VÁROSFÖLD KÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítását és a településrendezési szerződés megkötését megalapozó

Telepítési tanulmányterv

a Városföld Község 5-ös számú főút és vasút közötti 422/40 hrsz-ú fejlesztési, valamint a környezetét érintő területekre vonatkozóan

- Előterjesztésre szánt változat-

MEGRENDELŐ:

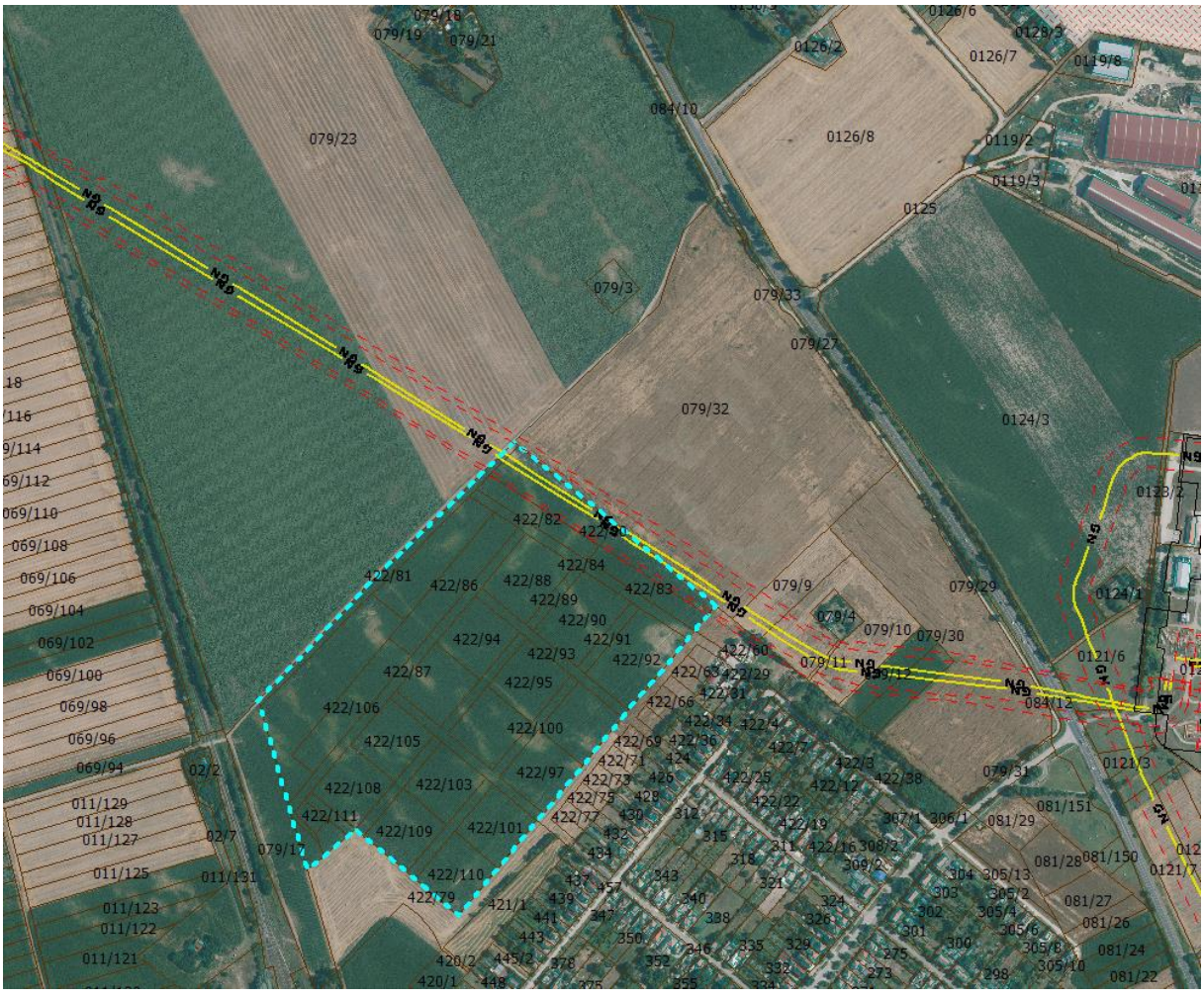
Városföld Község Önkormányzata. 6033 Városföld, Fő utca 35.

Polyák Imre Zoltán (6033 Városföld, Nyár u. 5

TERVEZŐ:

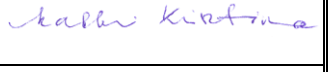
Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.

1133 Budapest, Vág utca 9. 1. em. 2.



2026.június hó

TERVEZŐ

Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rohórer Ádám	K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T	
Közműellátás:	Csuvár Gábor	03-0218 TE, TH, TV	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK 2
1.BEVEZETÉS 3
FEJLESZTÉSI CÉL: 4
VÁROSFEJLESZTÉSI ELŐNYÖK 5
ELŐZMÉNYEK 6
A TERÜLETRENDEZÉS FELADATA -TERVEZÉSI FELADAT 7
2.A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA 9
4.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK 17
5.A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN 21
6.KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT 32
6.1.KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT 32
6.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT 34
7.KÖZMŰVESÍTÉSI ADOTTSÁGOK ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT 40
7.1. KÖZMŰHÁLÓZATI KAPCSOLATOK ÉS KAPACITÁSOK 40
7.2. BECSÜLT KÖZMŰKAPACITÁSOK ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZATA 42
7.3.KÖZMŰ ÖSSZEFOGLALÓ 43
8.TERMÉSZETVÉDELMI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ 46
8.1.TERMÉSZETVÉDELEM 46
8.1.KÖRNYEZETVÉDELEM 47
9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM ÖSSZEFOGLALÓJA 48
9.1.ÖRÖKSÉGVÉDELMI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI 48
10.SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA AZ 422/40 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓAN 49
9.1.JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZET ELŐÍRÁSAI: 52
9.2.SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA 54
10.ÖSSZEFOGLALÓ 57
11.KÖTELEZETTSÉG VÁLLALÁSOK, ÖNKORMÁNYZATI FELADATOK 59
1. MELLÉKLET- EMLÉKEZTETŐ A MAGYAR KÖZÚT NONPROFIT ZRT. -NÉL TARTOTT EGYEZTETÉSRŐL63
2. MELLÉKLET: MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT. DÉLI GÁZÜZEM KECSKEMÉTI ÜZEMEGYSÉG VÁLASZA 64
3. MELLÉKLET: BÁCSVÍZ VÍZ ÉS CSATORNASZOLGÁLTATÓ ZRT VÁLASZA 71
4. MELLÉKLET: MVM VILLAMOSENERGIA SZOLGÁLTATÓ UÖÜ VÁLASZA 77

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.BEVEZETÉS

A terület tulajdonosai és a Fejlesztő gazdasági célú hasznosításra kívánják fejleszteni Városföld Község belterületén elhelyezkedő, a lakóterületekkel közvetlenül szomszédos 422/40 hrsz.-ú ingatlant és annak környezetét. Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa a mintegy 22 hektár alapterületű fejlesztési terület új, ipari és logisztikai funkciók befogadására alkalmas strukturális kialakítását, figyelembe véve a térség gazdasági – különösen a kecskeméti Mercedes-Benz gyárhoz kapcsolódó beszállítói – igényeit.

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében a terület jelenlegi, szabályozási terv szerinti lakó- és védelmi erdőterület besorolásának módosítása szükséges. A tervezett beruházás léptéke és jellege miatt a Fejlesztő a korábbi telekalakítások teljes újragondolását kezdeményezi, azokat az ipari park funkcionális és logisztikai igényeihez (igény szerinti pl. hurokrendszerű úthálózat, nagy alapterületű csarnokok, összeszerelő üzem) igazítva, biztosítva a terület közvetlen és biztonságos kiszolgálását az 5. sz. főút 97+423 km szelvényében tervezett új körforgalmi csomóponton keresztül.

Kiemelt tervezési szempont a meglévő belterületi lakóterületek védelme. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 12. § előírásaival összhangban, a fejlesztés során érintett erdőterületek kivonása esetén a Fejlesztő vállalja a 125%-os mértékű erdőpótlás teljesítését. Ennek keretében a korábbi védelmi erdősávok egy részét – a lakóterület hatékonyabb fizikai és akusztikai védelme érdekében – a tervezett iparterületen belül, a lakóövezettel határos sávban pozícionálja újra. Az erdőpótlási kötelezettség fennmaradó részét a Tulajdonos Városföld közigazgatási területén belül, egyéb kijelölt helyszíneken teljesíti.

A jelen tanulmányterv megalapozza a Városföld Község Önkormányzata és a Tulajdonos (Fejlesztő) vagy Beruházó között létrejövő településrendezési szerződést, amely rögzíti az erdőtelepítés ütemezését, a telekalakítási kötelezettségeket és a módosított beépítési paramétereket, valamint az 5. sz. főutat érintő csomópont megvalósításának és építtetői kijelölésének feltételeit, valamint a közműfejlesztési feltételrendszert. A dokumentáció a Tulajdonosok megbízásából, 2026. júniusában készült, és alapját képezi a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szerkezeti terv szükséges módosításának is.

FEJLESZTÉSI CÉL:

Az ingatlanfejlesztés elsődleges célja egy nemzetközi autóipari sztenderdeknek megfelelő **gyártó-, összeszerelő- és logisztikai központ** kialakítása Városföld belterületén, amely közvetlen stratégiai kiszolgáló hátteret biztosít a kecskeméti Mercedes-Benz gyár bővülő kapacitásaihoz.

A beruházás a Városföld Község lakóterülete mellett elhelyezkedő, összesen mintegy **22 hektár alapterületű (422/40 hrsz.-ú**) ingatlanét és környezetét érinti. A projekt tulajdonosi szerkezete vegyes: a terület **mintegy 80%-a magántulajdonban, míg megközelítőleg 20%-a az Önkormányzat tulajdonában** van. Jelen telepítési tanulmánytervet a magántulajdonos és az Önkormányzat **közös szándékkal és szoros együttműködésben** készítteti el, felismerve a területben rejlő gazdaságfejlesztési potenciált és a térségi jelentőségű ipari innovációs célokat.

A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a terület **jelenlegi telekstruktúrájának és övezeti besorolásának teljes újragondolása** szükséges az alábbi ütemezés és műszaki tartalom szerint:

- **I. ütem: Infrastrukturális feltárás és környezetvédelem.** A **Gip (Ipari gazdasági)** övezetbe sorolt terület kijelölése. A projekt kritikus eleme a telephely és az 5-ös számú főút közötti **közlekedési kapcsolat megteremtése**. Ez magában foglalja az 5-ös főút 97+423 km szelvényében új, négyágú körforgalmi csomópont létesítését a 0129 hrsz-ú út bekötésével és a meglévő 97+520 km szelvénybeli csatlakozás kiváltásával.
  A csomópont megvalósítása az 1988. évi I. tv. 29. §-a szerinti **külön építtetői kijelölés** alapján történik majd. A bekötőút tervezetten önkormányzati tulajdonú közút marad.
  Ezzel párhuzamosan – a lakóterületek védelmében és a **Trtv. 12. §** előírásaival összhangban – megkezdődik a **125%-os erdőpótlási kötelezettség** teljesítése, egy intenzív, többszintes zöld pufferzóna létrehozásával a lakó- és az ipari funkció közötti határvonalon.
- **II.-III ütem: Telephelyi implementáció.** A magán- és önkormányzati tulajdonú területrészek **ipari parki igények szerinti telekalakítása**, a technológiai szükségletet figyelembe vevő **közművesített úthálózat** és a nagy alapterületű csarnokhelyek kijelölése. Ezt követi a **Gipe (környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb Ipari gazdasági)** övezetbe sorolt területek beépítése, a speciális technológiai felépítmények telepítése, valamint az erdőpótlás fennmaradó részének megvalósítása a község közigazgatási területén belül.

A 15,68 hektáros fejlesztés közlekedési kiszolgálása nem állhat meg a telekhatáron. A 600 méteres bekötőút és az 5-ös számú főúti csomópont fejlesztése olyan **lineáris infrastrukturális igény**, amely további ingatlanokat érinthet, és amelyet a településrendezési szerződésben is rögzíteni kell.

A tanulmányterv alapvető célja, hogy szakmai alapot biztosítson az Önkormányzat és a Magántulajdonos/Fejlesztő közötti **településrendezési szerződés** megkötéséhez. A szerződés keretében rögzítésre kerülnek a telekhatáron kívüli útépítési és közműfejlesztési kötelezettségek, valamint a lakóterületi érdekeket védő speciális szabályozási elemek. A

közös fejlesztés biztosítja, hogy a beruházás a logisztikai hatékonyság, a közlekedésbiztonság és a települési szövetbe való fenntartható illeszkedés hármas egységén alapuljon.

VÁROSFEJLESZTÉSI ELŐNYÖK

A tervezett fejlesztés Városföld Község hosszú távú gazdaságfejlesztési stratégiájával teljes összhangban van. A beruházás elsődleges válaszreakció a térségben jelentkező, a kecskeméti autóipari csoport bővüléséből fakadó megnövekedett ipari-logisztikai területigényre. A projekt megvalósítása és az azzal járulékosan létrejövő közlekedésfejlesztési beruházások (az 5. sz. főúti csomópont és a feltáró út fejlesztése) újabb lendületet adnak a település gazdasági diverzifikációjának.
A tervezett ingatlanfejlesztés biztosítja az országos és térségi szintű jogszabályi irányelvekkel való összhangot. Az állami főépítészi vizsgálat szempontjából kiemelendő, hogy Városföld közigazgatási területén jelenleg nincs olyan kijelölt, de fel nem használt gazdasági rendeltetésű terület, amely méretében, infrastruktúra-igényében és logisztikai elhelyezkedésében (M5 autópálya és 5. sz. főút közelsége) alkalmas lenne egy ekkora léptékű, egybefüggő technológiai központ és magas minőségű beszállítói bázis befogadására. Ezt támasztja alá a terület tulajdonosi struktúrája is: a 20%-os önkormányzati részesedés garantálja, hogy a fejlesztés a település közérdekű céljaival összhangban, az önkormányzati stratégiai vagyontárgyak aktív hasznosítása mellett valósulhat meg.
A beruházás megvalósítása során keletkező településfejlesztési előnyök az alábbiakban összegezhetőek:

- **Infrastrukturális értékteremtés:** A tereprendezés, a közműhálózat-bővítés és a közlekedési infrastruktúra (körforgalom és megerősített bekötőút) megteremtése jelentős vagyoni értékű beruházás, amely az önkormányzati infrastruktúra-vagyont is gazdagítja.
- **Erdővédelmi és jóléti funkciók:** A Trtv. 12. § szerinti 125%-os erdőpótlás vállalásával a település biológiai aktivitásértéke nem csupán megmarad, hanem minőségileg javul. Az erdősávok tervezett pozicionálása a lakóterületek mentén hatékonyabb akusztikai és vizuális védelmet biztosít a belterület számára, mint a jelenlegi mezőgazdasági területfelhasználás.
- **Gazdasági és adóügyi előnyök:** Az emelt technológiai igényszinten megvalósuló létesítmények jelentős építményadó- és iparűzési adóbevételt generálnak, amely forrást biztosít további községi fejlesztésekhez.
- **Munkahelyteremtés:** A nagy élőmunka-igényű összeszerelő és logisztikai központ hosszú távú munkalehetőséget kínál a helyi és környékbeli lakosság számára.

A Fejlesztők az Önkormányzattal közösen kialakított, kölcsönösen előnyös településfejlesztési megállapodásra törekszenek. A közös (80% magán, 20% önkormányzati) projektvezetés garanciát jelent arra, hogy a gazdasági érdekek és a település lakókörnyezetének védelme egyensúlyba kerüljön, megteremtve Városföld új, modern gazdasági alközpontját.

ELŐZMÉNYEK

A tervezési területet érintő ingatlan-nyilvántartási folyamatok 2024-ben kezdődtek meg, melynek során a korábbi földrészletek struktúrája a szabályozási terven jelölt fejlesztési céloknak megfelelően átalakult.

1. Telekalakítási eljárás (2024. augusztus – október)
A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a **804215/6/2024.** számú határozatával engedélyezte a Városföld belterület **422/40 helyrajzi számú,** akkor még összesen **22,1931 ha** területű ingatlan telekfelosztását.

- A telekalakítást megelőzően a terület nagyobbrészt művelés alatti szántóként (II. és III. minőségi osztály), kisebb részben kivett útként volt nyilvántartva.
- A folyamat alapját a DUTINVEST Kft. által készített, 543/648/2024. számon záradékolt változási vázrajz képezte.

2. A terület megosztása és az új helyrajzi számok keletkezése (2025. július)
A telekalakítási engedély végrehajtásával a korábbi **422/40 hrsz. megszűnt,** és a terület több új földrészletre vált szét. A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal **216989/3/2025.07.07.** számú összefoglaló határozata rögzítette az új állapotot:

- Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek az új alrészletek (pl. 422/41, 422/91 stb. hrsz.-ok).
- A bejegyzés során átvezetésre kerültek az ingatlanokat terhelő vezetékjogok is (pl. az FGSZ Földgázszállító Zrt. gázszállító vezetékére és az MVM Démász Áramhálózati Kft. földkábeleire vonatkozóan).

3. Tulajdonátruházás és Önkormányzati szerepvállalás
A 2025. júliusában benyújtott **B400E** jelű adatlap (Ingatlan-vagyonszerzés bejelentése) alapján a projekt fontos mérföldkőhöz érkezett a Magántulajdonos és az Önkormányzat együttműködésében:

- **Térítésmentes ingatlanátadás:** A felek között **2025. június 26. napján** létrejött egy „Térítésmentes ingatlan-átadási és településrendezési szerződés".
- Ennek keretében a kialakított új ingatlanok egy része (például a 422/91 hrsz.) **ajándékozás jogcímén Városföld Község Önkormányzatának** tulajdonába került.
- Az okirat tanúsága szerint az ingatlanokra vonatkozóan az ingatlanügyi hatóságnál már ekkor folyamatban volt az **átminősítési eljárás,** amely megalapozza a jelenlegi telepítés-módosítási igényt.

Összegzés a jelenlegi állapotról
A fentiekben ismertetett dokumentumok és tények igazolják, hogy az érintett terület jogi és műszaki értelemben előkészített a fejlesztésre. A projekt érettségét az alábbi mérföldkövek támasztják alá:

- **A hatályos rendezési tervhez igazodó rendezett telekszerkezet:** A telekalakítási folyamat lezárult, a földrészletek kialakítása megtörtént.
- **Közművek jogi státusza:** A közművezetékek elhelyezkedése és jogi helyzete rendezett, a fejlesztés infrastrukturális alapjai biztosítottak.
- **Tulajdonosi konszenzus:** Létrejött az a stabil tulajdonosi közösség (80% magánbefektetői, 20% önkormányzati arányban), amely legitim alapul szolgál a településrendezési szerződés megkötéséhez és a gazdasági övezetbe sorolási eljárás kezdeményezéséhez.

A beruházás így készen áll a szabályozási folyamat elindítására, amely Városföld számára hosszú távú gazdasági stabilitást és modern ipari infrastruktúra alapjául szolgál.

A TERÜLETRENDEZÉS FELADATA -TERVEZÉSI FELADAT

A tervezési feladat a jelen telepítési tanulmánytervben bemutatni – a hatályos jogszabályi környezetre és a szabályozási lehetőségekre tekintettel – a Városföld 422/40 hrsz.-ból kialakított új ingatlan-struktúra fejlesztési lehetőségeit, a tervezett autóipari-logisztikai beruházás nagyságrendi terhelési jellemzőit, valamint a várható főbb infrastruktúra-fejlesztési igényeket.

A cél a korábban lakó- és védelmi erdőterületként nevesített, de a tényleges gazdasági igények és a tulajdonosi szándék (80% magán, 20% önkormányzati együttműködés) alapján ipari fejlesztésre kijelölt terület **Gip (Ipari gazdasági)** övezetbe sorolása.

Ezen belül a tanulmányterv kiemelt feladatai:

- **Övezeti váltás és szabályozási keretek meghatározása:** A jelenlegi lakó- és erdőterületi besorolás felülvizsgálata és a technológia-intenzív ipari használathoz (összeszerelés, logisztika) szükséges paraméterek meghatározása.
- **A telekalakítás távlati optimalizálása:** A 2024-2025-ben végrehajtott telekalakítások (pl. 422/41, 422/91 hrsz.) felülvizsgálata és az ipari park belső úthálózatához, valamint a nagyméretű csarnokhelyekhez igazodó új struktúra távlati kialakítása.
- **Trtv. 12. § szerinti erdőpótlás és lakóterületi védelem:**
  - Az érintett erdőterületek **125%-os pótlási kötelezettségének** pontos számítása és helykijelölése.
  - A védelmi erdősávok olyan újrastrukturálása, amely a meglévő belterületi lakóterületek számára hatékonyabb akusztikai és vizuális pufferzónát biztosít a gazdasági területek határán.
- **Közlekedési kapcsolatok és külső infrastrukturális igények:**
  - Az 5. sz. főút és a telephely közötti 600 méteres feltáró út nehézgépjármű-forgalomra történő méretezése és szabályozása.
  - Az 5. sz. főúti csomópont fejlesztési igényeinek vizsgálata a Magyar Közút Zrt. előírásaival összhangban.

Közműellátottság és kapacitásvizsgálat:

- Annak igazolása, hogy a meglévő hálózat alkalmas-e a tervezett ipari technológia (energiaigény, vízellátás) kiszolgálására.
- A területen átvonuló közművek (pl. FGSZ gázvezeték, MVM Démász kábelek) védőtávolságainak és a beépíthetőségnek az összehangolása.

Környezeti hatások és fenntarthatóság: A tervezett belső forgalom környezeti terhelésének (zaj, levegőtisztaság) elemzése, különös tekintettel a lakóterületi közelségre és a forgalomszervezés optimalizálására.

A tervezési feladat végső célja egy olyan szabályozási javaslat kidolgozása, amely alapján a Tulajdonosok, és távlatban a beruházók és az Önkormányzat megköthetik a településrendezési szerződést. Ebben rögzítésre kerül a 125%-os erdőpótlás ütemezése, valamint a telekhatáron kívüli infrastruktúra-fejlesztések (különösen az 5. sz. főúti kapcsolat) megvalósításának műszaki és pénzügyi feltételrendszere.

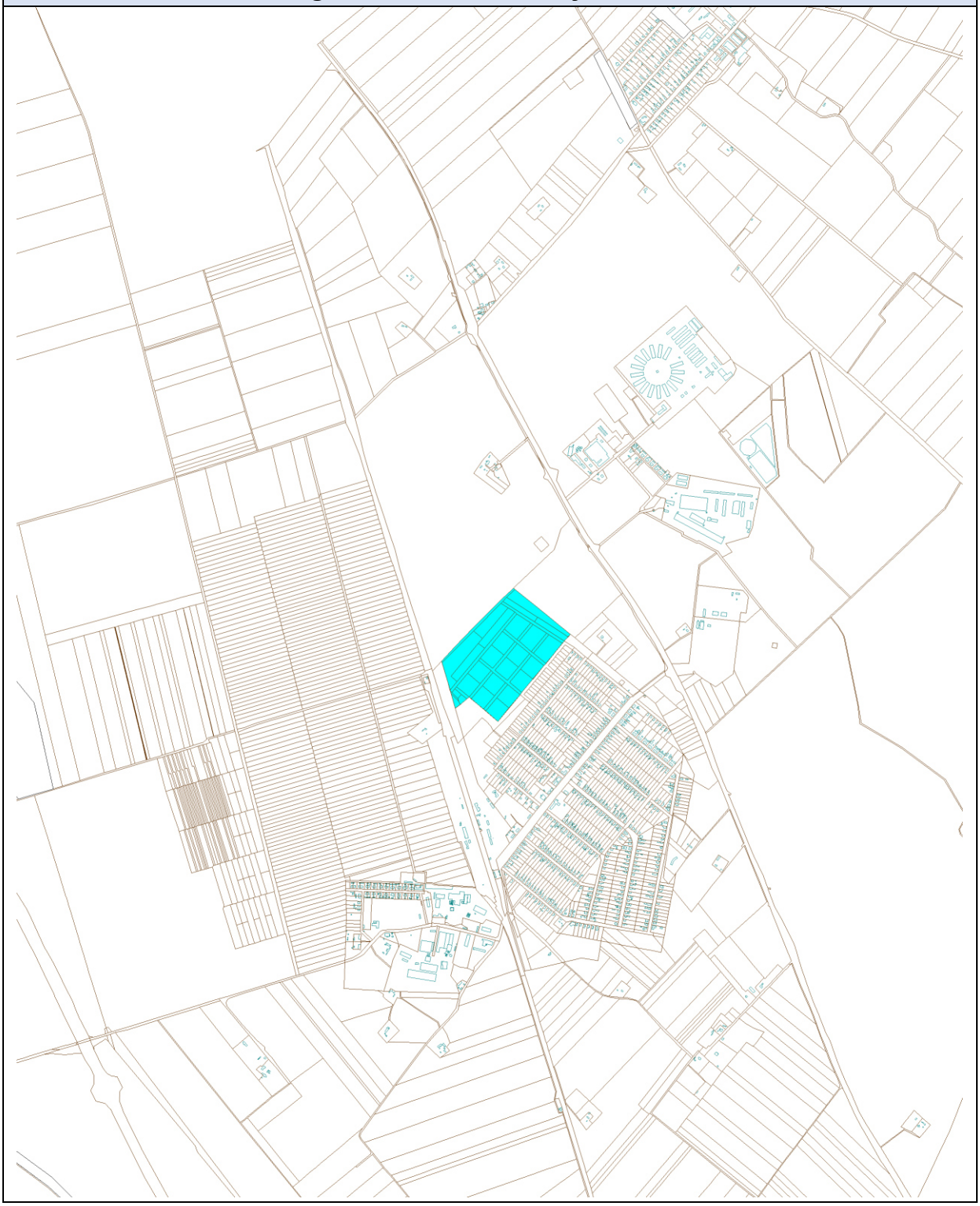
2.A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A fejlesztési terület Városföld belterületének északnyugati részén, a meglévő lakóterületek -vasútvonal és 5-ösz számú főút közötti sávban helyezkedik el. A tervezéssel érintett tömb közvetlenül határos a település falusias lakóövezeteivel, ugyanakkor stratégiai közelségben fekszik az 5. számú főúthoz (kb. 400 m) és a kecskeméti ipari zónához.
A tervezési terület központi egységét a korábbi **422/40 hrsz.** alatti ingatlan képezi, amely a 2024–2025-ben végrehajtott telekalakítási folyamatok eredményeként egy több mint **22 hektáros**, összefüggő fejlesztési területté állt össze.
A terület jelenlegi állapota és adottságai:

- **Művelési ág:** A terület jelentős része korábban szántó művelési ágú volt (II. és III. minőségi osztály), azonban a fejlesztési szándékkal összhangban a művelés alól való kivonási és átminősítési eljárások már lezajlottak.
- **Beépítettség:** A terület jelenleg **beépítetlen**, vonalas infrastruktúrával (FGSZ gázvezeték, MVM Démász földkábelek) részben érintett, melyek védőtávolságait a tervezés során figyelembe kell venni, vagy a nyomvonal kiváltását előkészíteni.
- **Régészet:** A 22 hektáros fejlesztési területet érintik a régészeti lelőhelyek, ezért a rendezési terv módosítása során régészeti hatástanulmány készítésére lesz szükség. Továbbá mivel a beruházás nagy felületű földmunkával jár (alapozás, útépítés, közművesítés), a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény alapján a földmunkák megkezdése előtt előzetes régészeti dokumentáció (ERD) készítése, illetve a kivitelezés alatt régészeti szakfelügyelet biztosítása válhat szükségessé.
- **Megközelítés:** A terület északnyugati határa mentén futó feltáró úton keresztül közelíthető meg, amely az 5. sz. főúttal teremt kapcsolatot. A jelenlegi közúti kapcsolat keresztmetszete és teherbírása a tervezett ipari forgalom kiszolgálásához fejlesztésre szorul. A tanulmányterv ennek műszaki megoldására javaslatot tesz.
- **Településrendezési adottságok:** A terület adottságait tekintve a gazdasági fejlesztési szándék (elhelyezkedés, logisztikai kapcsolatok) kiváló. Jelenleg a hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) a területet megosztva, részben **lakóterületként**, részben **védelmi erdőövezetként** jelöli. A tervezett funkció (autóipari beszállítói bázis) megvalósításához elengedhetetlen az övezeti átsorolás **Gipe (környezetje jelentős hatást nem gyakorló egyéb ipari gazdasági)** kategóriába.
- A fejlesztés során kiemelt szempont a **Trtv. 12. §** szerinti erdővédelem. A korábbi telekalakítás során (lásd 422/82-85, 422/107 hrsz.) kijelölt erdősávok területi kiterjedését a 125%-os erdőpótlási kötelezettség mentén növelni szükséges, az erdőállományt pedig a lakóterületek közvetlen szomszédságába, hogy hatékony akusztikai és vizuális pufferzónát alkossanak.
- *A földrészletek egy része (kb. 20%) a 2025.06.26-i szerződés alapján Városföld Község Önkormányzatának tulajdonába került, a fejlesztés eső üteme, mely a településrendezési feladatokat rögzíti a magántulajdonos és az önkormányzat konzorciumi együttműködésében, a megvalósítási szakasz az önkormányzat illetve beruházó bevonásával valósulhat meg.*

- A területi adottságok alapján megállapítható, hogy a tervezett gazdasági funkció telepítése indokolt, azonban az intenzívebb technológiai használat (40% feletti beépíthetőség, megnövekedett gépjárműforgalom) miatt a közúti szabályozás és kapcsolat, valamint a lakóterületi védősávok (erdőpótlás) precíz, jogszabálykövető kialakítása a tanulmányterv elsődleges prioritása.

A vizsgált terület területi kiterjedése. 1. ábra



HRSZ	Terület (m2)	Terület (m2) településrendezési megoszlás	Műv. ág	Bejegyzés.	Hatályos TSZT besorolás	Tervezett TSZT besorolás	Hatályos SZT besorolás	Tervezett SZT besorolás
422/40	22 ha 1931 m²		szántó, kivett út					
422/80	1 ha 3237 m²	1 ha 2861 m²	szántó (2.3 min. oszt)	467 m² vezetékjog DÉMÁSZ Bányaszolgalmi jog	Má általános mezőgazdasági terület	nem módosul	Má általános mezőgazdasági övezet	nem módosul
		376 m²			Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület	Má általános mezőgazdasági övezet	KÖu-5 közlekedési övezet
422/81	5744 m²	5744 m²	kivett közút	581 m² DÉMÁSZ FGSZ Földgázszállító	KÖu közlekedési terület	nem módosul	KÖu-5 közlekedési övezet	nem módosul
422/82	4973 m²	140 m2	kivett beépítetlen terület	203 m² DÉMÁSZ	Ev védelmi erdőterület	KÖu közlekedési terület	Ev védelmi erdő övezet	KÖu-5 közlekedési övezet
		4833 m2 új beép. ter.			Ev védelmi erdőterület	Gip-e ipari gazdasági terület	Ev védelmi erdő övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/83	4896 m²	2095 m2	kivett beépítetlen terület		Ev védelmi erdőterület	nem módosul	Ev védelmi erdő övezet	nem módosul
		2801 m2 új beép. ter.			Ev védelmi erdőterület	Gip-e ipari gazdasági terület	Ev védelmi erdő övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/84	5286 m²	1133 m2	kivett közút	96 m² DÉMÁSZ	KÖu közlekedési terület	Ev védelmi erdőterület	KÖu-5 közlekedési övezet	Ev védelmi erdőövezet
		4092 m2			KÖu közlekedési terület	Gip-e ipari gazdasági terület	KÖu-5 közlekedési övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
		61 m2			KÖu közlekedési terület	nem módosul	KÖu-5 közlekedési övezet	nem módosul
422/85	9543 m²	648 m2	kivett beépítetlen terület	1406 m² DÉMÁSZ	Ev védelmi erdőterület	KÖu közlekedési terület	Ev védelmi erdő övezet	KÖu-5 közlekedési övezet
		8895 m2 új beép. ter.			Ev védelmi erdőterület	Gip-e ipari gazdasági terület	Ev védelmi erdő övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/86	9260 m²	9260 m²	kivett beépítetlen terület		Lf falusias lakó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/87	7070 m²	7070 m²	kivett közút	101 m² DÉMÁSZ	KÖu közlekedési terület	Gip-e ipari gazdasági terület	KÖu-5 közlekedésiövezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/88	8180 m²	8180 m²	kivett beépítetlen terület		Lf falusias akó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/89	1513 m²	1513 m²	kivett közút		KÖu közlekedési terület	Gip-e ipari gazdasági terület	KÖu-5 közlekedésiövezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/90	9049 m²		kivett beépítetlen terület		Lf falusias akó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/91	1699 m²		kivett közút		KÖu közlekedési terület	Gip-e ipari gazdasági terület	KÖu-5 közlekedésiövezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/92	9916 m²	4374 m2	kivett beépítetlen		Lf falusias akó terület	nem módosul	Lf-4 falusias lakó	nem módosul

HRSZ	Terület (m2)	Terület (m2) településrendezési megoszlás	Műv. ág	Bejegyzés.	Hatályos TSZT besorolás	Tervezett TSZT besorolás	Hatályos SZT besorolás	Tervezett SZT besorolás
			terület				övezet	
		1336 m2			Lf falusias akó terület	Zkk közkert	Lf-4 falusias lakó övezet	Zkk közkert övezet
		3673 m2			Lf falusias lakó terület	Ev védelmi erdőterület	Lf-4 falusias lakó övezet	Ev védelmi erdőövezet
		533 m2			Lf falusias lakó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/93	3739 m²	630m2	kivett közút		KÖu közlekedési terület	Lf falusias akó terület	KÖu-5 közlekedésiövezet	Lf-4 falusias lakó övezet
		420 m2			KÖu közlekedési terület	Ev védelmi erdőterület	KÖu-5 közlekedésiövezet	Ev védelmi erdőövezet
		2689 m2			KÖu közlekedési terület	Gip-e ipari gazdasági terület	KÖu-5 közlekedésiövezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/94	6954 m²	6954 m²	kivett beépítetlen terület		Lf falusias lakó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/95	6908 m²	6908 m²	kivett beépítetlen terület		Lf falusias lakó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/96	6872 m²	3911 m2	kivett beépítetlen terület		Lf falusias lakó terület	nem módosul	Lf-4 falusias lakó övezet	nem módosul
		2599 m2			Lf falusias lakó terület	Ev védelmi erdőterület	Lf-4 falusias lakó övezet	Ev védelmi erdőövezet
		362 m2			Lf falusias lakó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/97	6833 m²	3893 m3	kivett beépítetlen terület		Lf falusias lakó terület	nem módosul	Lf-4 falusias lakó övezet	nem módosul
		2579 m2			Lf falusias lakó terület	Ev védelmi erdőterület	Lf-4 falusias lakó övezet	Ev védelmi erdőövezet
		361 m2			Lf falusias lakó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/98	6862 m²	6862 m²	kivett beépítetlen terület		Lf falusias lakó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/99	6915 m²	6915 m²	kivett beépítetlen terület		Lf falusias lakó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/100	8584 m²	632 m2	kivett közút		KÖu közlekedési terület	Lf falusias akó terület	KÖu-5 közlekedésiövezet	Lf-4 falusias lakó övezet
		420 m2			KÖu közlekedési terület	Ev védelmi erdőterület	KÖu-5 közlekedésiövezet	Ev védelmi erdőövezet
		7532 m2			KÖu közlekedési terület	Gip-e ipari gazdasági terület	KÖu-5 közlekedésiövezet	Gip-e ipari gazdasági övezet

HRSZ	Terület (m2)	Terület (m2) településrendezési megoszlás	Műv. ág	Bejegyzés.	Hatályos TSZT besorolás	Tervezett TSZT besorolás	Hatályos SZT besorolás	Tervezett SZT besorolás
422/101	6820 m²	3867	kivett beépítetlen terület		Lf falusias akó terület	nem módosul	Lf-4 falusias lakó övezet	nem módosul
		2565			Lf falusias akó terület	Ev védelmi erdőterület	Lf-4 falusias lakó övezet	Ev védelmi erdőövezet
		388			Lf falusias akó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/102	2399 m²	420 m2	kivett közút	101 m² DÉMÁSZ	KÖu közlekedési terület	Ev védelmi erdőterület	KÖu-5 közlekedési övezet	Ev védelmi erdőövezet
		1979 m2			KÖu közlekedési terület	Gip-e ipari gazdasági terület	KÖu-5 közlekedési övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/103	6799 m²	6799 m²	kivett beépítetlen terület		Lf falusias akó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/104	2393 m²	420 m2	kivett közút	101 m² DÉMÁSZ	KÖu közlekedési terület	Ev védelmi erdőterület	KÖu-5 közlekedési övezet	Ev védelmi erdőövezet
		1973 m2			KÖu közlekedési terület	Gip-e ipari gazdasági terület	KÖu-5 közlekedési övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/105	6823 m²	6823 m²	kivett beépítetlen terület	272 m² DÉMÁSZ	Lf falusias akó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/106	8543 m²	8543 m²	kivett beépítetlen terület	287 m² DÉMÁSZ	Lf falusias akó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/107	1 ha 8525 m²	1250 m2	szántó	1255 m2 DÉMÁSZ	Ev védelmi erdőterület	KÖu közlekedési terület	Ev védelmi erdőövezet	KÖu-5 közlekedési övezet
		17275 m2 új beép. ter.			Ev védelmi erdőterület	Gip-e ipari gazdasági terület	Ev védelmi erdőövezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/108	6956 m²	6956 m²	kivett beépítetlen terület	308 m² DÉMÁSZ	Lf falusias akó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/109	6874 m²	2399 m2	kivett beépítetlen terület	574 m² DÉMÁSZ	Lf falusias akó terület	Ev védelmi erdőterület	Lf-4 falusias lakó övezet	Ev védelmi erdőövezet
		4475 m2			Lf falusias akó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/110	6870 m²	3874 m2	kivett beépítetlen terület		Lf falusias akó terület	nem módosul	Lf-4 falusias lakó övezet	nem módosul
		2728 m2			Lf falusias akó terület	Ev védelmi erdőterület	Lf-4 falusias lakó övezet	Ev védelmi erdőövezet
		268 m2			Lf falusias akó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet

HRSZ	Terület (m2)	Terület (m2) településrendezési megoszlás	Műv. ág	Bejegyzés.	Hatályos TSZT besorolás	Tervezett TSZT besorolás	Hatályos SZT besorolás	Tervezett SZT besorolás
422/111	1113 m²	1113 m²	kivett közút		KÖu közlekedési terület	Gip-e ipari gazdasági terület	KÖu-5 közlekedési övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/112	1056 m²	1056 m² új beép. ter.	kivett közpark		Zkk közpark terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Zkk közpark övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/113	323 m²	323 m²	kivett közút		KÖu közlekedési terület	Gip-e ipari gazdasági terület	KÖu-5 közlekedési övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/114	1174 m²	1174 m²	kivett beépítetlen terület		Lf falusias akó terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Lf-4 falusias lakó övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
422/115	1260 m²	1260 m² új beép. ter.	kivett beépítetlen terület		Ev védelmi erdő terület	Gip-e ipari gazdasági terület	Ev védelmi erdő övezet	Gip-e ipari gazdasági övezet
	22.1931 ha							
Tervezési területen kívüli módosítások								
422/79 területrésze	1515 m2	2004 m2			Lf falusias akó terület	Ev védelmi erdőterület	Lf-4 falusias lakó övezet	Ev védelmi erdőövezet
422/79 területrésze	427 m2	496 m2			KÖu közlekedési terület	Ev védelmi erdőterület	KÖu-5 közlekedési övezet	Ev védelmi erdőövezet
081/115 081/147	28736 m2	28736 m2			Má mezőgazdasági terület	Eg gazdasági terület	Má mezőgazdasági övezet	Eg gazdasági terület
079/17	1064 m2	1064 m2			KÖu közlekedési terület	nem módosul	Ev védelmi erdőövezet	KÖu-5 közlekedési övezet
079/32	4819 m2	4819 m2			Má mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület	Má mezőgazdasági övezet	KÖu-5 közlekedési övezet
079/23	4173 m2	4173 m2			Má mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület	Má mezőgazdasági övezet	KÖu-5 közlekedési övezet

OTrT:alapján:
Erdő csökkenés: 4973+2801+9543+18525+1260 m2 m2=37102 m2x1,25=**46378 m²**
Területen belül tervezett új erdő=1133+3673+420+2599+2579+420+2565+420+420+2399+2728+496+2004=**21856m²**
Egyéb helyen pótlandó: 24522 m²
35064 m² Ev ből Gip-e új beép.szánt. ter.
1056 m² közpark megszűnik

BIA új beépítésre szánt terület:

s.sz.	módosítás (hrsz)	terület (m2)	meglévő terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	tervezett terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás változás
1.	422/82	4833 m²	Ev	9	Egyéb ipari gazdasági	0,4	**-4,16**
2.	422/83	2801 m²	Ev	9	Egyéb ipari gazdasági	0,4	**-2,4**
3.	422/85	8895 m2	Ev	9	Egyéb ipari gazdasági	0,4	**-7,65**
4.	422/107	17275 m2	Ev	9	Egyéb ipari gazdasági	0,4	**-14,86**
5.	422/112	1056 m2	Zkk	6	Egyéb ipari gazdasági	0,4	**-0,59**
6.	422/115	1260 m2	Ev	9	Egyéb ipari gazdasági	0,4	**-1,08**
	BIA	**36120**					**össz:-30,74**
s.sz.	módosítás (hrsz)	terület (m2)	meglévő terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	tervezett terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás változás
1.		**1133**	Köu	0,4	Ev	9	+0,97
2.		**3673**	Lf	2,4	Ev	9	+2,42
3.		420	Köu	0,4	Ev	9	+0,36
4.		2599	Lf	2,4	Ev	9	+1,71
5.		2579	Lf	2,4	Ev	9	+1,70
6.		420	Köu	0,4	Ev	9	+0,36
7.		2565	Lf	2,4	Ev	9	+2,2
8.		420	Köu	0,4	Ev	9	+0,36
9.		420	Köu	0,4	Ev	9	+0,36
11		2399	Lf	2,4	Ev	9	+1,58
12		2728	Lf	2,4	Ev	9	+1,8
13.		2004	Lf	2,4	Ev	9	+1,32
14.		496	Köu	0,4	Ev	9	+0,43
15.		1336	Lf	2,4	Zkk	6	+0,48
16.	081/115 081/147	28736	Má	3,7	Ev	9	+15,23
	BIA	**51928**					+30,92

18747 m2 Lf-ből Ev erdőbe=12,37
3309 m2 közútból Ev erdőbe =2,84
1336 m2 Lf ből Zkk be=0,48
28736 m2 Má 3,7 Ev 9 =15,23 pont
össz:30,92 pont

Településrendezési megállapítások:

1. Meglévő állapot: Lakó- és védelmi erdőterület (Lf-4, Ev)

A terület jelenleg a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerint megosztott besorolású. Alapvetően a település lakóterületi bővítését és annak védelmét szolgálja, az alábbi paraméterekkel:

- Besorolás: Falusias lakóterület (Lf-4) és Védelmi erdőterület (Ev).
- Beépítési mód: Oldalhatáron álló, alacsony intenzitású beépítés.
- Megengedett beépítettség: Alacsony intenzitású (30% alatti), falusias sűrűség.
- Rendeltetés: Jelenleg elsősorban lakóépületek, mezőgazdasági tárolók és védelmi erdők telepítését teszi lehetővé. Ez a struktúra nem alkalmas a nemzetközi autóipari beszállítói és logisztikai igények befogadására, mivel a lakófunkció és a nagyüzemi technológia hosszú távon nem férne meg egymás mellett.
- Tényleges helyzet: A terület beépítetlen, nagyobbrészt művelés alól kivont vagy kivonás alatt álló földrészletekből áll (pl. 422/80-115 hrsz.-ok). A korábbi telekalakítások már előkészítették a területet a későbbi gazdasági hasznosításra.

2. Tervezett állapot: Egyéb Ipari gazdasági terület (Gipe)

A tanulmányterv célja egy modern, az autóipari technológiai elvárásokhoz igazodó Gipe jelű építési övezet létrehozása, amely a Trtv. 12. §-nak megfelelően kezeli a környezeti hatásokat és a településszerkezeti illeszkedést:

- Beépítési mód: Szabadon álló beépítés, nagy alapterületű gyártó- és logisztikai csarnokok elhelyezésére optimalizálva.
- Tervezett beépítettség: Maximum 45%-os beépíthetőség biztosítása, amely lehetővé teszi a technológiai intenzív használatot (belső forgalommal és elegendő rakodófelülettel).
- Erdőpótlás és zöldfelület: A meglévő erdőterületek átsorolásával párhuzamosan 125%-os erdőpótlás valósul meg. Az új védelmi erdősávok a lakóterületekkel közvetlenül határos oldalon (pufferzóna) kerülnek kijelölésre, ami garantálja a biológiai aktivitásérték (BAÉ) növekedését és a belterület fizikai (zaj- és por-) védelmét. Továbbá a (BAÉ) kompenzáció biztosítása érdekében szükséges a 081/115, 081/147 hrsz terület erdőterületi kijelölése is.
- Rendeltetés: Az új övezet speciális ipari gyártó (összeszerelő), logisztikai, raktározási és kutatás-fejlesztési funkciókat fogad be.
- Építménymagasság: A modern technológiai igényekhez (magasraktározás) igazodó, (pl. 12-16 m) a környező táji adottságokat figyelembe vevő, de a gazdaságos üzemeltetést lehetővé tevő építménymagasság meghatározása.

Összegző megállapítás: A fejlesztési terület jelenlegi övezeti besorolása gátolja a település gazdasági fejlődését és a jelentkező ipari igények kiszolgálását. A tervezett beruházás megvalósításához a terület övezeti átsorolása és a HÉSZ módosítása elengedhetetlen, amely egyúttal rendezettebb és védettebb határvonalat hoz létre a lakó- és a gazdasági zónák között.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK

Városföld településfejlesztési koncepcióval, településszerkezeti tervvel, helyi építési szabályzattal és szabályozási tervvel rendelkezik. Integrált településfejlesztési stratégia nem készült.

A hatályos településrendezési eszközök 2013-ban lettek jóváhagyva, és az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos szabályai és jelmagyarázata alapján készültek.

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- A 19/2013.(VI.12.) Kt. határozattal elfogadott Városföld Község településszerkezeti terve
- A 3/2013 (VI.13.) Önk. rendelet Városföld Község Helyi Építési Szabályzatáról

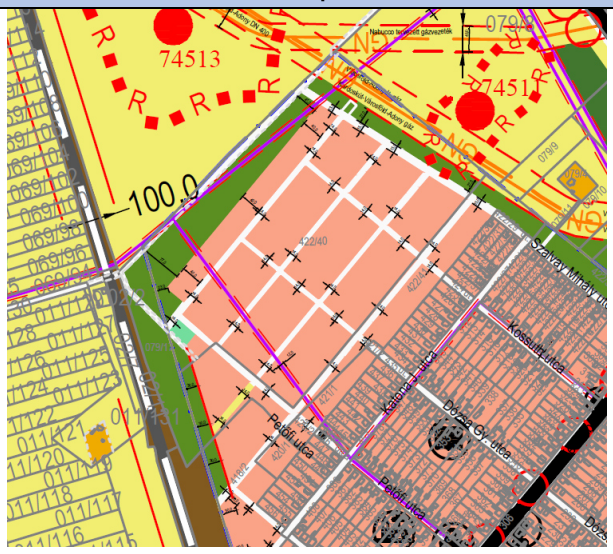
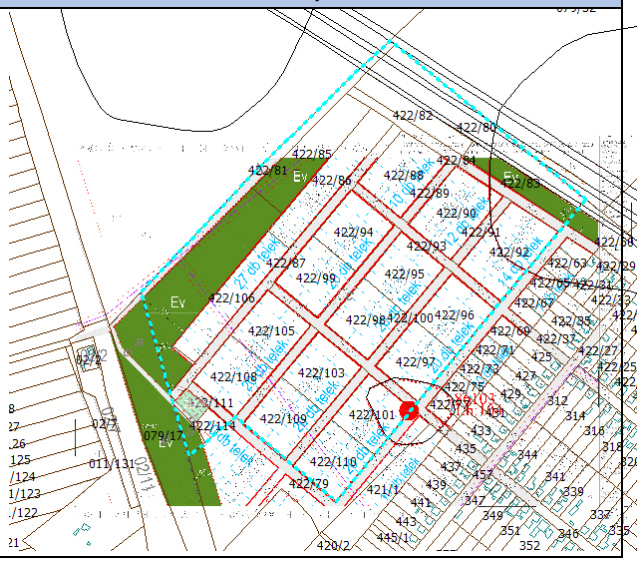
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (3) értelmében Városföldön lehetőség van a jelenleg hatályos terv módosítására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának megfelelően.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R) eljárási szabályai szerint kell lefolytatni a módosítási eljárást.

2013 évi Rajzi mellékletek:

Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
T-1	Településszerkezeti terv-	M= 1:16000
SZ-1	Közigazgatási terület szabályozási terve	M= 1:8000
SZ-2	Beépítésre szánt terület szabályozási terve	M= 1:2000

Az övezeti előírások módosítása, a tervezett fejlesztésre szabott új építési övezet kialakítása a terület tulajdonosának gazdasági területfejlesztési szándékai okán indokolt.

TSZT tervlap kivonat	SZT tervlap kivonat
	

A hatályos szabályozási terv területre vonatkozó előírásai

14.A beépítésre szánt építési övezetek előírásai

36. § (1) ***Falusias lakóterület*** *építési övezetbe a szabályozási terven lehatárolt meglévő és tervezett családi házas, kistársasházas és ikerházas beépítésű területek tartoznak.*

(2) Területén az OTÉK 14. §.(2) bekezdéseiben foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.

(3) Az Lf jelű falusias lakóterületen a közművesítettség mértéke: részleges

(4) Az építési övezetben legfeljebb 2 lakást vagy rendeltetési egységet magába foglaló épületek helyezhetők el a telken belüli gépjármű elhelyezés és rakodóhelyek biztosításának feltételével.

(5) Melléképítmények – az OTÉK 31. § előírásai együttes alkalmazásával- a szükséges védőtávolságok betartásával, a siló, a föld feletti folyadék és gáztároló kivételével és a (6) bekezdés figyelembevételével, építési helyen belül szabadon elhelyezhetők.

(6) Több önálló épület építhető. Az alaprendeltetést kiegészítő és azt szolgáló funkciójú gépkocsi és egyéb tároló, mosókonyha, nyárikonyha, állattartó épületek azon az oldalhatáron építhetők, amelyiken az alaprendeltetésnek megfelelő lakóépület áll.

(7) Állattartó épület csak az Lf-1 gazdálkodó övezetben létesíthető építési helyen belül a lakóépület takarásában e rendelet 45. § (7)-(8) bekezdés előírásainak együttes alkalmazásával.

(8) A beépítési mód sarokteleknél, amennyiben a telekméretek azt lehetővé teszik, az előírt beépítési módtól eltérően szabadon álló is lehet.

(9) Pince építése csak akkor lehetséges, ha a talajvíz- és belvíz viszonyok azt lehetővé teszik.

(10) Az egyes alövezetekre vonatkozó kialakítható legkisebb telekméreteket, a beépítési módot, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb építménymagasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket az alábbi táblázatból kell megállapítani.

Építési övezet jele	*kialakítható legkisebb telekterület (m2)*	*kialakítható legkisebb telekszélesség (m)*	*beépítési mód*	*megengedett legnagyobb beépítettség (%)*	*megengedett legnagyobb építménymagasság (m)*	*megengedett min. zöldfelület (a telekterület %-ában)*
Lf-4 lakókertes	***600***	***16*** ***18***	***oldalhatáros vagy szabadon álló***	***30***	***5,5***	***40***

15.A beépítésre nem szánt övezetek előírásai

44. § (1) A közlekedési és közműterületen az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltak érvényesítendõk.

(2) A Köu-„n” jelû közúti közlekedési és közműterület elhelyezésére a szabályozási terv ábrázolásának megfelelően a következő szélességű építési terület biztosítandó:

a) Az új Köu-„n” terület szélességi méretezett értéke megmutatja, hogy a telektömbök kialakításakor milyen minimális közlekedési és közműsávot kell biztosítani.

b) A meglévő közterülethatár és a szabályozási vonal közötti távolság méretezése megmutatja, hogy a már beépített területeken a közlekedés és közműellátás fejlesztésére milyen szélességű sávot kell közterületként kialakítani.

c) A mindkét oldalon szélesítendő közterület méretezett új szélességi méretét a kétoldali teleksáv lehetőleg azonos szélességű sávjának közterületként való kialakításával kell biztosítani.

d) Amely területre a szabályozási terv nem ír elő méretezett szélességi értéket, ott a meglévő közlekedési és közmű területsáv szélessége nem csökkenthető.

(3) A Köu közúti közlekedési és közműterület alövezetei:

a) Köu-1, M5 jelű Budapest – Röszke autópálya , gyorsforgalmi út

b) Köu-2, 5. számú, Budapest – Szeged – Röszke elsőrendű főút, országos közút
c) Köu-3, 54101 j. bekötőút, országos mellékút,
d) Köu-4, települési gyűjtő utak,
e) Köu-5, egyéb kiszolgáló utak
(4) A (2) bekezdésben szereplő közterület-szélesítéssel érintett teleksávon
a) meglévő építményekben építési engedélyköteles beavatkozás csak a későbbi kártalanítási igény kizárásával végezhető,
b) új építmény csak a jelen rendelet szabályai szerint,
c) kerítés csak a szabályozási vonalon,
d) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesíthető.
(5) A közlekedési és közműterületen belül az arra műszakilag alkalmas helyeken parkolók létesíthetők.
(6) Bármely ingatlan előtt az építés által érintett közlekedési terület járdaburkolatát és csatlakozó zöldfelületeit a szomszédos ingatlanok előtti csatlakozó közterület terepszintjével azonos szintben kell kialakítani.

***45. § (1) A zöldterületek** állandó növényzettel fedett közterületek, amelyek*
a) Zkk jelű általános közkert és
b) Zkt jelű fásított közterület
övezetekre tagolódnak.
(2) Zöldterületen elhelyezhetők
a) a gyalogos közlekedést, célforgalmú gépjármű megközelítést, parkolást biztosító burkolat,
b) pihenést és testedzést szolgáló építmények, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér,
c) vendéglátó épület legfeljebb a terület 1 %-áig,
d) a terület fenntartásához szükséges épület,
e) telekalakítást nem igénylő közmű műtárgyak.
(3) Közmű és egyéb építmények elhelyezésénél be kell tartani a létesítmény érvényben lévő fákra vonatkozó védőtávolságait. A meglévő növényállományt adottságként kell kezelni.
(4) A megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m.
(5) A Zkk jelű általános közkert övezet az általános szintű zöldterületi ellátás területe, ahol az OTÉK 27. §-ában foglaltakat kell alkalmazni.
(6) A Zkt jelű fásított közterület övezet egy-egy lakótömb, lakóterületi egység közösségi zöldfelülete vagy közlekedési nyomvonalakat kísérő fásítás területe. Az övezetben nem helyezhető el a (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti építmény.

***46. § (1) Az erdő**ről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó, továbbá erdősítés, jövőbeni erdőtelepítés céljára kijelölt, a szabályozási tervben lehatárolt terület.*
*(2) Az **övezet** az erdő rendeltetése szerint az alábbi alövezetekre tagolódik:*
a) Eg jelű gazdasági erdő övezet,
b) Ev jelű védőerdő övezet,
(3) Az övezetek területén az OTÉK 28.§ (3)–(4) bekezdésében foglaltak szerint lehet építményt elhelyezni.
(4) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.

***47. § Mezőgazdasági területek**en az OTÉK 29. §-ában foglaltak érvényesítendők e rendelet szerinti kiegészítésekkel.*

48. § *(1) A mezőgazdasági övezetekben szabadon állóan, legfeljebb 5 m építménymagasságú - igazolt technológia esetén ennél magasabb, de legfeljebb 7,5 m építménymagasságú egylégterű csarnok - épület helyezhető el.*
(2)[28]
(3) Az M5 jelű autópálya tengelyétől kelet felé mért 200 m-es sáv nem beépíthető telekrészként tartandó fenn a nagysebességű vasút területbiztosítása érdekében. A területsávon csak a jövőben rendeltetést nem akadályozó építmények helyezhetők el, de épület nem építhető.
(4) [29]
(5) [30]
(6) A telkeknek meglévő út esetén legalább 4 m széles útról kell megközelíthetőknek lenni.
(7) Mezőgazdasági övezetben meglévő vagy tervezett út tengelyétől legalább 6 m-re helyezhető el kerítés, közműpótló berendezés, közmű bekötés műtárgyai. Épület meglévő vagy tervezett út tengelyétől legkevesebb 11 m-re helyezhető el.
(8) Meglévő épület bővítése a telek bármely részén lehetséges.
(9) Mezőgazdasági területen telekhatártól számítva legalább 5 m-re helyezhető el épület, de 5 m-nél magasabb építményt a telekhatártól legalább annyira kell elhelyezni, amennyi az építmény magassága.

50. § *(1) Az **általános mezőgazdasági övezet** (betűjele: Má) övezetekben az*
*a) osztással kialakítható telek nagysága (min.): 3000 m ², *
b) kialakítható telek legkisebb szélessége (min.): 30 m.
(2) Az övezetben lakóépület e rendelet 58-59. §-a szerint létesíthető.

39. § (1) Ipari terület építési övezetbe *a szabályozási terven lehatárolt, a transzformátor állomás és közvetlen környezete, a gázátadó állomás és közvetlen környezete és ezek fejlesztési területei tartoznak.*
(2) Területén az OTÉK 20. §. (2), (4) bekezdéseiében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.
(3) Az ipari területeken a közművesítettség mértéke a rendeltetéstől függően egyedileg határozandó meg, de legalább részleges közművesítés kell legyen.
(4) A szükséges védőterületekről minden esetben a telken belül kell gondoskodni.
(5) Különleges védelmet igénylő üzemi épület csak akkor létesíthető, ha hatásterületén belül a tervezett létesítményre nagy környezetterhelést jelentő jogerős és érvényes engedélyekkel üzemelő építmény nincs, vagy meglévő ilyen építmény funkcióváltásáról, megszüntetéséről a tervezett létesítmény beruházója gondoskodott.
(6) Környezetére különösen nagy környezetterhelést eredményező üzemi épület csak akkor létesíthető, ha hatásterületén belül
a) lakóépület, lakott tanya,
b) a tervezett létesítménytől különleges védelmet igénylő jogerős és érvényes engedélyekkel üzemelő építmény nincs, vagy meglévő ilyen építmény funkcióváltásáról, megszüntetéséről a tervezett létesítmény beruházója gondoskodott.
(7) Melléképítmények a védőtávolságok betartásával szabadon elhelyezhetők.
(8) A telekhatár és az építési helyen kívüli területet többszintes növényzettel kell betelepíteni, de ennek 35 %-án parkolók és bejáró utak létesíthetők.
(9) Megengedett legkisebb oldal- és hátsókert méret a tervezett épület tényleges, az adott telekhatárra néző homlokzat homlokzatmagasságának, de legalább 6,0 m
(10) Az építési vonal kialakult, vagy új építés esetén az utcai telekhatártól számított 10 m előkerttel.

(11) Az egyes övezetekre vonatkozó beépítési módot, a kialakítható legkisebb telekterületeket, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb építménymagasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket az alábbi táblázatból kell megállapítani.

Építési övezet jele	*kialakítható legkisebb telekterület (m2)*	*beépítési mód*	*megengedett legnagyobb beépítettség (%)*	*megengedett legnagyobb építménymagasság (m)*	*megengedett min. zöldfelület (a telekterület %-ában)*
Gipe-1	1500	szabadon álló	45	9,0*	25
Gipe-3	3000	szabadon álló	50	9,0*	25

5.A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény **települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik**.
A tervezet módosítás megfelel a területrendezési törvény területfelhasználásának.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a BKMTrT 2/2024. (II. 26.) rendelete alapján: Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Városföld módosítási területe az MATrT és a BKMTrT alapján 9 különböző térségi övezet érinti.
2018. évi CXXXIX. törvény és a BKMTrT 2/2024. (II. 26.) rendelet előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos és megyei övezetek		
	Városföld település	Módosítási terület
3. melléklet: 1.ökológiai hálózat magterületének övezete (nem érintett) **2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (érintett)** 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete (nem érintett)	érintett	nem érintett
2.kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, BKMTrT 3. melléklet	nem érintett	nem érintett
2. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BKMTrT 3. melléklet	érintett	nem érintett
3.erdők övezete, BKMTrT 3. melléklet	érintett	nem érintett
3.erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BKMTrT 3. melléklet	érintett	nem érintett
4.tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BKMTrT 3. melléklet	nem érintett	nem érintett
5. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település, BKMTrT 3. melléklet	nem érintett	nem érintett
6.vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BKMTrT 3. melléklet	érintett	érintett
7. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BKMTrT 3. melléklet	nem érintett	nem érintett
8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete* BKMTrT 3. melléklet	érintett	érintett

térségi övezetek		
9. ásványi nyersanyagvagyon övezete *	--	--
10.rendszeresen belvízjárta terület övezete	+	--
11. tanyás területek övezete*	+	+
12. földtani veszélyforrás terület övezete*	--	--
*Település teljes területével lehatárolt övezet		
Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
13. Városkörnyéki településegyüttesek övezete* (3. melléklet)	+	+
14. Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete* (3. melléklet)	--	--
15. Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete* (3. melléklet)	+	+
16. Híd gazdaság fejlesztési körzet övezete* (3. melléklet)	--	--
17. Együtt élő négy város térségének övezete* (3. melléklet)	--	--
18. Kötöttpályás gazdasági terület övezete *(3. melléklet)	+	+
19. Általános turisztikai fejlesztés övezete* (3. melléklet)	--	--
20. Pusztai turizmusfejlesztés övezete* (3. melléklet)	--	--
21. Pincefalvak övezete* (3. melléklet)	--	--
22. Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete* (3. melléklet)	--	--
23. Duna menti térség övezete* (3. melléklet)	--	--
24. Natúrpark terület övezete* (3. melléklet)	--	--
25. Napelem park elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete*	+	+
26. Geotermikus energiahasznosítását szolgáló övezet* (3. melléklet)	--	--
27. Klímaváltozással fokozottan érin tett térség övezete* (3. melléklet)	+	+

*Település teljes területével lehatárolt övezet

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Városföld módosítási területeit az MATrT és a BKMTrT alapján kilenc térségi övezet érinti.

- 6. vízminőség védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), BKMTrT 3. melléklet)
- 8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete* (BKMTrT 3. melléklet)
- 11. Tanyás területek övezete*(3. melléklet)
- 13. Városkörnyéki településegyüttesek övezete* (3. melléklet)
- 15. Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete* (3. melléklet)
- 18. Kötöttpályás gazdasági terület övezete *(3. melléklet)
- 25. Napelem park elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete*(3. melléklet)
- 27. Klímaváltozással fokozottan érin tett térség övezete* (3. melléklet)

A fenti övezeti érintettségek közül az alábbiak:

Városkörnyéki településegyüttesek övezete- igazolás

***„9. §** (1) A 3. melléklet 13. pontjában feltüntetett Városkörnyéki településegyüttesek övezetéhez tartozó települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, településfejlesztési terv készítése során – a hatályos jogszabályban előírt fejezeteken túl – olyan fejezetet is készíteni kell, amely a terv típusának megfelelően, 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 szabadidőeltöltési lehetőségek, továbbá a várostérség belső közlekedési infrastruktúrája tekintetében."*

A tervezett fejlesztés megfelelősége: Városföld a kecskeméti várostérség szerves része, így a tervezett beruházás az övezeti előírásokkal összhangban az alábbi várostérségi funkciókat erősíti:

- **Munkahelyteremtés és gazdasági vonzerő:** A tervezett 15,68 hektáros ipari és logisztikai központ jelentős számú új munkahelyet hoz létre, amely nemcsak Városföld, hanem a szomszédos Kecskemét és a kiskunfélegyházi járás munkavállalói számára is elérhető. Ezáltal a fejlesztés csökkenti a központi város (Kecskemét) belterületi ipari terhelését, miközben a vonzáskörzetben tartja a gazdasági aktivitást.
- **Várostérségi közlekedési infrastruktúra:** A beruházás keretében megvalósuló közúti fejlesztések – különösen az 5. sz. főút várostérségi szakaszán tervezett csomóponti beavatkozások (körforgalom) – javítják a térség belső elérhetőségét és a tranzitforgalom biztonságát.
- **Szolgáltatások fejlesztése:** A településrendezési szerződés keretében megvalósuló közmű- és útfejlesztések közvetve javítják a környező gazdasági területek infrastruktúra-ellátottságát is, elősegítve a várostérségi szolgáltatási színvonal emelését.
- **Rekreációs és jóléti szempontok:** A Trtv. 12. § szerinti 125%-os erdőpótlás és a lakóterületek mentén kialakított új védelmi erdősávok a várostérség zöldinfrastruktúráját gazdagítják, biztosítva a gazdasági és rekreációs funkciók fenntartható együttélését.

A beruházás erősíti a kecskeméti várostérség gazdasági stabilitását, csökkenti a központi város ipari terhelését, és munkahelyet teremt a vonzáskörzet számára.
A telepítési tanulmányterv a fentiekben részletezett módon tartalmazza a várostérségi összefüggéseket, így a terv a **Városkörnyéki településegyüttesek övezetének** előírásai szempontjából **megfelel**.

<u>Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete- igazolás</u>

„7. §*b) A 3. melléklet 15. pontjában feltüntetett Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetébe tartozó Ágasegyháza, Ballószög, Bugac, Bugacpusztaháza, Felsőlajos, Fülöpháza, Fülöpjakab, Helvécia, Izsák, Jakabszállás, Kecskemét, Kerekegyháza, Kiskunfélegyháza, Kunszállás, Ladánybene, Lajosmizse, Lakitelek, Nyárlőrinc, Orgovány, Szentkirály, Tiszakécske és Városföld települések közigazgatási területén belül a gépjárműgyártási beszállítást szolgáló létesítmények számára alkalmazható, olyan, lehetőség szerint barnamezős területeken, amelyek nem terhelik a település lakókörnyezetét, és a környék településeiről közösségi közlekedéssel is jól elérhetők."*

A tervezett ipari és logisztikai fejlesztés a megyei területrendezési terv beszállítói övezeti előírásainak az alábbiak szerint felel meg:

- **Területhasználati megfelelőség:** A beruházás Városföld közigazgatási területén, korábban már beépítésre szántként kijelölt és telekalakítással előkészített (422/40 hrsz. és alrészletei) területen valósulhat meg. A projekt kiaknázza a már meglévő infrastruktúra-kapacitásokat, így eleget tesz a „lehetőség szerint barnamezős" jellegű hasznosítás elvének.

- **Lakókörnyezet védelme:** A tervezett gazdasági tevékenység a közvetlen lakóterületektől **erdőpótlással** kialakított védelmi erdősávval szeparált. Az erdősáv elhelyezkedése biztosítja az akusztikai és vizuális védelmet.
- **Közlekedési kapcsolatok:** A fejlesztés külön feltáró úton (5. sz. főúti csatlakozással) közelíthető meg, elkerülve a lakóövezeti utcák forgalmi terhelését. A helyszín az 5. sz. főút menti autóbusz-megállók közelsége révén a környező településekről közösségi közlekedéssel is jól elérhető, biztosítva a munkaerő fenntartható mozgását.

A bemutatott fejlesztés a Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetének előírásai szempontjából **maradéktalanul megfelel,** támogatja a térségi gépjárműipari klaszter (Mercedes-Benz) bővülését, miközben garantálja a települési szövet védelmét.

<u>Kötöttpályás gazdasági terület övezete- igazolás</u>

„7. §*e) A 3. melléklet 18. pontjában feltüntetett Kötöttpályás gazdasági terület övezetébe tartozó Bácsalmás, Bácsbokod, Baja, Balotaszállás, Csengőd, Felsőlajos, Fülöpszállás, Gátér, Harkakötöny, Jánoshalma, Jászszentlászló, Kecskemét, Kelebia, Kiskőrös, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas, Kiskunmajsa, Kisszállás, Kunfehértó, Kunszentmiklós, Lajosmizse, Lakitelek, Mélykút, Nyárlőrinc, Petőfiszállás, Pirtó, Soltszentimre, Soltvadkert, Szabadszállás, Tiszaalpár, Tiszakécske és Városföld közigazgatási területén belül barnamezős, vagy a település beépített területéhez csatlakozó területrészén alkalmazható, a működő vasútállomás felvételi épületének kijáratától a telek bejáratáig a legrövidebb gyalogos megközelítési úton mérve legfeljebb 500 m-es távolságon belül."*

A tervezett fejlesztés megfelelősége: A tervezett ipari és logisztikai fejlesztés a kötöttpályás gazdasági övezeti előírásoknak az alábbi tények alapján felel meg:

- **Területi elhelyezkedés:** A fejlesztéssel érintett 422/40 hrsz.-ú ingatlan (és az abból kialakított alrészletek) közvetlenül csatlakozik Városföld beépített belterületi határához, így eleget tesz a „beépített területhez csatlakozó" kritériumnak.
- **Vasúti kapcsolat és távolság:** A fejlesztési terület északnyugati határa a Városföld vasútállomás közvetlen környezetében található. A vasútállomás felvételi épületétől a tervezett ipari park legközelebbi telekhatáráig/bejáratáig mért gyalogos megközelítési távolság a meglévő és tervezett úthálózaton (pl. a 422/91 és 422/81 hrsz.-ú közutakon keresztül) **belül marad az 500 méteres határértéken**.
- **Szinergia a kötöttpályás közlekedéssel:** Az övezeti besorolás lehetővé teszi, hogy a gépjárműipari beszállítói tevékenység munkavállalói bázisa ne csupán közúton, hanem a Budapest–Kecskemét–Szeged vasútvonal igénybevételével, fenntartható módon érje el a munkahelyét. Ez közvetlen válasz a jogszabály által elvárt közösségi közlekedési fókuszú területfejlesztésre.

A terület a városföldi vasútállomástól 500 méteren belüli sávban helyezkedik el, így támogatja a fenntartható, vasúti alapú munkába járást. A **kötöttpályás gazdasági terület övezetének** előírásai szempontjából **megfelel**.

Új beépítésre szánt területi kijelölés feltételrendszere jelen tervmódosításra vonatkozóan:

Városföld belterületén egy komplex gazdaságfejlesztési projektet készítünk elő. A tervezett módosítás során a jelenlegi **Lf (falusias lakó)** és **Ev (védelmi erdő)** rendeltetésű területek egy részén **Gip (ipari gazdasági)** övezetet jelöl ki a terv.

Mivel a védelmi erdő és közkert áthelyezésével eddig beépítésre nem szánt területek válnak gazdasági (Gipe) övezetté, az eljárás a hatályos jogszabályok **értelmében „új beépítésre szánt terület kijelölésének" minősül.**

Az erdőterület (beépítésre nem szánt) gazdasági területbe (beépítésre szánt) történő átsorolását a Méptv. és a 419/2021. Korm. rendelet alapján biológiai aktivitásértékkel kompenzálandó területnek tekintjük. Ezt a kompenzációt részben a fejlesztési területen belüli zöld pufferzónák kialakításával, részben a település közigazgatási területén belüli (081/115, 081/147 hrsz) erdőtelepítéssel teljesíti a terv.

Lakóterület átsorolása: A jelenleg is beépítésre szánt kategóriába tartozó **lakóterület gazdasági területté** történő átminősítése esetén – mivel nem történik új beépítésre szánt területbe vonás **nem keletkezik BAÉ számítási és kompenzációs kötelezettség**.

2023. évi C. törvény (A magyar építészetről szóló törvény) – A takarékos földhasználat prioritása

A törvény 2024. október 1-jétől hatályos részei alapjaiban írják felül a fejlesztési területek kijelölését.

- Új beépítésre szánt terület kijelölésére csak a **takarékos földhasználat** elvének figyelembevételével kerülhet sor, ha a cél a településen belüli művelésből kivont beépítésre szánt területek intenzívebb használatával vagy barnamezős területek felújításával nem érhető el.
- A „belterületi elsődlegesség" elve alapján új beépítésre szánt terület külterületen (vagy korábbi mezőgazdasági/erdő rendeltetés helyén) csak akkor jelölhető ki, ha a település belterületi tartalékai kimerültek.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésének feltétele a biológiai aktivitásérték szinten tartása vagy növelése (kompenzáció), amelyet a tanulmányterv a **+0,18** pontos pozitív egyenleggel igazol.

2023. évi C. törvény 7.§ (2) igazolása:

„(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új

kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására."

A jogszabály értelmében erdő- vagy zöldterület övezetből új beépítésre szánt területet csak akkor lehet kijelölni, ha azzal azonos mértékű és értékű csereterület kijelölésére kerül sor azonos közigazgatási területen belül.
A terv a gazdasági terület bővítése érdekében a hatályos tervben **35064 m²-en** jelölt **védelmi erdőt** és 1**056 m²-en jelölt közkert** területet (összesen **36120 m²) gazdasági övezetbe sorolja.**
A kompenzációt részben a módosítási területen belül, részben a belterület déli határában biztosítja: A jelenlegi Lf (lakó) építési övezetből, KÖu közlekedési és Má mezőgazdasági területből **50592 m² védelmi erdőt és 1336 m² közkertet (összesen 51928 m²)** jelöl ki. **Ezzel a területcsere (125%-os mértékben) és a biológiaiaktivitás-érték megfelelősége biztosított.**

2023. évi C. törvény 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények igazolása:

8.§ „(1) A zöldterület övezet nagysága
a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:
a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki."
A TÉKA 13.§ (7) bekezdése felmentést ad a 2023. évi C. törvény 8.§ b) pontja alól:
„Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani."

8.§ (1-2) igazolása:

Zöldterületi mérleg: A törvény 8. § (1) bekezdése előírja, hogy a zöldterület mértéke összességében nem csökkenhet. Bár a település zöldterületi aránya a törvényi 3%-os minimum alatt van, de ezzel összefüggésben teljesül a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet

(2a) előírása is, mely szerint a zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét is figyelembe lehet venni.
A TÉKA 13. §-(7) bekezdése értelmében a zöldterületek nagysága tovább nem csökkenthető. Mivel a terv 125%-os mértékben pótolja az igénybe vett zöld területet, a követelmény teljesül.
Összenövés elkerülése: Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól mintegy 1000 méterre található, így megfelel a 8. § (2) b) pontjának.
Barnamezős területek vizsgálata: Városföld közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmas barnamezős terület az 5 km-es környezetben nem található. A módosítás így megfelel a 8. § (2) c) pontjának. A gazdasági területfejlesztésre szánt módosítási terület művelésből kivont belterületi területen található.

8.§ (3) igazolása:

2023. évi C. törvény 8.§ (3) alapján az új beépítésre szánt területek kijelölése Kt. határozathozatalt igényel az alábbiakat igazolva szükséges:
a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szántterületkijelöléssel nem csökken,
c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban:Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.
„(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítészi véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet."

2023. évi C. törvény 8.§ (3) a) bekezdés igazolása:

A jogszabály értelmében erdő- vagy zöldterület övezetből új beépítésre szánt területet csak akkor lehet kijelölni, ha azzal azonos mértékű és értékű csereterület kijelölésére kerül sor azonos közigazgatási területen belül.
A terv a gazdasági terület bővítése érdekében a hatályos tervben 35064 m²-en jelölt védelmi erdőt és 1056 m²-en jelölt közkert területet (összesen **36120 m²)** gazdasági övezetbe sorolja.

A kompenzációt részben a módosítási területen belül, részben a belterület déli határában biztosítja: A jelenlegi Lf (lakó) építési övezetből, KÖu közlekedési és Má mezőgazdasági területből **50592 m² védelmi erdőt és 1336 m² közkertet (összesen 51928 m²)** jelöl ki. **Ezzel a területcsere (125%-os mértékben) és a biológiaiaktivitás-érték megfelelősége biztosított a 7.§ (2) előírásainak megfelelően.**

***2023. évi C. törvény* 8.§ (3) b) bekezdés igazolása:**

BIA számítás összefoglalója: Az igénybe vett területek (Ev, Zkk) pontértéke -30,74, míg a kijelölt csereterületek értéke +30,92. Az összesített egyenleg: +0,18, tehát az **aktivitásérték nem csökken**.

BIA új beépítésre szánt terület:

s.sz.	módosítás (hrsz)	terület (m2)	meglévő terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	tervezett terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás változás
1.	422/82	4833 m²	Ev	9	Egyéb ipari gazdasági	0,4	**-4,16**
2.	422/83	2801 m²	Ev	9	Egyéb ipari gazdasági	0,4	**-2,4**
3.	422/85	8895 m2	Ev	9	Egyéb ipari gazdasági	0,4	**-7,65**
4.	422/107	17275 m2	Ev	9	Egyéb ipari gazdasági	0,4	**-14,86**
5.	422/112	1056 m2	Zkk	6	Egyéb ipari gazdasági	0,4	**-0,59**
6.	422/115	1260 m2	Ev	9	Egyéb ipari gazdasági	0,4	**-1,08**
	BIA	**36120**					**össz:-30,74**
s.sz.	módosítás (hrsz)	terület (m2)	meglévő terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	tervezett terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás változás
1.		**1133**	Köu	0,4	Ev	9	+0,97
2.		**3673**	Lf	2,4	Ev	9	+2,42
3.		420	Köu	0,4	Ev	9	+0,36
4.		2599	Lf	2,4	Ev	9	+1,71
5.		2579	Lf	2,4	Ev	9	+1,70
6.		420	Köu	0,4	Ev	9	+0,36
7.		2565	Lf	2,4	Ev	9	+2,2
8.		420	Köu	0,4	Ev	9	+0,36
9.		420	Köu	0,4	Ev	9	+0,36
11		2399	Lf	2,4	Ev	9	+1,58
12		2728	Lf	2,4	Ev	9	+1,8
13.		2004	Lf	2,4	Ev	9	+1,32
14.		496	Köu	0,4	Ev	9	+0,43
15.		1336	Lf	2,4	Zkk	6	+0,48
16.	081/115 081/147	28736	Má	3,7	Ev	9	+15,23
	BIA	**51928**					+30,92
	össz:						**+0,18**

***2023. évi C. törvény* 8.§ (3) d) bekezdés igazolása:**

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

A tervezett gazdasági területfejlesztés kapcsán megállapítható, hogy Városföld közigazgatási területén belül, a már beépítésre kijelölt területeken nem áll rendelkezésre olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett ingatlan vagy barnamezős terület, amely a tervezett nagyüzemi/logisztikai rendeltetésnek és a technológiai igényeknek megfelelne. A település meglévő gazdasági területei jelenleg is intenzív használat alatt állnak, a tulajdonosok saját tevékenységükkel hasznosítják és fejlesztik azokat, így harmadik fél számára nem kínálnak fejlesztési alternatívát.
A tervezett beruházás elsődlegesen a már kijelölt beépítésre szánt területen belüli rendeltetésváltással valósul meg. Ugyanakkor a funkcionális egység kialakítása és a terület gazdaságos feltárása érdekében – a védelmi erdőterületek (Ev) táji léptékű átrendezése mellett – kismértékű új beépítésre szánt gazdasági terület kijelölése is szükséges.
Fentiek alapján igazolható, hogy a módosítás a 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdés d) pontjában foglalt előírásoknak megfelel, mivel a rendeltetés szerinti fejlesztés meglévő beépítésre szánt területen vagy barnamezős területen nem oldható meg.
A tervezett módosítás a 2023. évi C. törvény 8.§ (3)d) bekezdés előírásának megfelel!

2023. évi C. törvény 8.§ (3) e) pont teljesülésének igazolása:

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie

azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie."

A 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 12. § (1)-(4) pontjainak teljesülése:
Az új beépítésre szánt módosítási terület a települési térségben helyezkedik el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosítható.

Megállapítható, hogy:

1. A település közigazgatási határához 250 méternél távolabb helyezkedik el.
2. A módosítás TSZT és SZT-szerinti védelmi erdő és közkert terület átsorolással jár. A zöldterületi és erdőterületi átsorolás, csereterülete a megszűnő zöldterület vagy erdőterület 125%-ával növelt nagyságban jelöl ki a terv zöldterületet és erdőterületet a módosítási területen belül és a belterület déli határában.
3. A csereterület nem érint védett természeti vagy Natura 2000 területet.
4. A zöldterület (közkert) önkormányzati tulajdonba adásáról vagy közhasználatú magánterületként történő fenntartásáról a felek településrendezési szerződésben állapodnak meg (TÉKA 32. § (1a) alapján „közhasználat céljára átengedett terület" bejegyzéssel).

A tervezett módosítás a MATrT 12.§ (1)-(4) pontjának megfelel, azzal összhangban van.

4. OTÉK-TÉKA – Infrastrukturális és minőségi feltételek
A kijelölés műszaki minimumait határozza meg az új HÉSZ-struktúrában.

- Új beépítésre szánt terület kijelölésének alapfeltétele az úthálózathoz való megfelelő csatlakozás és a közművesítés biztosítása. (A fejlesztés a 16 méteres közút szabályozzással és az 5. sz. főúti kapcsolattal ennek megfelel).
- Gazdasági rendeltetésű övezet kijelölése esetén, ha az lakóterülettel érintkezik, a rendelet előírja a **védőtávolságok és a védőzöld sávok** kötelező meghatározását. Ez támasztja alá a tervezetben szereplő **30 méteres védőfásítás** szükségességét.

Szakmai koncepció és igazolás a 422/40 hrsz.-ú ingatlan övezeti módosításához

Az új Gip-e övezet kijelölése mellett tanulmányterv bizonyítja:

- **Régiós gazdasági jelentőség és beszállítói integráció:** A terület kijelölésének elsődleges célja a kecskeméti autóipari klaszterhez kapcsolódó beszállítói háttéripar letelepítése. Az ingatlan fekvése és logisztikai adottságai alkalmassá teszik a térség meghatározó ipari szereplőinek kiszolgálását, hozzájárulva Városföld gazdasági alapjainak szélesítéséhez és a helyi munkahelyteremtéshez.
- A fejlesztés maradéktalanul megfelel a **takarékos földhasználat elvének**, mivel a tervezett beruházás elsődlegesen már korábban művelés alól kivont, beépítetlen területen valósul meg. A település ezen pontján a logisztikai alapellátottság és az 5. számú főúti és a beépült belterület szélén lévő infrastruktúra közvetlenül

rendelkezésre áll, így a gazdasági terület kijelölése nem igényel további szűzföld-bevonást vagy költséges közmű hálózatfejlesztést.

- A fejlesztés során a **területi mérleg egyensúlya nem borul fel**. A módosítás a vármegyei területrendezési terv (korábban MATrT) keretszámain belül marad, mivel az új beépítésre szánt terület kijelölése korlátozott mértékű, célzott, és a település gazdasági fenntarthatóságát szolgálja. Az új beépítésre szánt terület növekményét a biológiai aktivitásérték szempontjából értékesebb védőerdő-telepítés és a minőségi zöldfelületi kompenzáció szakmailag ellensúlyozza.
- **Tudatos zónakijelölés és lakóterületi puffer:** Mivel a terület lakóövezet közvetlen szomszédságában fekszik, a szabályozás kiemelt figyelmet fordít a funkcionális elválasztásra. A korábbi erdő- és közkertfelületek átrendezésével az ingatlan északnyugati határán – a lakóterületi érintkezés teljes vonalán – egy **intenzív védő-pufferzóna** jön létre. Itt **többszintes erdősítés** valósul meg, amely fizikai, zaj- és látványvédelmi gátat képez a gazdasági tevékenység és a lakóházak között.
- **Szabályozott illeszkedés és konfliktuskezelés:** Az „illeszkedés" ebben a kontextusban nem egy meglévő üzemhez való csatlakozást, hanem a **lakó- és gazdasági funkció békés egymás mellett élésének megteremtését** jelenti. A terv a korábban tagolatlan zöldterületi és gazdasági határokat precízen szabályozott építési övezeti keretek közé szorítja, kötelező zöldsávok és technológiai védőtávolságok előírásával garantálva a lakókörnyezet védelmét.
- **Infrastrukturális hatékonyság:** A fejlesztés a már rendelkezésre álló főúti hálózat közelében valósul meg, így az autóipari beszállítói forgalom nem terheli a település belső úthálózatát. A takarékos földhasználat elve mentén a beruházás a már feltárt, logisztikai szempontból optimális területen koncentrálódik, elkerülve az újabb külterületi szűzföldek bevonását.
- **Területi mérleg és környezeti fenntarthatóság:** A módosítás során a beépítésre szánt terület növekményét a biológiai aktivitásérték szempontjából értékesebb, megnövelt méretű erdősáv és minőségi zöldfelület-fejlesztés ellensúlyozza. A tervezett Gip-e övezetben kizárólag olyan alacsony környezeti hatású gazdasági tevékenység engedélyezhető, amely a lakóterület határán megfelel a hatályos zaj- és környezetvédelmi normáknak.

6.KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

6.1.KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés:

A fejlesztési terület országos gyorsforgalmi kapcsolatait az M5 autópálya és az 5. számú főút biztosítja. A terület közvetlen megközelítése az 5. számú főút külterületi szakaszáról lehetséges, amelyhez egy jelenleg magánút/kiszolgáló út státuszú úthálózat csatlakozik (érintve a 422/81, 422/87, 422/91 hrsz.-ú újonnan kialakított közúti területeket).
Az 5. számú főút ezen szakasza 2x1 sávos, jelentős tehergépjármű-forgalommal terhelt a kecskeméti déli ipari zóna közelsége miatt. Az átlagos napi forgalom (ÁNF) a térségben meghaladja a 12 000 Ej/nap értéket. A tervezési területet északról és nyugatról határoló utak jelenleg burkolatlanok vagy nem megfelelő teherbírásúak a technológiai szállításokhoz.

Az M5 autópályához való rácsatlakozás és makro-elérhetőség

A fejlesztési terület makro-közlekedési kapcsolatai kiválóak. Bár a vizsgált ingatlanokról közvetlen új csomópont nyitása az M5 autópályára és forgalmi szempontból nem indokolt, a gyorsforgalmi hálózathoz való csatlakozás a meglévő infrastruktúrán keresztül maradéktalanul biztosított.

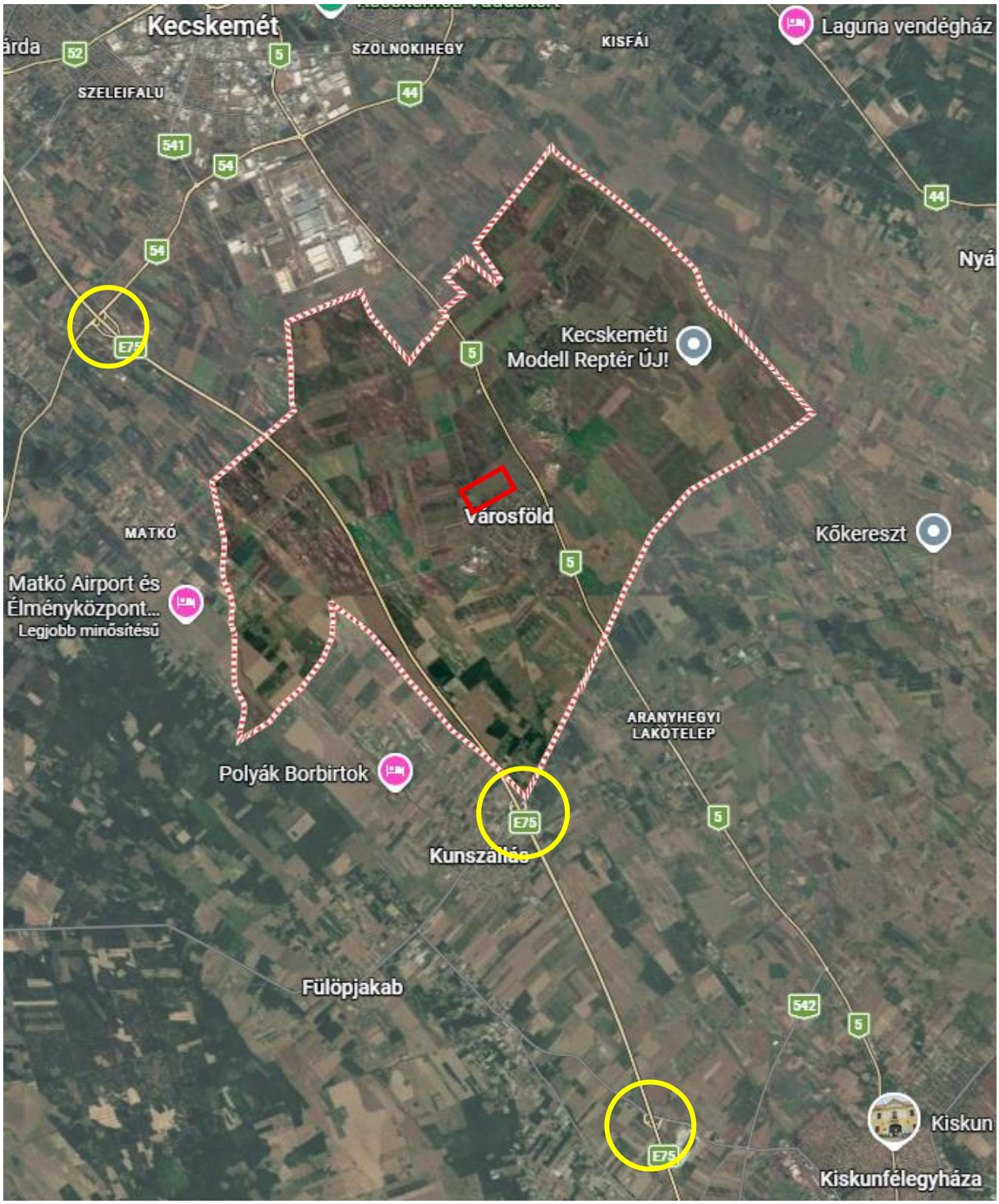
A tervezett ipari és logisztikai központ közvetlen kiszolgálása az 5. számú főút 97+423 km szelvényében létesítendő új, négyágú körforgalmi csomóponton és az ahhoz kapcsolódó 600 méteres feltáró úton keresztül valósulhat meg. Ez a lineáris infrastruktúra-fejlesztés biztosítja a nehézgépjármű-forgalom elvezetését a lakóterületek érintése nélkül. Az M5 autópályára történő felhajtás észak felé a meglévő Kecskemét-Dél csomóponton, míg déli irányba a Kiskunfélegyháza-Észak csomóponton és az új Kiskunszállás keresztül biztosított. Jelen tanulmányterv megállapítja, hogy az 5-ös számú főút kapacitása és geometriai adottságai alkalmasak a fejlesztésből származó többletforgalom biztonságos levezetésére az autópálya-csomópontokig.

A térségi logisztikai hálózat és a makro-elérhetőség szempontjából kulcsfontosságú strukturális elem az **M5-ös autópálya 102-es kilométerszelvényében megépült új Kunszállás csomópont, amely 2026. február 10-én megnyílt a forgalom számára**. Az új csomópont biztosítja a közvetlen fel- és lehajtást az M5-ös autópályára.

Strukturális hatás a Városföldi ipari parkra: Az új autópálya-csomópont elhelyezkedése (102-es km-szelvény) és az ipari park 5-ös főúti körforgalmú csatlakozása (97-es km-szelvény) közötti minimális földrajzi távolság közvetlen, zavartalan és gyors gépjárműforgalmi folyosót nyit meg a gyorsforgalmi úthálózat felé.

Az új Kunszállás csomópont átadásával az ipari park nem csupán a kecskeméti (északi) irányú autópálya-kapcsolatokra támaszkodhat, hanem egy alternatív, közvetlen déli ágat is kapott az M5-ös autópálya felé.

Városföldre tervezett ipari parkfejlesztés egy már meglévő, modernizált és tehermentesített térségi infrastruktúrába integrálódik, amely hosszú távon garantálja a beruházás gazdasági fenntarthatóságát és versenyképességét.



Közösségi közlekedés: A terület környezetében az utasforgalmat az 5. számú főúton közlekedő helyközi autóbuszjáratok bonyolítják le. A legközelebbi megállóhelyek a belterület határán találhatók. A Városföld vasútállomás (Budapest–Cegléd–Szeged vonal) a fejlesztési terület bejáratától számított 500 méteres távolságon belül található, ami kiemelkedő adottság a munkavállalók kötöttpályás elérése szempontjából.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés: A területen kiépített gyalogos és kerékpáros infrastruktúra jelenleg nem található. A belterületi gyalogos hálózat a fejlesztési terület határán megszakad. Az 5-ös főút mentén kiépített kerékpárút halad.
Parkolás: A terület jelenleg beépítetlen, rendezett parkolófelületekkel nem rendelkezik.

6.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Közlekedési javaslat (Módosított: 15,68 ha, 45% beépíthetőség)

Közúti közlekedés:

A fejlesztési terület ténylegesen beépíthető része – a nagynyomású gázvezeték védősávja és az erdőtelepítési kötelezettség (30 m széles védősáv) levonása után – körülbelül 15,68 hektár. A tervezett 45%-os beépítési intenzitás az alábbi forgalomvonzó képességet eredményezi:

Tervezett beépítés:

A 15,68 hektáros területen, 45%-os beépíthetőség mellett összesen 70 560 m² szintterületű ipari-logisztikai felépítmény (csarnokrendszer) alakítható ki.

Forgalombecslés (70 560 m² alapján):

- Tehergépjármű forgalom: ~423 tgk/nap (2 irányban)
  - 50% kamion (211 jármű × 3,0 Ej) = 633 Ej/nap
  - 20% közepes tgk (85 jármű × 2,0 Ej) = 170 Ej/nap
  - 30% furgon (127 jármű × 1,0 Ej) = 127 Ej/nap
  - Teherforgalom összesen: 930 Ej/nap
- Személygépjármű forgalom: (Munkavállalói és látogatói forgalom)
  - ~705 szgk/nap (2 irányban) = 705 Ej/nap

Várható forgalomnövekedés összesen: ~1635 Ej/nap

Csomóponti kapacitásvizsgálat:

A mértékadó óraforgalom (MOF) a 45%-os beépítési intenzitás mellett ~163-165 Ej/óra. Az 5. számú főút meglévő alapterhelését és a fejlesztés generálta forgalmat figyelembe véve a csatlakozási pont terhelése megközelíti az 1325-1330 Ej/óra értéket.

Fejlesztési javaslat:

- A forgalmi előbecslés alapján a terület közúti kapcsolatát az 5. számú főúton, az Agrárgazdasági út meglevő csomópontjának (97 + 423 szelvény) 4 ágú körforgalommá fejlesztésével javasoljuk kialakítani. A tervezett csomópont közelében az 5. számú főúthoz nyugat felől csatlakozó földút 97 + 520 szelvényben levő kapcsolata megszűnik.
- Az 5. számú főúttól a fejlesztési területig kiépítendő út külterületi jellegű, tervezési osztálya: K.VI.C., szabályozási szélessége 16 méter, javasolt keresztmetszete 2 x 3,5 m útpálya, kétoldali 1,5 m széles padka, kétoldali árok.
- Tehergépjármű forduló szükség esetén az A. v. B verzió szerint kialakítható.

Közösségi közlekedési kapcsolatok:

A terület a 140. számú vasútvonal Városföld állomásától 4 – 700 méterre van, így közvetlen utasforgalmi kapcsolatot biztosít.

A terület dolgozói forgalmának lebonyolítására az igényekhez rugalmasan alkalmazkodó célbusz járatok alkalmasak, az 5. számú főúton közlekedő helyközi járatok igénybevétele nem várható.

Autóbusz-megállóhelyek (buszöböl)

Szakmai állásfoglalás: Mivel a fejlesztési területre vonatkozóan jelen fázisban még nem ismert a konkrét betelepülő vállalkozások profilja és a leendő munkavállalói létszám, a közösségi közlekedési infrastruktúra pontos igénye (így a buszöböl szükségessége) a későbbi engedélyezési tervek szakaszában határozható meg pontosan.

- **Belső hurokrendszer esetén:** Amennyiben a végleges beépítés során a területen belüli hurokrendszerű úthálózat alakul ki, a hivatásforgalmi autóbuszok közvetlenül a gazdasági területen belül közlekedhetnek és állhatnak meg. Ebben az esetben a kiszabályozott külső feltáró úton buszöböl kiépítése szükségtelen, a megállók a tömbökön belül, irányhelyesen kialakított peronokkal oldhatók meg.
- **Külső feltáró úti kiszolgálás esetén:** Ha az autóbuszjáratok nem lépnek be a magánterületre, a kiszabályozott út mentén szükségessé válhat autóbusz-megállóhely létesítése. Javasolt a szabályozási szélességet (szabályozási vonalat) úgy meghatározni, hogy az a jövőben – az üzemeltetővel (Volánbusz) egyeztetett hálózati igény esetén – fizikai helyet biztosítson egy szabványos autóbusz-öbölnek és peronnak anélkül, hogy a kisajátítási/szabályozási határokat később módosítani kellene.

  Egy szabványos autóbusz-öböl és a hozzá tartozó peron méretei a következők:

  Buszöböl szélessége:3 méter

  Utasváró peron szélessége: 2 méter (gyalogosforgalom + esetleges esőbeálló helyigénye).

  Ez összesen:5 méter plusz szélességi igény az út egyik oldalán.

  Buszöböl szabályozás esetén: A buszöböl környezetében (kb. **60-70 méter hosszon**, ami magában foglalja a belépési és kilépési átmeneti ékeket, valamint a

12méter vagy csuklós busznál 18 méter hosszú leállósávot) a szabályozási szélességet helyileg legalább **20,0–21,0 méterre kell növelni az érintett oldalon**.
A leendő **autóbusz-megállóhely környezetében**, ahol az öböl és a peron helyigénye miatt a szabályozási szélességet egyoldalúan, legalább **21 méterre** szükséges növelni kb. 70 méter hosszon.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés:

A Városföld vasútállomás felé a 16 méteres szabályozási szélesség lehetővé teszi egy **elválasztott gyalog-kerékpárút** kialakítását a feltáró út mentén, amely közvetlen és biztonságos kapcsolatot teremt a vasútállomás és a gyáregységek között, csökkentve a személygépkocsi-forgalomtól való függőséget.

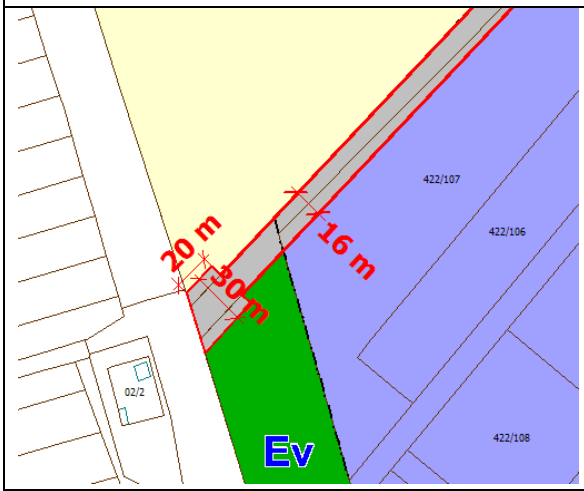
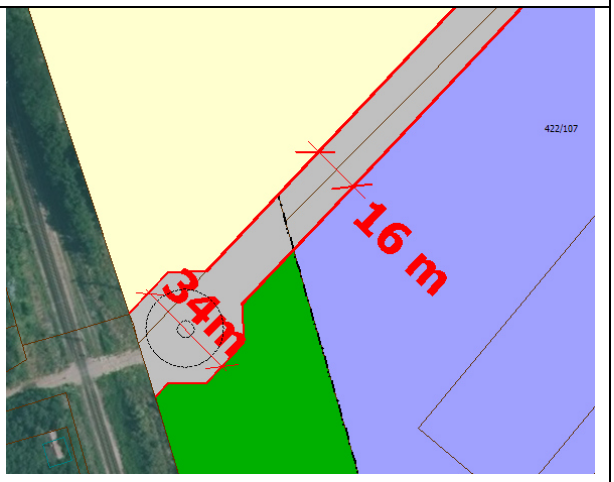
Parkolás és belső forgalmi rend:

- **Személygépkocsi parkolók:** Az OTÉK előírásai és a többszörös műszakrend alapján kb. **400 parkolóhely** kialakítása szükséges. Ezeket javasolt a gázvezeték védősávjának rugalmas hasznosításával (pl. gyephézagos burkolatú felszíni parkolóként, az üzemeltetővel egyeztetve) elhelyezni, tehermentesítve a beépíthető területeket.
- **Kamionparkolók (Logisztikai puffer):** A telephelyen belül, a sorompók előtt egy **5-8 férőhelyes érkezési várakozó (Check-in)**, a csarnokok mellett pedig további **15-20 kamion számára alkalmas operatív parkoló** kialakítása szükséges a közterületi várakozás elkerülése érdekében.

A zsákutca-jelleg és a tehergépjármű-forduló szükségessége

Szakmai állásfoglalás: A feltáró út végpontján a vasútvonal szintbeni, vagy különszintű keresztezése – a rendkívüli költségigény és az engedélyezési korlátok miatt – jelen projektnek nem tárgya, így az út végpontja felel meg a tervezési terület határának. Közúti tervezési szempontból a nehézgépjárművek biztonságos visszafordulását mindenképpen biztosítani kell. A normál teherautó 20x20 méteren tolatással meg tud fordulni, kamionnak előremenetben 32- 35 méter szükséges a forduláshoz.

- **Településrendezési javaslat:** A későbbi rugalmasság érdekében a szabályozási tervben a zsákutca végén egy opcionális fordulóterület (pl. kalapács-forduló vagy megfelelő sugarú körforduló) helyét célszerű fenntartani.
- **Kiváltási lehetőség:** Amennyiben a későbbi részletes beépítési terv során bizonyítást nyer, hogy a csatlakozó ipari telkek saját belső úthálózata (belső körforgalom, telephelyi hurok) lehetővé teszi a tehergépjárművek folyamatos, tolatás nélküli előremenetben történő megfordulását és kihajtását, úgy a közterületi útvégi forduló kiépítése elhagyható, vagy annak területe magánútként a telekszerkezetbe integrálható.

A lehetőség -kalapács forduló	B-lehetőség-körforduló
	

A nehézgépjármű-forduló méretezése:

Mivel ipari/gazdasági területről van szó, a fordulót a nyergesvontatók (16,5 m) és a pótkocsis szerelvények (18,75 m) fordulási sajátosságaihoz (fordulókör-ívekhez) kell méretezni.

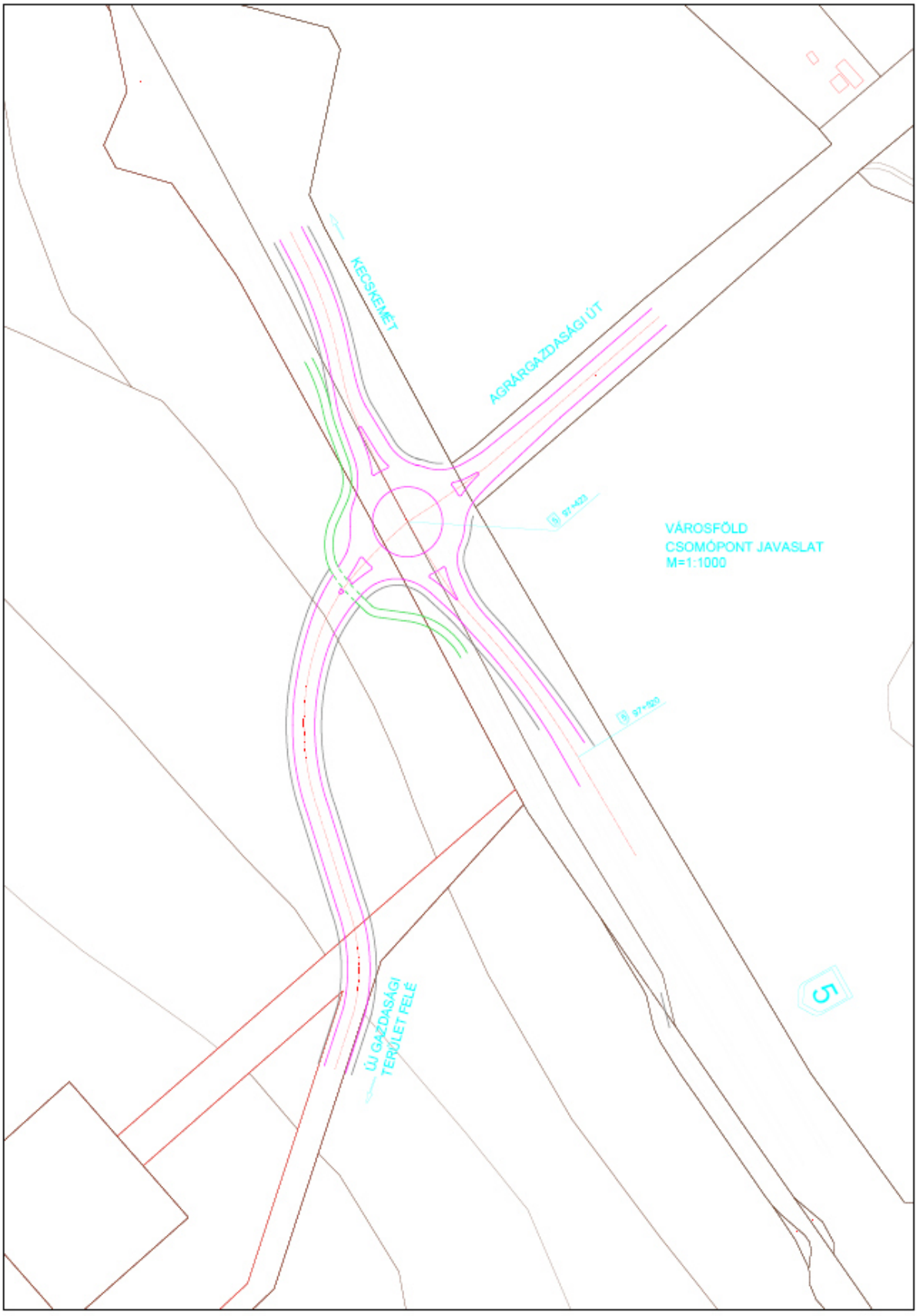
A) Kalapács-forduló (T- vagy Y-alakú forduló) Ez a megoldás helytakarékos, de hátránya, hogy a kamionnak tolatnia kell a megforduláshoz. Szélességi igény (szár szélessége): A 16 méteres útból kiinduló kalapács „fejének" (szárának) legalább 7,50–8,00 méter burkolatszélességűnek kell lennie, hogy a szerelvény letolathasson vagy beállhasson. Hosszúsági igény: A kalapácsnyúlvány hossza a tengelytől mérve legalább 20,0–22,0 méter legyen, hogy a 18,75 méteres szerelvény teljesen beférjen a tolatási manőver előtt.

Szabályozási terület: A 16 méteres utat a végponton egy 30x20 méteres téglalap alakú kiegészítő területtel kell kiszabályozni.

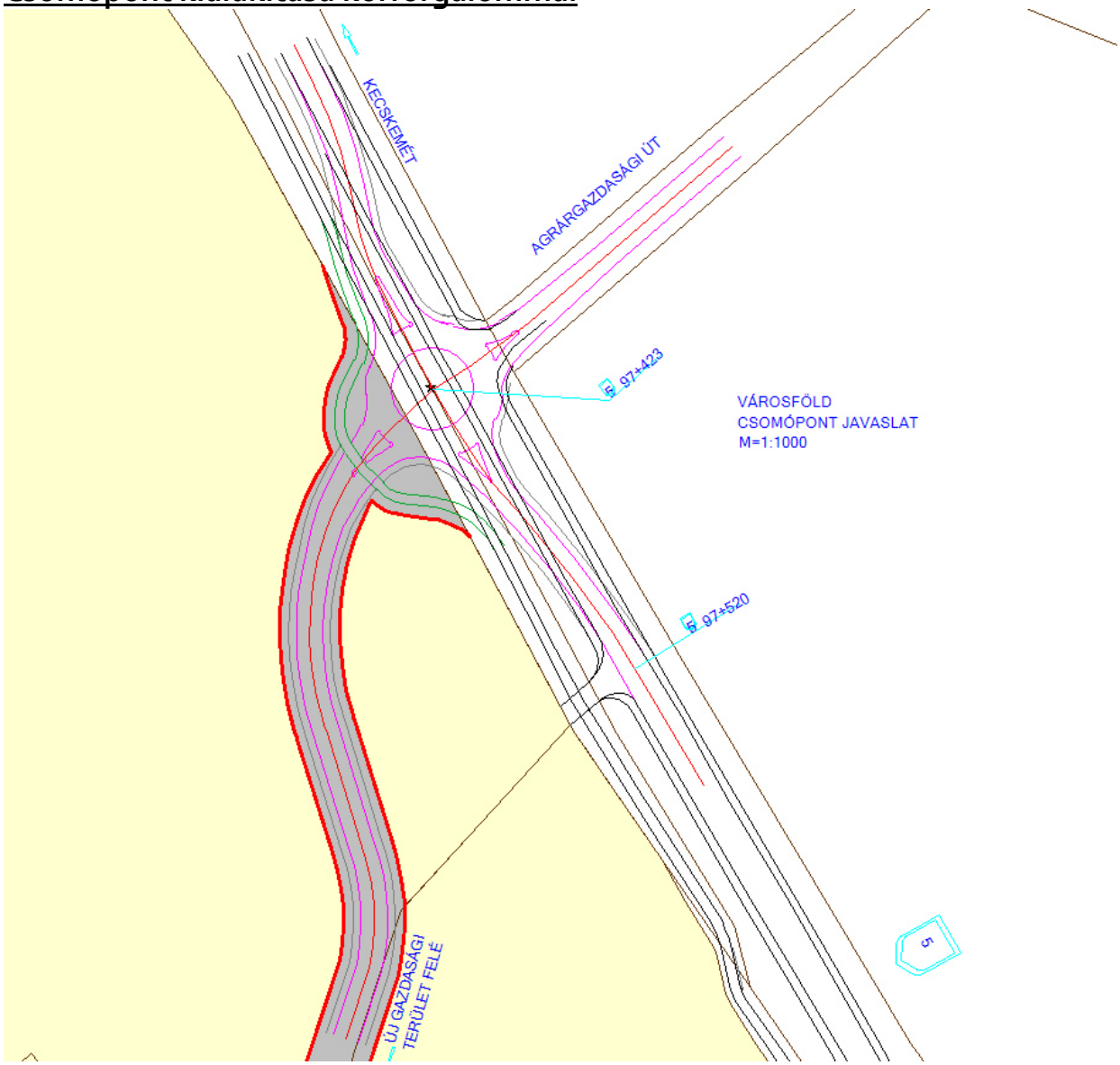
B) Körforduló (Zsákutca-végponti fordulóhurok) Ez a szakmailag legkedvezőbb megoldás, mert a kamion tolatás nélkül, előremenetben képes megfordulni. Ennek azonban jelentős a helyigénye. Külső fordulási sugár (R külső): Egy nyergesvontatónak legalább 12,5–13,5 méteres külső ívsugár szükséges. Ez azt jelenti, hogy a forduló teljes külső átmérője burkolatszélen mérve legalább 25,0–27,0 méter. Belső zöldsziget/sugár: A belső ívnek legalább 5,5–6,5 méteres sugarúnak kell lennie (itt egy bejárható, burkolt gyűrűt szoktak kialakítani a kamion hátsó kerekeinek).

Szabályozási terület: A biztonsági padkákkal és rézsűkkel együtt a körfordulónál a szabályozási vonalat egy legalább 32–35 méter átmérőjű körként (vagy négyzetként) kell meghatározni a zsákutca végén.

Tervezett körforgalom:



Csomópont kialakítása körforgalommal



7.KÖZMŰVESÍTÉSI ADOTTSÁGOK ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A tervezett ingatlanfejlesztés (gazdasági terület) megvalósításának alapfeltétele az OTÉK 33. § és a hatályos TÉKA előírásai szerinti teljes közművesítettség biztosítása.

A teljes közművesítettség követelménye alól kivételt képez a gázellátás, amennyiben az épület fűtési és technológiai hőigényét igazoltan legalább **50%-ban helyben előállított megújuló energiaforrásból** (hőszivattyú, szolártermia, biomassza) biztosíthatják.

A területen megmaradó lakóingatlanok közműigényeit úgy kell kiszámítani és megtervezni, hogy azok az új ipari fejlesztésekkel együtt, egymást segítve működjenek.
Városföld közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, ezért a technológiai tervezés során fokozott környezetbiztonsági előírások alkalmazandók.

A tervezett logisztikai-gazdasági épületek közműellátásának alapfeltétele a szükséges gerinc / elosztó vezetékek, valamint a telek bekötő / csatlakozó vezetékek kiépítése. A hálózati csatlakozáson túl a többletigények kielégítéséhez a víziközművek esetében a ténylegesen igénybe venni kívánt kapacitások után fizetendő közműfejlesztési hozzájárulás megfizetése, míg az energiaközművek és az elektronikus hírközlés tekintetében a szolgáltatókkal kötött egyedi szolgáltatási megállapodás szükséges.
Ezen szerződésekben a szolgáltatók rögzítik az ellátás biztosításának specifikus műszaki-gazdasági feltételeit.
Az új hasznosítási funkcióhoz illeszkedő közműmegoldások tervezésekor a hálózati adottságokon felül figyelembe kell venni a terület természeti és topográfiai jellemzőit is. Az építési engedélyek kiadásának elengedhetetlen előfeltétele az elláthatóság és a hálózati kapacitásbővítés hitelt érdemlő igazolása, vagy – hálózat hiányában – megfelelő közműpótló műtárgy alkalmazása. A terület környezetvédelmi érzékenysége és a hosszú távú fenntarthatóság érdekében egyedi szennyvíztisztító berendezések telepítése nem javasolt.

7.1. KÖZMŰHÁLÓZATI KAPCSOLATOK ÉS KAPACITÁSOK

A hálózati csatlakozásokat a meglévő belterületi hálózatok (Városföld belterülete) és az 5-ös számú főút menti infrastruktúra bővítésével kell biztosítani.

1. Ivóvízellátás és tűzivíz:

- A vízellátást a Városföld belterületéről érkező közüzemi hálózat (BÁCSVÍZ Zrt. üzemeltetésű és önkormányzati tulajdonú vezetékek) bővítésével kell megoldani. A 16 méter széles feltáró út mentén min. Ø 110 KPE gerincvezetékek kiépítése indokolt.

- **Lakóterület (1. feladat):** A 40 lakásos fejlesztés vízigénye (~23,6 m3/nap) a szomszédos utcák hálózatának bővítésével biztosítható.
- **Gazdasági terület (2. feladat):** Az autóipari beszállítói funkció jelentős, akár **470 – 600 m3/nap** (1,5 SZTM esetén) vízigényt is generálhat. Ennek biztosításához szükséges a vízellátó rendszer (vízbázis, tisztítás technológia, elosztó hálózat) bővítése is.
- **Tűzivíz:** Az ipari csarnokok nagy alapterülete miatt a vízellátó rendszer által biztosítható vízmennyiség nem elegendő az oltási igényekhez. Telken belüli, méretezett földalatti szigetelt **tűzivíz-tároló medence** és stabil oltóberendezés (sprinkler) szivattyúgépházzal történő kiépítése kötelező.
- **Locsolóvíz:** Az erdőpótlás és a zöldfelületek fenntartására locsolóvízként saját fúrt kút vagy az összegyűjtött csapadékvíz javasolt.

2. Szennyvízelvezetés:

A keletkező kommunális és technológiai szennyvizeket, a technológiai esetében amennyiben szükséges megfelelő előtisztítást követően a tervezett döntően gravitációs szennyvízcsatorna hálózaton kell elvezetni.

A lakóterület fejlesztés szennyvíz elvezetési igényét a meglévő hálózat külön fejlesztés nélkül biztosítani tudja.

A gazdasági terület jelentős (~445 – 570 m3/nap) kibocsátása miatt a települési elvezető hálózat (végátemelő, nyomóvezeték) bővítése szükséges. Az egyedi szennyvíz előtisztítók és szikkasztók létesítése nem támogatott.

3. Villamosenergia ellátás:

- **Elektromos ellátás:** A gépjárműipari beszállítói funkció (pl. összeszerelés) kiemelt teljesítményigényt generál (**~11,7 – 16,5 MW**). Az ellátást új, 22/0,4 kV-os transzformátorállomásokkal és a térségi középfeszültségű hálózat bővítésével kell megoldani.
- **Megújuló energia:** A csarnoktetőkön elhelyezett napelemes rendszerekkel a nappali alapfogyasztás jelentős része (akár 30-40%-a) kiváltható.

4.Földgázellátás:

A korábbi 422/40 hrsz. (jelenleg kialakítás alatt álló új struktúra) területe szélén **2 db országos jelentőségű (Városföld-Adony DN 600 és Városföld-Adony DN 400) nagynyomású földgázvezeték** halad, melynek védőtávolsága a fejlesztési területet érinti. A vezeték biztonsági övezetében (szolgalmi joggal terhelt sáv) építmény nem helyezhető el. Itt kizárólag gyepfelület vagy korlátozottan felszíni parkoló létesíthető.

A fejlesztés "fosszilis-mentes" stratégiát követ. Bár a terület szélén halad a nagynyomású gázvezeték, az új csarnokok fűtését és a technológiai hőigényt elsődlegesen hőszivattyús rendszerekkel és elektromos úton szokták megoldani, gázközmű-bővítés igény esetén várható.

5. Közművezetékek kiváltása és védelme

A korábbi 422/40 hrsz. (jelenleg kialakítás alatt álló új struktúra) területe szélén **2 db országos jelentőségű (Városföld-Adony DN 600 és Városföld-Adony DN 400) nagynyomású földgázvezeték** halad, melynek biztonsági övezete a fejlesztési területet érinti.

- **Védőtávolság:** A vezeték biztonsági övezetében (szolgalmi joggal terhelt sáv) építmény nem helyezhető el. Itt kizárólag gyepfelület vagy korlátozottan felszíni parkoló létesíthető.
- **Elektromos kiváltás:** A terület optimális beépíthetősége érdekében a tulajdonos kezdeményezheti a középfeszültségű villamos légvezeték kiváltását és áthelyezését. Az új nyomvonalat a fejlesztési terület mellett kialakítandó tervezett 16 méter széles közút sávjában, a szolgáltatóval egyeztetett műszaki paraméterek alapján javasolt kijelölni.

6. Csapadékvíz-gazdálkodás

A 45%-os beépítettség ellenére, azonban befogadó hiányában, illetve a csapadékvizek helyben tartásának elve miatt a csapadékvíz kezelés, hasznosítás minden esetben az egyes ingatlanok területén belül történhet. A lakó és ipari funkció közötti zöldsáv területére a zöldsávval határos ingatlanok területéről kivezethető csapadékvíz. Út közterületre a magáningatlanokról csapadékvíz nem vezethető.

- **Záportározás:** A magáningatlanok területén belül keletkező / lefolyó nagy intenzitású, illetve nagy mennyiségű csapadékvizeket javasolt a keletkezés helyén, azaz telken belül kialakítandó záportározóba vezetni hasznosítás előtt.
- **Tisztítás:** A szennyezés kockázatával járó burkolt felületekről lefolyó feltételesen szennyezett csapadékvizeket csak megfelelő előtisztítás (iszap- és olajfogó) után lehet hasznosítani.
- **Hasznosítás:** Az ingatlanok területén összegyűjtött csapadékvizeket az adott ingatlan területén belül kell elszikkasztani és/vagy a zöldfelületek öntözésére, burkolt felületek portalanítására stb. használni.

7.2. BECSÜLT KÖZMŰKAPACITÁSOK ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZATA

Rendeltetés	**Víz (m3/nap)**	**Szennyvíz (m3/nap)**	**Villamos e. (kW)**	**Földgáz (nm3/h)**
Lakóterület (40 lakás)	23,6	21,8	200	47,3
Gazdasági terület (15,68 ha / 1,5 SZTM)	470 – 600	445 – 570	11 700 – 16 500	1150
ÖSSZESEN (irányadó)	**~500 – 630**	**~470 – 600**	**~12 000 – 16 700**	**~1200**

A tervezési területen a következő közműigények fellépése várható:

40 lakás	Vízigény (m3/nap)	Csatornaigény (m3/nap)	Villamosenergia igény (kW) - Közhálózatról	Villamosenergia igény (kW) - Megújulóval	Termikus energia igény (kW) - Földgáz/Villamos	Termikus energia igény (kW) - Megújulóval	Földgáz igény (nm3/h)
Lakóterület	**23,6**	**21,8**	**200**	**63,6**	**252,7**	**63,6**	**47,3**

Becsült közműkapacitások (15,68 ha / 235 200 m² szintterület)

Terület típusa	Vízigény (m3/nap)	Csatornaigény (m3/nap)	Villamosenergia igény (kW) - Közhálózatról	Villamosenergia igény (kW) - Megújulóval	Termikus energia igény (kW) - Földgáz/Villamos	Termikus energia igény (kW) - Megújulóval	Földgáz igény (nm3/h)
Gazdasági terület (SZTM 1,5)	**470 – 600**	**445 – 570**	**11 700 – 16 500**	**3 500 – 4 900**	**9 400 – 11 500**	**4 700 – 6 900**	**1 000 – 1 150**

** Megjegyzés: A gazdasági területen a fűtés és technológia villamos/hőszivattyús alapon javasolt.*

Elektronikus hírközlés

A kecskeméti autóipar Just-In-Sequence (JIS) szállítási igényei megkövetelik a redundáns adatkapcsolatot. A fejlesztés keretében optikai gerincvezeték kiépítése javasolt Városföld központja felől, a 16 méteres feltáró út közműfolyosójában elhelyezve. A telephelyen belül 5G ipari mikrocellák telepítése javasolt a logisztikai irányítórendszerek kiszolgálására.

7.3.KÖZMŰ ÖSSZEFOGLALÓ

7.3.1.Közműhálózati kapcsolatok, kapacitások és szolgáltatói állásfoglalások

1. Ivóvízellátás és tűzivíz (BÁCSVÍZ Zrt. állásfoglalása alapján)

- Lakóterület (40 lakás): A napi 23,6 m³/nap vízigény a meglévő hálózatról biztosítható. A Deák Ferenc utca végén lévő vezetékhez csatlakozva egy új, kb. 710 fm hosszú körvezetéket kell kiépíteni a tervezett utcákban, visszakötve a Katona József – Petőfi Sándor utca kereszteződésében lévő hálózatra. Ez a meglévő települési kapacitások mellett külön vízbázis-fejlesztést nem igényel.
- Gazdasági terület (15,68 ha): A szolgáltató által jelzett 140–180 m³/nap realizálható vízigény is meghaladja a települési vízmű szabad kapacitásait. A kiszolgáláshoz a vízellátó rendszer fejlesztése szükséges: vagy a helyi vízbázis bővítése (új kút/kutak fúrása, tisztítás-technológia fejlesztése, gerinchálózat átmérő-növelése), vagy távvezetéki csatlakozás kiépítése a Kecskeméti Vízellátó Rendszerre.
- Tűzivíz és locsolóvíz: Az ipari funkció miatt az ingatlanokon belül méretezett, földalatti szigetelt tűzivíz-tároló medencék és stabil oltóberendezések (sprinkler) kiépítése kötelező. A zöldfelületek öntözésére saját fúrt kút vagy a csapadékvíz hasznosítása javasolt.

2. Szennyvízelvezetés (BÁCSVÍZ Zrt. állásfoglalása alapján)

- Lakóterület (40 lakás): A 21,8 m³/nap szennyvízmennyiség a Deák F. u. vagy a Dózsa Gy. u. végén üzemelő gravitációs csatorna továbbépítésével elvezethető. A pontos geodéziai adottságok függvényében lokális szennyvízátemelő létesítése szükségessé válhat.
- Gazdasági terület (15,68 ha): A várható 130–170 m³/nap szennyvízkibocsátás meghaladja a jelenlegi rendszer kapacitását. A fejlesztés érdekében a települési szennyvíz végátemelőt és a nyomóvezetéket bővíteni kell egészen a befogadó „Mercedes" szennyvízátemelőig. A pontos műszaki megoldásra részletes tanulmányterv készítése kötelező.

3. Villamosenergia-ellátás (MVM Démász Áramhálózati Kft. alapján)

- Hálózatfejlesztési kényszer: Az iparterület jelentős villamosenergia-igénye a közcélú hálózat jelenlegi terheltsége mellett hálózatfejlesztés nélkül nem biztosítható.
- Szükséges beavatkozások: Új 22/0,4 kV-os transzformátorállomások létesítése mellett jelentős beavatkozásokra van szükség a közcélú közép- és kisfeszültségű elosztó hálózaton (új hálózatrészek építése, meglévők kiváltása/átalakítása). A mögöttes hálózaton alállomás-átépítés is szükséges.
- Megújuló energia: A fosszilis-mentes stratégia és a hálózati terhelés csökkentése érdekében a csarnoktetőkön elhelyezett napelemes rendszerek és hőszivattyúk alkalmazása kiemelten javasolt.

4. Földgázellátás és nagynyomású vezetékek védelme (MVM Égáz-Dégáz Zrt. és FGSZ Zrt. alapján)

- Lakóterület gázellátása: A lakóterület 47,3 m³/h igénye a Katona József és Deák Ferenc utcákban lévő, 3 bar üzemi nyomású, DN32 méretű PE gázelosztó vezetékek továbbépítésével megoldható.
- Gazdasági terület (Ipari park) ellátása: A tervezett maximális 1150 m³/h gázigény a Dózsa lakótelepet ellátó, 6 bar üzemi nyomású, DN110-es méretű elosztóvezetékről biztosítható, az új szilárd burkolatú út padkájában, azzal párhuzamosan vezetve.
- Közműpárhuzamosság és védőtávolságok (20/2022. SZTFH rendelet):
    - 3 bar-os vezeték esetén épülettől 4,0 m (védelmi intézkedéssel 2,0 m) védőtávolság tartandó.
    - 6 bar-os vezeték esetén épülettől 5,0 m (védelmi intézkedéssel 2,5 m) védőtávolság tartandó.
    - A gázelosztó vezetékek tengelyétől számított 2-2 méteres biztonsági övezetben építési tevékenység, építményelhelyezés és tereprendezés tilos. Lakott területen kívüli párhuzamos vezetésnél a DN110-es vezetéktől más közműveknek legalább 1,0 m távolságot kell tartaniuk.
- FGSZ Országos Nagynyomású Távvezetékek (Kritikus korlátozás): A fejlesztési terület szélén halad a Városföld-Adony DN 600 és DN 400 nagynyomású földgázszállító vezeték.
    - A vezetékek biztonsági övezetében (szolgalmi sáv) bármilyen építmény elhelyezése szigorúan tilos, itt kizárólag gyepfelület vagy korlátozottan felszíni parkoló alakítható ki.

- Mivel a Városföldi csomópont az országos rendszer kulcsfontosságú eleme, a jövőbeli fejlesztésekről a szállító nem tud teljes bizonyossággal nyilatkozni. Közvetlen szállítóvezetéki betáplálásra az ipari park nem jogosult, mivel a jogszabályok alapján közvetlenül a szállítóvezetékre csak 2000 m³/h kapacitás feletti fogyasztó csatlakozhatna, és a csatlakozási pont nem tartalmazhat szállítóvezetéki fejlesztést.

5. Csapadékvíz-gazdálkodás

Befogadó hiányában a csapadékvizek kezelése és hasznosítása kizárólag telken belül történhet. A tetőkről és burkolt felületekről lefolyó vizeket telken belüli záportározókban kell gyűjteni. A feltételesen szennyezett (pl. parkoló) felületekről származó vizeket olaj- és iszapfogó műtárgyon történő átvezetés után lehet csak szikkasztani vagy öntözésre felhasználni. Magánterületről a közútra csapadékvíz nem vezethető ki.

7.3.2. Becsült közműkapacitások összesítő táblázata

Rendeltetés / Fejlesztési egység	Ivóvízigény (m³/nap)	Szennyvíz kibocsátás(m³/nap)	Villamosenergiaigény (kW)	Földgázigény (nm³/h)
Lakóterület (40 lakás)	23,6	21,8	200	47,3
Gazdasági terület (15,68 ha)	140 – 180 *	130 – 170 *	11 700 – 16 500	1 000 – 1 150
ÖSSZESEN (irányadó)	~164 – 204	~152 – 192	~11 900 – 16 700	~1 047 – 1 197

**Megjegyzés: A táblázat a BÁCSVÍZ Zrt. hivatalos hálózatvizsgálati állásfoglalásában szereplő, realizálható kapacitásértékeket mutatja. Amennyiben a technológiai tervezés során az autóipari funkció mégis eléri az elméleti maximumot (470–600 m³/nap), úgy a Kecskeméti Vízellátó Rendszerre való rácsatlakozás (távvezeték építése) válik kizárólagos megoldássá.*

7.3.3. Ismert és becsült költségigények, finanszírozás

- **Villamosenergia-ellátás fejlesztési költsége:** Az MVM Démász Áramhálózati Kft. indikatív ajánlata alapján a vételezési igény kapcsán felmerülő csatlakozási díj, a hálózatkiváltások, valamint a mögöttes hálózati és alállomási beavatkozások teljes költségviselése a fejlesztőt/ügyfelet terheli.
  - Ennek előzetesen becsült összege együttesen: bruttó ~825.500.000 - 889.000.000 Ft (nettó 650.000.000 - 700.000.000 Ft + ÁFA).
- **Víziközmű-fejlesztés finanszírozása:** A BÁCSVÍZ Zrt. hálózatán szükséges kapacitásbővítések (helyi vízbázis/tisztító mű bővítése vagy a kecskeméti távvezeték kiépítése, valamint a Mercedes-átemelőig tartó szennyvíz-főnyomócső bővítése) finanszírozásához az Önkormányzatnak különböző központi és hazai/uniós pályázati források igénybevétele szükséges, mivel a beruházások mértéke meghaladja a normál üzemeltetői kereteket.

8. TERMÉSZETVÉDELMI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ

8.1. TERMÉSZETVÉDELEM

A tervezési terület nem része a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületének vagy ökológiai folyosójának, továbbá nem érint Natura 2000 kijelölésű, illetve országos jelentőségű védett természeti területet. A területen ex lege védett élőhely (pl. kunhalom, forrás, láp) az Önkormányzat, a tervezők és a terület tulajdonosa számára nem ismert.
A terület déli határán és környezetében meglévő időszakos vízelvezető árkok mentén a hatályos jogszabályok szerinti védőtávolságok betartása szükséges. A területen áthaladó nagynyomású gázvezeték szolgalmi joggal terhelt sávja a fejlesztés során beépítetlen marad, ami lehetőséget ad a természetközeli gyeptársulások fenntartására.
A lakóterületek irányába eső telekhatárokon a Trtv. 12. § előírásai szerinti 125%-os mértékű erdőterületi kijelölés mintegy 47%-a valósul meg. A további erdőterületi pótlás a belterület déli határában valósul meg a 081/115 és 081/147 hrsz-ú területen. Ez a jelentős mértékű fásítás nemcsak a por- és zajvédelmet szolgálja, hanem új, mesterségesen létrehozott élőhelyet és zöldfolyosót biztosít a helyi fauna számára, javítva a térség mikroklimatikus adottságait.

Biológiai aktivitásérték változása
A területek biológiai aktivitásértékének (BAérték) számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik.
A fejlesztés során a korábbi szántó művelési ágú területek kivonásra kerülnek és beépítésre szánt (Gksz) övezetbe sorolódnak. Az intenzív, 45%-os beépíthetőség okozta aktivitásérték-csökkenést az alábbi tényezők kompenzálják:
Erdőtelepítés: A tervezett 125%-os mértékű erdőpótlás magas biológiai aktivitásértékű területet hoz létre (erdő művelési ág), amelynek BAérték mutatója jelentősen magasabb a korábbi szántóénál.
Zöldfelületi minimum: A Szabályozási Tervben előírt (minimum 25%) belső zöldfelületi arány biztosítja, hogy a 15,68 hektáros területen belül a parkolók és utak mellett összefüggő, biológiailag aktív felületek jöjjenek létre.
Záportározó: A ipari park területén kialakításra kerülő szikkasztó és záportározó környezete nedvességkedvelő vegetációnak ad helyet, tovább növelve a diverzitást.
Mivel az erdőművelési ágba sorolt kompenzációs területek biológiai aktivitásértéke meghaladja a beépítés miatt kieső szántóterületek értékét, a fejlesztés a jogszabályi előírásoknak megfelel, további külső területbevonású kompenzációra nincs szükség.

8.1.KÖRNYEZETVÉDELEM

Rendeltetési korlátozások

- Az övezetben kizárólag olyan gazdasági tevékenység (gyártás, összeszerelés, raktározás) folytatása támogatható, amelynek védőtávolság-igénye nem nyúlik túl az ingatlan telekhatárán, és nem igényel jelentős technológiai kibocsátással járó telephelyi engedélyt.
- **Tiltott rendeltetések javaslata:** Tilos a környezetre jelentős hatást gyakorló bűzös, veszélyes hulladékkezeléssel járó, vagy jelentős porszennyezést okozó tevékenységek (pl. öntöde, vegyipar, hulladékfeldolgozás) telepítése.

1. Zajvédelem:

- A lakóterülettel szomszédos telekhatáron a mindenkor hatályos, lakóövezetre vonatkozó zajvédelmi határértékeket (nappali és éjszakai) kötelező betartani.
- A technológiai zajforrásokat (pl. kompresszorház, kültéri gépészet, rakodórámpák) a lakóterülettől legtávolabbi ponton, vagy épületen belül, hangszigetelt módon kell elhelyezni.
- **Logisztikai korlátozás:** A nehézgépjármű-forgalom (kamionos rakodás) éjszakai (22:00 – 06:00) korlátozása előírható, amennyiben a zajvédelmi mérések azt indokolják.
- **Forgalomszervezés:** A zajvédelmet segíti a **16 méter széles feltáró út** és a belső hurokrendszer, mert így elkerülhető a kamionok folyamatos tolatása (a tolatóradarok sípoló hangja az egyik legzavaróbb zajforrás a lakóövezetekben).
- **Védelmi erdősáv:** Ez nem csupán esztétikai elem, hanem fizikai gát a kamionok motorzaja és a logisztikai rakodás zaja ellen.
  A zajvédelem legfontosabb eszközei: a **Trtv. 12. § szerinti erdőpótlás**, amely Városföld lakóterületei felé (északi és keleti irányban) egy többszintes zöld védősávot képez. (Fontos azonban megjegyezni, hogy a növényzet telepítés min. 10-15-év növekedés után fejti ki a megfelelő védelmet, ami ráadásul a téli és nyári időszakban a lombozattól függően változhat.
  A telepítésnél javasolt a sűrű, aljnövényzettel kombinált erdősáv, amely az alacsony frekvenciás zajokat is hatékonyan szűri.
- Amennyiben a technológiai zajszint indokolja, az erdősávval kombináltan, a beruházó költségén **esztétikus zajvédő fal vagy földmű** létesítése írandó elő a telekhatáron.

2. Légszennyezettség és porszűrés

- **Zöldfelületi szűrő:** A lakóterülettel érintkező északnyugati telekhatár mentén legalább **30 méter szélességű védelmi erdőterület telepítése, valamint a gazdasági területen belül 10 méteres összefüggő, többszintes növénytelepítéssel kialakított védőzöld területet** kell telepíteni és fenntartani.

Az erdősáv és a belső 25%-os zöldfelületi minimum jelentős pormegkötő képességgel bír, ami az 5. számú főút és az ipari terület károsanyag-kibocsátását (főként szálló por) mérsékli.

- **Fosszilis-mentes technológia:** Korábban rögzítettük, hogy földgázellátás biztosítható és rendelkezésre áll. A javasolt hőszivattyús fűtés, a technológia pedig elektromos alapú, így helyi füstgáz-kibocsátás (kémények) nem terheli a községet.

3. Talaj- és vízvédelem (Szennyeződések megelőzése)

A 45%-os beépítettség mellett a legnagyobb kockázatot a burkolt felületekről lefolyó szennyezett csapadékvíz jelenti.

- **Szénhidrogén-leválasztás:** A kamionparkolók és belső utak csapadékvíz-hálózatába **olaj- és iszapfogó műtárgyak** beépítését írtuk elő. Csak tisztított víz kerülhet a záportározóba vagy a befogadó árkokba.
- **Gázvezeték biztonsága:** A nagynyomású gázvezeték mentén a beépítési tilalom és a 16 méteres útszélesség garantálja, hogy egy esetleges műszaki hiba esetén a szennyeződés (pl. olajfolyás) ne juthasson közvetlenül a kritikus infrastruktúrához, és az könnyen kármentesíthető legyen.

4. Fényszennyezés

Bár részletesen nem fejtettük ki, a **térvilágítás** kapcsán említettük, hogy a 16 méteres út mentén közvilágítás szükséges. Erre vonatkozóan javasolt a modern, irányított fényű LED-lámpák alkalmazása, amelyek nem szórják a fényt felfelé és a lakóházak irányába.

Összegzés: A zaj- és környezetvédelem alappillére a **védelmi erdősáv**, a **16 méteres út** miatti rendezett forgalom és a **tisztító műtárgyakkal felszerelt záportározó**.

9. Örökségvédelem összefoglalója

9.1. Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található.

A 22 hektáros fejlesztési területet 2 db régészeti lelőhely érinti, ezért a rendezési terv módosítása során régészeti hatástanulmány készítésére lesz szükség. Továbbá mivel a beruházás nagy felületű földmunkával fog járni (alapozás, útépítés, közművesítés), a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény alapján a földmunkák megkezdése előtt előzetes régészeti dokumentáció (ERD) készítése, illetve a kivitelezés alatt régészeti szakfelügyelet biztosítása válhat szükségessé.

Leletmentési kötelezettség: A Fejlesztő tudomásul veszi, hogy amennyiben a földmunkák során váratlan régészeti lelet kerül elő, a munkálatokat az érintett szakaszon fel kell függeszteni, és az illetékes vármegyei múzeum felé bejelentési kötelezettséggel tartozik.

10.SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA AZ 422/40 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓAN

A tervezés során a hatályos országos és helyi településrendezési jogszabályok, valamint Városföld Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási Tervének felülvizsgálata megtörtént. A fejlesztés célja egy nemzetközi autóipari sztenderdeknek megfelelő gyártó-, összeszerelő- és logisztikai központ (Mercedes-Benz beszállítói bázis) kialakítása.

1. Övezeti átsorolás és területfelhasználás

A mintegy 22 hektáros fejlesztési terület jelenlegi, lakó- és védelmi erdőterület besorolása nem teszi lehetővé a tervezett környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari innovációs célok megvalósítását.

Javaslat: A teljes ingatlanterület Gipe (egyéb ipari gazdasági) építési övezetbe sorolása javasolt. Ez biztosítja a jogi keretet a technológia-intenzív ipari használathoz (pl. összeszerelés, JIS logisztika).

Az erdőterületek érintettsége miatt az eljárás a Trtv. 12. § szerinti „új beépítésre szánt terület kijelölésének" minősül, amely 125%-os mértékű erdőpótlási kötelezettséget von maga után.

I. **ütemként javasolt** megvalósítás a fejlesztési területen belül egy speciális technológiai területrész kialakítása a Gipe-4 építési övezeten belül, amely a klasszikus logisztika kizárásával, de a high-tech digitális, energetikai, K+F és az ezeket kiszolgáló irodai/konferencia funkciók megengedésével és szigorú védőzöld sávok előírásával valósulhat meg.

   Az I. ütem építményei esetében a telken belüli tehergépjármű-forgalom (pl. 3,5 tonna feletti gépjárművek száma) korlátozott. Az ennek figyelembevételével készítendő forgalmi tanulmány alapján hivatalosan is igazolható a Közút felé, hogy miért nem kell még most megépíteni a nagyléptékű csomópontot.

   A területen a teljes közművesítettség követelménye ütemezetten is teljesíthető". (Ez jogilag felmentést ad a beruházónak az alól, hogy a 2-3 hektáros I. ütem miatt ki kelljen építenie a teljes területre vonatkozó, nagy kapacitású elektromos vagy záportározó rendszert.)

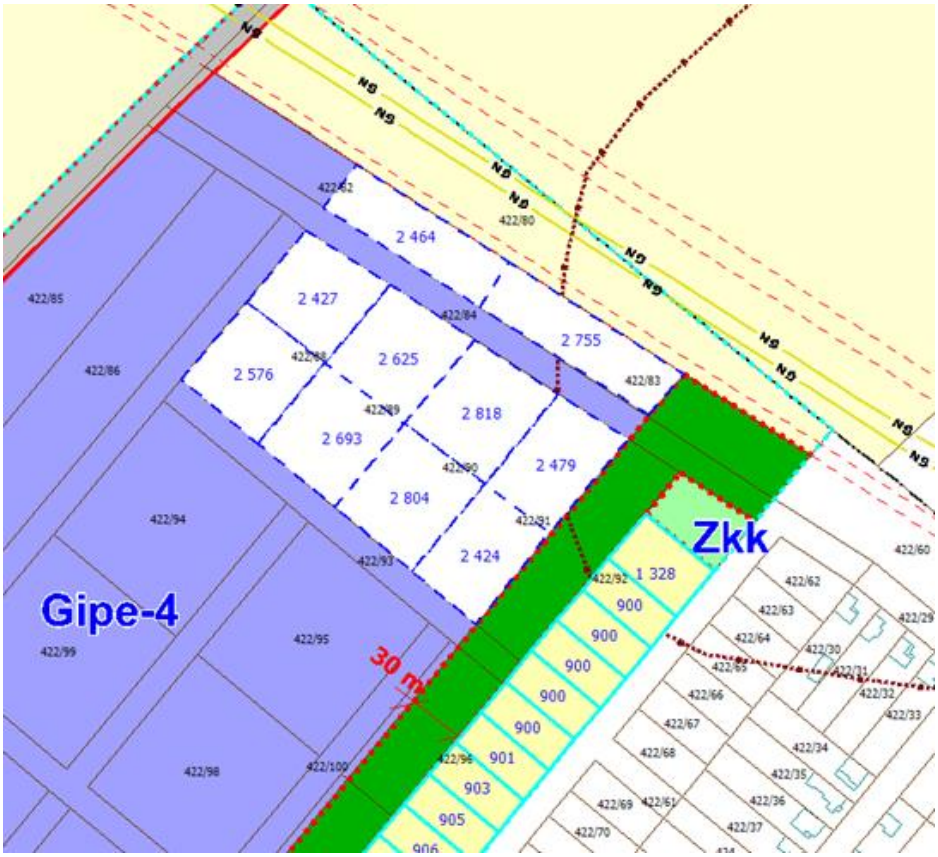
Milyen tevékenységek férnek bele ebbe az önfinanszírozó I. ütembe?(2-3 ha)

Olyan funkciókat kell ideválogatni, amelyek meglévő közútról kiszolgálhatók, normál közműigényűek, de magas a bérleti/értékesítési értékük:

- **Mérnökirodák, K+F startup központ / Inkubátorház:** Könnyűszerkezetes vagy moduláris irodaházak, amelyek normál lakossági közműkapacitással (víz, csatorna, alapáram, optikai internet) elüzemelnek. Gyorsan felépíthetők, és a Mercedes közelsége miatt azonnal kiadhatók beszállítóknak, mérnökcégeknek.
- **Innovációs/Üzleti Inkubátor és Konferenciaközpont (kisebb léptékben):** Rendezvénytér, tárgyalók, coworking irodák bérbeadása.

- **„Light Industrial" / Könnyű, tiszta összeszerelő üzemek:** Nem nehézipar vagy raktározás, hanem precíziós elektronikai, szoftver-hardver fejlesztési vagy 3D nyomtatási műhelyek, amelyek furgonokkal, személyautókkal közlekednek, nem kamionokkal.
- **Vállalkozói irodapark / Cégközpontok:** Olyan helyi vagy régiós cégek székhelyei, amelyek ki akarnak költözni a belvárosból, de reprezentatív, jól megközelíthető helyet keresnek.

Telekosztási javaslat: (3 ha)



2. Építési paraméterek (TÉKA integráció)

A tervezett Gipe építési övezet paramétereit a modern ipari igényekhez igazítva az alábbiak szerint javasoljuk rögzíteni:

Beépíthetőség: max. 45%.

Szintterületi mutató: max. 1,5 (a takarékos földhasználat elve szerint).

Épületmagasság: max. 16,0 méter (a technológiai igények és a csarnoképítés sajátosságai miatt).

Zöldfelületi arány: min. 25%, melynek jelentős részét a lakóterületek felőli védőfásítás adja.

3. Feltárás és közlekedési kapcsolatok

A projekt kritikus eleme a telephely és az 5-ös számú főút közötti közvetlen kapcsolat.

Külső kapcsolat: Az 5-ös főút csomópontjának átépítése szükséges (körforgalom), valamint a 600 méteres bekötőút nehézgépjárművekre méretezett megerősítése. A területrészt kisajátítási eljárás keretében szükséges rendezni, amit Városföld Község Önkormányzata tud lebonyolítani a területfejlesztésben érdekelt fél bevonásával.

Belső forgalom: A területen belül úthálózat kialakítása, amely biztosítja a folyamatos logisztikai áramlást és elkerüli a lakóövezeti utcák terhelését.

4. Környezeti védelem és pufferzóna

A lakóterületek közvetlen szomszédsága miatt kiemelt szempont a fizikai és akusztikai védelem.

Védőzöld sáv: A lakó- és ipari funkció közötti határvonalon intenzív, többszintes zöld pufferzóna létrehozása kötelező.

A 125%-os erdőpótlás egy részét ezen a védősávon belül, a fennmaradó részt pedig a község közigazgatási területén belüli egyéb helyszíneken kell teljesíteni.

9.1. JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZET ELŐÍRÁSAI:

Új Gipe-4 építési övezet:

A gazdasági terület tervezett mintegy15,68 ha nagyságú területen **elsődlegesen javasolt övezeti paraméterek:**

39/A.§

*(1) A **Gipe-4 jelű** egyéb ipari gazdasági építési övezet övezeti előírásai:*

a) Beépítési mód:Szabadon álló

b) A kialakítható legkisebb telek terület (m2): 2000

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 45

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): 45

e) A terepszint alatti beépítés helye: építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 16

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3

h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

i) Szintterületi mutató: 1,5

j) A közműellátás mértéke: teljes

***(2)** A szabályozási terveken Gipe-4 jellel jelölt egyéb ipari gazdasági terület egyéb ipari gazdasági terület olyan, környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari, energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai, valamint településüzemeltetési építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.*

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen az (1) bekezdés szerinti rendeltetésen kívül elhelyezhető:

a) iroda

b) üzemanyagtöltő állomás.

c) kereskedelmi, szolgáltató

d) szociális (dolgozók alapfokú ellátását szolgáló)

e) kutatás-fejlesztési, adatközpont

f) technológiai/innovációs parkot kiszolgáló

rendeltetés.

(4) Az (1) bekezdés és a (2) bekezdés a)–f) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületek önállóan is elhelyezhetők.

(5) Az egyéb ipari gazdasági területen nem helyezhető el állattartó építmény és szolgálati lakás.

(6) A nagynyomású gázvezeték karbantartásának biztosítására, a biztonsági sávját szabadon kell hagyni.

*(7) **Az építési hely lehatárolása:***

- *a) **Előkert:** legalább 10,0 m (a kiszabályozott út megközelítő út mentén) vagy 5,0 m (egyéb területen belüli magán vagy telken belüli út mentén).*
- *b) **Oldalkert:** az építménymagasság fele, de min. 6,0 m.*
- *c) **Hátsókert:** 6,0 m.*

(8) Az előkertben elhelyezhető építmények: Az építési övezet előkertjében – az építési helyen kívül is – elhelyezhető a tevékenységhez szükséges portaépület, őrház, mérlegház, beléptető rendszer, kerékpártároló, valamint közműbecsatlakozási műtárgy.

(9) Az előkert területén elhelyezett építmények és növényzet a látómezőt nem akadályozhatják.

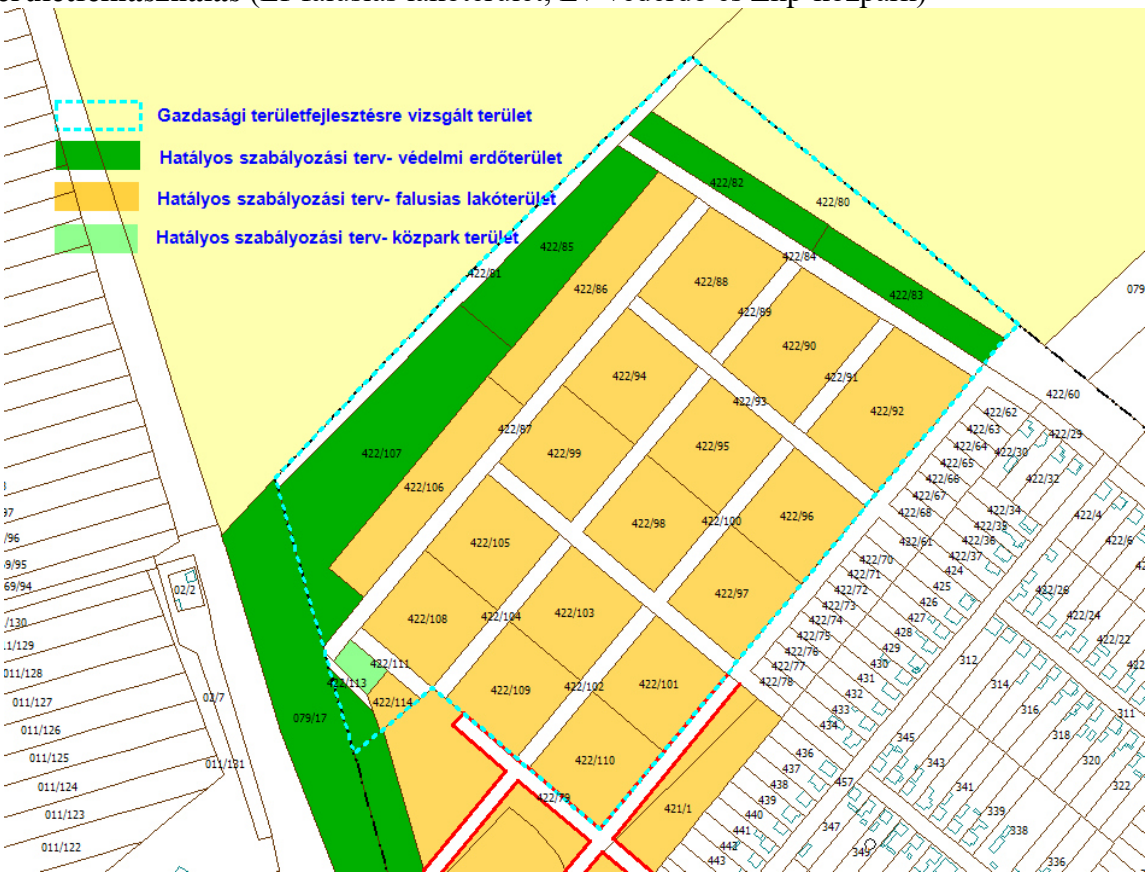
(10) A Gipe-4 építési övezet és a lakóterületek között szigorú zaj és levegőtisztaság-védelmi pufferzónát (védelmi erdőterületet) kell fenntartani.

(11) A lakóterület irányába a telekhatár mentén legalább 10 méter széles többszintes növényzettel kell betelepíteni, de ennek 35 %-án parkolók és bejáró utak létesíthetők.

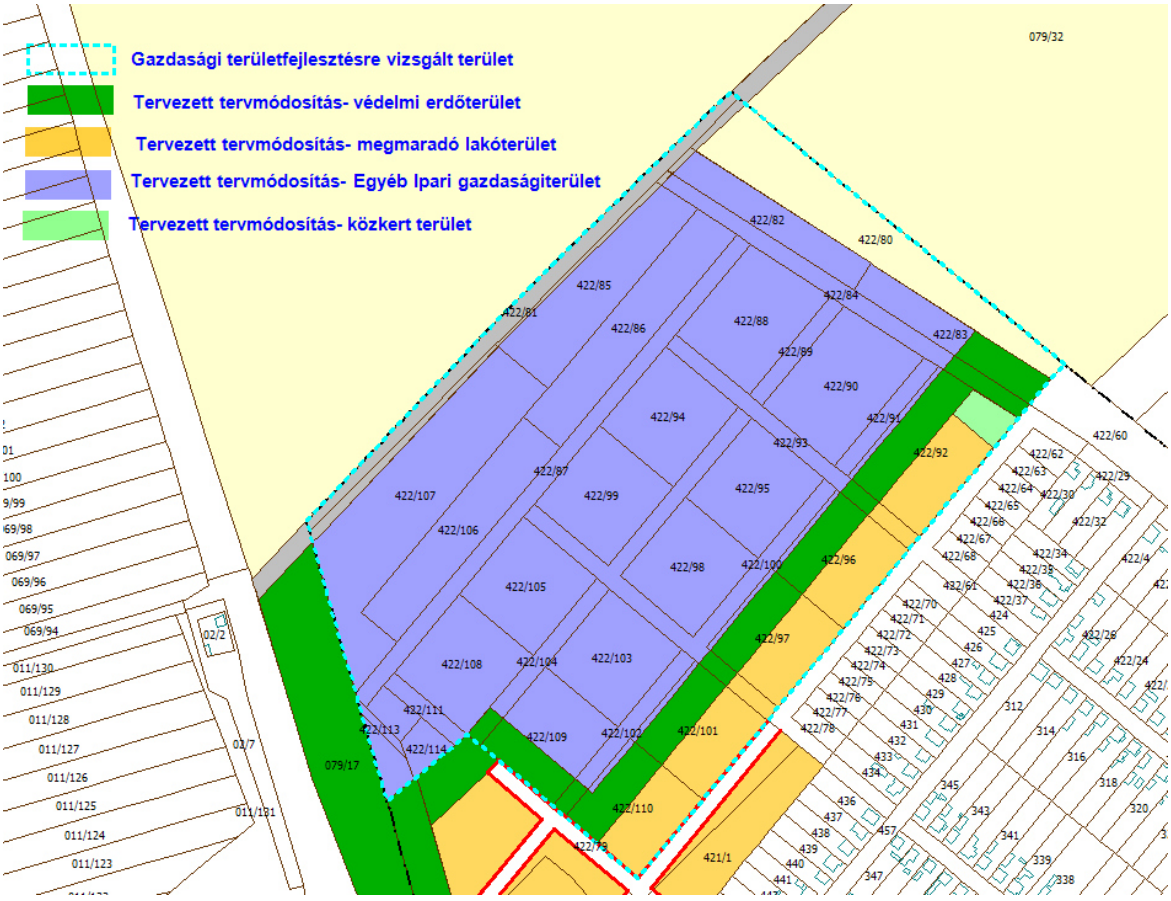
*(12) A telkeken belül a technológiai folyamathoz szükséges **várakozóhelyeket (kamionparkolókat)** és a rakodófelületeket teljes egészében saját telken belül kell biztosítani. A közterület kamionok várakozóhelyeként nem vehető figyelembe.*

9.2. Szabályozási terv módosítási javaslata

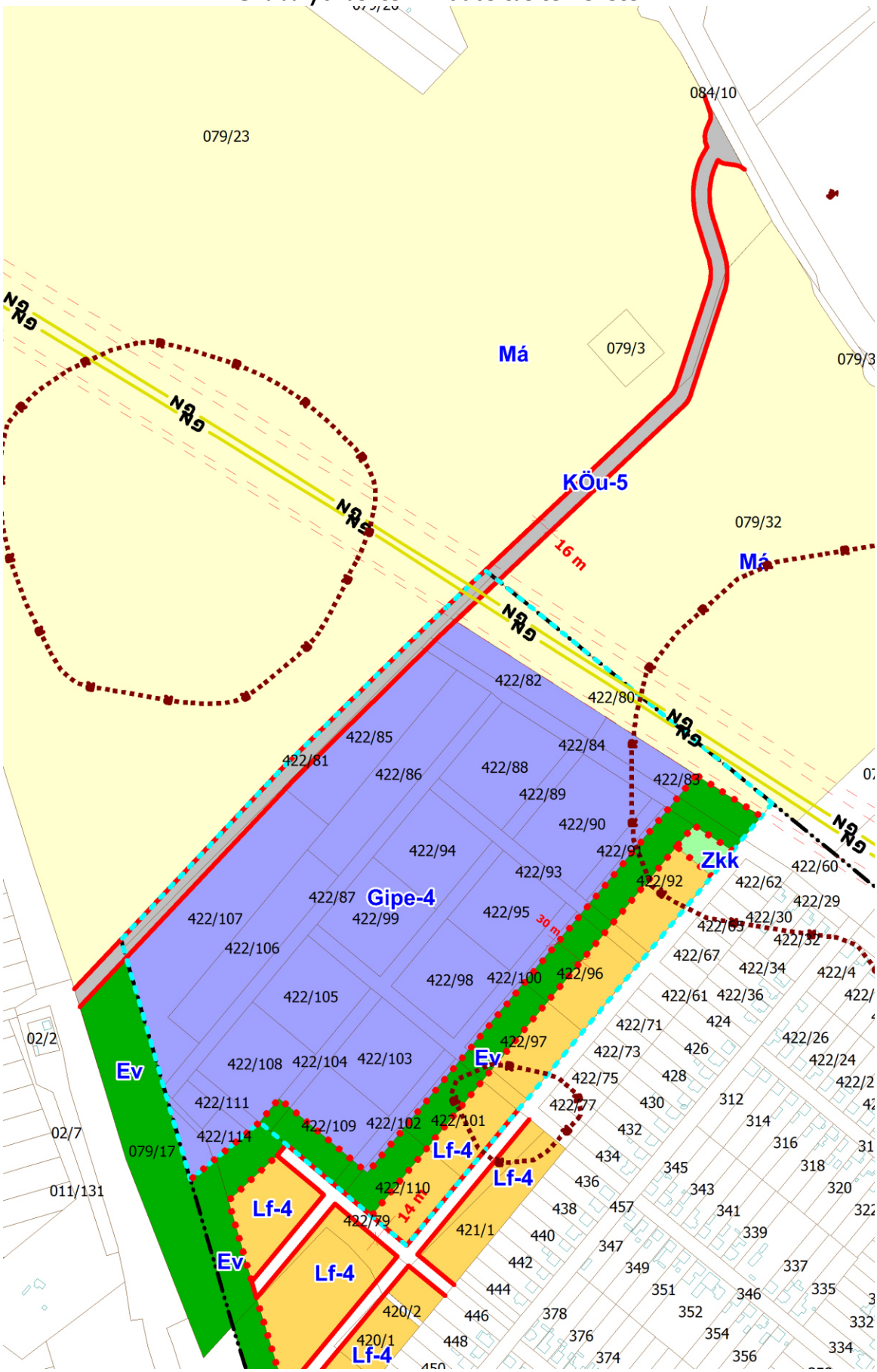
Hatályos területfelhasználás (Lf-falusias lakóterület, Ev-véderdő és Zkp-közpark)



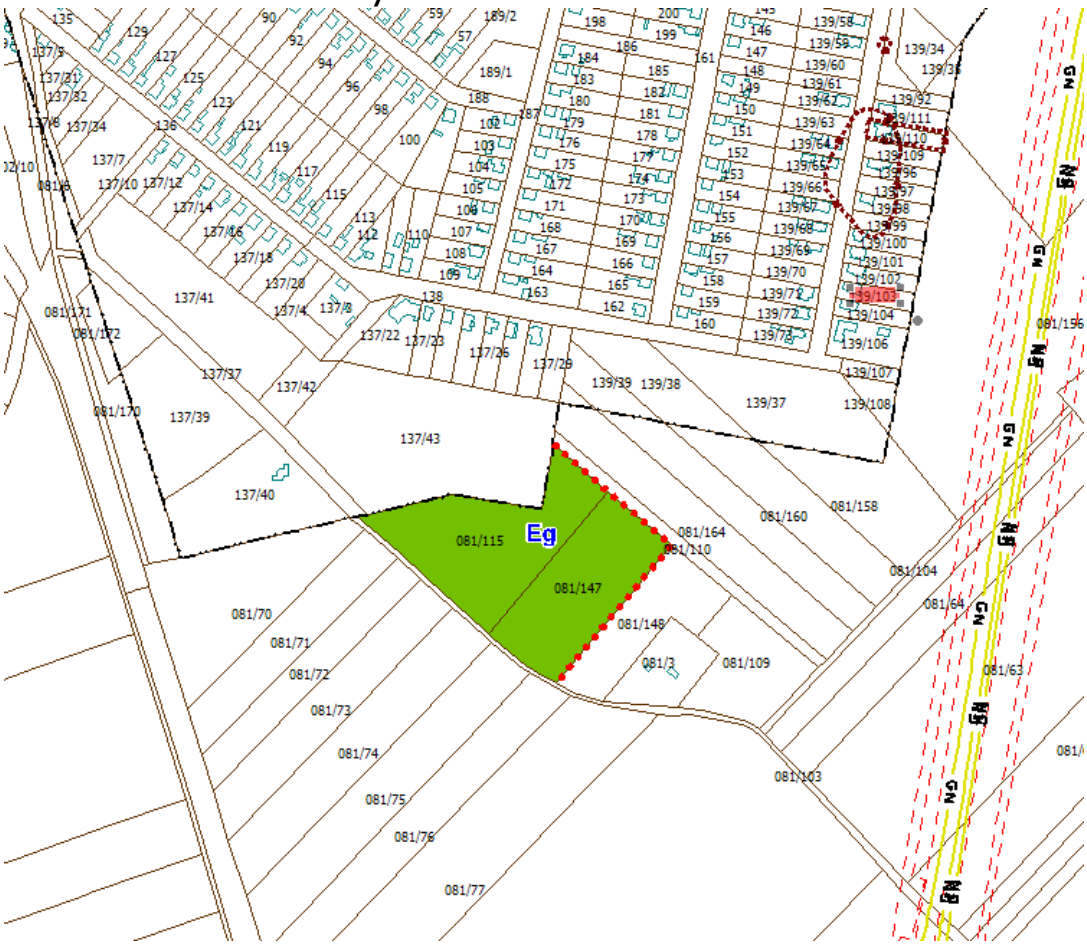
Javasolt területfelhasználás:



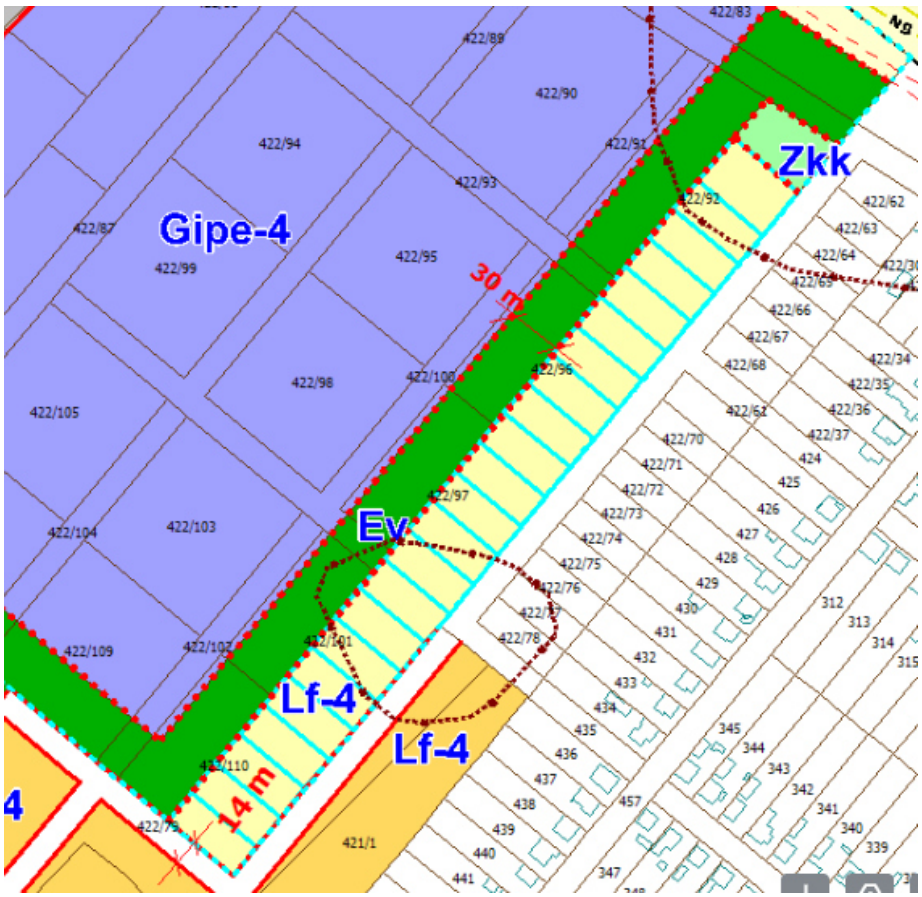
Szabályozási terv módosítás tervezete



Szabályozási terv módosítás tervezete



Tervezett ipari park melletti telekosztás:



10.ÖSSZEFOGLALÓ

1. A fejlesztés célja és tartalma A tanulmányterv elsődleges célja egy nemzetközi autóipari sztenderdeknek megfelelő gyártó-, összeszerelő- és logisztikai központ kialakítása Városföld belterületén. A beruházás stratégiai kiszolgáló hátteret biztosít a kecskeméti Mercedes-Benz gyár bővülő kapacitásaihoz. A projekt vegyes tulajdonosi szerkezetben (80% magán, 20% önkormányzati) vagy beruházói körben valósulhat meg, egy speciális összeszerelő és logisztikai bázis művelésből kivont beépítésre szánt területen.

2. Tervezett szabályozási paraméterek (Gip-e övezet) A projekt megvalósításához a jelenleg megosztott (lakó- és védelmi erdőterület) besorolás egységes, **egyéb ipari gazdasági (Gip-e)** építési övezetté történő átsorolása szükséges.

- **Beépíthetőség:** A technológia-intenzív használat érdekében maximum 45% -os beépíthetőség javasolt.
- **Építmények:** Nagy alapterületű csarnokok és speciális technológiai felépítmények telepítése.
- **Telekalakítás:** Az ipari parki igényekhez igazodó új struktúra és úthálózat kialakítása.

3. Közlekedési és infrastrukturális megoldások A terület feltárása az 5-ös számú főút felől biztosított egy 600 méter hosszú bekötőúton keresztül.

- **Külső kapcsolat:** Szükséges az 5-ös főúti csomópont fejlesztése (körforgalom) a biztonságos teherforgalmi megközelítés érdekében.
- **Belső hálózat:** A telephelyen belül technológiai hurokrendszerű úthálózat kialakítására is van lehetőség (hasznosítástól függően), amely a nagy alapterületű csarnokok logisztikai igényeit szolgálja.(telken belüli út, vagy magánút feltárással kezelendő)
- **Közlekedési Infrastruktúra:** A nehézgépjármű-forgalomra méretezett bekötőút szélesítése (16 méter szabályozási szélességgel) és megerősítése a telephely kapujáig településrendezési szerződés keretében történik.
- **Közmű infrastruktóra:** A lakó- és iparterület teljes közművesítése – beleértve a vízbázis- és szennyvízhálózat-bővítést, a gázelosztó vezetékek meghosszabbítását, valamint a nagyságrendi MW-igényeket kiszolgáló alállomási és központi villamos hálózatfejlesztést – megállapdás szerint a Beruházó teljes körű költségviseléséve és hálózatépítési kötelezettségével, településrendezési szerződés keretében valósul meg.

4. Környezeti és lakóterületi védelem A fejlesztés kiemelt figyelmet fordít a közvetlenül szomszédos lakóövezetek védelmére:

- **Védelmi zöldsáv (pufferzóna):** Intenzív 30 méter széles védelmi erdő telepítés, továbbá legalább 10 méter széles többszintes zöld pufferzóna létrehozása kötelező

az ipari és a lakófunkció határvonalán a hatékonyabb akusztikai és vizuális védelem érdekében.

- **Erdőpótlás:** A Trtv. 12. § alapján az érintett erdőterületek után 125%-os mértékű erdőpótlást kell teljesíteni. Ennek egy része a telephely határában kijelölt védelmi erdősávban, a fennmaradó rész a község egyéb területein valósul meg.
- **Környezeti hatások:** A javasolt belső úthálózatú forgalom kialakítása minimalizálja a lakóterületek zaj- és károsanyag-terhelését.

5. Gazdasági előnyök és megvalósítás A beruházás jelentős iparűzési és építményadó-bevételt generál a településnek, és hosszú távú munkalehetőséget kínál a helyi lakosságnak az összeszerelő és logisztikai központban.

- **Földhivatali eljárás:** A terület jogi értelemben előkészített, a művelésből való kivonások megtörténtek. Az ipari parki igényekhez és végleges hasznosításhoz igazodó új telekalakítási struktúra és úthálózat kialakítása a beruházás rendezési tervi módosítást követően tervezendő.
- **Örökségvédelem:** A területet 2 db régészeti lelőhely érinti, ezért a rendezési terv módosítása során régészeti hatástanulmány készítése szükséges, továbbá a földmunkák előtt előzetes régészeti dokumentáció készítése(ERD) és szakfelügyelet igénye várható.

6. Integráció az új szabályozási környezetbe A tanulmányterv szakmai alapot nyújt a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szerkezeti terv módosításához az új, 419/2021. Korm. rendelet szerinti eljárásban. A szabályozás biztosítja a takarékos és fenntartható földhasználatot, miközben rögzíti a telekhatáron kívüli útépítési és közműfejlesztési kötelezettségeket , melyekre vonatkozó megállapodások településrendezési szerződés keretében véglegesíthetők.

11. KÖTELEZETTSÉG VÁLLALÁSOK, ÖNKORMÁNYZATI FELADATOK

A Városföld, 422/40 hrsz.-ú (valamint a kapcsolódó projekthelyszínek) ingatlanok fejlesztése során a kötelezettségek két ütemre oszlanak: a településrendezési szakaszra (jelenlegi tulajdonosok) és a megvalósítási szakaszra (leendő beruházó).

11.1. A Fejlesztő (Tulajdonosok) kötelezettségvállalásai

I. ütem: Településrendezési és előkészítési szakasz

- **Tervezési és eljárási költségek:** A településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ és Szabályozási terv) jelen fejlesztéssel összefüggő módosításának teljes körű finanszírozása, beleértve a szakági munkarészek (közlekedés, közmű) költségeit is.
- **Örökségvédelem:** Örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány elkészíttetése és a szabályozási folyamat során.

II. -III. ütem: Megvalósítási szakasz (Beruházói feladatok)

A tervezett lakó- és gazdasági-ipari terület fejlesztésének, valamint a kapcsolódó közmű- és úthálózat kiépítésének teljes költsége a Beruházót terheli. Az ingatlanok infrastruktúra-fejlesztésére vonatkozó feltételeket, a felelősségi köröket és a végrehajtás ütemezését Városföld Község Önkormányzata és a Beruházó között megkötendő **Településrendezési Szerződésben (TRSZ)** kell rögzíteni.

II. **ütemként javasolt** megvalósítás a fejlesztési területen egy 2-3 ha-os speciális technológiai területrész kialakítása a Gipe-4 építési övezeten belül, amely a klasszikus logisztika kizárásával, de a high-tech digitális, energetikai, K+F és az ezeket kiszolgáló irodai/konferencia funkciók megengedésével és szigorú védőzöld sávok előírásával valósulhat meg. Ezen fejlesztési irány célja lehet, hogy rugalmasan lehessen értékesíteni vagy bérbe adni a parcellákat a kisebb tőkés vállalkozásoknak, ami gyorsabb pénzáramlást (tőkeképzést) biztosít a további fejlesztésekhez.
Az I. ütem építményei esetében a telken belüli tehergépjármű-forgalom (pl. 3,5 tonna feletti gépjárművek száma) korlátozott. Az ennek figyelembevételével készítendő forgalmi tanulmány alapján hivatalosan is igazolható a Közút felé, hogy miért nem kell még most megépíteni a nagyléptékű csomópontot.
A területen a teljes közművesítettség követelménye ütemezetten is teljesíthető". (Ez jogilag felmentést ad a beruházónak az alól, hogy a 2-3 hektáros I. ütem miatt ki kelljen építenie a teljes területre vonatkozó, nagy kapacitású elektromos vagy záportározó rendszert.)

III. ütem: A terület tényleges beépítésének feltételeként a mindenkori beruházó vállalja:

- **Út- és közlekedésfejlesztési kötelezettségek:**
  - Az 5-ös számú főúthoz való csatlakozás (körforgalmi csomópont) teljes körű tervezését és kivitelezését a Magyar Közút Nzrt. jóváhagyása szerint.

- A terület feltárását szolgáló 16 méter széles bekötőút nehézgépjárművekre méretezett kiépítését.
- A telken belüli belső úthálózat és a szükséges számú kamionos várakozó (pufferparkoló), valamint személygépkocsi-parkoló kiépítését saját területen belül.

- **Közműfejlesztéssel kapcsolatos kötelezettségek:**

1. Villamosenergia-ellátás (Új, kiegészített szakasz)

- **Hálózatfejlesztés finanszírozása:** A Beruházó tudomásul veszi, hogy az iparterület kiemelt (akár 11,7 – 16,5 MW) teljesítményigénye hálózatfejlesztés nélkül nem biztosítható. A Beruházó kötelezettséget vállal a közcélú közép- és kisfeszültségű elosztóhálózaton szükséges beavatkozások, az új hálózatrészek építése, a meglévő hálózatok kiváltása/átalakítása, valamint a mögöttes alállomás átépítési munkálatainak teljes körű finanszírozására.
- **Költségviselés:** A Beruházó vállalja az MVM Démász Áramhálózati Kft. által meghatározott, a vételezési igényhez kapcsolódó csatlakozási díjat és a hálózatkiváltások teljes költségét, amely előzetes becslések alapján **nettó 650.000.000 – 700.000.000 Ft + ÁFA** (bruttó ~825.500.000 – 889.000.000 Ft) összeget tesz ki.
- **Kiváltások:** A terület beépíthetősége érdekében a Beruházó saját költségén kezdeményezi a területet érintő középfeszültségű villamos légvezeték kiváltását és földkábelre történő cseréjét a tervezett 16 méter széles feltáró út közműfolyosójában.

2. Víziközmű-fejlesztés (Ivóvíz és szennyvíz)

- **Lakóterület:** A Beruházó vállalja a Deák Ferenc utca végétől induló, a Katona József – Petőfi Sándor utca kereszteződéséig tartó, mintegy **710 fm** hosszú ivóvíz-körvezeték kiépítését, valamint a Deák F. vagy Dózsa Gy. utcai gravitációs szennyvízcsatorna továbbépítését (szükség esetén lokális átemelő létesítésével).
- **Iparterület:** A Beruházó vállalja a BÁCSVÍZ Zrt. által előírt részletes tanulmányterv elkészíttetését a vízbázis/tisztítás-technológia bővítésére, *(a vízbázis növelését új kut(ak) létesítését, a tisztítás technológia fejlesztését, az elosztóhálózat bővítését, meglévő vezetékek átmérő-növelését, vagy kapcsolódás távvezetéken keresztül a Kecskeméti Vízellátó Rendszerhez.)*
- valamint a települési szennyvíz-végátemelő és nyomóvezeték bővítésére a befogadó „Mercedes" átemelőig. Az Önkormányzat vállalja, hogy a beruházásokhoz lehetőség szerint központi vagy uniós pályázati forrást igényel.
- **Tűzivíz-ellátás:** A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy az ipari csarnokok telkein belül saját költségén megfelelő kapacitású, méretezett földalatti **szigetelt tűzivíz-tároló medencéket** és stabil oltóberendezést (sprinklerrendszert) épít ki.

3. Földgázellátás és védőtávolságok

- **Vezetéképítés:** A Beruházó vállalja a Katona J. és Deák F. utcai DN32-es (3 bar) vezetékek továbbépítését a lakóövezetnél,
- valamint az iparterület kiszolgálására a Dózsa lakótelepi DN110-es (6 bar) elosztóvezeték meghosszabbítását lakótelepi csatlakozási ponttól.
- **Korlátozások betartása:** A Beruházó szigorúan vállalja a 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet előírásainak betartását. Az **FGSZ Zrt. Városföld-Adony DN 600 és DN 400** nagynyomású országos távvezetékeinek biztonsági övezetében (szolgalmi sáv) **semmilyen építményt nem helyez el**, ott kizárólag gyepfelületet vagy felszíni parkolót alakít ki.

4. Csapadékvíz-gazdálkodás

- A Beruházó vállalja, hogy a keletkező csapadékvizeket **teljes egészében telken belül tartja és kezeli**. Kötelezettséget vállal záportározók kialakítására, valamint a parkolókból lefolyó vizek iszap- és olajfogó műtárgyakon keresztüli előtisztítására a szikkasztás vagy locsolási célú hasznosítás előtt.
- **Környezeti kompenzáció:** A fejlesztés által érintett erdőterületek 125%-os mértékű pótlását és a 30 méter széles védőfásítás telepítését. Telken belüli többszintes védelmi zöldsáv kialakítását.
- **Örökségvédelem és földvédelem:** Az Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) elkészíttetése és a humuszmentési terv kidolgozása.

11.2. Igényelt Önkormányzati feladatok

Városföld Község Önkormányzata a gazdaságfejlesztési célok elérése érdekében vállalja:

- **Övezeti átsorolás:** A 422/40 hrsz.-ú terület átsorolása **Gipe** övezetbe, biztosítva a 45%-os beépíthetőséget, a 16,0 méteres építménymagasságot és az 1,5-ös szintterületi mutatót.
- **Településrendezési Szerződés (TRSZ):** Olyan többlépcsős szerződés megkötése, amely rögzíti, hogy a jelentős tőkeigényű infrastrukturális elemek (pl. csomópontépítés, gázgerinc-bővítés stb.) megvalósítása az építési engedélyek kiadásának vagy a használatbavételnek a feltétele, így mentesítve a jelenlegi tulajdonosokat azonnali finanszírozási kényszer alól.
- **Vagyonkezelési együttműködés:** A projekt által érintett önkormányzati tulajdonú területrészek bevonásának és rendezésének biztosítása a telekalakítási folyamat során.
- **Közreműködés a beruházókeresésben:** Az Önkormányzat támogatja a terület befektetési célú népszerűsítését a Mercedes-Benz beszállítói lánc szereplői körében.

A dokumentáció szakmai alapot nyújt a Képviselő-testület támogató döntéséhez, figyelembe véve a 2023. évi C. törvény (magyar építészetről szóló törvény) takarékos földhasználati és fenntarthatósági alapelveit.

Budapest, 2026.június 2.

.....

Makkai Krisztina
Településtervező
Area Plan Kft.

1. MELLÉKLET- EMLÉKEZTETŐ A MAGYAR KÖZÚT NONPROFIT ZRT. -NÉL TARTOTT EGYEZTETÉSRŐL

Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Bács-Kiskun Vármegyei Igazgatóság

6000 Kecskemét, Bocskai u. 5.
+36 (76) 819-360
+36 (76) 819-369
info@bacs.kozut.hu
MKNZRT (KRID: 153207128) Hivatali Kapu
www.kozut.hu

Városföld Községi Önkormányzat Polgármestere

Iktatószám: MK-12646/2/2026.
Tárgy: Városföld 422/40 hrsz-ú ingatlant érintő gazdasági területfejlesztés közlekedési kapcsolatának véleményezése

6033 Városföld
Fő u. 35.

Hivatkozási szám: A/964-1/2026.
Ügyintéző: Gyulai Ildikó

Tisztelt Polgármester Úr!

Városföld 422/40 hrsz-ú ingatlant és környezetét érintő gazdasági területfejlesztés közlekedési kapcsolatának kialakítására a következő elvi állásfoglalást adjuk:

A megküldött dokumentáció szerinti helyszínen, azaz az 5. sz. főút 97+423 km szelvényben tervezett körforgalmi csomópont létesítését az országos közútkezelő részéről támogatjuk. A csomópontot úgy szükséges elhelyezni, hogy a 0129 hrsz-ú út legyen a csomópont negyedik ága, egyúttal a 97+520 km szelvényben lévő meglévő útcsatlakozást meg kell szüntetni.
Kérjük figyelembe venni, hogy az 1988. évi I. tv. 29. - az építtető személyéről rendelkező - szakasza szerint országos közúti csomópont építése esetén Önkormányzat nem lehet építtető, a csomópont megvalósításához építtetői kijelölést kell majd kérni az Építési és Közlekedési Minisztériumtól.
A nem központi költségvetésből vagy nem európai uniós forrásból megvalósuló utak beruházója pedig csak a miniszter egyetértése esetén – az országos közút tulajdonosának és vagyonkezelőjének előzetes hozzájárulásával és a közút kezelőjének szakfelügyelete mellett – minősülhet építtetőnek.

Kérjük állásfoglalásunk szíves figyelembevételét.

Kecskemét, időbélyegző szerint

Üdvözlettel

ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRVA IDYA DJR
Sztana Zoltán Dr.
2026-03-25 08:21:16 +0100

dr. Sztana Zoltán
vármegyei igazgató

ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRVA IDYA DJR
Herlné Vörös Edina
2026-03-24 15:31:54 +0100

Herlné Vörös Edina
vármegyei forgalomtechnikai és kezelői osztályvezető

Kapják:
1./ Címzett - hivatali kapun
2./ Irattár

2. Melléklet: MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. Déli Gázüzem Kecskeméti Üzemegység válasza

MVM
Hálózat

Városföld Község Önkormányzata

6033 Városföld
Fő utca 35.

IKTATÓSZÁM F7179-17209-2/2026.
ÜGYINTÉZŐ Ondok Ferenc István műszaki csoportvezető
TÁRGY Előzetes állásfoglalás A/964-5/2026. iktatószámú megkeresésével kapcsolatban

Kecskemét, 2026. március 19.

Tisztelt Cím!

Tárgyi megkeresésével kapcsolatban az alábbiakat közöljük:

- **Új építésű gázelosztó vezeték elhelyezésére a Bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Bt.) 32. §-ban előírtak mérvadók:**

Bt. 32. § (4) **A vezeték** és a célvezeték **nyomvonalát úgy kell kijelölni és megtervezni, hogy az lehetőleg közterületen haladjon és a lehető legkisebb mértékben érintsen termőföldet vagy egyéb nem köztulajdonban lévő ingatlant.** A vezetéket és a célvezetéket úgy kell tervezni, kivitelezni és üzemeltetni, hogy annak hatása az érintett terület lakosságának egészségét ne veszélyeztesse, a természeti környezetet és tájképi értékét és általában a környezet elemeit a lehető legkisebb mértékben változtassa meg.

- **Üzemelő gázelosztó vezeték keresztezésének, megközelítésnek előírásait a 18/2022. (I. 28.) SZTFH rendelettel kiadott Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzata (továbbiakban: GVBSZ) írja elő:**

GVBSZ IV. FEJEZET

1.2. A térszint alatti gázelosztó vezeték védőtávolsága más csővezetékektől és kábelektől – az alkotójától függőleges vetületben számítva – legalább a következő:
1.2.1. lakott területen belüli
a) keresztezések esetén: 0,2 m,
b) párhuzamos vezetés esetén:
ba) vízvezetéktől: 0,7 m,
bb) üreges állandó túlnyomás nélküli közműtől: 1,0 m,
bc) csapadék csatornától: 0,5 m,
bd) erősáramú kábeltől: 0,5 m,
be) távhőellátó vezetéktől: 1,0 m,
bf) távközlő kábeltől: 0,5 m,
c) villany vagy távközlési oszloptól: 2 m, mechanikai védelemmel: 1 m.
1.2.2. lakott területen kívül
a) keresztezések esetén: 0,2 m,
b) párhuzamos vezetés esetén:
ba) ha DN (névleges csőátmérő) ≤ 150 1,0 m,
bb) ha 150 < DN ≤ 400 1,5 m,
bc) ha 400 < DN ≤ 600 2,0 m,
bd) ha 600 < DN ≤ 900 3,0 m,
be) ha 900 < DN 3,5 m,
c) villany- vagy távközlési oszlop esetén: 2 m, mechanikai védelemmel: 1 m.

MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt.
Székhely: 6724, Szeged, Pulcz u. 44.
Cgsz: 06-10-000470; Adószám: 13937856-2-06
Nyilvántartó Bíróság: Szegedi Törvényszék Cégbírósága

Telefon: + 36 96 616 316
E-mail: info@mvmegazdegazhalozat.hu
www.mvmhalozat.hu

MVM

Hálózat

1.4. A gázelosztó vezetéket más nyomvonalas létesítményekkel párhuzamosan, keresztezés nélkül kell elhelyezni.
1.5. Amennyiben az 1.4. pontban előírtak nem teljesíthetőek, a gázelosztó vezeték és más nyomvonalas létesítmény keresztezési szöge 30°-nál kisebb nem lehet.

- **Üzemelő gázelosztó vezeték védőtávolságát, elhelyezési távolságát és alkalmazandó biztonsági övezetének mértékét a GVBSZ az alábbiak szerint szabályozza:**

GVBSZ IV. FEJEZET

1. Védőtávolság
1.1. A gázelosztó vezetéknek építményektől, nyomvonalas létesítményektől és más objektumoktól olyan távolságra kell lennie, amely biztosítja állaguk kölcsönös megóvását, és lehetővé teszi biztonságos üzemelésüket, beleértve a karbantartást és az üzemzavar-elhárítást is.
1.1.1. Térszint alatt elhelyezett gázelosztó vezeték esetében épület, vasúti úrszelvény és villamosvágány szélétől az alábbi táblázat szerinti védőtávolságokat kell biztosítani.

	A	B	C	D
1	Nyomásfokozat	Védőtávolság (m)		
2		épülettől	vasúti úrszelvénytől	villamosvágánytól
3	Kisnyomás	2 (1)	2 (1)	2 (1)
4	Középnyomás	4 (2)	4 (2)	3 (1)
5	Nagy-középnyomás	5 (2,5)	5 (2)	3 (1)

1.1.2. Az 1.1.1. pont szerinti táblázat zárójelben lévő védőtávolságai alkalmazhatók, ha:
a) az épületet megközelítő vezetéknek a zárójel nélküli védőtávolságon belül az e fejezet 4.1. pontja szerinti védelme biztosított,
b) a vasutat vagy a villamosvágányt megközelítő vezetéknek a zárójel nélküli védőtávolságon belül az e fejezet 4.3. pontja szerinti mechanikai védelme biztosított, továbbá
c) a villamos vontatású vasutat vagy a villamosvágányt megközelítő vezetéknek aktív korrózióvédelmi berendezései vannak, amennyiben azok acél anyagúak.

1.1.4. A védőtávolságot a gázelosztó vezeték mindkét oldalán, annak szélső alkotóinak felszíni vetületétől merőleges irányban, a talajszinten kell mérni. Az e Szabályzat előírásai szerint elhelyezett párhuzamos elosztóvezetékek védőtávolságai átfedhetik egymást.

3. **Biztonsági övezet**
3.1. A gázelosztó vezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán – a 3.2. alpont kivételével – **a tengelyétől mért 2 méteres távolság**. Ha ez műszakilag indokolt, a bányafelügyelet a biztonsági övezetet nagyobb mértékben is megállapíthatja, de az a 8 méteres távolságot nem haladhatja meg.
3.2. Védendő létesítmény esetén a biztonsági övezet nem lehet nagyobb, mint az 1. pont 1.1. alpont 1.1.1–1.1.4. pontja szerinti védőtávolság.

- **Üzemelő gázelosztó vezeték biztonsági övezetben alkalmazandó tilalmakat és korlátozásokat a Bt. végrehajtására kiadott 20/2022. (I.31) SZTFH rendelt (továbbiakban: Vhr.) az alábbiak szerint szabályozza:**

Vhr. 37. § (2) A biztonsági övezeten belül tilos

a) – a Vhr. 38. §-ban foglaltak és a bányászati létesítmény, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát, üzemeltetését, karbantartását és hibaelhárítását nem akadályozó kerítés építése kivételével – az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése,
b) a tűzrakás vagy anyagok égetése,
c) a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység,
d) a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése és kiszórása,
e) a robbantási tevékenység és a szeizmikus mérés,
f) a bányászati létesítmény, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát, üzemeltetését, karbantartását és hibaelhárítását akadályozó anyagok elhelyezése,
g) az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagytér és állattartó telep létesítése.

Vhr. 37. § (3) A bányászati létesítmények – a mezőbeni vezetékek kivételével – és a szállítóvezeték részét képező állomások és fáklyák biztonsági övezetének teljes terjedelmében, valamint – ha a biztonsági övezet a 2 métert eléri – az elosztóvezeték tengelyétől mért 2-2 méteres, a szállítóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték, mezőbeni vezeték

MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt.
Székhely: 6724, Szeged, Pulcz u. 44.
Cgsz: 06-10-000470; Adószám: 13937856-2-06
Nyilvántartó Bíróság: Szegedi Törvényszék Cégbírósága

Telefon: + 36 96 616 316
E-mail: info@mvmegazdegazhalozat.hu
www.mvmhalozat.hu

Hálózat

és a célvezeték tengelyétől mért 5-5 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1-1 méteres biztonsági övezet részben tilos

a) a bányászati létesítmény és a vezeték épségét veszélyeztető vagy az üzemeltetést, karbantartást és hibaelhárítást akadályozó növény ültetése,
b) a bányászati létesítmény és a vezeték épségét veszélyeztető vagy az üzemeltetést, karbantartást és hibaelhárítást akadályozó szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
c) a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
d) a kézzel végzett régészeti feltárás és a 38. §-ban foglaltak kivételével egyéb, a felszín megbontásával járó tevékenység (a továbbiakban: földmunka) végzése, valamint
e) a tereprendezés.

- **A tervezett fejlesztés gázellátásnak biztosítása:**

A megkeresésben előadott 40 db újonnan kialakítandó ingatlanok gázellátására kalkulált 47 m^3/h földgázigény a Városföld Katona József és a Deák Ferenc utcákban lévő 3 bar üzemi nyomású DN32-es méretű PE anyagú gázelosztó vezetékek tovább építésével biztosítható.

A tervezett ipari park maximális 1150 m^3/h-ás gázigénye a Dózsa lakótelepet ellátó DN110-es méretű 6 bar üzemi nyomású gázelosztó vezetékről biztosítható, melyet a kialakítandó szilárd burkolatú út padkájában a szilárd burkolatú úttal párhuzamosan vezetve alakítható ki a lenti ábra szerint (narancssárga nyomvonallal jelölve).



Tisztelettel:

Király Gábor
gázüzemvezető-helyettes

MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt.
48.

Ondok Ferenc István
műszaki csoportvezető

MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt.
Székhely: 6724, Szeged, Pulcz u. 44.
Cgsz: 06-10-000470; Adószám: 13937856-2-06
Nyilvántartó Bíróság: Szegedi Törvényszék Cégbírósága

Telefon: + 36 96 616 316
E-mail: info@mvmegazdegazhalozat.hu
www.mvmhalozat.hu

FGSZ Földgázszállító Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Műszaki Irányítás és Üzemeltetés

H-8600 Siófok, Tanácsház u. 5.
8601 Siófok, Pf. 102.
Cégkapu: 12543331
E-mail: info@fgsz.hu
Web: www.fgsz.hu

Városföld Község Önkormányzata

Abonyi Roland
Polgármester Úr részére
hivatal@varosfold.hu
6033
Városföld
Fő utca
35.

Dátum: 2026.04.13.
Iktatószám: 19579/001/FGSZ/2026
Ügyintézőnk: Pásztor Sándor
Telefon: 70/466-1536
spasztor@fgsz.hu

Hiv. szám:A/964-6/2026.
Ügyintézőjük:

Tárgy: Városföld, előzetes állásfoglalás kérése gázközmű-ellátásról és nagynyomású vezeték keresztezéséről.

Tisztelt Abonyi Roland Polgármester Úr!

Az Ön által megküldött „Városföld, előzetes állásfoglalás kérése gázközmű-ellátásról és nagynyomású vezeték keresztezéséről" dokumentumokat megvizsgálva megállapítható, hogy tervezett útépítés, felújítás keresztezi egy-egy helyen a Társaságunk tulajdonában és üzemeltetésében lévő Városföld-Adony 1 DN400 és a Városföld-Adony 2 DN600 földgázszállító vezetékeket, a hozzá tartozó bányaüzemi hírközlő kábelt(BHK) és ezek biztonsági övezetét.

Az engedélyezési eljáráshoz szükséges közmű üzemeltetői nyilatkozatunkat az alábbi feltételek mellett adjuk ki:

Gázvezeték:

- Városföld-Adony 1 DN400 és távvezeték és a 16 méter szabályozási szélességű, nehézgépjármű forgalomra méretezett bekötőútút keresztezés:

A Városföld-Adony 1 DN400 földgázszállító vezeték kiváltása szükséges.

- Városföld-Adony 2 DN600 és távvezeték és a 16 méter szabályozási szélességű, nehézgépjármű forgalomra méretezett bekötőútút keresztezés:

A Városföld-Adony 2 DN600 földgázszállító vezeték kiváltása szükséges.

A gázvezeték kiváltás feltétele az Építtető és az FGSZ Zrt. közötti együttműködési megállapodás létrejötte, melynek megkötése céljából Építtető képviselője Dudás Gábor Miklós üzletfejlesztés vezetőt (GMDudas@fgsz.hu) szíveskedjen írásban megkeresni (mellékelve a hiteles e-közmű nyilatkozatot). A tervezéshez szükséges műszaki tartalom az Építtető vagy annak írásos teljes körű megbízásából eljáró személy/szervezet kérése

FGSZ Földgázszállító Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Műszaki Irányítás és Üzemeltetés

H-8600 Siófok, Tanácsház u. 5.
8601 Siófok, Pf. 102.
Cégkapu: 12543331
E-mail: info@fgsz.hu
Web: www.fgsz.hu

alapján kerül kiadásra, melyet az Üzletfejlesztés vezető által delegált szakértőtől kell megkérni. A műszaki tartalom a megállapodásnak a felek részéről történő aláírását követően az Építtető kérése alapján kerül összeállításra, majd kiadásra. A műszaki tartalom alapján elkészített kiviteli tervet az FGSZ Zrt. Beruházás vezető (Kulcsár Gábor - GKulcsar@fgsz.hu) által delegált szakértőnek kell elektronikusan eljuttatni felülvizsgálatra, ill. az üzemeltetői nyilatkozat kiadása céljából.

A létesítményeink biztonsági övezetét és nyomvonalát érintő tervezett építési munkák csak az FGSZ Zrt. geodéta kollégáinak szakfelügyelete mellett végezhetők (Kovács Barnabás Nyomvonalfelügyelet csoportvezető szakfelugyelet@fgsz.hu).

A kivitelezőnek a szerkeszthető szakfelügyelet megrendelőt a társaság honlapjáról kell letöltenie:

https://fgsz.hu/partnereink/beszallitok/munkavegzeshez/a-munkavegzesre-vonatkozo-eloirasok-szabalyzatok

Hírközlés:

Az elképzelt út keresztezésében a BHK.-t e beruházás terhére szakaszcserével megfelelő védelembe kell helyezni. Ennek feltétele az Építtető és az FGSZ Zrt. közötti együttműködési megállapodás létrejötte, melynek megkötése céljából Építtető képviselője Dudás Gábor Miklós Üzletfejlesztés vezetőt (GMDudas@fgsz.hu) szíveskedjen írásban megkeresni, majd az általa írásban kijelölendő szakértőnél annak összeállítását kezdeményezni (mellékelve a hiteles e-közmű nyilatkozatot, EOV helyes helyszínrajzot és a metszeti rajzot dwg-ben). A tervezéshez szükséges műszaki tartalom az Építtető vagy annak írásos teljes körű megbízásából eljáró (meghatalmazás szükséges) személy/szervezet írásbeli kérése alapján kerül kiadásra, melyet a megállapodás szerint az Építtetőnek kell megkérni. A műszaki tartalom alapján elkészített kiviteli tervet az FGSZ Zrt. Beruházás vezető (Kulcsár Gábor - GKulcsar@fgsz.hu) által delegált szakértőnek kell elektronikusan eljuttatni az üzemeltetői nyilatkozat megszerzése céljából. A tervezéshez szükséges szakági kiegészítő adatszolgáltatás a megállapodás aláírása előtt közvetlenül a VMH Mérnökségen (feremolnar@fgsz.hu), míg aláírását követően a Beruházási osztályon kérhető.

Minden további egyéb építés vagy hasznosítás, mely a szállítóvezetékek biztonsági övezetét érinti, annak további egyeztetés szükséges.

Katódvédelem:

Katódos szakági érintettség nem merül fel.

FGSZ Földgázszállító Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Műszaki Irányítás és Üzemeltetés

H-8600 Siófok, Tanácsház u. 5.
8601 Siófok, Pf. 102.
Cégkapu: 12543331
E-mail: info@fgsz.hu
Web: www.fgsz.hu

Védőtávolság:

A Városföld-Adony 1 DN400 földgázszállító vezetéknek 28-28 m és a Városföld-Adony 2 DN600 földgázszállító vezetéknek 30-30 m a biztonsági övezete. A hozzá tartozó bányaüzemi hírközlő kábelt(BHK) biztonsági övezeten ezen két földgázszállító vezeték biztonsági övezetén belül helyezkedik el.

A korlátozásokat a 20/2022. (I.31.) SZTFH rendelet tartalmazza.

Kapacitás:

Városföldön jelenleg egy „Városföld" megnevezésű 7.000 m³/h maximális kapacitású 6 bar kiadási nyomású gázátadó állomás található, melyen a kapcsolódó rendszerüzemeltető az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt.

Tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban ezen a gázátadó állomáson a legnagyobb fogyasztás 1.800 m³/h volt**, elvileg az 1.200 m³/h többlet max. csúcsigény kielégíthető lenne**, ugyanakkor a „Városföld" megnevezésű kiadási pont a „Kiskundorozsma I+Városföld" ún. összevont kereskedelmi pont része, azaz a két kiadási pont együttes vizsgálata is szükséges, ezért a többlet kapacitás biztosítása részletesebb vizsgálatot kíván.

Ehhez szükséges az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. elosztó bevonása is, amelynek fejlesztési javaslatára vonatkozó „Kapacitás és hidraulikai tanulmánya" 2025-ben nem tartalmazza a jelenlegi kapacitásbővítésre vonatkozó információkat.
Amennyiben az Önkormányzat a földgázszállítórendszerhez közvetlenül kíván csatlakozni, ahhoz mindenféleképpen fejlesztés szükséges.

Tájékoztatjuk arról, hogy a MEKH által jóváhagyott FGSZ Zrt. Üzletszabályzat 3. melléklet értelmében "A földgázszállító rendszerről közvetlen szállítóvezetéki felhasználóként 2 000 m³/h vagy annál kisebb teljesítményű Felhasználó nem látható el földgázzal, ezért földgázszállító vezetékhez – közvetlen szállítóvezetéki felhasználóként - kizárólag 2 000 m³/h kapacitás feletti fogyasztó csatlakozhat", továbbá "A csatlakozási pont kialakítása nem tartalmazhat csővezeték fejlesztést, illetve bővítést".

Az FGSZ Zrt. infrastruktúrának egyik legfontosabb része a Városföldi csomópont, ezért jelen pillanatban nem lehet nyilatkozni teljes bizonyossággal a jövőbeni fejlesztésekről.

Erősáram:

A feszültség szint és keresztezési szög alapján nem szükséges erősáramú befolyásoltsági vizsgálatot végezni.

FGSZ Földgázszállító Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Műszaki Irányítás és Üzemeltetés

H-8600 Siófok, Tanácsház u. 5.
8601 Siófok, Pf. 102.

Cégkapu: 12543331

E-mail: info@fgsz.hu
Web: www.fgsz.hu

Követelményeket a MSZ EN 50443 tartalmazza.

A 26/2022 SZTFH és az MSZ 13207-ben megfogalmazott követelmények vonatkoznak. A csővezeték alkotótól min. 0,6m-s távolságot kell tartani.

Jóváhagyta:

.....
Király István
Főmérnök
Elektronikusan aláírva.

.....
Chován Péter
Távvezeték mérnökség vezető
Elektronikusan aláírva.

Melléklet: 20/2022 SZTFH rendelet
Kapják: Címzett(ek)

3. MELLÉKLET: BÁCSVÍZ VÍZ ÉS CSATORNASZOLGÁLTATÓ ZRT VÁLASZA

BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.
6000 Kecskemét, Izsáki út 13. Pf.: 133. Tel.: 76 / 511 511 Fax: 76/481 282
Email: info@bacsviz.hu

Városföld Község Önkormányzata
Abonyi Roland polgármester
részére

Ügyintéző: Tóth Dezső
Ikt. szám: 011460-002/2026
Ügyiratszám: A/964-2/2026

Városföld
Fő utca 35.
6033

Tárgy: *tájékoztatás Városföld 2 részterületre vonatkozó víziközmű elláthatóságára*

Tisztelt Polgármester Úr!

A Városföld Község belterületén tervezett ingatlanfejlesztéseikhez kapcsolódóan a kért előzetes tájékoztatás és kapacitásvizsgálat, valamint a még ellátatlan ingatlanok tervezett fejlesztése tárgyában kért nyilatkozatunkat az alábbiak figyelembevételével adjuk meg.

A Bácsvíz Zrt. a víziközmű-szolgáltatási tevékenységet a szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX törvény, valamint a törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) számú Kormányrendeletben foglaltak alapján végzi.

A terület fejlesztésével kapcsolatos ivóvíz-közmű igények kiszolgálását Városföld Község Önkormányzatának távlati fejlesztési terveivel összhangban szükséges figyelembe venni.

A vízellátást és szennyvízelvezetést igénylő ingatlanok tervezett közterületi telekhatárán jelenleg nem található üzemelő víziközmű törzshálózat.

A tárgyi ingatlanok vízellátására, a tűzivíz igények kiszolgálására és a szennyvizek elvezetésére az alábbi lehetőséget javasoljuk.

Vízellátás

1. Tervezési feladat

A falusias lakóterület telekosztását követően kialakult 40 db, egyenként 900 m^2-es telkek önálló telki vízbekötéseken keresztüli ellátása kiépítéséhez vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező ivóvíz-gerincvezeték létesítése (hálózatbővítés) szükséges.

A hálózatbővítés megvalósítható oly módon, hogy a jelenleg a Deák Ferenc utca végén üzemelő vezetékhez történő csatlakozással, egy körvezeték kiépítése szükséges a kialakításra kerülő közút nyomvonalát követve a Katona József utca – Petőfi Sándor utca kereszteződésében már kiépített vízvezetékhez történő visszakötéssel, összesen 710 méter hosszban. A hálózatbővítést hidraulikai számításokon alapuló méretezés és tervezés kell megelőzze. (*1. sz. melléklet*)

Ez a körvezeték képes a lakossági igények kielégítésére. Amennyiben területfejlesztés, illetve átsorolás is tervezett, úgy a térséget ellátó gerincvezetékek átmérőjének vizsgálata szükséges tárgyi fejlesztéshez.

BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.
6000 Kecskemét, Izsáki út 13. Pf.: 133. Tel.: 76 / 511 511 Fax: 76/481 282
Email: info@bacsviz.hu

A lakóövezetre megadott 23,6 m^3/nap átlagos vízigény a jelenlegi 280-400 m^3/nap vízigény mellett a települési vízmű ismert maximum 500 m^3/nap kapacitásával még kiszolgálható, külön fejlesztést nem igényel.

2. Tervezési feladat

A 15,68 ha-os ipari terület becsült 140-180 m^3/nap vízigényével növelt települési vízigény már meghaladja a vízellátó rendszer jelenlegi kapacitását.

Az elláthatóság érdekében jelenleg két megoldás jöhet szóba:

- A települési rendszer fejlesztése, amely magában foglalja
  - a vízbázis növelést új kút/kutak létesítésével,
  - a növekedéshez méretezett tisztítástechnológia fejlesztését,
  - az elosztóhálózat bővítését, meglévő vezetékek átmérő-növelését.

A javasolt hálózati fejlesztést a *2. sz. melléklet* mutatja be. Mindhárom fejlesztési rész igényel tervezést, engedélyeztetést, kivitelezést. Párhuzamos futtatás esetén legalább 1,5-2,5 év átfutással lehet számítani üzembe állításig.

- Kapcsolódás távvezetéken keresztül a szomszédos Kecskeméti Vízellátó Rendszerhez.

A javasolt fejlesztést a *3. sz. melléklet* mutatja be. A fejlesztési javaslat igényel tervezést, engedélyeztetést, kivitelezést, becsült átfutási ideje 1,5 év (MÁV és Magyar Közút érintettség).

A vízimunka elvégzéséhez, vízilétesítmény megépítéséhez (átalakításához, megszüntetéséhez) szükséges vízjogi létesítési engedélyt a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) szerint az építtető, a tulajdonos vagy a vagyonkezelő köteles megszerezni. A kérelemhez a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben meghatározott mellékleteket - ideértve az engedélyezési terveket (tervdokumentációt) - kell csatolni.

Vízjogi létesítési engedélyt szaktervező által készített, hidraulikai számítással alátámasztott, a Bácsvíz Zrt. Vízszolgáltatási Ágazatával előzetesen egyeztetett, engedélyezési tervdokumentáció benyújtásával kell kérni a területileg illetékes (Csongrád-Csanád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály) hatóságtól.

A vízbekötések kialakításának kivitelezéshez az 58/2013. (II.27.) Kormányrendelet 5. számú melléklete előírásai szerinti tervet– amely tartalmazza a belső ellátórendszerek nyomvonalvezetését – kell készíttetni szaktervezővel és azt engedélyezés céljából Társaságunkhoz elektronikus úton az ftp.bacsviz.hu címre kell benyújtani. Jelen nyilatkozatnak a tervdokumentáció elengedhetetlen részét kell képeznie.

A megépült közművet a víziközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX törvény 8.§ (1) pontja alapján át kell adni Városföld Község Önkormányzatának. Az Önkormányzattal e

BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.
6000 Kecskemét, Izsáki út 13. Pf.: 133. Tel.: 76 / 511 511 Fax: 76/481 282
Email: info@bacsviz.hu

célból Vagyonátadási Előszerződés vagy Megállapodás megkötése szükséges az engedélyes terv birtokában a munkavégzés megkezdése előtt.

Szennyvíz elvezetés

1. Tervezési feladat

A telekosztást követően kialakult 40 db telek önálló szennyvíz bekötésen keresztüli ellátásának kiépítéséhez vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező szennyvíz gerincvezeték létesítése (hálózatbővítés) szükséges.

A hálózatbővítés megvalósítható a Deák Ferenc, vagy a Dózsa György utca végén üzemelő gravitációs szennyvízcsatorna tovább építésével, geodéziai magassági adatok ismeretében. A továbbépített szennyvízcsatorna képes a lakossági igények kielégítésére.

A lakóövezetre megadott 21,8 m^3/nap átlagos szennyvíz elvezetési igény kiszolgálható, a fentieken túli külön fejlesztést nem igényel.

2. Tervezési feladat

A 15,68 ha-os ipari terület becsült 130-170 m^3/nap szennyvíz elvezetési igénye meghaladja a jelenleg üzemelő szennyvízelvezető rendszer kapacitását.

Az elláthatóság érdekében a jelenleg üzemelő települési szennyvíz végátemelő és nyomóvezeték bővítése szükséges a befogadó „Mercedes" szennyvízátemelőig. A szükséges műszaki megoldás megismeréséhez tanulmányterv készítése szükséges, mely meghatározza a megnövekedett igények alapján a szükséges fejlesztés részleteit.

Finanszírozás

A fejlesztéshez az Önkormányzat igényelhet különböző pályázati forrásokat.

Kecskemét, 2026. március 31.

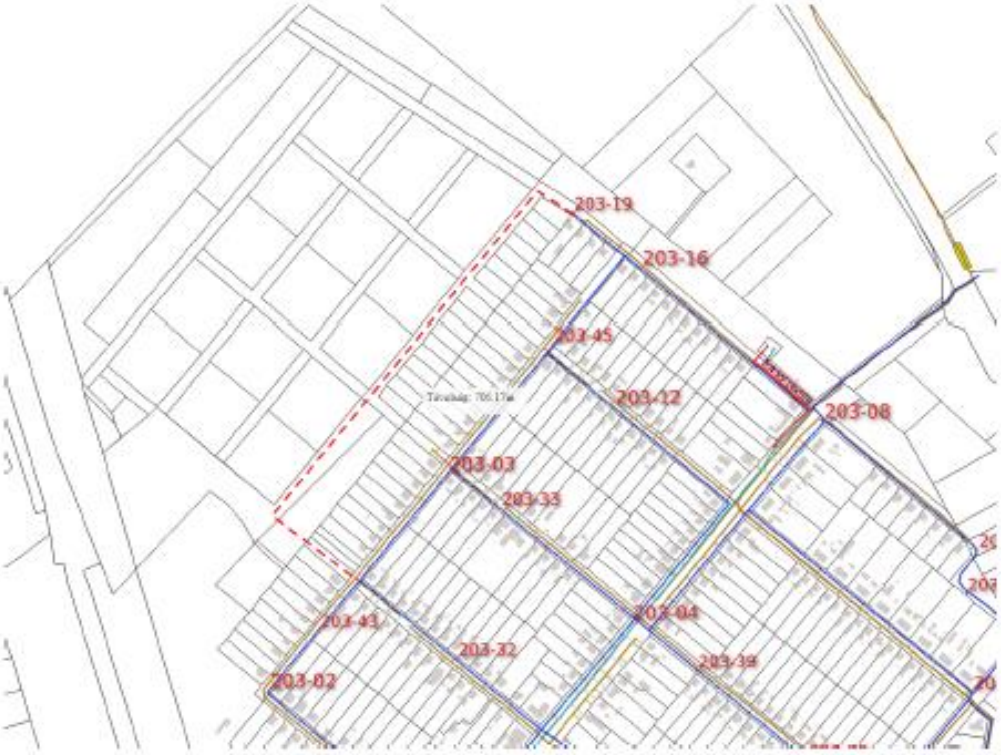
Tisztelettel:

Balogh Zoltán
üzemeltetési igazgató

Tóth Dezső
vízszolgáltatási műszaki vezető

BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.
6000 Kecskemét, Izsáki út 13. Pf.: 133. Tel.: 76 / 511 511 Fax: 76/481 282
Email: info@bacsviz.hu

1. sz. melléklet



BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.
6000 Kecskemét, Izsáki út 13. Pf.: 133. Tel.: 76 / 511 511 Fax: 76/481 282
Email: info@bacsviz.hu

2. sz. melléklet



BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.
6000 Kecskemét, Izsáki út 13. Pf.: 133. Tel.: 76 / 511 511 Fax: 76/481 282
Email: info@bacsviz.hu

3.sz. melléklet



4. MELLÉKLET: MVM VILLAMOSENERGIA SZOLGÁLTATÓ UÖÜ VÁLASZA

Hivatkozási szám: ÜK 2069988712
MVM Démász Áramhálózati Kft.
„Tisztelt Ügyfelünk,

2026.04.20 -án érkezett elektronikus megkeresésükre, melyben Városföld település egy nagyobb területének komplex energiaellátására kértek Társaságunk részéről indikatív ajánlatot az alábbi válaszunkat küldjük:

A beküldött dokumentum alapján Társaságunk fejlesztési szakterülete megvizsgálta a szükséges hálózatfejlesztéseket és hálózatkiváltásokat, hálózatátalakításokat. A munkák során szükséges a közcélú középfeszültségű és kisfeszültségű elosztó hálózaton jelentős beavatkozások elvégzése új hálózatok/hálózatrészek építésével, illetve meglévő hálózatok kitérítése és/vagy átalakítása.
Továbbá, szükséges a mögöttes hálózatokon is beavatkozásokat végezni, melyben alállomás átépítés is érintett. Figyelembe véve a fejlesztés mértékét és a legkisebb költség elvét, az előzetes becsült költség, mely Ügyfelünket terhelné és mind a vételezési igény kapcsán felmerülő csatlakozási díjat mind a hálózatkiváltások kapcsán jelentkező teljes költségviselést tartalmazza, együttesen kb. ~650.000.000 - 700.000.000 Ft + ÁFA.
Az előirányzott fejlesztések legkisebb becsült átfutási ideje az új közcélú hálózat üzembehelyezésének napjáig a szerződéskötéstől számítva minimum ~60 hónap.
Felhívjuk Tisztelt Ügyfelünk figyelmét, hogy jelen adatok tájékoztató jellegűek és a mai dátummal érvényesek. Az adatok pozitív vagy negatív irányú változásának elkerülésére Társaságunk semmilyen garanciát nem tud nyújtani.
Jelen tájékoztató levél nem minősül ajánlattételnek!
A pontos költségeket és határidőket az igény(ek) benyújtását követően tudjuk megállapítani, amikor az igénybejelentés(ek)re Társaságunk részéről hivatalos dokumentumként Műszaki-gazdasági tájékoztató(ka)t küldünk Tisztelt Ügyfelünk részére.
Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását! További kérdés esetén forduljanak Társaságunkhoz bizalommal!
Megértésüket köszönjük!"
Üdvözlettel:

Szendi Attila
Medior csatlakozási szakértő
Közcélú hálózat csatlakozási csoport
Csatlakozási és kiserőmű menedzsment szakterület
Közcélú csatlakozás menedzsment osztály
Mobil: +36 20 230 6825

MVM Démász Áramhálózati Kft.
6724 Szeged,
Pulz utca 44.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatjuk, hogy az igényelt teljesítmény kiszolgálását megelőzően szükséges volt az ingatlant ellátó közcélú hálózat felvevőképességének vizsgálata.
Az illetékes szakterületünk visszajelzése alapján az Ön által igényelt teljesítmény a közcélú hálózat jelenlegi terheltsége mellett hálózatfejlesztés nélkül nem biztosítható.

A hálózatfejlesztéssel kapcsolatos műszaki-gazdasági tájékoztatót az illetékes szakterület külön levélben küldi meg.

Szíves megértését és türelmét köszönjük.

Kérjük, hogy üzenetét az elosztoi.kiemeltugyfel@mvm.hu email címre szíveskedjen megküldeni.

Tisztelettel,

Gárdián Gyöngyi
Ügyfélmenedzser
Kiemelt igények szakterület