



# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Kecskemét, Déli Iparterület CTP beruházás  
(26501/22 és 0801/208 hrsz-ú ingatlanok) területére

2025. október

## TERVEZŐK NÉVSORA

### TELEPÜLÉSRENDEZÉS



6000 Kecskemét, Csányi János krt 14.  
titkarsag@kecskemetivarosfejleszto.hu  
www.kecskemetivarosfejleszto.hu

Vezető településrendezési tervező  
**Kurenkov Vjacseszlav MBA**  
Terv. jog: TT/1 03-0442



1139 Budapest, Váci út 49.  
e-mail: info@itihungary.hu  
www.itihungary.hu

Településtervező munkatárs:  
**Vadász Nóra** okl. településmérnök

### KÖZLEKEDÉS



6000 Kecskemét, Katona J. tér 6. II/8.A  
e-mail: vonalvezeto@vonavezeto.hu  
www.vonalvezeto.hu

**Halász István**  
okl. építőmérnök  
Terv. jog.: KÉ-K, VZ-TEL  
03-07857

**Torma Boldizsár**  
okl. közlekedésmérnök  
Terv. jog.: KÉ-K, KÉ-KK  
02-01571

A dokumentáció a CTP Management Hungary Kft.. műszaki adatszolgáltatása és beruházás előkészítési munkarészeinek felhasználásával készült.

2025.

## Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló .....	4
1. Előzmények .....	7
2. A fejlesztéssel érintett terület környezetének, hatás-területének bemutatása .....	7
2.1. A tervezési terület lehatárolása .....	7
2.2. Tulajdonviszonyok .....	8
2.3. Településrendezési tervi előzmények vizsgálata .....	9
2.3.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (MaTrT) .....	9
2.3.2. Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Terve .....	11
2.3.3. Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve (TSZT) .....	19
2.3.4. Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási terve .....	19
2.4. Speciális követelmény: a Zöldfelületi Tanúsítvány kötelezettsége .....	22
2.5. A tervezési terület környezetének vizsgálata .....	23
2.5.1. Az épített környezet vizsgálata .....	23
2.5.2. Közlekedés .....	27
2.5.3. Közműellátás .....	27
2.5.4. Környezeti állapot vizsgálata .....	28
3. A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél bemutatása .....	34
4. A tervezett beépítés megvalósításához szükséges feladatok várható infrastrukturális igényei .....	36
4.1. Tervezett telekalakítás .....	36
4.2. Közlekedésfejlesztési javaslat .....	37
4.3. Közműfejlesztés .....	38
5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása .....	40

---

## Vezetői összefoglaló

---

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy alapot biztosítson a CTP Management Hungary Kft. kecskeméti logisztikai fejlesztéséhez a Déli Iparterületen. A projekt a Kühne + Nagel csarnok bővítését irányozza elő azáltal, hogy a már meglévő (0801/208 hrsz.) és a szomszédos, beépítetlen (26501/22 hrsz.) ingatlant összevonását követően bővíteni tudja a meglévő csarnok épületet. Mivel a két telek eltérő jogi státuszú (kül- és belterület), a kivitelezés egyik jogi feltétele a belterületbe vonási eljárás lefolytatása. A másik jogi feltételt a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 9.§ (1) bekezdés e) pontja jelenti, mely szerint a gazdasági területen a telek 40 %-nál nagyobb mértékben való beépítése esetén Településrendezési Szerződést kell kötni, melynek megalapozásához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ (1) bekezdés a) pontjában foglalt előírások alapján Telepítési Tanulmánytervet kell készíteni.

Kecskemét hatályos Településszerkezeti Terve alapján mindkét telek övezeti besorolása Gip ipari-gazdasági terület, valamint belterületbe vonásra kijelölt területen helyezkednek el. A 0801/202 hrsz-ú, meglévő csarnoképülettel rendelkező telek közvetlenül, míg a 26501/22 hrsz-ú ingatlan részben érintett a rendszeresen belvízjárta övezet által. Mivel a terület már beépítésre szántnak minősül, a telekösszevonás és bővítés során a HÉSZ vízrendezéssel foglalkozó műszaki előírásait kell szigorúan figyelembe venni. Ezen túlmenően a 26501/22 hrsz-ú ingatlan közterület-szabályozással érintett.

A HÉSZ 2. melléklete szerinti övezeti paraméterek:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Maximális beépíthetőség mértéke	Maximális épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelületi arány (OTÉK)
Gip-9159	4000 m <sup>2</sup>	szabadonálló	50%	gazdasági területek épületmagassága 43. § (2) szerint, jelen esetben 16 m	20%

Mivel a bővítés meghaladja az 5000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet, így a települési zöldinfrastruktúráról szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet miatt kötelező a használatbavételi engedélyhez a Zöldfelületi Tanúsítvány elkészítése, és legalább „C” minősítés elérése. A területre a HÉSZ háromszintes növénytelepítést és fásítási kötelezettséget ír elő a környezeti terhelés mérséklése érdekében.

A terület teljes közműellátással rendelkezik, így a 26501/22 hrsz-ú telken új bekötéseken keresztül biztosítható az új épület ellátása.



A tervezett telekalakítás keretében a 26501/22 hrsz-ú telekből - a szabályozási terv által előírt nagyságú terület - közcélú útszélesítésre történő átadása jelenleg folyamatban van (I. ütem). Ezt követően a 0801/208 hrsz-ú külterületi telek belterületbe vonása szükséges. Ez azért lehetséges, mert mindkét ingatlan a helyi szabályozási terv szerint eleve beépítésre szánt, belterületbe vonásra tervezett területen helyezkedik el (II. ütem). A sikeres belterületbe vonást követően – mivel a két ingatlan ugyanabba az építési övezetbe (Gip-9159) tartozik – a telkek jogilag összevonhatók (III. ütem).

#### A telekalakítás tervezett ütemezése



I. ütem

Közterület-kivonás és útszélesítés



II. ütem

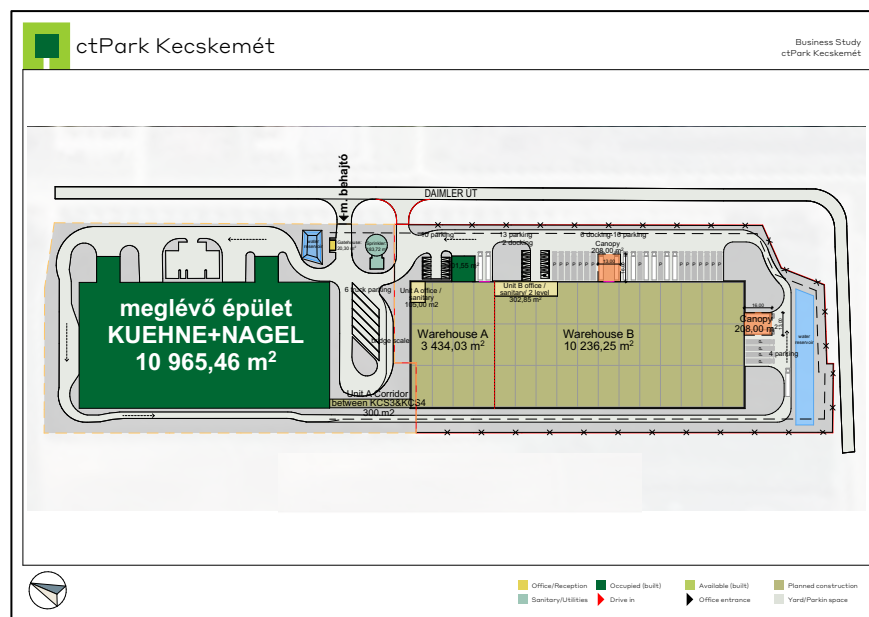
Külterület belterületbe vonása



III. ütem

Telekegyesítés

A tervezett beépítés egy 13 67,28 m<sup>2</sup> alapterületű bővítést tartalmaz, a zöldfelületek tervezett nagysága 12 812,24 m<sup>2</sup>. Ezáltal a beépítettség mértéke 46,67% lesz, ami megfelel a HÉSZ Gip-9159 jelű övezetre vonatkozó előírásainak.



A közlekedési vizsgálat eredményei azt mutatták, hogy a beruházás nem igényel beavatkozást a meglévő közúti infrastruktúrában, mivel az úthálózati elemek a várható forgalomművekedést is megfelelő kapacitással kezelik. Közlekedési szempontból a beruházás megvalósításának nincs akadálya.



1. ábra: Tervezett zöldfelületek és a Daimler út sávbővítésének útépitési helyszínrajza

**A beruházó tudomásul veszi, hogy a projekt megvalósításához kapcsolódó valamennyi költség** – beleértve a belterületbe vonási és telekalakítási eljárásokat, a közlekedési infrastruktúra fejlesztését (telken belüli úthálózat kiépítése, valamint a Daimler útra kikötendő behajtó esetlege fejlesztése), a zöldfelületi tanúsítvány elkészítését és az alapközmű-ellátás biztosítását – **a beruházót terheli.**

## 1. Előzmények

---

A CTP Management Hungary Kft. a kecskeméti ipari területen található, Kühne + Nagel által használt csarnok (hrsz.: 0801/208) bővítését tervezi. A beruházás a már meglévő (hrsz.: 0801/208) és a szomszédos, beépítetlen ingatlan (hrsz.: 26501/22) telekegyesítésével valósul meg. A projektet a Kühne + Nagel bővítési igénye indokolja. A fejlesztő eredetileg egy önálló csarnokot kívánt felépíteni a 26501/22 hrsz-ú telken, amelyre már rendelkezik jogerős építési engedéllyel. A bérleti igények változása miatt azonban a CTP új építési koncepciót dolgozott ki: az új épület közvetlenül a már meglévő csarnokhoz kapcsolódna.

Az eltérő jogi státuszú telkek (a 26501/22 hrsz. belterületi, a 0801/208 hrsz. pedig külterületi) miatt a kivitelezés feltétele a két telek jogi összevonása. Ennek során a 0801/208 hrsz-ú ingatlant először belterületbe vonják, majd a két telket egyesítik. Az eljárás során a szabályozási tervben meghatározott, későbbi útszélesítéshez szükséges területeket is kialakítják. A tervezett bővítés területe várhatóan kisebb lesz, mint az eredetileg engedélyezett, önálló épületé.

A telkek beépítésre szánt, belterületbe vonásra kijelölt, ipari övezeti besorolású (Gip-9159) területeken fekszenek. A telekalakítás jogszabályi feltétele a településrendezési szerződés (TRS) megkötése, ami a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) értelmében kötelező. Ez a szerződés telepítési tanulmányterv alapján köthető meg. A jelenlegi tanulmányterv épp e célból készül, figyelembe véve a jogi és tervezési előírásokat.

## 2. A fejlesztéssel érintett terület környezetének, hatás-területének bemutatása

---

### 2.1. A tervezési terület lehatárolása

Kecskemét Megyei Jogú Város a Dél-Alföldön, Bács-Kiskun vármegye északkeleti részén fekszik, a vármegye és a Kecskeméti járás székhelye. Körülbelül 85 km-re helyezkedik el Budapesttől és Szegedről. A települést Lajosmizse, Nagykőrös, Szentkirály, Nyárlőrinc, Városhőd, Kunszállás, Fülöpjakab, Jakabszállás, Helvécia, Ballószög és Kerekegyháza határolja.

Kecskemét közlekedési hálózata gyűrűs-sugaras szerkezetű. A legfontosabb útvonalak az 5-ös főút (összeköttetés Budapesttel, Szegeddel és Szerbiával), valamint az M5-ös autópálya, amely elkerüli a várost. A településről indul még több jelentős főút is, mint például a 44-es, az 52-es, a 441-es és az 54-es utak. Ezek a 445-ös és 541-es elkerülő utaknak köszönhetően

nem terhelik a belvárost. A város emellett része az országos vasúti hálózatnak is; fontos vasútvonalak a Cegléd-Szeged és a Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vonalak.



A fejlesztési terület két szomszédos telekre terjed ki, amelyek Kecskemét Déli lparterületének fejlesztési helyszínén, a városon belüli gazdasági fejlesztési zónában található. A 26501/22 helyrajzi számú telek, amelyen a bővítés tervezett, határait tekintve: délkeleti és északkeleti irányból a Daimler út mentén fekszik, északnyugatról szomszédos a Kühne-Nagel Kft. már működő, bővítendő telephelye (0801/208 hrsz.), míg délnyugati irányból

jelenleg még beépítetlen, „Gip” övezeti besorolású ingatlanok (0802 és 0801/94 hrsz.) határolják. A Ny-i szomszédos területek közül a 0802 hrsz-ú ingatlanon korábban egy nagyobb kiterjedésű víztározó volt. Annak ellenére, hogy a víztározót nagyrészt feltöltötték, egy kisebb ülepítő még mindig megtalálható a területen, nagyjából 25-30 méterre a tervezési telek határától.

## 2.2. Tulajdonviszonyok

Az érintett ingatlanok főbb, ingatlan-nyilvántartási adatai a következő táblázatban láthatók:

Hrsz	Művelési ág	Terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Egyéb
Külterület 0801/208	kivett telephely és 2 egyéb épület (raktárcsarnok és irodák, portaépület)	24948	CTPark Twenty Six Kft.	1/1	Átjárási szolgálmi jog a 26501/22 hrsz javára
Belterület 26501/22	kivett beruházási terület	28823	CTPark Twenty Five Kft.	1/1	-

A külterületi 0801/208 helyrajzi számú, 24 948 m<sup>2</sup> területű telek kivett telephelyként, meglévő raktárcsarnokokkal és irodákkal van nyilvántartva, és teljes egészében a CTPark

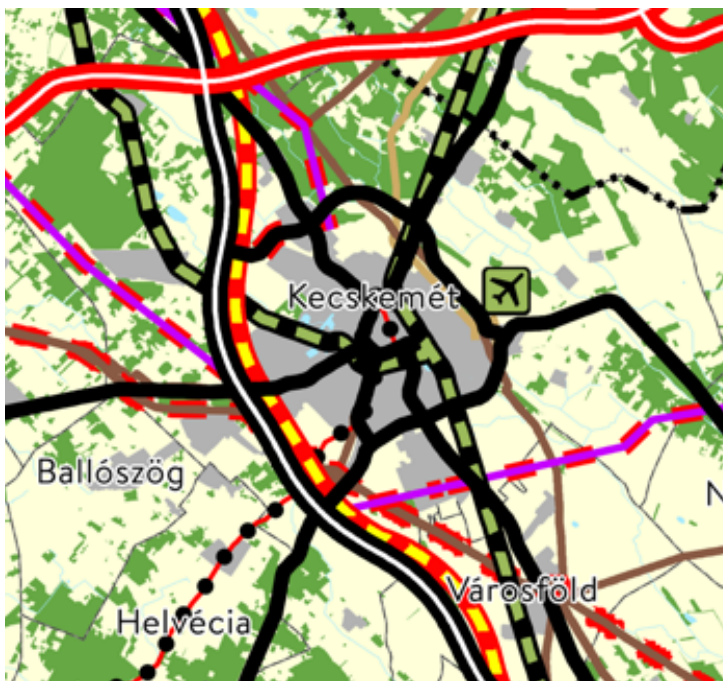
Twenty Six Kft. tulajdonában van. Ezen a telken átjárási szolgalmi jog van bejegyezve a szomszédos belterületi, 26501/22 helyrajzi számú ingatlan javára. Utóbbi a bővítés helyszíne, egy 28 823 m<sup>2</sup>-es, beépítetlen, kivett beruházási terület, amely a CTPark Twenty Five Kft. 1/1-es tulajdonában van.

## 2.3. Településrendezési tervi előzmények vizsgálata

### 2.3.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (MaTrT)

A tervezett változtatásoknak minden esetben összhangban kell lenniük a magasabb szintű területrendezési tervekkel, beleértve az országos, térségi és megyei szintű előírásokat is. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 2019. március 15-én lépett hatályba. Ez a jogszabály határozza meg az ország, valamint az egyes kiemelt térségek (Budapesti Agglomeráció és a Balatoni üdülőkörzet) területfelhasználási és műszaki infrastruktúra-fejlesztési szabályait. Célja, hogy megőrizze a természeti, kulturális és honvédelmi értékeket, figyelembe véve a fenntartható fejlődés szempontjait.

A MATrT 2. melléklete szerint, amely az Ország Szerkezeti Tervét tartalmazza, a tervezési terület települési térségként van besorolva.

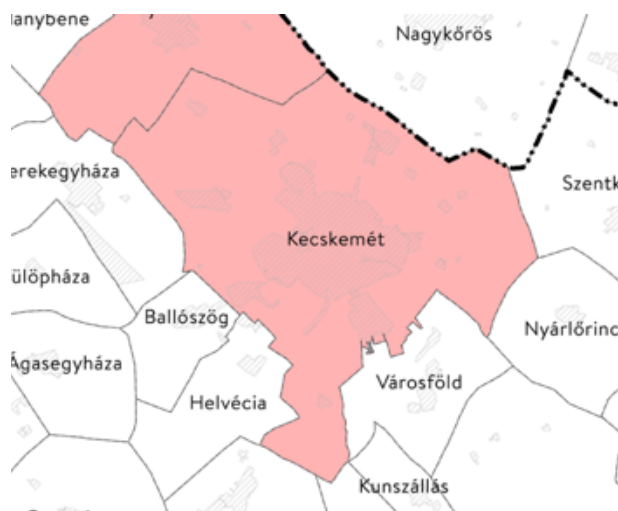


2. ábra: Ország Szerkezeti Terve részlet

Az országos jelentőségű közlekedési hálózatok és energetikai hálózatok elemei közül a tervezési terület közelében a meglévő 5. és 54. számú főút, valamint keletre meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya, a területtől délre pedig tervezett 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték nyomvonala húzódik.

Az Országos Övezeti Terv tervlapjait az MATrT 3. melléklete tartalmazza, amelyek közül alábbiak érintik a tervezett beruházással érintett területet:





### 3/4. számú melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

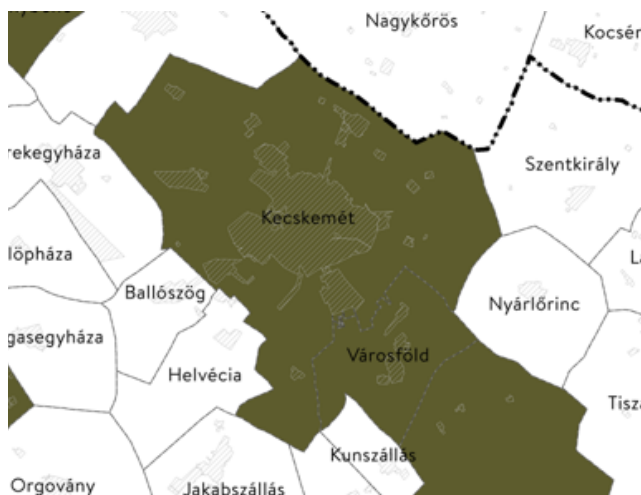
A város a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett. Ezeket a területeket a településrendezési tervekben a valós kiterjedésük szerint kell lehatárolni, és a területfelhasználásnak összhangban kell lennie a világörökségi törvénnyel és

kezelési tervvel.

Főbb korlátozások:

- Bányászat: Új külszíni bányák nem nyithatók, és a meglévőket sem lehet vízszintesen bővíteni. A tájsebnak számító területeket helyre kell állítani.
- Infrastruktúra: Az új közlekedési, vízügyi, hírközlési hálózatokat és erőműveket úgy kell elhelyezni, hogy ne sértsék a kulturális és természeti értékeket, megőrizték a terület egységét és illeszkedjenek a tájba.

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre, mivel a világörökség várományos terület a belvárosban helyezkedik el.



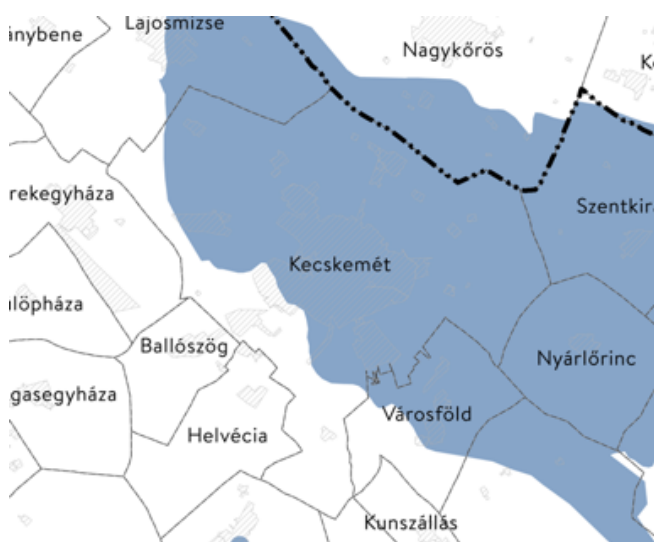
### 3/5. számú melléklet: a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

A város a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett. Ezeket a területeket a valós kiterjedésüknek megfelelően kell kijelölni. Általánosságban különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú építési vagy

egyéb övezetbe sorolandók, kivéve, ha zárt objektumról van szó, és a terület erdőövezetbe is esik – ilyenkor honvédelmi célú erdőterületként kell besorolni. Az ilyen övezetek módosításához minden esetben a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulása szükséges.

A tervezett módosítás nem érint honvédelmi, illetve katonai objektumot.

A MATrT 19. § (4) bekezdése és az MATrT 42. § (2) bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait külön miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (vi.14.) MVM rendelet** – tartalmazza. Ezen övezetek közül a vízminőség-védelmi terület övezete érinti a tervezési területet.



A **vízminőség-védelmi terület övezetében** szigorú szabályok vonatkoznak a szennyvízkezelésre, a bányászati tevékenységre és az új építményekre. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a következőket írja elő:

„5. § (1) A vízminőségvédelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli

kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell. (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

**A beruházás tervezésekor és kivitelezésekor alapvető szempont a hatályos településrendezési eszközökben foglalt vízvédelmi követelmények betartása.**

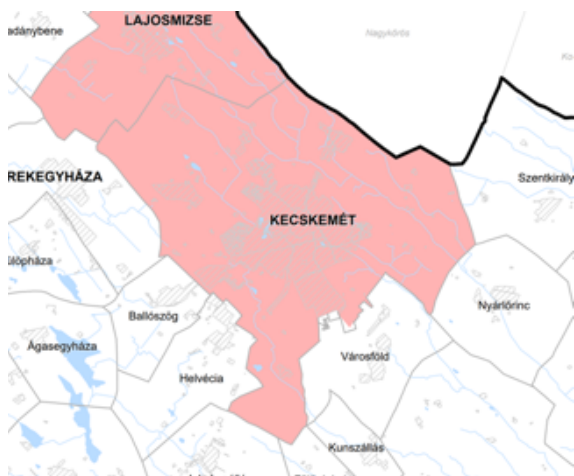
### **2.3.2. Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Terve**

Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzatának közgyűlése a 2/2024. (II.26.) önkormányzati rendeletével fogadta el Bács-Kiskun Megye Területrendezési Tervét (BKTrT). A hatályos terv illeszkedik az Ország Szerkezeti Tervéhez, térségi elemekkel kiegészülve. Az BKTrT 1. melléklete – Térségi Szerkezeti Terv – szerint a módosítással érintett terület települési térségbe sorolt. A vizsgált területtől keletre meglévő logisztikai központ, meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték, délkeletre 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű helyezkedik el; délre tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték nyomvonala húzódik.



3. ábra: Vármegyei szerkezeti terv részlet (vizsgált terület sárgával jelölve)

A vizsgált terület BKTrT vármegyei és egyedileg meghatározott vármegyei övezetei általi érintettsége a következő:

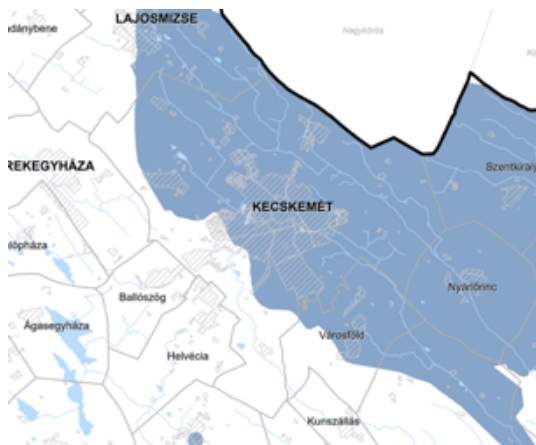


3/5. számú melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

Kecskemét teljes területe érintett.

Vonatkozó előírásokat lásd: MATrT 31.§

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



### 3/6. számú melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

Kecskemét nagy része, a vizsgált terület is, érintett.

A szennyvízkezelésre vonatkozóan A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítéseként a következőket kell betartani:

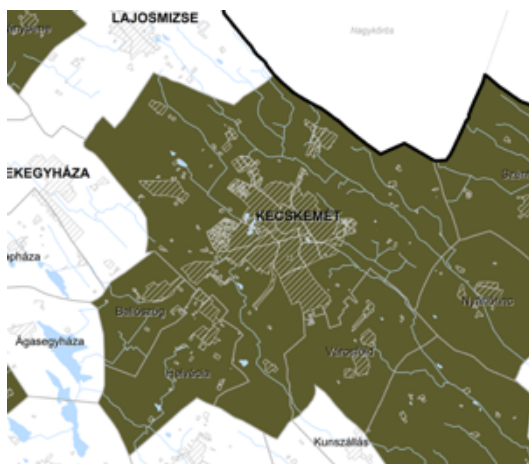
Kivezetés biztosítása: A vízminőség-védelmi övezetben keletkező tisztított szennyvizek

esetében gondoskodni kell a szennyvíz övezeten kívülre történő kivezetéséről, mérlegelve a gazdasági és műszaki szempontokat.

Szennyvíz bevezetésének tilalma: Tilos szennyvizet kívülről az övezet területére bevezetni, kivéve, ha az regionális gyűjtő- és tisztító rendszerre szennyvízcsatornán történő csatlakozás.

Helyi szabályozás: Az érintett településeknek a településrendezési eszközökben rendelkezniük kell a vízszennyező építmények létesítésének korlátozásáról a felszín alatti vizek és ivóvízbázisok védelme érdekében.

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



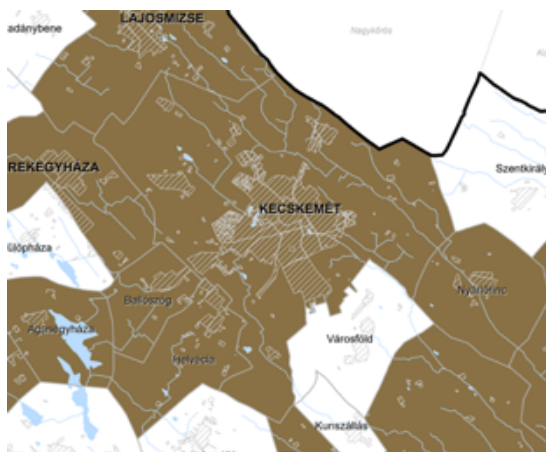
### 3/8. számú melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Kecskemét teljes területe érintett.

Vonatkozó előírásokat lásd: MATrT 32.§

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



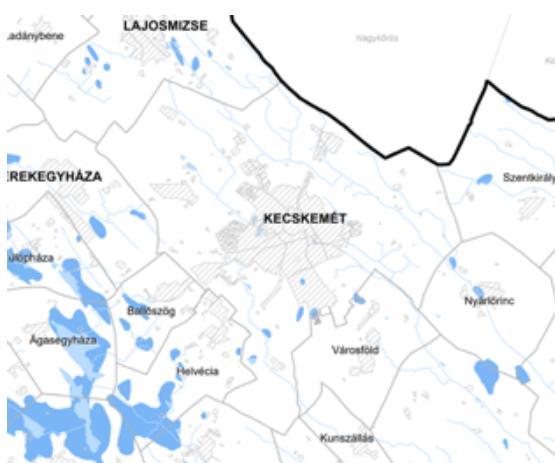


### 3/9. számú melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Kécskemet teljes területe érintett. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet értelmében az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területeket a településrendezési eszközökben pontosan le kell határolni. Ezekben a területeken kizárólag olyan övezetek jelölhetők ki, amelyek nem zárják ki az ásványi nyersanyagvagyon jövőbeni kitermelését. Ez gyakorlatilag

biztosítja, hogy a területfejlesztés ne tegye lehetetlenné a természeti erőforrások hosszú távú hasznosítását.

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



### 3/10. számú melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A 0801/202 hrsz-ú, meglévő csarnoképülettel rendelkező telek a rendszeresen belvízjárta terület övezete által közvetlenül érintett. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kimondja, hogy amennyiben egy területet gyakori belvíz sújt, új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha az illetékes vízügyi hatóság ehhez a településrendezési tervek egyeztetésekor hozzájárul. Jelen esetben új beépítésre szánt terület kijelölése nem várható, mivel a terület már beépítésre szánt, így a telekösszevonás és a bővítés megvalósításakor a HÉSZ vízrendezéssel foglalkozó műszaki előírásait kell figyelembe venni.







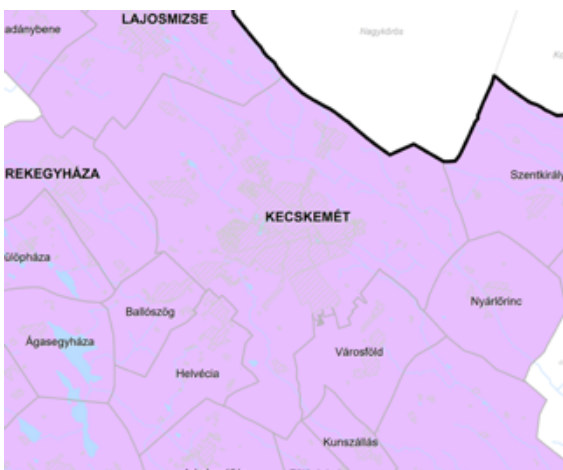
### 3/11. számú melléklet: Városkörnyéki településegységek övezete

Kecskemét teljes területe érintett.

A Városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó településeknek a jogszabályban előírt tervezési dokumentumok (konceptió, stratégia, terv) készítése során egy külön fejezetet kell beilleszteniük. Ennek a fejezetnek együttműködést és egyeztetést kell tükröznie

az érintett települések között arról, hogy milyen módon tervezik fejleszteni a közös vonzaskörzet számára nyújtott szolgáltatásokat (középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, munkahelyek, rekreációs és szabadidő-eltöltési lehetőségek, várostérség belső közlekedési infrastruktúrája).

**A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.**



### 3/15. számú melléklet: Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete

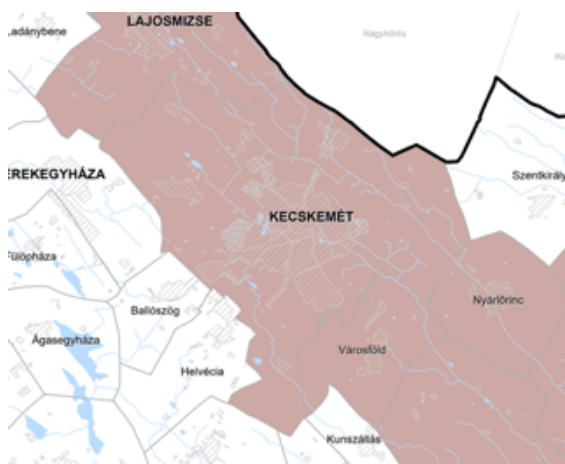
Kecskemét teljes területe érintett.

A jogszabály engedélyezi, hogy a Gépjárműgyártási beszállítói övezetbe tartozó települések (így Kecskemét) a gazdasági területeken enyhébb építési előírásokat alkalmazzanak az OTÉK-hoz képest. Ennek értelmében az ilyen célra kijelölt övezetekben

az építési telek beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, míg a zöldfelülete legfeljebb 5%-kal kisebb lehet.

A kedvezmény csak a gépjárműgyártási beszállítást szolgáló létesítményekre vonatkozik, amelyek lehetőleg barnamezős területen valósulnak meg, nem terhelik a lakókörnyezetet, és jól elérhetők a közösségi közlekedéssel. Az önkormányzatoknak rögzíteniük kell azokat a helyi feltételeket, amelyek biztosítják e területek gazdasági hasznosítását.

**A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.**



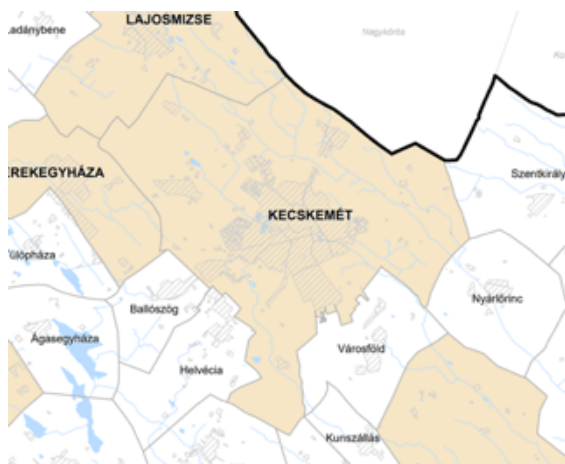
### 3/18. számú melléklet: Kötőtpályás gazdasági terület övezete

Kecskemét teljes területe érintett.

A 7. § (2) e) pontja lehetővé teszi a Kötőtpályás gazdasági terület övezetének kijelölését Kecskemét közigazgatási területén. Ez az övezet kizárólag barnamezős vagy a település beépített területéhez csatlakozó részeken alkalmazható.

A legfontosabb megkötés, hogy a terület bejáratának a működő vasútállomás felvételi épületének kijáratától számított, legrövidebb gyalogos megközelítési úton mérve, legfeljebb 500 méteres távolságon belül kell lennie.

**A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.**



### 3/19. számú melléklet: Általános turisztikai fejlesztés övezete

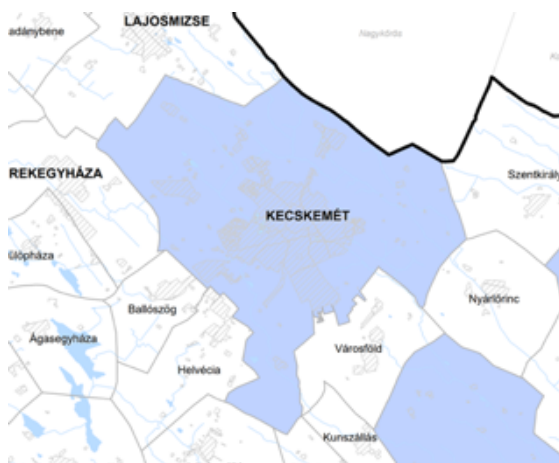
Kecskemét teljes területe érintett.

A szabályozás célja a turisztikai fejlesztések ösztönzése a vármegyei övezetekhez tartozó településeken, beleértve Kecskemét teljes területét. Ennek érdekében a helyi építési szabályzatokban (HÉSZ) a turisztikai célú (szállodai szolgáltatás, vendéglátás,

gyógyturizmus vagy turisztikai infrastruktúra) építmények számára enyhébb építési feltételek jelölhetők ki.

A kedvezmény értelmében az országos előírásokhoz (OTÉK) képest az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb lehet, míg a legkisebb zöldfelülete legfeljebb 5%-kal kisebb lehet. Ezt a kedvezményt a városok közigazgatási területén belül fekvő barnamezős területeken lehet alkalmazni, feltéve, hogy a fejlesztés nem zavarja a környék lakosságát és intézményeit.

**A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.**



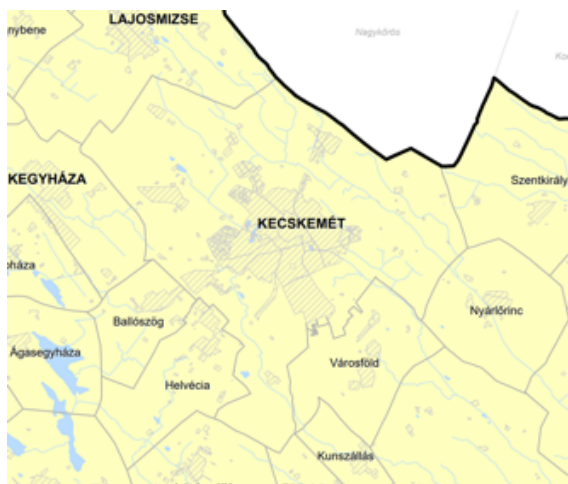
### 3/22. számú melléklet: Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete

Kecskemét teljes területe érintett.

A szabályozás értelmében a Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezetébe tartozó települések (így Kecskemét) kijelölhetnek területeket, ahol a kedvezményes építési feltételek érvényesülhetnek.

Ez a lehetőség a település barnamezős területén megvalósuló, a gyógyturizmust szolgáló létesítmények számára alkalmazható.

**A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.**



### 3/25. számú melléklet: Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete

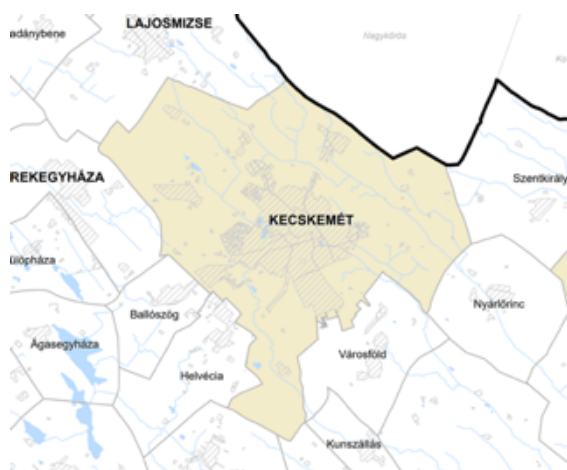
Kecskemét teljes területe érintett.

A 9. § (2) bekezdése alapján a Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezetébe tartozó települések – a helyi szabályozási eszközökben – akkor jelölhetnek ki napenergia hasznosítására szolgáló területeket, ha azok egyidejűleg több

feltételnek is megfelelnek.

A kijelölés csak alacsony aranykorona értékű (legfeljebb 10 AK/ha) mezőgazdasági területen (bizonyos jogszabályi kivételektől eltekintve), vagy felhagyott, korábban beépített külterületen történhet. Tilos a kijelölés védett természeti vagy Natura 2000 területen. Ezen túlmenően a jelölést más jogszabály nem tilthatja, és fenn kell állnia a térségi tervekkel való összhangnak.

**A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.**



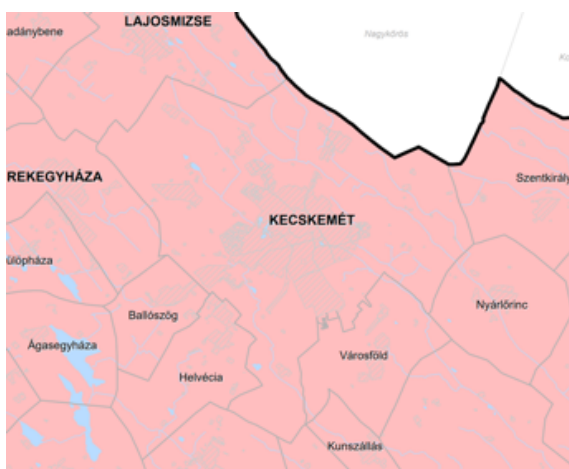
### 3/26. számú melléklet: Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet

Kecskemét teljes területe érintett.

A 9. § (3) bekezdése értelmében a Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet a lezárt termálvízutakkal rendelkező települések (mint például Kecskemét) közigazgatási területén belül jelölhető ki. Ennek feltétele, hogy a kijelölés célja a kihasználatlan melegvíz gazdaságos és

környezettudatos hasznosítása legyen, összhangban a településfejlesztési koncepcióval, és megfelelően az OTÉK vonatkozó speciális építési övezetekre vonatkozó feltételeinek.

**A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.**



### 3/27. számú melléklet: Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete

Kecskemét teljes területe érintett.

Azon településeken, amelyek a Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetébe tartoznak, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése kiemelten fontos cél. Ezt a célkitűzést az érintett településeknek kötelezően szerepeltetniük

kell minden fontosabb településfejlesztési dokumentumukban (konceptió, stratégia, terv).

**A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.**

### 2.3.3. Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve (TSZT)

Kecskemét hatályos Településszerkezeti Terve alapján mindkét telek övezeti besorolása Gip, ami ipari-gazdasági területet jelöl. Határait többnyire Köu jelű közlekedési területeket alkotják. A vizsgált területtől északkeletre 400 kV-os villamosenergia átviteli hálózat és védőtávolsága húzódik.



4. ábra: A vizsgált terület a hatályos TSZT-n (vizsgált terület sárgával jelölve)

A tágabb környezet minden irányban összefüggő, nagy kiterjedésű gazdasági területekből („Gip” és „Gksz” besorolású övezetek) áll, amelyek részben már beépültek. A Daimler út túloldalán található a térség egyik legfontosabb gazdasági szereplője, a Mercedes-Benz (MBMH Kft.) nagy kiterjedésű üzemi területe. Az 54. számú főút D-i oldalán szintén nagy kiterjedésű, összefüggő gazdasági területek találhatók: a Daimler út Ny-i oldalán „Gip” övezeti besorolással, K-i oldalán „Gksz” – kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezeti besorolással. A 0801/208 hrsz.-ú külterületi telket rendszeresen belvízjárta terület övezete érinti.

### 2.3.4. Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási terve

Kecskemét hatályos Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét a Képviselő-testület a 33/2015. (XII.17.) sz. önkormányzati rendeletével fogadta el. A 26501/22 és 0801/208 ingatlanok a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv 56. számú tervlapján találhatóak.



A HÉSZ 2. melléklete szerinti övezeti paraméterek:



KECSKEMÉTI VÁROSI ÉS ESZTŐ KFT.

A HÉSZ 2.6. melléklete szerint a **Gip övezetben elhelyezhető** rendelkezések az alábbiak:

*kereskedelmi; szolgáltató; igazgatási; iroda; sport; gazdasági; kisipari; raktározás; logisztika; kutatási, fejlesztési; ipari; nyersanyag feldolgozás; energiagazdálkodási.*

A 2.7. melléklet alapján a Gip építési övezeten belül a részleges közművesítettség szükséges, a szenny- és csapadékvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése közműpótló berendezésekkel, műtárgyakkal biztosítható, kivéve, ha az egészségügyi, vízügyi, vagy környezetvédelmi hatóság külön jogszabály alapján másként rendelkezik.

A gazdasági területek építési övezeteiben a telek legkisebb zöldfelületi aránya nincs meghatározva a HÉSZ-ben, így az OTÉK előírásait kell figyelembe venni (min. 40%). A HÉSZ viszont a zöldfelületekkel kapcsolatban magas szintű minőségi elvárásokat tartalmaz. A zöldfelület definíciójában kiemeli a talajkapcsolat fontosságát: zöldfelület az a terület, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj vagy a talajképző kőzet között nincs más réteg. Ez a kritérium alapvető, mivel biztosítja a víz természetes szivárgását és a növényzet gyökeresedését.

A rendelet azt is előírja, hogy a telek épület és burkolt felület által el nem foglalt szabad területét egybefüggő, rendezett zöldfelületként, legalább háromszintes növénytelepítéssel kell kialakítani és fenntartani. A háromszintes növényzet (pl. gyepek, cserjék, fák) telepítésének célja az ipari környezetre jellemző terhelések (zaj, por, hősziget-hatás) mérséklése, valamint a jobb mikroklimatikus hatás és a szén-dioxid-megkötés elérése. Ez a minőségi előírás lényegében megköveteli az ökológiai szempontból értékes zöldinfrastruktúra kialakítását.

További minőségi követelmény a pótlótelepítési kötelezettség fakivágás esetén. Ha a telek beépítése során fát vágnak ki, a pótlásként ültetendő fa összkerületének meg kell egyeznie a kivágandó fa törzskörméretének legfeljebb 40%-kal csökkentett területével.

Kecskemét településképi védelméről szóló **16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet (TKR)** rögzíti ennek a minőségi előírásnak a pontos tartalmát, amely a Gip területeken a HÉSZ-ből következik:

- **Háromszintes növénytelepítési mód:** Gyepek vagy max. 50 cm magas talajtakaró növényzet, továbbá legalább 40 darab cserje és legalább 1 darab fa 50 m<sup>2</sup> zöldfelületenként.
- **Fajösszetétel:** A fák és cserjék összességének 70%-át lombhullató, 30%-át örökzöld növényfajnak kell adnia.
- **Invazív fajok tilalma:** A TKR előírja, hogy a településképi szempontból meghatározó területekbe nem tartozó területen (ide tartozhatnak a Gip övezetek is) nem megengedett az e rendelet 4. mellékletében felsorolt invazív növényfajok telepítése.

A HÉSZ lehetővé teszi a zöldtetők és vízfelületek beszámítását a legkisebb zöldfelületi arányba, azonban ehhez szigorú korlátot szab:

- A telekre előírt legkisebb zöldfelületnek legfeljebb 50%-a alakítható ki zöldtetőként vagy vízfelületként.
- A gyeppel kombinált burkolt felületek (pl. műanyag gyeprács) beszámíthatósági mértéke a kötelező zöldfelületbe legfeljebb 30%.
- Négy személygépkocsinál, egy tehergépkocsinál vagy egy autóbussznál nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet fásítani kell. Kötelezően minden megkezdett négy személygépkocsi vagy egy tehergépkocsi után egy nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombhullató fa telepítése kötelező, faegyedenként legalább 1,5 méter széles és 2,25 m<sup>2</sup> nagyságú zöldfelület biztosításával.

## 2.4. Speciális követelmény: a Zöldfelületi Tanúsítvány kötelezettsége

A 2024. október 1-től hatályos 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról egy új országos szabályozás, amely a zöldfelületi fejlesztések minőségi kereteit határozza meg. Célja a zöldfelületek és a biológiai sokféleség védelme, valamint a fás szárú növények megóvása. A rendelet arra is törekszik, hogy egyensúlyt teremtsen a zöldinfrastruktúra és a szürkeinfrastruktúra között, ami különösen fontos az ipari területeken. Ennek érdekében bevezette a Zöldfelületi Tanúsítvány (ZFT) intézményét, amely az ingatlanok zöldinfrastruktúra-ellátottságának minőségét és ökológiai teljesítőképességét igazoló okirat.

A rendelet alapján a Zöldfelületi Tanúsítvány elkészítése kötelező jelen beruházás típusára, mivel annak összes hasznos alapterülete meghaladja az 5000 m<sup>2</sup>-t.

A kötelezettség az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén áll fenn:

1. A beruházás építési **engedélyhez kötött építési tevékenység**.
2. Az építési engedély iránti kérelem benyújtása **2025. április 1-jén vagy azt követően** történik.
3. **Az épület összes hasznos alapterülete meghaladja az 5000 m<sup>2</sup>-t** (ideértve a kiemelt beruházásokat, rozsdaovezeti akcióterületen megvalósuló beruházásokat és állami magasépítési beruházásokat is).

A használatbavételi engedélyezési eljárás során (vagy tájépítészeti alkotás esetén) a műszaki átadás-átvételi eljárás végén a teljesítésigazolás csak akkor adható ki, ha az új

építményhez tartozó telek rendelkezik **legalább „C” minősítésű Zöldfelületi Tanúsítvánnyal**<sup>1</sup>.

#### **A tanúsítási eljárás és minősítés menete:**

1. A Tanúsítvány célja: a tanúsítvány nemcsak a zöldterület meglétét, hanem annak fenntarthatóságát, szén-dioxid-megkötő képességét és egyéb minőségi kritériumoknak való megfelelését is igazolja.
2. Elkészítés és minősítés: a ZFT elkészítése a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerint szakmagyakorlási jogosultsághoz kötött tevékenység (Zöldfelületi tanúsító végzi).
3. Minősítési szint: a tanúsítás végeredménye egy 1-től 5-ig terjedő skálán elért érték (Minősítés), ahol a közepes (legalább „C” minősítés) szint elérése a használatbavétel feltétele.

Lehetőség van arra, hogy a megfelelő minősítési szint elérése érdekében a tervezés fázisában előzetes zöldfelületi tanúsítási nyilatkozatot kérjen az építtető, a tájépítészeti terv vizsgálata alapján.

## **2.5. A tervezési terület környezetének vizsgálata**

### **2.5.1. Az épített környezet vizsgálata**

Kecskemét déli iparterülete a város gazdaságának legdinamikusabban fejlődő szektora, amelynek kialakulása és térszerkezeti átalakulása a 2008-ban megkezdett Mercedes-Benz gyárépítéssel és az azt támogató beszállítói lánc kiépítésével áll összefüggésben. Ez a fejlesztési hullám jelentős mértékben hatott a város teljes életére, átalakítva a térszerkezetet, a gazdasági kapcsolatokat, a foglalkoztatási szerepkört, valamint a közlekedési és közműhálózatot. A zóna ipari profilját az autóiipari gyártás, a logisztika és a szállítmányozás dominálja. A terület jelenleg is intenzív beépítés alatt áll, jellemzően zöldmezős beruházások formájában.

A Daimler út a kecskeméti autóiipari klaszter fő logisztikai tengelye. A Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft. (MBMH) telephelye közvetlenül ehhez az úthoz kapcsolódik. A vizsgált terület, a 26501/22 hrsz. környezete kulcsfontosságú logisztikai központoknak ad otthont, mint például a Kühne+Nagel Szállítmányozási Kft. telephelye. A Kühne+Nagel itt végzett tevékenysége a Mercedes-Benz beszállítóinak logisztikai folyamatait szolgálja ki, beleértve a beszerzési folyamatokat és a gyártósor közvetlen betáplálását. Ez az elrendezés maximális operatív hatékonyságot és szállítási pontosságot igényel, ami meghatározza a

---

<sup>1</sup> Mentesség: Ez a kötelezettség nem vonatkozik a közlekedési és közmű infrastruktúra építésére, fejlesztésére irányuló beruházásokra, vagy ha a kiemelt beruházássá nyilvánító kormányrendelet erről kifejezetten rendelkezik.

terület épített környezetének karakterét és a kiterjedt burkolt felületek nagyságát. További szereplők, amelyek a környező iparterületen tevékenykednek pl.: Duvenbeck IMMO Kft., Alfred Schuon Kft.

A vizsgált terület Gip besorolású, amely területeken a beépítés szabályozása meghatározott keretek között mozog, tükrözve a nagy volumenű ipari tevékenységek térigényét. A maximális beépíthetőség jellemzően magas (50%), amely arány biztosítja a nagyméretű, összefüggő gyártócsarnokok elhelyezését. Az építménymagasságot tekintve az ipari-gazdasági területek magas épületeket tesznek lehetővé. A vizsgált területen a maximális építménymagasság 16 méter, ami szükséges a modern, magasraktáros logisztikai rendszerek és ipari technológiák befogadásához.

A Déli Iparterület építészeti arculata modern, ipari stílust képvisel, ahol a tömeg és a megjelenés az ipari jelleg tükrözi. Ezek az épületek nagytömegűek és funkcionális kialakításúak, zöldmezős beruházások révén jöttek létre. Az ipari épületek a logisztikai és gyártási hatékonyság maximalizálására készültek. A modern logisztikai csarnokokra jellemző a magas műszaki specifikáció.

A Déli Iparterület egyik legjellemzőbb vonása az összefüggő, nagyterjedésű burkolt felületek megléte. Mivel a beépítettség akár 50% is lehet, a fennmaradó terület nagy része a logisztikai kiszolgálást, a kamionforgalmat és a parkolást szolgálja. A burkolt logisztikai udvarok mérete kritikus a logisztika támogatásához. A magas teherautó-forgalom miatt elengedhetetlen a gyors árumozgás. A parkolóterületek nagysága általában arányos a foglalkoztatottak számával. A Mercedes-Benz gyárban és a beszállítóknál dolgozók létszáma miatt nagy kapacitású személygépkocsi parkolók, valamint kiterjedt kamionparkolók kialakítása vált szükségessé. A gépkocsi parkolók kialakítása a zöldinfrastruktúra szempontjait figyelembe véve, de nagy számú parkolóhelyet biztosítva történik.

A dinamikus ipari fejlődés elengedhetetlenné tette a környezetvédelmi szempontok integrálását az építési szabályzatba. A HÉSZ által előírt zöldfelületek, védőfásítások és fasorok létesítése az iparterületen kulcsfontosságú szerepet játszik a környezeti terhelés ellensúlyozásában. Ezek az elemek hozzájárulnak az ipari zóna esztétikus utcaképének kialakításához, segítik az átszellőzést, és összekötő elemei a települési zöldfelületi rendszernek. Különösen fontos a zaj- és levegőterhelés kezelése a nagyobb forgalmú utak, mint a Daimler út közelében. A tervezett zöldfelületi arány megfelelő nagyságának kialakítása arra hívja fel a figyelmet, hogy a gazdasági területek fejlesztésekor is kötelező szempont a környezeti fenntarthatóság.





6. ábra: Meglévő csarnoképület (HRSZ.:0801/208)(Forrás: CTPark)



7. ábra: Meglévő portaépület (HRSZ.:0801/208)(Forrás: CTPark)



8. ábra: HRSZ.: 26501/22 telek a meglévő épület felől nézve (Forrás: CTPark)



9. ábra: Meglévő épület a HRSZ.: 26501/22 telek felől nézve (Forrás: CTPark)



### 2.5.2. Közlekedés



10. ábra: A vizsgált csomópont és a tervezett csarnoképület-bővítés területe (Forrás: Forgalmi vizsgálat, Vonalvezető Mérnöki és Gazdaságfejlesztő Kft., 2025. október)

A Déli Iparterület stratégiai elhelyezkedése kiváló, mivel a déli elkerülő út (az 54. és 44. sz. főutak) mentén húzódik, biztosítva a hatékony kapcsolatot az országos úthálózattal. A terület megközelíthetősége kiemelkedő, hiszen az M5-ös autópálya mindössze mintegy 5 kilométerre található a területtől. A terület folyamatos fejlődése, különösen a Mercedes-Benz új gyáranak megközelíthetősége, szükségessé tette az úthálózat továbbfejlesztését. Ezt a célt szolgálja a Barényi Béla út közlekedési kapcsolatainak fejlesztése, amelyhez jelentős kormányzati támogatás társult (1525/2023. (XII. 1.) Korm. határozat). A Daimler úton kapacitásbővítés tervezett, az 54. sz. főút - Daimler út körforgalmi csomópont és a Mercedes-Benz 2. kapu közötti sávbővítés kivitelezése jelenleg folyamatban van. A Daimler út további szakaszán a Barényi Béla út irányába, illetve a Barényi Béla úton is a sávbővítés várhatóan tovább folytatódik a későbbiekben, amely fejlesztés jelenleg engedélyezési tervfázisban van. A tervek alapján a Daimler út érintett szakaszán 2 párhuzamos forgalmi sáv vezet majd a Barényi Béla út felé, 1 forgalmi sáv pedig az 54. sz. főút irányába.

### 2.5.3. Közműellátás



11. ábra: A vizsgált terület közmű-ellátottsága (Forrás: e-közmű)

A tervezett raktárcsarnok telkének környezete teljes közműellátással rendelkezik. A tömb körzetében a közterületi utcák nyomvonalában a már meglévő létesítmények számára a kiépített közműhálózatok szempontjából a terület beálltnak tekinthető. Kiépült a közterületi vezetékes ivóvízhálózat, az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat, a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés, a villamos energiaellátó hálózat, a vezetékes gázellátó hálózat és az elektronikus hírközlés közüzemi hálózati rendszere. A 26501/22 hrsz-ú ingatlan telken belül nem rendelkezik víz-, és szennyvízellátással, így új bekötéseken keresztül biztosítható az új épület ellátása.

## 2.5.4. Környezeti állapot vizsgálata<sup>2</sup>

### Domborzat, talaj

A kistáj löszszel és homokkal fedett hordalékkúp síkság, melynek felszíne enyhén dél felé lejt (Kecskemétnél kb. 112–125 mBf magasságban). A felszín enyhén tagolt, a buckák között mélyedések, szikes laposok és kismedencék sorakoznak. Geológiaiailag a felszíni anyagok főként a változékony szemcseméretű lösz és futóhomok, a belvizes laposokban iszaprétegekkel. Hidrológiaiailag a jellegzetesség, hogy a magasabb részeken a talajvíz mélyebben fekszik, míg a laposokban gyakran felszínközeli helyzetű, mocsarak és tavak kialakulását okozva.

A 26501/22 hrsz-ú telek geotechnikai szempontból legfontosabb jellemzője az altalaj bolygatottsága és a jelentős szintkülönbségek kiegyenlítése. A terület eredeti domborzatát ÉNy–DK irányú homokbuckák és laposok alkották, a 3,0 m körüli szintkülönbséget a korábbi fejlesztések során nagyrészt már kiegyenlítették. A legfontosabb tényező a 26501/22 hrsz-ú telek Ny-i oldalán lévő egykori, 2,5–3,0 m mély víztározó (tó), amelynek egy 40 m széles sávját a vizsgált telekhez csatolták. Ezt a részt (és a tó nagyrésztét) a korábbiakban feltöltötték. Az egykori tó helyén a töltés vastagsága eléri a 2,5–3,0 m-t, míg a tó vonalának környezetében végzett fúrásoknál a töltésvastagság 0,4–1,4 m volt. Az bizonyos, hogy az altalaj bolygatott - de beépítve korábban nem volt -, így a tervezett épület alapozásánál különös figyelmet igényel a feltöltés vastagsága és minősége.

A tervezett beruházás térségében sem kiváló, sem pedig jó termőhelyi adottságú szántóterületek nem találhatók a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben és a Vármegyei Területrendezési Tervben foglaltak szerint.

A vizsgált területen kiemelt védettségű geológiai képződmény, védendő földtani érték nem található.

### Felszíni és felszín alatti vizek

A Duna-Tisza közti térség vízgazdálkodását egy összetett regionális vízáramlási rendszer határozza meg, mivel nincsenek összefüggő vízzáró rétegek. A víz a magasabb Duna-Tisza közti hátságról induló beszivárgásból táplálkozik, és gravitációsan áramlik a keleti és nyugati

---

<sup>2</sup> Forrás: CTPARK TWENTY FIVE KFT.

KECSKEMÉT 26501/22 HRSZ ALATTI TELEKRE TERVEZETT LOGISZTIKAI CSARNOK LÉTESÍTÉSE  
Építési engedélyezési tervdokumentáció Környezetvédelmi tervfejezet  
2023. szeptember 27.

oldalon lévő folyók síkjai felé (lokális, intermedier és regionális rendszerek épülnek egymásra).

A kistáj száraz, vízhiányos, de a Tisza felé tartó csatornák (pl. Alpár-Nyárlőrinci-csatorna) és egy kb. 500 km-es belvízi csatornahálózat szeli át. A talajvíz általános mélysége 2–4 m között ingadozik, kémiai jellege kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos, de Kecskemét környékén nátriumos is lehet, keménysége magasabb az átlagosnál (15–25 nko és 45 nko-ig).

A tervezési területen nem található felszíni vízfolyás, ivóvízbázisok vagy azok védőterületei a területet nem érintik. A terület a felszín alatti vizek szempontjából érzékeny vízminőségvédelmi területnek minősül a Kormányrendelet alapján, de nem található nitrátérzékeny területen.

### **Levegőtisztaság és védelme**

A tervezési terület levegőminőségét a térségi háttérszennyezettség és a helyi források kibocsátása egyaránt befolyásolja. Az emissziót elsősorban Kecskemét városi forrásai (üzemek, lakóházak, közintézmények) és a jelentős gépjárműforgalom határozzák meg; utóbbit a közeli M5-ös autópálya és a 44-es főút (főként CO és NOx terheléssel) erősíti. Télen ehhez hozzájárul a környező települések lakossági fűtéséből származó szén-monoxid, nitrogén-oxid és korom. Az alföldi elhelyezkedés miatt a természetes eredetű porterhelés is jelentős tényező.

A légszennyezettség mérését az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) biztosítja:

A városi háttérszennyezettséget a telephelytől ~4 km-re északra lévő Kecskemét, Tóth László sétány automata állomás méri, amely az elmúlt években (2018–2022 között) jó (2) összesített levegőminőségi indexszel rendelkezett.

A vidéki háttérszennyezettség referenciája a ~17 km-re északnyugatra található K-Pusztá mérőállomás.

A mérési eredmények alapján a térség legkritikusabb légszennyező anyaga a szálló por (PM10), melynek éves átlagkoncentrációja (kb. 25 µg/m<sup>3</sup>) eléri az egészségügyi határérték 65%-át. Az NOx alapterheltségi szintje ~20 µg/m<sup>3</sup>-nek tekinthető. Térségi szinten a szennyezőanyag-koncentrációk az utóbbi években minimálisan csökkenő tendenciát mutatnak. A tervezett tevékenység szempontjából a nitrogén-dioxid, szén-monoxid, szálló por és üledő por a legrelevánsabb szennyezőanyagok.



## Klíma

Kecskemét térsége a Duna-Tisza-közi homokhátság síkvidéki tájegységéhez tartozik, mérsékelt meleg-száraz, illetve meleg-száraz klímazóna határán fekszik. A monoton domborzat miatt a területre inkább a mezoklíma homogenitása jellemző.

A térség nyara az Alföld keleti és északi részénél melegebb, fokozott napi és évi hőmérséklet-ingással bír, ami nagyrészt a könnyen felmelegedő/lehűlő homoktalajnak köszönhető (az ingás  $71,7^{\circ}\text{C}$  is lehet). Az évi középhőmérséklet magasabb az országos átlagnál ( $10,3^{\circ}\text{C}$ ), és a napfénytartam is magas: 2025 óra/év. A fagyos napok száma (92,5 nap) országos viszonylatban átlagos.

A terület vízhiányos, az évi csapadékösszeg 506 mm, ami a legszárazabb zónákhoz közelíti Kecskemétet. A csapadék mennyisége időben és térben is szélsőségesen változik: az utóbbi évtizedekben általános csökkenő tendencia figyelhető meg (évi  $\sim 30$  mm-rel kevesebb), főleg télen és ősszel, míg a júniusi csapadék növekedett.

A csapadék elvezetésének tervezéséhez fontos a rendkívüli napi csapadékmennyiség ismerete: az eddigi abszolút napi rekord 64 mm volt. A beépített ( $\sim 400$  ezer  $\text{m}^2$ ) területről lehulló 1 mm csapadék 400  $\text{m}^3$  lefolyó vizet eredményez.

Az uralkodó szélirány az év csaknem egészében északnyugatis (ÉNy, ÉÉNy), ami a zonális alapáramlásnak felel meg. Az évi átlagos szélesség  $3,0$  m/s, ami közepesnek mondható.

Téli időszak: A déli irányú szelek gyakorisága megnő, de az északnyugatis szelek továbbra is erősek ( $\sim 3,3$  m/s). Ez az élénk széljárás kedvező a légszennyező anyagok hígulása szempontjából, mivel mérsékli a téli hőmérsékleti inverziót.

Nyári időszak: A légáramlás gyengébb, de az északias irányú áramlás dominál. Ez azt jelenti, hogy a létesítmény által kibocsátott szennyező anyagok többségükben a településmentes DDK-i irányba transzportálódnak.

Bár a tervezett létesítmények és funkciók alapvetően alacsony klímaérzékenységgűek, a beruházások tervezése, kivitelezése és üzemeltetése során elengedhetetlen a lehetséges klímakockázatok figyelembevétele. Ennek köszönhetően a klímaváltozás hatásaival szembeni sérülékenységük elenyésző lesz. A beruházásnak az alkalmazkodási (adaptációs) intézkedések beépítésén túlmenően hozzá kell járulnia az üvegházhatást okozó gázok kibocsátásának csökkentéséhez (mitigációs célokhoz) is. Továbbá, mivel a fejlesztési terület távol esik a rosszul átszellőző belvárosi részekről, a projektnek nincs jelentős negatív hatása a városi klímára.

## **Zaj- és rezgésvédelem**

A tervezési terület Kecskemét gazdasági övezetének közepén fekszik, és DK-i, valamint ÉK-i irányból a forgalmas Daimler út határolja. Közvetlen szomszédai északnyugatról a Kühne-Nagel Kft. telephelye, délnyugatról pedig két, Gip övezeti besorolású ingatlan. Ezek közül az egyik ingatlanon korábban víztározó volt, melynek nagy részét feltöltötték, de egy kisebb ülepítő maradványa még 25–30 méterre található a telekhatártól; a másik, szintén ipari övezeti besorolású délnyugati telek jelenleg még mezőgazdasági művelés alatt áll.

A tágabb környezet minden irányban nagyrészt már beépített vagy beépítetlen, de összefüggő gazdasági (Gip és Gksz) és mezőgazdasági (Máá) területekből áll. Környezeti zajvédelmi szempontból a legmeghatározóbb tényező a Daimler út túloldalán elhelyezkedő Mercedes-Benz (MBMH Kft.) nagy kiterjedésű üzemi területe, amely a tervezési területtől  $\geq 560$  m (DNy-i irányban) és  $\geq 1800$  m (DK-i irányban) közötti távolságig terjed.

Bár a területet ipari övezet veszi körül, távolabb több zajvédelmi szempontból védendő létesítmény is található. Az MBMH üzemi területén belül, mintegy 1045 m távolságra, keletre üzemel a Csillag Bölcsőde és Óvoda (nappali nyitvatartással). Továbbá,  $\sim 900$  m-re észak-északnyugatra, az 54. számú főút déli oldalán található a Déli ASzC Kocsis Pál Mezőgazdasági Technikum tanüzeme/tangazdasága, amely szintén csak nappali időszakban tart nyitva.

Az 54. számú főúton túl, észak-északnyugati irányban egy vékony véderdősáv mögött kezdődik Kecskemét belterülete, ahol  $\geq 1200$  m távolságra húzódik a Kósafalu kertvárosias lakóterülete (Lke övezeti besorolással), kertés családi házakkal. Ugyanebben az irányban, de még távolabb, az  $\geq 1680$  m távolságban lévő Mát tanyás területeken is található védendő lakóépületek. Keleti irányban, az 5. számú főút túloldalán  $\geq 1290$  m távolságra fekszenek lakott tanyák.

A 2000 m-es zajvédelmi határon belül, a legtöbb irányban (ÉK, DK, D, DNy) nem található más, vizsgálandó védendő létesítmény; a távolabbi lakófunkciók esetében pedig a távolság és a beépítettség alapján a tervezett létesítmény zajterhelése várhatóan nem lesz számottevő.

## **Sugárzás**

A tervezési területen és térségében nincs sugárzásveszély, és a megvalósítandó létesítmények, illetve technológiák a környezetükre nem gyakorolnak sugárzó hatást.

## **Hulladékkezelés**

A tervezési területet és környezetét hulladékkezelő, elhelyező, ártalmatlanító létesítmények és azok védőterületei nem érintik, melyek a későbbiekben sem

létesülhetnek a területen és a térségben. Továbbá a térségben az illegális hulladéklerakás sem jellemző. A beruházás során a hulladékkezelést szigorúan, a 45/2004 (VII.26.) BM-KvVM rendeletnek megfelelően kell végezni, ami magában foglalja a keletkező hulladékokról (mennyiségtől függetlenül) a jogszabályi előírások szerinti nyilvántartás vezetését és a szelektív gyűjtést.

A beruházás során a hulladék keletkezése minimális, mivel főleg előre gyártott elemek kerülnek beszerelésre, így nagyobb bontási munka nem várható. A fő hulladékmennyiséget az alapozásból származó betontörmelék, fémhulladék, valamint az előre gyártott elemek, anyagok és a végső kialakításhoz használt anyagok (pl. festékek, ragasztók) csomagolóanyagai és göngyölegei teszik ki.

Fontos előírás, hogy amennyiben az építési-bontási hulladékok mennyisége meghaladja a jogszabályban meghatározott küszöbértékeket, azokat a könnyebb hasznosíthatóság érdekében elkülönítetten kell gyűjteni. A kitermelt földet a beruházáson belül hasznosítják, de ha ez nem lehetséges, hulladékként kell kezelni; feltöltésre kizárólag nem hulladéknak minősülő, igazolt inert anyag használható.

### **Katasztrófavédelem**

A tervezési területet nem érintik sem alsó, sem felső küszöbértékű, veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek, sem azok kijelölt veszélyességi övezetei. Továbbá a közvetlen környezetet sem küszöbérték alatti üzem, sem kiemelten kezelendő létesítmény nem befolyásolja.

A tervezett módosítások a katasztrófavédelmi helyzetre nincsenek hatással, és nem merültek fel olyan tényezők, amelyek korlátoznák a terület tervezett felhasználását.

### **Építésföldtani korlátok**

A vizsgált térséget földtani veszélyforrás területének övezete nem érinti.

A vizsgált ingatlanok területén és környezetében alábányászott területek, barlangok, pincék területei nem találhatók.

A térségben csúszás-, és süllyedésveszélyes területek nincsenek.

A Pannon-medencében a földrengés aktivitás a lemezperemi területekhez képest mérsékelt. A város és térsége az ország kevésbé földrengésveszélyes területei közé tartozik.

### **Vízrajzi veszélyeztetettség**

A módosítással érintett terület és környezete árvízzel nem veszélyeztetett terület és a folyók mértékadó árvízszintjéhez rendelt nagyvízi meder sem érinti.

A vizsgált ingatlanok és környezetük rendszeresen belvízjárta terület övezete által érintett, ezért a beruházás megvalósításakor a vízkárok megelőzése és a jogszabályi megfelelés érdekében a HÉSZ előírásaira és a speciális műszaki megoldások alkalmazására kiemelten figyelni kell.

#### **Egyéb veszélyeztetettség**

A módosítással érintett térségben kedvezőtlen morfológiai adottságú (pl. lejtés, falszakadás) területek nincsenek.

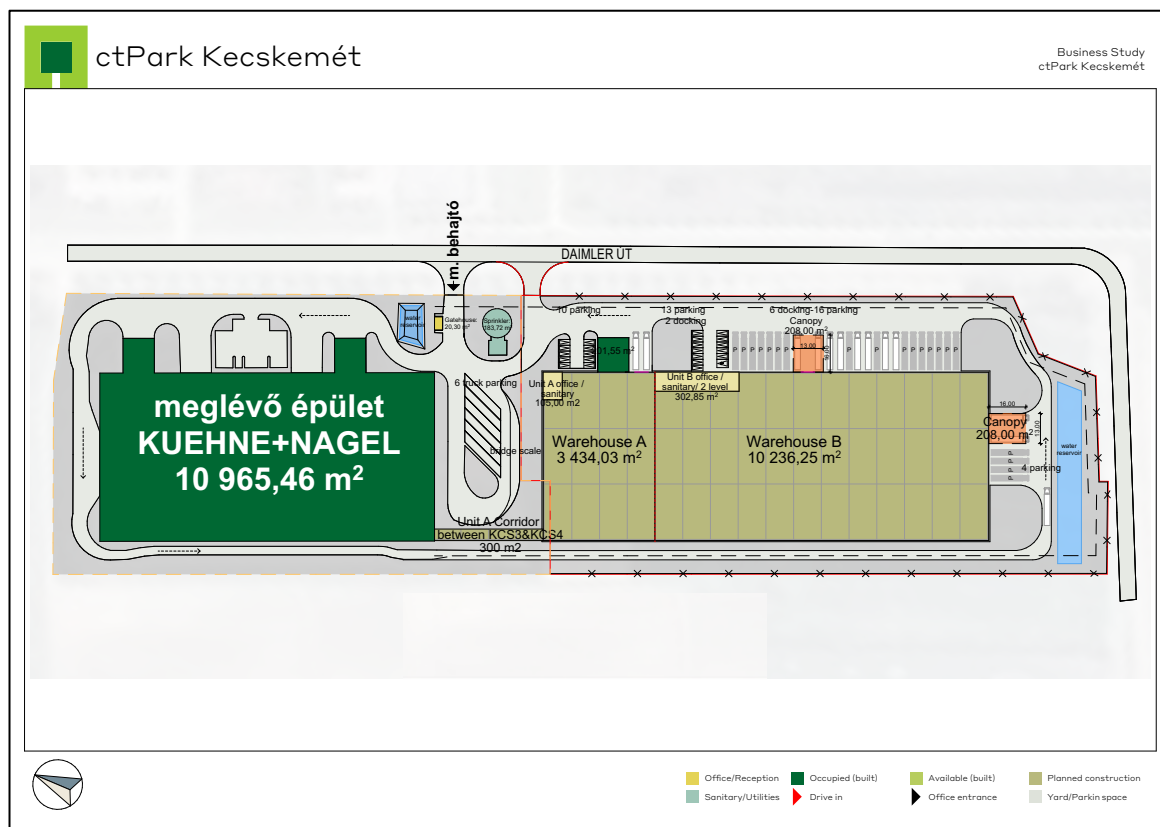
A vizsgált ingatlanokat - a HÉSZ-ben rögzítetteken túl - mélységi és magassági korlátozások nem érintik.

#### **Táji- zöldfelületi adottságok, természetvédelem**

A vizsgált területet nem érinti nemzetközi, országos vagy helyi védett természeti, illetve Natura 2000 terület.

### 3. A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél bemutatása

A tervezett beépítés egy összesen  $3434,03 + 10236,25 = 13\,670,28\text{ m}^2$  alapterületű bővítést tartalmaz, így a meglévő és a tervezett épületek alapterülete összesen  $10\,965,46 + 13\,670,28 = 24\,635,74\text{ m}^2$ .



12. ábra: Tervezett csarnokbővítés (Forrás: CTPark)

A beépítettség mértékét a beépített terület és a telek területének arányával számítjuk ki, százalékban kifejezve.

1. Összevont telek területe: A két telek területének összege – közterület-szabályozással érintett terület különbsége:  $24\,951,07\text{ m}^2 + 28\,826,12\text{ m}^2 - 992,13\text{ m}^2 = 52\,785,06\text{ m}^2$ .
2. Tervezett beépített terület: A meglévő és a tervezett épület alapterületének összege:  $10\,965,46 + 13\,670,28 = 24\,635,74\text{ m}^2$ .
3. A beépítettség mértéke:  $24\,635,74\text{ m}^2 / 52\,785,06\text{ m}^2 \times 100 \approx 46,67\%$

A számítások alapján a tervezett bővítés után a beépítettség mértéke **46,67%**, ami **megfelel** az 50%-os előírásnak.

A tervezett bővítés után a zöldfelületek területe 13 741,39 m<sup>2</sup>, amely a kiszabályozott területek leadásával 929,15 m<sup>2</sup>-rel csökken, azaz a **tényleges zöldfelület 12 812,24 m<sup>2</sup> lesz.**





*13. ábra: Tervezett zöldfelület és az útszélesítéshez szükséges zöldfelületeket érintő közterület (sárgával jelölve)*

A zöldfelületek nagyságának arányát a tervezett zöldfelületek és a telek területének arányával számítjuk ki, százalékban kifejezve.

1. Összevont telek területe (közterület-szabályozással csökkentett): 52 785,06 m<sup>2</sup>
2. Tervezett zöldfelületek területe (közterület-szabályozással csökkentett): 12 812,24 m<sup>2</sup>
3. Tervezett zöldfelületi arány:  $12\,812,24\text{ m}^2 / 52\,785,06\text{ m}^2 \times 100 \approx \mathbf{24,27\%}$

## 4. A tervezett beépítés megvalósításához szükséges feladatok várható infrastrukturális igényei

### 4.1. Tervezett telekalakítás

Az előkészítési fázisban a kívánt állapot elérése három, egymást követő eljárás megvalósításával történhet:



#### I. ütem: Közterület-kivonás és útszélesítés

A 26501/22 hrsz-ú telek közterület-szabályozással érintett. A telekből - a szabályozási terv által előírt nagyságú terület - közcélú útszélesítésre történő átadása jelenleg folyamatban van. Ennek során a telek területének egy része átkerül az önkormányzat tulajdonába, és a fennmaradó, ténylegesen beépíthető telekméret fogja a további beépítési paraméterek alapját képezni.



#### II. ütem: Közterület belterületbe vonása

Ezt követően a 0801/208 hrsz-ú külterületi telek belterületbe vonása szükséges. Ez azért lehetséges, mert mindkét ingatlan a helyi szabályozási terv szerint eleve beépítésre szánt és belterületbe vonásra kijelölt területen fekszik. A 0801/202 hrsz-ú telek területe 24 951,07 m<sup>2</sup>.



#### III. ütem: Telekegyesítés

A sikeres belterületbe vonást követően a két telek jogilag összevonható. A két telek területének összege a telekegyesítés után: 24 951,07 m<sup>2</sup> + 28 826,12 m<sup>2</sup> = 53 777,19 m<sup>2</sup>.

Az összevont telek területe a közterület-kialakítás végrehajtása miatt csökken, de nem megy a HÉSZ szerint meghatározott legkisebb beépíthető telekméret alá. A közterület-szabályozással érintett

terület nagysága összesen  $842,83 + 149,3 = 992,13 \text{ m}^2$ , az összevont telek közterület-kiszabályozás utáni területe pedig  $53 777,19 - 992,13 = 52 785,06 \text{ m}^2$ .

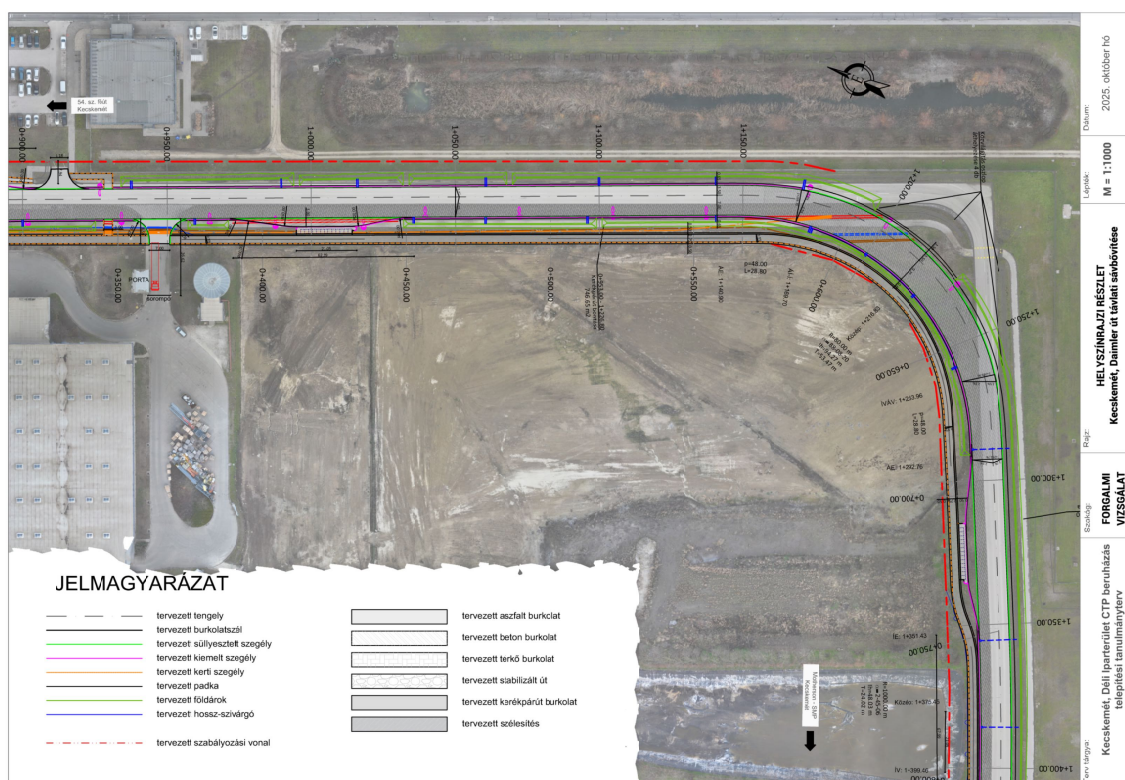
## 4.2. Közlekedésfejlesztési javaslat

A közlekedési vizsgálat (lásd mellékelt dokumentáció) a 0801/208 hrsz-ú telephely Daimler úti behajtójának kapacitását ellenőrizte a telekösszevonás és a csarnokbővítés után. A kiindulási feltételezés szerint a bővítés napi 140 tehergépkocsi (70 be- és 70 kihaladó) többletforgalmát jelenti. A kapacitásvizsgálat során a csomópont jelenlegi és távlati (1,5-szeres forgalomnövekedéses) állapotát is figyelembe vették.

Az eredmények azt mutatják, hogy a meglévő csomóponti kialakítás, a megnövekedett teherforgalom mellett is, minden kritikus irányban megfelelő kapacitással rendelkezik. Sem a jelenlegi, sem a távlati (sávbővítéssel és általános forgalomnövekedéssel számoló) állapotban nem várható sorképződés vagy fennakadás a Daimler úton.

Ezen felül megvizsgálták a telek meglévő sorompós portaépületét is, és megállapították, hogy a Daimler út és a porta között elegendő felállási terület áll rendelkezésre a kihaladó járművek számára, így nem várható visszatorklás a csarnok belső úthálózatára. A távlati sávbővítés esetén sem válik szükségessé a porta áthelyezése.

Összefoglalva, a beruházás nem igényel beavatkozást a meglévő közúti infrastruktúrában, mivel az úthálózati elemek a várható forgalomnövekedést is megfelelő kapacitással kezelik. Közlekedési szempontból a beruházás megvalósításának nincs akadálya.



14. ábra: Daimler út sávbővítésének útépítési helyszínrajzi részlete (Forrás: Forgalmi vizsgálat, Vonalvezető Mérnöki és Gazdaságfejlesztő Kft., 2025. október)

A tervezett csarnoképülethez szükséges parkolóhelyeket az OTÉK vonatkozó előírásai alapján:

Terület	Számítási alap (OTÉK)	Szükséges parkoló
<b>Raktárterület</b> (13 670,28 m <sup>2</sup> )	minden megkezdett 1500 m <sup>2</sup> után 1 db	<b>9 db</b>
<b>Irodaterület</b> (26,65 m <sup>2</sup> )	minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterület után 1 db	<b>2 db</b>
<b>Összesen</b>		<b>11 db</b>

A számítások szerint a minimálisan szükséges parkolóhelyek száma 11 darab. A tervező a bérleti igények maximális figyelembevételével a telken belül, felszíni beállóként, összesen 31 darab parkoló kialakítását tervezi. Ez a tervezett szám messzemenően biztosítja a jogszabályi minimumot és a felhasználói igényeket.

A kerékpártárolóknál a raktárterület és az irodaterület előírásainak összevetése alapján 2 darab kerékpár elhelyezése szükséges, amit az irodarész közelében biztosítanak.

A személygépkocsik parkolóit a Daimler út felől, a meglévő és egy új kapubehajtón keresztül lehet majd megközelíteni.

### 4.3. Közműfejlesztés

A tervezett beruházás közműellátását és vízgazdálkodását a helyszínen meglévő hálózatok és a speciális helyi adottságok határozzák meg.

A tervezett bővítés előzetesen becsült közműigényei az alábbiak:

Ivóvízigény:	8 m <sup>3</sup> /nap
Oltóvíz igény:	külső: 4200 l/min, belső: 300 l/min
Kommunális szennyvíz:	8 m <sup>3</sup> /nap
Földgázigény:	nincs
Villamos energia:	1000 kW

#### Villamos energiaellátás

A projekt 1 MVA (megavoltamper) teljesítményigényét az MVM Démász Áramhálózati Kft. hálózata fogja biztosítani. A telekhatáron egy kapcsolóállomás épül ki csatlakozási pontként, melyhez az épületen belül KÖF (középfeszültségű) fogadó, trafó- és főelosztó helyiség megtervezése szükséges.

### Földgázellátás

Az épület nem igényel gázellátást, ezért földgázzal kapcsolatos közműállásfoglalás beszerzése nem szükséges.

### Vízellátás és csatornázás

Mind az ivóvízellátást, mind az elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést a BÁC SVÍZ Zrt. biztosítja. Az üzemeltető megerősítette, hogy a meglévő hálózatok elegendő kapacitással rendelkeznek a tervezett létesítmény igényeinek kielégítésére. Az új épület ellátását új bekötésekkel biztosítják.

### Csapadékvíz elvezetés és szikkasztás

Mivel a körzetben nem áll rendelkezésre befogadó vízfolyás vagy csapadékcsatorna, a csapadékvizeket a telken belül kell elhelyezni. A telek altalajának iszapos homok jellege erre lehetőséget ad:

- **Belső és külső elvezetés:** Az épületben vákuumos belső vízvezető rendszer készül. A tetőfelületen és burkolatokon (parkolók, dokkolók) keletkező csapadékvíz telken belül kerül elszikkasztásra.
- **Szikkasztás módja:** A víz elvezetésére nyílt, földmedrű árkok és medencék kerülnek kialakításra, gyepturkolatú felülettel, 1:4 rézsűhajlással.
- **Szennyeződésmenesség:** Fontos feltétel, hogy a parkolók és dokkolók felületeiről származó csapadékvíz a szikkasztás előtt külön gyűjtőrendszeren keresztül iszapfogó és olajleválasztó műtárgyakon halad át, ezzel biztosítva, hogy kizárólag tiszta, szennyeződésmenest víz kerülhessen az altalajba.

### Hulladékkezelés a működés során

A logisztikai csarnok üzemelése során elsősorban csomagolási és települési hulladékok keletkeznek. A kommunális szilárd hulladék gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív gyűjtést a MOHU koncessziós rendszerében a közszolgáltató végzi, a létesítményben munkahelyi gyűjtőhelyek kialakításával. Alkalmanként a karbantartás során keletkezhet veszélyes és nem veszélyes hulladék, de ezek elhelyezési felelőssége jellemzően a karbantartást végző szakcéget terheli.

Minden típusú hulladékot kizárólag engedéllyel rendelkező szakcégnek lehet átadni, a veszélyes hulladékokat megfelelő műszaki védelemmel ellátott helyen kell átmenetileg tárolni. A hulladékátadásról szóló dokumentumokat meg kell őrizni, és amennyiben a jogszabályban meghatározott mennyiségi küszöbértékeket elérik, az adatszolgáltatási kötelezettséget elektronikusan teljesíteni kell. A hulladékkezelésnél a fő szempont a hasznosítás előnyben részesítése az ártalmatlanítással szemben, és a közelség elvének figyelembevétele. A megfelelő szabályozások betartása mellett a keletkező hulladékok gyűjtése és kezelése nem jelent kockázatot a környezeti elemekre nézve.



## 5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

---

A tervezett telekalakítás és a tervezett beruházás nem változtatja meg a meglévő, kötelező szabályozási elemeket, ezért sem a Településszerkezeti Terv sem a Szabályozási Terv módosítása nem szükséges.

A terület előkészítésével (belterületbe vonási eljárás, telekalakítási eljárás), a közlekedési infrastruktúra fejlesztésével (a 0801/208 hrsz-ú telephely Daimler úti behajtójának esetleges továbbfejlesztése), a zöldfelületek kialakításával (zöldfelületi tanúsítvány), valamint az új csarnoképület alapközműellátásának biztosításával kapcsolatban felmerülő összes költség beruházót terheli.

A 26501/22 hrsz-ú ingatlan Gip-9159 besorolása, valamint az ingatlan-nyilvántartásban jelzett kivett beruházási terület státusza a fejlesztési folyamat elejétől szigorú kötelezettségeket ró a beruházóra a közművesítés és a környezetvédelem területén. Környezetvédelmi szempontból kiemelten fontos, hogy Kecskemét közigazgatási területe érzékeny besorolású a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából. A 26501/22 hrsz-ú ingatlan részben, a 0801/208 hrsz-ú telek csaknem teljes területe rendszeresen belvízjárta terület övezete által érintett. Ez fokozott hatósági elvárásokat von maga után. Ipari tevékenység esetén szennyvízkibocsátási engedélyt kell kérni, és a beruházáshoz kapcsolódó vízelvezető és szennyvíz előkezelő berendezések (amennyiben nem CE-jelöltek) vízjogi létesítési engedélyezési eljárást igényelnek.