hanem javasolt előírás betartása nem szükséges.



A tervjavaslatban előírányzott változtatások ennek az elvárásnak megfelelőhetnek (pl. út- és közműfejlesztések kijelölések) a Délegyházával történő együttműködés biztosításával.

6.4. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásai

A rendezési terv módosítás időszakában várhatóan már a TÉKA előírásait kell alkalmazni, ezért az előbbieken ismertetett OTrT, MvM rendelet és PM Kgy. rendelet PmTrT előírásain túl már majd az OTÉK helyett a TÉKA előírásait is be kell majd tartani. Ezek fontosabb elemei a következők:

12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei
- 13.§ (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy
- a) annak nagysága legalább 300 m², és
- b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.
- (2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.
- (3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha
- a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,
- b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és
- c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.
- (4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.
- (5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.
- (7) Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani.

Konklúzió:

A 13. § (1) a) és b) pontjának előírásai érvényesülnek.

A 13. § (2) bekezdésének előírásának ilyen értelmű módosítás hiányában nem kell érvényesülnie.

A 13. § (3) bekezdésének előírásai kötelezően nem érvényesítendőek, de igény esetén a projekt erősítése és a problémák elkerülése érdekében akár a szükséges igazolásokat és önkormányzati határozatot be lehet szerezni.

A 13. § (4) bekezdésének előírása érvényesülése a településterv alátámasztó javaslatában történő bemutatással, és a megvalósítás során önkormányzati részről történő biztosítása révén valósul meg.

A 13. § (5) bekezdésének előírása érvényesül.

A 13. § (7) bekezdésének előírása érvényesül.

46. A nyúlványos telekre és a visszamaradó telekre vonatkozó különös szabályok
- 48.§ (1) Ha a telek a nagysága alapján megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, és a helyi építési szabályzat ezt kifejezetten megengedi, nyúlványos telek is kialakítható a (2) bekezdésben foglalt kivétellel.
- (2) Átalakuló területeken, új beépítésre szánt területeken vagy új telektömb kiszabályozásánál nyúlványos telek nem szabályozható és nem alakítható ki.



Konklúzió:

A 48. § (1) bekezdésének előírása a területre nem vonatkozik.

A 48. § (2) bekezdésének előírását a HÉSZ módosítás során érvényesíteni kell majd.

50. Védőterületek

55.§ (8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 27. § (2) bekezdés 2., 8., 9., 10., 11., 12., 14. és 15. pontja szerinti területek kivételével –

a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 méter széles területen,

b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 méter széles területen,

c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100-100 méter széles területen.

Konklúzió:

Az 55. § (8) bekezdés b) pontjának előírása érvényesül, mert ezen zónán belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



TERVIRATOK

- A 264/2025.(X.07.) Kt. határozat, a korábban benyújtott előzetes fejlesztői beadványra adott válaszról. (1 oldal)
- Főépítész feljegyzés a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmáról (1 oldal)
- Polgármesteri és jegyzői nyilatkozat a főépítész feljegyzés elfogadásáról (1 oldal)
- Polgármesteri nyilatkozat a közintézményi és közmű infrastruktúra kapacitásáról (1 oldal)
- Polgármesteri nyilatkozat a munkaközi egyeztetési anyag elfogadásáról, a tervezési munka folytatásáról (1 oldal)



**Kiskunlacháza Város Önkormányzata
K É P V I S E L Ő – T E S T Ü L E T E
2340 Kiskunlacháza, Kossuth tér 1.**

KIVONAT

A Képviselő-testület 2025. október 7-i ülésének jegyzőkönyvéből

264/2025.(X.07.) határozat

Kiskunlacháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. megismerte a LaVida Estates Zrt., 1142 Budapest, Gizella út 42-44. Siba Henriett ügyvezető által benyújtott, a Kiskunlacháza Város 0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz-re vonatkozó átsorolási kérelemhez szükséges fejlesztői beadványt,
2. úgy dönt, hogy a Kiskunlacháza Város 0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz-re vonatkozó átsorolási kérelemhez szükséges fejlesztői beadványban foglalt fejlesztési elképzelésekkel elvben egyetért, a területen a bányászati célú hasznosítás megszüntetése után tervezett különleges üdülő, sport rekreációs hasznosítás megvalósítását elvben támogatja,
3. az előbbieik alapján úgy dönt, hogy a LaVida Estates Zrt. a Kiskunlacháza Város 0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz-re vonatkozó tervezett elképzeléseit egy telepítési tanulmányterv keretei között dolgozza ki részletesebben, mely tanulmány megegyezés esetén alapja lehet egy a fejlesztő és az Önkormányzat között megkötendő településrendezési szerződésnek, ezen érvényes településrendezési szerződés alapján a későbbiekben a város hatályos településrendezési szerződés terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve szükséges módosítása is elvben elvégezhető
4. kéri a fejlesztőt, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítése és a településrendezési szerződés előkészítése során egyeztessen az önkormányzattal.
5. felhatalmazza a polgármestert és a főépítészt arra, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítése és a településrendezési szerződés előkészítése során, a végleges döntés meghozatala érdekében az egyeztetéseken vegyen részt, mely egyeztetések kiemelt pontja legyen a településrendezési szerződés keretében meghatározandó településfejlesztési hozzájárulás összegének és ütemezett fizetésének kidolgozása,
6. az 5. pont szerinti településfejlesztési hozzájárulás összege igazodjon a megvalósuló beruházás tényleges értékéhez, a végleges összeg a településrendezési szerződésben kerül meghatározásra.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Répás József polgármester

dr. Répás József sk.
polgármester

Soós Zsoltné sk.
jegyző

A kivonat hiteles!

Bozsik Edina
Bozsik Edina
jegyzőkönyvvezető





Ügyiratszám: 817-1/2026.

Tárgy: Főépítési feljegyzés
TT elkészítéséhez
módosításához

Főépítési feljegyzés Kiskunlacháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének tájékoztatására

A LaVida Estates Zrt. megbízásából a PESTTERV Kft., a 2026. márciusban kötött tervezési szerződés alapján készíti Kiskunlacháza Város 0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz-re (korábbi XIII Bánya, Jánoshalmi dűlő) vonatkozó településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervét. A konkrét tervezési feladat a változtatással igényelt területen belül első változatban különleges beépítésre nem szánt sport-, rekreációs, második változatban részben különleges beépítésre nem szánt sport-, rekreációs, részben kertvárosias lakó terület kialakítása.


A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg az elkészítendő dokumentáció tartalmi követelményeit. E szerint: „19.§ (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.” Az előbbieket alapján a telepítési tanulmányterv tartalma a 7 mellékletet figyelembe véve a következő legyen:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének tekintetében tartalmazza
 - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
 - d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
 - e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

A fentiekben említett tartalmak közül értelemszerűen, csak azokat a témaköröket, esetleg fejezeteket kell elkészíteni, korszerűsíteni, melyeket a tervezett módosítások kifejezetten érintenek. Az egyéb munkarészek elkészítése, vagy korszerűsítése szükségtelen.

Ez a feljegyzés a LaVida Estates Zrt., a tervező és Kiskunlacháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének tájékoztatására készült.

Kiskunlacháza Város, 2026. március 24.


Bárány László
Kiskunlacháza Város főépítésze





Kiskunlacháza Város Polgármestere
2340 Kiskunlacháza Kossuth tér 1.
Telefon: 06 24 / 519-840
E-mail: polgarmester@kiskunlachaza.hu

KKL/868-2/2026.

Tárgy: nyilatkozat a telepítési tanulmányterv tartalmi kereteinek tudomásulvételéről

**Polgármesteri és jegyzői nyilatkozat
a telepítési tanulmányterv tartalmi kereteinek tudomásulvételéről**

Alulírott **dr. Répás József**, Kiskunlacháza Város Polgármestere, valamint **Soós Zsoltné**, Kiskunlacháza Város Jegyzője a következő nyilatkozatot tesszük:

1. Tudomásul vesszük, hogy a **LaVida Estates Zrt.** megbízásából a **PESTTERV Kft.** a 2026. márciusában kötött tervezési szerződés alapján készíti a **Kiskunlacháza 0474/5, 0474/6 és 0474/7 hrsz.** alatti ingatlanokra (korábbi XIII. bánya, Jánoshalmi dűlő) vonatkozó, a településrendezési szerződést megalapozó **telepítési tanulmánytervet** (a továbbiakban: tanulmányterv).
2. Tudomásul vesszük és elfogadjuk Kiskunlacháza Város Önkormányzata főépítésének a tanulmányterv tartalmára vonatkozó feljegyzésében foglaltakat.
3. Rögzítjük, hogy a Kiskunlacháza 0474/5, 0474/6 és 0474/7 hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozó, a településrendezési szerződést megalapozó tanulmánytervet a főépítési feljegyzésben meghatározott tartalmi keretek figyelembevételével kell elkészíteni.
4. Rögzítjük továbbá, hogy amennyiben Kiskunlacháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a tanulmányterv megismerésekor újabb, számára fontos részletekre kiterjedően tesz észrevételeket, javaslatokat, a tanulmánytervet – a jogszabályi előírások és a főépítési feljegyzésben meghatározottak figyelembe vétele mellett - a Képviselő-testület által meghatározottak szerint kell elkészíteni.

Kiskunlacháza, 2026. március 30.


dr. Répás József
polgármester




Soós Zsoltné
jegyző



Kiskunlacháza Város Polgármestere
2340 Kiskunlacháza Kossuth tér 1.
Telefon: 06 24 / 519-840
E-mail: polgarmester@kiskunlachaza.hu

KKL/868-1/2026.

Tárgy: nyilatkozat beruházáshoz szükséges
közműkapacitásokról

Polgármesteri nyilatkozat

Alulírott **dr. Répás József**, Kiskunlacháza Város Polgármestere a **La Vida Estates Zrt.** által a **Kiskunlacháza 0474/5, 0474/6 és 0474/7 hrsz.** alatti ingatlanokon tervezett fejlesztés megvalósításához szükséges közmű- és közintézményi infrastruktúra kapacitások tekintetében nyilatkozom, hogy

- a projekt megvalósítását Kiskunlacháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 264/2025.(X.07.) számú határozata alapján elviekben támogatom,
- mivel nem ismertek a fejlesztés részletei, a kapacitások ismerete nélkül azok rendelkezésre állásáról jelenleg nem tudok nyilatkozni.

Nyilatkozom továbbá, a közműkapacitások a város jelenlegi igényeit is éppen ki tudják elégíteni, így egy nagyobb mértékű fejlesztés esetén mindenképpen szükséges azok bővítése, esetlegesen közműpótló műtárgyak alkalmazása.

Jelen nyilatkozatot a tervezett fejlesztés előkészítésének, tervezésének és hatósági, finanszírozási, illetve befektetői egyeztetéseinek támogatása céljából adom ki.

Kiskunlacháza, 2026. március 30.



dr. Répás József
polgármester



Kiskunlacháza Város Polgármestere
2340 Kiskunlacháza Kossuth tér 1.
Telefon: 06 24 / 519-840
E-mail: polgarmester@kiskunlachaza.hu

Ikt. szám: KKL/817-3/2026.

Tárgy: telepítési tanulmányterv
megoldási javaslatainak elfogadása

Polgármesteri nyilatkozat

Alulírott **dr. Répás József**, Kiskunlacháza Város Polgármestere nyilatkozom, hogy a **La Vida Estates Zrt.** által elkészített a **0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz-re (korábbi XIII Bánya, Jánoshalmi dűlő) vonatkozó településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmányterv I. fázis: munkaközi egyeztetési dokumentációját a La Vida Estates Zrt.** a mai napon bemutatta, annak tartalmát megvitattuk. A tervet megismerve, a városi főépítész szakmai véleménye alapján, valamint a Kiskunlacháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének előzetes konzultációs felhatalmazása alapján a munka folytatásával kapcsolatban nyilatkozom, hogy

- a tanulmányterv tervi megoldásait változtatás nélkül továbbtervezésre, és döntés céljából a Képviselő-testület elé történő előterjesztésre alkalmasnak tartom,
- a településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmányterv műszaki tartalma alapján a La Vida Estates Zrt. készítse elő a településrendezési szerződés szövegtervezetét, melyet a képviselő-testületi bemutatás előtt kérek előbb külön megküldeni polgármesteri előzetes véleményezésre,
- a tanulmányterv véglegesített változatát, továbbá a településrendezési szerződés egyeztetett szövegét a soron következő képviselő testületi döntésre fogom betervezni.

Jelen nyilatkozatot a tervezett fejlesztés előkészítésének, tervezésének és hatósági, finanszírozási, illetve befektetői egyeztetéseinek támogatása céljából adom ki.

Kiskunlacháza, 2026. május 19.


dr. Répás József
polgármester



MELLÉKLET

- A tervezési terület ingatlanainak tulajdoni lapjai (11 oldal)
- A munka folytatását, a rendezési terv módosítását lehetővé tevő képviselő-testületi határozat érdemi szövegtervezete (1 oldal)



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260323/4737
2026.03.23



Oldal 1/5

Kiskunlacháza
Külterület, 474/5 helyrajzi szám

Kiskunlacháza, Külterület, 0474/5

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 10318-7/2008.07.09			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / anyagbánya	0	9 0205	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21			
Jogi jelleg: Bányatelek				
Kiskunlacháza XIII.homok, kavics				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	⊗ Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 304803/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 38061/2004.04.05 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	⊗ Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 19879/790925 Eredeti határozat: 39447/2004.04.21 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	⊗ Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 31007/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 41008/2004.05.10 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	⊗ Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2380/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 41898/2004.05.20 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		

Folytatás a következő oldalon



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260323/4737
2026.03.23

Oldal 2/5

Kiskunlacháza
Külterület, 474/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 4943/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 41968/2004.05.20 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 4357/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 45967/2004.07.07 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 39250/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 47132/2004/2004.05.13 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 4808/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 47966/2004/2004.05.24 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 40895/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 47968/2004/2004.05.17 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 336668/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 47970/2004/2004.05.17 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		

Folytatás a következő oldalon



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260323/4737
2026.03.23

Oldal 3/5

Kiskunlacháza
Külterület, 474/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1935/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 47127/2004/2004.04.05 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczi Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387705/3/2020.10.12	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 386224/2/2021.03.05
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Utalás: II/1-11 Név: DBK-FÖLDGÉP ÉPÍTÉSI KFT Jogosult címe: 1095 BUDAPEST XVIII.KER., Gát utca 21.		
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 386224/2/2021.03.05	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat INYER/2025/634821/3 2025.12.12. 11:57:58
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: BÁCSKA-LOGISTIK KFT. Jogosult címe: 6500 BAJA, Jánoshalmi út 6.		
14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/634821/3 2025.12.12. 11:57:58	
Tulajdonjog Tulajdoni hányad: 1 / 1 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel Utalás a törölt bejegyzésre: II / 13. Név: PACX Fulfillment Korlátolt Felelősségű Társaság Jogosult címe: Magyarország 1147 Budapest, Ilosvai Selymes utca 150		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Önálló zálogjog 306 728 000 FT, azaz háromszázhatmillió-hétszázhuszonnyolcezer forint és járulékai erejéig első zálogjogi ranghelyen lásd még a 0474/2-3 hrszámú ingatlanokat is Eredeti határozat: 48688/2005.07.26 Név: DBK-FÖLDGÉP ÉPÍTÉSI KFT Jogosult címe: 1095 BUDAPEST XVIII.KER., Gát utca 21.		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Bányaszolgalmi jog Eredeti határozat: 48838/2005.07.27 Név: DBK-FÖLDGÉP ÉPÍTÉSI KFT Jogosult címe: 1095 BUDAPEST XVIII.KER., Gát utca 21.		

Folytatás a következő oldalon



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260323/4737
2026.03.23

Oldal 4/5

Kiskunlacháza
Külterület, 474/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

3.	<p>Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21</p> <p>Önálló szöveges bejegyzés</p> <p>A 0474/4 hrszámú ingatlan megosztásából alakult</p>
4.	<p>Bejegyző határozat, érkezési idő: 10318-7/2008.07.09</p> <p>Önálló szöveges bejegyzés</p> <p>Az I/1. alatti ingatlan művelési ága szántóról, kivett anyagbánya-ra változott</p>
5.	<p>Bejegyző határozat, érkezési idő: 30617/2010 /2009.11.19.</p> <p>Vezetékjog</p> <p>98 m2 nagyságú területre Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELŐSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI. KER., Hengermalom út 18.</p>
6.	<p>Bejegyző határozat, érkezési idő: 32335/2010 2009.11.20</p> <p>Vezetékjog</p> <p>6855 m2 nagyságú területre Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI. KER., Hengermalom út 18.</p>
7.	<p>Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/678755/3 2025.12.22. 09:13:18</p> <p>Jelzálogjog</p> <p>Jelzálog típusa: Jelzálogjog Biztosított követelés alapjául szolgáló jogviszony: zálogszerződés Biztosított követelés összege: 120.000.000 Magyar forint és járuléka erejéig Biztosított követelés meghatározása a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra hivatkozással. Az okirat feltöltése megtörtént a beadványban.: zálogjogszerződés Zálogjog ranghelyének megjelölése: 1 Név: Magyar-Mikrohitelező Központ Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság Jogosult címe: Magyarország 1143 Budapest, Gizella út 42-44.</p>
8.	<p>Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/678755/3 2025.12.22. 09:13:18</p> <p>Elidegenítési és terhelési tilalom</p> <p>Biztosított jog: Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog</p> <p>Utalás a bejegyzett jogra: III / 7. Név: Magyar-Mikrohitelező Központ Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság Jogosult címe: Magyarország 1143 Budapest, Gizella út 42-44.</p>
9.	<p>Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/678755/3 2025.12.22. 09:13:18</p> <p>Vételi jog</p> <p>Név: Magyar-Mikrohitelező Központ Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság Jogosult címe: Magyarország 1143 Budapest, Gizella út 42-44.</p>

Folytatás a következő oldalon



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260323/4737
2026.03.23

Oldal 5/5

Kiskunlacháza
Külterület, 474/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/678755/3 2025.12.22. 09:13:18
	Alzálogjog
	Biztosított követelés alapjául szolgáló jogviszony: zálogszerződés Biztosított követelés összege: 120.000.000 Magyar forint és járuléka erejéig
	Utalás zálogjogra: III / 7. Név: MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság Jogosult címe: Magyarország 1051 Budapest, Nádor utca 31.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE



Elektronikusan hitelesítve: 2026.05.08. 08:51:41



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260508/2930
2026.05.08.

Oldal 1/2

Kiskunlacháza
Külterület, 474/6 helyrajzi szám

Kiskunlacháza, Külterület, 0474/6

SZÉLJEGYZÉK

Széjljegy: INYER/2026/162631

Széjljegy: INYER/2026/162631 - 2026.02.06. 12:22:53 - 2026.05.04. 14:21:04

A széjljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján:

Név: Magyar-Mikrohitelző Központ Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1143 Budapest, Gizella út 42-44. ,
CEGBIROSAG, 0110047395, Jelzálogjog bejegyzése
Név: Magyar-Mikrohitelző Központ Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1143 Budapest, Gizella út 42-44. ,
CEGBIROSAG, 0110047395, Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése
Név: Magyar-Mikrohitelző Központ Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1143 Budapest, Gizella út 42-44. ,
CEGBIROSAG, 0110047395, Vételi jog bejegyzése

Széjljegy: INYER/2026/162631

Széjljegy: INYER/2026/162631/4 - 2026.05.04. 14:21:04

A széjljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján:

Név: MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1051 Budapest, Nádor utca 31. , CEGBIROSAG, 0110041712,
Alzálogjog bejegyzése

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
10318-7/2008.07.09

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / anyagbánya	0	8 2126	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
42380/2008.04.21

Jogi jelleg: Bányatelek

Kiskunlacháza XIII.homok, kavics

II. RÉSZ

14. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INYER/2026/429917/3 2026.03.31. 00:00:00

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1 / 1
Utalás a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogra: III / 7
A bejegyzés ranghelye: 2026.01.26.
Jogállás: Tulajdonos
Jogváltozás jogcíme: adásvétel

Utalás a törölt bejegyzésre: II / 13.
Név: New & Old Project Korlátolt Felelősségű Társaság
Jogosult címe: Magyarország 1046 Budapest, Kiss Ernő utca 3/A 417

III. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
42380/2008.04.21

Önálló szöveges bejegyzés

A 0474/4 hrszámú ingatlan megosztásából alakult

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
10318-7/2008.07.09

Önálló szöveges bejegyzés

Az I/1. alatti ingatlan művelési ága szántóról, kivett anyagbánya-ra változott

Folytatás a következő oldalon



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260508/2930
2026.05.08.

Oldal 2/2

Kiskunlacháza
Külterület, 474/6 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30619/2010 /2009.11.19
	VezetékJog 2327 m2 nagyságú terület Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32338/2010 2009.11.20
	VezetékJog 3575 m2 nagyságú területre Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260323/4737
2026.03.23



Elektronikus iratleltár: 2026.03.23, 09:21:17
ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVANTARTÁS

Oldal 1/4

Kiskunlacháza
Külterület, 474/7 helyrajzi szám

Kiskunlacháza, Külterület, 0474/7

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52950/4/2015.11.04				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / anyagbánya	0	83 5361	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21				
Jogi jelleg: Bányatelek					
Kiskunlacháza XIII.homok, kavics					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	⊗ Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 304803/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 38061/2004.04.05 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	⊗ Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 19879/790925 Eredeti határozat: 39447/2004.04.21 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	⊗ Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 31007/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 41008/2004.05.10 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	⊗ Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2380/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 41898/2004.05.20 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		

Folytatás a következő oldalon



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260323/4737
2026.03.23

Oldal 2/4

Kiskunlacháza
Külterület, 474/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 4943/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 41968/2004.05.20 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 4357/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 45967/2004.07.07 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 39250/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 47132/2004/2004.05.13 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 4808/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 47966/2004/2004.05.24 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 40895/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 47968/2004/2004.05.17 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 336668/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 47970/2004/2004.05.17 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczki Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		

Folytatás a következő oldalon



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260323/4737
2026.03.23

Oldal 3/4

Kiskunlacháza
Külterület, 474/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	⊗ Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1935/790925 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 47127/2004/2004.04.05 Név: Jancsó Katalin, Születési év: 1957, Anyja neve: Bodolóczi Erzsébet Jogosult címe: 1112 BUDAPEST, Beregszász utca 2238/1		
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387705/3/2020.10.12	⊗ Törölő határozat 386224/2/2021.03.05
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Utalás: II/1-11 Név: DBK-FÖLDGÉP ÉPÍTÉSI KFT Jogosult címe: 1095 BUDAPEST XVIII.KER., Gát utca 21.		
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 386224/2/2021.03.05	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: BÁCSKA-LOGISZTIK KFT. Jogosult címe: 6500 BAJA, Jánoshalmi út 6.		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	⊗ Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Önálló zálogjog		
306 728 000 FT, azaz háromszázhatmillió-hétszázhuszonnyolcezer forint és járulékaik erejéig és járulékaik erejéig első zálogjogi ranghelyen lásd még a 0474/2-3 hrszámú ingatlanokat is Eredeti határozat: 48688/2005.07.26 Név: DBK-FÖLDGÉP ÉPÍTÉSI KFT Jogosult címe: 1095 BUDAPEST XVIII.KER., Gát utca 21.		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	⊗ Törölő határozat 387705/3/2020.10.12
Bányaszolgalmi jog		
Eredeti határozat: 48838/2005.07.27 Név: DBK-FÖLDGÉP ÉPÍTÉSI KFT Jogosult címe: 1095 BUDAPEST XVIII.KER., Gát utca 21.		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42380/2008.04.21	
Önálló szöveges bejegyzés		
A 0474/4 hrszámú ingatlan megosztásából alakult		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30613/2010./2009.11.19.	
Vezetékjog		
11152 m2 nagyságú területre Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.		

Folytatás a következő oldalon



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260323/4737
2026.03.23

Oldal 4/4

Kiskunlacháza
Külterület, 474/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32333/2010 2009.11.20
	Vezetékjog 7313 m2 nagyságú területre Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52950/4/2015.11.04
	Önálló szöveges bejegyzés A földrészlet művelési ága szántóról anyagbányára változott.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE



A munka folytatását, a rendezési terv módosítását lehetővé tevő képviselő-testületi határozat érdemi szövegtervezete

1. Kiskunlacháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a LaVida Estates Zrt-vel megkötött, Kiskunlacháza Város 0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz-re (korábbi XIII Bánya, Jánoshalmi dűlő) vonatkozó településrendezési szerződés és az ezt megalapozó tanulmányterv alapján és azoknak megfelelően a város hatályos településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét mielőbb módosítani kell.
2. Kiskunlacháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előbbieken elhatározott módosítás csak az alábbi konkrét témakörökre terjedhet ki:
 - = Kiskunlacháza Város 0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz-re (korábbi XIII Bánya, Jánoshalmi dűlő) és közvetlen tervezési környezetére vonatkozó településrendezési szerződés és az ezt megalapozó tanulmányterv alapján a szükséges terület-felhasználási, övezeti és HÉSZ módosításokra, továbbá az ezzel a módosítással összefüggésben lévő, annak végrehajthatóságával kapcsolatos egyéb járulékos módosításokra.
3. Kiskunlacháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előzőkkel összefüggésben felkéri a Polgármestert, és a városi főépítészt, hogy a tervezés előkészítéséhez, mielőbbi megindításához, majd gyors lefolytatásához szükséges minden egyéb technikai lépést (pl. tervező kiválasztása, szerződéskötés, munkaindítás, adatszolgáltatás) soron kívül mielőbb tegyenek meg.
4. Kiskunlacháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tervezés költségeit a LaVida Estates Zrt-nek közvetlenül kell viselnie, tehát városi költségvetési forrásokat nem érint, ezért a tervezési szerződés háromoldalú legyen (megrendelő önkormányzat, költségviselő fejlesztő és tervező), továbbá az önkormányzat a szerződéssel kapcsolatban pénzügyi és a tervező személyét érintő kérdésekben nem kíván állást foglalni.

Határidő: folyamatosan

Felelős: polgármester

Kiskunlacháza,

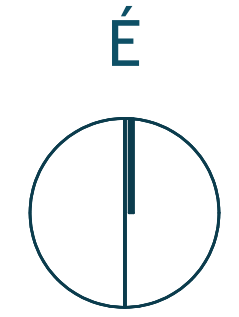
.....
Polgármester

.....
Jegyző



TERVLAP

KISKUNLACHÁZA VÁROS
0474/5, 0414/6, 0474/7 HRSZ-RE VONATKOZÓ
BEÉPÍTÉSI TERV



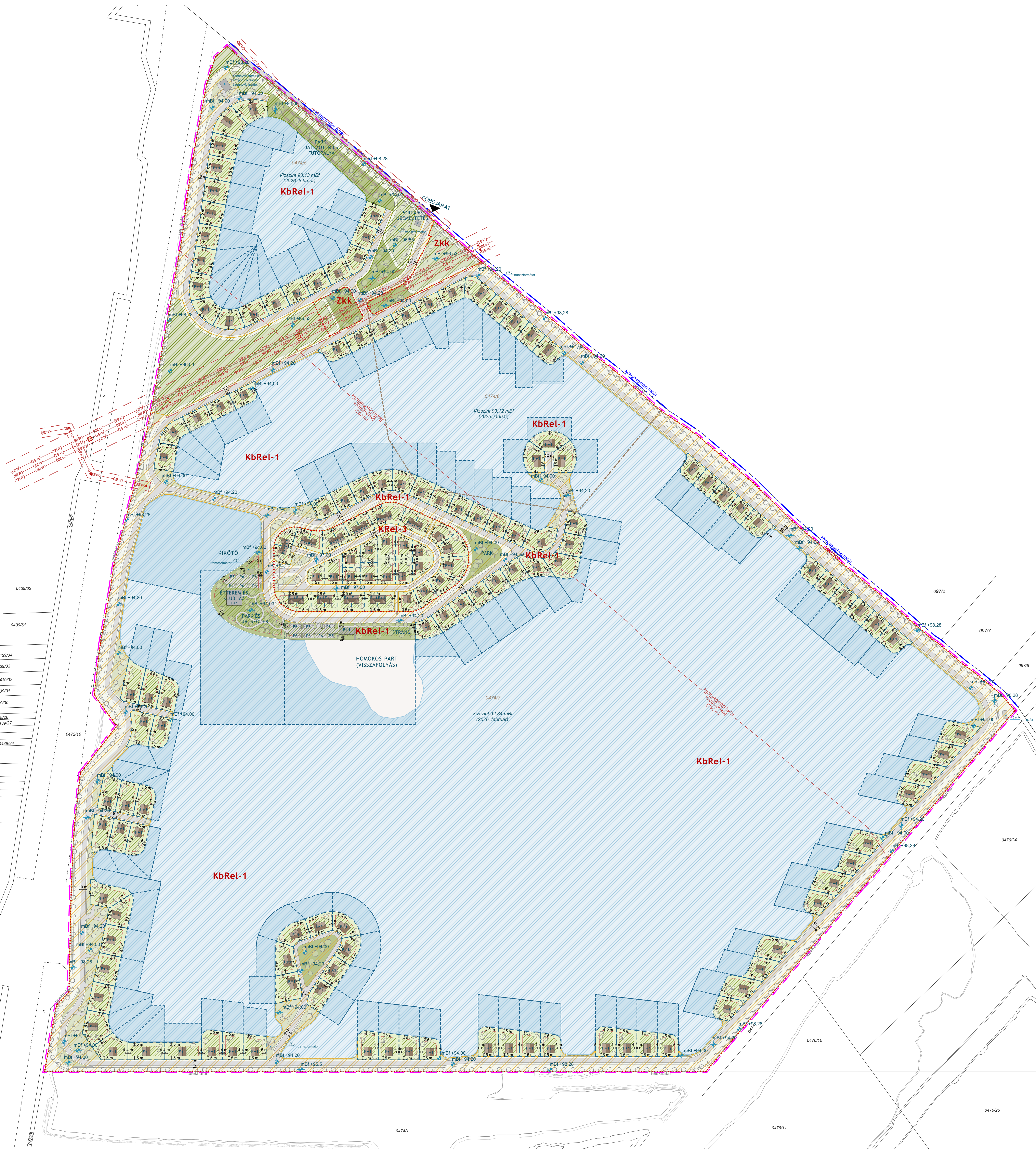
JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezési terület határa
- Módosítással érintett terület határa
- Javasolt építési övezet, övezet határa
- KRel-3 / KbRel-1** Javasolt övezet, építési övezet azonosítója (az övezetazonosító és az övezeti paraméterek megegyeznek a szöveges munkarészek vonatkozó részében alkalmazottakkal)
- Meglévő telekhatár
- Javasolt új telekhatár
- Építési hely
- Kizárólag magánút létesítésére felhasználható telekrész
- Be nem építhető, telken belüli közösségi célú zöldfelület kialakítására szánt telekrész
- Be nem építhető, vízfelületi telekrész
- Telken belüli gépjármű használatra szolgáló közlekedési felületek és parkolók területe
- P10** Jelentősebb telken belüli felszíni parkoló férőhelyszáma
- Javasolt új épület tetőidommal - lakó
- Javasolt új épület tetőidommal - közösségi épület (pl. porta, klubház és étterem, iktató, stb.)
- F+1** Új épület javasolt szintszáma
- Burkolt felület, telken belüli magánút, parkoló
- Burkolt felület járda
- Jellemzően növényzettel fedett közterületi zóldsáv (magasabb igényszint - park)
- Jellemzően növényzettel fedett közterületi zóldsáv (alacsonyabb igényszint)
- Jellemzően növényzettel fedett közterületi zóldsáv, padka, járda, berendezési sáv
- Jellemzően növényzettel fedett magáncélú zöldterület, kert kialakítására javasolt telekrész
- Fa
- Közös használatú vízfelület
- Privát használatú vízfelület

TÉJÉKOZTATÓ ELEMEK
(más jogszabály állapítja meg)

- Közigazgatási határ
- Területhasználatát jelentősen befolyásoló védőterület, - távolság, - sáv határa
- Meglévő 22 kV-os villamos átviteli hálózat
- Meglévő 120 kV-os villamosenergia főtápláló hálózat



- 0439/02
- 0439/01
- 0439/04
- 0439/03
- 0439/02
- 0439/01
- 0439/20
- 0439/22
- 0439/28
- 0439/27
- 0439/26
- 0439/25
- 0439/24
- 0439/60
- 0439/59
- 0439/58
- 0439/57
- 0439/56
- 0439/55

Megbízó: LaVida Estates Zrt. 1142 Budapest, Gizella út 42-44.	Tervező: Baranyai Barbara Mónika EV. 9081 Győrújbarát, Mátyás körút 30.	
Munka megnevezése: Kiskunlacháza Város 0474/5, 0474/6, 0474/7 hrsz-re vonatkozó településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmányterv	Közreműködők: Építész: Baranyai Barbara Mónika (08-0723)	
Rajz címe: Beépítési terv	Építész munkatárs: Horváth-Szabó Tamás	
Rajz száma: BT Méretarány: 1:2000	Dátum: 2026. 05. 19. Rajz kód: TE00-020	Településtervező: Pekár Zoltán (TT/1 01-3463)
Projekt kód: 6.1-LA Tervlap mérete: 95,00x84,10 mm	Megjegyzés: A tervkép az állami alapadatok felhasználásával készült, csak településrendezési célra használható! A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomtatás esetén a fenti méretadatokkal kell ellenőrizni! FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás!	