

FÜLÖPHÁZA
TELEPÜLÉSTERVE
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



Megbízó:
Fülöpháza Község Önkormányzata
6042 Fülöpháza, Kossuth u. 5.

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

Felelős településtervező:

Rédeiné Bondor Klára

TT, É1 03-0093

Régészeti:

Somogyvári Ágnes

IMZQBY

Tájrendezés

Máté Zita Ágnes

TK 03-0353

Közlekedés:

Halász István

Tkö, 03-0785

Környezetvédelem, közművek:

Csuvár Gábor

V-1.1., -1.2., -1.3., -1.4./03-0218

Elektronikus hírközlés

Csuvár Gábor

TV/03-0218, TE/03-0218
TH/03-0218

Kecskemét, 2025. május

TARTALOMJEGYZÉK:

1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT

1.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	3.oldal
1.2. Településrendezési javaslat	12.oldal
1.3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	29.oldal
1.4. Közlekedési hálózat fejlesztési javaslat	40.oldal
1.5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	42.oldal
1.6. Közművesítési javaslat	44.oldal
1.7. Elektronikus hírközlési javaslat	46.oldal
1.8. Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	47.oldal
1.9. A módosítással érintett területek bemutatása	49.oldal
1.10. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	58.oldal
1.11. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	68.oldal
1.12. A település területi mérlege	69. oldal

2. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS (külön dokumentáció)

3. RÉGÉSZETI HATÁSTANULMÁNY (külön dokumentáció)

4. RAJZI MUNKARÉSZEK:

A-1	Változással érintett területek átnézeti lapja 1:12 000
A-2	Tervezett változtatások 1:12 000 - területi mérleg új beépítésre szánt területek - területi mérleg beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területbe visszasorolásáról és beépítésre nem szánt területek kijelöléséről - területi mérleg erdőterületek kijelöléséről vármegyei területrendezési tervből következő kötelezettség alapján
A-3	Közlekedési hálózat javaslat, igazgatási terület (K-1 tervlap)
A-4	Közlekedési hálózati javaslat belterület (K-2 tervlap)
A-5	Közlekedési javaslat, Forgalm nagyságok (K-3 tervlap)
A-6	Közlekedési javaslat, Út minta keresztmetszelvények (K-4 tervlap)
A-7	Zöld infrastruktúra hálózat, tájrendezési javaslat
A-8	Közművesítési javaslat, vízellátás, vízi közművek
A-9	Közművesítési javaslat, csapadékvíz gazdálkodás
A-10	Közművesítési javaslat, szennyvízelvezetés, szennyvíz közművek
A-11	Közművesítési javaslat, gázellátás, gáz közművek
A-12	Közművesítési javaslat, Villamos energiaellátás, villamos energia közművek
A-13	Közművesítési javaslat, elektronikus hírközlés
A-14	Környezetvédelem

1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT

1.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

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

Fülöpháza településtervének készítését jelentősen korlátozzák a magasabb szintű jogszabályok és területrendezési tervek előírásai, továbbá az, hogy a település külterületének nagyrésze állami tulajdonú, nemzeti parki kezelésben lévő természetvédelmi terület.

Ezek közül a legfontosabbak:

- A település jelentős része **erdőövezet** (777 ha, az igazgatási terület 16,5 %-a), amelynek településtervebe illesztését az országos területrendezési terv (Matrt) előírja azzal, hogy az erők övezetébe tartozó területeket erdőterületbe kell sorolni. Ez Bács-Kiskun vármegye területrendezési tervében (BKVMTrT) is megjelenik, melynek átvezetése kötelező.
- A **település nagy része természetvédelmi érintettségű** (az igazgatási terület 52,2 %-a)



Fenti ábrán zölddel jelölt terület a Kiskunsági Nemzeti Park területe, egy ben Natura 2000 terület. Ezen felül Natura 2000 terület a sárgával alászínezett terület is. A zöldessárga felülettel jelölt terület országos jelentőségű természeti terület, ex-lege védett láp. a világos zölddel jelölt terület az országos ökológiai hálózat megterületének övezete.

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

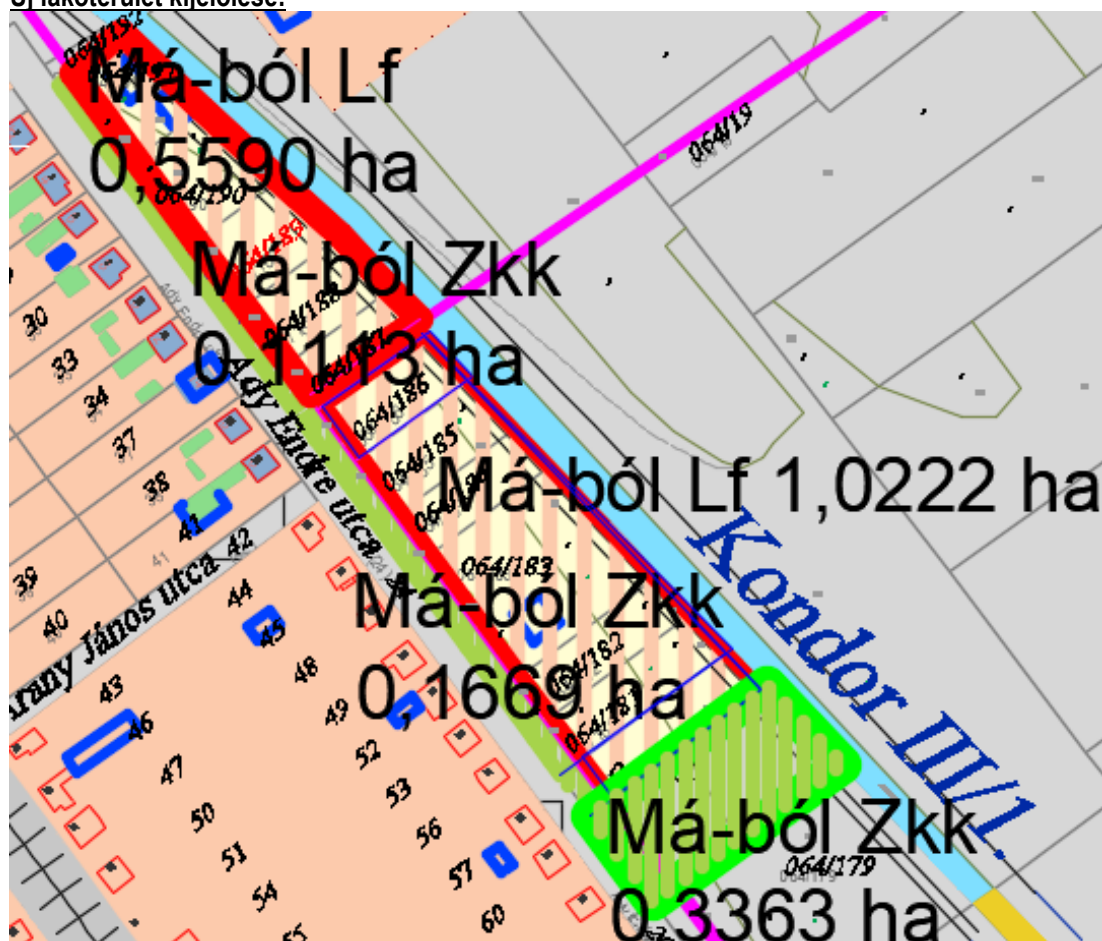
A lenti ábrán rózsaszínnel és sárgás rózsaszínnel jelölt területek a **borszőlő és gyümölcs kataszterbe** tartozó területek. A Matrt előírása szerint az országos borszőlő kataszterrel érintett területek a különleges mezőgazdasági üzemi területek kivételével beépítésre szánt területbe nem sorolhatók. Borszőlő és gyümölcs kataszterrel érintett a Kerekegyháza melletti igazgatási határ mentén lévő, korábban kijelölt Gipe területek, melyek kataszterből történő kivonása indokolt.

Jelentős számú és területű régészeti lelőhely van a településen, melyet a fejlesztések során figyelembe kell venni. (lenti ábrán piros foltok)



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

Új lakóterület kijelölése:



Az Ady E utca északkeleti oldalának lakóterületbe sorolása meglévő állapot és lakossági kérelem alapján. A megvalósítás 3 ütemben lehetséges. 1. ütem a Rózsa utca és Arany János utca közötti szakasz, 2. ütem az Arany János utca és Széchenyi utca között szakaszon lévő terület, 3. ütem a közkert és játszótér kialakítása.

Az érintett telkeken 20 kV-os légvezeték húzódik, ezért a telekhatárok a vezeték nyomvonal tengelyében állapítandók meg, az Arany János utcától délre lévő szakaszon, mivel itt nagyobb már a telekmélység, ettől 2 m-rel a csatorna felé. Így a 2,5 m-es védőtávolság a felső szakaszon még az előkertre esik, de a déli szakaszon már a védőtávolság teljesen közterületre esik. A vezeték áthelyezése nem reális cél. Az Ady E. utca és az új telekhatárok közötti 9-11 m széles sáv közterületté alakítandó ki. A telekalakítások feltétele a Zkk területsáv önkormányzati tulajdonba átadása és a zöldfelület kialakítása figyelemmel a vezeték és védősávja alatti alacsony növényzet létesítésére. A Kondor II/1 csatorna partételtől számított 10 m széles teleksáv nem építhető be.

Mivel a tervezett lakóterület és zöldsáv természetes személyek tulajdona, a telekalakítást megelőzően településrendezési szerződést kell kötnie a tulajdonosokkal a telekalakítás és közmű rákötések valamint a zöldterület kialakítás megvalósítására.

A területet javasolt akcióterületté minősíteni. A Méptv. szellemében és a TÉKA 13. §-a alapján új zöldterületet úgy kell kijelölni, 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.

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.

Ennek értelmében a lakóterülethez- mivel a településen csak 500 m-nél messzebb van közpark, a lakóterülettel együtt kijelölésre kerül egy 3363 m²-es közkert terület, ahol játszótér is létesíthető. A zöldterület tulajdonosát is érdekeltté kell tenni, ezért a teljes telkéből egy lakóteleknyi területet szintén lakóterületbe javasolt besorolni. Vele is településrendezési szerződést kell kötni arról, hogy a zöldterület területét a közkert megvalósításakor térítés ellenében átadja az önkormányzat tulajdonába. A finanszírozásba javasolt bevonni a Zrínyi utca és az Ady E. utca déli részén újonnan épült és épülő lakóházak tulajdonosait is.

Területi változás:

	Má (ha)	Lf(ha)	Zkk(ha)	változás
	-0,6703	0,5590	0,1113	0,0000
	-1,1891	1,0222	0,1669	0,0000
	-0,3363		0,3363	0,0000
összesen	-2,1957	1,5812	0,6145	0

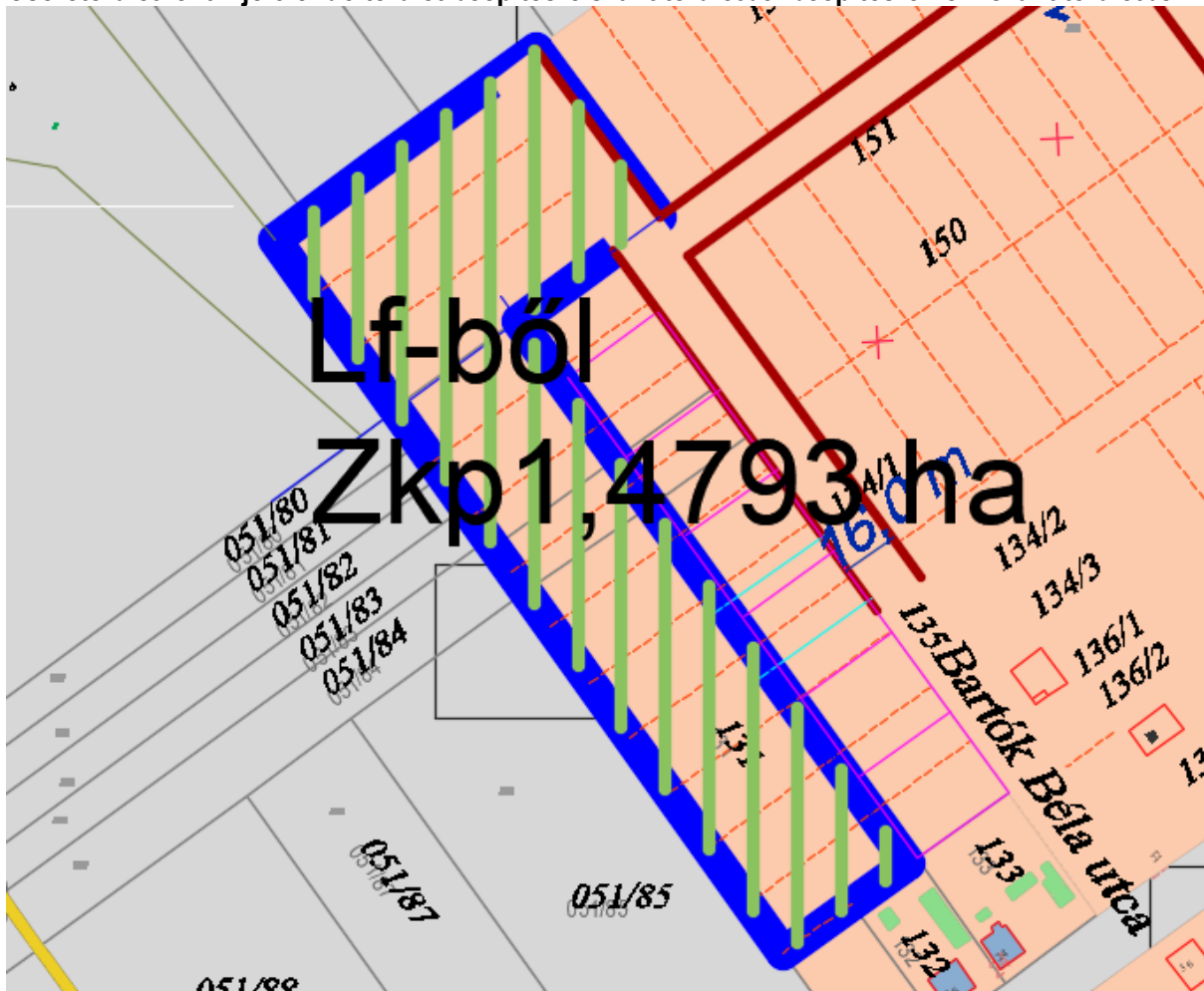
Biológiai aktivitásérték (BIA) változás:

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
változás előtt					változás után				
	Má ált. mezőg.	3,7000	2,1957	8,1241		Lf falusias lakóterület	2,4000	1,5812	3,7949
						Zkk közkert	6,0000	0,6115	3,6690
			2,1957	8,1241	változás		-0,6602		7,4639

Új beépítésre szánt terület kijelölése összesen **0,6602** BIA pontérték veszteséget eredményez.

Csereterületként legalább ugyanekkora beépítésre szánt terület mezőgazdasági övezetbe visszasorolása szükséges, amely célszerűen lakóterület, mivel demográfiai adatokkal nem igazolható a lakóterület bővítése.

Csereterületként kijelölendő terület beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe:

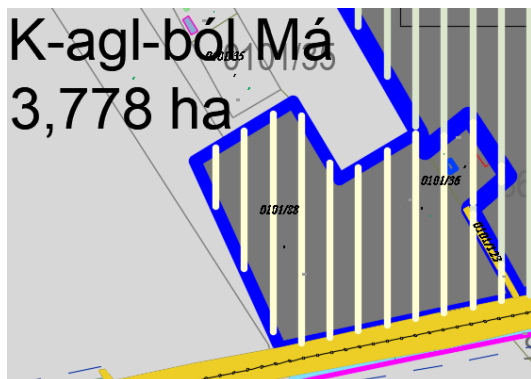


A Kiskunsági Nemzeti Park határán lakóterület közparkba történő visszasorolása a védett természetvédelmi terület pufferzónájaként.

Lakóterület visszasorolása 1,4793 ha területtel Zkp közpark területbe (csereterület hiány: 0,1019 ha)

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
változás előtt					változás után				
	Lf falusias lakóterület	2,4000	1,4793	3,5503		Zkk közpark	6,0000	1,4793	8,8758
			1,4793	3,5503	változás	5,3255			8,8758

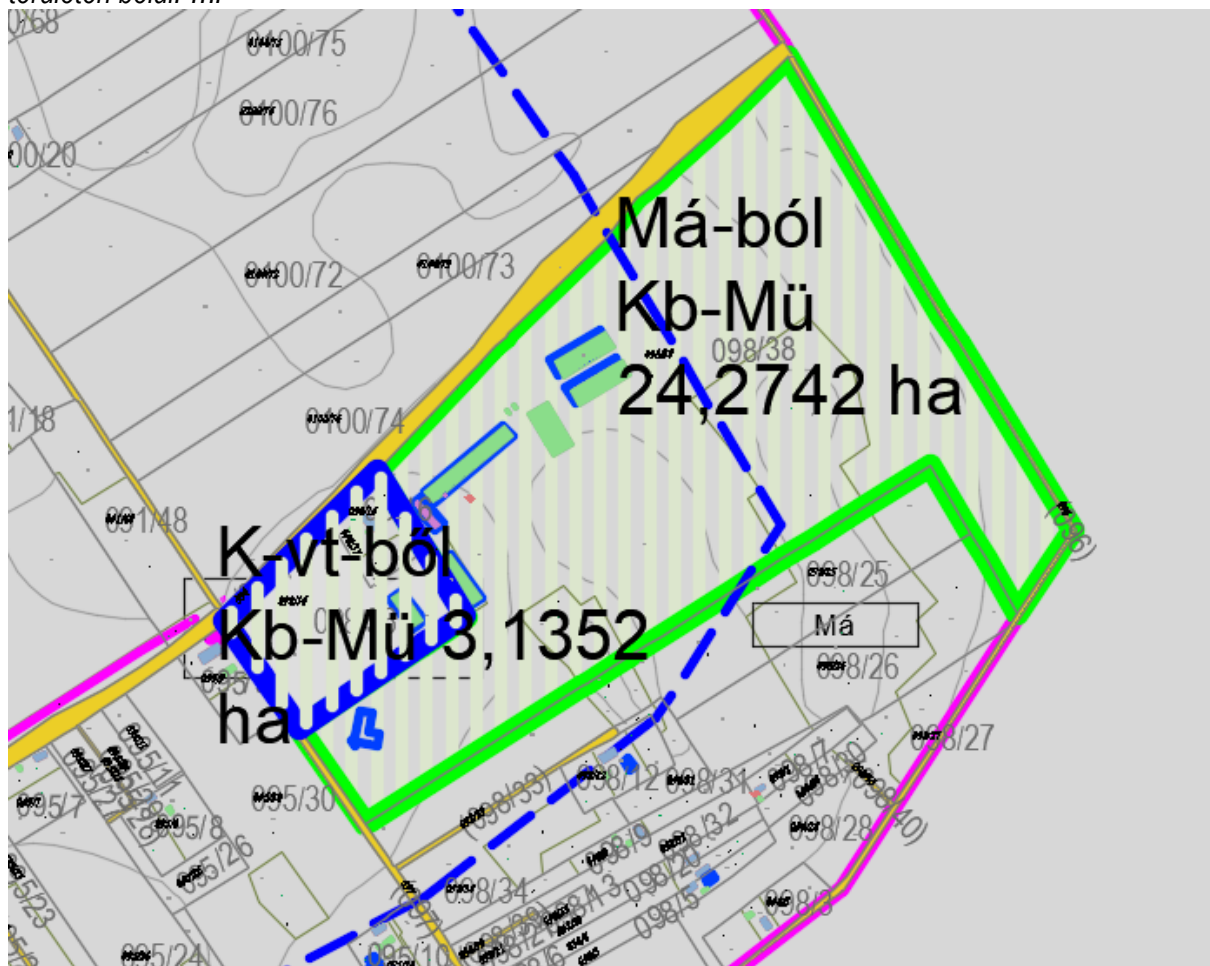
A biológiai aktivitásérték $5,3255 - 0,6602 = 4,6653$ egyenlege pozitív, de a csereterület még nem elég, ezért újabb csereterület kell:



A hiányzó 0,1019 ha területet az 52-es út mellett lévő 0101/88 helyrajzi számú, jelenleg K-agl különleges beépítésre szánt agrárlogisztikai terület bőven fedezi.

Új különleges beépítésre nem szánt terület, amely a Méptv. 7. §-a értelmében szintén csak csereterület biztosításával jelölhető ki:

„(2) mezőgazdasági terület övezetből 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.”



A 098/38 helyrajzi számú terület különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe (Kb-Mű) átsorolása lakossági, tulajdonosi kérelemre állattartó telep bővítése érdekében történik. A területtel szomszédos - azonos család tulajdonában lévő- 098/16 és 098/36 helyrajzi számú, jelenleg K-vt különleges beépítésre szánt vegyes tanyasi terület tulajdonosi kérelemre szintén Kb-Mű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe átsorolása javasolt telekegyesítés és telekhatár-rendeázés érdekében..

A kijelölt új különleges beépítésre nem szánt területtel legalább megegyező területű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre.

Ennek értelmében 24,2742 ha erdőterület kijelölése javasolt csereterületként. Mivel a magasabb szintű területrendezési terveköl következően mezőgazdasági terület erdőövezetbe átsorolásával kijelölésre kerül 196,3919 ha erdőterület, számítás nélkül is belátható, hogy a csereterület is, a BIA pótlás is teljesül, mivel a terület többszöröse az új beépítésre nem szánt különleges területnek, és a BIA értékmutató különbsége is pozitív (9-5,3), tehát ez külön számítás nélkül is igazoltnak tekintendő.

A már korábban kijelölt beépítésre szánt területeken javasolt változások:

Azon meglévő intézmények területe, melyeken nincs lakás, Vt településközpont vegyes területből Vi intézményterületbe kerülnek átsorolásra. Ez alól kivétel az évek óta használaton kívüli iskola és telke, melyet a jobb hasznosíthatóság érdekében Vt övezetbe javasolt átsorolni.

A legtöbb Gipe egyéb ipari terület Gá általános gazdasági területbe átsorolása javasolt a tényleges tevékenység alapján, illetve, mert beépítetlenek. A jelenlegi Gipe területen lévő nagyüzemi állattartó telepek K-Mű mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek át az egységes szabályozás érdekében. A lakóövezet mellett lévő Gksz-Csi csendes gazdasági terület marad Gksz övezetben, lakossági kérésre egy 1 telket érintő lakóterületi átsorolással, a beépítetlen Gksz területek Gá általános gazdasági övezetbe kerülnek átsorolásra a szabadabb hasznosítás érdekében. A gazdasági területek aránya a lakóterület méretéhez és a lakosságszámhoz képest aránytalanul nagy, ezért megfontolandó egyes beépítetlen gazdasági területek mezőgazdasági területbe visszasorolása tekintettel arra, hogy a mezőgazdasági tevékenység így kedvezőbb lehet.

A jelenleg különleges beépítésre szánt K-Sp sportterület marad K-Sp terület, az egyházi intézményi és egyes oktatási (óvoda) intézményi különleges területek Vi intézményterületbe kerülnek átsorolásra. A belterületen lévő intézmények átsorolhatók Vi intézményi övezetbe, a Naprózsa Természetvédelmi Oktatóközpont, Erdei Iskola övezeti besorolása megtartandó különleges beépítésre szánt oktatási területként, mivel itt a beépítettség már jelenleg is meghaladja a 10 %-ot.

Javasolt átsorolni különleges beépítésre nem szánt területbe a temetőt és a korábban már kijelölt bővítési területét is.

A különleges vegyes tanyasi területeket (K-vt) javasolt átsorolni részben különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe, részben különleges beépítésre nem szánt vegyes tanyasi területbe a területen folytatott tevékenység alapján.

A lakóterület melletti K-Vt* (Mező Imre utca végén) jelű „különleges vegyes tanyasi terület természeti védettséggel” K-Vt különleges beépítésre szánt vegyes területként megtartandó annak jelenlegi egyedi szabályozása okán, melyet javasolt a településtervbe átvinni.

A Különleges tanyasi turizmus terület (K-ttur) övezetet javasolt megtartani, de beépítése nem szánt területbe átsorolással, 10 % beépíthetőséggel.

A különleges agrárlogisztika terület (K-agl) megtartása javasolt, de beépítése nem szánt területbe átsorolással, 10 % beépíthetőséggel.

A Naprózsa oktatási központ meglévő, 10 %-ot meghaladó beépítettsége okán beépítésre szánt különleges területként megtartandó, K-Okt „különleges beépítésre szánt oktatási központ” övezeti jellel.

A Különleges településüzemeltetés terület (K-tüz) övezet megszüntetése javasolt. A víztorony, a vízműkutak területe beépítésre nem szánt közkert területbe sorolása javasolt, mivel a településen nagyon kevés a zöldfelület, a területek önkormányzati tulajdonúak, így ez az önkormányzat számára a növényzet telepítésén túl egyéb költséggel nem jár.

A 090/74 hrsz.-ú rekultivált hulladéklerakó területén korábban kijelölésre került a település szennyvizeinek kezelésére szolgáló szennyvíz tisztító telepítésére alkalmas terület. A szennyvíztisztító a BÁCSVÍZ Zrt tervei alapján más településen lesz megépítve, ezért ez okafogyottá vált. A terület Kb-Kf különleges beépítésre nem szánt napenergia hasznosító területbe átsorolása javasolt.

Beépítésre nem szánt területbe visszasorolások:

A Méptv. előírása alapján a település összes beépítésre szánt területének 3%-át elérő zöldterület kijelölése szükséges, és a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben az összes beépítésre szánt terület nagysága 229,2029 ha (ebből lakóterület mindössze 40,6 ha), a kijelölt zöldterület nagysága 0,2501 ha (0,109 %), vagyis ki kellene jelölni 6,62 ha új zöldterületet, melynek önkormányzati tulajdonjogát biztosítani kell.

Ennyi zöldterületbe átsorolható önkormányzati tulajdonú terület nem áll rendelkezésre, ezért a korábban, 7 évnél régebben kijelölt beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területbe visszasorolásával lehet csökkenteni

ezt a kijelölendő zöldfelületet annál is inkább, mivel a kis lakosságszámmra tekintettel ekkora zöldterületre nincs is szükség.

A Méptv. alábbi előírásai alapján a javasolt beépítésre nem szánt övezeti átsorolások okán az önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terheli, mivel azok közvetlen összefüggésben vannak a magasabb szintű jogszabályokban szereplő előírásokkal.

„Méptv. 15. § [A szabályozó felelősségének elve]

(1) Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően a települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály – ideértve a fővárosban a fővárosi rendezési szabályzatot is – települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.

(3) Nem kell alkalmazni az (1) bekezdés szerinti előírást a honvédelmi és katonai célú területeket, valamint azok védőtávolságait érintő változások tekintetében.”

A jelenleg hatályos településrendezési tervben a gazdasági (ipari és kereskedelmi szolgáltató) területek nagysága 122,5 ha, a lakóterület több, mint háromszorosa. Ezek jelentős része mezőgazdasági üzemi terület (állattartó telep), és másik jelentős része beépítetlen, helyenként sűrűn tanyás. (Kerekegyháza határán lévő ipari területek). Ez nagyon aránytalan, a meglévő állattartó telepeket át kell sorolni mezőgazdasági üzemi területbe, a beépítetlen területek egy részét mezőgazdasági területbe, tekintettel arra, hogy a TÉKA különösen kedvező építési feltételeket teremtett a meglévő tanyákra, amelyek, ha ipari területben maradnak, elesnek mindenféle építési lehetőségtől. Ezekre javaslatot már fentiekben is tettünk.

A Kondor csatorna melletti major (tehenészeti telep) telkének nagy része érintett az ökológiai folyosóval, ezért a telek legelő részének Gipe övezetből mezőgazdasági övezetbe visszasorolása javasolt, mivel itt épületet különben sem lehetne elhelyezni.

A Sóhajtó területén korábban kijelölt mintegy 19 ha területű Gksz területet mezőgazdasági övezetbe javasolt visszasorolni, mivel itt építési tevékenység az elmúlt 14 évben nem történt, a terület egy meglévő tanyától eltekintve beépítetlen és infrastruktúra hiányos. A terület jelenleg mezőgazdasági hasznosítású, és a rendezési terv távlatában nem várható, hogy ide, a mezőgazdasági terület közepébe bármiféle, ekkora területigényű szolgáltatás települne.

Aránytalanul nagy a hatályos tervben szereplő különleges beépítésre szánt területek nagysága, (64,8 ha), melyek jelentős része „K-ttur”, turisztikai, általában lovas turisztika, másik jelentős része „K-Vt”, különleges vegyes tanyasi terület. A lovas turizmus visszaszorult, ezeknek a területeknek a meglévő beépítettsége 3-7 % közötti, vagyis semmi nem indokolja a 40 % beépíthetőség fenntartását. Beépítésre nem szánt különleges övezetbe visszasorolásuk 10 % beépíthetőséggel még fejlesztést is biztosít. A vegyes tanyasi területek jobbra beépíthetetlenek, tanyákkal tagoltak. Ennek beépítésre nem szánt különleges területbe visszasorolása is indokolt.

A temető területe beépítésre szánt különleges övezetből (K-T) különleges beépítésre nem szánt övezetbe (Kb-T) kerül át változatlan beépítési paraméterekkel. A volt szeméttelep területe (K-ttüz) átkerül beépítésre nem szánt energiahasznosító (Kb-Kf) (naperőmű) területbe. Megvalósulása esetén Fülöpháza jelentős adóbevételekre, bérleti díjakra tehet szert.

K-agl agrárlogisztikai területből Má mezőgazdasági övezetbe kerül visszasorolásra a 0101/36 helyrajzi számú tanya, a 0101/22 hrsz-ú terület egy része és a 0101/88 hrsz-ú telket érintő telekrész. A K-agl terület többi része különleges beépítésre szánt területből különleges beépítésre nem szánt Kb-agl övezetbe kerül 10 % maximális beépíthetőséggel.

K-ttur beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területbe visszasorolása az eredeti szabályozás megtartásával, de 10 % maximális beépíthetőséggel, amennyiben a jelenlegi beépítettség a 10 %-ot nem haladja meg.

Tulajdonosi kérelemre a 098/16 és 098/36 helyrajzi számú telkek, amelyek jelenleg K-Vt különleges tanyasi területbe soroltak, a 098/38 hrsz-ú telekkel történő telekegyesítés érdekében Kb-Mű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerül visszasorolásra.

Lakóterület más helyen (Ady E. utca északkeleti oldalán a Kondor csatornáig) történő kijelölése érdekében csereterületként Lf övezetből Zkp közpark övezetbe kerül visszasorolásra a Bartók Béla utcától délnyugatra lévő, a Kiskunsági nemzeti Park területével határos terület.

A beépítésre nem szánt területeken javasolt változások:

Közlekedési, hírközlési és közműterületek:

A meglévő közlekedési területek a TÉKA fogalomkörében kerülnek átsorolásra (átnevezésre). A közúti közlekedési területek maradnak KÖu övezetben. Új KÖu területek jönnek létre a lakóterületek szabályozásával, kiszolgáló utak létesítésével.

Zöldterületek:

A zöldterület településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Z. A település belterületén meglévő, állandó növényzettel fedett közterület a 110/5 hrsz-ú ingatlan területének egy részén található, melynek bővítése a sportterületből és a művelődési ház telkéből javasolt. A „Z” jelű zöldterületek a TÉKA alapján Zkp közpark, vagy Zkk közkert övezetbe sorolandók át.

Zöldterületet, közpark kijelölését a terv minden lehetséges, önkormányzati tulajdonú területen javasolja (polgármesteri hivatal telkének egy része, központi park bővítése a sportpálya és a művelődési ház telkének terhére, a vízműutak önkormányzati tulajdonú telkeinek és a víztorony telkének zöldterületbe sorolása, az iskola telkéből egy rész zöldterületbe átsorolása) Az új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggésben az Ady E. utca és a középfeszültségű villanyvezeték közötti terület, továbbá két magántulajdonú terület közparkba illetve közkertbe sorolását is javasolja a terv (csak így biztosítható a 3 % zöldfelület), amelyek önkormányzati tulajdonba kerüléséről településrendezési szerződést kell kötni.

A vízműutak és a víztorony önkormányzati tulajdonú területeit Zkk közkert övezetbe javasolt átsorolni és kialakítani. A meglévő - üzemén kívüli- utakat kerítéssel kell körülvenni és növényzettel takarni kell, a közhasználatról el kell zárni.

A magántulajdonban lévő, az Ady E. utca mentén tervezett Zkk területek önkormányzati tulajdonba adását a telekalakításokat megelőzően településrendezési szerződésben kell rögzíteni. A zöldfelületek összefüggő rendszerét biztosítani kell a közutak fásításával, a kialakuló új kiszolgáló utak létesítésekor meg kell követelni a fák telepítését. A mezőgazdasági területeken lévő erdősávokat rendszerbe kell foglalni, összefüggő „zöldfolyosók” kialakítását kell szorgalmazni. A gazdasági területeken élni kell az ültetési kötelezettség jogintézményével, különösen az eltérő területhasználatok találkozásánál (gazdasági-lakóterület, lakóterület-különleges terület határán). Az ültetési kötelezettségű területeket többszintes (egyszerre gyep-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő) növényzettel kell beültetni.

Erdőterületek:

A hatályos terv a meglévő vagy tervezett erdőterületeket „Ev” védelmi rendeltetésű és gazdasági rendeltetésű „Eg” erdőterület övezetbe sorolja. A település erdőterületei megőrzendők.

A vármegyei területrendezési tervben az „erdők övezete” 777 ha, a hatályos tervben kijelölt összes erdőterület 586,7239 ha, vagyis ki kell jelölni kb. 190 ha erdőt. A MaTrt és a BKVmTrt-ben erők övezetébe sorolt területek a magasabb szintű jogszabályok alapján és mértékben erdőterületbe átsorolandók.

Mezőgazdasági területek:

A hatályos terv „Má” általános és „Mko” korlátozott használatú mezőgazdasági övezetekbe sorolja a mezőgazdasági művelésű területeket. Kertes mezőgazdasági terület nincs.

A szabályozási terven Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetébe a természetes és természetközeli állapotú, természet- és tájképvédelmi érdekeket is szolgáló területek tartoznak. Az övezetbe továbbá a természetvédelmi oltalom alatt álló lápterületek, Natura 2000 területek, a Nemzeti park területei, természeti területek és a hozzájuk szervesen kapcsolódó épületmentes rétek, legelők egyes területei soroltak.

A TÉKA fogalomkörében: „A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyepek (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.”

A teljes igazgatási terület 4704 ha, ebből az országos ökológiai hálózat magterülete 2380 ha, az ökológiai folyosó területe 75 ha, vagyis több, mint az igazgatási terület fele olyan terület, ahol új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve épület nem helyezhető el. Ide értendők az országosan védett területek is. A védett, nemzeti parki területek állami tulajdonban vannak, itt eddig sem volt lehetséges építkezni.

Vagyis az igazgatási terület külterületének nagy részét (a hatályos tervben Mko övezetbe sorolt területeket is) „Mt” tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe javasolt átsorolni. „Mt” tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe javasolt átsorolni továbbá a hatályos tervben V-tk jelű természetközeli, vízjárta területeket, amelyek a mezőgazdasági terület ökológiai-természetvédelmi, vízvédelmi, illetve környezetvédelmi okokból sajátos helyzetű és használatú részei, nádas, mocsaras és vízjárta területei.

Mivel kertes mezőgazdasági terület Fülöpházán nincs, a fennmaradó mezőgazdasági terület értelemszerűen általános mezőgazdasági terület (a hatályos tervben „Má” övezetbe sorolt) övezetben javasolt tartani.

A kialakult tanyás telkek, területek szórványban a teljes külterületen megtalálhatók, ezekre már most is speciális-kedvező- szabályok vonatkoznak. Az országos szabályozástól eltérő szabályozás nem indokolt, tekintettel arra, hogy az idegenforgalmi, tanyasi turisztikai tanyák már jelenleg is különleges beépítésre szánt területbe soroltak, amelyeket az új tervezet is megtart különleges beépítésre nem szánt turisztikai területként függetlenül attól, hogy ott jelenleg működik-e idegenforgalmi vállalkozás vagy nem.

Tervezett tanyás övezet kialakítását nem tartalmazza a terv, de az **Má általános mezőgazdasági övezetekben** a megengedhető legnagyobb 6% beépíthetőség, Mt tájgazdálkodási mezőgazdasági területen 3 % beépíthetőség biztosítása javasolt. Új tanyák létesítése a TÉKA alapján lehetséges külön létesítési szabályok alapján.

Vízgazdálkodási területek:

A hatályos terv „V-me” vízmedrek és „V-tk” természetközeli, vízjárta területeket szabályoz.

Az eddig vízgazdálkodási területbe sorolt „V-me” területek maradnak vízgazdálkodási területben (állami és önkormányzati kezelésű csatornák) A „V-tk” területek „Mt” tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe átsorolandók kettős V-Mt rendeltetéssel.

Különleges beépítésre nem szánt területek:

A különleges beépítésre nem szánt bánya területet javasolt átsorolni mezőgazdasági területbe, mivel itt nincs bánya és az adatszolgáltatás sem tartalmazott bányatelket.

Infrastrukturális elemek:

Az országos **közutak** tervezése egyelőre nem aktuális. A vármegyei tervben szereplő tervezett változatot javasolt kis korrekcióval a tervbe beépíteni.



A Kerekegyháza-Fülöpháza összekötő út az 5212-es elkerülő út és 5218-as út csomópontjából kiindulva kötnek bele az 5215-ös útba. Az egyéb meglévő közutak, a térségi kerékpárút és a belterületi úthálózat továbbra is a tervbe beépül.

A **gáz szállító vezeték**, valamint a **nagyfeszültségű 132 kV-os villanyvezeték** továbbra is beépül a tervbe, új elemek nem lesznek.

1.2. Településrendezési javaslat

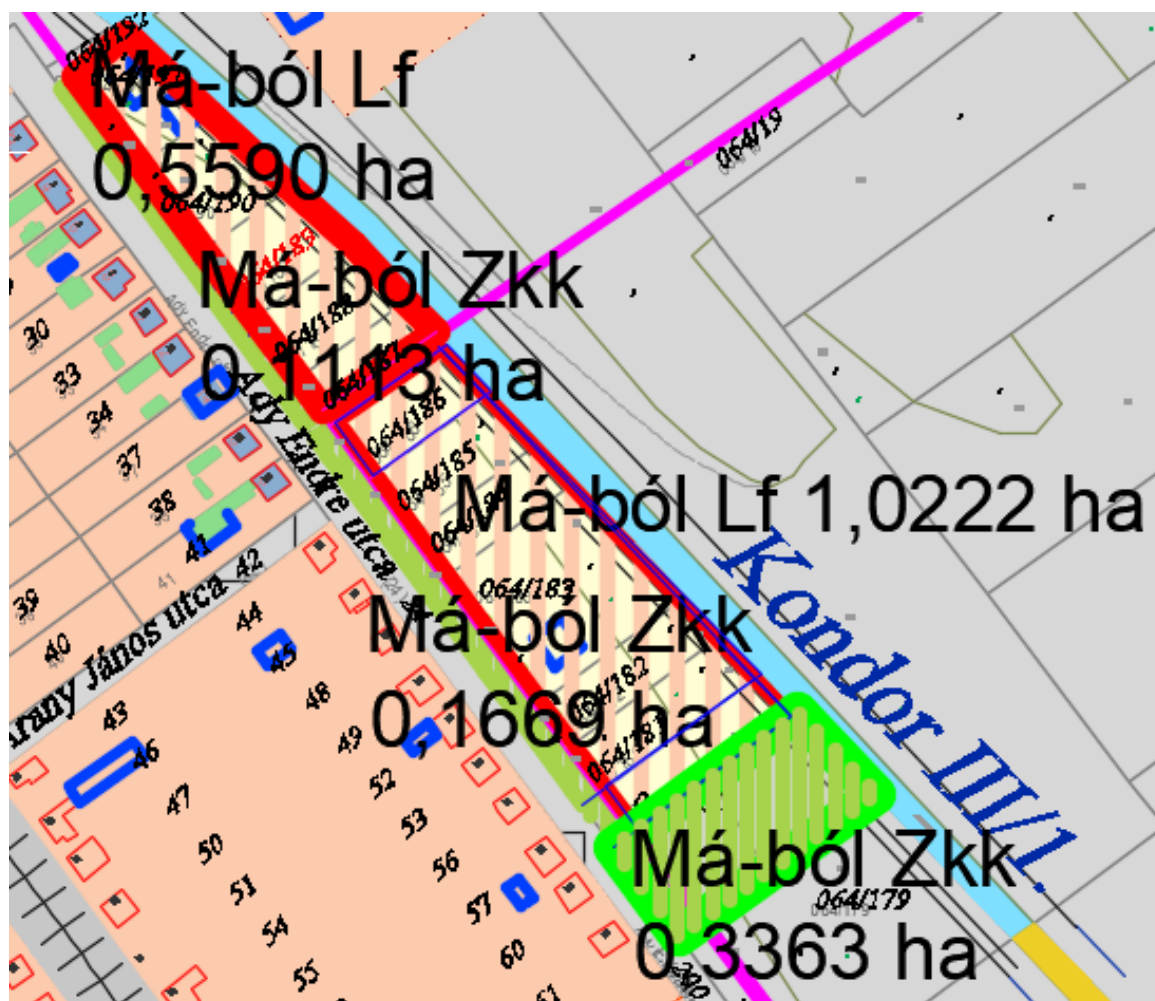
1.2.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A terv a jelenlegi településszerkezetet alapvetően megtartja, melyet a természetvédelem alatt álló és természetközeli területek, valamint az infrastrukturális elemek tagolnak. A beépítésre szánt központi belterület (lakóterület) északkelet felé kissé bővül, ugyanakkor a Kiskunsági Nemzeti Park határa mentén délnyugati határon ugyanekkora mértékben csökken.

1.2.1.1. Beépítésre szánt területek

Lakóterületek:

Új lakóterület kijelölést a terv 1 helyen tartalmaz, az Ady E. utca északkeleti oldalán 1 teleksor mélységben a Kondor III. csatornáig 1,5812 ha területtel és gyakorlatilag ugyanilyen mértékű a területcsökkenés a Bartók Béla utcától délnyugatra.



Az Ady E utca északkeleti oldalának lakóterületbe sorolása meglévő állapot és lakossági kérelem alapján.
Indokolás: Az Ady Endre utca közművesített, szilárd útburkolattal ellátott, a meglévő utca „másik” oldala.



Beépítésre szánt területen belül

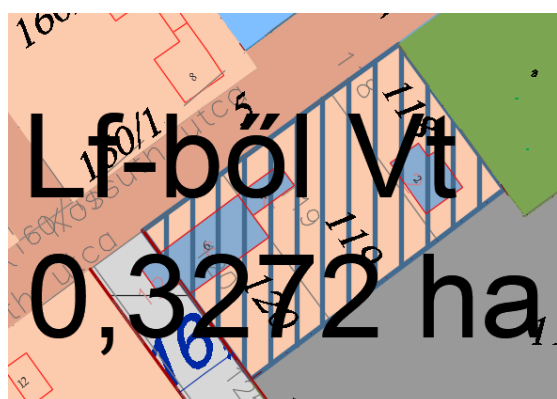


Gksz-ből 0,0764 ha Lf lakóterületbe
Magántulajdonú, tulajdonosi kérelemre

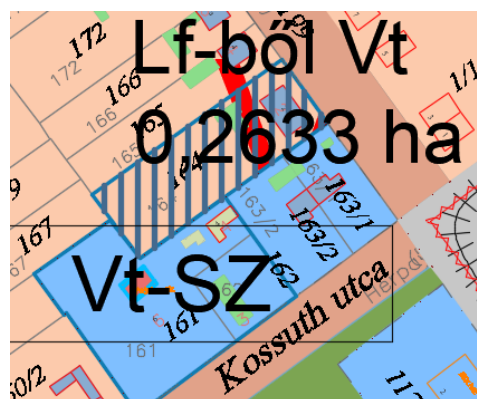


K-tüz különleges területből Lf lakóterületbe
Magántulajdonú, Zkk-ba átsorolása nem lenne célszerű

Vegyes területek: Új Vt vagy Vi övezet nem kerül kijelölésre



Lf-ből 0,3272 ha Vt településközpont vegyes területbe
kialakult területhasználat és beépítettség okán



Lf-ből 0,2633ha Vt településközp. vegyes területbe
kialakult területhasználat és beépítettség okán



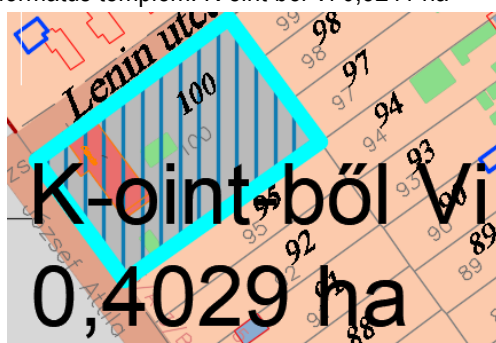
iskola: K-oint-ből Vi 0,3709 ha



katolikus templom: K-eint-ből Vi 0,2878 ha
Különleges területből Vi (intézményi) területi átsorolás javasolt a templomok, az iskola, az óvoda telkén a kialakult beépítés és területhasználat okán.



református templom: K-eint-ből Vi 0,3241 ha



óvoda: K-oint-ből Vi 0,4029 ha

Gazdasági területek:

Új gazdasági terület kijelölést a terv nem tartalmaz

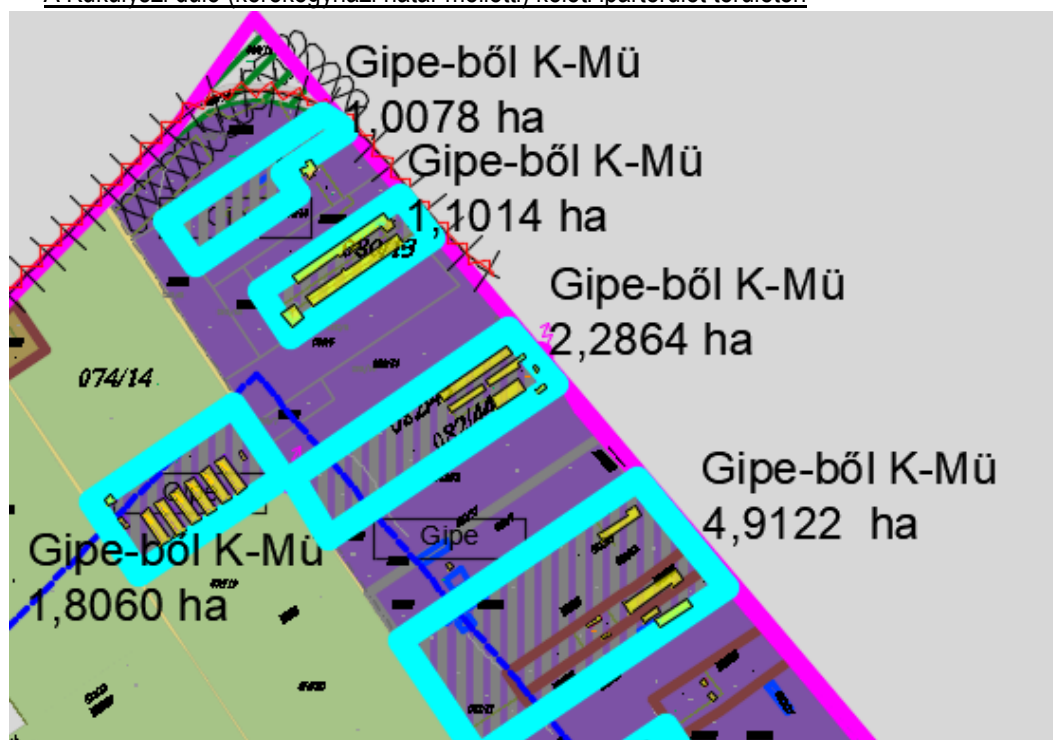
korábban kijelölt gazdasági területen belüli változások:

Lakóterülethez közeli területen:



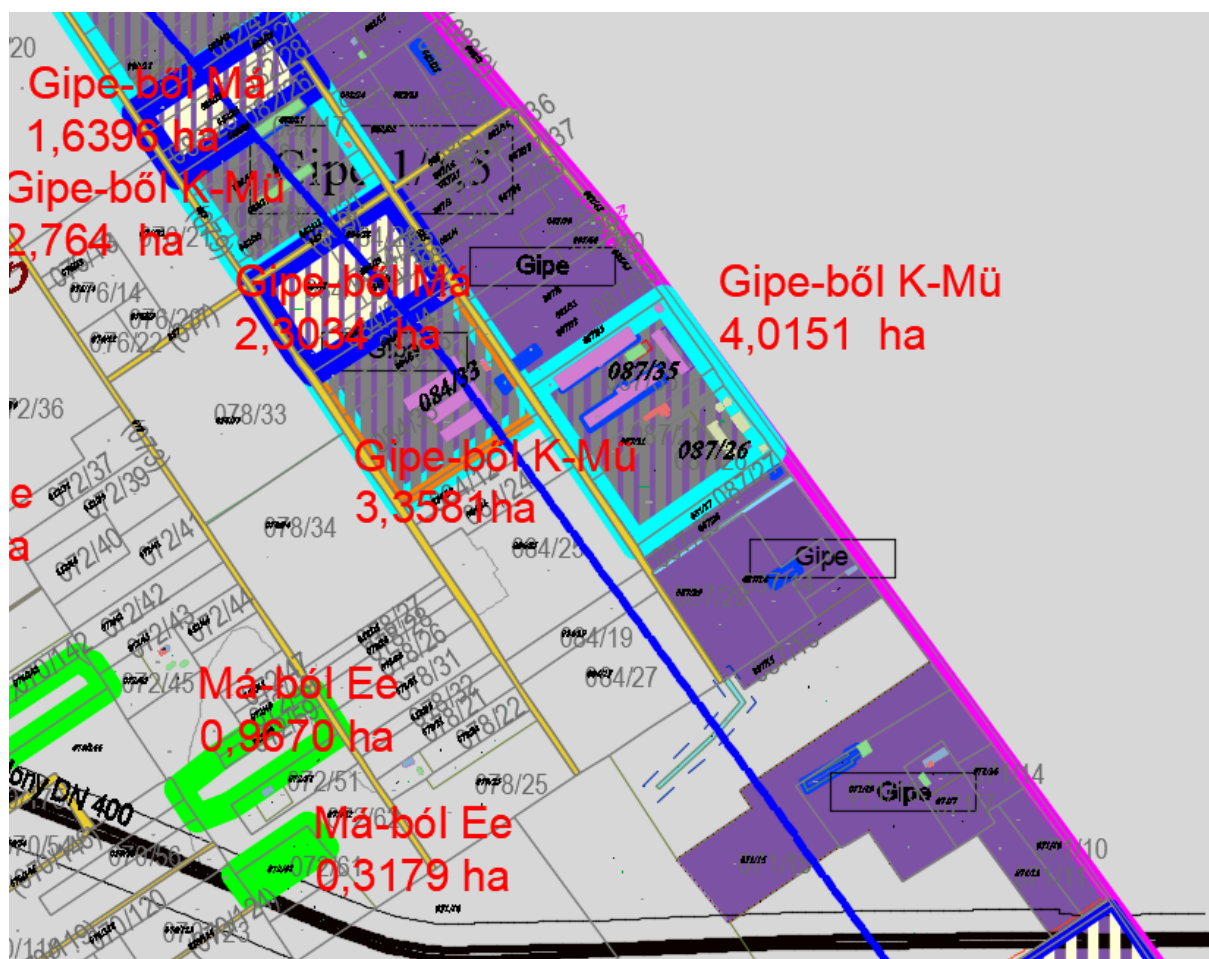
Gipe övezetből K-Mü mezőgazdasági üzemi területbe javasolt átsorolni a 064/207 hrsz-ú telek beépített részét, Má övezetbe visszasorolás javasolt az ökológiai folyosóval érintett telekrészen.

A Kukulyshi dűlő (kerekegyházi határ melletti) keleti iparterület területén

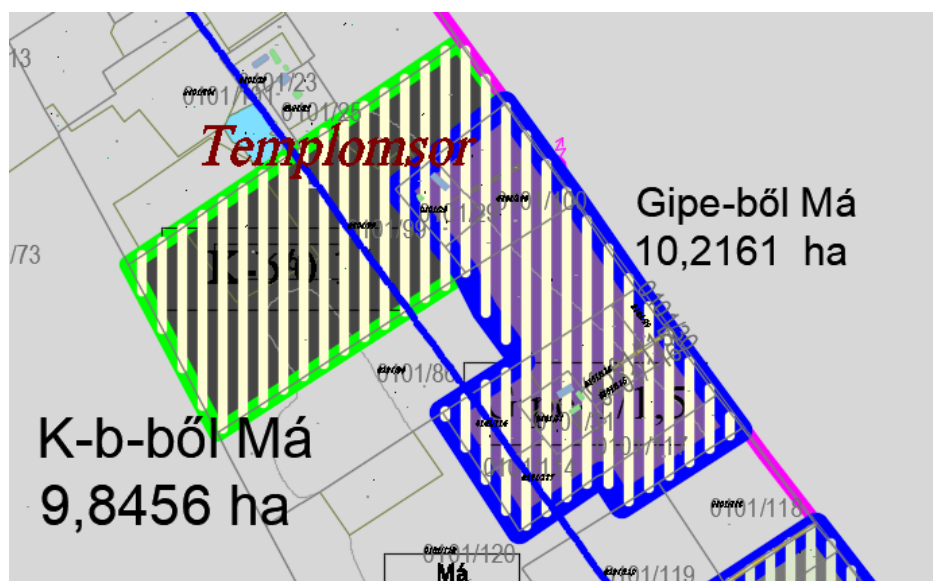


Gipe-ből K-Mü övezeti átsorolás javasolt a meglévő állattartó telepek területére, a többi Gipe terület Gá általános mezőgazdasági övezetbe átsorolása javasolt a kedvezőbb beépíthetőség és változatosabb rendeltetések elhelyezése

érdekében.



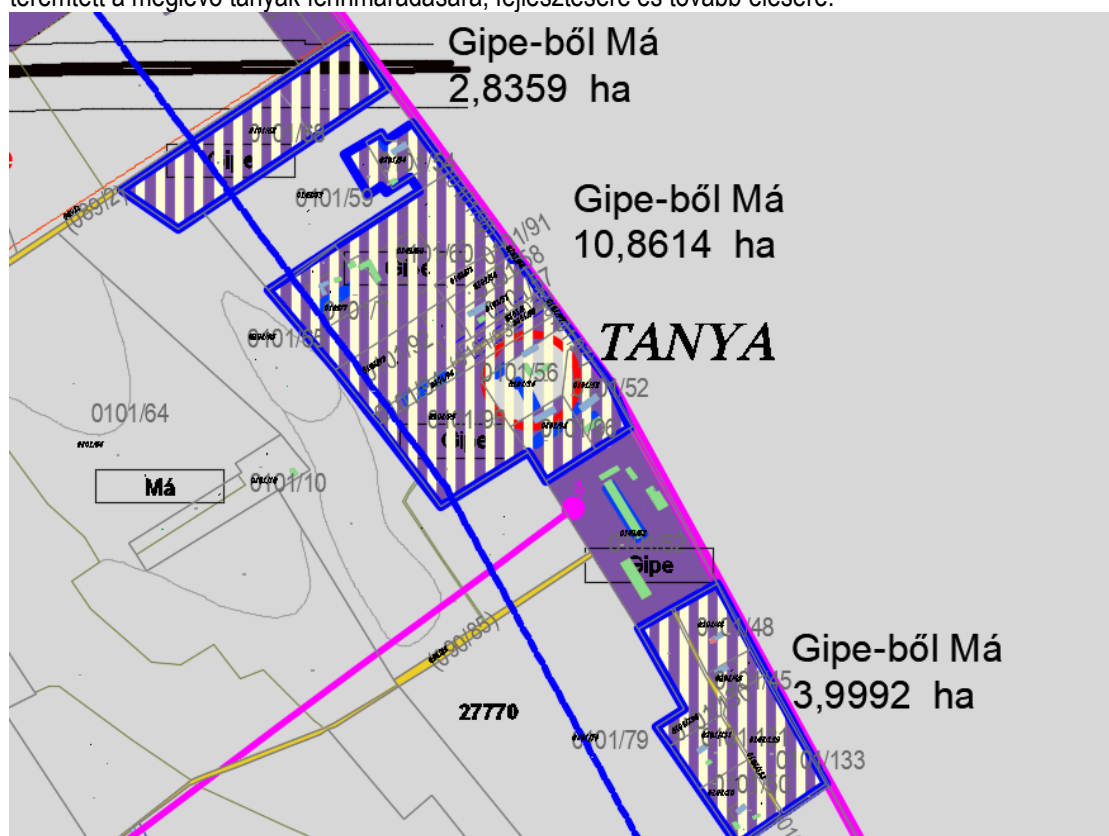
Gipe-ből K-Mü övezeti átsorolás javasolt a meglévő állattartó telepek területére, a többi Gipe terület Gá általános mezőgazdasági övezetbe átsorolása javasolt a kedvezőbb beépíthetőség és változatosabb rendeltetések elhelyezése érdekében a gázvezetékig. A belső, beépítetlen és rosszul megközelíthető területek mezőgazdasági övezetbe visszasorolása javasolt.



A gázvezetékől az 52-es útig terjedő Gipe területek mezőgazdasági övezetbe visszasorolása javasolt a Berill Box Kft 0101/62 hrsz-ú telephelye kivételével, ahol papír csomagolóeszköz gyártását végzik. Tekintettel arra, hogy ezeket a telephelyeket megközelítő keskeny földút Kerekegyházával közös határút, amely

ipartelepi forgalom lebonyolítására nem alkalmas, és a megfelelő széles, szilárd burkolatú út kiépítését Kerekegyháza sem tervezi, az út nem képes ellátni az ipartelepi megközelítő út forgalmát, az iparterület fenntartása nem javasolt. Ezeken a területeken jelentős számú tanya található, amelyek, ha iparterületben

maradnának, elesnének mindenféle fejlesztési, építési lehetőségtől, holott a TÉKA kivételesen jó lehetőséget teremtett a meglévő tanyák fennmaradására, fejlesztésére és tovább élésére.



Szórványban lévő gazdasági területeken



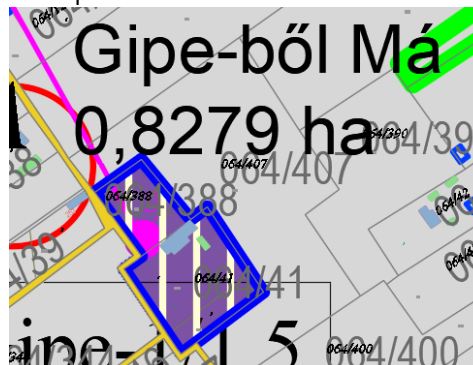
Gksz övezet átsorolása javasolt K-Mü övezetbe 0,5754 ha területtel meglévő tojtyúk-telep okán



Gksz övezetből Má övezetbe visszasorolás javasolt mivel itt egy tanya található, a többi terület beépítetlen mindkét helyszín infrastruktúra hiányos, földúton megközelíthető, beruházási igény nem volt



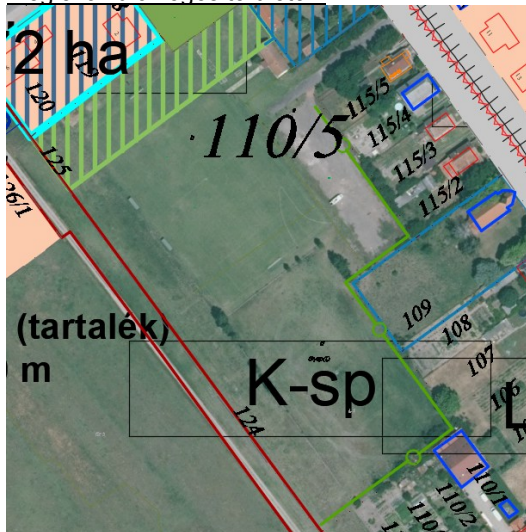
Gksz övezet átsorolása javasolt Kb-Tur beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe



Gip övezetből Má övezetbe visszasorolás javasolt mivel itt egy tanya van, a másik terület beépítetlen

Különleges beépítésre szánt területeken:

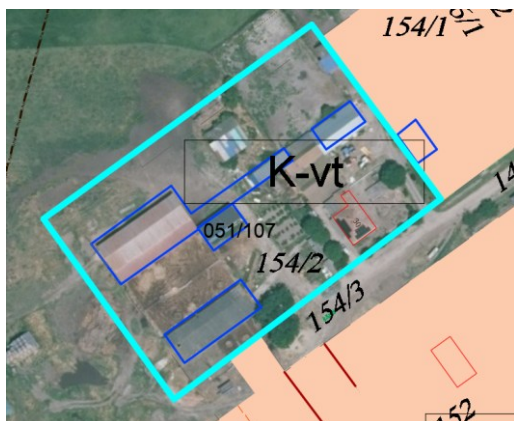
Új különleges beépítésre szánt terület kijelölését nem javasolja a terv meglévő különleges területek:



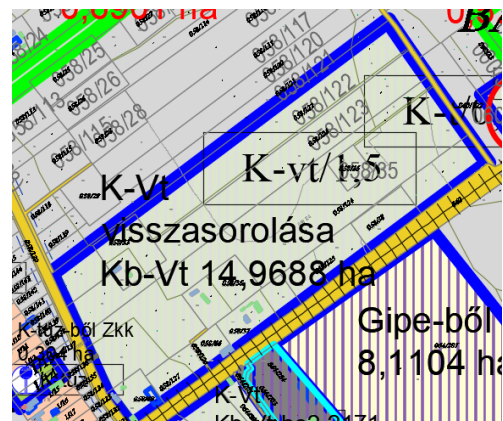
A sportpálya marad K-Sp, a lakóterület és Vt határán a közpark 30 m-rel szélesítendő



A temető különleges beépítésre nem szánt területbe visszasorolása javasolt



A lakóterület és a Nemzeti Park által körülvett különleges vegyes tanyasi terület, amelyen szarvasmarha tenyészet van, a szerzett jogok biztosítása érdekében megtartásra javasolt



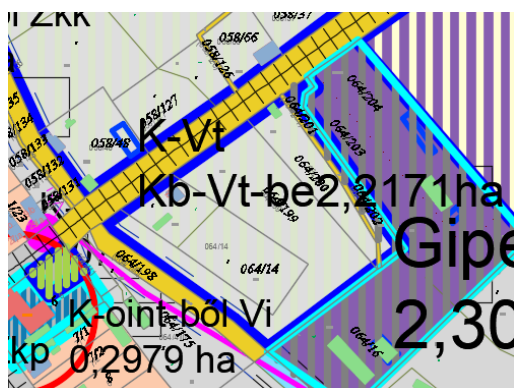
A K-Vt terület visszasorolása javasolt, Kb-Vt különleges beépítésre nem szánt különleges területbe



A volt szeméttelp naplempark különleges övezetbe átsorolása



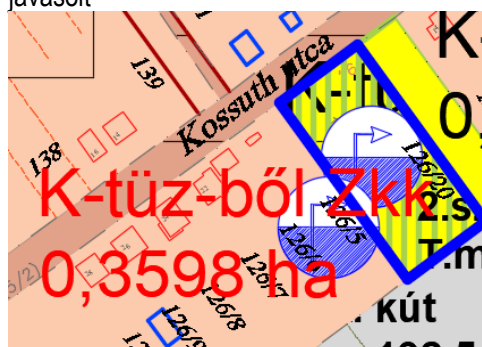
A K-vt övezet Kb-Mű övezetbe átsorolása a szomszédos állattartó telep okán tulajdonosi kérelemre javasolt



A K-Vt övezet Kb-Vt övezetbe visszasorolása javasolt



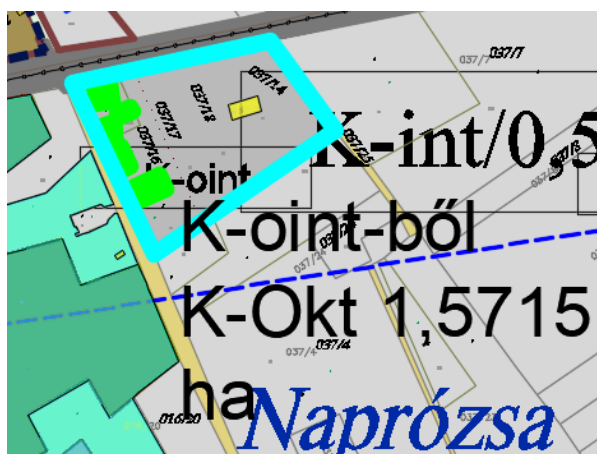
a különleges településüzemeltetési terület közkert övezetbe átsorolása javasolt



vízműkutak területének átsorolása közkertbe,



K-agl különleges agrárlogisztikai célú terület visszasorolása Má övezetbe (0101/88,36)



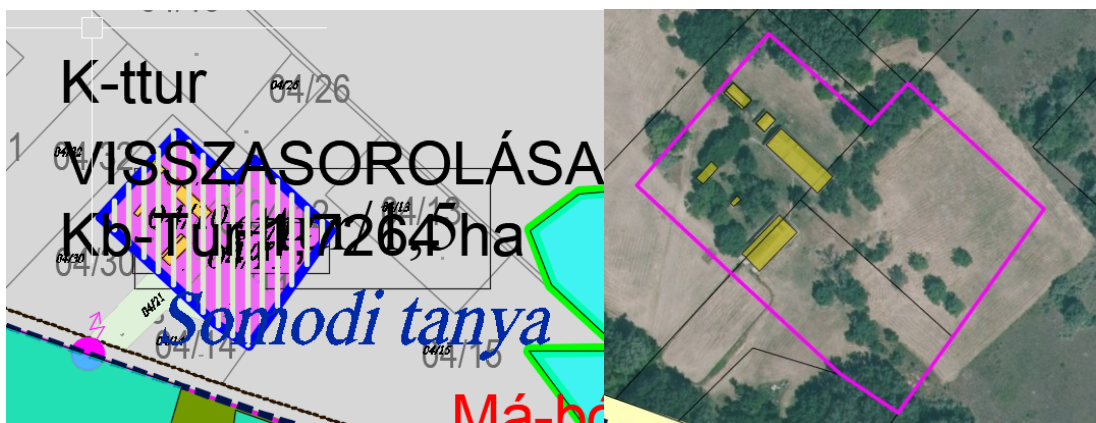
A külterületen lévő K-oint övezeti besorolású terület megtartása, átnevezése javasolt.

A többi K-oint és K-eint különleges beépítésre szánt területek Vi vagy Vt övezetbe átsorolását a vegyes területeknél ismertettük.

A hatályos tervben szereplő különleges beépítésre szánt területek nagysága aránytalanul nagy, (64,8 ha), melyek jelentős része „K-ttur”, turisztikai, általában lovas turisztikai, másik jelentős része „K-Vt”, különleges vegyes tanyasi terület. A K-Vt területek Kb-Vt övezetbe visszasorolása (egy kivétellel) indokolt, jobbára beépítetlenek, tanyákkal tagoltak. Lehetővé kell tenni a Kb-Vt övezetekben lévő tanyákra a TÉKA tanyákra vonatkozó szabályainak alkalmazását. (területek fentiekben ismertette)

A lovas turizmus visszaszorult, ezeknek a területeknek a meglévő beépítettsége 3-7 % közötti, vagyis semmi nem indokolja a 40 % beépíthetőség fenntartását. Beépítésre nem szánt különleges övezetbe visszasorolásuk 10 % beépíthetőséggel még fejlesztést is biztosít. A vegyes tanyasi területek beépítésre nem szánt különleges területbe visszasorolása is indokolt.

Külön vizsgáltuk a jelenleg különböző építési övezetekbe sorolt turisztikai tanyákat, melyek jelenleg eredeti rendeltetésük szerint nem, vagy csak csökkent kapacitással működnek.



Somodi tanya: beépített alapterület: 851 m², övezet területe: 1,7264 ha, beépítettség: 4,93 %
Visszasorolás Kb-Tur övezetbe 10 % beépíthetőséggel
A Somodi tanya jelenleg elhagyatott, a lovaspanzió sem működik, az istálló üres. Tulajdonos váltás folyamatban van.



Kulman tanya:
beépített alapterület: 1040 m²,
övezet területe: 2,6784 ha,
beépítettség: 3,88 %

Visszasorolás Kb-Tur övezetbe 10 % beépíthetőséggel





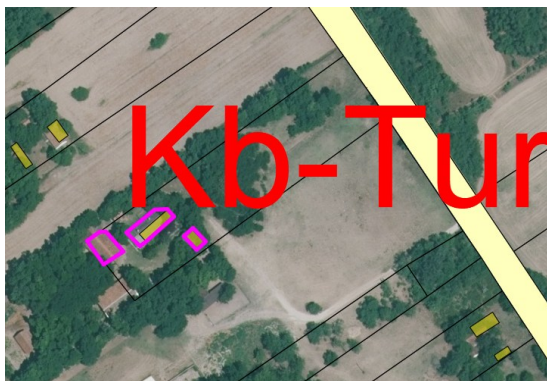
Beépített alapterület: 487 m², övezet területe: 1,6955 ha, beépítettség: 2,87 %

Visszasorolás Kb-Tur övezetbe 10 % beépíthetőséggel



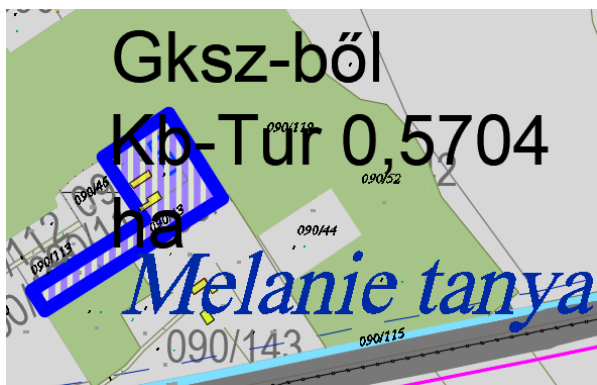
Magony tanya: beépített alapterület: 1263 m², övezet területe: 3,5740 ha, beépítettség: 3,53 %

Visszasorolás Kb-Tur övezetbe 10 % beépíthetőséggel (jelenleg nem üzemel)



Akácós tanya: beépített alapterület: 406 m², övezet területe: 0,5754 ha, beépítettség: 7,05 %

Visszasorolás Kb-Tur övezetbe 10 % beépíthetőséggel javasolt



Melanie tanya: beépített alapterület: 292 m², övezet területe: 0,5704 ha, beépítettség: 5,1 %
Visszasorolás Kb-Tur övezetbe 10 % beépíthetőséggel

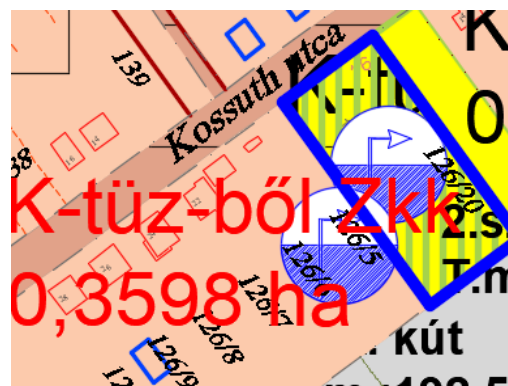
1.2.1.2. Beépítésre nem szánt területek

Közeledési és közműterület: alapvető változás itt nincs.

Zöldterületek:



víztorony telkének közkertté alakítása,



vízműutak telkének közkertté alakítása



víztorony telke



A hatályos terv egyetlen közparkja a 110/5 hrsz-ú önkormányzati terület „a” alrészlete, területe 0,2466 ha. Ennek bővítése javasolt a sportpálya „b” alrészlet területéből 0,3115 ha-ral, valamint a művelődési ház telkéből 0,0740 ha-ral, így a közpark területe 0,6321 ha-ra nő.



Központi park, bővítése javasolt



művelődési ház előtti játszótér területe közparkba, sportpálya egy része közparkba

A polgármesteri hivatal telkéből javasolt egy 1342 m²-es közkert kialakítása, valamint az iskolaudvarból egy 730 m²-es játszótér, közkert kialakítása.

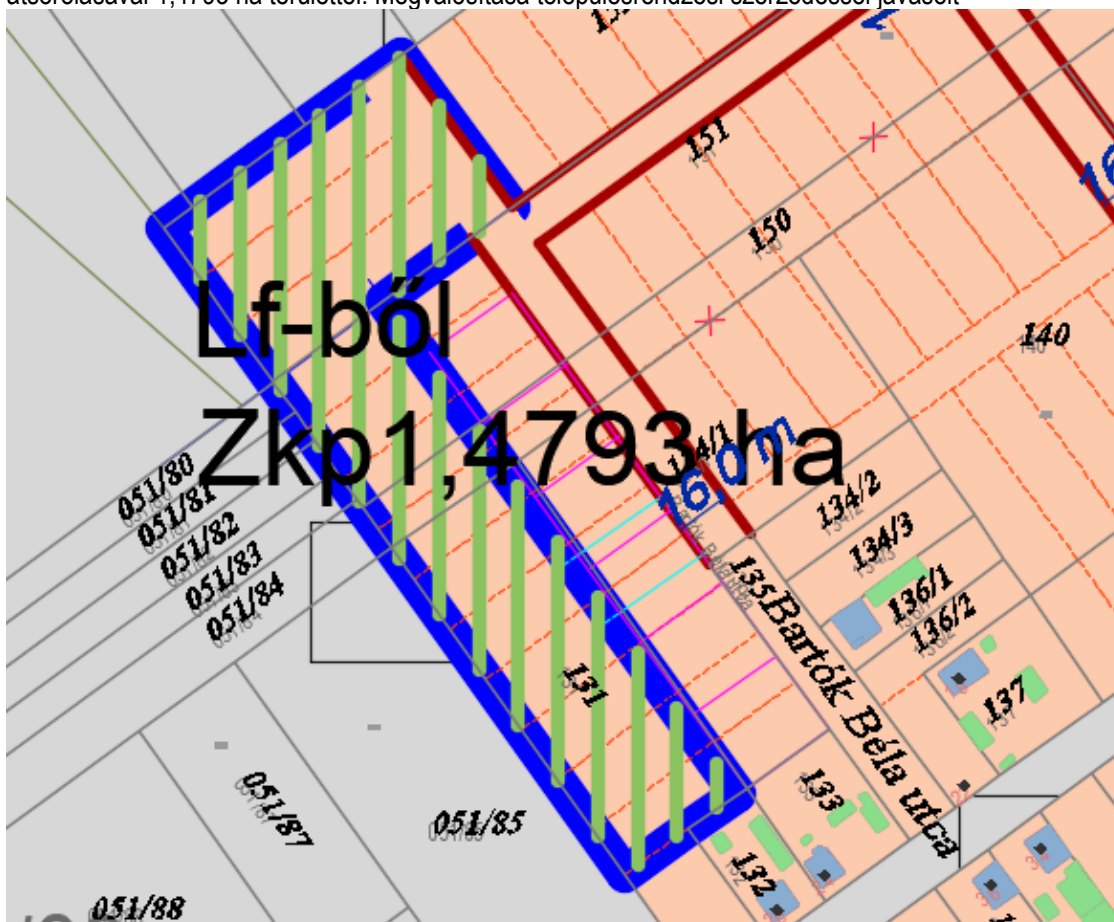


Polgármesteri hivatal kertjének átalakítása közkertté

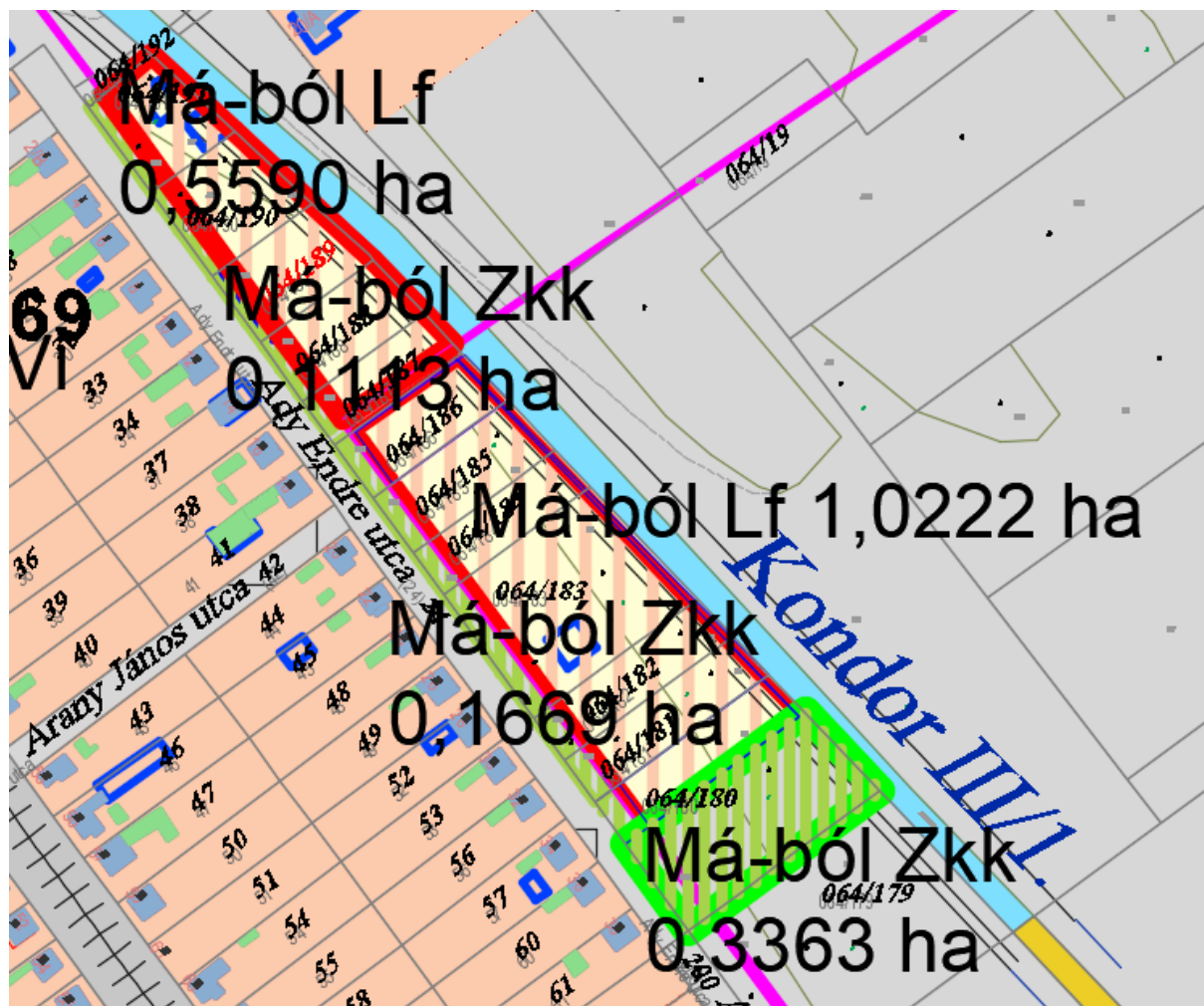


Iskolaudvar egy részének átalakítása közkertté (játszótér)

Új közparkot jelöl ki a terv a Bartók Béla utcától délnyugatra lakóterülethez kapcsolódóan, annak egy részének átsorolásával 1,4793 ha területtel. Megvalósítása településrendezési szerződéssel javasolt



Új közteret jelöl ki a terv az Ady E. utca északkeleti oldalán új lakóterülethez kapcsolódóan 0,1113 ha, 0,1669 ha területtel villanyvezeték védősávja okán, és 0,3363 ha területtel játszótér létesítése céljából. Ez az új beépítésre szánt terület 38,86 %-a.

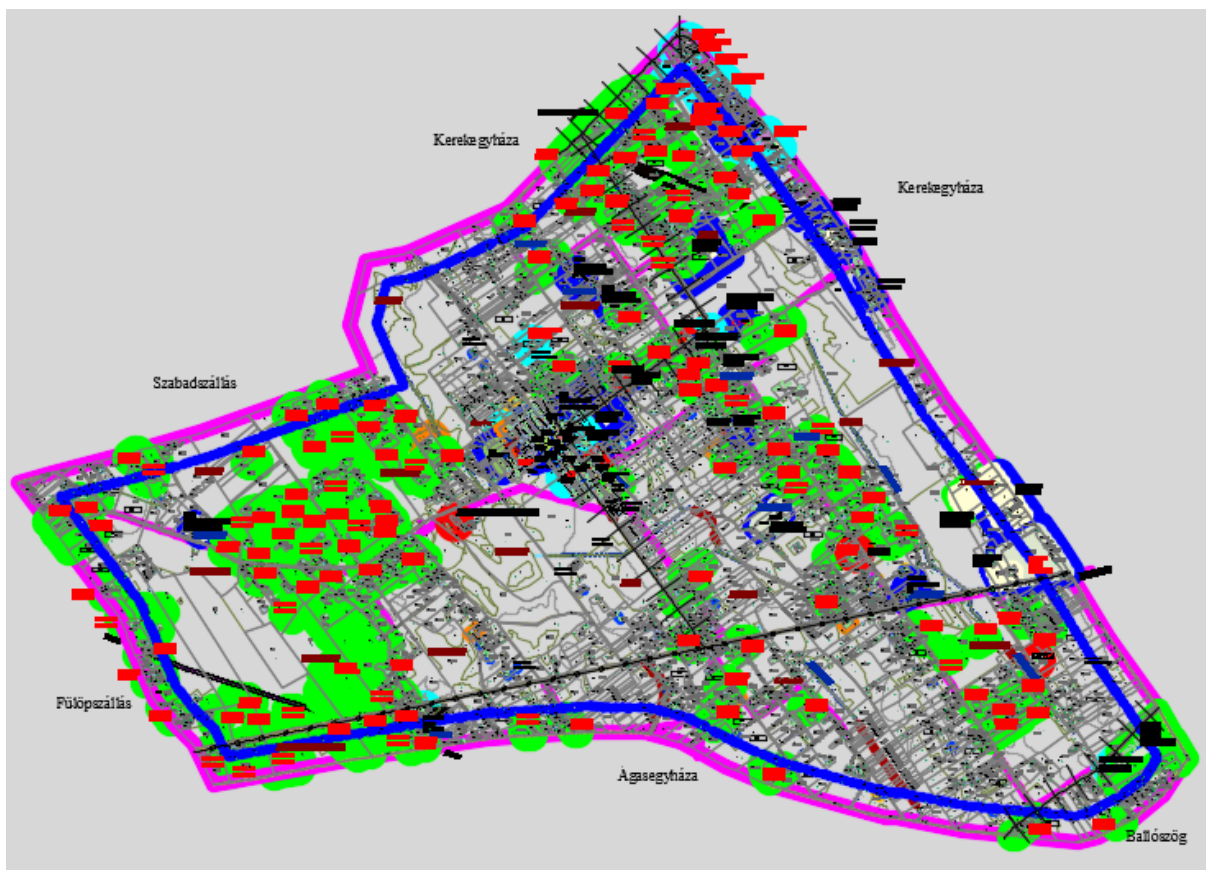


Erdőterületek:

A hatályos terv a meglévő vagy tervezett erdőterületeket „Ev” jelű véderdő és „Eg” gazdasági erdő övezetbe sorolja. A vármegyei területrendezési tervben az „erdők övezete” 777 ha, a hatályos tervben kijelölt összes erdőterület 586,7239 ha, vagyis ki kell jelölni kb. 190 ha erdőt. Ezt a már beerdősült, de jelenleg mezőgazdasági övezetbe tartozó területek erdőövezetbe átsorolásával biztosítjuk.

A hatályos tervben „Eg” övezetbe sorolt erdők rendeltetésük szerint Ee egyéb erdőövezetbe kerülnek átsorolásra. A védett nemzeti parki területen lévő erdők „Ev” védett erdő övezeti besorolásba kerülnek.

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



(lila kontúr: igazgatási határ, kék kontúr: igazgatási határ 250 m-es sávhatára)

Kijelölésre kerül mezőgazdasági övezet átsorolásával 115,8193 ha védelmi célú erdő, és 80,5726 ha Ee egyéb erdő, összesen 196,3919 ha erdőövezet kerül kijelölésre.

Mezőgazdasági területek:

Má általános mezőgazdasági övezetbe kerülnek az eddig is általános mezőgazdasági terület övezetek.

A kialakult tanyás telkeket jelöli a terv, ezek elszórtan helyezkednek el a külterületen, a védett területeken is.

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

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

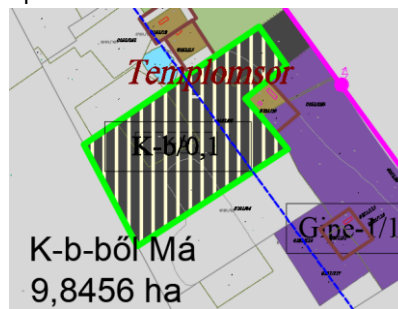
Tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe soroljuk az országos ökológiai hálózat magterületével érintett mezőgazdasági használatú területeket, a Kiskunsági Nemzeti Park területén lévő mezőgazdasági művelésű területeket, a Natura 2000 területeket, a hatályos tervben Mko korlátozott használatú mezőgazdasági területeket, a hatályos terv szerinti „természetközeli vízgazdálkodási” területeket.

Vízgazdálkodási területek:

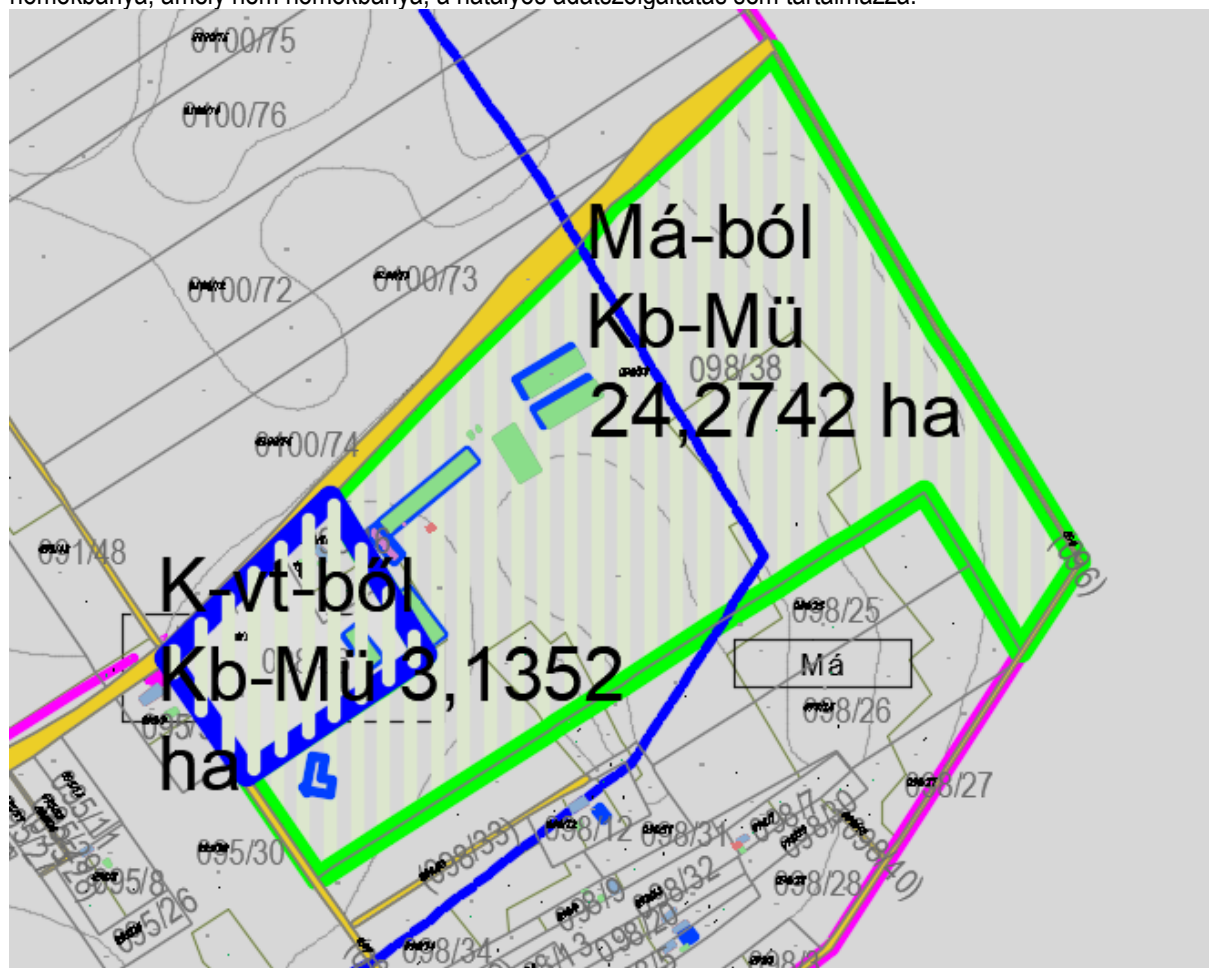
Az eddig vízgazdálkodási területbe sorolt területek maradnak vízgazdálkodási területben (állami és önkormányzati kezelésű csatornák).

Különleges beépítésre nem szánt területek:

A hatályos tervben a homokbánya kivételével nincs különleges beépítésre nem szánt terület.

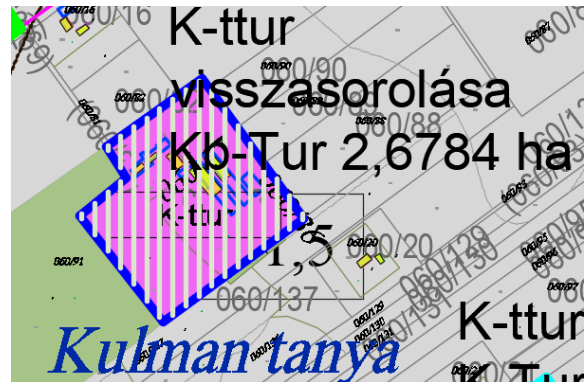


Különleges beépítésre nem szánt övezetbe kerül át a temető (hrs: 060/143, 060/145), mivel itt a megengedhető 10 % beépíthetőség hosszú távon megfelel. A temető bővítését nem tartalmazza a terv, mert az már a hatályos tervben is szerepel. Má mezőgazdasági övezetbe kerül visszasorolásra a hatályos tervben Kb övezeti jelű homokbánya, amely nem homokbánya, a hatályos adatszolgáltatás sem tartalmazza.

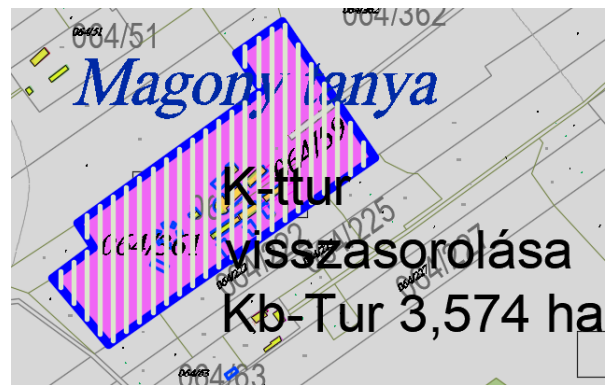


Új Kb-Mü különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre meglévő major átsorolásával (hrs: 098/38) a tulajdonos mezőgazdasági vállalkozó kérelmére 24,2742 ha területtel. Beépítésre szánt területbe nem lehet besorolni, mert a terület egy része a településhatártól számított 250 m-en belül van. Csereterületét az újonnan kijelölt 196,3919 ha erdőterület biztosítja. A szomszédos, jelenleg K-Vt különleges beépítésre szánt vegyes tanyasi terület – mivel a szomszédos 098/38 hrsz- ú területtel azonos családi tulajdonban van- tulajdonosi kérelemre telekegyesítés és telekhatár-rende- zés céljából Kb-Mü különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerül átsorolásra.

Kb-Tur különleges beépítésre nem szánt övezetbe kerülnek különleges beépítésre szánt K-ttur és Gksz területek átsorolásával a turisztikai (tanyasi és lovas) tanyák, amelyeket a különleges beépítésre szánt és gazdasági



területeknél ismertettünk:



1.2.1.3. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

1.2.1.3.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

- Országos közutak:
- országos főutak (52 sz. főút)
- országos mellékutak (5214, 5215, 5301 j. út)
- tervezett elemek (magasabb szintű területrendezési tervekből)

mellékutak:

- Kerekegyháza – Fülöpháza
- Ágasegyháza-52-es út

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

1.2.1.3.2. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

- Városföld-Adony I. DN 400 nagynyomású földgázszállító vezeték
- Városföld-Adony II. DN 600 nagynyomású földgázszállító vezeték (biztonsági övezete 25-25 m, 28-28 m, 30-30 m,)
- Kerekegyháza gázátadó állomás biztonsági övezete, valamint zajvédelmi hatásterülete
- 132 kV-os villamos távvezeték

1.2.1.3.3. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

- Kondor III csatorna
- Kondor III/1 csatorna
- Kondor III/2 csatorna
- Kondor III/3 csatorna
- Kondor III/4 csatorna
- Kurjantó-Kondortó összekötő csatorna

ökológiai hálózat elemei (magterület, ökológiai folyosók), nagyobb összefüggő erdőterületek utak és ökológiai folyosók mentén lévő fásítások

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

Területhasználat, fejlesztések:

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

Jelentős területi tartalékkal rendelkeznek a **lakóterületek**, melyek esetében fontos körülmény, hogy nagy részük természetes személyek tulajdonában van. Lakóterületek esetében az igényekhez mérten kell a lakóterületeket fejleszteni közművesítéssel. Az **újonnan kijelölt lakóterületek** esetében, amely lényegében **egy területcsere és nem lakóterület bővítése**- a meglévő közművekre történő rákötéseket kell biztosítani, esetleg szükséges hálózat bővítéssel. A nem önkormányzati tulajdonú lakóterületek fejlesztése az igényekhez kell, hogy igazodjon, és az utcák, feltáró utak kialakításával kell kezdeni, majd ezt követően lehet végrehajtani mind a telekalakítást, mind a közművesítést.

A meglévő **intézményi** területek, illetve a rajtuk lévő épületek korszerűsítését, zöldfelületeik minőségi felújítását kell folytatni. Új intézmények a Vt **településközpont vegyes**, illetve bizonyos intézmények megépítése lakóterületek igénybevételével is lehetséges.

A **gazdasági** területek esetében is jelentősek a tartalékok (Gks+ Gipe a hatályos tervben 122,5 ha), még be nem épített területek, melyek beépülését az önkormányzatnak irányítani kell. A mezőgazdasági jellegű gazdasági területek K-Mű mezőgazdasági övezetbe kerülnek átsorolásra (31,99 ha). Cél a környezetkímélő ipar fejlesztése, ezért a már meglévő és megmaradó beépítetlen gazdasági területek többségének Gá általános gazdasági területbe átsorolása indokolt (32,06 ha), helyenként szükség esetén biztosítva az intenzívebb területhasználatot, növelve a beépíthetőséget.

Új gazdasági területek kijelölésére csak csereterület biztosításával van lehetőség, de erre javaslatot nem tesz a terv, erre irányuló igény 2 esetben jelentkezett, de mert a kérelmek ellentétesek a magasabb szintű jogszabályokkal, ezek nem teljesíthetők. A gazdasági területek egy jelentős részének mezőgazdasági területbe visszasorolását javasolja a terv, mivel térmértékük a település területéhez viszonyítva és a lakosságszámhoz viszonyítva is aránytalanul nagy. Ezek a területek nehezen megközelíthetők, infrastruktúra hiányosak, tanyákkal tagoltak. Kecskemét és az ott megvalósult és épülő üzemek elszívták, elszívják a munkaerőt, ezért az üzemek

nem települnek kis településekre. Valószínűleg ez hosszú távon így marad, ezért a településterv időtávlátában nem fog jelentős ipar Fülöpházára települni, emiatt a nagyarányú ipari gazdasági terület fenntartása nem indokolt.

A korábban kijelölt különleges területeket a terv részben megtartja, szabályozásukat aktualizálja és pontosítja, részben beépítésre nem szánt különleges területbe visszasorolja.

Építészeti örökség megőrzése:

Fülöpháza mint önálló község fiatal település. 1948-as különválásáig Fülöpszállás közigazgatási területéhez tartozott, előzőleg egy része Kerekegyháza-hoz is tartozott. 1913-ban Fülöpháza mint Fülöpkerekegyháza Fülöpszállás külterületi lakott helyeként volt nyilvántartva.

Épített örökségét lényegében a XIX. század utolsó negyedétől számítjuk. Néhány épület az 1800-as évek második feléből való, mint például az iskola épülete vagy a temetői lakás. Egyik legrégebbi épülete az 1903-ban épült református imaház, amely az 5215. számú út mellett, a temető és a „nagy kanyar” között található.

A tanyák építése is az 1800-as évek második felétől kezdődött, de még az 1900-as évek elején is a külterület gyéren lakott volt. A tanyák vályogból készültek, általában nád vagy zsúpfedéssel, szabad kéménnyel, jellemzően gangos térszervezéssel. Néhány régi, a múlt század első felében épült tanya még áll, de többük már oly mértékben átépített, hogy eredeti kinézetük csak nyomokban vagy egyáltalán nem felismerhető. Fülöpházának a XIX. század végéig még iskolája sem volt. A település meghatározó épületei, mint ahogyan a község belterülete is a múlt század második feléből valók. Fentiek okán a helyi védett épületállomány is fiatalnak számít. A védettség oka nem annyira az építészeti arculat, hanem a település identitásának kifejezése, inkább eszmei, mint építészettörténeti értékű.

A helyi védett épületek, helyi emlékek:

1. Általános iskola

Petőfi S. u. 1.

hrsz:6 (volt II. számú központi iskola)



1902-ben épült, akkor még egy tanteremmel. (forrás: Rakonczainé Várkonyi Mária: Fülöpháza krónikája)

Az épület többször bővült, jelenlegi arculata a múlt század végét idézi.





Bővítették, jelenleg üresen áll, a védettség fenntartása az épület eszmei értéke alapján javasolt.

2. Polgármesteri Hivatal

Kossuth u. 6.

hrsz: 161



Fülöpszállás község jegyzői kirendeltséget létesített Fülöpháza pusztán 1929-ben, mert tartott attól, hogy Fülöpháza puszta a tőszomszédságában fekvő Kerekegyháza községhez akar csatlakozni. 1948. évben Fülöpháza új község létrejöttékor a jegyzői kirendeltség meglévő épületét korszerűen átalakították, kialakították a *község háza épületét*, telkét bekerítették (*Fülöpháza belterület - Kossuth u. 5. Hrsz:161*). A jelenleg *polgármesteri hivatal* kirendeltségeként működő épület Fülöpháza településszerkezetének súlyponti intézményi épületei közé tartozik.



a volt jegyzői kirendeltség épülete



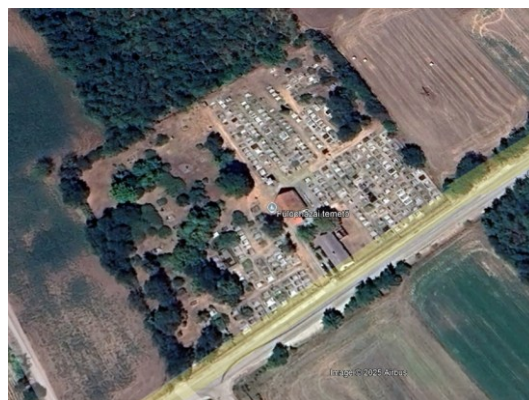
és a mai épület

Tetőzetét, homlokzatát átépítették.

A védetség fenntartása az épület eszmei értéke alapján javasolt.

3. Temetőlakás, volt bábaház

hrs:060/145



Az 1800-as évek második felében épült, tanyasi lakóház képét mutatja. fehér meszelt falaival, nádtetőjével, viszonylag kicsi hatosztatú ablakaival múltidéző.



Az épület szépen karbantartott, őrzi eredeti stílusjegyeit, a védelem fenntartása javasolt

4. Református imaház

068/43

X:681568

y: 173117



A kereszténység Fülöpháza pusztá területén több mint 700 éves múltra tekint vissza. Az itt élő kunok keresztény hitre való térítését Fülöp fermói püspök 1279-ben végezte, tiszteletére templomot építettek, mely 1574-ben elpusztult.

Fülöpszállás református egyháza már 1622-ben fennállott. 1717-ben a református lakosság fatemplomot épített, s a következő évben már egyházi iskolát és paplakot is emeltek. Az írásos feljegyzések szerint az 1880-as években az egyházi iskola mellé haranglábat állítottak, s itt tartották az istentiszteleteket. Mind a katolikus, mind a református hívek számára ez az iskola szolgált imaházként. 1903-ban az F. Kiss Lajos által adományozott telken

épült meg a református imaház. A haranglábat a harangokkal együtt az iskola mellől idetelepítették. Az első világháború idején a harangokat elvitték ágyúnak, helyettük 1922-ben újakat szenteltek. 1944-ben a református és katolikus egyházrész missziós társegyházzá egyesült. Az új református templomot 1989-ben szentelték fel, tornyába kerültek az imaház melletti harangláb harangjai. (forrás: Rakoncainé Várkonyi Mária: Fülöpháza krónikája)



Az épület jelenleg német tulajdonosé, aki az épületet évek óta nem látogatta, annak állaga egyre romlik. A védelem fenntartása az épület eszmei és épített örökségi értékei alapján javasolt.



Korábbi fotó, most a sűrű növényzettől szinte megközelíthetetlen

5. Református templom

Petőfi S. utca

hrsz: 109



Az épület a családi házak sorában álló, a településképet meghatározó épület, korának szép példája. A templomot 1989. szeptember 24-én szentelték fel. A templom tornyába kerültek az imaház melletti harangláb harangjai. (forrás: Rakoncainé Várkonyi Mária: Fülöpháza krónikája) A védelem fenntartása az épület eszmei és épített örökségi értékei alapján javasolt.



6. Katolikus templom

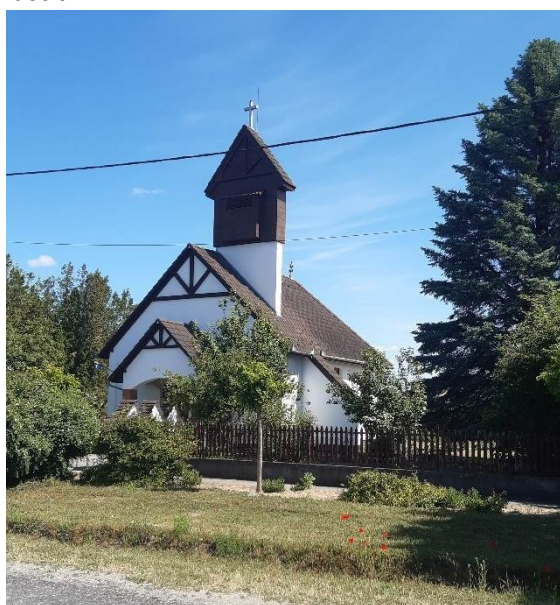
Petőfi S. utca



hrsz: 27



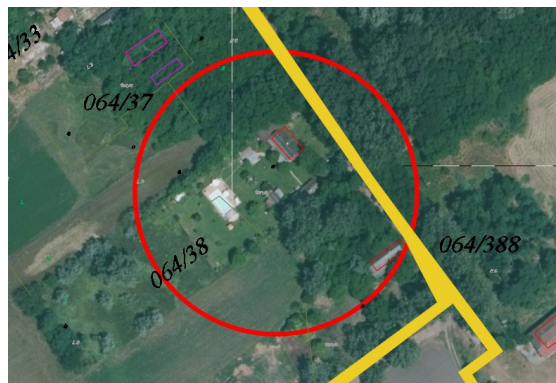
A templom 2 családiházak telek összevonásával keletkezett telken áll csaknem a református templommal szemben. Fiatal épület, 1988-ban adták ki az építési engedélyét, 1992. június 6-án szentelték fel. (forrás: Rakonczainé Várkonyi Mária: Fülöpháza krónikája) A védelem fenntartása az épület településképi meghatározó szerepe, eszmei és épített örökségi értékei alapján javasolt.



**7. Tanya
Göböljárás 2.**

hrs: 064/38

X:681952, y:172298



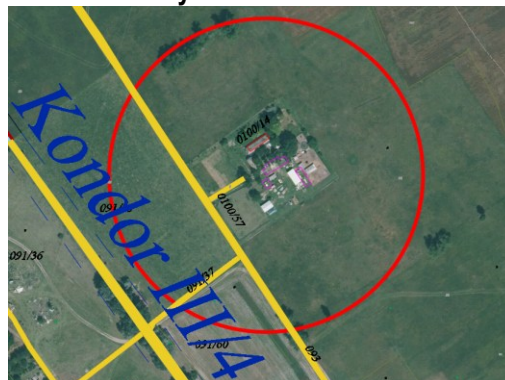
A tanya jó állapotú, építési ideje a múlt század elejére tehető, viszonylag jól karbantartott. Német tulajdonosa „üdülőként” használja, eredeti funkcióját elvesztette. A védelem fenntartása a tanya tömegének, a tanyai épületegyüttes megmaradásának okán javasolt.

8. hrsz: 0100/14, majorsági épület



x:684905

y:169964



Az épületet jelentősen átépítették, a védelem fenntartása nem indokolt, mert a védelem alapjául szolgáló elemek már nincsenek meg. A védelem törlése javasolt, melyet a Képviselő-testület 2025. május 29-i ülésén támogatott. Így nézett ki korábban az épület



9. hrsz: 0101/56, tanya

x:683121



y:174098



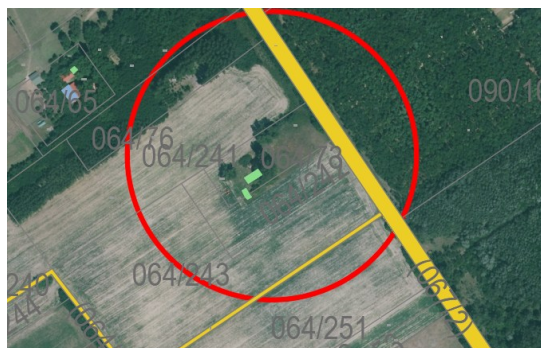


A népi építészet szép példája a XIX. század végéről. A mestergerendába bevéssze: felújítva 1930-ban. Jelenlegi tulajdonosa 1989-ben szerezte, életvitelszerűen használja. Szépen felújított, jól karbantartott épület, a védelem fenntartása javasolt.

10. hrsz: 064/73, tanya

x:683250

y:171027



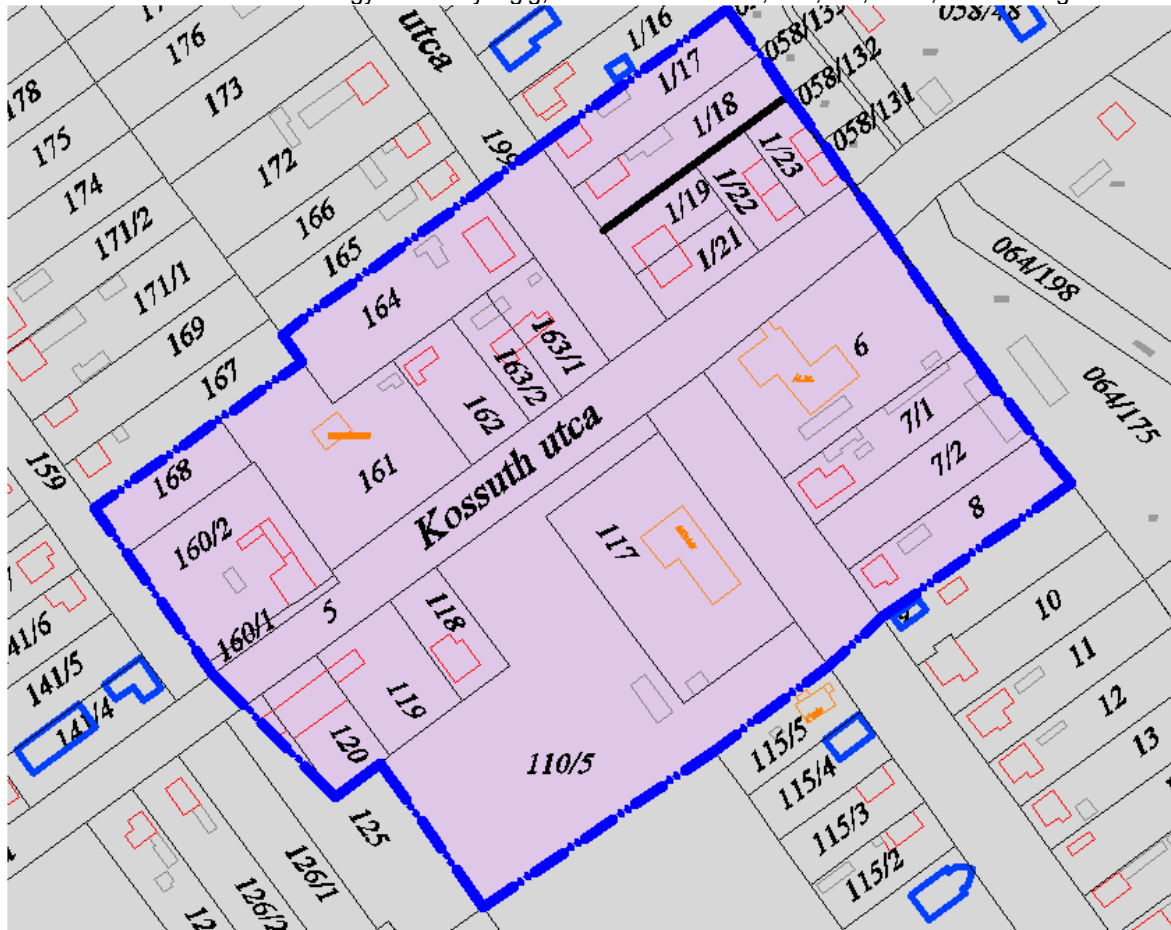
Úgynevezett „szegény tanya” a XIX. század végéről. Magányosan áll a tájban. Jelenlegi dunántúli tulajdonosa valószínűleg hétvégi házként használja. A hagyományos tanyasi életformát már nem őrzi, de jó állagú, szépen karbantartott épület. A védelem fenntartása javasolt.

Az épített környezet egyéb értékei:

A hatályos településképi védelmi rendelet lehatárolja a településképi szempontból meghatározó területeket

Településközpont területén:

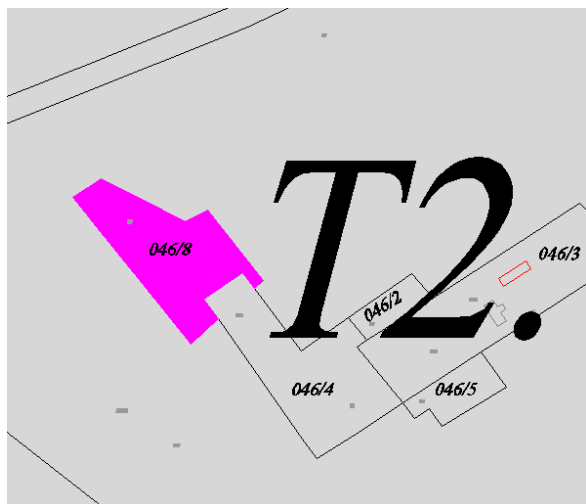
A Kossuth utca mindkét oldala egy telekmélységig, továbbá az 1/17-18, 164,168, 7/1-2, 8 hrsz-ú ingatlanok.



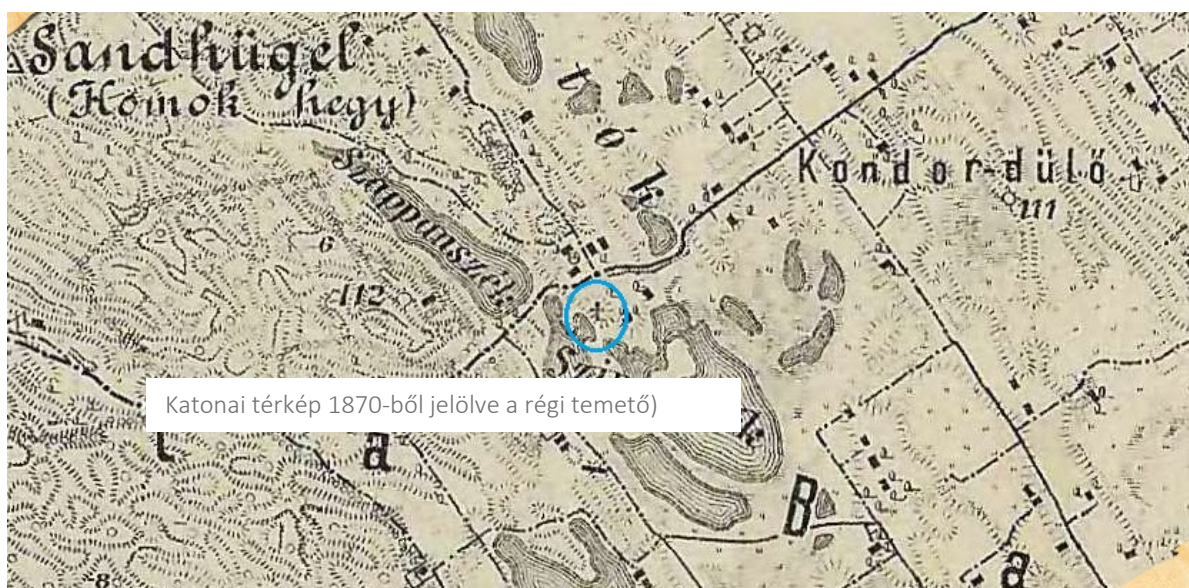
A helyi területi védelemmel érintett területek



Temető hrsz:060/145 (régi hrsz:060/34), önkormányzati tulajdonú, rendben tartott



Régi pusztai temető hrsz: 046/8, állami tulajdonú, beerdősült terület, nehezen megközelíthető.



Már az 1870-es katonai felmérési térképen is szerepelt. A temetőben régi sírjelek találhatók, amelyet jelenleg benőtt a növényzet. Mivel állami tulajdonú terület, az önkormányzatnak erre ráhatása nincs.



Sírjelek a régi temetőben (korábbi fényképek) Így néz ki most a temető az útról nézve (utolsó kép)

Mindkét helyi védelemmel érintett terület és a településképi szempontból meghatározó terület fenntartása javasolt, a HÉSZ-be be kell építeni mellékletként. A területekre meg kell fogalmazni a településképi előírásokat a

HÉSZ rendelkező részben is az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra és zöldfelületre vonatkozóan, valamint a településkép-érvényesítési eszközöket

1.4. Közlekedési hálózat fejlesztési javaslat

A település meglévő közúti közlekedési kapcsolatai megfelelők, az országos gyorsforgalmi úthálózat a jelenlegi állapotban is 15 percen belül elérhető. A megyeszékhely, Kecskemét központja csúcsidőszakban is 15-20 perc alatt megközelíthető az 5215. jelű út – 52. sz. főút útvonalon keresztül.

Külterületi közúthálózati fejlesztések

Fülöpházától északi irányban, a település közigazgatási területét nem érintve halad a tervezett M8-as (távlati M200-as) jelű gyorsforgalmi út nyomvonala, amely az 52. sz. főúttal párhuzamosan haladva köti össze az M5 és az M6 jelű autópályákat a Pentele híddal kapcsolódva. Fülöpházáról a tervezett gyorsforgalmi út az 5215. jelű úton a települést Kerekegyháza felé elhagyva lesz a leggyorsabban megközelíthető, az M8-as út kerekegyházi csomópontja a településközponttól 10 perces autóúttal elérhető lesz. Az M8-as autót megvalósulásával forgalmi átrendeződés várható a meglévő országos közutakon, azonban a Fülöpházát érintő 5215. jelű országos közútra nem fog jelentős hatást gyakorolni az új gyorsforgalmi út.

Fülöpháza teljes közigazgatási határát érintően országos közúti hálózatfejlesztés jelenleg nincs folyamatban, ugyanakkor a Bács-Kiskun vármegyei rendezési tervben szerepel egy, az 5215. és az 5214. jelű országos közutakat összekötő országos mellékút, melynek nyomvonala a K-1 és a K-2 számú tervlapokon egyaránt feltüntetésre került. A tervezett összekötő út Fülöpháza külterületén, az 5215. jelű úthoz csatlakozva indul el Kerekegyháza felé keleti irányban. Az 5215. jelű úti csatlakozás jelenleg egy 3 ágú szintbeni csomópont, itt az új összekötő út megvalósulásával javasolt egy négyágú, egysávos körforgalmú csomópontot kialakítani.

A tervezett összekötő út 30 méteres szabályozási szélességen alakítandó ki, javasolt keresztmetszeti elrendezését a 2. számú mintakeresztmetszvény mutatja be. Az útpálya javasolt szélessége 6,50 méter, a hatályos Útügyi Műszaki Előírásoknak megfelelően.

A megyei rendezési terv tartalmaz egy összekötő utat az 52-es főút és Ágasegyháza között, amely egy háromágú csomópontban csatlakozna a főúthoz az 5215. jelű út csomópontjától nyugatra. Ennek az összekötő útnak a kerekegyházi távlati úthoz hasonlóan szükséges minimum 30 méter szabályozási szélességet biztosítani. Az 5215. jelű összekötő út jelenleg is megfelelő közúti hálózati kapcsolatokat biztosít a szomszédos településekkel, valamint az országos főúthálózattal (52. sz. főút) is. A meglévő országos mellékutak kiépítettsége megfelelő, az 52. számú főút Fülöpházát érintő szakasza ugyanakkor a jelentős személy-és teherforgalom miatt kapacitáshiányos, ezen azonban az M8-as autót megépítése javítani fog.

A meglévő egyéb külterületi utak jellemzően burkolatlan földutak, amelyek mezőgazdasági forgalmat szolgálnak ki, illetve a külterületi tanyák megközelíthetőségét biztosítják. Ezen meglévő földutak további fejlesztése a rendezési tervhez kapcsolódóan nem szükséges.

Az országos közutak mentén meglévő közúti csomópontok kiépítettsége, illetve kapacitása egyaránt megfelelő, csomópontfejlesztés a település külterületét érintően nem indokolt.

Belterületi közúthálózati fejlesztések

A település belterületi közúthálózatának kiépítettsége megfelelő. A meglévő fontosabb települési úthálózati elemek (5215. jelű út belterületi szakaszai, Kossuth utca nyugati szakasza, Radnóti utca) keresztmetszeti kialakítása megfelelő, további, útterület céljára kisajátítandó területet a meglévő közutak mentén nem szükséges kijelölni.

A település északnyugati részén a Kossuth utca – Mező Imre utca – Rákóczi utca által határolt területen meglévő ingatlanok újra osztásával építési telkek alakíthatók ki. Ezen a területen közútként újonnan kiszabályozandó a Bartók Béla utca északi irányú folytatása, a Szőlő utca északi irányú folytatása a Mező Imre utcáig 16-16 méteres szabályozási szélességgel, itt 5 méter szélességű aszfalt burkolattal ellátott lakóutcák alakíthatók ki kétoldali zöldsáv, szikkasztó árkok, valamint mindkét oldalon a tervezett telekhatárok (szabályozási vonalak) mentén kétoldali járdák helyének biztosításával. A Bartók Béla utca és a Szőlő utca tervezett folytatása egy 14 méteres

szabályozási szélességű lakóutcával kerülhet összekötésre, az előbbieken leírtakkal megegyező keresztmetszeti kialakítással. Ezen új lakóutcák javasolt keresztmetszeti elrendezését a 8. számú mintakeresztmetszvény mutatja be.

A József Attila utca északi irányú folytatásában javasolt a Rákóczi utca jelenleg burkolatlan földútként meglévő szakaszának kiszabályozása 12 méteres szélességen, ezzel megkönnyítve az itt lévő közterület (focipálya, tervezett közpark) megközelíthetőségét. Az Ady Endre utca északi, 300 méteres szakaszán a meglévő lakóút keleti oldalán egy 8 méter szélességű terület a jelenlegi mezőgazdasági területből Zkk (köz kert) területbe kerül átsorolásra, mögötte pedig falusias lakóterületbe kerül kijelölésre. A fennmaradó útterület 13 méter szélességű lesz. A meglévő aszfalt úrburkolatot az övezeti átsorolás nem érinti. Az Ady Endre utca javasolt keresztmetszeti elrendezését a 7. számú mintakeresztmetszvény szemlélteti.

Gyalogos és kerékpáros infrastruktúrát érintő fejlesztések

Az 5215. jelű országos közút Petőfi utcai szakaszán kétoldali járda került kialakításra, amely a Radnóti utcában is folytatódik. A Kossuth utca mentén szakaszosan került kiépítésre gyalogjárda (keleti irányban az 5215. jelű út menti buszmegállóig, nyugati irányban pedig a Rákóczi utcáig). A településen belül egyéb közutak mentén nincsenek gyalogos létesítmények, az elhelyezésük ugyanakkor a szűkebb (10-12 méteres) szabályozási szélességű lakóutcákban is biztosított lenne. A belterületi közúti fejlesztéseknél leírt újonnan kijelölésre kerülő lakóutcák esetében a tervezett keresztmetszeti elrendezés során javasolt kétoldali gyalogjárdák távlati helyének biztosítása, a mintakeresztmetszvényeknek megfelelően.

Meglévő kerékpáros nyomvonal az 5214. és 5301. jelű utak mentén található, ezek ugyanakkor nem önálló kerékpáros létesítmények, a nyomvonal a mellékutakon került kijelölésre.

Az önkormányzat tervezi az 5215. jelű összekötő út mentén, a Kossuth Lajos utca mentén kerékpárút kiépítését. A tervezett kerékpárút az országos közúttal párhuzamosan halad a település külterületén fekvő 089/1 hrsz-ig, ahol keleti irányba folytatódna a közigazgatási határig Kerekegyháza felé. A távlati kerékpárút számára a lakott területen belüli szakaszon (Kossuth utca) a meglévő útterületen biztosítható hely (4. mintakeresztmetszvény), itt a gyalogos forgalom kiszolgálására alkalmas elválasztás nélküli gyalog-és kerékpárút is kialakítható. A lakott területen kívüli szakaszon 2,30 méter szélességű, önálló kerékpárút alakítható ki az országos közúttal párhuzamosan.

A településen belül az alacsony gépjármű-és kerékpáros forgalom egyéb helyszíneken nem indokolja a kerékpáros infrastruktúra fejlesztését.

Közösségi közlekedés

A meglévő közösségi közlekedési hálózat megfelelő kapcsolatot biztosít a szomszédos településekkel. Az 5215. jelű út mentén közlekedő menetrend szerinti autóbuszok a település lakott területét megfelelően feltárják és kiszolgálják. Közösségi közlekedéssel kapcsolatos fejlesztést (új megállóhelyek, buszfordulók építése, új útvonalak kijelölése) a meglévő igények nem indokolnak.

Parkolási létesítményeket érintő fejlesztések

A meglévő forgalomvonzó létesítményekhez, közintézményekhez kapcsolódóan nem jellemzők a kiépített parkolóterületek, a parkolásra ugyanakkor mindenhol biztosított a hely a meglévő zöldterületeken. Javasolt a parkolóként használt területek rendezése, illetve burkolattal (akár szőrt, akár aszfalt) való ellátása, ezzel a megfelelő területhasználat elősegítése, és a meglévő zöldfelületek megóvása. A közintézményekhez kapcsolódóan a jelenlegi közúti területeken biztosított a parkolóként hasznosítható területek kijelölése, illetve fejlesztése.

A lakóterületekhez kapcsolódóan közterületi parkolási igények nem merülnek fel, a lakóházak esetében a parkolást továbbra is minden esetben telken belül kell biztosítani.

1.5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz gazdálkodás

Fejlesztési feladatok külterületen:

A tájhasználat tervezésekor alapvető szempont a táj jellegzetességét megtartó, az értékes tájalkotó elemek megőrzését biztosító területfelhasználás, szabályozás kialakítása, a klímaváltozást is figyelembe vevő fejlesztése. A védelem alatt álló területeken a táj- és természetvédelmi értékek megőrzése az elsődleges. A védett területek tájkarakterének megőrzését, ökológiájának fennmaradását a nemzeti park kezelési iránymutatóinak betartása biztosítja.

Az agrárium fejlesztése alternatív, fenntartható, környezettudatos gazdálkodási formák elterjedésének ösztönzésével javasolt. A bio- és ökológiai gazdálkodás irányába forduló mezőgazdasági termelés a környezet- és természetvédelmi célokat sem sérti, és elősegítheti a hagyományos, tanyasi gazdálkodás újraéledését is.

A mezőgazdasági területek újraszabályozása során új övezetként jelenik meg a *tárgazdálkodási mezőgazdasági terület*, amelybe alapvetően természetközeli használatot folytató telkek kerülnek, amely jellemzően nádas, gyepek (rét, legelő), vagy a védett területekbe sorolt szántóterületekből, gyepekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből áll.

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

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

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

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

A zöld-infrastruktúra fejlesztési javaslatok

Fejlesztési feladatok belterületen:

A zöldfelületi rendszer fejlesztésére vonatkozó javaslatok célja:

a meglévő zöldfelületi elemek megtartása és további fejlesztése, funkcionális, ökológiai és esztétikai szempontok alapján, valamint a zöldhálózat összekötő szerepű elemeinek (fasorok, zöltsávok) fejlesztése, a zöldfelületi rendszer folytonosságának biztosítása,

új zöldfelületek kialakítása az új lakóterületek kiszolgálására,

a védő funkciók magántulajdonú telkek esetében is erősíthetők, különösen övezethatárokon a beültetési kötelezettség jogintézmény felhasználásával.

A zöldfelületi rendszer egységes és összefüggő rendszerre alakításával a zöldfelületek kedvező ökológiai és mikroklimatikus kedvező hatása megsokszorozható.

1.5.1. A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok

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

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

Új közparkok, közkertek kialakítása a zöldterületekkel el nem látott településrészekben, az arra alkalmas,

beépítetlen területeken – a zöldfelület intenzív kihasználásával, növénytelepítésével.

A közparkok, közkertek szükséges mennyiségi fejlesztése az önkormányzati tulajdonú területeken tud megvalósulni: új közpark létrehozásával a település Ny-i határánál az újonnan kijelölt lakóterületek mellett, illetve a meglévő közparkterület bővítésével a különleges sportterület rovására. Közkertek kialakítására a településüzemelési területek (kutak, víztorony) zöldfelületeit, illetve a kijelölt új lakóterület mellett az Ady Endre utcánál (a távvezeték alatti sávot) lehet felhasználni.

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

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

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

1.5.2. Csapadékvíz gazdálkodás, vízhasznosítás

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

Ennek érdekében:

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

Konkrét fejlesztési elképzelések:

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

- A tervezett beépítésre szánt terület (lakó- és gazdasági) fejlesztési területeken a csapadékvizek helyben szikkasztását kell biztosítani.
- A mély fekvésű (Radnóti Miklós u. DK – i része, a József Attila u. óvoda környéke és a Kossuth u. középső része) területekről lefolyó és az ingatlanokon belül el nem szikkasztható (20 mm-t meghaladó) csapadékvizek a Kondor III/1. jelű belvízcsatornába, illetve a belterület melletti mélyebb fekvésű zöldterületekre vezetendők.
- A rajzi munkarészen ábrázolt belvízzel közepesen és erősen veszélyeztetett (beépítésre nem szánt) területek esetében ugyancsak prioritást élvez a belvíztárolás, térségi vízmegtartás.

A Duna-Tisza közti Homokhátság vízhiányos ökológiai állapotának javítását, helyreállítását célzó vízkészlet-gazdálkodási projekt II. ütem 7. részterülete Fülöpházát érintő tervezett beruházásai kapcsán a Duna-völgyi-főcsatornából a tervezett Fülöpszállási vízkivételi mű segítségével a Kurjantó-Kondortói összekötő csatorna, illetve a Kondor III. csatorna műtárgyainak és medrének felülvizsgálatával és fejlesztésével megtörténne a Kondor tó, Szívós-szék és a Hosszú-rét vízpótlása, mely az időszakos felszíni vízborítás tartósságának a növelését és a talajvízszintek emelkedését biztosítaná.

A település külterületén a belvízcsatornák medre és közvetlen környezete, valamint a Kondor-tói összekötő csatorna, Kondor III. csatorna és a Kondor III/2. csatorna menti, illetve ezekkel összekötött mély fekvésű, belvízjárta területek (Kondor tó, szikes tavak, Fülöpházi Hosszú-rét), illetve egyéb mély fekvésű időnként vízállásos területek alkalmasak belvíztárolás céljára illetőleg a térségi vízmegtartásra.

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

1.6. Közművesítési javaslat

1.6.1. Vízellátás

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

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

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

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

A vízvezetékek kialakításánál minden esetben törekedni kell a körvezetékes hálózatokra.

Konkrét fejlesztési elképzelések:

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

1.6.2. Vízbázis védelem

A Kistérségi Rendszer részét képező Fülöpháza közigazgatási területén található 2 db üzemen kívüli kút vízbázisának védőövezete, védőterülete határozattal nem került kijelölésre, azonban az adatszolgáltatásként kapott védőterületeket a rajzi munkarészekben ábrázoltuk:

- A védőterület belső védőövezetének felszíni határai mindkét kútnál a kútpalást körüli 10 m sugarú kör, mely mindegyik esetben a kutak ingatlanain belüli területek.
- Adatszolgáltatásként feltételezhetően az 50 éves elérési idejű hidrogeológiai „B” védőidom felszíni vetületének határa kerültek megadására, mely a kutak körüli ~197-245 m sugarú ovális idom

A védőterületek és védőidomok által érintett ingatlanokra vonatkozóan az önkormányzatnak javasolt betartani a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben szereplő ingatlanhasználati korlátozásokat, amelyekkel megakadályozható a vízkészletet veszélyeztető tevékenységek betelepülése a védőterületekre, valamint megakadályozható a vízkészletek jelenlegi állapotának (mennyiségi, minőségi) romlása.

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

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

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

1.6.3. Szennyvízelvezetés

A településen *jelenleg szennyvízcsatorna hálózat és szennyvíztisztító telep, valamint egyedi szennyvízkezelő nincs kiépítve* és jogszabályi előírások nem is indokolják szennyvízcsatorna hálózat kiépítését.

A települési szennyvízcsatorna hálózat kiépítésére terv(ek) sem készült(ek), így engedély(ek) sincs(enek) rá.

Konkrét fejlesztési elképzelések:

A térség települési szennyvízcsatorna hálózatait és szennyvíztisztító telepeit üzemeltető BÁCSVÍZ Zrt. tájékoztatása szerint *Fülöpházáról a kerekegyházi és kecskeméti szennyvízcsatorna hálózaton keresztül a kecskeméti szennyvíztisztító telepre vezethető Fülöpháza települési szennyvize, azaz Fülöpháza esetlegesen kiépülő szennyvízcsatorna hálózata csatlakoztatható ezen meglévő szennyvízelvezető víziközmű rendszerhez (mely műszaki és gazdasági szempontból is előnyös lenne).*

A közszolgáltató Fülöpháza esetében 45 m³/d települési szennyvízmennyiséggel számol.

Előzetes elképzelés szerint *gravitációs rendszerű szennyvízcsatorna hálózat épülne a településen a szükséges számú átemelővel és a kapcsolódó nyomóvezetékekkel.* A település és a Kerekegyháza, Arany János u.-ban üzemelő gravitációs szennyvízcsatorna végaknája közötti út közterületeken kiépítendő távvezeték nyomóvezetékekkel épül.

A szennyvízcsatorna hálózat kiépülése esetén a területek szennyvízelvezetése:

- A beépítésre szánt, beépített, illetve még nem, vagy csak részlegesen beépített lakó, gazdasági, vegyes, különleges terület övezetbe sorolt területeken a szennyvízelvezetés Ø 200 KG-PVC gravitációs csatornákkal, illetve szükség esetén szennyvízátemelőkkel és Ø 63-90 KPE nyomóvezetékek kiépítésével biztosítható.

A szennyvízcsatorna hálózat kiépítése esetén a település területéről elvezetendő nem jelentősen szennyvízmennyiséget a Kecskemét városi szennyvíztisztító telep, illetve a kerekegyházi és kecskeméti szennyvízcsatorna hálózat számottevő szabad kapacitásának erejéig fogadni tudja.

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

- A szennyvízcsatornával későbbiekben sem ellátott külterületen a szennyvízelhelyezés egyedi közműpótlók segítségével biztosítható a későbbiekben is.

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

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

1.6.4. Villamos energiaellátás

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

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

- Az övezeti átsorolással, illetve újonnan kialakítani tervezett beépítésre szánt, beépített, illetve még nem, vagy csak részlegesen beépített lakó, gazdasági, vegyes, különleges terület övezetbe sorolt fejlesztési területek,

valamint a külterületi tanyák villamos energia ellátása a területek közelében meglévő kis-, illetve közép feszültségű hálózatok bővítésével, esetenként új transzformátor állomások telepítésével biztosítható. A hálózat bővítésénél be kell tartani a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásait.

1.6.5. Földgázellátás

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

- A község belterületén tervezett intenzív beépítésű fejlesztési területek földgáz ellátása a meglévő középnyomású gázvezeték hálózatokról biztosított-biztosítható, a gáznyomás-szabályzók, illetve az érintett vezetékek rendelkeznek kellő tartalékkapacitással.
 - Az övezeti átsorolással, illetve újonnan kialakítani tervezett beépítésre szánt, beépített, illetve még nem, vagy csak részlegesen beépített lakó, gazdasági, vegyes, különleges terület övezetbe sorolt fejlesztési területek földgázellátása a 3,0 bar nyomású gázhálózat továbbépítésével, illetve nagyobb ipari gázigény esetén a nagyközép-nyomású gázvezetékéről nyomásszabályozó telepítésével biztosítható.
- A hálózat bővítésénél be kell tartani a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásait.

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

A gázvezetékek kialakításánál törekedni kell az összekapcsolt vezetékes hálózatokra.

1.6.6. Megújuló energia

Megújuló energia alkalmazás és energiahatékonyság növelésének javaslatai:

- Szorgalmazandó a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányban történő alkalmazása a település területén, melyre a településrendezési eszközök kevésbé alkalmasak, ez elsősorban gazdasági (támogatási) ösztönzőkkel lehetséges.
- Javasoljuk a meglévő és a tervezett megújuló energiákat hasznosító rendszerek minél nagyobb arányú összekapcsolási, okos rendszerekké fejlesztési lehetőségeinek vizsgálatát.
- A közüzemi közművekkel nem, vagy csak részlegesen ellátott külterületi ingatlanok egyedi rendszerekkel történő energia ellátásánál előnyben részesítendő a megújuló energiaforrások alkalmazása.
- A fűtés és használati melegvíz ellátás esetében előnyben részesítendő a szilárd tüzeléssel szemben (jelentős levegőterhelő hatása miatt) az egyéb megújuló energiaforrások alkalmazása.

Konkrét fejlesztési elképzelések:

Napelemes kiserőmű létesítésére a rekultivált hulladéklerakó 090/74 hrsz.-ú ingatlana kerül kijelölésre a tervben, ahonnan a közeli 22 kV-s hálózatra vezethető vissza a megtermelt elektromos áram. Ehhez a tervezett övezeti besorolás megfelelő.

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

1.7. Elektronikus hírközlési javaslat

- A település belterületén tervezett intenzív beépítésű fejlesztési területek vezetékes elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal történő ellátása a meglévő vezetékhálózatokról biztosított-biztosítható, az érintett vezetékek rendelkeznek kellő tartalékkapacitással.
- Az övezeti átsorolással, illetve újonnan kialakítani tervezett beépítésre szánt, beépített, illetve még nem, vagy csak részlegesen beépített lakó, gazdasági, vegyes, különleges terület övezetbe sorolt fejlesztési területek, valamint a külterületi tanyák vezetékes elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal történő ellátása a területek közelében meglévő vezetékhálózatok bővítésével, esetenként kapacitásnövelésével biztosítható.

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

- A 2 db önálló tornyon lévő kereskedelmi mobil távközlő erősítő állomás lehetővé teszi a település fejlesztésével párhuzamosan a hírközlő berendezések további bekapcsolását is.
- A településrendezési terv keretei, eszközrendszere nem befolyásolják (nem korlátozzák) a szolgáltatásnyújtás szabadságát, a szolgáltatások szabad áramlását, a szabad szolgáltató- és szolgáltatásválasztás, az esélyegyenlőség, az egyetemes szolgáltatáshoz való hozzáférés biztosítását, az információs társadalommal összefüggő szolgáltatások, új technológiák elterjedési lehetőségét.
- A terv településrendezési terv keretei, eszközrendszere nem befolyásolják (nem korlátozzák) a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program” megvalósítását.

1.8. Védelmi és korlátozó elemek

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

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

- országos főút (52) úttengelytől (100-100 m)
- országos mellékutak (5301, 5214, 5215 j. út) úttengelytől (50-50 m)
- A kecskeméti katonai repülőtér radartól számított 40 km (*szélerőművek tilalma*).
- Védősáv (parti sáv) a természetes vízfolyások külterületi szakasza mentén, a csatorna partétől (3-3 m)
- nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezete a beépített csővezeték átmérője, tervezési tényezője és engedélyezési nyomása alapján 25-25 m, 28-28 m, 30-30 m),
- Kerekegyháza gázátadó állomás villamos betápláló és anód, illetve katód kábeleinek biztonsági övezete (1-1 m)
- 132 kV-os főelosztó hálózat kijelölt nyomvonal és biztonsági övezete (szélső áramvezetőktől 13-13 m)
- szennyvíz átemelő műtárgyak védőterülete (20 m-es sugarú köt)

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

- NATURA 2000 területek
- Nemzeti parki területek
- országos védettségű természetvédelmi területek
- országos ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó) elemei
-

1.8.3. Kulturális örökségvédelmi szempontból a védelmi és korlátozó elemek:

- régészeti lelőhelyek,
- helyi értékvédelmi területek és helyi védett épületek

1.8.4. A Környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei:

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

Ugyanezen jogszabályban foglaltak alapján Fülöpháza közigazgatási területét érintően 3 db állattartó (baromfinevelő) telep és bűzforrások (állattartó épületek, trágyatárolók) körül került kijelölésre levegővédelmi szempontú védelmi övezet az egységes környezethasználati engedélyekben.

Ezen telephelyek az alábbiak:

- Kaldenek Bt.
- Porvan Kft.
- Baracska Attila e.v.

A védelmi övezetek kiterjedése 6-125 m közötti az egységes környezethasználati engedélyekben részletezettek szerint, melyek határait feltüntettük a rajzi munkarészben.

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

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

A lakó és gazdasági terület bővítési területek között – a két területi funkcióban megengedett zajterhelési határérték között 10 dB a különbség – a védendő létesítmények irányában fasorok, illetve a lakóterülettel szomszédos és közeli kereskedelmi, szolgáltató, általános és ipari gazdasági területek és majorok esetében – ahol lehetőség van rá – a lakóterületek felőli oldalon **min. 30 m széles – esetleg ültetési kötelezettséggel biztosítandó – többszintes, örökzöldeket is tartalmazó védő zöldsáv, véderdősáv telepítési kötelezettséget** kívánunk előírni, melyek némi puffert biztosítanak a **zaj- és levegőterhelés** szempontjából. A fasorok, valamint a véderdősávok hangcsillapító hatása, továbbá az övezeti besorolások biztosítják a gazdasági területekről származó zaj – a lakó- és egyes különleges területekre előírt zajterhelési határértékekre történő csillapítását. A véderdősáv méreteinek kialakításánál minden esetben akusztikai méretezés javasolt, hogy elérje a kívánt hatást. Ennek ellenére javaslatunk szerint a rendeletek előírásainak megfelelő „zajosabb” tevékenységek az ipari gazdasági területek lakóterületektől távolabb eső területeire települhetnek.

Szükség (zajkonfliktus) esetén a lakó- és gazdasági területek határán hangárnyékoló létesítménnyel (zajárnyékoló fal) biztosítható a gazdasági területeken kibocsátott üzemi zajtól származó lakóterületre előírt zajterhelési határértékek teljesülése.

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

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

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

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

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

Továbbá a forgalomképes csatornák partételtől számított 4,0 m-en belül semmilyen, 4,0 - 10,0 m között pedig csak ideiglenes jellegű létesítmény építhető.

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

A Kistérségi Rendszer részét képező Fülöpháza közigazgatási területén található 2 db üzemen kívüli kút vízbázisának védőövezete, védőterülete határozattal nem került kijelölésre, azonban az adatszolgáltatásként kapott védőterületeket a rajzi munkarészekben ábrázoltuk:

A védőterületek és védőidomok által érintett ingatlanokra vonatkozóan az önkormányzatnak javasolt betartani a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben szereplő ingatlanhasználati korlátozásokat, amelyekkel

megakadályozható a vízkészletet veszélyeztető tevékenységek betelepülése a védőterületekre, valamint megakadályozható a vízkészletek jelenlegi állapotának (mennyiségi, minőségi) romlása.

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

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

1.8.5. Egyéb védelmi és korlátozó elemek:

Nincsenek

1.9. A módosítással érintett területek bemutatása

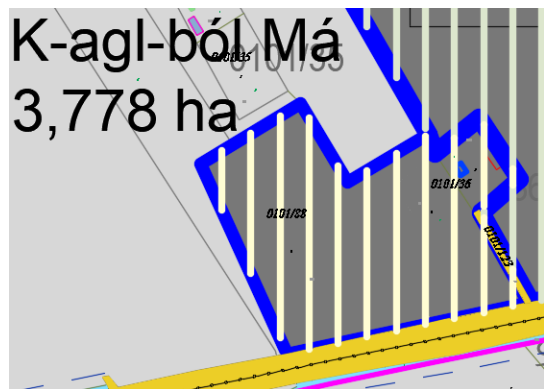
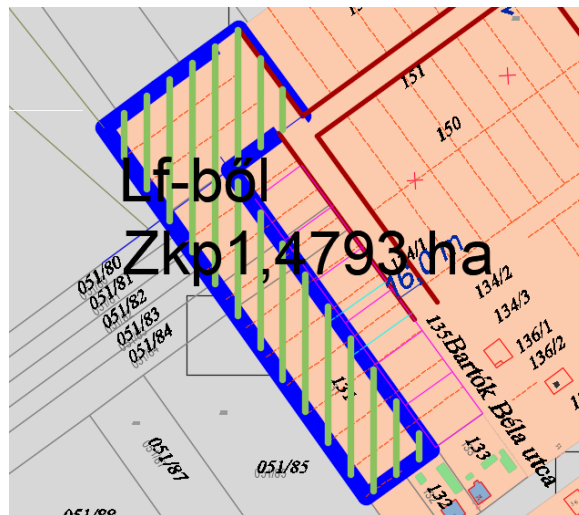
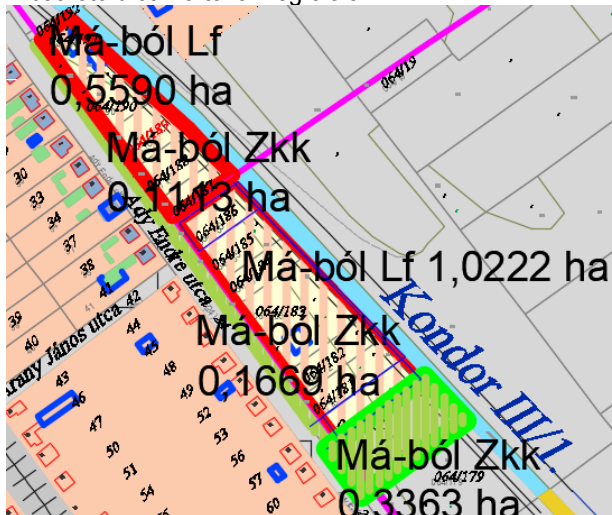
Az 1.1. és 1.2. pontokban részletesen ismertetve

1.9.1. Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek

Új lakóterületet egy helyen jelöl ki a terv, az Ady E. utca Ék-i, beépítetlen oldalán a Kondor III. csatornáig 1,5812 ha területtel.

Csereterülete a Kiskunsági Nemzeti Park határán lakóterület közparkba történő visszasorolása a védett természetvédelmi terület pufferzónájaként 1,4793 ha területtel, továbbá az 52-es út mellett lévő különleges beépítésre szánt agrárlogisztikai terület egy részének (3,78 ha) mezőgazdasági övezetbe visszasorolása.

A csereterület mértéke megfelelő.



A lakóterület mellett kijelölésre kerül 0,3363 ha Zkk közkert játszótér létesítése céljából, valamint az Ady E. utca mentén a villanyvezeték védősávjáig további közkert kialakítása védős zöldszáv funkcióval 0,2782 ha területtel.

Területi változás:

	Má (ha)	Lf(ha)	Zkk(ha)	változás
	-0,6703	0,5590	0,1113	0,0000
	-1,1891	1,0222	0,1669	0,0000
	-0,3363		0,3363	0,0000
összesen	-2,1957	1,5812	0,6145	0

Biológiai aktivitásérték (BIA) változás:

BIA	területfelhasználás	értékműtató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékműtató	terület (ha)	szorzat
változás előtt					változás után				
	Má ált. mezőg.	3,7000	2,1957	8,1241		Lf falusias lakóterület	2,4000	1,5812	3,7949
						Zkk közkert	6,0000	0,6115	3,6690
			2,1957	8,1241	változás		-0,6602		7,4639

Új beépítésre szánt terület kijelölése összesen **0,6602** BIA pontérték veszteséget eredményez.
Lakóterület visszasorolása 1,4793 ha területtel Zkp közpark területbe

BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékmutató	terület (ha)	szorzat
változás előtt					változás után				
	Lf falusias lakóterület	2,4000	1,4793	3,5503		Zkk közkert	6,0000	1,4793	8,8758
			1,4793	3,5503	változás		5,3255		8,8758

A biológiai aktivitásérték $5,3255 - 0,6602 = 4,6653$ egyenlege pozitív, a település biológiai aktivitásértéke nem csökken.

Átlagos AK érték számítás az új beépítésre szánt területekre vonatkozóan:

helyrajzi szám	terület (ha)	művelési ág	AK érték	AK átlag	települési átlag	értékelés
064/194	0,0494	szántó5	0,43	8,70	8,92	átlagosnál gyengébb
	0,0882	rét6	0,43	4,88	7,94	átlagosnál gyengébb
064/190	0,1103	szántó5	0,96	8,70	8,92	átlagosnál gyengébb
	0,0499	rét6	0,24	4,81	7,94	átlagosnál gyengébb
064/189	0,1465	szántó5	1,27	8,67	8,92	átlagosnál gyengébb
064/188	0,1431	szántó5	1,24	8,67	8,92	átlagosnál gyengébb
064/187	0,1140	szántó5	0,99	8,68	8,92	átlagosnál gyengébb
064/186	0,1424	szántó5	1,24	8,71	8,92	átlagosnál gyengébb
064/185	0,1133	szántó5	0,99	8,74	8,92	átlagosnál gyengébb
	0,4530	rét6	0,22	0,49	7,94	átlagosnál gyengébb
064/184	0,1233	szántó5	1,07	8,68	8,92	átlagosnál gyengébb
064/183	0,2521	szántó5	2,19	8,69	8,92	átlagosnál gyengébb
	0,1452	legelő4	0,2	1,38	1,55	átlagosnál gyengébb
064/182	0,0850	szántó5	0,74	8,71	8,92	átlagosnál gyengébb
	0,0588	legelő4	0,08	1,36	1,55	átlagosnál gyengébb
064/181	0,8490	szántó5	0,74	0,87	8,92	átlagosnál gyengébb
	0,6039	legelő4	0,09	0,15	1,55	átlagosnál gyengébb
064/180	0,2469	szántó5	2,15	8,71	8,92	átlagosnál gyengébb
	0,2424	legelő4	0,34	1,40	1,55	átlagosnál gyengébb

Valamennyi érintett ingatlan átlagosnál gyengébb termőföld

Átlagos AK érték számítás a csereterületekre vonatkozóan:

helyrajzi szám	terület (ha)	művelési ág	AK érték	AK átlag	települési átlag	értékelés
153/3	0,9248	szántó3	16,09	17,40	8,92	átlagosnál jobb
	0,5363	legelő3	2,04	3,80	1,55	átlagosnál jobb
151	1,5502	szántó3	26,97	17,40	8,92	átlagosnál jobb
150	0,1140	kivett	0	0,00	0,00	nem termőföld
131	0,7201	kivett	0	0,00	0,00	nem termőföld

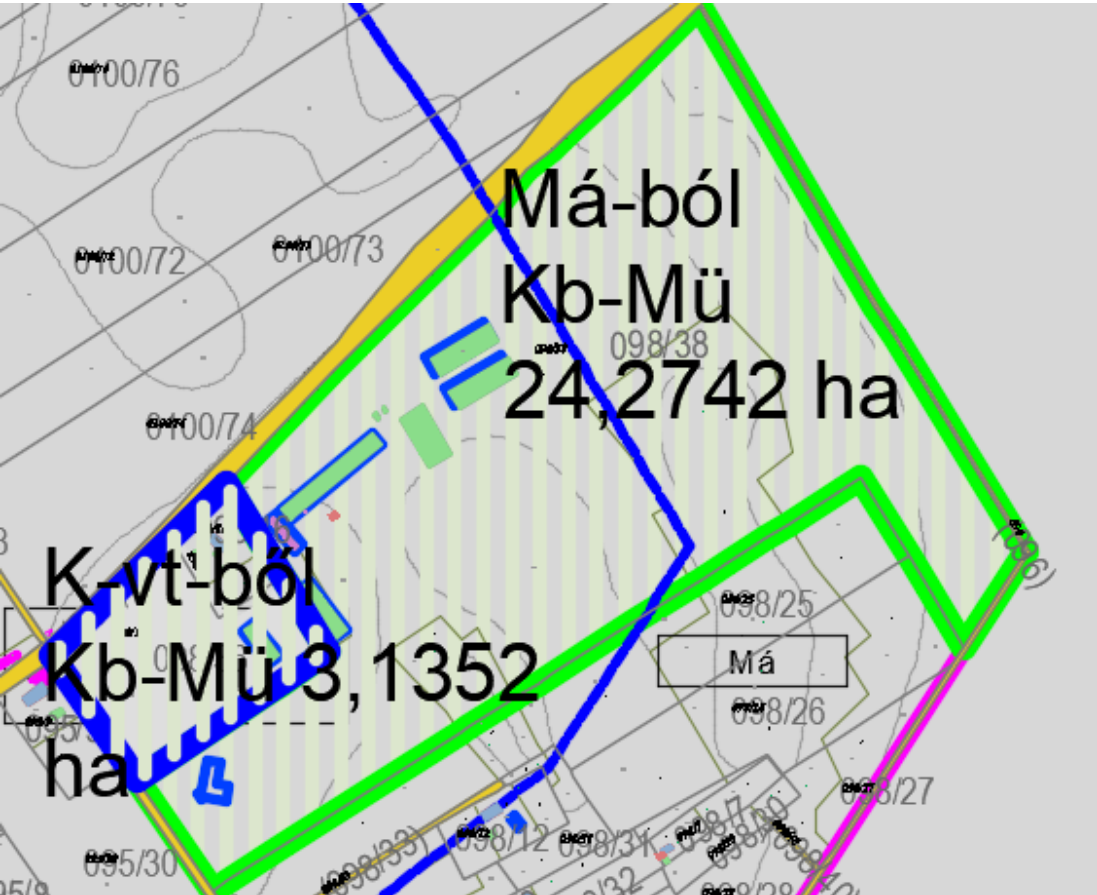
A csereterületként felhasznált területek átlagosnál jobb termőföldek

Kezdeményező: új beépítésre szánt területek esetében a tulajdonosok

Indokolás: Az új lakóterületek más helyen történő kijelölése csatlakozik meglévő települési területhez, a csereterület kijelölése összhangban van a természetvédelmi és földvédelmi érdekekkel, előírásokkal, a település biológiai aktivitásértéke nem csökken, a közművek rendelkezésre állnak, illetve bővítésük lehetséges, a lakóterület mellett kijelölt közkert alkalmas közösségi zöldfelület kialakítására és játszótér kialakítására.

1.9.2 Újonnan kijelölt különleges beépítésre nem szánt terület, amely a Méptv. 7. §-a értelmében szintén csak csereterület biztosításával jelölhető ki:

„(2) mezőgazdasági terület övezetből 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.**”



A 098/38 helyrajzi számú terület különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe (Kb-Mű) átsorolása lakossági, tulajdonosi kérelemre állattartó telep bővítése érdekében történik.

A kijelölt új különleges beépítésre nem szánt területtel legalább megegyező területű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre. Ennek értelmében **24,2742 ha erdőterület kijelölése javasolt csereterületként**. Mivel a magasabb szintű területrendezési tervekben követve mezőgazdasági terület erdőövezetbe átsorolásával **kijelölésre kerül 196,3919 ha erdőterület**, számítás nélkül is belátható, hogy a csereterület is, a BIA pótlás is teljesül, mivel a terület többszöröse az új beépítésre nem szánt különleges területnek, és a BIA értékmutató különbsége is pozitív (9-5,3), tehát ez külön számítás nélkül is igazoltnak tekintendő.

Átlagos AK érték számítás

helyrajzi szám	terület (ha)	művelési ág	AK érték	AK átlag	települési átlag	értékelés
098/38	2,6242	kivett	0	0,00	0,00	nem termőföld
	4,3733	szántó3	76,1	17,40	8,92	átlagosnál jobb
	4,5491	szántó4	56,86	12,50	8,92	átlagosnál jobb
	9,5087	szántó5	82,73	8,70	8,92	átlagosnál gyengébb
	2,5031	szántó6	14,02	5,60	8,92	átlagosnál gyengébb
	0,1306	fásított3	0,86	6,58	4,88	átlagosnál jobb
	0,2436	fásított3	1,61	6,61	4,88	átlagosnál jobb
	0,2756	fásított4	1,35	4,90	4,88	átlagosnál jobb
	0,0661	fásított4	0,32	4,84	4,88	átlagosnál gyengébb
átlagosnál jobb	4,3733		átlagosnál gyengébb		9,51	
	4,5491				2,50	
	0,1306				0,07	
	0,2436				12,08	ha
	0,2756					
	9,5722	ha				

A módosítás többségében átlagosnál gyengébb termőföldeket, valamint kivett területet érint. Az átlagosnál

gyengébb termőföldek igénybevétele ugyan csak beépítésre szánt területekre vonatkozó szabály, azt javasoljuk, hogy az építkezések során a termőföld más célú hasznosítására irányuló kérelem elsősorban a gyengébb termőföldre irányuljon. Mivel a legnagyobb beépíthetőség 10 %, ez viszonylag könnyen teljesíthető.

Kezdeményező: az ingatlan tulajdonosa

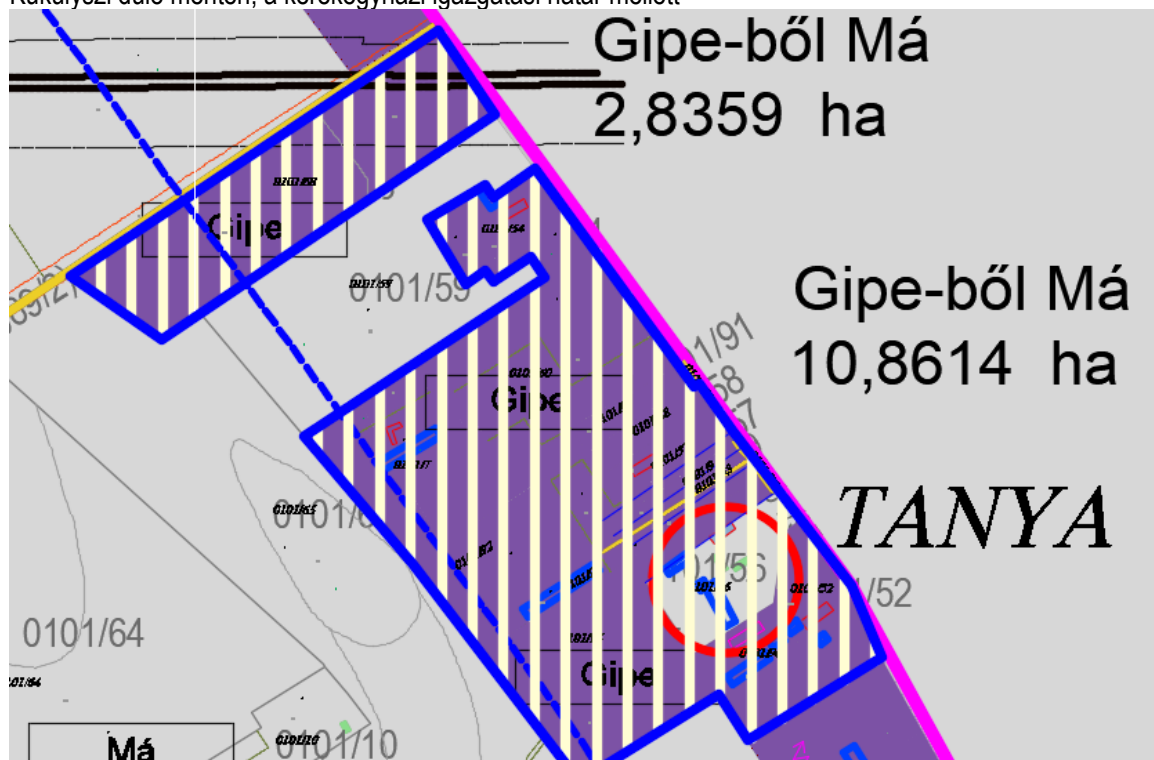
Indokolás: Az állattartó telep (volier csirkeólak építése) fejlesztési célja méltányolható, de mert a terület az igazgatási határ 250 m-es sávján belül van, a terület beépítésre szánt területbe nem sorolható át.

1.9.3. Beépítésre nem szánt területbe visszasorolások

Beépítésre szánt területből mezőgazdasági területbe visszasorolások:



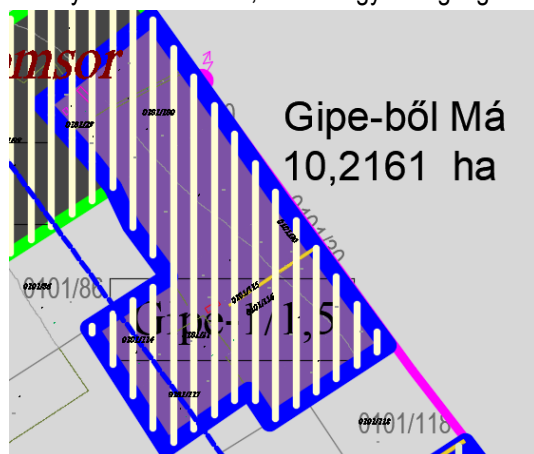
Kukulyszi dűlő mentén, a kerekegyházi igazgatási határ mellett



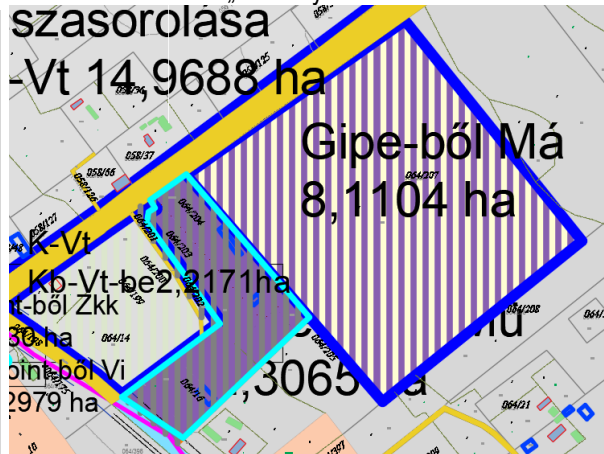
Kukulyszi dűlő mentén, a kerekegyházi igazgatási határ mellett



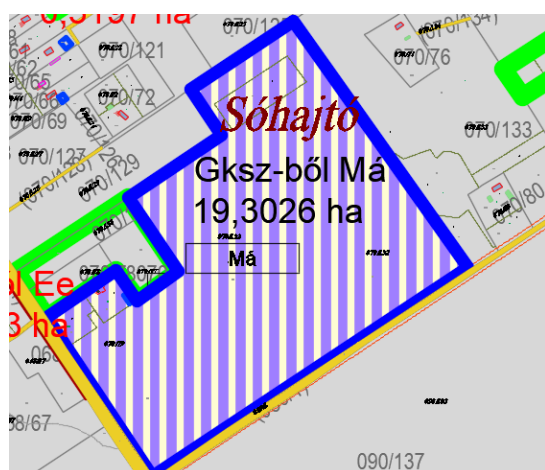
Kukulyrszi dűlő mentén, a kerekegyházi igazgatási határ mellett „keskeny homokút” mellett



Kukulyrszi dűlő mentén, a kerekegyházi igazgatási határ mellett



lakóterület közelében természetvédelmi érintettség okán



Sóhajtó területén Gksz terület visszasorolása



különleges agrárlogisztikai terület visszasorolása

Mezőgazdasági övezetbe visszasorolásra kerül: 63,8745 ha, amely $63,8745 \cdot (3,7 - 0,4) = 210,7859$ BIA pontérték növekményt eredményez.

Indokolás: A gazdasági övezetek aránya település méretéhez és lakosságszámához viszonyítva túl nagy, ha ezek maradnának, 1,92 ha zöldfelületet kellene kijelölni az igazgatási területen belül, a lakóterület közelében, melynek tulajdonjogát az önkormányzatnak meg kellene szereznie.

Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt különleges területbe visszasorolások:



Temető különleges beépítésre szánt területből

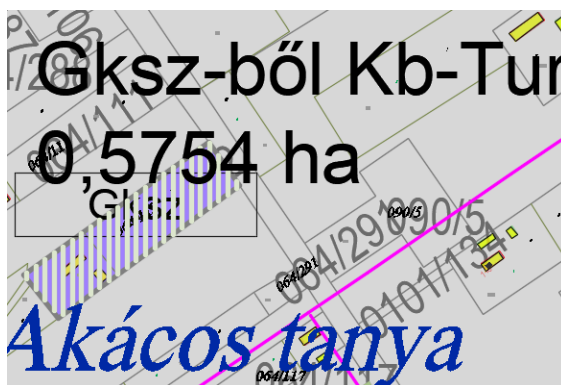
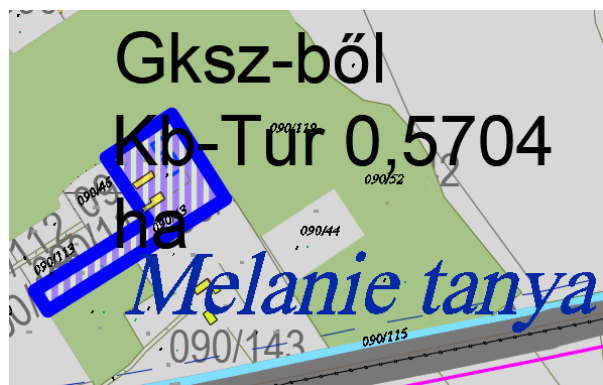
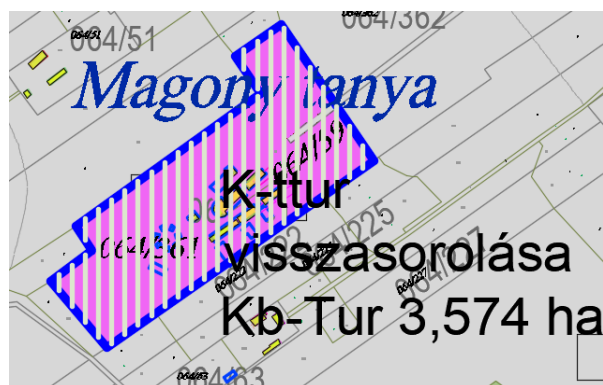


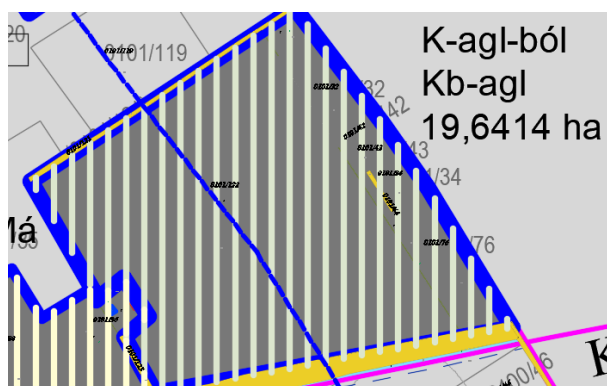
rekultivált szeméttelp különleges beépítésre szánt

különleges beépítésre nem szánt (Kb) területbe
területből Kb-Kf napelempark területbe

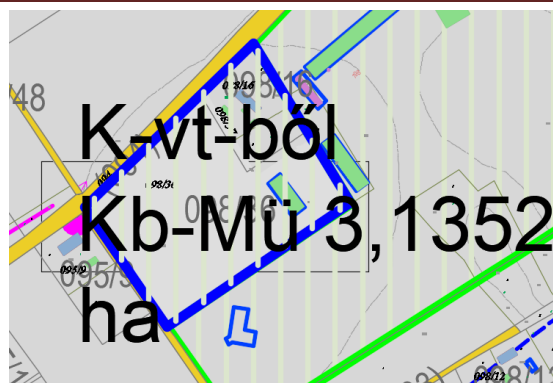


Különleges beépítésre szánt vegyes tanyasi (K-Vt) terület különleges beépítésre nem szánt (Kb-Vt) vegyes tanyasi területbe





K-Agl különleges beépítésre szánt agrárlogisztikai terület visszasorolása Kb-agl



K-Vt különleges beépítésre szánt vegyes tanyasi Kb-Mű különleges beépítésre nem szánt övezetbe

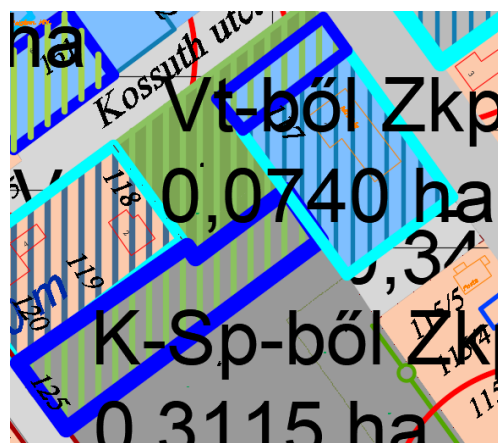
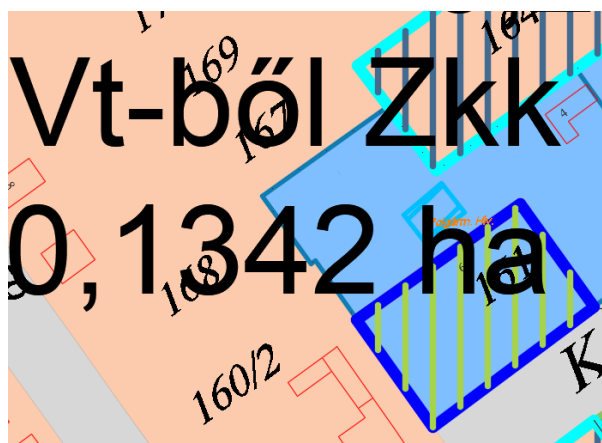
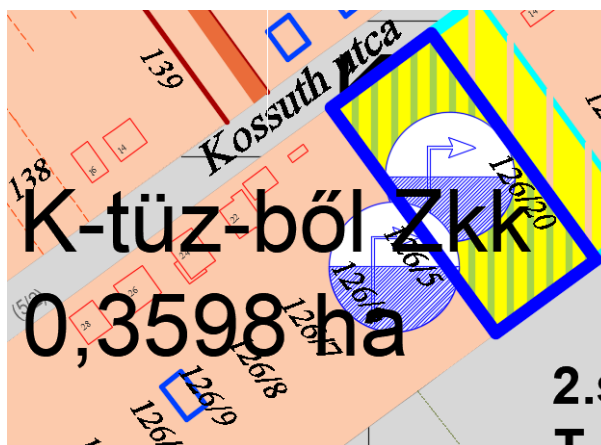
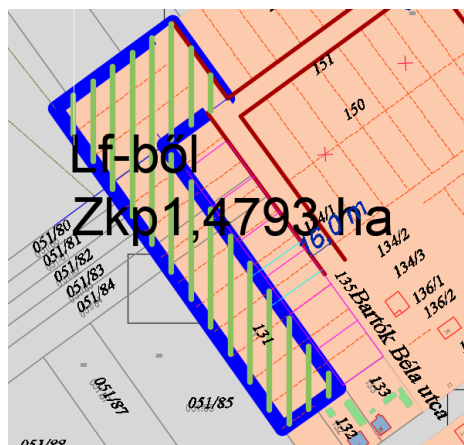
Beépítésre nem szánt különleges övezetbe visszasorolásra kerül: 55,8504 ha, amely kb 83,78 BIA pontérték növekményt jelent

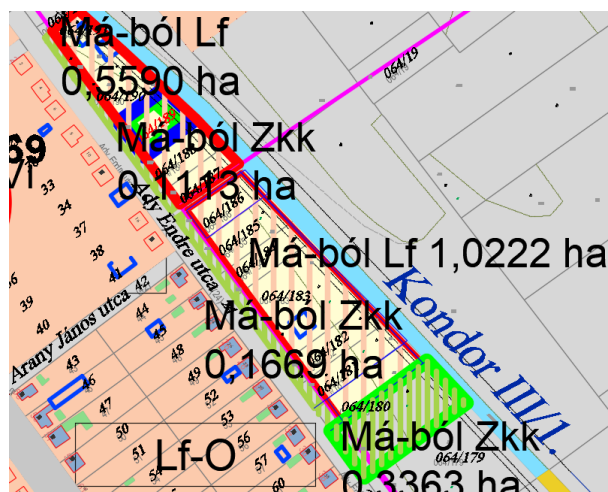
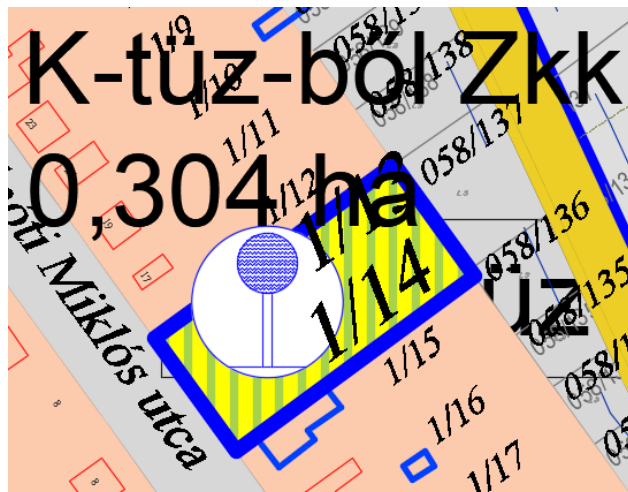
Indokolás: A különleges beépítésre szánt területek (turisztikai, logisztikai, vegyes tanyasi) aránya a település méretéhez és lakosságszámához viszonyítva aránytalanul nagy, a jelenlegi beépítettségük alapján semmi nem indokolja a 40 % beépíthetőség megtartását. Ha ezek maradnának, 1,68 ha zöldfelületet kellene kijelölni az igazgatási területen belül, a lakóterület közelében, melynek tulajdonjogát az önkormányzatnak meg kellene szereznie.

Zöldterületek kijelölése a Méptv. 8.§(1) értelmében

„(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.**”





Kijelölésre kerül 3,3503 ha zöldfelület részben mezőgazdasági, részben beépítésre szánt területek átsorolásával.

A BKVMTTrT szerinti erdőövezetek átvezetése érdekében történő változások

A Trtv. 29. §-a szerint:

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

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

Az erdők övezete: 777 ha, ennek 95 %-át kell a településtervben erdőövezetbe sorolni úgy, hogy a települési területre eső és a beépítésre szánt területre eső erdőket figyelmen kívül kell hagyni.

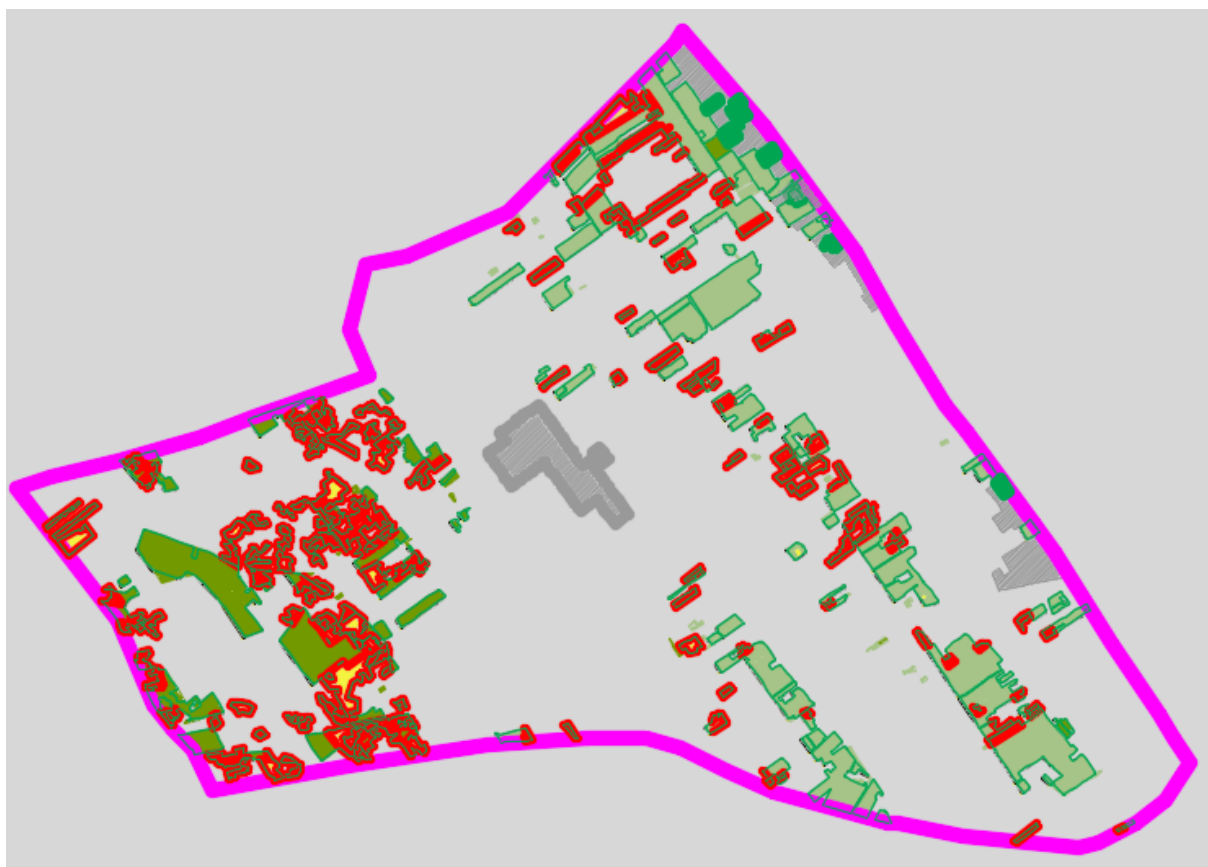
A vármegye területrendezési terve szerinti erdők övezetét mutatja a lenti ábra:



Települési területre esik 8,5295 ha erdőterület, amelyet a számításból ki kell hagyni. (települési térség szürke felület)

A meglévő, a hatályos TRT-ben kijelölt erdők területe: 586,7239 ha, melyből lenti ábra szerint nincs települési térségre eső erdő (lenti ábra, települési térség szürke felület)





Fenti ábrán piros kontúrral és sárga felülettel jelöltek azok a területek, amelyek a hatályos tervben még mezőgazdasági övezetben vannak, de a vármegye területrendezési tervében az erdők övezetébe soroltak. Fentiek alapján Ev vagy Ee övezetbe soroljuk a fenti ábrán pirossal kontúrozott területeket.

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

Az így kijelölt erdők területe: 115,8193 ha Ev véderdő és 80,5726 ha Ee egyéb erdő, összesen 196,3919 ha 973,0351 ha

Biológiai aktivitásérték (BIA) változása:

BIA Változás előtt					
	terület	övezet	ért.mutató		
	196,3919	ált.mg	3,7	726,65003	1767,528
BIA Változás	196,3919	erdőterület	9	1767,5271	-726,528
változás				növekmény	1041

1.10. A területrendezési követelményekkel való összhang megteremtése és igazolása

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

Matr szerkezeti terv részlete



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

BKMTTrT Fülöpházare vonatkozó kivonata



Az országos és a vármegyei területrendezési terv gyakorlatilag azonos, de a vármegyei terv térségi szerepű összekötő utakat is tartalmaz. (Kerekegyháza-Fülöpháza, 52-es út-Ágasegyháza)

A tervezet megfeleltetése a MaTrT 12. §-a előírásainak:

„12. §⁶² (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.” **Az új beépítésre szánt lakóterület közvetlenül a lakóterülethez kapcsolódóan kerül kijelölésre, amely az igazgatási határtól 250 m-nél messzebb van**

„(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.” **Az új beépítésre szánt lakóterület mezőgazdasági terület átsorolásával kerül kijelölésre, a csereterület nem védett természeti terület**

„(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” **Az új beépítésre szánt lakóterület csereterülete lakóterület, amelyet a terv zöldterület (közpark) övezetbe sorol vissza**

„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.” **Nem releváns, az a) pont szerint történik**

„(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.” **A kijelölt közpark természetes személyek tulajdonában van, a terv jóváhagyásáig településrendezési szerződést köt az önkormányzat, amely a jóváhagyáskor hatályba lép.**

„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.” **A tervezett új beépítésre szánt terület nem érintett sem a borszőlő, sem a gyümölcs kataszter I-II- osztályú területével.**

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

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

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

Egyéb mellékút: Kerekegyháza – Fülöpháza, 52. sz út-Ágasegyháza

Tervezett térségi kerékpárútvonalak

Izsák - Ágasegyháza - Fülöpháza - Kerekegyháza - Ballószög – Kecskemét

Az egyéb mellékutak nyomvonalára a terv a vármegye területrendezési tervtől kismértékben eltérő javaslatot tesz, összhangban Kerekegyháza településtervével.

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

„(2) **A településrendezési tervben**

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

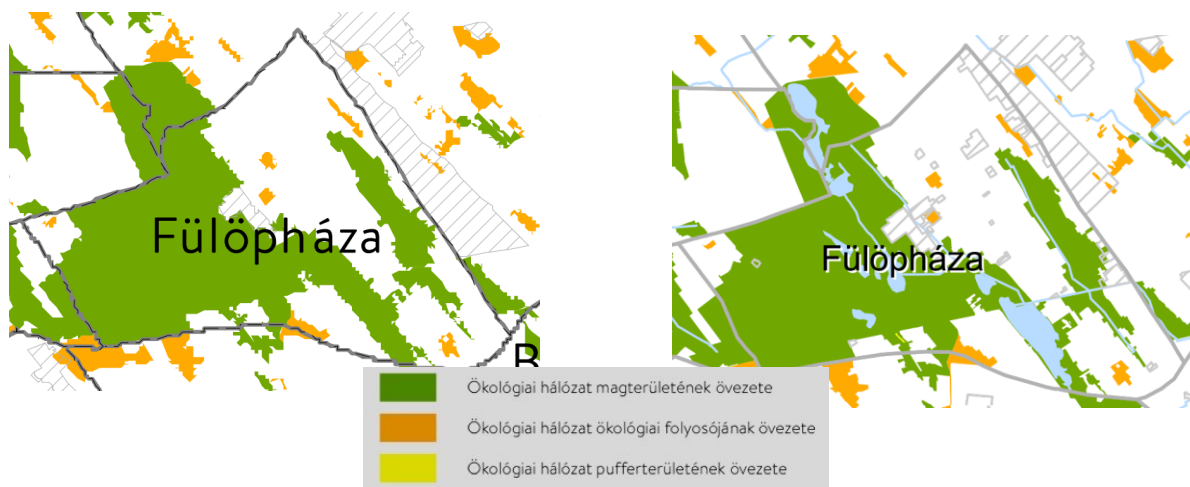
b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterület képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterület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

Övezeti érintettség

Matrt 3/1. Melléklet

BKVMTrT 3/1 melléklet

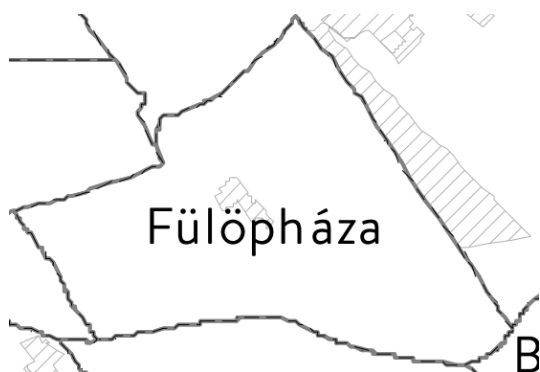
ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffer területének övezete



Az országos és a vármegyei területrendezési terv megegyezik. Az ökológiai hálózat magterületeit, ökológiai folyosók területeit és a pufferterületeket a településterv tartalmazza. A magterület övezeteit a településterv Mt tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe sorolja. Az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Matrt 3/2. Melléklet



- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

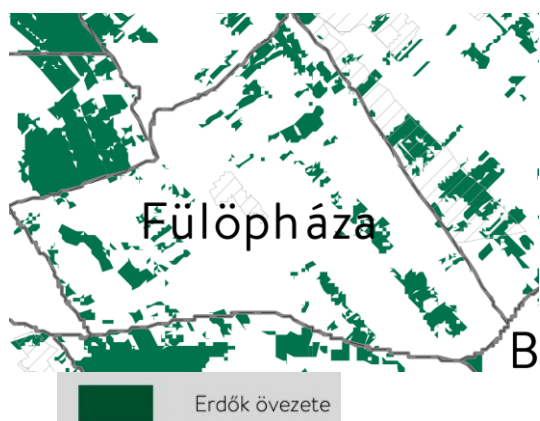
BKVMTrT 3/2 melléklet



Fülöpháza közigazgatási területét sem a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, sem a vármegyei területrendezési terv jó szántók övezete nem érinti.

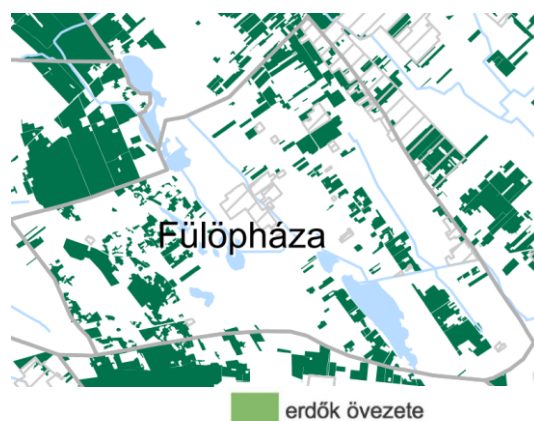
Erdők övezete

Matrt 3/3. Melléklet



- Erdők övezete

BKVMTrT 3/3 melléklet



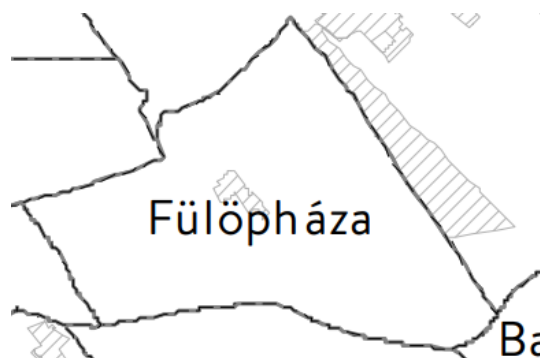
- erdők övezete
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A meglévő, a hatályos TRT-ben kijelölt erdők területe: 586,7239 ha, melyből lenti ábra szerint nincs települési térségre eső erdő

A vármegyei területrendezési terv erdők övezete 777 ha, amelyből figyelmen kívül kell hagyni a települési területen lévő erdőket (8,5295 ha), így a figyelembe vehető erdőövezet területe 768,4705 ha. Ennek 95 %-át kell erdőövezetbe sorolni, azaz $0,95 \cdot 768,4705 = 730,0469$ ha-t. A településtervben kijelölt erdőterületek összege 783,1158 ha, ami 100 %. Települési területre nem esik erdőterület, amelyet a számításból ki kellene hagyni.

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

Matrt 3/4. Melléklet



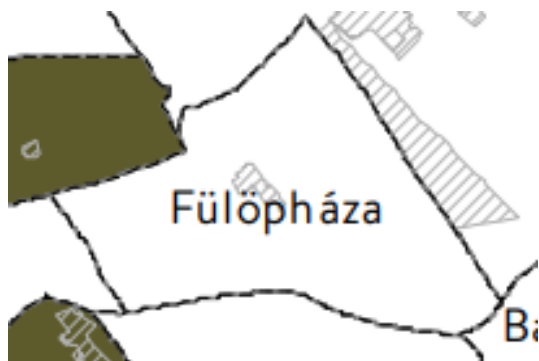
- Világörökségi területek által érintett települések
- Világörökségi várományos területek által érintett települések
- Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések

BKVMTrT 3/5 melléklet



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

Matr 3/5. Melléklet

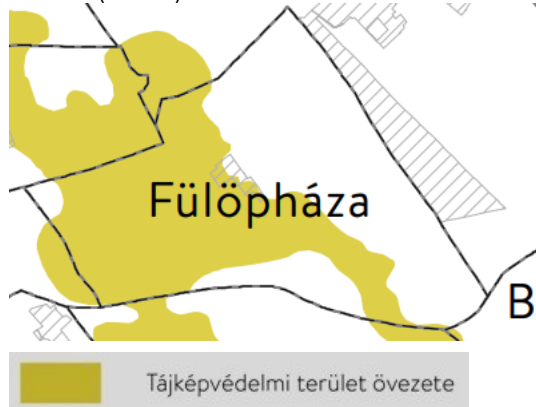


BKMTTrT 3/8 melléklet

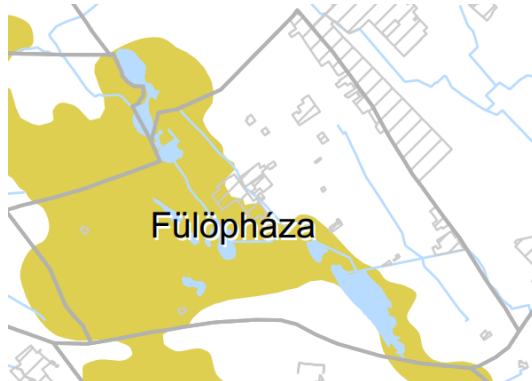


Tájképvédelmi terület övezete

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



BKMTTrT 3/8 melléklete



A településterv jelöli a tájképvédelmi területeket, a HÉSZ szabályokat tartalmaz az építés helyi rendjére vonatkozóan. Tájképvédelmi terület övezetével érintett területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Vízminőség-védelmi terület övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM r. 4. **Melléklet**



BKMTTrT 3/6 melléklet

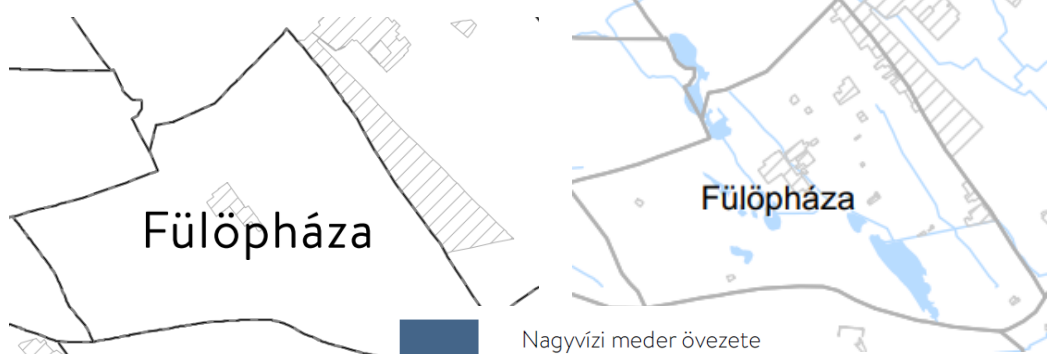


Fülöpháza közigazgatási területe nem érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével.

Nagyvízi meder övezete

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

BKMT rT 3/7 melléklet

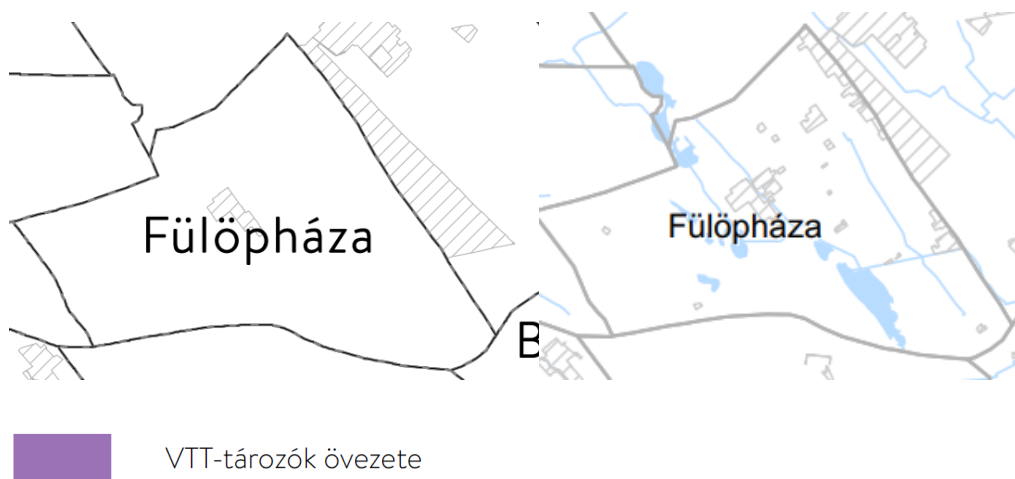


Fülöpháza nem érintett a nagyvízi meder övezetével.

VTT-tározók övezete :

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

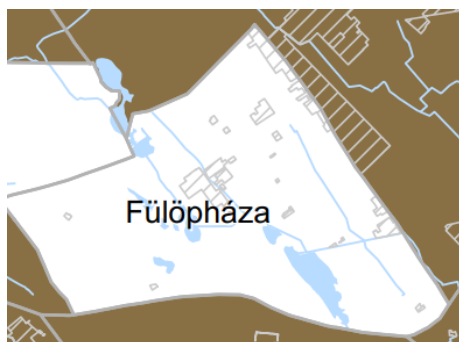
BKMT rT 3/7 melléklet



Fülöpháza közigazgatási területét nem érinti a VTT-tározók övezete

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

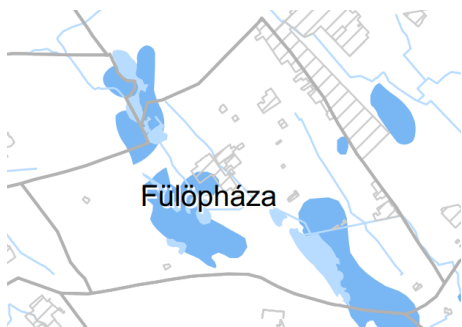
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3/9. melléklet)



Ásványi nyersanyagvagyon

Fülöpháza az ásványi nyersanyagvagyon övezetével nem érintett.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3/10. melléklet)



Rendszeresen belvízjárta területek Fülöpháza közigazgatási területének északnyugati, középső és délkeleti részén elszórtan, összességében nagy területen helyezkednek el. Az övezetben új beépítésre szánt terület a terv nem jelöl ki, ezek Mt tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe soroltak.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Tanyás területek övezete (3/11. melléklet)



Tanyás területek övezetével érintett települések

Fülöpháza teljes közigazgatási területe a tanyás területek övezetébe tartozik.

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

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

A tanyákra vonatkozóan a TÉKA-ban külön előírások vonatkoznak, amelyeket a HÉSZ nem írhat felül. A HÉSZ tartalmaz előírásokat az anyaghasználatra, tömegformálásra.

Földtani veszélyforrás terület övezete (3/12. melléklet)



Fülöpháza közigazgatási területét a földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti.

JELMAGYARAZAT

Földtani veszélyforrás terület övezetével érintett település

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

Városkörnyéki település együttesek övezete (3/13. melléklet)



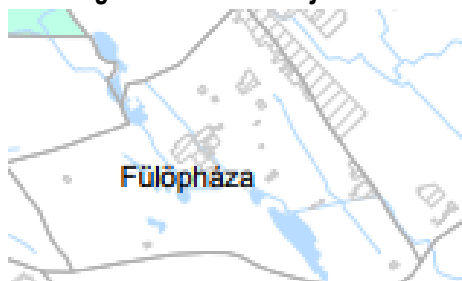
Fülöpháza Kecskemét városkörnyéki településeggyüttesébe tartozik.

A BKVMTTrT-ben feltüntetett városkörnyéki településeggyüttesek övezetéhez tartozó települések településfejlesztési tervének olyan fejezetet is tartalmazni kell, amely az érintett településekkel való egyeztetések alapján azt tartalmazza, hogy a város és a vonzáskörzetéhez tartozó települések milyen módon tervezik fejleszteni a vonzáskörzet számára nyújtott szolgáltatásokat, legalább a középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a

munkahelyek, és a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérség belső közlekedési infrastruktúrája tekintetében.

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

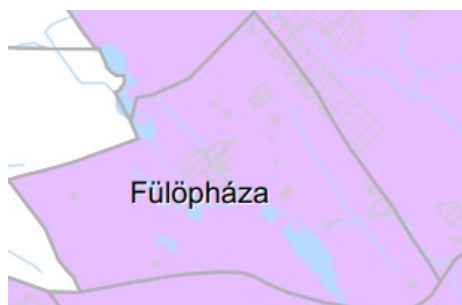
Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete (3/14. melléklet)



Különleges eszközökkel fejlesztendő területek

Az övezet nem érinti Fülöpháza közigazgatási területét.

Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete (3/15. melléklet)



Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete

Az övezeteihez sorolt települések településrendezési terveiben a **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület egységeken**, olyan építési övezetek alkalmazhatók, amelyekben a környék lakosságának, intézményeinek zavarása nélkül az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, az építési telek legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet. Az érintett önkormányzatnak a

településtervek készítése és módosítása során kell megjelölniük azokat a helyi sajátosságoknak megfelelő feltételeket és beavatkozásokat, amelyek nyomán biztosítható az így kijelölt területek gazdasági szempontból megfelelő hasznosítása. **A gépjárműgyártási beszállítást szolgáló létesítmények kialakítása olyan, lehetőség szerint barnamezős területeken valósítható meg, amelyek nem terhelik a település lakókörnyezetét, és a környék településeiről közösségi közlekedéssel is jól elérhetők.**

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

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



Az övezet nem érinti Fülöpháza közigazgatási területét.

Híd gazdaságfejlesztési körzet

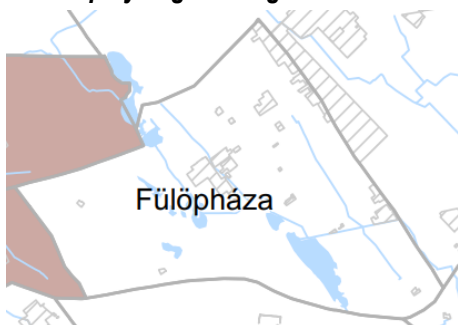
Az együtt élő négy város térségének övezete (3/17. melléklet)



Az övezet nem érinti Fülöpháza közigazgatási területét.

Együtt élő négy város térségének övezete

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



Az övezet nem érinti Fülöpháza közigazgatási területét.

 Kötötpályás gazdasági terület övezete

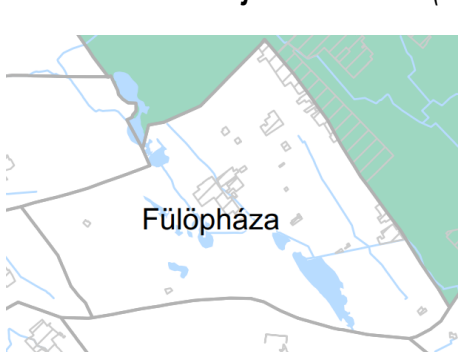
Általános turisztikai fejlesztés övezete (3/19. melléklet)



 Általános turisztikai fejlesztés övezete

Az övezet nem érinti Fülöpháza közigazgatási területét.

Pusztai turisztikai fejlesztés övezete (3/20. melléklet)



 Pusztai turizmusfejlesztés

Az övezet nem érinti Fülöpháza közigazgatási területét.

Pincefalvak övezete (3/21. melléklet)



 Pincefalvak övezete

Az övezet nem érinti Fülöpháza közigazgatási területét.

Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete (3/22. melléklet)



 Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete

Az övezet nem érinti Fülöpháza közigazgatási területét

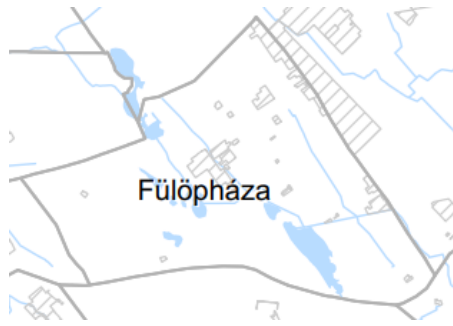
Duna menti térség övezete (3/23. melléklet)



 **Natúrpark terület övezete**

 **Duna menti térség övezete**

Natúrpark terület övezete (3/24. melléklet)



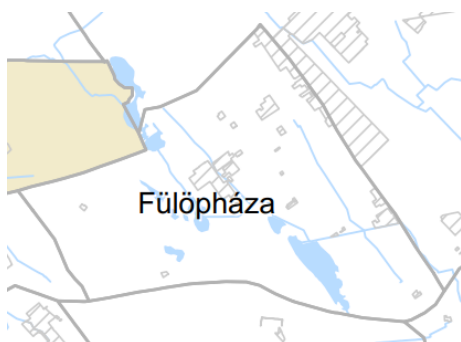
Az övezetek nem érintik Fülöpháza közigazgatási területét

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



A tervjavaslat a rekultivált szeméttelp helyén tartalmaz napelemparkot, ennek beépítésre nem szánt különleges területbe átsorolása javasolt Kb-Kf övezeti jellel.

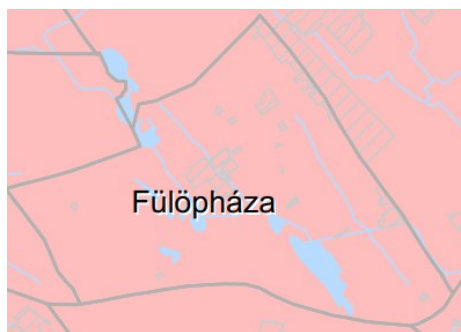
A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet (3/26. melléklet)



 **A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet**

Az övezet nem érinti Fülöpháza közigazgatási területét.

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



 **Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete**

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

A fejlesztési tervbe beépül

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1.				Térségi-területfelhasználási-kategóriák-szerinti-megoszlás									
2.	Sor-szám	Település	Település-területe (ha)	Erdőgazdálkodási-térség		Mezőgazdasági-térség		Vízgazdálkodási-térség		Települési-térség		Sajátos-terület-felhasználású-térség	
3.				ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
42.	39.	Fülöpháza	4704,41	769,06	16,35	3462,13	73,59	218,94	4,65	231,76	4,93	22,51	0,48

Területi megfeleltetés, területi mérleg

MTTrT-ben szereplő terület (ha)	TRT-re vetíthető követelmény (ha)	TRT-ben szereplő terület és övezet megnevezés	Teljesülés a vármegyei szerkezeti terv %-ában
Terület felhasználási kategória: Erdőgazdálkodási térség			
Erdők övezete 777 ha A 2/2024. (II. 26.) rendelet 2. melléklete szerint erdőgazdálkodási térség 769,06 ha	települési térségen belül nincs erdő, 777*0,95=738,15 ha	Ev, Ee, erdőterületek: Ev:305,1453 ha Ee: 477,9705 ha 783,1158 ha (települési térségben nincs erdő a településtervben)	100 % megfelel
Terület felhasználási kategória: Mezőgazdasági térség			
3462,13	0,75*3462,13=2596,5975 ha	Mezőgazdasági terület: Mt: 2073,3568 ha, Má: 1538,3258 ha, összesen 3611,6826 ha	100 % megfelel
Terület felhasználási kategória: Vízgazdálkodási térség			
218,94		V : 18,2929 ha V-Mt (kettős rendeltetésű) 252,7323 ha	100 % megfelel
Terület felhasználási kategória: Települési térség			
231,76	0,9*231,76=208,584	119,1251 ha	51,40 % (a visszasorolások miatt)

Az infrastrukturális meglévő és tervezett elemeket a terv az adatszolgáltatás szerint tartalmazza.

A településterv megfelel mind a MaTrT, mind a vármegyei területrendezési terv előírásainak.

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

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos számítást lásd a területegységeknél.

Új beépítésre szánt terület kijelölésével jár az 1. sorszám alatt feltüntetett területi változás, amelyet részben a területen belül kötelezően kijelölendő Zkk területek kompenzálnak, továbbá lakóterület kerül Zkp övezetbe átsorolásra csereterületként. Ennek BIA-változás egyenlege:

BIA	területfelhasználás	értékműtató	terület (ha)	szorzat	BIA	területfelhasználás	értékműtató	terület (ha)	szorzat
változás előtt					változás után				
	Lf falusias lakóterület	2,4000	1,4793	3,5503		Zkk közkert	6,0000	1,4793	8,8758
			1,4793	3,5503	változás	5,3255			8,8758

A biológiai aktivitásérték $5,3255 - 0,6602 = 4,6653$ egyenlege pozitív

Az új beépítésre nem szánt különleges (Kb-Mű) terület kijelölése esetében a BIA változást vizsgálni sem kell, de mert csereterületként erőterület kerül kijelölésre a BIA veszteség kompenzálása biztosított.

A település BIA-változásának egyenlegét az alábbi táblázat szemlélteti:

építési övezet/övezet	hatályos szerke- zeti terv (ha)	(ha)	BIA érték- mutató	BIA érték	település- terv (ha)	(ha)	BIA érték- mutató	BIA érték	területi változás(ha)
falusias lakóterület (Lf)	40,6073		2,4	97,4575	40,6546		2,4	97,5710	0,0473
településközpont vegyes terület (Vt)	1,6089		0,5	0,8045	1,3909		0,5	0,6955	-0,218
intézményi	0,0000		0,5	0,0000	1,3118		0,5	0,6559	1,3118
kereskedelmi szolgáltató gazd.ter.	21,9678		0,4	8,7871	0,7842		0,4	0,3137	-21,1836
ipari gazdasági terület	100,5581		0,4	40,2232	0,0000		0,4	0,0000	-100,5581
általános gazdasági	0,0000		0,4	0,0000	32,0626		0,4	12,8250	32,0626
különleges beépítésre szánt terület	64,7905		1,5	97,1858	28,8737		1,5	43,3106	-35,9168
Beépítésre szánt területek összege		229,5326				105,0778			-124,4548
Z zöldfelület	0,2501		6	1,5006	0,0000		6	0,0000	-0,2501
Zkp közpark	0,0000		6	0,0000	2,0208		6	12,1248	2,0208
Zkk közkert	0,0000		6	0,0000	1,5137		6	9,0822	1,5137
Köu-1(2,k) közúti közlekedési terület	101,4998		0,5	50,7499	103,1836		0,5	51,5918	1,6838
Ev véderdő terület	184,2566		9	1658,3094	305,1453		9	2746,3077	120,8887
Eg gazdasági erdő	409,4045		9	3684,6405	0,0000		9	0,0000	-409,4045
Ee egyéb erdő	0,0000		9	0,0000	477,9705		9	4301,7345	477,9705
általános mezőgazdasági terület (Má)	1529,9539		3,7	5660,8294	1538,3258		3,7	5691,8055	8,3719
Mko korlátozott mezőgazdasági általános	1924,3536		3,7	7120,1083	0,0000		3,7	0,0000	-1924,3536
Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)	0,0000		7	0,0000	2073,3568		7	14513,4976	2073,3568
V vízgazdálkodási terület (V)	18,3779		7	128,6453	18,2929		7	128,0503	-0,085
V-Tk vízgazdálkodási terület	306,7810		7	2147,4670	0,0000		7	0,0000	-306,781
Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb-)	0,0000		3	0,0000	79,5228		3	238,5684	79,5228
Beépítésre nem szánt területek összege		4474,8774				4599,3322			124,4548
Település területe:	4704,4100	4704,4100			4704,4100	4704,41			
Biológiai aktivitásérték változása (BIA)				20696,7085				27848,1344	7151,4259
település területe megyeterv	4704,4100								
zöldfelület-beépítésre szánt terület aránya %	0,1090				3,3637				

Az új településtervben beépítésre nem szánt területbe visszasorolásra kerül 124,45 ha, és a területi változások okán 7151 BIA pontérték többlet keletkezik.

A pontérték többlet a településterv módosításai során kompenzációra nem használható fel, a BIA érték egyenlegét 0-nak kell tekinteni.

1.12. A település területi mérlege

A lakóterület: 40,6546 ha, a beépítésre szánt területek 38,69 %-a, az igazgatási terület 0,86 %-a

A gazdasági terület: 32,8468 ha, a beépítésre szánt területek 31,26 %-a, az igazgatási terület 0,7 %-a

Az erdőövezet: **783,1158 ha**, az igazgatási terület 16,65 %-a.

A mezőgazdasági övezet: 3611,68 ha, az igazgatási terület 76,77 %-a

zöldterület (Zkp, Zkk): 3,5345 ha, az összes beépítésre szánt terület 3,36 %-a

Részletesen a lenti táblázat szemlélteti

építési övezet/övezet	település- terv (ha)	(ha)	%-os arány igazg.ter.	%-os arány beépí- tésre szánt területhez
falusias lakóterület (Lf)	40,6546		0,86	38,69
településközpont vegyes terület (Vt)	1,3909		0,03	1,32
intézményi	1,3118		0,03	1,25
kereskedelmi szolgáltató gazd.ter.	0,7842		0,02	0,75
ipari gazdasági terület	0,0000		0,00	0,00
általános gazdasági	32,0626		0,68	30,51
különleges beépítésre szánt terület	28,8737		0,61	27,48
Beépítésre szánt területek összege		105,0778		
Z zöldfelület	0,0000		0,00	
Zkp közpark	2,0208		0,04	1,92
Zkk közkert	1,5137		0,03	1,44
Köu-1(2,k) közúti közlekedési terület	103,1836		2,19	
Ev véderdő terület	305,1453		6,49	
Eg gazdasági erdő	0,0000		0,00	
Ee egyéb erdő	477,9705		10,16	
általános mezőgazdasági terület (Má)	1538,3258		32,70	
Mko korlátozott mezőgazdasági általános	0,0000		0,00	
Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)	2073,3568		44,07	
V vízgazdálkodási terület (V)	18,2929		0,39	
V-Tk vízgazdálkodási terület	0,0000		0,00	
Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb-)	79,5228		1,69	
Beépítésre nem szánt területek összege		4599,3322		
Település területe:	4704,4100	4704,41	100,00	
Biológiai aktivitásérték változása (BIA)				
település területe megyeterv				
zöldfelület-beépítésre szánt terület aránya %	3,3637			