FH/999-1/2025

ELŐTERJESZTÉS

Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 29-i ülésére

Tárgy: **A településterv véleményezési eljárásának lezárása**

Előterjesztő:

Balogh József János
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Rédei Zsuzsa
települési főépítész és

Rédeiné Bondor Klára
településtervező

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

A Képviselő-testület bizottsága

Törvényességi véleményezésre megkapta:

Vincze Miklós
jegyző

Jóváhagyom:

Vincze Miklós
jegyző

Pénzügyi iroda részéről látta:

Halcsikné Szabó Ágnes
irodavezető

Döntési javaslat: határozati javaslat
Döntési változatok száma: 1
Melléklet: véleményezési dokumentáció

Fülöpháza Község Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS
Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 29-i ülésére

Tárgy: A településterv véleményezési eljárásának lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

Fülöpháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete 51/2021. (X.28.) számú határozatával döntött Fülöpháza településterve elkészíttetéséről *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Vhr.)* szerinti tartalommal.

A tervezés elindítása óta a tervezés alapját képező magasabb szintű jogszabályok jelentősen átalakultak, új jogszabályok léptek hatályba és a korábbi szabályok jó része vagy hatályát vesztette, vagy módosult.
Ezek ismertetése a 2025. május 29-i testületi ülésen megtörtént. Emlékeztetőül a teljesség igénye nélkül: Hatályba lépett a 2023. évi C. törtvény, (Méptv), hatályát vesztette a 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). Hatályba lépett a 280/2024.(IX.30.) Kormányrendelet (TÉKA), hatályát vesztette 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK). 2023. év végén lényegesen módosult a 2018. évi CXXXIX. évi törvény (Trtv, Magyarország területrendezési terve), lényegesen módosult Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Terve is a 2/2024.(II.26.) önkormányzati rendelettel. Ezekkel összefüggésben egy sor magasabb szintű jogszabály is változott, amelyek befolyásolják a településtervet.

Fentiekre tekintettel Fülöpháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete 51/2025. (V.29.) Kt. számú határozatával döntött a terv Méptv. és TÉKA előírásainak megfelelő elkészítéséről, egyben döntött az új beépítésre szánt területek kijelölésének szükségességéről és az ezzel összefüggő csereterületek kijelöléséről.

A tervezet fenti döntés értelmében a hatályos jogszabályok szerint átdolgozásra került és így lett államigazgatási és társadalmi (partnerségi) egyeztetésre bocsájtva.

A véleményezési dokumentáció államigazgatási és partnerségi véleményeztetése 2025. június 23-án indult az elektronikus E-tér véleményezési felületen, valamint az önkormányzat honlapján. A véleményezésben érdekelt és érintett államigazgatási szerveket hivatali kapun keresztül is megkerestük.

A beérkezett vélemények többsége támogató, kifogást nem emelő vélemény volt. Az Állami főépítész véleményében kisebb javításokat kért, melyet a terven átvezettünk. (részletes ismertetése a határozat-tervezet 1. mellékletében, az összegezésben) A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya nem támogatta a beépítésre nem szánt övezetbe visszasorolásokat és egyes különleges beépítésre nem szánt területek Vi intézményterületbe történő átsorolását. Ezügyben egyeztettünk a véleményezővel, továbbá elektronikusan elküldtük az észrevételekre adott szakmai válaszainkat, melyet a véleményező szerv 2025. szeptember 11-i elektronikus válaszlevelében elfogadott.

A településterv tervezetének ismertetése céljából 2025. július 16-án lakossági fórumot is tartottunk.
A lakossági fórum jegyzőkönyve jelen előterjesztés mellékletét képezi. (1.melléklet)

Ez alapján 2 helyen történik a tervben változtatás.

1: A 204/2 és 204/10 hrsz-ú telkek beépítetlenek és önkormányzati tulajdonban vannak, átsorolhatók Lf övezetbe, a 202/5-7 hrsz-ú 3 db telek beépítetlen és ugyanazon magánszemély tulajdona, aki nem kérte az átsorolást, ennek Lf övezetbe átsorolása nem javasolt. A módosítással (önkormányzati területek Lf övezetbe átsorolásával) a Gksz terület 0,2236 ha-ral csökken az Lf terület javára. Megfontolandó azonban a 204/2 hrsz-ú

telek Lf övezetbe átsorolása, mert a 204/1 hrsz-ú telken megépült vágópont a telekhatártól 3 m-re épült meg, a 204/2 hrsz-ú telek viszont oldalhatáron álló módon épülne be. A TÉKA szerint oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület legfeljebb 2 m-re építhető a telekhatártól. A telekszélesség 18 m, a 2 m elhagyásával az építési hely szélessége (18-2-5,5) 10,5 m széles, ami elégnek látszik, de a létesülő lakóház és a vágópont közötti 5 m távolság lehet, hogy nem elég. Ez a területet célszerűbb lenne Gksz övezetben hagyni és egyesíteni a 204/1 hrsz-ú telekkel. A 204/10 hrsz-ú telek nem osztható meg, mert annak területe 1468 m2, és a kialakítható legkisebb telekterület pedig 900 m2.

2: Molnár Sándor a 051/13, 051/14, 051/103 helyrajzi számú ingatlanok részbeni, illetve családjával közös tulajdonban lévő ingatlanok vonatkozásában jelezte, hogy a 051/14 helyrajzi számú ingatlanon lévő gazdasági épületei, melyek csak részben szerepelnek az ingatlan-nyilvántartási térképen, részben vagy teljesen a 051/103 hrsz-ú erdőterületen vannak. Szeretné ezen épületek ingatlan-nyilvántartási térképre történő feltüntetését, de ennek akadálya az, hogy az épületek erdőövezetben vannak. Kéri az övezethatár módosítását, és felajánlotta, hogy az így megszűnő erdőterület helyett ugyanakkora csereterületet biztosít erdőövezetként a mezőgazdasági övezetbe tartozó 051/13 hrsz-ú telekből. Az övezethatár módosításához geodéziai felmérést biztosít a meglévő épületekről az övezethatár jogszerű megállapítása érdekében. Az észrevétel, kérés méltányolható, a terv módosítása a meglévő állapot szerint a geodéziai felmérés alapján javasolt. Az övezethatár módosítása a 051/14 és 051/103 hrsz-ú telkek közötti telekhatár módosítással jár az épületfeltüntetések érdekében, míg a 051/13 és 051/103 hrsz-ú telkek közötti övezethatár-változás nem jelent telekalakítási kötelezettséget.

Már a májusi testületi ülésen is jeleztük, hogy azon kijelölt zöldterületek (Zkp, Zkk) tulajdonjogának megszerzését, amelyek nem önkormányzat tulajdonban vannak, a településterv jóváhagyásakor biztosítani kell legalább településrendezési szerződéssel. Ez 16 db magántulajdonú ingatlant érint és többfajta településrendezési szerződés (TRSZ) megkötését jelenti.

Első esetben:

A zöldterület kijelölése közvetlenül kapcsolódik új beépítésre szánt terület kijelöléséhez. (Ady Endre utca északkeleti oldala) Ekkor a kijelölt zöldfelületnek térítésmentesen kell önkormányzati tulajdonba kerülnie, és az érintetteknek vállalniuk kell a zöldfelület (Zkk) kialakítását és gondozását, mert közvetlenül érintettek a lakótelkek kialakításával. Cserébe az önkormányzat nem kérne közművesítési hozzájárulást. A belterületbe vonást az önkormányzat elvégzi, de ennek földmérési, eljárási költsége, valamint a termőföld más célú hasznosításának földvédelmi járuléka a telektulajdonosokat terheli csakúgy, mint a telekalakítással járó földmérési és eljárási költségek. Ez a 064/181-186 hrsz-ú és a 064/188-191 hrsz-ú, 10 db ingatlant úgy érinti, hogy a kialakuló lakásépítési telkük és az Ady E. utca közötti mintegy 7 m széles területsávot kell önkormányzati tulajdonba adni, majd az így kialakuló zöldterületet kialakítani és gondozni. A 064/187 hrsz-ú ingatlant ezen felül útszabályozás is érinti, amely kb. 300 m2 területű közút kialakítását jelenti, ami szintén önkormányzati tulajdonú kell legyen. Ez az érintett ingatlant hátrányosan érinti, ezért a többi, nem érintett tulajdonosnak vagy az önkormányzatnak ezt a szerződésben kompenzálni kellene. A 064/180 hrsz-ú ingatlan nagy része, mintegy 1870 m2 kerülne Zkk önkormányzati tulajdonú területbe a kialakuló építési telek előtti kb 7 m-es sávon felül, ezért a többi, nem érintett tulajdonosnak, vagy az önkormányzatnak a szerződésben ezt is kompenzálni kellene. Félő, hogy a TRSZ-t így nem írnák alá a hátrányosan érintett tulajdonosok, a Zkk területek önkormányzat által történő megvásárlására nincs és nem is teremthető meg a fedezet. A kisajátításnak a rendezési terv képezhetné jogalapját, amit viszont a TRSZ-ek létrejötte nélkül nem lehet jóváhagyni.

Második esetben:

A zöldterület kijelölésére- beépítésre szánt lakóterület beépítésre nem szánt területbe visszasorolásával azért kerül sor, mert csak így biztosítható a Méptv. előírása, mely szerint

*„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. „***

Ez a terület 4 ingatlant (hrsz: 131, 150, 151, 153/3) érint területük különböző mértékében, továbbá érinti őket a terület feltárását biztosító utcák kialakítása (Bartók B. utca folytatása, a 153/2 hrsz-ú utca dél felé történő folytatása, és a két utca merőleges összekötése kiszolgáló úttal.)

Jelen esetben olyan TRSZ-t kellene kötni, mely szerint a kialakuló közterületek (út és Zkp) az önkormányzat tulajdonába térítésmentesen kerülnek átadásra úgy, hogy a rájuk eső önkormányzati tulajdonba kerülő terület arányos legyen jelenlegi tulajdoni arányukkal. Ez a tulajdonosok és az önkormányzat közötti kétoldalú szerződésben valószínűleg nem rendezhető, ezért az érintett területet telekcsoport újraosztási kötelezettséggel kell terhelni, így a terület egyszerre alakul ki és a költségek (termőföld más célú hasznosítása, terület önkormányzati tulajdonba adása, közművesítési költségek, egyebek) a jelenlegi tulajdon arányában megoszthatók.

Mivel a Zkp és közlekedési területek egyszerre kerülnének önkormányzati tulajdonba, a tulajdonba adás a tényleges telekalakítás időpontjához köthető, és addig a terület jelenlegi művelési ága szerint használható.

Mivel a szerződéseket a terv jóváhagyásáig meg kell kötni úgy, hogy azok a tervjóváhagyással egyidejűleg hatályba lépjenek, a tulajdonosokkal a tárgyalásokat haladéktalanul meg kell kezdeni.

Megjegyzendő, hogy a Zkk és Zkp területek szabályozási vonallal határoltak, így a terv jóváhagyásáig és hatályba lépéséig ki sem alakíthatók, tehát *legfeljebb előszerződések megkötésére van lehetőség*, vagy a teljes érintett terület megvásárolható, ha a tulajdonosok el akarják azt adni. Ebben az esetben is nagy akadály az önkormányzati fedezet és az, ha a terület nem eladó.

Összegezve: Olyan előszerződéseket lehet és kell kötni, amelyek garantálják, hogy a terv jóváhagyásával a szerződések tényleges szerződésekké válnak, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülnek és legalább 3 éven belül végre is lesznek hajtva.

Ennek érdekében a tárgyalásokat haladéktalanul meg kell kezdeni. **Mivel a záró véleményezési szakaszban a szerződések meglétét az országos főépítész ellenőrzi, addig a terv záró véleményezésre nem bocsájtható, amíg az előszerződések nincsenek aláírva.**

A véleményezési szakasz a beérkezett vélemények képviselő-testületi ismertetésével zárul, melynek során a vélemények elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról kell döntenie a képviselő-testületnek. Vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

A visszaérkezett államigazgatási vélemények többsége nem tartalmaz kifogást, észrevételt, ezek egyetértő véleménynek tekintendők. A vélemények egy része pontosításokra, kiigazításokra vonatkozik, ezek elfogadhatók és a záró szakmai véleményezésre kidolgozandó anyagban átdolgozandók.

Mindezek alapján a *határozat-tervezet 1. mellékletében* ismertetett *vélemények és válaszok elfogadásával folytatható a véleményezési eljárás* az állami főépítészi feladatokat ellátó vármegyei kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével.

A határozat-tervezet mellékletei az önkormányzati hivatal és a tervező közös álláspontját tükrözi, mely annak képviselő-testületi elfogadásával válik az önkormányzat véleményévé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és a határozat-tervezet szerint hozza meg döntését.

Fülöpháza, 2025. 09.24.

Balogh József János
polgármester

Határozat-tervezet:

…../2025. (IX.29.) sz. Kt:
A Településterv véleményezési eljárásának lezárásáról és az újonnan kijelölt zöldterületek önkormányzati tulajdonba adásáról szóló településrendezési szerződések (TRSZ) megkötéséről

Határozat

Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete Fülöpháza Község Önkormányzata megalkotandó Településtervével kapcsolatban az alábbi döntéseket hozta:

1. A Képviselő-testület megismerte a településtervben foglaltakat, továbbá a véleményezési eljárás keretében beérkezett vélemények alapján szükséges módosításokat és az abban szereplő javasolt változtatásokkal egyetért, a szükséges javítások elvégzése után a terv záró szakmai véleményezésre bocsájtását javasolja.
2. A Képviselő-testület a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi elemeiről szóló, a határozat 1. mellékletét képező, a Képviselő-testületnek címzett feljegyzés tartalmát elfogadja.

3. A Képviselő-testület a véleményezési eljárást egyetértéssel lezárja, mivel a lakossági igények a jogszabályi keretek között teljesítettek, az államigazgatási egyeztetési eljárás pedig jelen határozat 1. számú mellékletének elfogadásával zárult.

4. Felhatalmazza a polgármestert a településtervben újonnan kijelölt zöldterület övezet önkormányzati tulajdonba kerülése érdekében megkötendő településrendezési szerződések előkészítésére, a tárgyalások lefolytatására.

5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a döntés közzétételére, valamint, hogy ezt követően a tervezetet, az egyeztetés dokumentumait, e döntést és a döntés közzétételét igazoló nyilatkozatot a hatályos jogszabályok szerint töltse fel az E-tér felületre és kérje meg az Állami Főépítész hatáskörében eljáró BKVMKH záró szakmai véleményét, melyhez csatolja az érintettek által aláírt előszerződéseket.

Felelős: Balogh József János polgármester
Határidő: értelemszerűen

1. melléklet

FELJEGYZÉS

Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete által készíttetett teljes közigazgatási területre kiterjedő településtervhez szükséges Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kr.) 7.§ (7) bekezdése alapján az (1)-(4) bekezdések figyelembevételével az új településterv Megalapozó és Alátámasztó munkarészeit főépítészi feljegyzésben kell meghatározni, melyet a Képviselő-testület határozattal fogad el, amely a településterv készítéséről szóló önkormányzati döntés melléklete.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A településtervet a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv), Magyarország és egyes térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (Kr.), Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 2/2024. (II. 26.) önkormányzati rendelete, a Miniszterelnökség által kiadott településtervezési szabályzat és a kapcsolódó ágazati jogszabályok szerint kell elkészíteni.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a fejlesztési tervre és a rendezési tervre együtt, egy dokumentumban készül az önkormányzat által biztosított digitális és egyéb adatszolgáltatás alapján.

Ennek tartalma:

- **Megalapozó vizsgálat: A Kr. 1. mellékletében foglaltak szerint kell elkészíteni.**
- **Alátámasztó javaslat: A Kr. 2. mellékletében foglaltak szerint kell elkészíteni.**

A településre nem releváns munkarészek elhagyhatók.

Fülöpháza, 2025. 09. 19.

Rédei Zsuzsa

települési főépítész

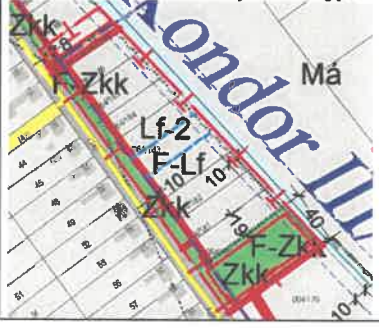
Fülöpháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2025. (IX.29.) sz. Kt. határozata 1.melléklete

ÖSSZEGEZÉS

Fülöpháza településtervének a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Vhr.) 66.§ szerinti véleményezési szakaszban beérkezett véleményekről

1. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész BK/AFI/567-5/2025.	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
- Kérjük a *Vhr.* 7. § (7) bekezdésben foglalt megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának meghatározásáról szóló **önkormányzati főépítészi feljegyzés** pótlását.	-pótoljuk
Településfejlesztési terv (továbbiakban: TFT)	
- A Településtervezési Szabályzat (továbbiakban: Szabályzat) 2. § (3) bekezdése alapján kérjük pl. a 064/314 vagy 058/37 hrsz-ú ingatlanokon látható lila pontok törlését vagy jelmagyarázatban történő rögzítését.	- a lila pontok egyedi tájértékek, amelyek a shp. fájlok bekapcsolva hagyása miatt maradtak rajta, a fejlesztési tervről töröljük, javítva
- A Szabályzat 2. § (8) bekezdése alapján kérjük a fejlesztési akcióterületek azonosíthatóságának jelzését sorszámmal vagy megnevezéssel a cselekvési programmal összhangban.	- javítva
- A jogbizonytalanság elkerülése érdekében javasoljuk, hogy a jelmagyarázat egyszer, egy helyen szerepeljen (pl. „Közművek" nem egyezik).	-javítva
Megalapozó vizsgálat	
- A *Vhr.* 7. § (1) bekezdése, illetve az 1. melléklet 4. pontja szerint a megalapozó vizsgálat tartalmazza az aláíró lapot, amelyen szerepelnie kell az önkormányzati főépítész aláírásának is. Fentiek tekintetében hiányos az aláíró lap, ezért kérjük ennek korrigálását.	-pótoljuk
- Kérjük megvizsgálni a *Vhr.* 1. melléklet 3. p) pontja szerinti érintettséget.	- Megvizsgáltuk. Mivel a HM Légügyi Főosztálya írásban észrevételt nem tett, telefonon megkerestük a Légügyi Főosztály illetékesét, aki azt nyilatkozta, hogy Fülöpháza település állami légiközlekedéssel nem érintett. Erről körlevelet küldött 5144-102/2025./h számmal valamennyi Állami Főépítészenek.
- Az *„1.1 Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok"* című fejezetben (3. oldal) a települést jelző csillag pontatlanul szerepel, ezért kérjük javítani.	-javítva
Alátámasztó javaslat	
- Az új zöldterületek kijelölésével kapcsolatban felhívjuk a figyelmet a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: OTrT)* 12. § (4)	-„(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

bekezdésében foglalt követelményre.	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 településrendezési szerződések tervezetét a záró véleményezési dokumentációhoz csatoljuk
Az *„1.1 Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója"* című fejezetben a Kondor csatorna mellett kijelölt új lakóterületeknél a partéltől számított 10 méter teleksáv nem építhető be. Javasoljuk tárgyi előírás rögzítését a helyi építési szabályzatban is.	- javítva
- A rendelkezésünkre álló hatályos szerkezeti terv, illetve annak jelmagyarázata alapján **a 098/16 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági területbe sorolt, ezért kérjük a *Méptv.* 7. § (2) bekezdésében foglaltak érvényesítését tárgyi telekre vonatkozóan is.**	- javítva, 2,5576 ha kerül át K-Vt övezetből és 24,8518 ha kerül át mezőgazdasági övezetből különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe
- A rendelkezésünkre álló hatályos szerkezeti terv és szabályozási terv, illetve ezek jelmagyarázata alapján **a 04/11 és 04/12 hrsz-ú ingatlanok korlátozott mezőgazdasági területbe soroltak, ezért kérjük a *Méptv.* 7. § (2) bekezdésében foglaltak érvényesítését tárgyi telkekre vonatkozóan is.**	- A hatályos szerkezeti terv és a hatályos szabályozási terv nem egyezik, a szabályozási tervben a 04/11 és 04/12 hrsz-ú területek K-ttur különleges beépítésre szánt területbe soroltak, míg a szerkezeti terven tanyaként vannak feltüntetve. Az ellentmondás feloldására szolgál a telkek azonos, Kb-tur övezetbe átsorolása. Ha a szerkezeti tervet tekintjük mérvadónak, 1,151 ha új különleges beépítésre nem szánt terület keletkezik, melynek megfelelő területű és legalább azonos BIA értékű erdőterület kijelölése szükséges. A javítás elvégezve, tekintettel arra is, hogy épületkontúrok átnyúlnak a telekhatárokon, így telekegyesítés vagy telekhatár-rendezés szükséges.
- A 082/25, 26, 28, 29 hrsz-ú ingatlanok a fejlesztési terv alapján mezőgazdasági övezetbe soroltak, a szabályozási terv alapján pedig általános gazdasági terület építési övezetbe. Kérjük az ellentmondás feloldását.	javítva így: (fejlesztési terv alapján övezethatár berajzolva, Má övezeti jel beírva)

- Kérjük az *OTrT* 12. § (1) bekezdésében foglalt követelménynek való megfelelést térképen ábrázolni.	- az A2 számú tervlapon kék szaggatott vonallal ábrázolva van
- Kérjük a *Méptv.* 8. § (1) b) pontjában foglalt követelmények való megfelelést pótolni.	- a „területi mérleg és BIA változás" fájlban táblázatosan igazolva, de az alátmasztó javaslat 69-70. oldalain is bemutatva
- Kérjük a *Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 2/2024. (II. 26.) önkormányzati rendelet* 9. § (2) bekezdésében foglalt szempontoknak való megfelelést bemutatni az érintett telkekre vonatkozóan.	- napelemparkot egy helyen jelöl ki a terv, a szeméttelep átsorolásával, amely kivett terület, a hatályos tervben K-tüz különleges beépítésre szánt település-üzemeltetési terület. -védett természeti területet, valamint Natura 2000 területet nem érint, - a vármegyei tervben a település egész területe Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezetéhez tartozik
Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ)	
- Kérjük a 2. § 2. pontjának törlését tekintettel arra, hogy a TÉKA 5. § 41. pontja tartalmazza.	-törölve
- Javasoljuk a 2. § 4. pontban a *„vagy a rendelet hatályba lépéséig szabályosan megépített"* szövegrész törlését.	-törölve
- A 3. § (3) bekezdést javasoljuk kiegészíteni azzal, hogy magánutak útkapcsolattal nem rendelkező, elzárt telkek megközelítésére alakíthatók. Továbbá kérjük az első mondatot az alábbiak szerint pontosítani: *„(…) közforgalom céljára megnyitott **magánutak** létesíthetők (…)".*	javítva így: „(3) A területek további feltárására, útkapcsolattal nem rendelkező, elzárt telkek megközelítésére a rendezési tervben jelölt utakon kívül közforgalom céljára megnyitott magánutak létesíthetők. A várható forgalom alapján méretezendő útterület-szélesség 1 db telek megközelítése esetén legalább 6,0 méter, 2-7 db telek megközelítésekor legalább 10,0 méter, 7-nél több telek feltárásakor legalább 12 m, gazdasági területeken telekszámtól függetlenül legalább 14 m, mezőgazdasági területeken legalább 6,0 m legyen."
- A 3. § (6) bekezdése és a 2. § 8. pontja tartalmában megegyezik, ezért kérjük az egyik törlését.	- a 2.§ 8. pontja törölve
- A 4. § (4) bekezdés második tagmondatát felülvizsgálni szükséges tekintettel arra, hogy egy elzárt telek megközelítése minden esetben biztosítható magánút kialakításával.	- ~~, ha a telekalakítás során a közvetlen közterület-kapcsolat másként nem biztosítható.~~ szövegrész törölve
- Kérjük a 4. § (5) törlését tekintettel arra, hogy a szabályozási terven nincs telekcsoport újraosztással lehatárolt terület.	- a Rendezési terven javítva így: 

- Az 5. § (3) bekezdésben meglévő, a hatályos helyi építési szabályzatnak nem megfelelő épület felújítása, átalakítása állagmegóvásnak minősül, azonban annak újjáépítése és tetőterének beépítése értéknövelő tevékenység, mely alkalmazásával újra szabálytalan állapot alakulhat ki. Fentiek értelmében ezért a TÉKA 5. § 31. pontjában meghatározott építési hely fogalma, illetve a 46. §, 47. §-a alapján kérjük tárgyi mondatrész törlését.	- ~~újjáépíthető, tetőtere a magasság növelése nélkül beépíthető~~ szövegrész törölve
- Az 5. § (4) bekezdésben kérjük a *„jogszerűen álló épület”* szövegrészt ***„az ingatlan-nyilvántartásban szereplő*** *épület”* szövegrészre cserélni.	-javítva
- A 6. § (5) c) e) f) pontja nehezen értelmezhető, ezért javasoljuk felülvizsgálni.	- (5) bekezdés c) e) f) pontjai törölve
- A 10. § (7) bekezdésben az építési telek fogalmát kérjük a Méptv. 16. § 27. pontja alapján telekre korrigálni, továbbá kiegészíteni tárgyi bekezdést azzal, hogy beépítésre szánt területen alakítható ki.	- javítva így: „(7) Beépítésre szánt területen négynél több ~~építési~~ telek - amennyiben az nem önkormányzati tulajdonban van - csak településrendezési szerződésben foglaltak szerint alakítható ki.”
- A TÉKA 53. §-ára tekintettel kérjük a 13. § (3) bekezdésének törlését.	-törölve
- Megfontolásra javasoljuk a 13. § (8) b) pontjában az Lf építési övezetben az épület legmagasabb pontjától való eltérést hitéleti funkció miatt. Véleményünk szerint annak elhelyezése tárgyi építési övezetben nem indokolt.	- Lf építési övezet törölve
- Az 5. § (9) bekezdését logikailag a 13. § előírásai között javasoljuk rögzíteni.	- az előírás áthelyezve 13.§(3) bekezdésként
- Kérjük feltételhez kötni az Lf-1 és Lf-2 építési övezetben, hogy a 4. melléklet 1.27 szerinti raktár, tárolás funkció csak kiskereskedelmi tevékenységhez kapcsolódóan helyezhető el.	- javítva így: „(2) A 4. melléklet 1.23, 1.24, 1.27, 1,28, 1.29; 1.30; 1.32; 2.6; 2.7; 2.8, 3,1 sorában szereplő feltétellel elhelyezhető épületek csak a 8. mellékletben szereplő távolságok betartásával és csak akkor létesíthetők, ha az a lakó rendeltetést

	nem zavarja. Az 1.27 szerinti raktár, tárolás funkció csak a lakó rendeltetés kiegészítéseként, vagy kiskereskedelmi tevékenységhez kapcsolódóan helyezhető el."
- Kérjük feltételhez kötni az Vt-1 és Vt-2 építési övezetben, hogy a 4. melléklet 1.27 szerinti raktár, tárolás funkció csak kiskereskedelmi tevékenységhez kapcsolódóan helyezhető el.	- javítva így: „(2) A 4. melléklet 1.14; 1.17; 1.22, 1.27. sorában szereplő feltétellel elhelyezhető épületek csak akkor létesíthetők, ha az a lakó rendeltetést nem zavarja. Az 1.27 szerinti raktár, tárolás funkció csak az alap rendeltetés kiegészítéseként, vagy kiskereskedelmi tevékenységhez kapcsolódóan helyezhető el."
- A 15. Településközponti vegyes építési övezet előírásaiban kérjük érvényesíteni a TÉKA 19. § (4) bekezdésében foglaltakat.	- így javítva: „(3) Szállás jellegű rendeltetés a lakó rendeltetéssel egy épülettömegben, külön bejárattal, önálló rendeltetési egységként helyezhető el. (4) A 4. mellékletben szereplő elhelyezhető rendeltetések - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - önállóan vagy vegyesen elhelyezhetők."
- Javasoljuk a 15. § (5) kiegészítését azzal, hogy a lakó rendeltetést a beépítés hány százalékáig lehet építeni. Véleményünk szerint ezzel biztosítható településközponti vegyes építési övezetben az alközponti funkció fennmaradása.	- így javítva: „(5) A lakó rendeltetés az egyéb rendeltetésektől függetlenül önálló épületben is elhelyezhető - a (3) bekezdés együttes alkalmazásával -, melynek hasznos alapterülete legfeljebb a beépíthető alapterület 50 %-a lehet."
- A TÉKA 19. § (5) d) pontjára tekintettel kérjük a 15. § (7) bekezdésének törlését.	- törölve
- A TÉKA 20. § (5) d) pontjára tekintettel kérjük a 16. § (5) bekezdésének törlését.	- törölve
- A 18. § (2) bekezdést javasoljuk kiegészíteni a tulajdonosi lakással is.	- javítva
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a 21. § (5) bekezdése az önkormányzati tulajdonú közutakra is érvényes, ezért javasoljuk ennek megfelelően korrigálni.	-így javítva „(5) ~~Állami~~ közút céljára szabályozott terület csak közútként alakítható ki."
- A 26. § (3) bekezdés második mondatát törölni szükséges a TÉKA 5. § 31. pontjában meghatározott építési hely fogalma, illetve a 46. §, 47. §-a alapján.	-törölve
- A 26. § (8) bekezdésben nem teljesen egyértelmű, hogy az építési hely meghatározása az egész Kb jelű különleges beépítésre nem szánt övezetre vonatkozik vagy a Kb-Mü övezetekre, ezért javasoljuk ezt pontosítani.	-így javítva: „(9) Az építési hely meghatározása valamennyi „Kb„ jelű övezetben:"
- A 26. § (6) számozása kétszer szerepel. Kérjük javítani.	-javítva
- Az Má-Lf övezetre vonatkozó telekalakítási és	-javítva

beépítési szabályok hiányoznak a 3. mellékletből, ezért kérjük pótolni.	
- A 32. § (1) bekezdésben az erkély vagy loggia beépítése a Vhr. 28. § (3) bekezdése alapján nem anyaghasználatra vonatkozó követelmény, ezért kérjük annak törlését.	-törölve
Szabályozási terv	
1. Az Sz-1 jelű szabályozási tervlap jelmagyarázatában a „Tájképvédelmi terület" jelkulcsi elem nem azonosítható be egyértelműen, ezért kérjük korrigálni.	- javítva
- A 0101/100, 122 hrsz-ú térségben hiányzik az ingatlanok övezeti besorolása, ezért kérjük azok pótlását.	- javítva
- Javasoljuk a kiszabályozott közterületek méretezését a jogbizonytalanság elkerülése, illetve a hatósági munkavégzés megkönnyítése érdekében.	-javítva
- Javasoljuk szabályozni a belterületi határvonalat.	-tájékoztató rajzi elemként ábrázoljuk, bár ez alaptérképi elem, a határvonal változó
2. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály BK/KTF/05512-2/2025.	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
01_Megalapozó_vizsgálat Fülöpháza Településterve*Megalapozó vizsgálat*véleményezési dokumentáció*2025. 41-42/154.o. **„„Különleges vegyes tanyasi terület (K-vt)** A különleges vegyes tanyasi területfelhasználásba beépítésre szánt területek tartoznak. A különleges tanyasi területfelhasználási egységbe olyan nagy kiterjedésű összefüggő tanyasi gazdálkodási területek tartoznak, ahol **egységesen és markánsan jelenik meg a mezőgazdasági felhasználás tanyasi szerkezeti és gazdálkodási formákkal a tanyasi életmód vegyes funkcióival**. … A beépítésre szánt terület kijelölésének az oka, hogy amennyiben egyes területrészek gazdasági fejlődése azt indokolja, a területek, területrészek ütemezetten beépítésre szánt területként szabályozhatók. … Ezeken a területen el kell kerülni a telkek további elaprózódását, a cél az összefüggő és európai normáknak megfelelő tanyasi gazdálkodási formák létrehozása, a kialakult tanyaszerkezethez kapcsolódva. A tanyasi területek felhasználásnak, funkcióinak differenciálódása okán, ezeken a területeken a szabályozással lehetőséget lehet teremteni a vegyes felhasználásra, a funkciók egy egységen belüli „keveredésére", ami azt jelenti hogy ezen területegységeken együttesen is megjelenhetnek a lakó, vendéglátás szolgáltatás, rekreáció, állattartás növénytermesztés, és az ezen	

funkciókhoz kapcsolódó nem jelentős zavaró gazdasági tevékenységek, az oktatás nevelés intézményei és kulturális létesítmények egyaránt. A szóban forgó területek beépítését minden esetben a már kialakult tanya művelésű ingatlanokra, ingatlanrészekre kell koncentrálni, a tervezett beépítések kiindulópontja a már meglévő beépült területegységek kell, hogy legyenek. A területek kezelhetők településszerkezeti szempontból tanyasi alközpontokként is, mely alközpontok szerkezeti egységekként történő szabályozásakor kell meghatározni a terület tervezett funkcióiból adódó különlegességek súlypontjait. Ezen súlypontok mentén határozandók meg a telepíthető funkciók, és a terület egyedi szabályozási elemei. Ezen tervezett nagy kiterjedésű területfelhasználási egység két területegységet érint a településen, ezek: -a település belterületének K-i kapujában lévő mintegy 16,0 ha - nyi, illetve a település külterületének D-i oldalán, az 5301. sz. út mentén lévő mintegy 2,5 ha terület."	
Javasolt átsorolni különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe, vagy különleges beépítésre nem szánt vegyes tanyasi területbe a tevékenységek alapján alövezetek állapíthatók meg. (pl. állattartó, biogazdaság, kertészet, stb.)" **Átsorolás esetén csak a „különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe" történő átsorolást támogatjuk. Mindenképp beépítésre szánt területként legyen besorolva. Csak így biztosítható a tanyasi területeken található lakóingatlanok zajvédelme.**	A lakóterület melletti „K-Vt" területeket megtartja a terv annak érdekében, hogy a korábban megszerzett és gyakorolt építési jogok ne sérüljenek, a területhasználat ne tolódjon el a nagyüzemi állattartás felé. A beépítésre nem szánt területbe visszasorolás (Kb-VT) ugyanezt a célt szolgálja a beépíthetőség mértékének 10 %-ra történő korlátozásával. Az országos zaj- és rezgésvédelmi jogszabályok (284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet és 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet) védendő (védett) területek között nem tesznek különbséget annak függvényében, hogy beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt kategóriába sorolt. (Ugyanakkor kétségtelen, hogy a jogszabályokban nevesített zajvédelmi szempontból védendő területek döntő része – a temetők és a zöldterületek kivételével – beépítésre szánt területi kategóriába tartozik.) A különleges területek közül pedig csak az oktatási létesítmények területét, a temetőket és a zöldterületeket nevesíti zajvédelmi szempontból védendő (védett) területek között. Ennek megfelelően a véleményben nevesített K-Mü, Kb-Mü, K-Vt, Kb-Vt, Kb-Agl, Kb-Kf, Kb-Tur területek az országos jogszabályok szerint zajvédelmi szempontból nem védendő (védett) területek. A véleményben javasolt zajvédelmi szempontú védettséget a HÉSZ-ben tudjuk szabályozni, előírni. Ennek megfelelően a HÉSZ-ben a különleges övezetek, és különleges építési övezetek közül a K-Mü, Kb-Mü, K-Vt, Kb-Vt, Kb-Agl, Kb-Kf, Kb-Tur területeket zajvédelmi
42/154. o. és 153/154. o. **„„Különleges tanyasi turizmus terület (K-ttur)** A különleges tanyasi turizmus területfelhasználásba olyan újonnan kijelölt beépítésre szánt területek tartoznak, ahol **a terület felhasználásának egyik kiemelkedő és kialakult célja a tanyasi turizmus** fenntartása és fejlesztése. A különleges tanyasi turizmus terület területfelhasználási egységbe olyan tanyasi területek tartoznak, ahol markánsan jelenik meg vendéglátás, szálláshely szolgáltatás a mezőgazdasági felhasználás tanyasi szerkezeti és gazdálkodási formákkal a tanyasi életmód vegyes funkcióival, úgy mint pl. az állattartás, mezőgazdálkodás építményeivel együtt. A szóban forgó vegyes funkciókkal bíró területeken kialakult, folyamatosan fejlődő vagy fejlesztés alatt álló a vendéglátás, szálláshely szolgáltató funkciók települtek, mely funkciók távlati fenntartása kívánatos.	

A beépítésre szánt terület kijelölésének az oka, hogy amennyiben egyes területrészek gazdasági fejlődése azt indokolja, a területek, területrészek ütemezetten beépítésre szánt területként szabályozhatók. A szóban forgó területek központja, súlypontja minden esetben tanya művelés alatt álló telek vagy alrészlet.
A különleges tanyasi turizmus területek az alábbi területegységeket érintik a településen: - Magony tanya,
- Kulman tanya
- Somodi tanya, és
- Szamosvári Öko tanya."

Az övezetet javasolt megtartani jelenleg hatályos szabályozásával együtt a hatályos TÉKA-val összhangban, de esetleges beépítésre nem szánt területbe átsorolásuk megfontolandó."

Beépítésre nem szánt területbe átsorolásukat nem támogatjuk. Mindenképp beépítésre szánt területként legyen besorolva. Csak így biztosítható a tanyasi területeken található lakóingatlanok, vendéglátóegységek, szálláshelyek zajvédelme.

42/154. o.
„„Különleges oktatási intézményi terület (K-oint)
A település oktatási intézményi területfelhasználású területeihez tartoznak a meglévő oktatás, nevelés intézményeinek területe, ezek:
- A településen lévő 50 férőhelyes óvoda, mely megfelelően biztosítja a gyermekek napközbeni ellátását,
- az általános iskola, Lestár Péter Egységes Iskola Fülöpházi Tagintézménye melynek működése – a gyermekszám csökkenése miatt - 2007-től szünetel, és
- a Naprózsa Természetvédelmi Oktatóközpont, Erdei Iskola Fülöpháza külterületén.
A különleges oktatási intézményi területeken az oktatás neveléshez kapcsolódó funkciók mellett elhelyezhetők egyéb egészségügyi, kulturális, szálláshely, és sportolási célú és az ezen funkciókhoz kapcsolódó építmények. Tervezett újonnan kijelölt különleges oktatási intézményi beépítésre szánt terület a Naprózsa oktatóközpont szomszédságában lévő, mintegy 1, ha nagyságú terület, az oktatóközpont fejlesztési területének, vagy kapcsolódó funkciók telepítési lehetőségének okán."

A belterületen lévő intézmények az iskola kivételével átsorolhatók Vi intézményi övezetbe, a Naprózsa Természetvédelmi Oktatóközpont, Erdei Iskola övezeti besorolása megtartandó. A használaton kívüli általános iskola Vt övezetbe sorolandó át az szempontból a gazdasági területtel megegyező zajvédelmi kategóriába soroljuk

A falusi és lovasturizmus visszaszorult, fejlesztési szándékot az érintettek nem jeleztek, ugyanakkor a megengedett 10 % beépíthetőség még mindegyik K-ttur területen további fejlesztéseket lehetővé tesz, hiszem a meglévő legnagyobb beépítettség is csak 7 % körül van. Ha a K-ttur területek maradnának beépítésre szánt területben, az önkormányzat ezen területek 3 %-át kénytelen lenne Zkk vagy Zkp övezetként kijelölni, ami csak más, idegen tulajdonú területek kijelölésével lenne lehetséges, mivel az önkormányzat zöldterületbe átsorolható területekkel nem rendelkezik.

A K-okt, illetve a Vi és Vt övezetek között 5 dB zajterhelési határérték különbség van. A véleményben javasolt K-okt övezetre vonatkozó zajvédelmi szempontú védettséget a HÉSZ-ben tudjuk szabályozni, előírni az alábbiak szerint:
„A Vt, Vi övezetbe sorolt óvoda, iskola és egyéb oktatási intézmények (illetve idősek otthona) körüli területeken csak úgy folytatható üzemi és szabadidős tevékenység, hogy ezen létesítményektől származó zaj az óvoda, iskola és egyéb oktatási intézményekre (illetve idősek otthonára) vonatkozóan ne haladja meg az 50/40 dB (nappal/éjjel) zajterhelési határértékeket."

A belterületi intézmények korábban (az OTÉK hatályba lépése előtt) is intézményi területbe voltak sorolva, melyet most a TÉKA lehetővé tesz visszaállítani. Településrendezési szempontból- mivel az alapfokú intézmények lakóterületen is elhelyezhetők- nem indokolt a különleges területekre vonatkozó egyedi szabályok fenntartása. Más a külterületen minden beépítésre szánt területtől távol lévő „Naprózsa oktatóközpont" helyzete, ahol a környezetében lévő mezőgazdasági területektől alapvetően eltérő, a meglévő állapotoka és beépítettséget tiszteletben tartó szabályozás indokolt.

épület többcélú átalakíthatósága, használat érdekében. (Pl. idősek otthona)" **Vegyes területbe átsorolást nem támogatjuk. A Különleges oktatási intézményi területként történő besorolás megtartandó. Csak így biztosítható az óvoda, iskola, idősek otthona megfelelő zajvédelme.** 60/154.o. **<u>Mezőgazdaság:</u>** „Kerekegyházán nagyon jelentős és jellemző az állattartás, elsősorban a nagyüzemi állattartás, azon belül is a baromfitenyésztés." – *Ez a megállapítás Fülöpháza szempontjából miért került megemlítésre?* 70/154.o. „Az állattartó telepeket, amennyiben a területhasználat nem felel meg az övezeti előírásoknak (pl iparterületen vagy lakóterületen helyezkedik el) vagy a meglévő beépítettség meghaladja a mezőgazdasági övezetre előírt beépítettséget, lehetőség szerint át kell sorolni K-Mü vagy Kb-Mü különleges beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe." Baracskai Attila e.v. – Fülöpháza 080/13 illetve 080/14 hrsz.-ú ingatlanokon BK/KTF/04747-38/2024. iktatószámú egységes környezethasználati engedéllyel rendelkezik *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: R.) 2. számú mellékletének 11. a) pontja szerinti *(„Nagy létszámú állattartás, intenzív baromfitenyésztés, több mint 40 000 férőhely baromfi számára")*, valamint 3. számú mellékletének 6. a) pontja szerinti *(„Intenzív állattartó telep (amennyiben nem tartozik az I. számú mellékletbe), baromfitelepnél 100 számosállattól broilerek számára")* tevékenység folytatásához. KALDENEK Bt., Fülöpháza 084/33, 084/6, 084/4, 087/33, 082/19 illetve 082/17 hrsz. alatti ingatlanokon BK/KTF/00857-1/2025. iktatószámú egységes környezethasználati engedéllyel rendelkezik *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: R.) 1. számú mellékletének 1. b) pontja szerinti, azaz *(„Intenzív állattartó telep, baromfitelepnél 60 ezer férőhelytől tojók számára")* illetve a 2. számú mellékletének 11. a) pontja szerinti, azaz *(„Nagy létszámú állattartás, Intenzív baromfitenyésztés, több mint 40 000 férőhely baromfi*	Elírás, helyesen: „Fülöpházán" javítva IPPC köteles állattartó telepek esetében a környezetre gyakorolt jelentős hatást döntően a bűzterhelés jelenti. Fülöpháza közigazgatási területét érintően 3 db állattartó (baromfinevelő) telep és bűzforrásai (állattartó épületek, trágyatárolók) körül kijelölésre kerültek a levegővédelmi szempontú védelmi övezetek az egységes környezethasználati engedélyeikben, melyek feltüntetésre kerültek a rendezési terven is. Ezen védelmi övezetek a telephelyek területén kívüli – más övezetekbe sorolt – ingatlanokat is érintenek. A védelmi övezeteken belüli területekre vonatkozó korlátozásokat a vonatkozó jogszabályban és az egységes környezethasználati engedélyekben foglaltak szerint kell figyelembe venni. A terv a hatályos terv szerint iparterületen lévő állattartó telepeket sorolja át a kifejezetten a mezőgazdasági jellegű nagyüzemi, üzemi létesítmények céljára létrehozott „különleges mezőgazdasági üzemi" területbe. Ez már az OTÉK-ban is így volt, a TÉKA ezt az övezetet meghagyta. Ennek kívánt a terv a meglévő állapotok figyelembevételével megfelelni és az állattartó telepek tovább élését, fejlesztését lehetővé tenni. Ipari területen az elhelyezhető rendeltetések között nem szerepel az állattartó épület, így ezek a telepek ellehetetlenülnének, ha

számára") tevékenység folytatásához. PORVAN Kft. *Fülöpháza, külterület 087/35 helyrajzi szám alatti baromfitartó telephelyen* BK/KTF/00349-1/2023. iktatószámú egységes környezethasználati engedéllyel rendelkezik *314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet* 1. számú melléklet 1. a) pontja: Intenzív állattartó telep, baromfitelepnél 85 ezer férőhelytől broilerek számára illetve a 2. számú melléklet 11. a) pontja: Nagy létszámú állattartás, létesítmények intenzív baromfitenyésztésre, több mint 40 000 férőhely baromfi számára tevékenység folytatásához **Felhívjuk a figyelmet, hogy ezek a telepek IPPC engedéllyel rendelkeznek – környezetre jelentős hatást gyakorolnak, csak olyan övezetbe lehet átsorolni, ahol ezek a tevékenységek végezhetők!!! A HÉSZ-ben és a 4. mellékletben ezt mindenképp szükséges jelezni.** 142/154.o. „A település beépítésre szánt területei viszonylag kompaktnak tekinthetők, eltekintve a gazdasági területek excentrikus elhelyezkedésétől a kerekegyházi határ mentén, illetve a külterület közepén, ami egy kialakult meglévő állapot. A jelenleg hatályos településrendezési tervben a gazdasági (ipari és kereskedelmi szolgáltató) területek nagysága 122,5 ha, a lakóterület több, mint háromszorosa. Ezek jelentős része mezőgazdasági üzemi terület (állattartó telep), és másik jelentős része beépítetlen, helyenként sűrűn tanyás. (Kerekegyháza határán lévő ipari területek). Ez nagyon aránytalan, ezek egy részét át kell sorolni mezőgazdasági üzemi területbe, más részét mezőgazdasági területbe javasolt visszasorolni, tekintettel arra, hogy a TÉKA különösen kedvező építési feltételeket teremtett a meglévő tanyákra, amelyek, ha ipari területben maradnak, elesnek mindenféle építési lehetőségtől." „Aránytalanul nagy a hatályos tervben szereplő különleges beépítésre szánt területek nagysága, (64,8 ha), melyek jelentős része „K-ttur", turisztikai, általában lovas turisztika, másik nagyobb része „K-Vt", különleges vegyes tanyasi terület. … A vegyes tanyasi területek jobbára beépítetlenek, tanyákkal tagoltak. Ennek beépítésre nem szánt különleges területbe visszasorolása is indokolt." **Beépítésre nem szánt területbe átsorolásukat nem támogatjuk. Mindenképp beépítésre szánt területként legyen besorolva. Csak így biztosítható a tanyasi területeken található lakóingatlanok zajvédelme.**	maradnának ipari övezetben. A K-ttur és K-Vt területek új szabályozásban történő besorolásuk vonatkozásában a választ fentiekben megadtuk. Az alacsonyabb beépítési intenzitás (beépíthetőség csökkentése) környezetvédelmi szempontból kedvező, mivel kisebb környezetterhelést jelent. A lakóingatlanok zajvédelmét más eszközökkel biztosítjuk.

150/154.o. **Felhívjuk a figyelmet, hogy a 098/38 hrsz-ú külterületi ingatlanon IPPC engedéllyel rendelkező tevékenységet folytatnak, mely környezetre jelentős hatást gyakorol, csak olyan területbe/övezetbe lehet átsorolni, ahol ez a tevékenység végezhető!!!**	Legutóbbi információink szerint a 098/38 hrsz.-ú ingatlanon nem végeznek IPPC engedélyköteles tevékenységet.
Amennyiben egy tanya gazdasági területről mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra, megszűnik a zajvédelme. *A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 2. § p) pontjában foglaltakra tekintettel a mezőgazdasági területek zajtól nem védendő területek, ezért rájuk zajterhelési határérték nem vonatkoztatható függetlenül attól, hogy zajtól védendő épület található-e rajtuk vagy sem.*	Nemcsak a tanya, hanem a környezete is átkerül a tényleges használat szerinti mezőgazdasági övezetbe, amely a zajterhelést illetően változást nem okoz. A problémát az okozná, ha a tanyák mellett ipari létesítmények épülnének meg. Egyébként az ipari területek 3 %-ának megfelelő zöldterületet is ki kellene jelölni, amire fizikai lehetőség nincs és valójában indokolatlan is lenne.
02_Alátámasztó_javaslat ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT Fülöpháza Község településtervének részét képező Alátámasztó Javaslat elnevezésű dokumentációban felsorolt, tervezett fejlesztések az alábbiak: 1. Mezőgazdasági övezetből lakóterületi övezetbe való átsorolás az Ady Endre utca északkeleti oldalán, a meglévő állapot, valamint lakossági kérelem alapján. A jövőben közkert és játszótér kialakítása tervezett. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolásra a Fülöpháza 131 hrsz.-ú ingatlan, valamint a Fülöpháza 0101/88 hrsz.-ú ingatlan csereterületként kijelölendő terület. 2. A Fülöpháza 098/38 hrsz.-ú ingatlan különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe történő átsorolása, állattartótelep bővítése érdekében. A Fülöpháza 098/16 és 098/36 hrsz.-ú ingatlanok különleges beépítésre szánt vegyes tanyasi területből különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe történő átsorolása tervezett telekegyesítés és telekhatár – rendezés érdekében. A kijelölt új különleges beépítésre nem szánt területtel legalább megegyező területű és biológiai aktivitás értékű csereterület kerül kijelölésre. 3. <u>Korábban kijelölt beépítésre szánt területeken javasolt változások:</u> Egyes intézmény területe településközpont vegyes területből intézményterületbe kerül átsorolásra, a használaton kívüli iskola kivételével, a jobb hasznosíthatóság érdekében. A Naprózsa	

	Természetvédelmi Oktatóközpont, Erdei Iskola övezeti besorolása megtartandó különleges beépítésre szánt oktatási területként. A legtöbb egyéb ipari terület besorolású övezet általános gazdasági területbe történő átsorolása tervezett. A jelenleg egyéb ipari területben lévő nagyüzemi állattartó telepek mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek átsorolásra. Különleges beépítésre nem szánt területbe történő átsorolás tervezett az alábbi övezetekben: temető, különleges vegyes tanyasi területek, különleges tanyasi turizmus terület, különleges agrárlogisztika terület. A Különleges településüzemeltetés terület övezet megszüntetése tervezett, emiatt a víztorony, vízműkutak területe beépítésre nem szánt közkert övezetbe sorolása tervezett. A Fülöpháza 090/74 hrsz.-ú ingatlan területén korábban kijelölésre került szennyvíztisztító létesítésére alkalmas terület, azonban ez a kijelölés okafogyottá vált, ezért a terület különleges beépítésre nem szánt napenergia hasznosító területbe történő átsorolása tervezett. 4. Beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolás: A Méptv. előírása alapján a település összes beépítésre szánt területének 3%-át elérő zöldterület kijelölése szükséges. A Kondor csatorna melletti terület ökológiai folyosóval érintett, ezért a telek legelő részének egyéb ipari területből mezőgazdasági övezetbe történő visszasorolása tervezett. A Sóhajtó elnevezésű területen a korábban kijelölt kereskedelmi, szolgáltató övezeti besorolás mezőgazdasági övezetbe történő átsorolása tervezett. Turisztikai és vegyes tanyasi területek beépítésre nem szánt különleges övezetbe történő visszasorolása tervezett. A Fülöpháza 0101/36, 0101/22, 0101/88 hrsz.-ú ingatlanok részterületei agrárlogisztikai területből mezőgazdasági övezetbe kerülnek visszasorolásra. 5. A beépítésre nem szánt területeken tervezett változások: A Fülöpháza 110/5 hrsz.-ú ingatlan zöldterületének bővítése tervezett. A „Z" jelű zöldterületek a TÉKA alapján Zkp jelű közpark, vagy Zkk jelű közkert övezetbe sorolandók. Fülöpháza Község külterületének jelentős részét Mt jelű, tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe javasolt átsorolni. Továbbá a V-tk jelű, természetközeli, vízjárta területeket is javasolt tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe átsorolni. A különleges beépítésre nem szánt bánya területet javasolt átsorolni mezőgazdasági területbe, a bányatelek nem	A magasabb szintű vonatkozó jogszabályok érvényesülését az engedélyezési vagy bejelentési eljárások során az engedélyező hatóságok, illetve az engedélyezésbe bevont szakhatóságok biztosítják.

található a község közigazgatási területén.	
A dokumentációban ismertetett, tervezett fejlesztésekkel érintett ingatlanok védett természeti területnek, Natura 2000 területnek nem képezik részét, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: MTrT.) meghatározott Országos Ökológiai Hálózat elemét nem érintik, a Kondor csatorna nyomvonalával határos ingatlanok kivételével.	Nem a helyi szabályozás körébe tartozik, a természetvédelmi területekre vonatkozó rendelkezések magasabb szintű jogszabályban meghatározottak, így a helyi szabályozást egyébként is felülírják.
Fülöpháza az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002. (I. 23.) KöM-FVM együttes rendelet (a továbbiakban: ÉTT.) 3. § (2) bekezdésének a) pontja, a (4) bekezdése, továbbá a 2. számú mellékletének 8.1.1. pontja alapján a Dunavölgyi-sík vízgyűjtője elnevezésű, kiemelten fontos érzékeny természeti terület részét képezi. A rendelet 7. § alapján *„Az e rendelet szerint létrehozott ÉTT-re ... a Tvt. természeti területekre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni."*	
A tervezett fejlesztések tekintetében felhívjuk a figyelmet, hogy természeti területen a gyep (rét, legelő) és nádas művelési ág megváltoztatásához, a fejlesztési tevékenységet megelőzően természetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 21. § (1) bekezdésének *a)* pontja alapján.	Tudomásul vettük, a művelési ág változásra irányuló kérelmek esetében a földvédelmi, ingatlanügyi hatóság a természetvédelmi hatóság bevonásával dönt, így ez nem a helyi szabályozás körébe tartozik.
Fülöpháza Község településterve alapján természetvédelmi és tájvédelmi szempontból a településtervben ismertetett fejlesztésekkel szemben a természetvédelmi hatóság nem emel kifogást.	egyetértő vélemény
8/70 o. és 14/70.o. „...egyes oktatási (óvoda) intézményi különleges területek Vi intézményterületbe kerülnek átsorolásra. A belterületen lévő intézmények átsorolhatók Vi intézményi övezetbe,..."	
Vegyes területbe átsorolást nem támogatjuk. A Különleges oktatási intézményi területként történő besorolás megtartandó. Csak így biztosítható az óvoda, iskola, idősek otthona megfelelő zajvédelme.	Választ fentebb megadtuk

„A különleges vegyes tanyasi területeket (K-vt) javasolt átsorolni részben különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe, részben különleges beépítésre nem szánt vegyes tanyasi területbe a területen folytatott tevékenység alapján."	
Beépítésre nem szánt területbe átsorolásukat nem támogatjuk. Mindenkép beépítésre szánt területként legyen besorolva. Csak így biztosítható a tanyasi területeken található lakóingatlanok zajvédelme.	Választ fentebb megadtuk
„A Különleges tanyasi turizmus terület (K-ttur) övezetet javasolt megtartani, de beépítése nem szánt területbe átsorolással, 10 % beépíthetőséggel."	
Beépítésre nem szánt területbe történő átsorolással nem biztosítható a tanyasi területeken található lakóingatlanok, vendéglátóegységek, szálláshelyek zajvédelme.	Választ fentebb megadtuk
8-10/70.o. és 16-17/70.o., 19-22/70.o. és 28/70.o., 30/70.o., 52-54/70.o. „Beépítésre nem szánt területbe visszasorolások: ..."	**A Méptv. 15.§- (1)-(2) értelmében**: *„(1) Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.* *(2) Az (1) bekezdéstől eltérően a települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály – ideértve a fővárosban a fővárosi rendezési szabályzatot is – települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye."*
Az érintett ingatlan (tanya) tulajdonosok nyilatkozatát kérjük a dokumentációhoz csatolni, melyben tudomásul veszik, hogy a övezeti/területi átsorolással a lakóingatlan, szálláshely védendő homlokzatát bármekkora zajterhelés érheti. *A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 2. § p) pontjában foglaltakra tekintettel a mezőgazdasági területek, a beépítésre nem szánt területek mind zajtól nem védendő területek, ezért rájuk zajterhelési határérték nem vonatkoztatható függetlenül attól, hogy zajtól védendő épület található-e rajtuk vagy sem.*	**A Méptv. 15.§- (1)-(2) értelmében:** *„(6) Nem jár kártalanítás akkor sem, ha a helyi építési szabályzatban megállapított építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően korlátozza vagy megszünteti.* *(7) A (6) bekezdés szerinti esetben kártalanítás nélkül lehetőség van a beépítésre szánt területnek beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolására is."* **Fentiekből következően az önkormányzatnak az érintettek beleegyezése nélkül is jogában áll a beépítésre nem szánt területbe visszasorolása. Véleményünk szerint ez nem sérti az érintettek érdekeit, a véleményezés**

	során ezzel kapcsolatos tulajdonosi vagy lakossági észrevétel nem volt.
Környezeti értékelés Fülöpháza Településterve*Alátámasztó javaslat*Véleményezési dokumentáció*2025. 11.o. „A Kerekegyháza gázátadó állomás területén jelentős zajkibocsátású létesítmények üzemelnek – beleértve az állomáshoz kapcsolódó fáklyát is. Az FGSZ Zrt. adatszolgáltatása szerint a gázátadó állomás vélelmezett *zajvédelmi hatásterülete* is min. 100 m a zajforrást magába foglaló telekingatlan telekhatárától, illetve a fáklyától, mely a Gázellátás, gázközművek tervlapon feltüntetésre került. Kedvező, hogy a zajvédelmi hatásterületen belül és közelében védendő épületek nem találhatóak és a későbbiekben sem létesülhetnek." *Ezt a megállapítást kérjük Fülöpháza szempontjából kifejteni.*	Kerekegyháza gázátadó állomás vélelmezett 100 m sugarú hatásterülete Fülöpháza közigazgatási területének az ÉNy – i szélét, a 069/3, 070/4, 070/196, 067/1 hrsz.-ú ingatlanok egy részét érinti a Gázellátás, gázközművek és a Környezetvédelem tervlapon, valamint a rendezési terven feltüntetettek szerint. A 067/1 hrsz. Köu-1 övezetbe, míg a másik 3 ingatlan Ee övezetbe sorolt, melyek egyike sem minősül zajvédelmi szempontból védendő (védett) területnek a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet szerint. Megjegyezzük, hogy a 070/4 hrsz.-ú (nem védendő) ingatlanon található egy lakóépület, mely azonban kívül esik a zajvédelmi hatásterületen a földhivatali nyilvántartás szerint.
„A település településközponti és intézményi vegyes területeit zaj- és rezgésvédelmi szempontból **„Vegyes terület"** területi funkcióba szükséges sorolni."	tudomásul vettük, átsoroljuk
A Különleges oktatási intézményi területek Vegyes területbe átsorolást nem támogatjuk. A várható fejlesztések hatására pl. a beépített hőszivattyúk elterjedésével csak így biztosítható az óvoda, iskola, idősek otthona megfelelő zajvédelme.	Fenti válasz értelmében a HÉSZ-ben szabályozzuk
12.o. ***„Üzemi tevékenységektől származó zajterhelés*** nem mértékadó a vizsgált, módosítással érintett területek környezetében. A vizsgált területeken sincsenek és várhatóan nem is települnek a környezetüket zavaró, illetve jelentős zajterhelésű technológiák, tevékenységek megfelelő védelem nélkül."	Fentiekben megadtuk a választ
A beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolások következtében a vonatkozó jogszabály előírásait nem lehet érvényesíteni sem a meglévő sem a jövőbeli üzemi tevékenységek zajterhelésére.	
03_Fejlesztési_terv 2.7 Településfejlesztési elvek	

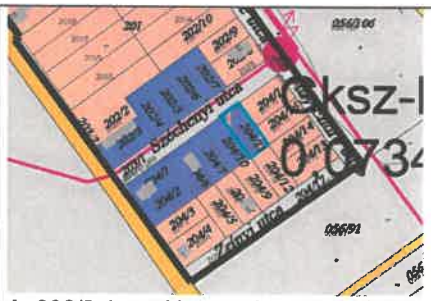
10.o. **„Vegyes területek:** ...A meglévő településközpont vegyes területek közül azok, amelyek kizárólag intézményt tartalmaznak, átkerülnek K-eint és K-oint különleges beépítésre szánt területből, ... Vi intézményi területbe." **Az egyes oktatási (óvodai) intézményi különleges területek Vegyes területbe átsorolást nem támogatjuk. A Különleges intézményi területként történő besorolás megtartandó. Csak így biztosítható az óvoda, iskola, idősek otthona megfelelő zajvédelme.**	Fentiekben megadtuk a választ
14.o. **„Különleges beépítésre nem szánt területek:** **...** Kb-Tur különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe kerülnek a hatályos tervben különleges beépítésre szán területbe sorolt K-ttur területek...." **Az érintett ingatlan (tanya) tulajdonosok nyilatkozatát kérjük a dokumentációhoz csatolni, melyben tudomásul veszik, hogy az övezeti/területi átsorolással a lakóingatlan, szálláshely védendő homlokzatát bármekkora zajterhelés érheti. *A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 2. § p) pontjában foglaltakra tekintettel a mezőgazdasági területek, a különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-Tur) mind zajtól nem védendő területek, ezért rájuk zajterhelési határérték nem vonatkoztatható függetlenül attól, hogy zajtól védendő épület található-e rajtuk vagy sem.*** **Fentiek alapján a külterületi lakóingatlanok (tanyák), szálláshelyek mezőgazdasági illetve beépítésre nem szánt területbe sorolásán és a különleges oktatási intézmények vegyes területbe átsorolásán kívül a tervezett módosítások ellen a környezetvédelmi hatóság nem emel kifogást.**	Fentiekben megadtuk a választ
Felhívjuk a figyelmet, hogy *az élelmiszerláncokról és a hatósági felügyeletről szóló 2008. évi XLVI. törvény* szerint **a mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható** *(HÉSZ és 8. melléklete)*, továbbá *a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX.30.) Korm. rendeletben* foglaltakkal összhangban szükséges megfogalmazni a HÉSZ 10. számú mellékletének tartalmát.	A HÉSZ 8. melléklete nem korlátozza az állattartást, az csak a létesülő állattartó épületek és meglévő vagy építhető lakóépületek közötti távolságot korlátozza, ami a környezetvédelmi elveket követi, azzal összhangban van A 10. mellékletet az észrevételnek megfelelően javítjuk

3. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága: ÁLT/1883-2/2025	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Fülöpháza településterve természetvédelmi és tájvédelmi érdeket nem sért	Egyetértő véleményező
4. BKVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály 30402/3061-1/2025.ált.	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Kifogást nem emelt, egyetértő véleményt adott	Egyetértő véleményező
5. Országos Vízügyi Főigazgatóság	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
A területileg illetékes Vízügyi Igazgatóság véleményét az OVF véleményének is kell tekinteni.	Egyetértő véleményező
6.Alsó-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság 008286-002/2025,	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
A tervezet vízügyi ágazati előírásokat nem sért, kifogást nem emelt	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
7. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály BK/NEF/01101-2/2025.	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Az alábbiak figyelembevételével kifogást nem emel: A vízkészletek jelenlegi állapotának (mennyiségi, minőségi) megőrzése érdekében a 2 db. üzemen kívüli kút védőterülete és védőidoma által érintett ingatlanokra vonatkozóan az önkormányzatnak javasolt betartani a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben szereplő ingatlanhasználati korlátozásokat	Egyetértő véleményezőnek tekintendő. 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben szereplő ingatlanhasználati korlátozásokat az önkormányzat figyelembe vette és továbbra is figyelembe veszi, a védőterületeket a rendezési terven jelöltük.
8. Budapest Főváros KH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály BP/0801/00501-2/2025	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
hatáskör hiányában észrevételt nem tesz	jelen terv esetében nem véleményező
9. BFKH OKHHF Gyorsforgalmi Útügyi Osztály BP/0801/00501-2/2025	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
hatáskör hiányában észrevételt nem tesz	jelen terv esetében nem véleményező
10. ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Határidőben nem válaszolt	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
11.ÉKM Közúti Tervellenőrzési Főosztály	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Határidőben nem válaszolt	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
12. HM Állami Légügyi Főosztály	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Határidőben nem válaszolt, mert Fülöpháza nem érintett	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
13. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal KMEEF Útügyi Osztály BK/UO/ 352-2/2025	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
A tervdokumentációval kapcsolatban kifogással nem él	Egyetértő véleményező
14. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BK/EOF/ 01204-2/2025	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészének tartalmával egyetért, azt elfogadja, a településterv javaslati ellen kifogást nem támaszt	Egyetértő véleményezőnek tekintendő

15. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, 10080/2/2025	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
A Földhivatali Főosztály általánosságban kifogást nem emel. A tervezetben foglalt változtatások földvédelmi érdeket nem sértenek, azok ellen kifogást nem emel, környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek. Egyebekben általános tájékoztatást ad.	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
16. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, BK/NTO/02544-2/2025	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
A talajvédelmi hatóság a tervezettel kapcsolatban kifogást nem emel, amennyiben a termőföldet érintő változások a 2007. évi CXXIX tv. előírásainak megfelelően kerülnek előkészítésre és megvalósításra	Egyetértő véleményező, mert a termőföld igénybevételére hatósági eljárást követően kerül sor, nem a településtervben szabályozandó
17. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Határidőben nem válaszolt	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
18. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 9028-2/2025/h	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
A dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért külön észrevételt nem tesz.	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
19. Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr Főkapitányság	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Határidőben nem válaszolt	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
20. SZTFH BGF Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály Bányászati Főosztály Bányafelügyeleti Osztály	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Határidőben nem válaszolt	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
21. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala K/16311-2/2025	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
A tervezet hírközlési érdeket nem sért, kifogást nem emel	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
22. Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály BP/FNEF/03840-2/2025	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	nem véleményező
23.Bács-Kiskun Vármegyei Önkormányzat 5020-1/2025	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Kifogást nem emel, a tervezet megfelel a vármegye területrendezési tervében és területfejlesztési dokumentumaiban foglaltaknak.	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
24. Kerekegyháza Város Önkormányzata	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Határidőben nem válaszolt	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
25. Szabadszállás Város Önkormányzata	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Határidőben nem válaszolt	Egyetértő véleményezőnek tekintendő

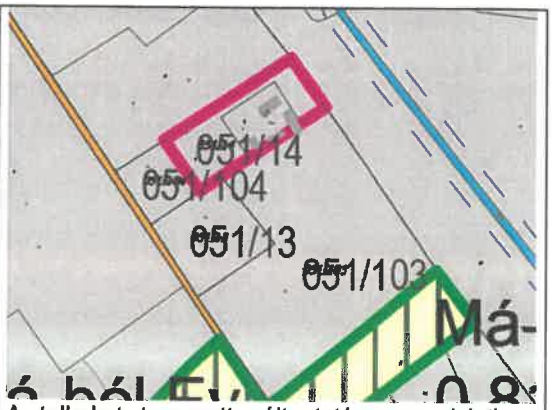
26.Ballószög Község Önkormányzata B/3948-2/2025	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Észrevételt nem tett	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
27. Ágasegyháza Község Önkormányzata	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Határidőben nem válaszolt	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
28. Fülöpszállás Község Önkormányzata	
ÉSZREVÉTEL	KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ
Határidőben nem válaszolt,	Egyetértő véleményezőnek tekintendő
33. Partnerek külön lista szerint	

Partnerségi véleményezés keretében beérkezett vélemények:

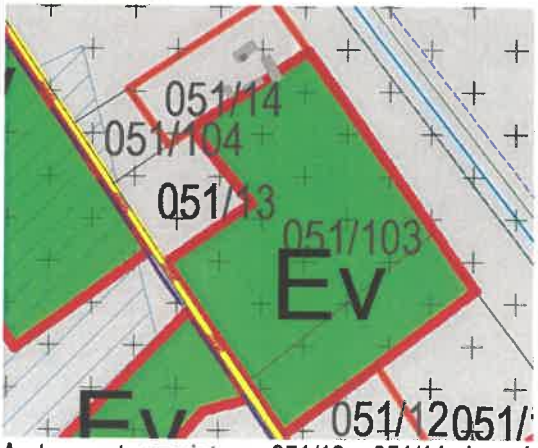
Lakossági fórumon	
Molnár Sándor javasolta, hogy a Széchenyi utcában mindkét oldalon (kivéve a tésztaüzem telke) az ingatlanok kerüljenek átsorolásra Gksz-csi jelű gazdasági övezetből falusias lakóövezetbe a tulajdonosokkal történő egyeztetés után. (A kezdeményező nem tulajdonos)	 A 202/3 hrsz kivett udvar, szálláshely, beépült, tulajdonosa nem kérte a változtatást A 202/5,6,7 hrsz-ú ingatlanok beépítetlenek, egyazon magánszemély tualjdonában vannak, aki nem kérte a változtatást A 204/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek beépített, rajta vágópont üzemel, lakóövezeti átsorolás nem lehetséges A 204/6 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek beépített, rajta tésztaüzem működik, lakóövezeti átsorolás nem lehetséges A 204/2 és /10 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telkek beépítetlenek, lakóövezeti átsorolás lehetséges, de a 204/10 hrsz-ú telek megosztása már nem. (a 204/7 hrsz-ú ingatlan korábban beolvadt a 204/10 hrsz-be) A 204/2 hrsz-ú ingatlan beépítése problémás lehet, mert a vágópont épületkontúrja 3 m-re van a 204/2 telekhatárától A modósítást az alábbi ábrán sárgával határolt területek mutatják, Gksz övezetből átkerülnének Lf lakóterületbe.
Írásban beérkezett lakossági észrevétel	

Molnár Sándor I. körzet 95.

A fülöpházi 051/14 kivett tanya legelő és 051/103 hrsz-ú erdőterület közötti korábbi telekhatárok miatt a 051/14 hrsz-ú ingatlanon lévő gazdasági épület átnyúlik a 051/103 hrsz-ú területre. Jelzi, hogy akadálya a telekhatár-módosításnak, hogy az épület 2 övezetbe (mezőgazdasági és erdő) tartozik. Kéri az övezethatár módosítását, egyben felajánlja, hogy a tulajdonában lévő 051/103 hrsz-ú területből ugyanakkora csererdőt biztosít, amelyet földmérővel ki is méret. Vállaja a korábban az önkormányzattól megvásárolt 051/13 hrsz-ú telek tulajdonjogának átvezettetését az ingatlan-nyilvántartásban.



A telkeket tervezett változtatás nem érinti, a tervezet szerint



A tervezet szerint a 051/13, 051/14 hrsz-ú ingatlanok Má, a 051/103 hrsz-ú terület erdő övezeti besorolású. Az övezethatár módosításának azonos területű átsorolása földmérési vázlat alapján elképzelhető, de az övezethatár módosítása csak szükséges, de nem elégséges feltétele a csererdő biztosításának, mert ahhoz az erdészeti hatóság engedélye is szükséges. Az észrevétel méltányolható.