



# BALLÓSZÖG KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA A 314/2012. XI.8.) KORMÁNYRENDELET 41.§-A SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

TERVEZET  
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT  
2018. MÁJUS

## T A R T A L O M J E G Y Z É K

### A – TERVEZET

• <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b> .....	1
HATÁROZATI JAVASLAT	
1. SZ. MELLÉKLET: TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS VÁLTOZÁS	
2. SZ. MELLÉKLET: MÓDOSULÓ TERVLAP RÉSZLET	
• <b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT</b> .....	3
RENDELET TERVEZET	
MELLÉKLET	

### B - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

<b>BEVEZETŐ</b> .....	<b>1</b>
<b>I. KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA</b>	
1. MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS HELYSZÍNE .....	1
2. ELŐZMÉNYEK .....	3
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS .....	3
4. SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLAT .....	4
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	4
5.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉS .....	4
5.2. KÖZLEKEDÉS .....	4
5.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....	4
5.4. KÖRNYEZETVÉDELEM .....	4
5.5. KÖZMŰELLÁTÁS .....	6
6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKSZÁMÍTÁS .....	7
7. TERÜLETI MÉRLEG .....	7
8. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG .....	7
MELLÉKLETEK .....	7
<b>II. LF-4 ÖVEZET ELŐÍRÁSAINAK FELÜLVIZSGÁLATA</b>	
1. MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS HELYSZÍNE .....	17
2. ELŐZMÉNYEK .....	18
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS .....	18
4. SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLAT .....	19
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	19
5.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉS .....	19
5.2. KÖZLEKEDÉS .....	20
5.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....	20
5.4. KÖRNYEZETVÉDELEM .....	20
5.5. KÖZMŰELLÁTÁS .....	20
6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKSZÁMÍTÁS .....	20
7. TERÜLETI MÉRLEG .....	20
8. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG .....	21
<b>III. MELLÉKLETEK</b> .....	<b>22</b>

# A – TERVEZET

---

- **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV** ..... 1  
HATÁROZATI JAVASLAT
  - 1. SZ. MELLÉKLET: TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS VÁLTOZÁS
  - 2. SZ. MELLÉKLET: MÓDOSULÓ TERVLAP RÉSZLET
- **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT** ..... 3  
RENDELET TERVEZET  
MELLÉKLET

**H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T****.../2018. (..) sz. Kt. határozat**

Ballószög Község Településszerkezeti Tervének jóváhagyásáról szóló 73/2002. (X.10.) Kt. számú határozatának módosítása

**Határozat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján biztosított jogkörében a 73/2002. (X.10.) Kt. számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv módosítását az alábbiak szerint elfogadja:

A Képviselő-testület elfogadja

- a településszerkezeti terv leírásának 1. melléklet szerinti módosítását, valamint
- a településszerkezeti tervlap 2. melléklet szerinti módosítását.

Felelős: Somogyi Lajos polgármester

Dr. Endre Mónika jegyző

Határidő: értelemszerűen

**.../2018. (..) sz. Kt. határozat 1. melléklete****Beépítésre szánt területek**

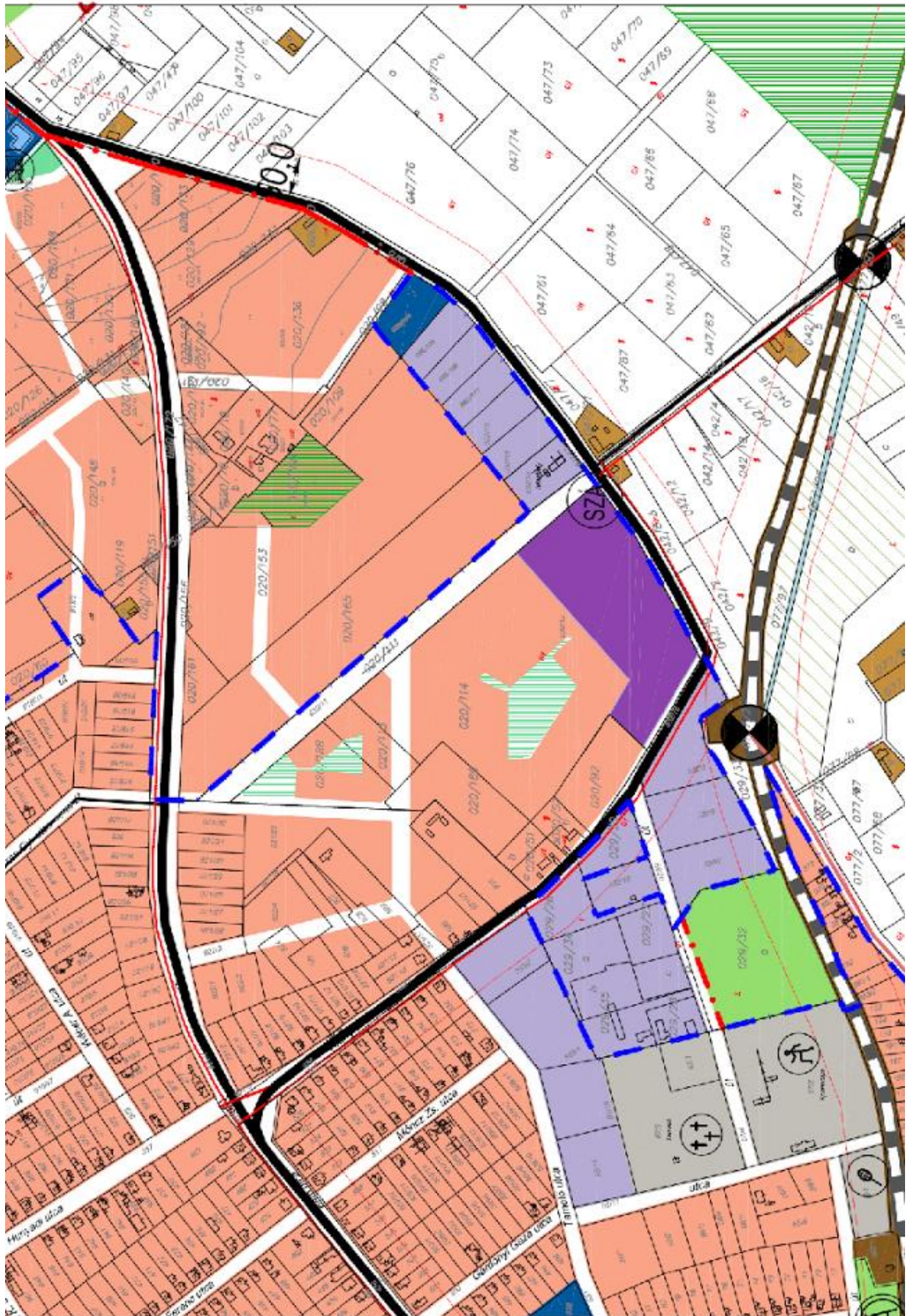
Gazdasági területek:

- Gksz (gazdasági kereskedelmi-szolgáltató) övezet területe csökken 2,424 ha-ral
- Gip (gazdasági egyéb ipari) övezet területe nő 2,424 ha-ral

<b>Beépítésre szánt területek:</b>	növekedés (ha)	csökkenés (ha)	<b>Beépítésre nem szánt területek:</b>	növekedés (ha)	csökkenés (ha)
Gksz, kereskedelmi szolgáltató terület	0	2.4242		0	0
Gip, ipari terület	2,4242	0		0	0
<b>Összesen:</b>	<b>+2,4242</b>	<b>-2,4242</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyenleg:</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	



.../2018. (..) sz. Kt. határozat 2. melléklete



Településszerkezeti Terv kivonat

**R E N D E L E T - T E R V E Z E T****Ballószög Község Önkormányzat Képviselőtestületének  
/2018. (..) önkormányzati rendelete****Ballószög Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló  
12/2002. (X.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Ballószög Község Önkormányzata Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Országos Vízügyi Igazgatóság, Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, a Honvédelmi Minisztérium, Bács-Kiskun Megyei Rendőrfőkapitányság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Ballószög Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 12/2002. (X.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 11. § (8) bekezdésében a „telekalakítási terv” szövegrész helyébe a „telekcsoport-újraosztás”, a „szabadonálló” szövegrész helyébe az „oldalhatáron álló” szövegrész lép.

**2. §**

A HÉSZ melléklete szerinti SZ-1/C tervlap e rendelet mellékletei szerint módosul.

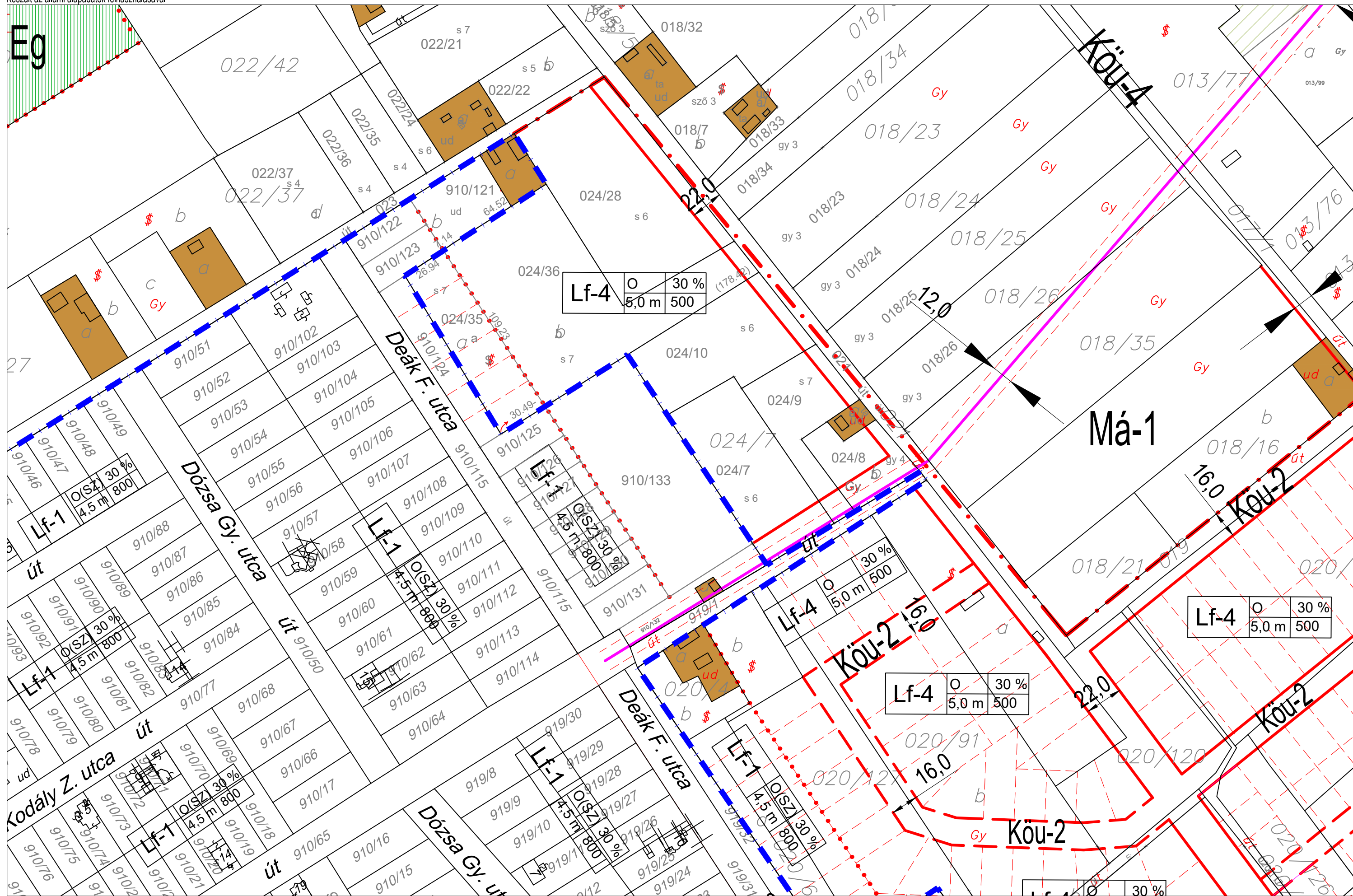
**3. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.





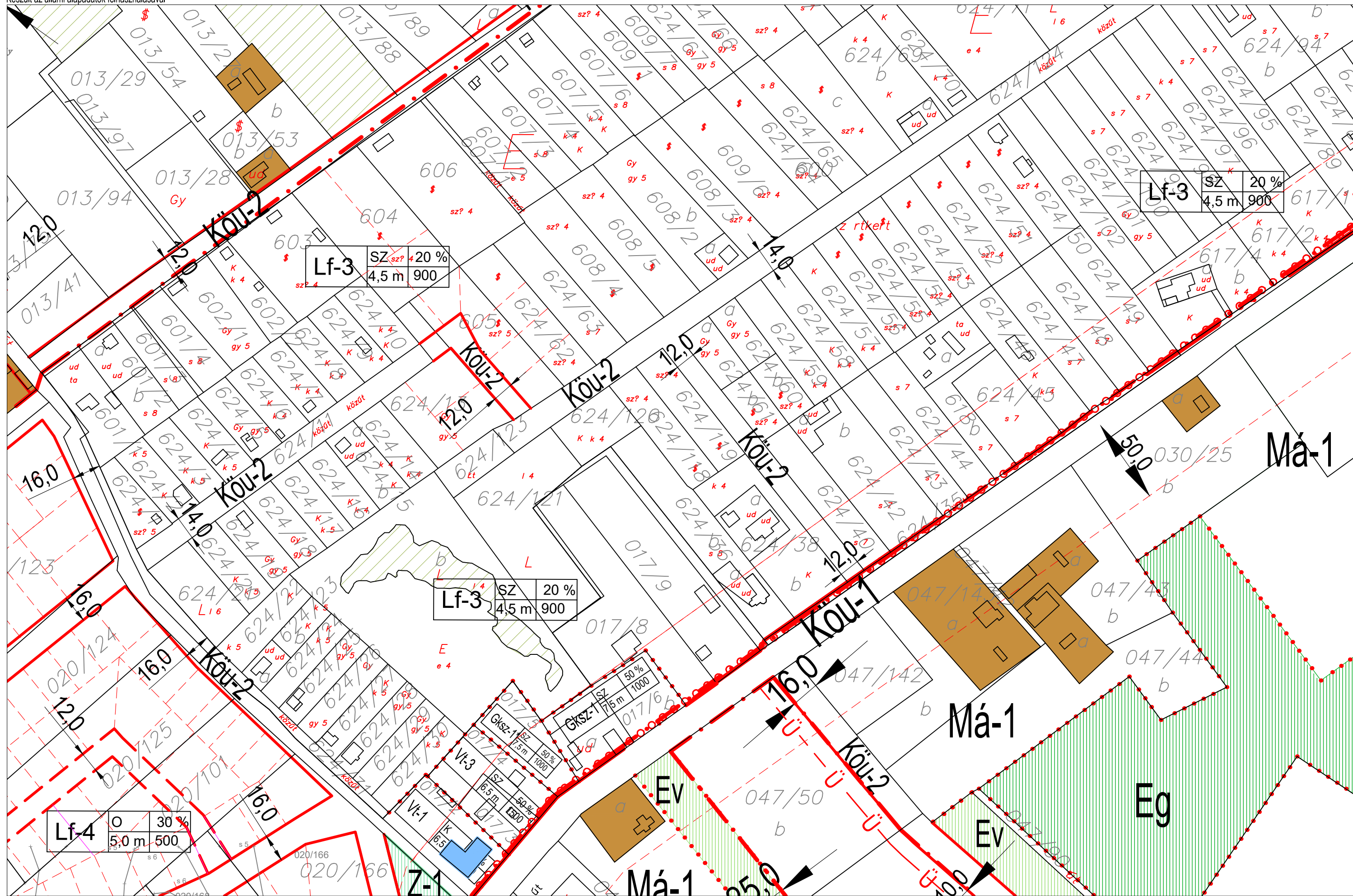
Készült az állami alapadatok felhasználásával







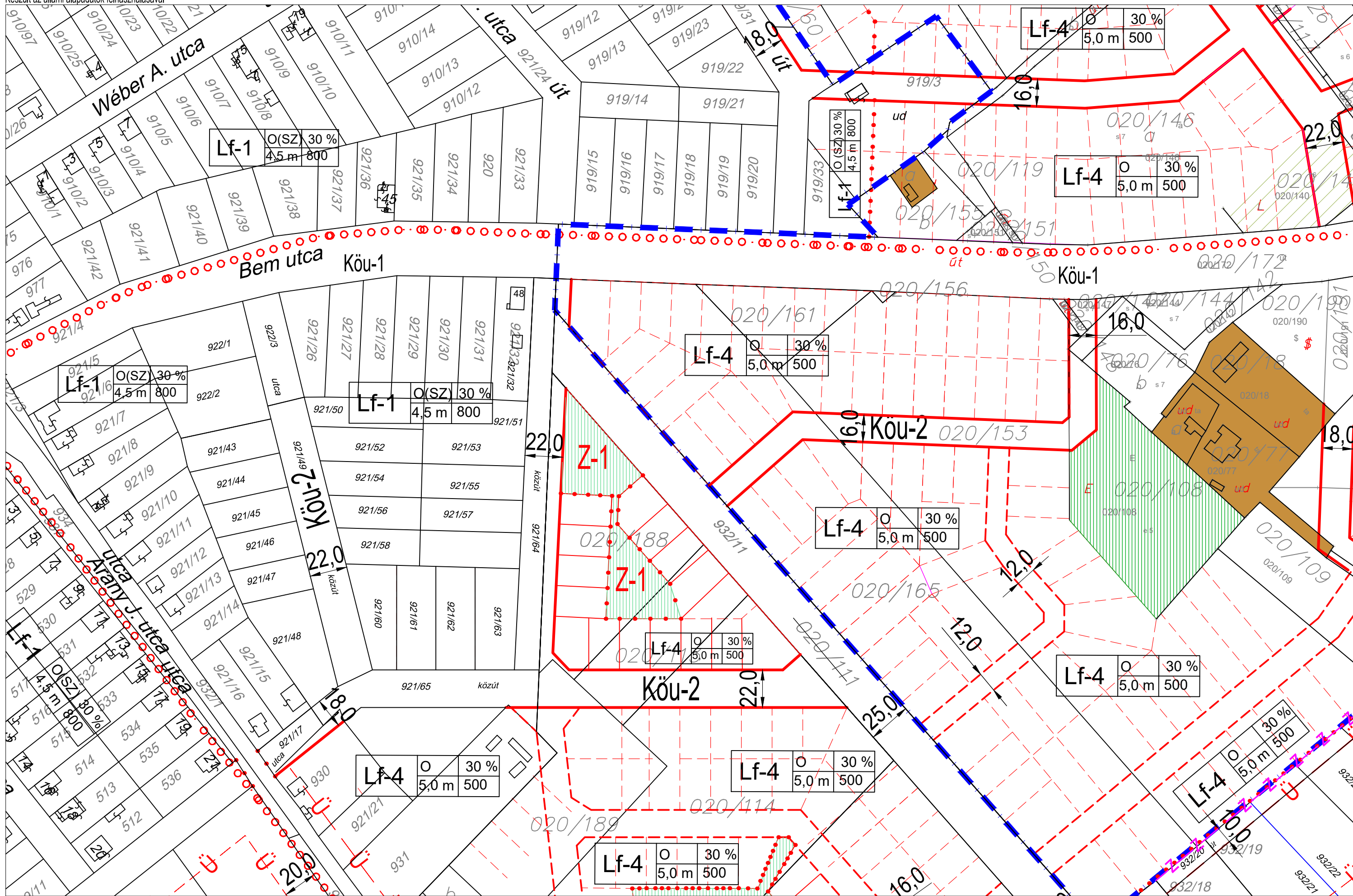
Készült az állami alapadatok felhasználásával





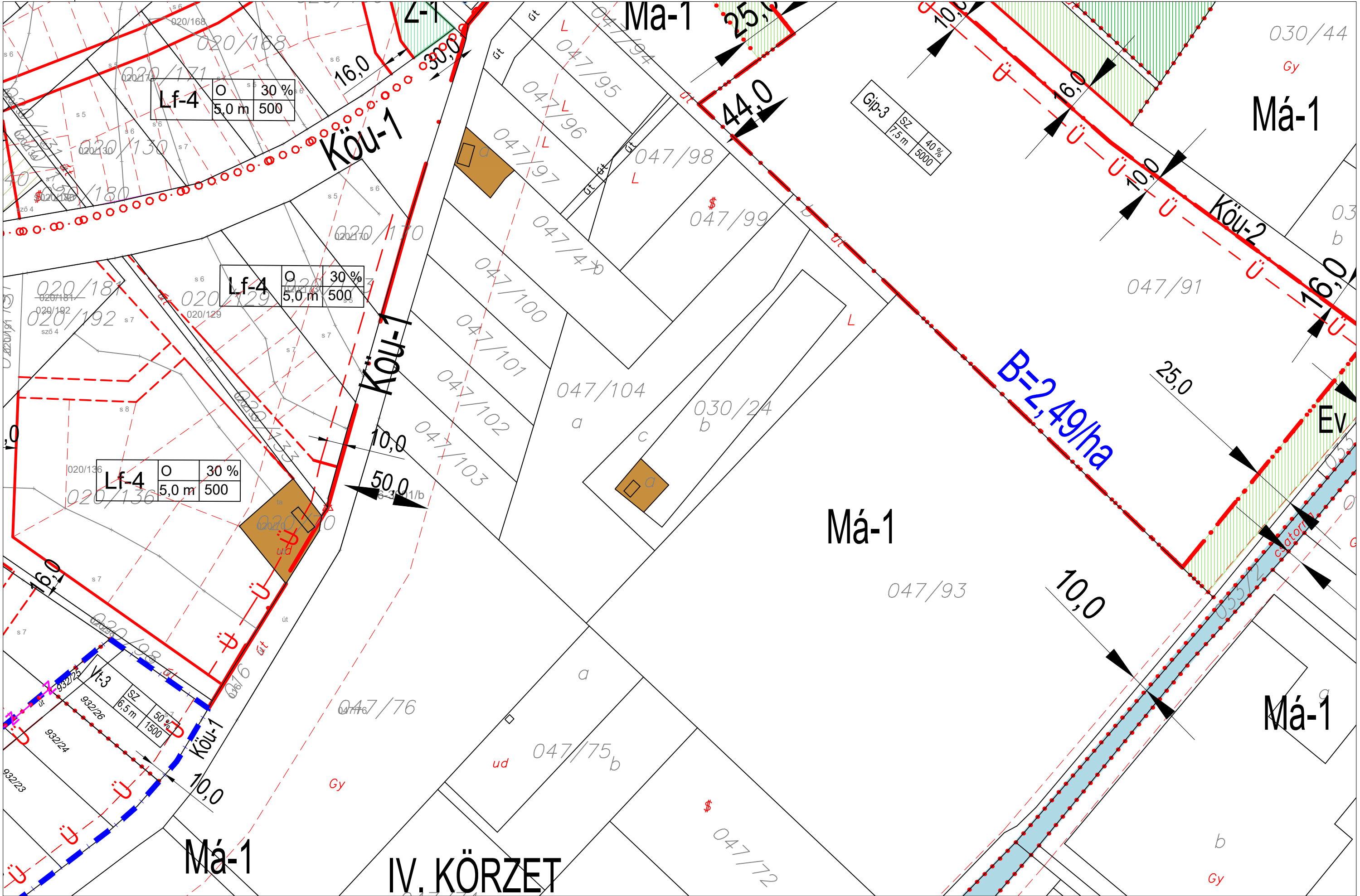


Készült az állami alapadatok felhasználásával





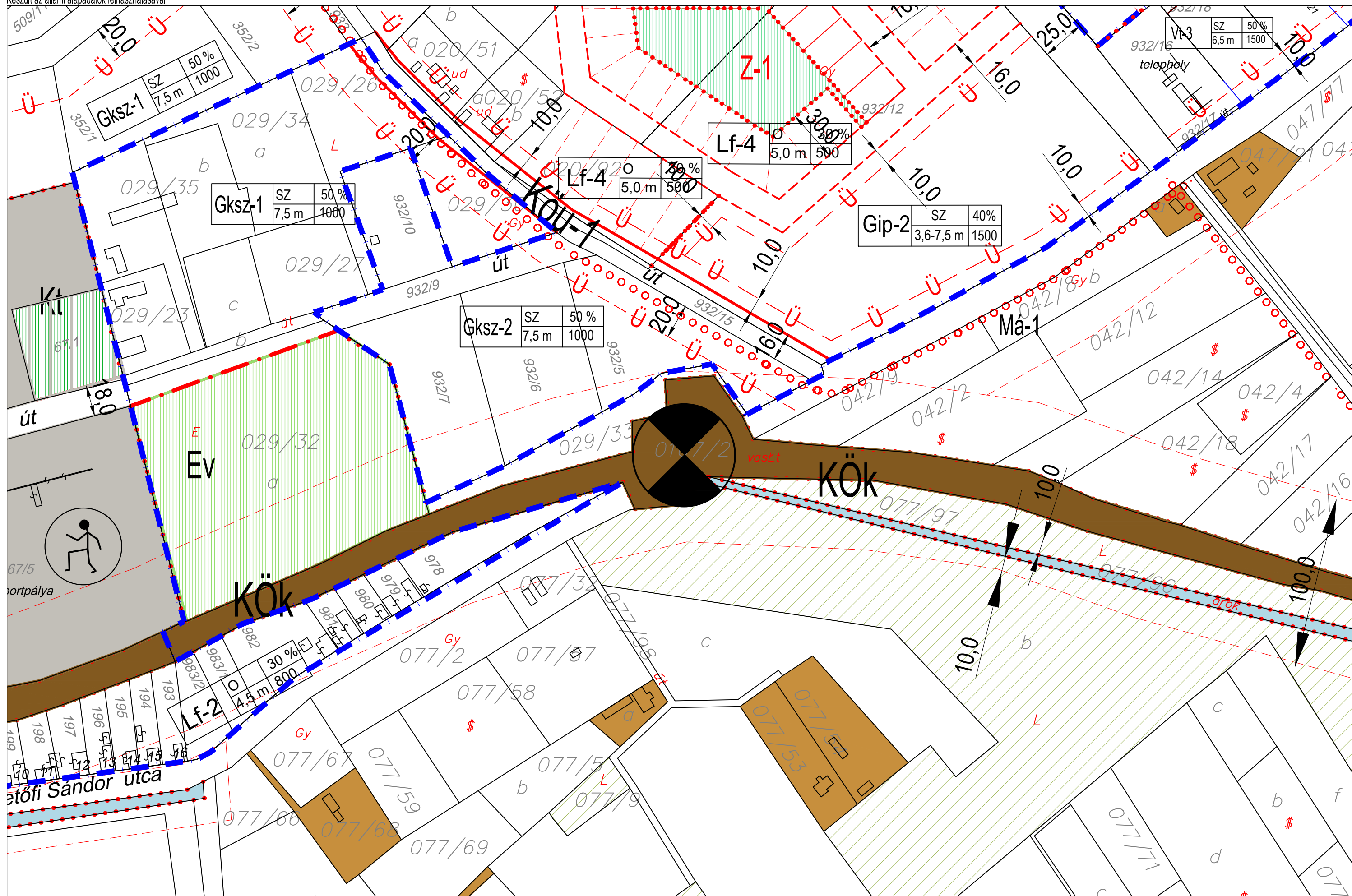
Készült az állami alapadatok felhasználásával







Készült az állami alapadatok felhasználásával



# B - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

---

<b>BEVEZETŐ</b> .....	1
<b>I. KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA</b>	
1. MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS HELYSZÍNE .....	1
2. ELŐZMÉNYEK .....	3
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS.....	3
4. SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLAT.....	4
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	4
5.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉS .....	4
5.2. KÖZLEKEDÉS .....	4
5.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....	4
5.4. KÖRNYEZETVÉDELEM .....	4
5.5. KÖZMŰELLÁTÁS.....	6
6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKSZÁMÍTÁS .....	7
7. TERÜLETI MÉRLEG .....	7
8. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG .....	7
MELLÉKLETEK .....	7
<b>II. LF-4 ÖVEZET ELŐÍRÁSAINAK FELÜLVIZSGÁLATA</b>	
1. MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS HELYSZÍNE .....	17
2. ELŐZMÉNYEK .....	18
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS.....	18
4. SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLAT.....	19
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	19
5.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉS .....	19
5.2. KÖZLEKEDÉS .....	20
5.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....	20
5.4. KÖRNYEZETVÉDELEM .....	20
5.5. KÖZMŰELLÁTÁS.....	20
6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKSZÁMÍTÁS .....	20
7. TERÜLETI MÉRLEG .....	20
8. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG .....	21
<b>III. MELLÉKLETEK</b> .....	22



## BEVEZETŐ

BALLÓSZÖG KÉPVISELŐTESTÜLETE 106/2017. (V.27.) SZÁMÚ HATÁROZATÁBAN DÖNTÖTT ARRÓL, HOGY A BALLÓSZÖGI 932/12 HRSZ-Ú TELEK EGY RÉSZÉT IPARI JELLEGŰ BERUHÁZÁSOK TELEPÍTÉSE ÉRDEKÉBEN **KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ** NYILVÁNÍTTJA, TOVÁBBÁ 184/2017. (XI.30.) SZÁMÚ HATÁROZATÁBAN DÖNTÖTT AZ **LF-4 JELŰ FALUSIAS LAKÓÖVEZETBEN** A BEÉPÍTÉSI MÓD SZABADONÁLLÓRÓL OLDALHATÁRON ÁLLÓRA TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSÉRŐL.

AZ ÖNKORMÁNYZAT KIDOLGOZTATTA A FENTEBB JELZETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓJÁT.

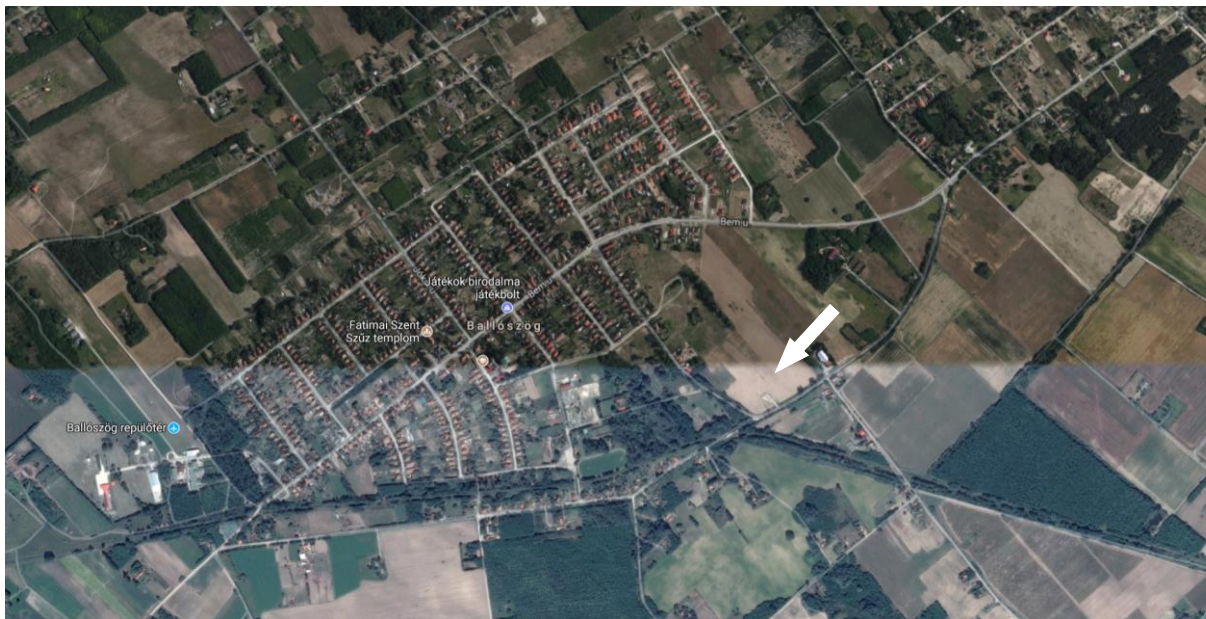
A MÓDOSÍTÁS EGYEZTETÉSÉT A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓRÓL, AZ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁRÓL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKRŐL, VALAMINT AZ EGYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKRŐL SZÓLÓ 314/2012. (XI.8.) KORMÁNYRENDELET 41.§-ÁNAK ÉRTELMÉBEN EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSI REND SZERINT LEHETSÉGES LEFOLYTATNI.

## I. KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

### 1. MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS HELYSZÍNE

BALLÓSZÖG KÖZSÉG TERÜLETÉN ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ, MÁR BELTERÜLETBE VONT KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ TERÜLETE ÁTSOROLÁSA IPARI TERÜLETTÉ, MELLYEL AZ ÖNKORMÁNYZAT MINÉL VÁLTOZATOSABBAN KÉPES BIZTOSÍTANI A TELEPÜLÉSRE BETEPLÜLNI SZÁNDÉKOZÓ VÁLLALKOZÁSOK ZÖLDMEZŐS BERUHÁZÁSAIT. IGÉNY MERÜLT FEL AZ ILYEN JELLEGŰ, KEDVEZŐ ELHELYEZKEDÉSŰ ÉS MEGKÖZELÍTHETŐSÉGŰ TERÜLETEKRE KISEBB BERUHÁZÁSOK SZÁMÁRA.

A JÓ KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ KAPCSOLATOKKAL RENDELKEZŐ TERÜLET MIELŐBBI HASZNOSÍTÁSA NÖVELI AZ ÖNKORMÁNYZAT ADÓBEVÉTELEIT, MUNKALEHETŐSÉGEKET TEREMT A HELYI LAKOSOK SZÁMÁRA.



TELEPÜLÉSSZERKEZETI POZÍCIÓ  
FORRÁS:WWW.GOOGLEMAPS.COM



TELEPÜLÉSSZERKEZETI POZÍCIÓ  
FORRÁS:WWW.GOOGLEMAPS.COM

A cca 2,4 ha nagyságú terület a község déli részén, a beépítésre szánt terület határán belül helyezkedik el. Az érintett terület és környezete jellemzően belterületi fekvésű.

A terület morfológiáját tekintve síknak tekinthető, nincs mélypontja. A talaj jellemzően homokos, agyagos, így az esővizet gyorsan elvezeti, a későbbi hasznosítás során a csapadékvíz elvezetését kiemelten kell kezelni, helyben kell tartani.

Megközelíthetősége a gazdasági területnek kedvező, hiszen Kecskemét felől érkezve a Bem utcáról leágazva az Arany János utcán keresztül közelíthető meg, illetve a települést nem terhelve az 53101 jelű útról leágazó 016 hrsz-ú útról.

Közműellátottság szempontjából a terület ellátása, illetve kialakítása folyamatos.

Figyelembe véve, hogy a kisebb települések gazdasági fejlődéséhez, hatékony üzemeléséhez és fenntartható területhasználatához minél differenciáltabb, de ugyanakkor kompaktabb területfelhasználási rendszer biztosítása szükséges, továbbá a hasznosítást előkészítő és segítő fejlesztésekhez kapcsolódó nemzeti pályázattal rendelkező rendszerek feltételei is a fentebbi fenntartható és kompakt területfelhasználáshoz köti a finanszírozást.

A pályázatok segítségével a részterületek fejlesztésével a kapcsolódó területek fejlesztése is megindulhat, melyek a település településrendezési tervben rögzített térbeli fejlődését segíti.

### ***MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV***

## **2. ELŐZMÉNYEK**

BALLÓSZÖG KÖZSÉG KÉPVISELŐTESTÜLETE 55/2015. (05.28.) sz. Kt. határozatával döntött a településrendezési eszközeinek az 53101 jelű út melletti területre (932/12, 020/113, /114//188/189, /165 hrsz-ok) területre vonatkozó előírásainak módosításáról.

A módosítás elsődleges célja GKSZ terület kijelölése volt, ezzel egyidejűleg a kapcsolódó, más területhasználati célú területek övezeti és közterületi szabályozása is felül lett vizsgálva. Az érintett terület többnyire önkormányzati tulajdonú terület, az önkormányzat célja az volt, hogy ezt a területet fejlessze, elsősorban kereskedelmi célú létesítményekkel, illetve a kapcsolódó területrészen lakótelkek kialakítását célozta meg az önkormányzat. A terület fejlesztésére vonatkozó céljait továbbra is fenntartja a képviselőtestület, de tekintettel arra, hogy a fejlesztés költségeinek kisebb részét tudja vállalni az önkormányzat, a pályázati források kihasználásához az övezeti besorolás módosítása is szükségessé vált.

Ennek érdekében a képviselőtestület 106/2017. (06.27.) határozatában úgy döntött, hogy a gazdasági terület övezeti besorolásának módosítását kezdeményezi, illetve kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja azt.

## **3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS**

A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúrája nem változik, csak a területfelhasználási egység besorolása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből (GKSZ) ipari gazdasági területbe (GIP).

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, továbbá zöld, vízgazdálkodási, erdő és természetközeli területek nem érintettek, nem módosulnak.

A területfelhasználási átsorolás földvédelmi érdeket nem sért, hiszen belterületi fekvésű már az ingatlan, annak más célú végleges hasznosítása megtörtént.

A módosítással érintett terület jelenleg GKSZ terület 2,4242 ha, változás után ez a 2,4242 ha, GIP területi besorolást kap. A GIP terület a GKSZ terület rovására 2,4242 ha-ral nő.

A terület szomszédságában számos működő vállalkozás található (Wolf Distribution Kft., Wellness-Thermalfürdő, Aranykor Idősek Otthona). A terület jelenleg a szükséges

INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTOTTSÁGGAL NEM RENDELKEZIK MÉG, AZONBAN A MEGFELELŐ KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK BIZTOSÍTOTTAK.

#### 4. SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLAT

A SZERKEZETI TERVNEK MEGFELELŐEN MÓDOSUL, A GKSZ-1\* TERÜLET GIP-2 ÖVEZETI BESOROLÁST KAP. A TÖMBBELSŐBEN JELENLEG IS SZABÁLYOZOTT ÖVEZETHATÁR TOVÁBBRA IS MEGMARAD. MARAD A KISZABÁLYOZOTT TÖMBFELTÁRÓ ÚT IS A JELENLEGI 25 M-ES SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGGEL.

ZAJVÉDŐ FAL KÖTELEZŐ LÉTESÍTÉSE NEM INDOKOLT, TEKINTETTEL ARRA, HOGY KÖRNYEZETÉT NEM ZAVARÓ IPARI TEVÉKENYSÉGEK SZÁMÁRA SZOLGÁL A TERVEZETT ÖVEZETI BESOROLÁS.

A BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG GAZDASÁGI TERÜLETEN BELÜL TOVÁBBRA IS MEGMARAD, SŐT 20 MÉTERRE NÖVEKSHET AZ ÖVEZETI ÁTSOROLÁS FIGYELEMBEVÉTELÉVEL. A SZOMSZÉDOS LAKÓTERÜLETEN BELÜLI JAVASOLT 16,0 M SZÉLES KISZOLGÁLÓ ÚT HELYE SZINTÉN MARAD.

AZ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI A KÖVETKEZŐK: SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD, 40 % MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTHETŐSÉG, 7,5 M MEGENGEDETT LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG, 1500 M<sup>2</sup> LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ TELEKMÉRET. AZ ÖVEZETBEN ELHELYEZHETŐ ÉPÜLETEK KÖRÉT AZ OTÉK 20.§ (3) ÉS (5) BEKEZDÉSEI, ÉS A HELYI ÉPTÉSI SZABÁLYZAT 15.§ (5) BEKEZDÉSE SZABÁLYOZZA. A LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKÉT AZ OTÉK 40 %-BAN ÁLLAPÍTTJA MEG, A HÉSZ ETTŐL ELTÉRŐEN NEM SZABÁLYOZ.

#### 5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

##### 5.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

A MÓDOSÍTÁS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEK, CSAKÚGY, MINT A KORÁBBI MÓDOSÍTÁS. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK 1/1 ARÁNYBAN ÖNKORMÁNYZATI TULAJDON. A HELYI FOGLALKOZTATÁS ARÁNYÁNAK NÖVELÉSE ÉRDEKÉBEN INDOKOLT A GAZDASÁGI TERÜLET HELYZETBE HOZÁSA, DIFFERENCIÁLTABBÁ TÉTELE TERÜLETFELHASZNÁLÁS TEKINTETÉBEN.

A MÓDOSÍTÁS NEM JÁR ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET NÖVELÉSSSEL, SEM BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK CSÖKKENÉSSSEL, SŐT A TERVEZETT ÖVEZETBEN A TELKEN BELÜLI LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET ARÁNYA NAGYOBB, MINT A HATÁLYOS ÖVEZETI BESOROLÁS SZERINT. A SZABÁLYOZÁSBAN LÉNYEGÉBEN CSAK AZ ELHELYEZHETŐ ÉPÜLETEK KÖRE VÁLTOZIK, ILLETVE A TERÜLETHASZNÁLAT BEÉPÍTÉSI INTENZITÁSA CSÖKKEN, A KÖRNYEZŐ TELEKTÖMBÖKKEL, ÚTHÁLÓZATTAL VALÓ VISZONY LÉNYEGÉBEN VÁLTOZATLAN.

AZ IPARI ÖVEZETI BESOROLÁS KÖRNYEZETÉT NEM ZAVARÓ IPARI TEVÉKENYSÉGEK ELHELYEZÉSÉT TESZI LEHETŐVÉ. AZ ÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG FENNTARTÁSA A SZOMSZÉDOS LAKÓTERÜLET FELÉ LEHETŐVÉ TESZI A RÁLÁTÁS KORLÁTOZÁSÁT, ILLETVE A HATÁRÉRTÉKEN BELÜLI KÖRNYEZETI HATÁSOK TOVÁBBI CSILLAPÍTÁSÁT IS. A TERÜLET ORSZÁGOS KÖZÚT MELLETT FEKSZIK, MEGKÖZELÍTÉSE NEM ÉRINT LAKÓTERÜLETEKET.

AZ ALÁBBI TÁBLÁZAT MUTATJA BE A JELENLEG HATÁLYOS ÉS A TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREIT:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	GKSZ-1*	GIP-2
MAXIMÁLIS. SZINTTERÜLETSŰRŰSÉG	2,0	1,5
KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKMÉRET (M <sup>2</sup> )	1000	1500
KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG (M)	20	30
KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG (M)	50	50
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ	SZABADONÁLLÓ
MAXIMÁLIS BEÉPÍTÉSI %	50	40
MAXIMÁLIS ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG (M)	7,5	MIN. 3,6-MAX. 7,5 M
ZÖLDFELÜLET (%)	20, MELYET TÖBBSZINTES NÖVÉNYÁLLOMÁNNYAL KELL HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYIG MEGVALÓSÍTANI	55, MELYET 3 SZINTŰ NÖVÉNYÁLLOMÁNNYAL KELL HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYIG MEGVALÓSÍTANI
KÖRNYEZETTERHELÉSI HATÁRÉRTÉKEK	-	LAKÓTERÜLETRE ELŐÍRTAK

A FENTIEK ALAPJÁN RÖGZÍTHETŐ, HOGY A TERVEZETT GIP-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZET:

- AZ ALACSONYABB SZINTTERÜLETI MUTATÓ A JÖVŐBENI HASZNOSÍTÁS LÉPTÉKÉT IS KÖTI,
- BEÉPÍTETTSÉGÉBEN KEDVEZŐBB, HISZEN A JELENLEGI 50% HELYETT 40% HELYZHETŐ EL,
- AZ ÉPÜLET MAGASSÁG 3,6-7,5 M KÖZÖTT MOZOG 1, ILLETVE 2 SZINTMAGASSÁGÚ ÉPÜLET HELYZHETŐ EL,
- ZÖLDFELÜLETI MUTATÓK IS SZIGORÚBBAK, 15%-KAL NAGYOBB ZÖLDFELÜLET KIALAKÍTÁSA SZÜKSÉGES BERUHÁZÁS ESETÉN, TOVÁBBÁ A BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG IS NÖVEKEDETT 10 M-RŐL, 20 M-RE, MELY A ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ BESZÁMÍTHATÓ,
- A KÖRNYEZETTERHELÉSI HATÁRÉRTÉKEK A LAKÓTERÜLETRE VONATKOZÓKKAL AZONOSAK, ÍGY AZ ELHELYEZHETŐ FUNKCIÓK A JÖVŐBEN NEM ZAVARHATJÁK A SZOMSZÉDOS LAKÓTERÜLETET.

## 5.2. KÖZLEKEDÉS

AZ 53101 JELŰ ÚTTAL VALÓ KÖZÚTI KAPCSOLAT A HATÁLYOS TERVHEZ KÉPEST HELYÉBEN ÉS MÉRETÉBEN NEM VÁLTOZIK. AZ GAZDASÁGI IPARI TERÜLET FELTÁRÁSA AZ 53101 JELŰ ORSZÁGOS KÖZÚTHOZ CSATLAKOZÓ 25 M KÖZTERÜLETSZÉLESSÉGŰ, TERVEZETT KISZOLGÁLÓÚTRÓL TÖRTÉNNÉ, ÍGY A FELSŐBB RENDŰ 53101 JELŰ UTAT NEM TERHELNÉ TÖBBLET FORGALOM KÖZVETLENŰL A TERÜLET FELTÁRÁSA KÖVETKEZTÉBEN.

## 5.3. ÖRÖKSÉGVÉDELME

A TELEPÜLÉS ÁTFOGÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK KÉSZÍTÉSEKOR 2002-BEN KÉSZÜLT ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT. AZ ÉRINTETT TERÜLET MÁR BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET, EZÉRT NEM TEKINTENDŐ RÉGÉSZETI ÉRDEKŰNEK. ISMERT, NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY NINCS A TERÜLETEN, AZONBAN AZ ÉPÍTKEZÉSEK SORÁN ELŐKERÜLŐ RÉGÉSZETI EMLÉKEK VÉDELMEÁT A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOK ÉS A HÉSZ HATÁLYOS ELŐÍRÁSAI BIZTOSÍTJÁK. A TERÜLETEN VÉDENDŐ MŰVI ÉRTÉK NINCS SZÁMON TARTVA.

## 5.4. KÖRNYEZETVÉDELME

AZ INGATLAN BELTERÜLETI FEKVÉSŰ, EZÉRT TERMŐFÖLD IGÉNYBEVÉTELLEL NEM JÁR A MÓDOSÍTÁS, TERMŐFÖLDVÉDELMI ÉRDEK NEM SÉRÜL.

AZ ÁTSOROLT TERÜLET KÖRNYEZETÉBEN JELENLEG LAKÓINGATLAN MÉG NINCS, AZONBAN EGY-KÉT TANYA ÉS A WOLF KFT TELEPHELYE TALÁLHATÓ. A TERÜLETTŐL ÉSZAKI IRÁNYBAN TERVEZI AZ ÖNKORMÁNYZAT LAKÓTERÜLETEK KIALAKÍTÁSÁT.

A TERÜLET JELENLEGI, MÉG HASZNOSÍTATLAN ÁLLAPOTÁBAN KIS ZÖLDFELÜLETI FEDETTSÉGGEL RENDELKEZIK, VÉDETT NÖVÉNYZET, FAEGYED NEM TALÁLHATÓ, NEM REGISZTRÁLT.

A SZOMSZÉDOS TERÜLETEK VÉDELMEÁT A TERVEZET ÁTSOROLÁS A KISEBB BEÉPÍTETTSÉGGEL, MELY AZ EREDETI 50%-HOZ KÉPEST 10%-KAL CSÖKKENT 40%-RA, VALAMINT A KÖTELEZŐEN BIZTOSÍTANDÓ ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ A 20% HELYETT 55%-RA NÖVEKEDETT. TOVÁBBÁ A TERÜLET ÉSZAKI OLDALÁN JELÖLT BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGET IS, A JELÖLT 10 M-BEN RÖGZÍTI A TERV A LAKÓTERÜLETEK FOKOZOTT VÉDELMEÁT, MIVEL A LAKÓTERÜLETEK, JELEN ESETBEN AZ LF-4 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN KÖRNYEZETVÉDELMI SZEMPONTBÓL VÉDENDŐ LAKÓFUNKCIÓJÚ ÉPÜLETEK HELYZHETŐK EL.

AZ ÁTMINŐSÍTENDŐ TELKEK HÁTSÓ TELEKHATÁRA MENTÉN TÖBBSZINTES, ÖRÖKZÖLD NÖVÉNYEKET IS TARTALMAZÓ MINIMUM 10 M SZÉLES BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL LÉTESÍTENDŐ ZÖLDSÁV TELEPÍTÉSE INDOKOLT, MELY KEDVEZŐ ZAJ- ÉS LEVEGŐTERHELÉST CSÖKKENTŐ, VALAMINT TALAJVÉDELMI FUNKCIÓJA MELLETT HATÉKONY PSZICHIKAI HATÁSSAL IS BÍR.

ZAJVÉDŐFAL LÉTESÍTÉSE CSAK ABBAN AZ ESETBEN INDOKOLT, HA A KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁRÉRTÉKEK ANÉLKŰL NEM TELJESÜLNEK.

AZ ÉRINTETT TERÜLETRŐL SZÁRMAZÓ KÖRNYEZETTERHELÉSEK LAKÓTERÜLETRE ELŐÍRT HATÁRÉRTÉKEI KELL, HOGY TELJESÜLJENEK AZ INGATLANOK GAZDASÁGI LÉTESÍTMÉNYEKSEL TÖRTÉNŐ BEÉPÍTÉSÉT KÖVETŐEN IS, AHOGY EZT A HATÁLYOS HÉSZ 15.§ (5) BEKEZDÉS F) PONTJA IS RÖGZÍTI.

AZ 53101. JELŰ KÖZÚTTÓL DÉLKELETI IRÁNYBAN MÁ-1 TERÜLETEN KÖRNYEZETVÉDELMI SZEMPONTBÓL VÉDENDŐ LÉTESÍTMÉNYEK (LAKÓÉPÜLETEK, TANYÁK) ELSZÓRTAN TALÁLHATÓAK, A KÖRNYEZŐ TERÜLETEKEN, ILLETVE AZ URALKODÓ SZÉLIRÁNYBAN ÉNY – RÓL SZOMSZÉDOS TERÜLETEKEN A ILLETVE A GIP ÖVEZETBEN MEGENGEDETT TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ KÖRNYEZETTERHELŐ LÉTESÍTMÉNYEK NINCSENEK ÉS KIALAKÍTÁSUKAT AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SEM TESZIK LEHETŐVÉ.

## **5.5. KÖZMŰELLÁTÁS**

*A VIZSGÁLT TERÜLETEN KÖZMŰHÁLÓZAT, ILLETVE KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNY NEM TALÁLHATÓ. A HÉSZ 6.§ (1) BEKEZDÉS C) PONTJA SZERINT GAZDASÁGI TERÜLETEN: RÉSZLEGES KÖZMŰVESÍTTETTSÉG BIZTOSÍTANDÓ, DE A CSAPADÉKVÍZ ELHELYEZÉSE LEHET NYÍLTÁRKOS. TOVÁBBÁ A SZENNY- ÉS CSAPADÉKVÍZ GYŰJTÉSE, TISZTÍTÁSA, ELHELYEZÉSE, KÖZMŰPÓTLÓ BERENDEZÉSEKKEL, MŰTÁRGYAKKAL BIZTOSÍTHATÓ, KIVÉVE, HA AZ EGÉSZSÉGÜGYI, VÍZÜGYI, VAGY KÖRNYEZETVÉDELMI HATÓSÁG JOGSZABÁLY ALAPJÁN MÁSKÉNT RENDELKEZIK.*

A TERÜLET KÖZMŰELLÁTÁSA ALAPVETŐEN AZ 53101. JELŰ KÖZÚTON MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOKRÓL BIZTOSÍTHATÓ RÉSZLEGES KÖZMŰVESÍTÉSSEL A FENTEBBI SZABÁLYOZÁS ÉRTELMEBEN, ÍGY A TERVEZETT HASZNOSÍTÁSSAL MEGNÖVŐ IGÉNYEK KIELÉGÍTHETŐK.

AZ ÉRINTETT TERÜLETEN KÖZMŰHÁLÓZAT MEGSZÜNTETÉSÉRŐL, KÖZMŰ ÁTHELYEZÉSÉRŐL NEM KELL GONDOSKODNI.

### **5.5.1.ELEKTROMOS ENERGIAELLÁTÁS**

A TERÜLET ELEKTROMOS ENERGIAELLÁTÁSA AZ 53101 JELŰ ÚT MELLETT HALADÓ 0,4 kV-OS HÁLÓZATRÓL BIZTOSÍTHATÓ, IGÉNY SZERINT A KAPACITÁS NÖVELHETŐ. A TERÜLET ELEKTROMOSENERGIA ELLÁTÁSÁNAK TERVEZÉSÉT ÉS MEGVALÓSÍTÁSÁT A MAJDANI ÉPÍTETŐ SAJÁT KÖLTSÉGÉRE VALÓSÍTTJA MEG.

### **5.5.2.VÍZI KÖZMŰVEK**

A GAZDASÁGI TERÜLETRE ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETÉRE A VÍZI KÖZMŰVEK TERVEZÉSE FOLYAMATBAN VAN, ILLETVE MÁR ELKÉSZÜLT. A FŐBB GERINCHÁLÓZATI TERVEK RENDELKEZÉSRE ÁLLNAK A VEZETÉKES IVÓVÍZRE SZENNYVÍZCSATORNÁRA, ÍGY BERUHÁZÁS ESETÉN A RÁKÖTÉS LEHETSÉGES A RENDSZERRE EZZEL NEM TERHELVE A TALAJT.

A 25,0 M KÖZTERÜLETSZÉLESSÉGŰ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ ÚT MELLETT, A TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEN SZENNYVÍZÁTEMELŐ RÉSZÉRE RÖGZÍT HELYET A TERV AZ ÖVEZETEN BELÜL.

VEZETÉKES VÍZHÁLÓZATI TERVEKKEL RENDELKEZIK AZ ÖNKORMÁNYZAT A SZOMSZÉDOS LAKÓTERÜLETEKRE, AZONBAN GAZDASÁGI TERÜLETET ILLETŐEN A BERUHÁZÁSTÓL FÜGGŐEN, A KAPACITÁSIGÉNYEKNEK MEGFELELŐEN KELL BIZTOSÍTANI, AKÁRCSAK A TŰZI VIZET.

A TERVEZETT HASZNOSÍTÁS AZ ELŐZŐ ÖVEZETI BESOROLÁSBAN RÖGZÍTETT MAXIMÁLIS BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉKHOZ KÉPEST 10%-KAL CSÖKKEN, MÉGIS A MEGJELENŐ BURKOLT TETŐFELÜLETEKRŐL LEFOLYÓ CSAPADÉKVIZET ÖSSZE KELL GYŰJTENI ÉS HELYBEN TARTANI, EZT TELKEN BELÜL KELL TARTANI. A CSAPADÉKVÍZ KÖZTERÜLETEN NYÍLT ÁRKOS RENDSZERREL VEZETHETŐ EL.

### **5.5.3.FÖLDGÁZELLÁTÁS**

A TERÜLETEN NEM BIZTOSÍTOTT. IGÉNY ESETÉN A KÖZMŰSZOLGÁLTATÓVAL EGYEZTETETT MÓDON BIZTOSÍTHATÓ.

### **5.5.4.HÍRKÖZLÉS/ADATÁTVITEL**

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEN JELENLEG HÍRKÖZLÉSI/ADATÁTVITELI ÉPÍTMÉNY NEM TALÁLHATÓ. IGÉNY ESETÉN AZ 53101. JELŰ KÖZÚTON LÉVŐ LÉGVEZETÉKES RENDSZERRŐL LEHET BIZTOSÍTANI, ILLETVE A VEZETÉKNÉLKÜLI

RENDSZEREKRŐL, MELYEK A KOR IGÉNYEINEK MEGFELELŐ SZOLGÁLTATÁST TUDNAK BIZTOSÍTANI NEM RONTVA A TELEPÜLÉSKÉPET.

## 6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 1997. ÉVI LXXVIII. TÖRVÉNY (TOVÁBBIKBAN ÉTV) 7. § (3) BEKEZDÉS B) PONTJA ÉRTELMEBEN

„B) ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉVEL EGYIDEJŰLEG A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE AZ ÁTMINŐSÍTÉS ELŐTTI AKTIVITÁS ÉRTÉKHEZ KÉPEST NEM CSÖKKENHET,“.

MIVEL JELEN MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS KERETÉBEN NEM KERÜL KIJELÖLÉSRE ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET, CSAK A MÁR BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN BELÜL TÖRTÉNIK TERÜLETI VÁLTOZÁS, A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSÁT NEM KELL VIZSGÁLNI SEM.

## 7. TERÜLETI MÉRLEG

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉS A TERÜLETI VÁLTOZÁSOK MÉRLEGE

AZ ALÁBBI FELSOROLÁS RÖGZÍTI A TERÜLETEKHEZ KÖTHETŐ VÁLTOZÁSOKAT,

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:**

- |                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| • LAKÓTERÜLETEK              | NINCS VÁLTOZÁS        |
| • VEGYES TERÜLETEK           | NINCS VÁLTOZÁS        |
| • GAZDASÁGI TERÜLETEK (GKSZ) | 2,4242 HA-RAL CSÖKKEN |
| • GAZDASÁGI TERÜLETE (GIP)   | 2,4242 HA-RAL NŐ      |
| • KÜLÖNLEGES TERÜLETEK       | NINCS VÁLTOZÁS        |

#### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:**

- |                           |                |
|---------------------------|----------------|
| • KÖZLEKEDÉSI TERÜLET     | NINCS VÁLTOZÁS |
| • ZÖLDTERÜLET             | NINCS VÁLTOZÁS |
| • ERDŐTERÜLET             | NINCS VÁLTOZÁS |
| • MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK | NINCS VÁLTOZÁS |

## 8. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

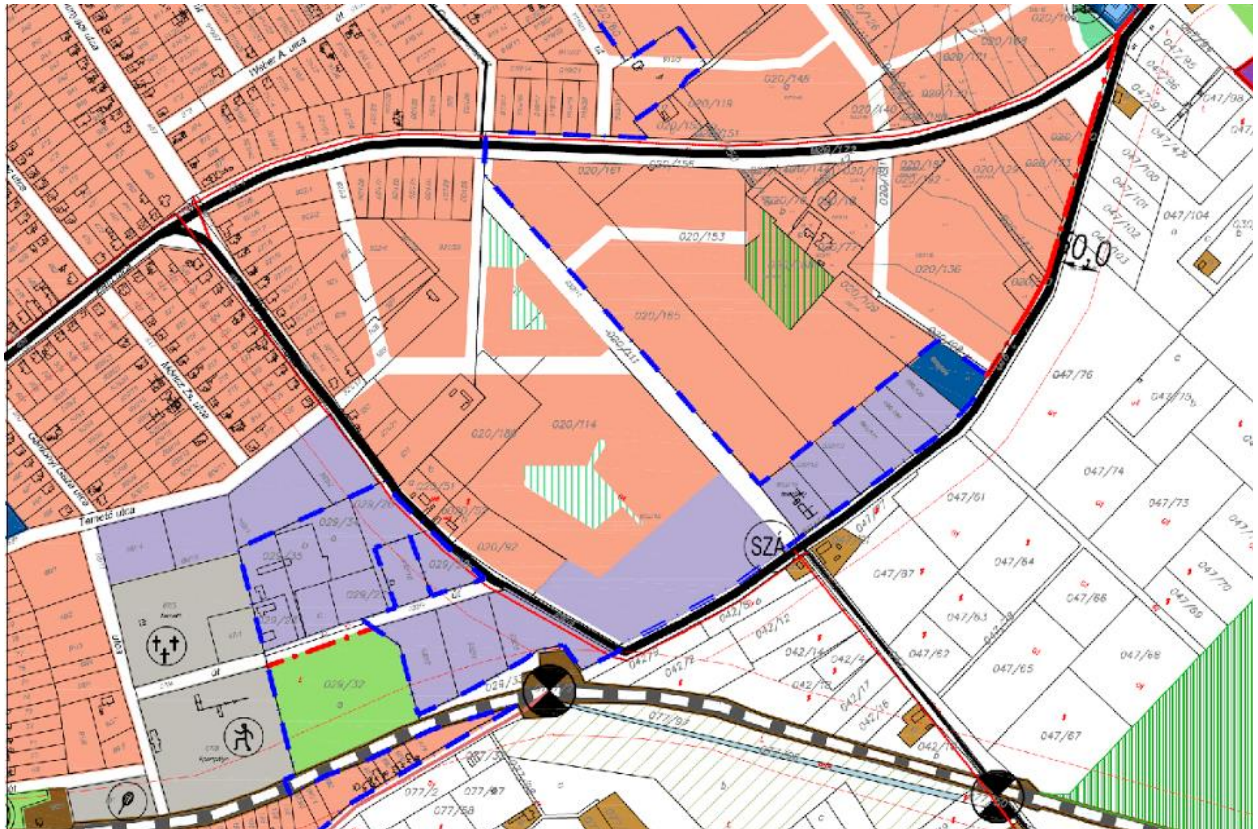
AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A BÁCS-KISKUN MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV ELŐÍRÁSAI BALLÓSZÖG KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRE NEM VÁLTOZTAK, ÍGY A MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS, MELY KIZÁRÓLAG BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN BELÜLI RENDELTETÉS VÁLTOZÁSA TERVEZETT, ÍGY A GAZDASÁGI TERÜLETEN BELÜLI MÓDOSÍTÁS SEM ÉRINTI AZ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGOT, AZOKKAL TOVÁBBRA IS ÖSSZHANGBAN VAN.

## MELLÉKLETEK

1. Településszerkezeti terv – hatályos/tervezet
2. Szabályozási terv – hatályos/tervezet
3. Fotódokumentáció
4. Előzetes hasznosítási javaslat a területre vonatkozóan
5. Ballószög Község Képviselőtestületének döntése a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról



## 1. SZ. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



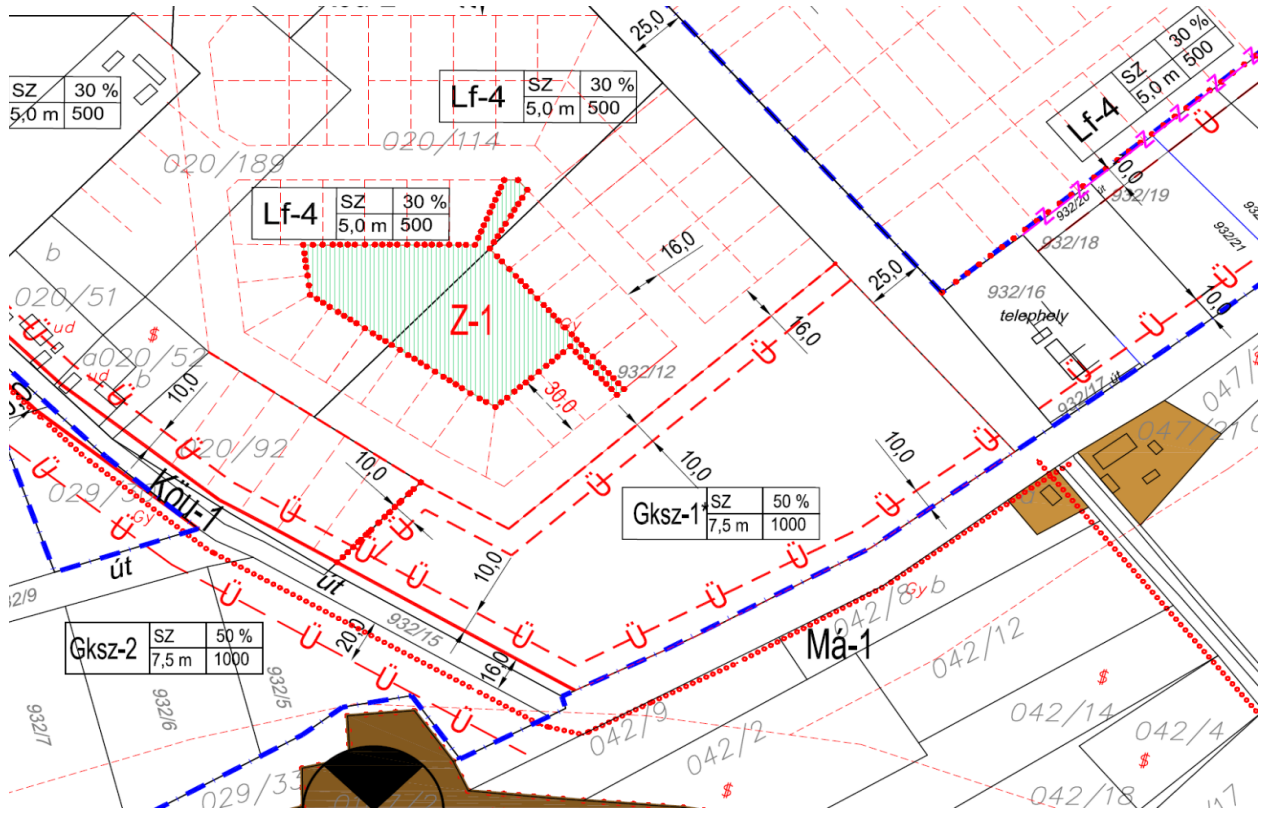
Hatályos településszerkezeti terv kivonat



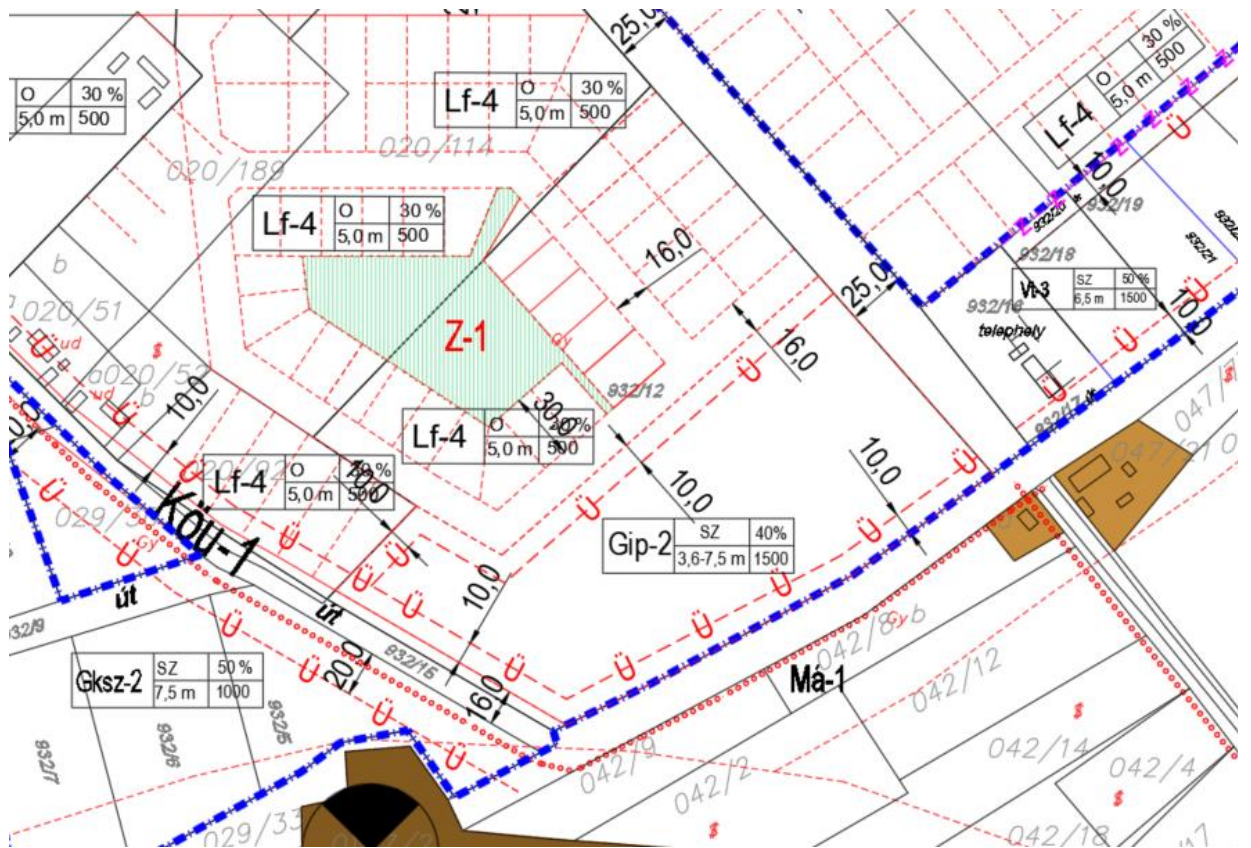
Tervezett településszerkezeti terv kivonat



2. SZ. MELLÉKLET – SZABÁLYOZÁSI TERV

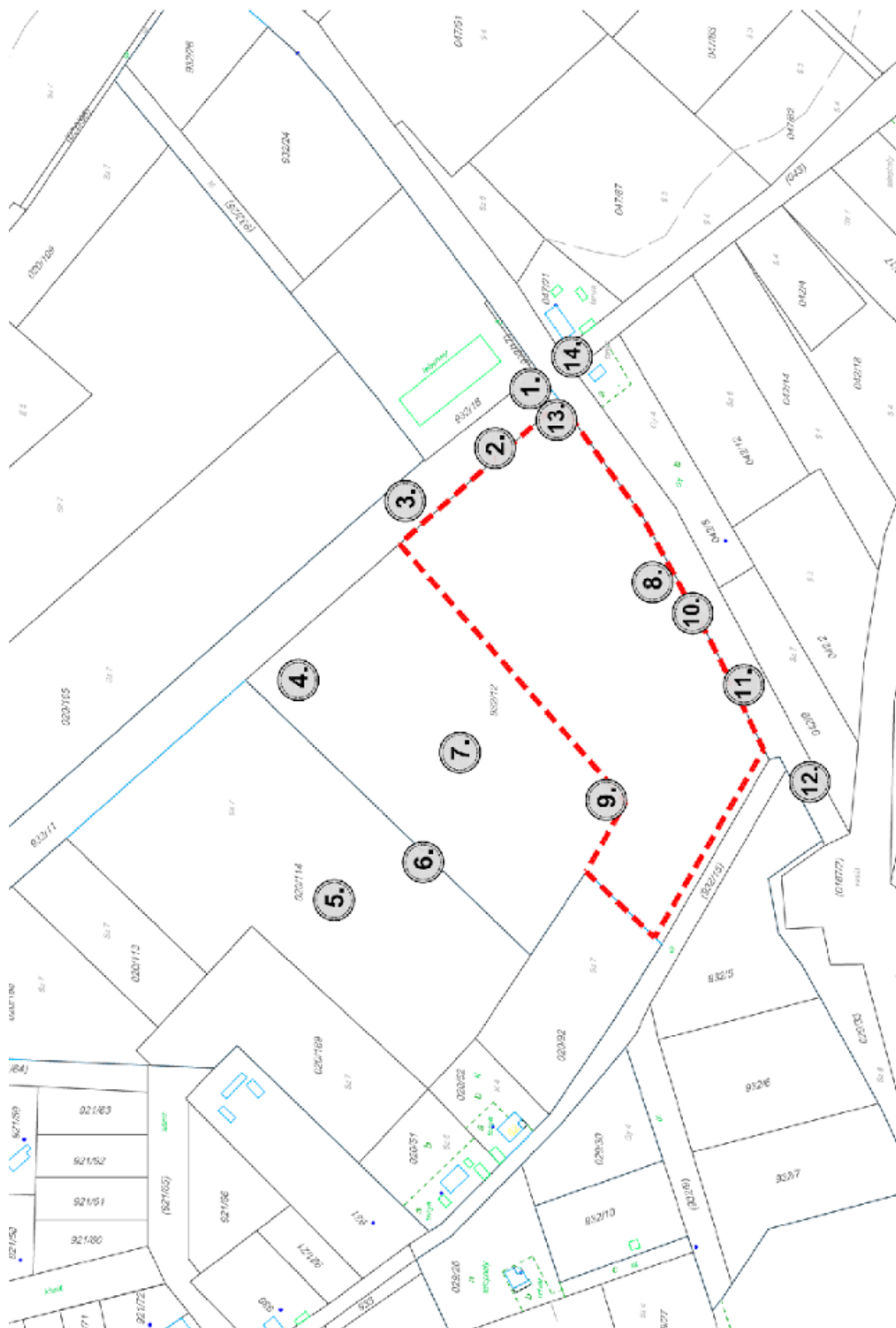


Hatályos szabályozási terv kivonat



Tervezett szabályozási terv kivonat

3. SZ. MELLÉKLET – FOTÓDOKUMENTÁCIÓ  
 Fotódokumentációhoz felvételi pontok







1.



2.



3.



4.





5.



6.



7.



8.





9.



10.



11.



12.



13.



14.





5. SZ. MELLÉKLET – BALLÓSZÖG KÖZSÉG KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK DÖNTÉSE A TERÜLET KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ NYILVÁNÍTÁSÁRÓL

**Polgármesteri Hivatal**  
**Ballószög**

Szám: 8/2017.

**K i v o n a t**  
a Képviselő-testület 2017. június 27-i ülésének  
jegyzőkönyvéből

***Kihagyva a kihagyandókat!***

**106/2017. (06. 27.) sz. Kt. határozat**

A ballószögi 932/12 hrsz.-ú telek egy részének kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

**Határozat**

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a ballószögi 932/12 helyrajzi számon nyilvántartott földrészletből telekalakítási eljárás jogerős befejezését követően kialakított földrészleteket ipari jellegű beruházások telepítése, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy kezdeményezi az 1. pont szerinti kiemelt fejlesztési terület övezeti besorolásának gazdasági ipari övezetbe való sorolását.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a településrendezési eszközök módosítását az 1. pont szerinti terület vonatkozásában.

Felelős: Somogyi Lajos polgármester

Dr. Endre Mónika jegyző

Határidő: értelemszerűen

Kmft.

Somogyi Lajos sk.  
polgármester

Dr. Endre Mónika sk.  
jegyző

A kivonat hiteles!

Ballószög, 2017. július 3.

  
Dr. Endre Mónika  
jegyző

***A határozatról értesülnek:***

- 1./ Bács-Tér Építész Iroda Bt. 6000 Kecskemét, Klapka u. 7.
- 2./ Somogyi Lajos polgármester Ballószög
- 3./ Dr. Endre Mónika jegyző Ballószög
- 4./ Irattár



## II. LF-4 FALUSIAS LAKÓÖVEZET ELŐÍRÁSAINAK FELÜLVIZSGÁLATA

### 1. MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS HELYSZÍNE

BALLÓSZÖG NAGYKÖZSÉG TERÜLETÉN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN BELÜL AZ LF-4 JELŰ FALUSIAS LAKÓÖVEZETRE VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK KÖZÜL A BEÉPÍTÉSI MÓD MÓDOSÍTÁSA.

A JELENLEGI BEÉPÍTÉS MÓD SZABADONÁLLÓ, MÍG A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY OLDALHATÁRON ÁLLÓRA IRÁNYUL.

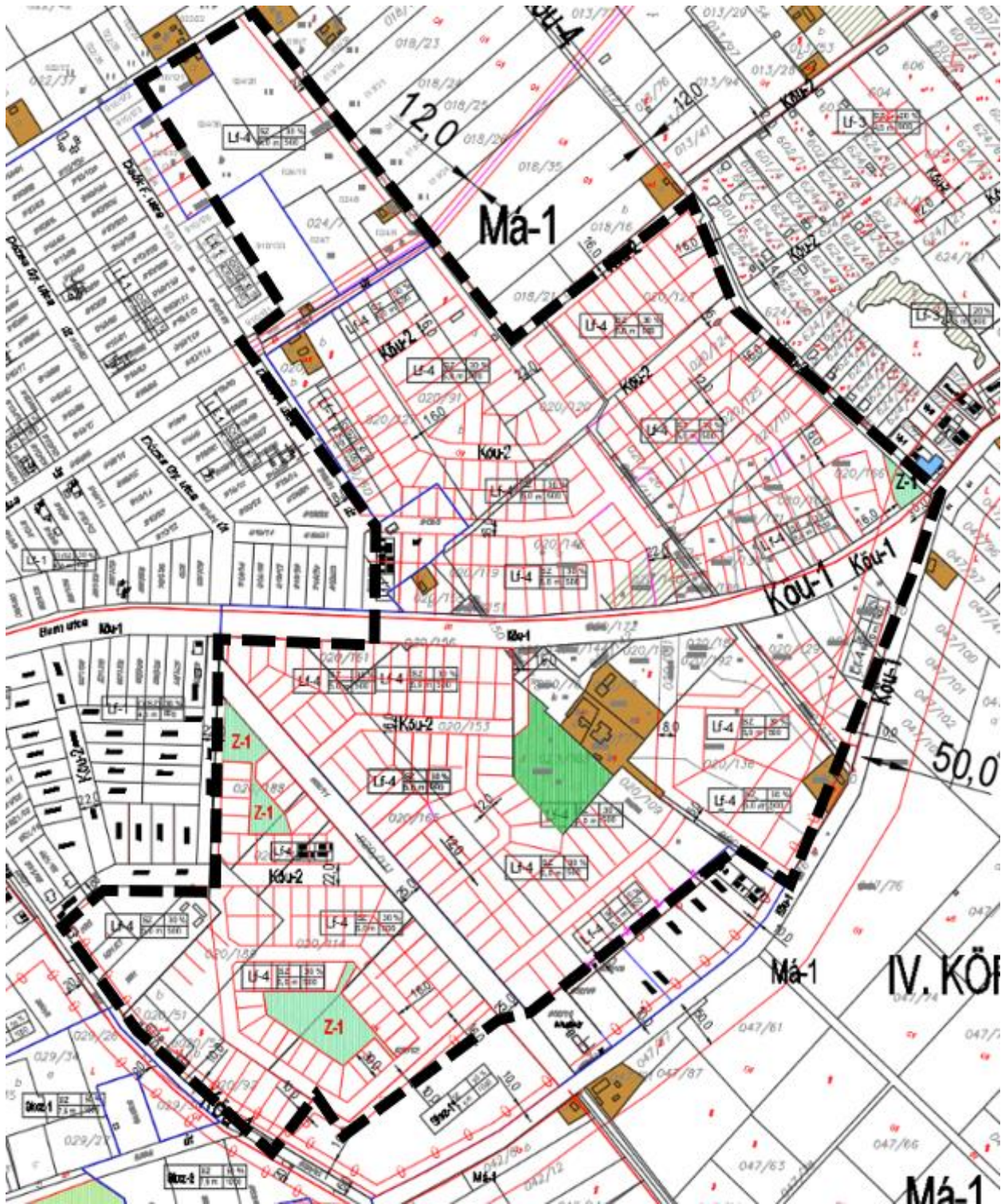
A MÓDOSÍTÁS CSAK ÉS KIZÁRÓLAG AZ LF-4 JELŰ ÖVEZETRE VONATKOZIK.

**MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT, SZABÁLYOZÁSI TERV**



MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LÉGIFOTÓN  
(FORRÁS:WWW.GOOGLEMAPS.COM)





MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVEN

## 2. ELŐZMÉNYEK

BALLÓSZÖG KÉPVISELŐTESTÜLETE 184/2017. (XI.30.) SZÁMÚ HATÁROZATÁBAN DÖNTÖTT AZ **LF-4** JELŰ FALUSIAS LAKÓÖVEZETBEN A BEÉPÍTÉSI MÓD SZABADONÁLLÓRÓL OLDALHATÁRON ÁLLÓRA TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSÉRŐL.

## 3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS

A TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRÁJA NEM VÁLTOZIK.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE NEM TÖRTÉNIK, TOVÁBBÁ ZÖLD, VÍZGAZDÁLKODÁSI, ERDŐ ÉS TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK NEM ÉRINTETTEK, NEM MÓDOSULNAK.

## 4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A 12/2002./X.15./ SZ. ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 11.§ (8) BEKEZDÉS / (LF-4) LAKÓPARK ÖVEZET/ AZ ALÁBBI KÉT PONTON MÓDOSUL:

(8) (LF-4) LAKÓPARK ÖVEZET

A) TELEKALKÍTÁS CSAK TELEKTÖMBRE KÉSZÜLŐ ~~TELEKALKÍTÁSI TERV~~ TELEKCSOPORT-ÚJRAOSZTÁS SZERINT VÉGEZHETŐ

B) TELEK: - TERÜLETE: MIN: 500 M<sup>2</sup>

- SZÉLESSÉGE: AZ ÉPÍTÉSI VONALON MÉRTEN MIN. 18 M

- MÉLYSÉGE: MIN. 28 M

C) BEÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

CA) BEÉPÍTETTSÉG: MAX. 30 %

CB) BEÉPÍTÉS MÓDJA: ~~SZABADONÁLLÓ~~ OLDALHATÁRON ÁLLÓ

CC) ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG: MAX: 5,0 M

CD) ZÖLDFELÜLET: MIN. 50 %.

CE) AZ 53101 J. ÚT MELLETT A TELEKHATÁRTÓL MÉRT 10 M-ES SÁV ÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL TERHELT, MELY A LAKÓÉPÜLET HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDELYÉIG GYÜMÖLCS- VAGY DÍSZFA TELEPÍTÉSÉVEL TELJESÍTHETŐ

D.) AZ 53101 J. ÚTRA KAPUBEJÁRÓ NEM LÉTESÍTHETŐ.

## 5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 5.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

- A VÁLTOZÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET A TELEPÜLÉS LAKÓTERÜLETFEJLESZTÉSRE KIJELÖLT TERÜLETE, KÜLÖN LF-4 LAKÓPARK ALÖVEZETBE SOROLT TERÜLET. **AZ EGÉSZ VIZSGÁLT TERÜLET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT RÉSZEI EBBEN AZ ALÖVEZETBEN VANNAK SOROLVA, ILLETVE LF-4 ALÖVEZET A TELEPÜLÉSEN CSAK ITT TALÁLHATÓ.** A TERÜLET A JELENLEGI BELTERÜLETI HATÁR KELETI OLDALÁN, A TELEPÜLÉST KECSKEMÉTTTEL ÖSSZEKÖTŐ ÚT ÉSZAKI ÉS DÉLI OLDALÁN HELYEZKEDIK EL.
- TEKINTETTEL ARRA, HOGY A TERÜLET ÚJ BEÉPÍTÉSRE KIJELÖLT TERÜLET, AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 11. § (8) BEKEZDÉS A) PONTJA ÉRTELMEBEN A TELKEKET A BEÉPÍTÉS FELTÉTELEKÉNT A KORÁBBAN HASZNÁLTOS TELEKALKÍTÁSI TERV TELEKCSOPORT-ÚJRAOSZTÁSSAL ÉPÍTÉSI TELKEKKÉ KELL KIALAKÍTANI. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS A TERÜLETRE VONATKOZÓAN KÖZTERÜLETI ÉS ÖVEZETI SZABÁLYOZÁST IS TARTALMAZ. A SZABÁLYOZÁSI TERVBEN RÖGZÍTETT SZABÁLYOZÁSI VONALAK ÁLTAL HATÁROLT LEENDŐ TÖMBÖKÖN BELÜL **AZ ÖVEZETI SZABÁLYOZÁS SZERINTI LEGKISEBB TELEKMÉRETEK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL KELL A TELEKCSOPORT-ÚJRAOSZTÁST ELVÉGEZNI.**
- A LEENDŐ TÖMBÖKÖN BELÜLI TELEKHATÁROK HELYÉRE A SZABÁLYOZÁS IRÁNYADÓ JAVASLATOT TESZ. A KISZABÁLYOZOTT TÖMBÖK HELYE A JAVASOLT TELEKHATÁROKKAL EGYÜTT LETT MEGHATÁROZVA, TÖBB HELYEN TÖRT ALAKZATBAN VEZETETT A TÖMBÖK KONTÚRVONALA, EZÉRT A **JAVASOLT TELEKHATÁROKTÓL ELTÉRŐ TELEKRENDEZÉS NEM VÁRHATÓ.**
- A MÁR KIALAKULT LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSA SZERINT SZABADON- VAGY OLDALHATÁRON ÁLLÓ, A VIZSGÁLT TERÜLETEN PEDIG SZABADONÁLLÓ. A JELLEMZŐ TELEKMÉRETEK, MIND NAGYSÁGUKBAN, MIND SZÉLESSÉGÜKBEN HASONLÓK A MÁR KIALAKULT TERÜLETEKEN ÉS A TERVEZÉSI TERÜLETEN. AZ EGYES TELKEK BEÉPÍTÉSE AZ ELŐ- OLDAL- ÉS HÁTSÓKERTEK FIGYELEMBE VÉTELÉVEL TÖRTÉNHEK MEG. A JELLEMZŐ 18 M SZÉLES TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉT SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD ESETÉN KÉT 2,5 M-ES OLDALKERT HATÁROLJA, A FENNMARADÓ 13 M SZÉLESSÉGŰ TELEKRÉSZ UGYAN GAZDASÁGI ÉPÜLET NÉLKÜL ELEGENDŐ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE, AZONBAN AZOK SZABADONÁLLÓ HELYZETÜKNÉL FOGVA NEM MINDEN HOMLOKZATUK FELÉ LENNÉNEK TÁJOLHATÓK, MEGNYITHATÓK NYÍLÁSOKKAL, LÉNYEGÉBEN OLDALHATÁROS JELLEGŰEK LENNÉNEK, ÉRTÉKTELEN, AZ ÉPÜLETTEL KÖZVETLEN KAPCSOLATBAN NEM ÁLLÓ ZÖLDFELÜLETTEL. HA PEDIG GARÁZS, GAZDASÁGI ÉPÜLET IS VAN A TELKEN, JELLEMZŐEN AZ UTCA FELŐLI FŐÉPÜLET ÉS A HÁTSÓ TELEKHATÁR KÖZÖTT,

AKKOR AZOK MEGKÖZELÍTÉSE **AZ ÉPÜLETET KÖRBEVEVŐ ÉRTÉKES ZÖLDFELÜLET ROVÁSÁRA LENNE CSAK KIALAKÍTHATÓ.**

- MINDEZEK ALAPJÁN JAVASOLHATÓ, A TELEK MÉRETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK MEGTARTÁSA MELLETT A BEÉPÍTÉSI MÓD MEGVÁLTOZTATÁSA SZABADONÁLLÓRÓL OLDALHATÁRON ÁLLÓRA. EZZEL A TELKEKEN ÁLLÓ ÉPÜLETEK EGYIK HOMLOKZATA UGYAN NEM LENNE MEGNYITHATÓ A KERT FELÉ, AZONBAN AZ ÉPÜLETHEZ KAPCSOLÓDÓ UDVAR ÉS KERT NAGYOBB LEHETNE, ANÉLKÜL, HOGY AZ ÉPÜLETEK TÖMEGFORMÁLÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI CSORBULNÁNAK.
- AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT BEKEZDÉSÉBEN SZEREPLŐ TELEKALAKÍTÁSI TERV, MINT DEFINIÁLT ESZKÖZ MÁR NEM LÉTEZIK, EZÉRT - A SZABÁLY ELVÉT MEGTARTVA - AZT A HATÁLYOS ÉTV.-BEN HASZNÁLT FOGALOMMAL (TELEKCSOPORT-ÚJRAOSZTÁS) LEÍRVA SZINTÉN INDOKOLT MÓDOSÍTANI.

## 5.2. KÖZLEKEDÉS

NINCS VÁLTOZÁS

## 5.3. TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELEM

NINCS ÉRINTETTSÉG

## 5.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

NINCS ÉRINTETTSÉG

## 5.5. KÖRNYEZETVÉDELEM

NINCS VÁLTOZÁS

## 5.6. KÖZMŰELLÁTÁS

NINCS VÁLTOZÁS

## 5.7 HÍRKÖZLÉS/ADATÁTVITEL

NINCS VÁLTOZÁS

## 6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 1997. ÉVI LXXVIII. TÖRVÉNY (TOVÁBBIAKBAN ÉTV) 7. § (3) BEKEZDÉS B) PONTJA ÉRTELMEBEN

„B) ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉVEL EGYIDEJŰLEG A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE AZ ÁTMINŐSÍTÉS ELŐTTI AKTIVITÁS ÉRTÉKHEZ KÉPEST NEM CSÖKKENHET,“.

MIVEL JELEN MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS KERETÉBEN NEM KERÜL KIJELÖLÉSRE ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET, A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSÁT NEM KELL VIZSGÁLNI.

## 7. TERÜLETI MÉRLEG

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉS A TERÜLETI VÁLTOZÁSOK MÉRLEGE**

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:**

- LAKÓTERÜLETEK
- VEGYES TERÜLETEK
- GAZDASÁGI TERÜLETEK
- KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

NINCS VÁLTOZÁS  
NINCS VÁLTOZÁS  
NINCS VÁLTOZÁS  
NINCS VÁLTOZÁS

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:**

- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- ZÖLDTERÜLET
- ERDŐTERÜLET
- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

NINCS VÁLTOZÁS  
NINCS VÁLTOZÁS  
NINCS VÁLTOZÁS  
NINCS VÁLTOZÁS

**8. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A BÁCS-KISKUN MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV ELŐÍRÁSAI BALLÓSZÖG KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRE NEM VÁLTOZTAK, ÍGY A MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS, MELY KIZÁRÓLAG BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN BELÜLI RENDELTETÉS VÁLTOZÁSA TERVEZETT, ÍGY A GAZDASÁGI TERÜLETEN BELÜLI MÓDOSÍTÁS SEM ÉRINTI AZ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGOT, AZOKKAL TOVÁBBRA IS ÖSSZHANGBAN VAN.



### III. MELLÉKLETEK

#### JEGYZŐKÖNYV A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ LAKOSSÁGI FÓRUMRÓL, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRŐL

##### Ballószögi Polgármesteri Hivatal

✉ 6035 Ballószög, Rákóczi út 15.  
Fax: 76/427-461  
Ügyfélfogadás: H-K:8-15, Sz:8-17, P:8-12



☎ 76/427-461, 573-022  
E-mail cím:  
[balloszog-hivatal@balloszog.hu](mailto:balloszog-hivatal@balloszog.hu)

Szám: B/1786-3 /2018.

##### Emlékeztető

Ballószög község településrendezési tervének módosítása tárgyában tartott lakossági fórumról az alábbi esetekben:

1. 932/12 hrsz-ú telek egy részének ipari jellegű beruházások telepítése érdekében övezeti átsorolásáról (Gksz->Gip)
2. Lf4 építési övezetben a beépítési mód módosítása szabadon álló beépítési módról oldalhatáron álló beépítési módra

Helye: 6035 Ballószög, Rákóczi út 15., Ballószögi Polgármesteri Hivatal tanácskozó terme

Ideje: 2018. március 29. (csütörtök) 17.00

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint

Somogy Lajos polgármester köszöntötte a jelenlévőket, majd a bemutatkozásokat követően ismertette a településrendezési terv módosítása érdekében tartott lakossági fórum napirendi pontjait:

1. 932/12 hrsz-ú telek egy részének ipari jellegű beruházások telepítése érdekében övezeti átsorolásáról (Gksz->Gip)
2. Lf4 építési övezetben a beépítési mód módosítása szabadon álló beépítési módról oldalhatáron álló beépítési módra

Polgármester a felvezetés után felkérte Zsigmond László településtervezőt a Bács-Tér Építésziroda Bt. képviselőjében, hogy ismertesse a településrendezési terv módosítására vonatkozó terveket és amennyiben szakmai kérdés merülne fel, azokra válaszoljon.

Zsigmond László településtervező a településrendezési tervet érintő módosítási tételeket részletesen bemutatta, ezt követően a tervező felé kérdés nem érkezett.

Polgármester megköszönte a jelen lévő munkáját, és a lakossági fórumot 17 óra 25 perckor bezárta.

Ballószög, 2018. március 30.

  
Somogy Lajos  
polgármester



  
Dr. Endre Mónika  
jegyző

**Jelenléti ív**

**az Lf4 övezet beépítési mód módosítása témájú,**

**2018. március 29-i lakossági fórumon**

Somogyi Lajos polgármester



Duzmath György Gyula alpolgármester

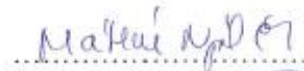
.....

Gáspár Zoltán alpolgármester



***Képviselők:***

Máténé Nyúl Éva



Nyúl József Jenő



Kutiné Dr. Rózsa Katalin

.....

Tánczos Ferenc



***Tanácskozási joggal megjelent:***

Dr. Endre Mónika jegyző



Hosszú Dávidné csoportvezető





.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## T E R V E Z Ő I N Y I L A T K O Z A T

**Tárgy:**

Ballószög község településrendezési tervének részleges módosítása, a Ballószög képviselőtestületnek 16/2017. (VI.27.) sz. Kt. határozata alapján a belterületi fekvésű 932/12 hrsz-ú telek egy részére kiemelt fejlesztési területként.

**Terv megnevezés:**

Településrendezési terv módosítás, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§-a szerinti egyszerűsített eljárás és módosítási dokumentáció

Tervezőként kijelentem, hogy fenti területre készített tervezői javaslat megfelel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv) és a 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) hatályos előírásainak valamint jelmagyarázatának, továbbá Ballószög Község hatályos településrendezési tervének.

A tervezet megfelel a 2013. CCXXIX. törvénnyel módosított 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Tervben (OTrT) foglaltaknak, továbbá a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 19/2011.(XI.29.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyott „Bács-Kiskun Megye Területrendezési Terv” előírásainak.

A tárgyi tervezői javaslat és jelen dokumentáció elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

Kecskemét, 2018. május 16.

Borbély Lajos sk.  
vezető tervező  
TR-03-0001  
TT-03-0001