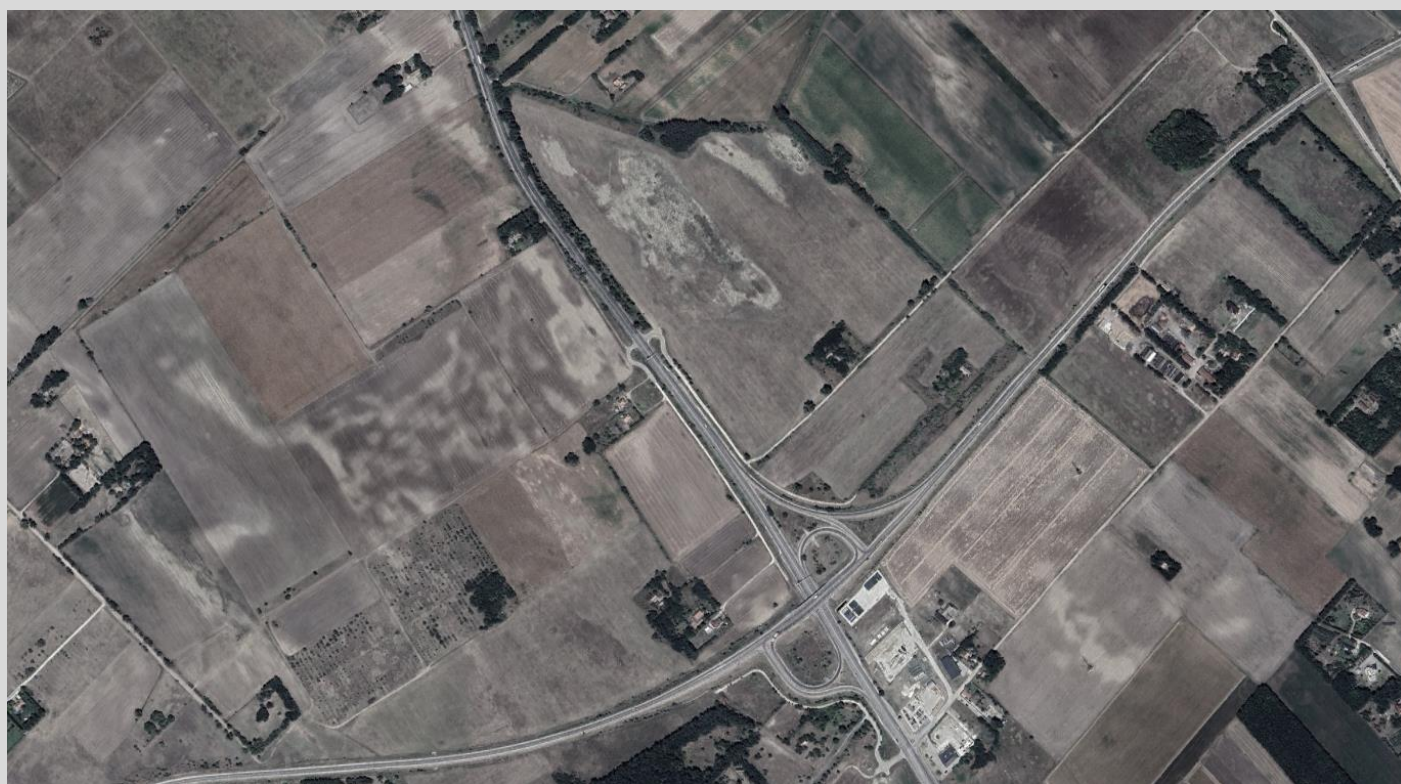


# **KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS**

5. számú főút – 445. számú főút csomópontja mellett  
tervezett gazdasági területre vonatkozó

## **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**



## TERVEZŐK NÉVSORA

## TELEPÜLÉSRENDÉZÉS



H-6000 Kecskemét, Csányi János körút 14.  
Tel.: +36-76/504-348, Fax: +36-76/504-349  
Mobil: +36-30-6288820  
www.kecskemetivarosfejleszto.hu

Vezető településrendezési tervező

**Kurenkov Vjacseszlav MBA**

Terv. jog: TT/1 03-0442



1112 Budapest, Brassó út 63.  
Tel.: 466-2018  
e-mail: urbanitas@urbanitas.hu  
www.urbanitas.hu

Vezető településrendezési tervező

**Berényi Mária** okl. építészmérnök

Terv. jog.: TT/1 01-0654

Településrendezési munkatárs:

**Bertyák Ágnes** okl. településmérnök

## KÖZLEKEDÉS



3580 Tiszaújváros, Mátyás király út 10.  
Fsz. 1. ajtó

**Pozsgai István** okl. infrastruktúra-építőmérnök

Terv. jog.: ME-KÉ, MV-KÉ, KÉ-K  
01-17957, 01-68559

Közlekedéstervezési munkatárs: **Kuthy Zsófia**

## KÖZMŰVEK ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

**Csuvár Gábor** ev.

okl. gépészmérnök

Környezeti menedzser szakmérnök

Terv. jog.: TE, TH, TV 03-0218

SZKV-1.2, SZKV-1.3, SZKV-1.4, SZVV-3.5, K-SZ

6000 Kecskemét, Kupa utca 22.

A dokumentáció az Óbuda-Újlak Zrt. műszaki adatszolgáltatása és beruházás előkészítési munkarészeinek felhasználásával készült.

2025.

# TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....	5
BEVEZETŐ .....	7
1. A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA .....	10
1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET, A KIALAKULT ÁLLAPOT RÖVID BEMUTATÁSA.....	10
1.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI .....	10
1.2.1. Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve (TSZT) .....	10
1.2.2. Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (33/2015. [XII.17.] önk. rendelet) – HÉSZ - és Szabályozási terve.....	11
1.2.3. Kiemelő kormány jogszabályok .....	15
1.3. A TELEKADOTTSÁGOK ÉS TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA .....	18
1.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA.....	20
1.5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT .....	22
1.5.1. Közúti hálózati kapcsolatok .....	22
1.5.2. A vizsgált terület kerékpáros létesítményei Forrás: <a href="http://www.kenyi.hu">www.kenyi.hu</a> .....	24
1.6. KÖZMŰVIZSGÁLAT .....	24
1.6.1. A vizsgált területen, a meglévő tanya közműellátására az alábbi közműhálózatok üzemelnek:	24
1.6.2. A vizsgált terület szélén, közelében, illetve a területet határoló utak mentén az alábbi közműhálózatok húzódnak:.....	24
1.6.3. A vizsgált területhez legközelebbi egyéb közművek: .....	26
1.7. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA .....	27
1.7.1. Környezeti állapot (talaj, talajvíz, zaj, levegő, katasztrófavédelem) .....	28
1.7.2. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők):	31
1.7.3. Táji- zöldfelületi adottságok, természetvédelem .....	31
2. BEÉPÍTÉSI TERV .....	33
2.1. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS ÉS TERÜLETHASZNÁLAT ÜTEMEZÉSE.....	33
2.2. A TERVEZETT BEÉPÍTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI FEJLESZTÉSEK.....	34
2.2.1. Közlekedés.....	34
2.2.3. Közműigények és tervezett fejlesztés .....	40
2.2.3.1. Vízellátás: .....	40
2.2.3.2. Szennyvízelvezetés: .....	41

2.2.3.3.	Csapadékvíz elvezetés, csapadékvíz gazdálkodás: .....	42
2.2.3.4.	Gázellátás: .....	44
2.2.3.5.	Villamos energia ellátás: .....	46
2.4.	A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI .....	48
2.4.1.	A környezeti elemek (talaj, talajvíz, levegő, zaj, katasztrófavédelem) érintettsége .....	48
2.4.2.	Örökségvédelmi értékek érintettsége .....	50
2.4.3.	Táji – természetvédelmi, zöldfelületi értékek érintettsége.....	50
3.	KECSKEMÉT HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI változásának tartalma, szabályozási koncepciója	52
3.1.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA.....	53
3.2.	A HATÁLYOS HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA, INDOKLÁSA .....	54
4.	ÜTEMEZÉSI - TELEKALKITÁSI JAVASLAT.....	58
5.	A SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE, KÖLTSÉGBECSLÉSE ÉS ÜTEMEZÉSE .....	63
6.	TERVIRATOK, EGYEZTETÉSEK DOKUMENTÁLÁSA.....	66

# VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

## ELŐZMÉNYEK, A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

A Telepítési tanulmányterv egy jelentős méretű élelmiszeripari létesítésének szándéka miatt készült, amely Kecskemét északi nyugati területén, az 5. számú és a 445. számú főutak csomópontja mellett lévő területen egy új, nagy méretű instant térszerteleket gyártó üzem létesítését jelenti kb. 69 ezer tonna/év kapacitással. A tervezett gyár megvalósítása **Kecskemét településrendezési eszközeinek módosítását**.

2024. novemberében elkészült a Telepítési tanulmányterv koncepciója, amelyet Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta és a 234/2024.(XII.12.) határozatával

- döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséről,
- valamint felkérte a polgármestert, hogy véleményezési eljárást megelőzően a részletesen kidolgozott telepítési tanulmányterv alapján településrendezési szerződést készítsen elő.

Ezt követően jelent meg a tervezett beruházással kapcsolatban

- a 1455/2024. (XII. 31.) Korm. határozat a Kecskemét megyei jogú városban egyes földterületek beruházási célterületté nyilvánításáról, és
- a 490/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet – továbbiakban: Kormányrendelet - módosításáról, valamint az ezt pontosító és kiegészítő 118/2025. (V.29.) Korm. rendelet, továbbá az Óbuda-Újpek Zrt. munkaközi koncepció tervei is kiegészültek további részletmegoldásokkal az egyeztetések alapján.

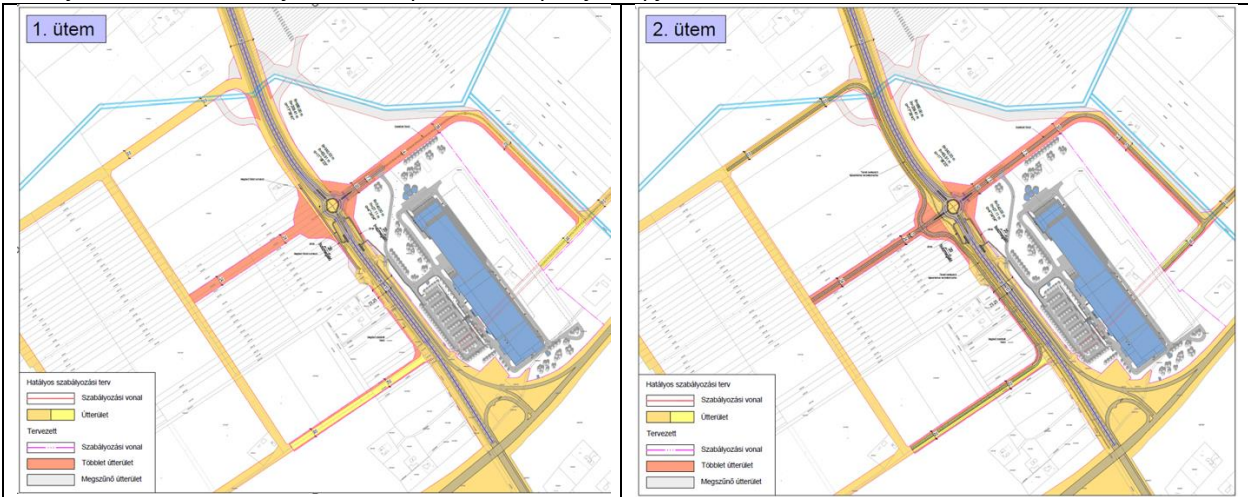
A Kormányrendelet a 2. mellékletében foglalt táblázat B:135 mezőjében meghatározott ingatlanokra határoz meg sajátos rendelkezéseket:

	A	B	C
1	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán
135.	Ipai park kialakítása és élelmiszeripari beruházás, valamint annak kiszolgáló létesítményeinek megvalósítására irányuló beruházások Kecskemét város területén	Kecskemét közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 0220/23, 0220/24, 0220/25, 0220/39, 0220/126, 0220/301, 0220/311, 0220/318, 0220/354, 0220/380, 0220/381, 0220/382, 0220/390 helyrajzi számú ingatlanok.	Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán

A Kormányrendelet a területen sajátos beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket állapít meg.

## A TERÜLET BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓJA

A tervjavaslat az Óbuda-Újpek Zrt. beépítési koncepciója alapján készült:



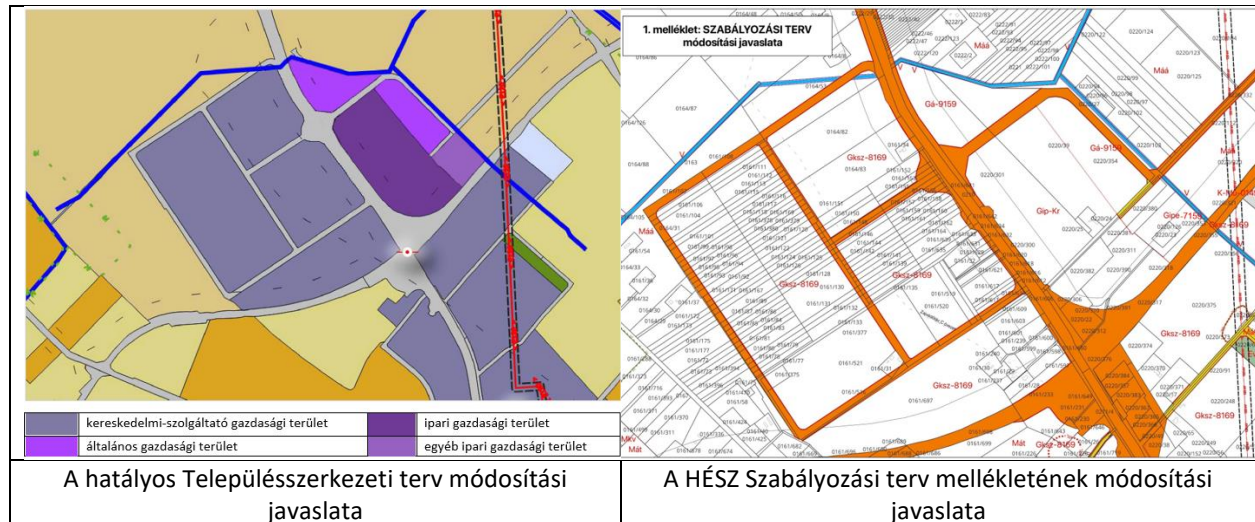
Az I. ütemben az 5. számú főúton egy körforgalmú csomópont létesül, ahonnan indul a terület feltáró útja a gyárterület bekötőútgáig. Ezzel egyidőben a területet feltáró utak területe is ki lesz alakítva.



II. ütemben kiépül az 5. számú főúttól ÉK-re lévő terület összes útja és az itt kijelölt Ipari park is megvalósulhat, ma még nem ismert gazdasági rendeltetéssel és egy elektromos állomással, amely elsősorban az élelmiszergyár ellátását biztosítja.

Az 5. számú főúttól DNY-ra fekvő gazdasági területek feltárása szintén az új csomóponttól történhet, a 4. csomóponti ág kiépítésével, valamint a területet kiszolgáló út- és közműinfrastruktúra kiépítésével.

## KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA



A HÉSZ 43.§ előírásai tartalmazzák a gazdasági területekre vonatkozó általános előírásokat.

A tervezett beruházással érintett területet a **Gip-Kr**, **Gip-9159** és **Gipe-7159** jelű építési övezetbe javasoljuk sorolni.

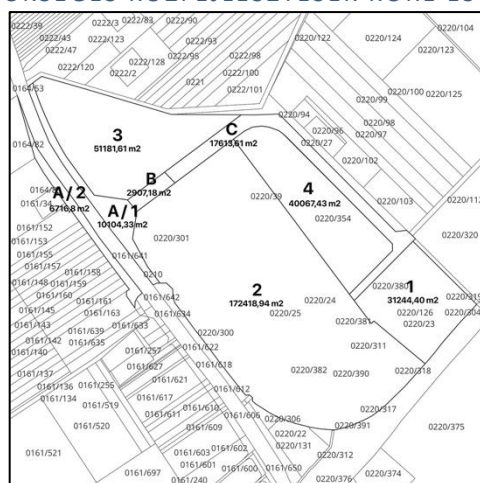
A besorolás alapján az építési övezeti határértékek a területen az alábbiak lennének:

Építési övezet jele	1. Kialakítható legkisebb telekterület	2. Beépítési mód	3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	4. Megengedett legnagyobb épületmagasság	A telek legkisebb zöldfelülete (OTÉK alapján)
<b>Gip-Kr</b>	141/2018.(VII.27.) Korm. rendelet 4/F.§ (2) bekezdés szerint				
	2000 m <sup>2</sup>	szabadonálló	60%	35 m	20%
<b>Gá-9159</b>	4000 m <sup>2</sup> *	szabadonálló	50%	A HÉSZ övezeti előírásaiban meghatározott (43.§ [2] bek.)	25%
<b>Gipe-7159</b>	1500 m <sup>2</sup> *	szabadonálló	50%		25%

\* Kivéve a 141/2018.(VII.27.) Korm. rendelet 4/F.§ (9) bekezdésben foglaltakat

A HÉSZ kiegészítendő továbbá az új Gipe jelű építési övezetre vonatkozó előírásokkal, megengedett rendeltetésekkel, valamint az előírt közlekedési infrastruktúra mintakeresztszelvényeivel.

## A SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS ÜTEMEZÉSE



A telekként kialakítandó területeket a mellékelt ábra mutatja be.

<b>A/1 és A/2 jelű</b>	Az 5. számú főúton kialakítandó csomópont-hoz szükséges többlet területek	1.6821 ha
<b>B jelű</b>	Az élelmiszergyár megközelítését szolgáló úthoz szükséges területek	0.2907 ha
<b>C jelű</b>	Kialakítandó önkormányzati utakhoz szükséges területek	1.7614 ha
<b>1 jelű</b>	Állomás elhelyezésére szolgáló terület	3.1244 ha
<b>2 jelű</b>	Az élelmiszergyár tervezett területe	17.2419 ha
<b>3 jelű</b>	További Ipari parki gazdasági terület	5.1182 ha
<b>4 jelű</b>	További Ipari parki gazdasági terület	4.0067 ha

A tervezett beruházás két ütemben valósulna meg, az I. fázisban megvalósuló gyáregységben a termelés 2028 II. negyedévében indul el. A II. fázis megvalósítása pedig hosszú távon tervezett.

A beruházással kapcsolatban az alábbi közfejlesztések megvalósítása válik szükségessé:

- a) közútfejlesztés (csomópont és bekötőút): 800 – 1200 mFt
- b) közműfejlesztés: 2000 – 2500 mFt
- c) alállomás telepítése (MVM): 3000 – 3500 mFt

A feladatok és azok ütemezése az alábbi táblázatban kerültek összefoglalásra. A részletes leírást, valamint az ütemezést és az érdekeltek körét a dokumentum 5. fejezete tartalmazza:

Közfejlesztés megnevezése	Közfejlesztés leírása	Költségviselő	Vállalt határidő	Megjegyzés
<b>Területszerzés, telekcsoport újraosztás</b>	Gyár kialakításhoz szükséges terület megszerzése és kialakítása	NISSIN	2025.12.15.	Az 5. számú főút csomóponti területe állami tulajdonba kerül, az alállomás területét az MVM vásárolja meg
	5. számú főút csomópontjának megépítéséhez és a B jelű út kialakításához, valamint az alállomáshoz szükséges területek kialakítása	Önkormányzat		
<b>I. ütem: Közlekedési infrastruktúra kiépítése (csomópont és „B” jelű út kiépítése a gyár tervezett bejáratáig) az élelmiszeripari használatba vételig</b>	Tervezés, engedélyeztetés	NISSIN	2025.06. 01. - 2027.11.30.	Ütemezetten valósul meg
	Finanszírozás	csomópont „B” j. út		
	Kivitelezés	csomópont		
		„B” j. út		
<b>II. ütem: Közlekedési infrastruktúra további kiépítése („C” jelű út további szakasza) a teljes Ipai parki felhasználáshoz</b>	Tervezés, engedélyeztetés	NISSIN	2025.06. 01. - 2027.11.30.	
	Finanszírozás			
	Kivitelezés			
<b>Az élelmiszeripari alapközművének biztosítása</b>	Vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés	NISSIN	2027.12.15.	
	A meglévő nagyközépnomású gázvezeték hálózat továbbépítésével a fogyasztói csatlakozási pontig	NISSIN	2027.12.15.	
	Középfeszültségű és kisméretű hálózat kiépítése és transzformátorok	NISSIN	2027.12.15.	
	132 kV-os hálózat és 132/22 kV-os transzformátor állomás	MVM/NISSIN	2028.10.31.	
<b>Távlati fejlesztési területek közmű-infrastruktúra fejlesztése</b>	Tervezés, engedélyezés és kivitelezési költségek	Új beruházók	n.a.	Későbbi beruházók betelepülése esetén
<b>Közterületeket érintő zöldfelületek rendezése</b>	A közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítésével egyidejűleg	Beruházók	n.a.	Ütemezett zöldfelületrendezés
<b>Közösségi közlekedés területre való bejutása</b>	Buszmegálló létrehozása a gyárterületen belül	NISSIN	n.a.	VOLÁNBUSZ megállót a NISSIN nem kér
<b>Kerékpár útvonal összekötése</b>	Az ingatlan előtti hiányzó szakasz kiépítése	Önkormányzat	n.a.	Helybiztosítás a csp. kiépítésénél, hiányzó szakasz kiépítése távlatban

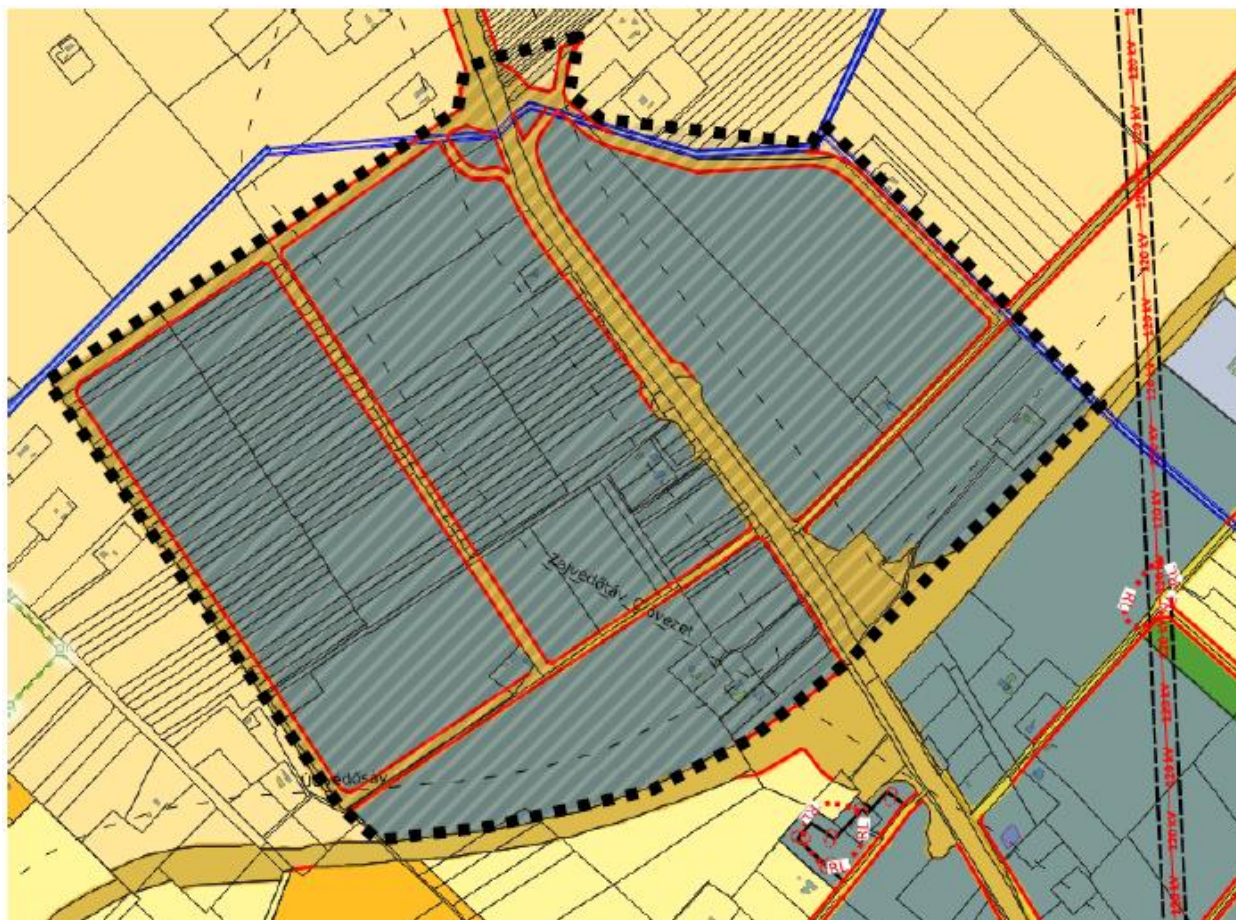
## BEVEZETŐ

A Telepítési tanulmányterv egy jelentős méretű élelmiszergyár létesítésének szándéka miatt készült, amely Kecskemét északi nyugati területén, az 5. számú és a 445. számú főutak csomópontja mellett lévő területen egy új, nagy méretű instant tésztaételeket gyártó üzem létesítését jelenti kb. 69 ezer tonna/év kapacitással. A tervezett gyár megvalósítása **Kecskemét településrendezési eszközeinek módosítását**.

2024. novemberében elkészült a Telepítési tanulmányterv koncepciója, amelyet Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalt és 234/2024.(XII.12.) határozatával

- döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséről,
- valamint felkérte a polgármestert, hogy véleményezési eljárást megelőzően a részletesen kidolgozott telepítési tanulmányterv alapján településrendezési szerződést készítsen elő.

A határozat 1. számú melléklete alapján a településrendezési eszközök módosításával érintett terület az alábbi:



A tervezett módosítás az 5. számú főúttól ÉK-re fekvő területet érinti, azonban kihatása van a főúttól DNy-ra lévő területre is, amelynek gazdasági célú felhasználása csak a terv távlatában várható.

Jelen Telepítési tanulmányterv az alábbi jogszabályok és tervek figyelembevételével készült:

- Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve
- Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önk. rendelet;
- Kecskemét Megyei Jogú Város Településrendezési terv tervezete – Megalapozó vizsgálat (2021); Alátámasztó munkarész (2023); Szabályozási koncepció (2023)
- 1455/2024. (XII. 31.) Korm. határozat a Kecskemét megyei jogú városban egyes földterületek be-ruházási célterületté nyilvánításáról



- 490/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról, valamint az ezt pontosító és kiegészítő 118/2025. (V.29.) Korm. rendelet, továbbá
- Óbuda-Újpek Zrt. munkaközi koncepció tervei

A Telepítési tanulmányterv végleges dokumentációja kiegészül a Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Várostervezési Osztály által 2025.01.09. napján átadott tartalmi követelmények alapján, amely eltér a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalomtól, mivel a telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a Beruházó által megkötendő településrendezési szerződés megalapozását is szolgálja majd a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ alapján.

## 1. A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

### 1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET, A KIALAKULT ÁLLAPOT RÖVID BEMUTATÁSA

A tervezett fejlesztéssel érintett terület Kecskemét Megyei Jogú Város középső-északi részén, az „Északi logisztikai övezet” városrészben helyezkedik el. Megközelítését az 5. számú főút és a 445. számú elkerülő út biztosítja. Előbbi segítségével észak felé a Főváros, dél felé Kecskemét belvárosa, illetve Szeged, majd a szerb határ érhető el. A 445. számú elkerülő út segítségével nyugat felé az M5 autópálya (Budapest-Szerbia), míg kelet felé a 44. számú főút (Békéscsaba) érhető el.



*A tervezett beruházással érintett terület elhelyezkedése Kecskemét településen belül, illetve a tervezési terület jelenlegi állapota a Google Earth és az alaptérkép szerint*

A vizsgált terület nagyrészt beépítetlen, területe részben kivont parlagterület, részben mezőgazdasági művelés alatt áll, melyen egy-egy tanya, vagy gyümölcsös is található. Délre ugyanakkor egyrészt Kecskemét lakóterületi jellegű, másrészt gazdasági területeket érintő terjeszkedése figyelhető meg. Utóbbi főként az 5. számú főút és a 445. számú elkerülő út csomópontja mentén terjeszkedik.

### 1.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

#### 1.2.1. Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve (TSZT)

Kecskemét hatályos Településszerkezeti alapján a tervezéssel érintett terület **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt (*lila*). Határait többnyire **KÖu** jelű közlekedési, közmű és hírközlési területek adják (*szürke*), melyek át is szelik a területet. Az észak-keleti területhatáron csapadékvíz-elvezető főárok, belvízcsatorna (*kék vonal*) húzódik. A vizsgált területtől keletre 400 kV-os villamosenergia átviteli hálózat és védőtávolsága húzódik. A tervezési területet ezenkívül utak védőtávolsága érinti. Az 5. számú és a 445. számú utak csomópontja tervezett külön szintű közúti csomópontként jelölt, mely csomópont a terv elkészülte óta már megvalósult.



*A tervezési terület a hatályos TSZT-n - részlet*

A vizsgált terület környezetében főként kereskedelmi, szolgáltató jellegű gazdasági területek, valamint általános árutermelő mezőgazdasági és tanyás területek húzódnak. A hatályos TSZT-n kijelölt gazdasági funkciójú területek jelentős része még beépítetlen, így a város beépítésre szánt tartalékterületeit képezik.

#### *1.2.2. Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (33/2015. [XII.17.] önk. rendelet) – HÉSZ - és Szabályozási terve*

Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (33/2015. (XII.17.) számú önkormányzati rendelet) és annak 1. mellékletét képező Szabályozási terve (SZT) hatálybalépése óta már többször módosult. A vizsgált terület a hatályos Szabályozási terven **Gksz-8169** jelű építési övezetbe sorolt. Területét **közüti közlekedési területek** kiszabályozása érinti északon 22 méteres, a területet átszelően 16 méteres szabályozási szélességgel. A terület északi és keleti részén csatorna húzódik, melynek északi része V jelű vízgazdálkodási területbe sorolt. A vizsgált területet ezenkívül út védőtávolsága érinti az 5. számú főutat és a 445. számú elkerülő utat kísérend. A tervezési területtől keletre villamosenergia hálózat (E120) és védőtávolsága húzódik.

A tervezett fejlesztéssel érintett terület a hatályos Szabályozási terv – Jellemzően beépítésre nem szánt területek – elnevezésű tervlapja értelmében a 15-16-25-ös számú SZT szelvényeket érinti.



A tervezési terület és környezete a hatályos Szabályozási terv részletén (Forrás: [terkep.kecskemet.hu](http://terkep.kecskemet.hu))

A hatályos HÉSZ alapján a következő előírások vonatkoznak a tervezési területre:

#### „6. Településrendezési szerződés

##### 9. § (1) Településrendezési szerződést kell kötni

...

e) gazdasági területen a telek 40 %-nál nagyobb mértékben való beépítése, esetén.

#### 29. Gazdasági területek

**43.§ (1)** Gazdasági területen lakás a gazdasági célú épületen belül, azzal együtt építhető és vehető használatba. A lakás hasznos alapterületének aránya az épületen belül nem haladhatja meg a 25 %-ot, mely feltételnek az egyes megvalósulási szakaszokban is teljesülni kell. Meglévő lakóépület az övezeti előírások megtartása mellett új rendeltetési egység kialakítása nélkül felújítható.

(1a) Gazdasági ipari övezetben környezetére jelentős hatást gyakorló tevékenység védőterületén kívül elhelyezhető munkásszálló.

(2) Gazdasági területen a megengedett legnagyobb épületmagasság

- a) 10000 m<sup>2</sup> teleknagyság felett 16 méter,
- b) 5000-10000 m<sup>2</sup> teleknagyság között 12 méter,
- c) 3000-5000 m<sup>2</sup> teleknagyság között 9,5 méter,
- d) 3000 m<sup>2</sup> alatti vagy külterületi telek esetében 7,5 méter,
- e) külterületen telekmérettől függetlenül 7,5 méter.

(3) Igazolt technológia esetén a (2) bekezdésben meghatározott legnagyobb épületmagasságtól korlátozás nélkül el lehet térni.

(4) A gazdasági területen a közművesítettség mértéke legalább részleges. A szenny- és csapadékvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése, közműpótló berendezéssel, műtárggyal biztosítható, kivéve, ha az egészségügyi, vízügyi, vagy környezetvédelmi feladatokat ellátó hatóság külön jogszabály alapján másként rendelkezik. [...]

(6) Gazdasági területen a telket érintő, szabályozási vonallal lehatárolt közterületeket ki kell alakítani. A meglévő 16 méternél keskenyebb út tengelyétől épület 13 méterre helyezhető el, legkevesebb 8 méterre létesíthető kerítés, közműpótló és közműcsatlakozási építmény. Az épületelhelyezésnél az előkert méretétől településképi szempontokból településképi vélemény vagy szakmai konzultáció alapján el lehet térni.



(7) Gksz jelű övezetben az előírt legkisebb telekméretnél legfeljebb 5 %-al kisebb telek esetén a telek kialakítottsága szempontjából a 8. § (2) bekezdés a) pont aa) alpontját nem kell vizsgálni. [...]

(9) Gazdasági területen ingatlannyilvántartásba bejegyzett épületben végleges telepengedéllyel vagy telepbejelentéssel rendelkező gazdasági tevékenység működésének legkésőbb 2028. június 30-ig történő fenntartásához településrendezési szempontból akkor is megadható a hozzájárulás, ha az övezeti besorolás egyébként nem tenné lehetővé. Az övezeti besorolástól eltérő tevékenység esetében fejlesztésre, bővítésre, átépítésre nem adható ki engedély. [...]"

### **„31. Közlekedési-, közműelhelyezési- és hírközlési területek**

**45.§** (1) Az elhelyezhető épület által elfoglalt terület a közlekedési-közmű terület 5 % -át – melynél a vetítési alap mindig a területen belüli helyrajzi számos telek területe -, az újonnan elhelyezendő épület magassága a 7,5 métert nem haladhatja meg.

(2) Közlekedési funkciójú közterület alatt mélygarázs és az ehhez szükséges fel- és lehajtó rámpa elhelyezhető.

(3) Gyűjtőutat kerékpáros közlekedés céljára szolgáló létesítménnyel együtt kell megvalósítani.

**46.§** (1) A kialakítandó közterület, közút területét úgy kell meghatározni, hogy oda fasor telepíthető legyen. Az út tervezésekor és létesítésekor kell gondoskodni fasor telepítéséről.

(1a) Út, gépjárműparkoló, járda, kerékpárút, közmű- és hírközlési infrastruktúra létesítése, meglévők átépítése, felújítása során a zöldfelületeket az építési munkákkal együtt, környezetrendezési terv alapján kell kialakítani, rendezni. [...]

(4) A területen építményt elhelyezni, közművet létesíteni, területet igénybe venni és növényt telepíteni a 6. melléklet szerinti minta keresztszelvények figyelembevételével lehet. Ettől eltérni csak közlekedési-, közmű-, valamint – Kecskemét megyei jogú város településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet szerinti - környezetrendezési terv 155 alátámasztó munkarészek alapján készült új mintakeresztszelvény alapján lehet.

(5) Bármely ingatlan előtt az építés által érintett közlekedési terület járdaburkolatát és csatlakozó zöldfelületeit a szomszédos ingatlanok előtti csatlakozó közterület terepszintjével azonos szintben kell kialakítani. A járdaépítési engedélykérelem helyszínrajzán ábrázolni kell a járda és útkapcsolatot, és azok 156szintjeit, valamint a zöldfelületrendezés alátámasztó szakági munkarészét. [...]

(7) A forgalomcsillapított közlekedési területen építési tevékenységet közterület-alakítási terv alapján kell végezni.

(8) Országos fő- és mellékút, feltárási út, gyűjtőút, valamint kerékpárút lehetőleg többsoros fasorral vagy védőfásítással létesítendő.

(9) A 12 m-nél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületen kétoldali, a 12 m vagy az annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületen legalább egyoldali fasort kell telepíteni, továbbá a meglévők védelméről, kiegészítéséről, szakszerű cseréjéről gondoskodni kell.

**47.§** (1) A Köu jelű közlekedési-, közműelhelyezési-hírközlési terület a közúti közlekedés, közmű és hírközlés létesítményeinek elhelyezése céljára kijelölt terület, ahol a közforgalmi vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el. [...]

(3) A Kőe egyéb közlekedési célú területen az OTÉK 26. §. (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el legfeljebb 10 % telekbeépítettséggel, legfeljebb 7,5 m épületmagassággal."

### **További vonatkozó előírások:**

**„9.§** (1) Településrendezési szerződést kell kötni

- a) beépítésre szánt területen a szabályozási tervben közlekedési területként nem szabályozott út kialakulása,
- b) legalább négy telek - ide nem értve a közterület-szabályozás kialakítása során létrejövő közterület telkét - kialakulását eredményező telekalakítás,
- c) távlati úttengely menti telekrészből létrejövő út kialakulása,
- d) telekalakítási kötelezettséggel érintett területen belüli telekcsoport újraosztás,
- e) gazdasági területen a telek 40 %-nál nagyobb mértékben való beépítése, [...]"

**„11.§** (2) Környezetrendezési tervet kell készíteni [...] db) gazdasági területen [...]"

**„11.§** (11) A négy személygépkocsi, egy tehergépkocsinál vagy egy autóbusznál nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet fásítani kell. A várakozóhely felületének árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett négy személygépkocsi vagy egy tehergépkocsi vagy egy autóbusz után egy nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombhullató fa telepítésével és fenntar-

tásával kell megoldani, faegyedenként legalább 1,5 méter széles és legalább 2,25 m<sup>2</sup> nagyságú zöldfelület és öntözési lehetőség biztosításával. A felszíni gépjármű várakozóhely zöldfelülete és fásítása<sup>51</sup> be-számítható a telek kötelezően előírt zöldfelületébe és fásítottságába.

(12) A telekre előírt legkisebb zöldfelület legfeljebb 50%-át lehet zöldtetőként vagy vízfelületként kialakítani.”

„12.§ (11) Gazdasági területen szabadonálló beépítési mód és legalább 8 méter megengedett legnagyobb épületmagasság esetén az oldalkert mérete 4 m.”

„29.§ (1) A település beépítésre szánt területén – a különleges mezőgazdasági üzemi és ipari gazdasági területek kivételével – a környezetet zavaró szag- és bűzkibocsátással járó tevékenységi célú építmény nem létesíthető.”

„35.§ (14) Gazdasági terület belső burkolt nem felszíni várakozóhelyként kialakított felületéről az össze-gyűlt csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba, vagy szikkasztható el.”

A szabályozási terven szabályozási vonallal kijelölt közlekedési területek elhelyezkedése egyes esetekben ütközik a tervezett fejlesztés elképzeléseivel, így a terv módosítása szükséges. A hatályos HÉSZ alapján ugyanis:

„8.§ (1) **Beépíthető a telek, amely [...] c) kialakított [...] „**

„8.§ (2) **Kialakított a telek, amely [...] ac) közterület-szabályozással érintett telek esetén a tervezett közte-rület kialakult és [...] c) amely telekalakítási engedéllyel 2018. július 20. előtt építési telekként alakult ki, és nem érinti közterület-szabályozás vagy kötelező telekalakítás [...].**”

A HÉSZ 1. és 2.3. és 2.4. számú mellékletei alapján a tervezési területen jelölt Gksz-8169 jelű építési öve-zethez kapcsolódó övezeti határértékek a következők:

Építési övezet jele	Kialakítható legki-sebb telekterület	Kialakítható legkisebb te-lekszélesség	Beépítési mód	Maximális beépíthe-tőség mértéke	Maximális épületma-gasság
<b>Gksz-8169</b>	3000 m <sup>2</sup>	40 méter	szabadonálló	60%	A HÉSZ övezeti előírá-saiban meghatározott - 43.§ (2) bek.

A HÉSZ 43.§ tartalmazza a gazdasági területekre vonatkozó előírásokat, melynek releváns előírásai az aláb-biak:

(2) Gazdasági területen a megengedett legnagyobb épületmagasság

a) 10000 m<sup>2</sup> teleknagyság felett 16 méter,

b) 5000-10000 m<sup>2</sup> teleknagyság között 12 méter,

c) 3000-5000 m<sup>2</sup> teleknagyság között 9,5 méter,

d) 3000 m<sup>2</sup> alatti vagy külterületi telek esetében 7,5 méter,

e) külterületen telekmérettől függetlenül 7,5 méter.

(3) Igazolt technológia esetén a (2) bekezdésben meghatározott legnagyobb épületmagasságtól korlátozás nélkül el lehet térni.

(4) A gazdasági területen a közművesítettség mértéke legalább részleges. A szenny- és csapadékvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése, közműpótló berendezéssel, műtárggyal biztosítható, kivéve, ha azegészségügyi, víz-ügyi, vagy környezetvédelmi feladatokat ellátó hatóság külön jogszabály alapján másként rendelkezik.

A 2.6. melléklet alapján az adott építési övezetben elhelyezhető funkciók a következők:

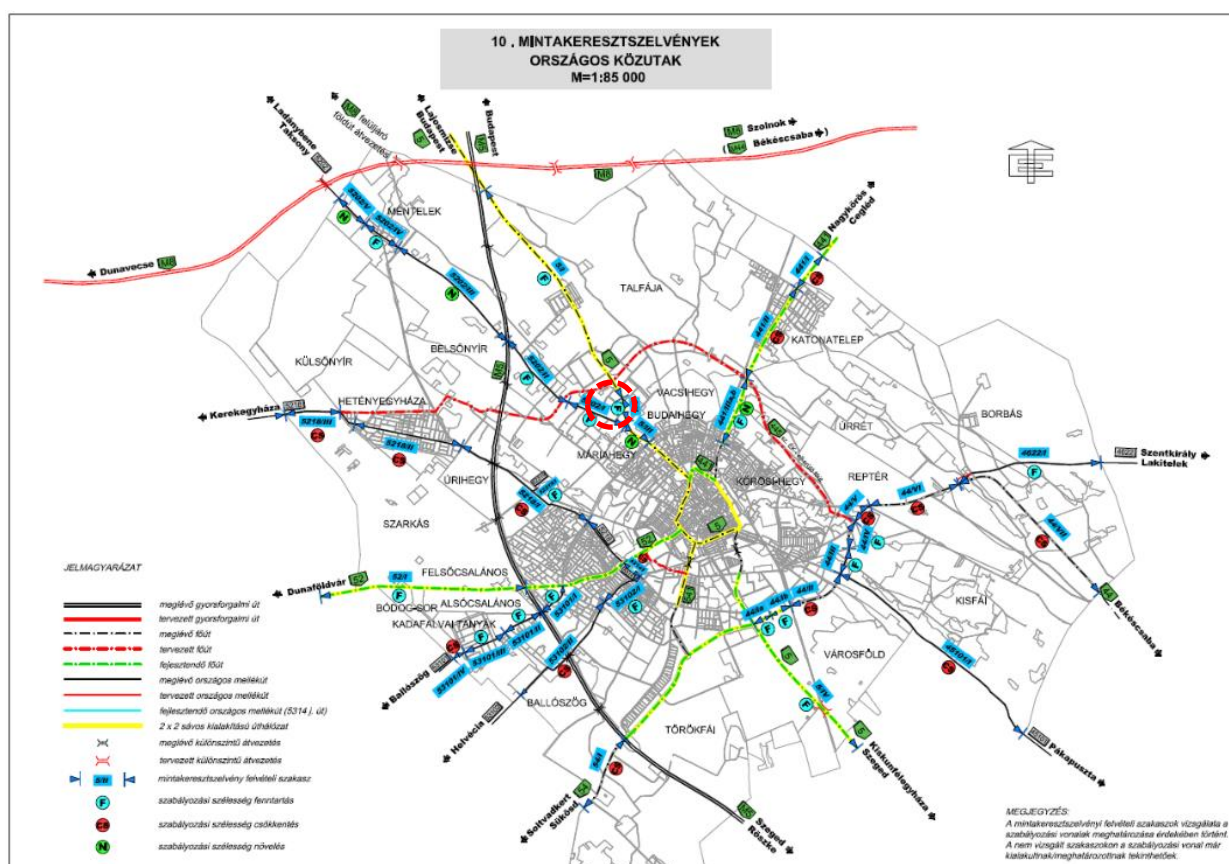
- kereskedelmi
- szolgáltató
- hitéleti
- nevelési
- közösségi szórakoztató
- szállás jellegű
- igazgatási
- iroda
- sport
- szabadidős turisztikai
- gazdasági
- kisipari
- bevásárlóközpont
- raktározás

- **logisztika**
- vásár
- kiállítás
- kutatás, fejlesztés
- **nyersanyagfeldolgozás**

A gazdasági területek építési övezeteiben a telek legkisebb zöldfelületi aránya nincs meghatározva a HÉSZ-ben, így OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

A 2.7. melléklet alapján a **Gksz 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 HÉSZ 6. melléklete alapján a tervezési terület a 2x2 sávossal kialakított 5. számú főúton, valamint a 445. számú É-K-i elkerülő tervezett főút mentén található. A 445. számú elkerülő út érintett szakasza az M5 autópályáig 2013-2018 között már kiépítésre került. Az 5. számú főút mentén a szabályozási szélességet fenn kell tartani. A melléklet továbbá mintakeresztszelvényeket is tartalmaz, melyeket a közlekedési területek kiszabályozása és kialakítása során figyelembe kell venni.



A hatályos HÉSZ 6. mellékletének részlete a tervezési területtel (piros szaggatott vonalú kör)

### 1.2.3. Kiemelő Kormány jogszabályok

- **1455/2024. (XII. 31.) Korm. határozat a Kecskemét megyei jogú városban egyes földterületek beruházási célterületté nyilvánításáról**

A Kormányhatározat a beruházással érintett területen belül Kecskemét külterület 0220/24 helyrajzi számú földrészlet „b” jelű, szőlő művelési ág alrészletét, a 0220/311, 0220/318 és a 0220/380 helyrajzi számú földrészlet 1. melléklet szerinti EOv koordinátákkal lehatárolt területét érinti, amelyek jelenleg még művelés alatt állnak és a Kormányhatározat értelmében, mint beruházási célterület a művelési ág megváltoztatására, a beruházásnak megfelelő kivett megnevezésű területté nyilvánítására irányul.

- **490/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról, valamint az ezt pontosító és kiegészítő 118/2025. (V.29.) Korm. rendelet**



A Kormányrendelet a 2. mellékletében foglalt táblázat B:135 mezőjében meghatározott ingatlanokra határoz meg sajátos rendelkezéseket:

	A	B	C
1	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán
135.	Ipari park kialakítása és élelmiszeripari beruházás, valamint annak kiszolgáló létesítményeinek megvalósítására irányuló beruházások Kecskemét város területén	Kecskemét közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 0220/23, 0220/24, 0220/25, 0220/39, 0220/126, 0220/301, 0220/311, 0220/318, 0220/354, 0220/380, 0220/381, 0220/382, 0220/390 helyrajzi számú ingatlanok.	Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán

A területen sajátos beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket állapít meg azzal, hogy

- a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK előírásait a (2)–(12) bekezdésben foglalt eltéréssel kell alkalmazni, és
  - b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK a beépítés (2)–(12) bekezdésben meghatározott sajátos szabályával ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni.
- (2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 135. sora szerinti beruházással összefüggésben a 2. melléklet B:135 mezőjében foglalt ingatlanok által lefedett földrészlet ipari, valamint általános gazdasági terület, amelyen különösen élelmiszeripari létesítmények és azok kiszolgáló létesítményei, valamint a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató célú építmények, raktározási és logisztikai célú építmények, irodaépületek és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el. A vonatkozó sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények:
- a) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 20%;
  - b) a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke: 60%;
  - c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 35 méter;
  - d) a telekterület legkisebb megengedett mértéke 2000 m<sup>2</sup>;
  - e) előkert, oldalkert és hátsókert nem kell tartani;
  - f) a hatályos településrendezési terv szerinti szabályozási vonalat nem kell alkalmazni;
  - g) az elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek száma nem korlátozott.
- (3) A 2. mellékletben foglalt táblázat 135. sora szerinti beruházással érintett ingatlanok tekintetében elrendelt változtatási tilalom, valamint a telekalakítási és építési tilalom nem alkalmazandó.
- (4) A 2. mellékletben foglalt táblázat 135. sora szerinti beruházás esetében – a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 27. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – zöldfelületi tanúsítványt nem kell készíteni.
- (5) A 2. mellékletben foglalt táblázat 135. sora szerinti beruházással kapcsolatban napelempark, közlekedési létesítmények, kiszolgáló létesítmények, közművek vezetékei, közműpótló műtárgyak és azok kiszolgáló építményei, közmű és hírközlési építmények, műtárgyak korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (6) A 2. mellékletben foglalt táblázat 135. sora szerinti beruházással összefüggésben a tereprendezést és alapozást a megvalósuló építési tevékenység ütemeként is engedélyezheti az 1. melléklet 1. pontja szerinti engedélyezési eljárásban az eljáró hatóság.
- (7) A (6) bekezdés szerint engedélyezett ütemre használatbavételre irányuló eljárást nem kell lefolytatni, annak elkészültét és megfelelőségét az építmény használatbavételére irányuló kérelem elbírálása során kell igazolni.
- (8) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:135 mezőjében megjelölt ingatlanok 13. mellékletben meghatározott Egységes Országos Vetületi Rendszerben megadott koordináták által lehatárolt területén kívüli földrészletére a beépítés egyedi szabályait a (9) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

- a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK előírásait a (9) bekezdésben foglalt eltéréssel kell alkalmazni, és
- b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK a beépítés (9) bekezdésben meghatározott sajátos szabályával ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni.

(9) A 2. mellékletben foglalt táblázat 135. sora szerinti beruházással összefüggésben, a 2. melléklet B:135 mezőjében foglalt ingatlanok területéből a 13. mellékletben meghatározott földrészleteken kívüli terület tekintetében a beruházáshoz szükséges ingatlanok kialakításához lefolytatandó telekalakítási eljárásokban a telekterület legkisebb megengedett mértéke 500 m<sup>2</sup>.

(10) A 2. mellékletben foglalt táblázat 135. sora szerinti beruházás kapcsán a 2. mellékletben foglalt táblázat B:135 mezőjében megjelölt ingatlanok területéből a 16. melléklet 1. pontjában EOV koordinátákkal meghatározott területen elektromos alállomás, az energiaellátás épületei és műtárgyai helyezhetők el.

(11) A 2. mellékletben foglalt táblázat 135. sora szerinti beruházás kapcsán a 2. mellékletben foglalt táblázat B:135 mezőjében megjelölt ingatlanok területéből a 16. melléklet 2. pontjában EOV koordinátákkal meghatározott területre a közlekedési, valamint közmű területre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni és a 2. mellékletben foglalt táblázat 135. sora szerinti beruházáshoz és kapcsolódó beruházásaihoz szükséges valamennyi közlekedési, valamint közmű műtárgy elhelyezhető.

(12) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:135 mezőjében megjelölt ingatlanokat érintő telekalakítás több ütemben is lefolytatható.

### 1.3. A TELEKADOTTSÁGOK ÉS TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA

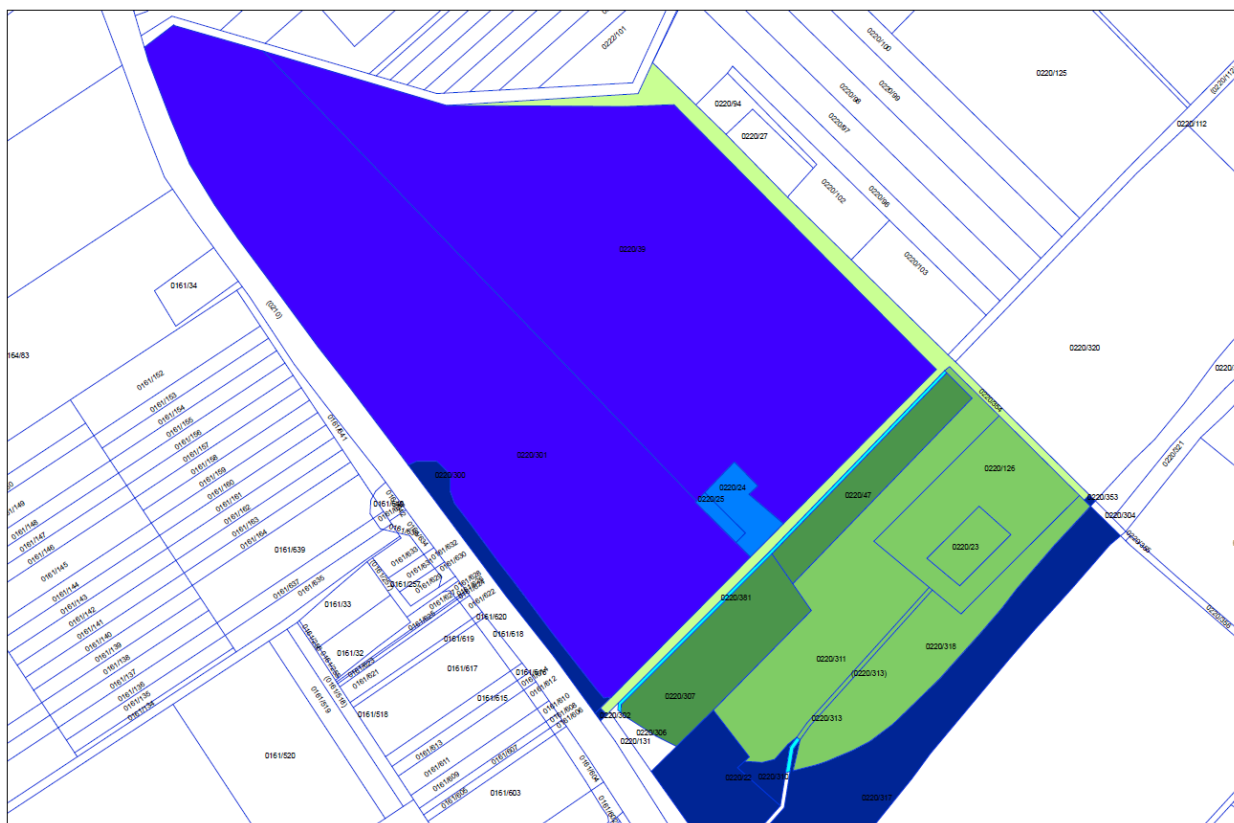
A tervezett beruházással érintett terület körülbelül 34 hektár, mely 19 különböző telket érint. A két legnagyobb telek (0220/39 és 0220/301 helyrajzi szám) kivett, beépítésre szánt terület (körülbelül 24 hektárt kiteve), összesen 6 telek (körülbelül 1 hektárnyi területen) közlekedési, vagy vízelvezető csatorna területe, míg a többi ingatlan mezőgazdasági terület (körülbelül 9 hektárnyi területen). A tervezett beruházás megvalósításához az összes érintett, de jelenleg nem kivett terület átsorolása szükséges kivett, beépítésre szánt területté.



A telkek művelési ága – Fehér: kivett építési terület; Kék: vízelvezető csatorna; Szürke: közlekedési terület; Barna szánt, zöld: tanya terület (Forrás: Site due diligence – Final report, SDD2 Update, Óbuda – Újlak Zrt.)

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal, Várostervezési Osztály adatszolgáltatása alapján a vizsgált terület szinte egésze magántulajdonban, az 5. számú főút és a 445. számú elkerülő út állami tulajdonban áll. A 0220/313 helyrajzi számú ingatlan, mely korábban a 0220623 helyrajzi számon álló épület megközelítését biztosította, az önkormányzat kezelésében lévő terület. A részletes tulajdonviszonyokat az alábbi táblázat és ábra mutatja be:

HRSZ	terület (m2)	művelési ág	tulajdonos	egyéb megjegyzés
0220/23	2877	szántó és gazdasági épület	Magánszemély 1.	a telken épület áll
0220/24	2877	kivett tanya, szőlő	Magánszemély 2.	a telken épület áll
0220/25	712	szántó	Magánszemély 2.	-
0220/39	120000	kivett építési terület	Hirös Piac Kereskedelmi Kft.	-
0220/126	11540	szántó	Magánszemély 1.	-
0220/300	4457	kivett építési terület	Magyar Állam	vagyonkezelő: Magyar Közút NZrt.
0220/301	116373	kivett építési terület	Hirös Piac Kereskedelmi Kft.	-
0220/302	69	kivett út	Magyar Állam	vagyonkezelő: Magyar Közút NZrt., vezetékjog: MVM Démász
0220/311	24156	szántó	Magánszemély 1.	-
0220/318	14458	szántó	Magánszemély 1.	-
0220/353	59	kivett csatorna	Magyar Állam	vagyonkezelő: Magyar Közút NZrt.
0220/354	13245	szántó, kivett csatorna, kivett út	Magánszemély 3.	vezetékjog: MVM Démász
0220/380	8189	szántó	Magánszemély 4.	-
0220/381	1676	kivett közút	Kecskemét MJV Önkormányzata	vezetékjog: MVM Démász
0220/382	13058	szántó	Magánszemély 4.	-
0220/390	766	kivett út	Magánszemély 1.	-
A tervezési területhez kapcsolódó szomszédos utak telkei				
0220/22	9148	kivett udvar	Magyar Állam	vagyonkezelő: Magyar Közút NZrt., földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog: BKVKH Földhivatal
0220/310	1270	szántó	Magyar Állam	vagyonkezelő: Magyar Közút NZrt.
0220/317	29824	szántó	Magyar Állam	vagyonkezelő: Magyar Közút NZrt.
0220/391	139	kivett közút	Kecskemét MJV Önkormányzata	Forgalomképtelen törzsvasúgyon része



#### 1.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezett fejlesztéssel érintett területen a 0220/23 és a 0220/24 helyrajzi számú ingatlanokon többnyire egykori tanyák megmaradt, leromlott állapotú, földszintes, nyeregtetős lakó- és melléképületei találhatók.

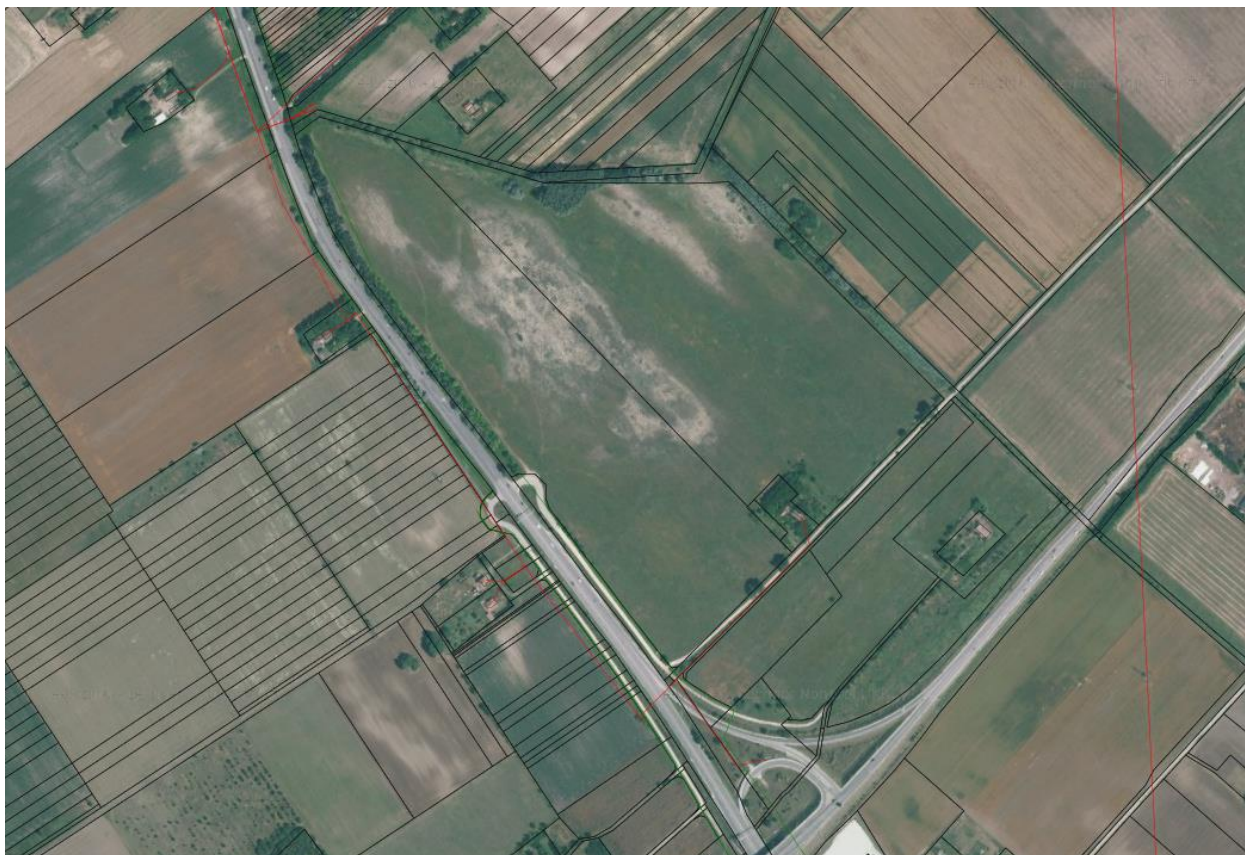
A tanyák az 5. számú főútról leágazó mezőgazdasági útról közelíthetők meg.



A tervezési területen álló épületek (Forrás: Google Earth, 2023)

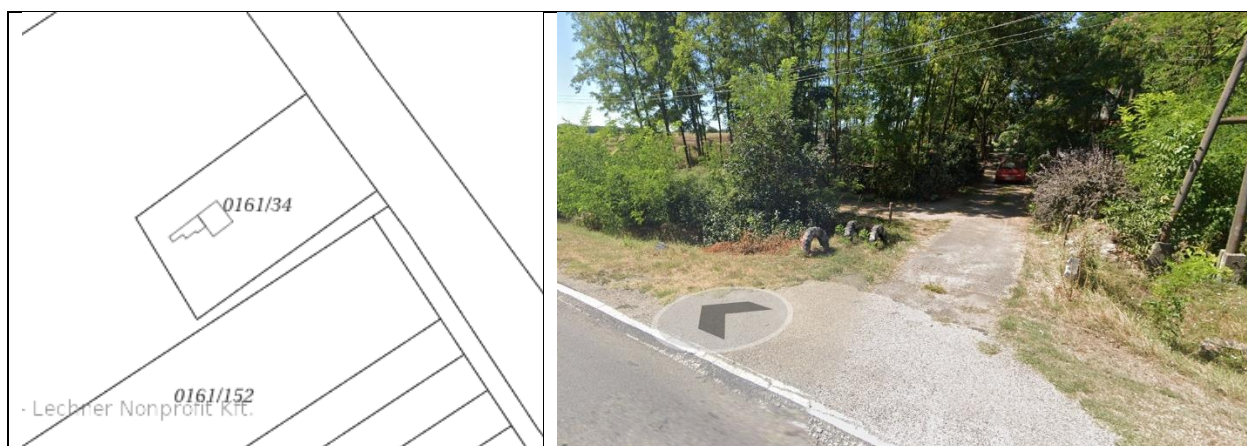
A tervezési terület nagyobb része beépítetlen, művelésből kivont parlag terület.



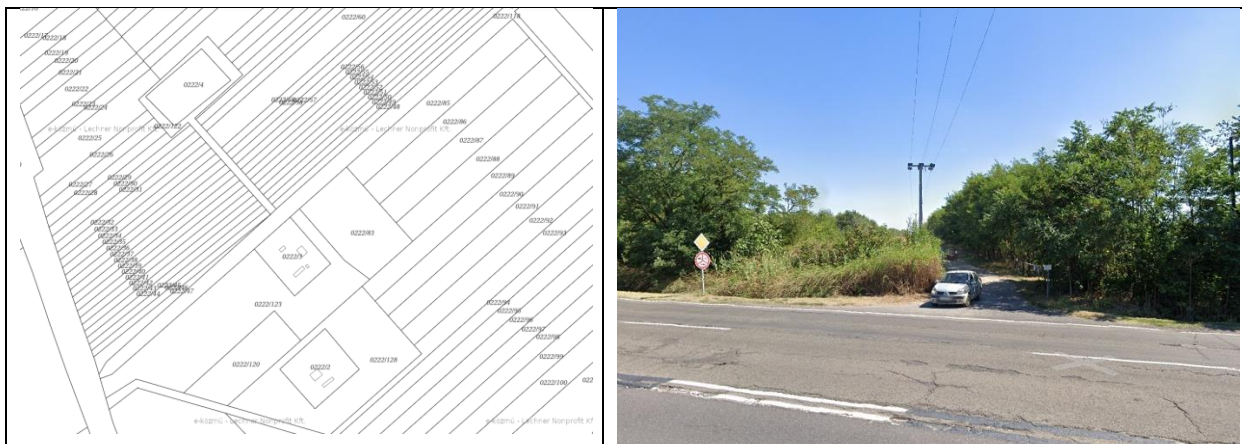


A terület közvetlen környezetében elszórtan tanyák, illetve délre gazdasági területek találhatók az 5. sz. főút ÉK-i oldalán.

Az 5. sz. főút DNY-i oldalán lévő tanyák szintén egy, az úttal párhuzamosan kialakított szervízútról közelíthetők meg, kivéve a 0161/34 hrsz-ú tanyát, amely közvetlenül a főútról is megközelíthető:



A tervezési terület északi sarkán - de már a területen kívül - található a 0222/118 hrsz-ú mezőgazdasági kiszolgáló út útcsatlakozása az 5. sz. főútra, amely szerkezeti jelentőségű és számos tanyát szolgál ki:



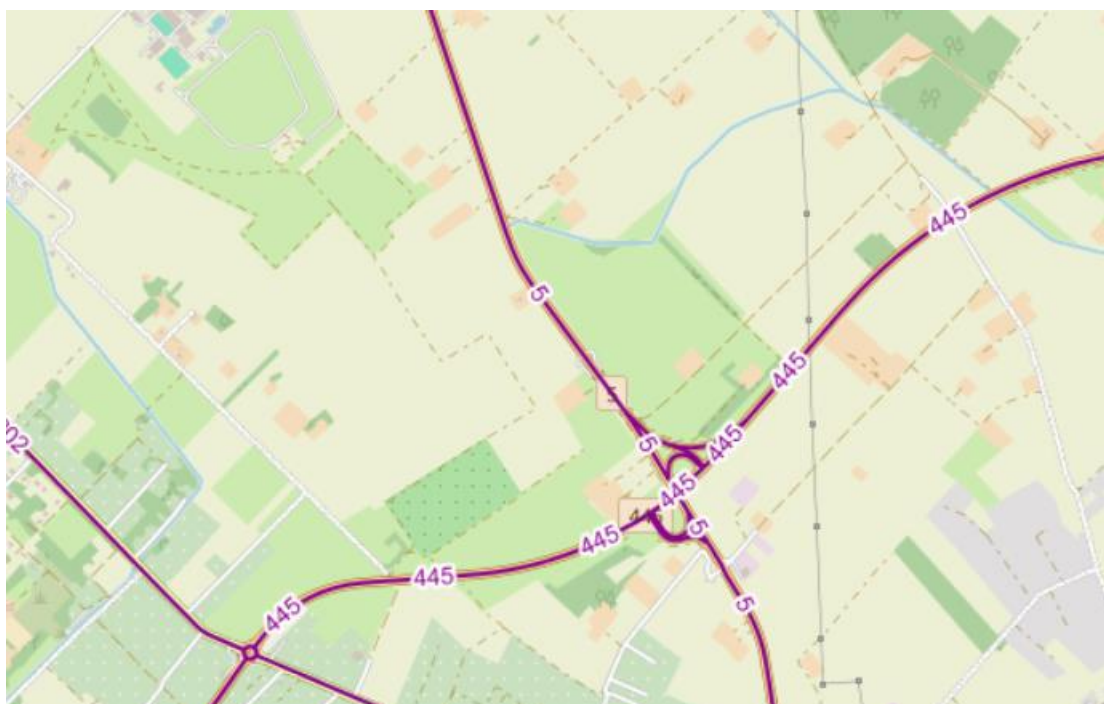
A tervezési területen védett épített érték, régészeti lelőhely nem található.

## 1.5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

### 1.5.1. Közúti hálózati kapcsolatok

Jelenlegi úthálózat:

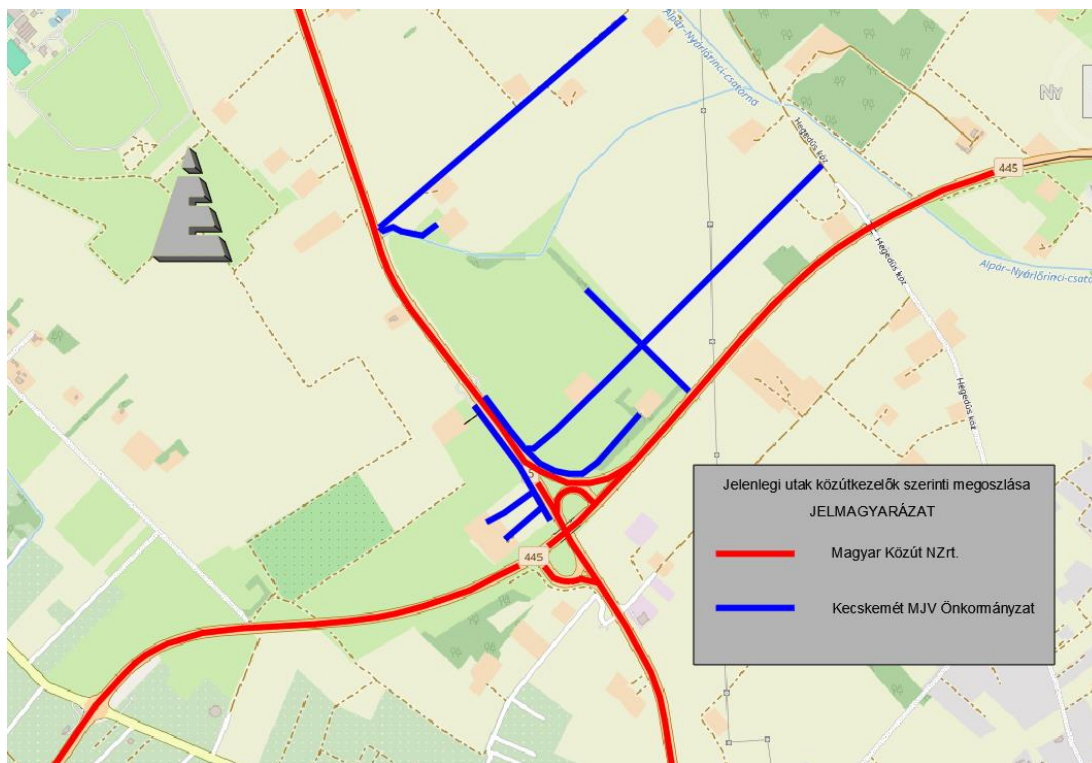
A vizsgált terület Kecskemét északi részén található, nyugatról az 5. sz. főút délről a 445 sz. főút határolja.



A vizsgált terület és a határoló utak Forrás: [www.kira.kozut.hu](http://www.kira.kozut.hu)

Az érintett 5. sz. főút és a 445 sz. főút kezelője a Magyar Közút NZrt. A területen belül jelenleg burkolatlan, vagy részben burkolt keskeny utak vannak.





Közútkezelők térképe (Forrás: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))

Érintett utak jellemzői:

5. sz főút- főút besorolású, kétszer két sávós út. A KIRA információs rendszer adatai alapján az átlagos napi forgalom (ÁNF) 18002 J/nap, melyből a nehézgépjármű forgalom 1238 J/nap.

A főút általunk érintett szakasza az 79+777 kmsz. és a 80+550 kmsz. között van. Az 5. sz. főút Kecskemét város megközelítésében nagyon fontos szerepet játszik, északi irányból, Budapest felől ez az út vezet át a városon, egészen Szegedig tart.

A 445 sz. másodrendű főút az M5 autópályától a 44 sz. főútig tart. Az út kelet-nyugat irányú Kecskemét város északi részét elkerülő út szerepét tölti be. A vizsgált területünket az 5. sz. főúti csomópontja érinti, ami a 9+750 km szelvényben található. A másodrendű főút forgalma ebben a csomópontban nő meg háromszorosára. A csomópont előtt a keleti oldalon az ÁNF 4307 J/nap 491 J/nap nehézgépjármű forgalommal, míg az 5. sz. főúti csomópont után az ÁNF 14646 J/nap, 2069 J/nap nehézgépjármű forgalommal. Az 5. sz. főút forgalma is lecsökken ezen csomópont után, az elkerülő út funkciót tehát betölti a 445. sz. főút.

### Főbb érintett közlekedési csomópontok

5.sz. főút- 445 sz. főút csomópontja

Külterületi tanyák megközelítő útjainak az 5. sz. főúttal alkotott csomópontjai

### Belső úthálózat

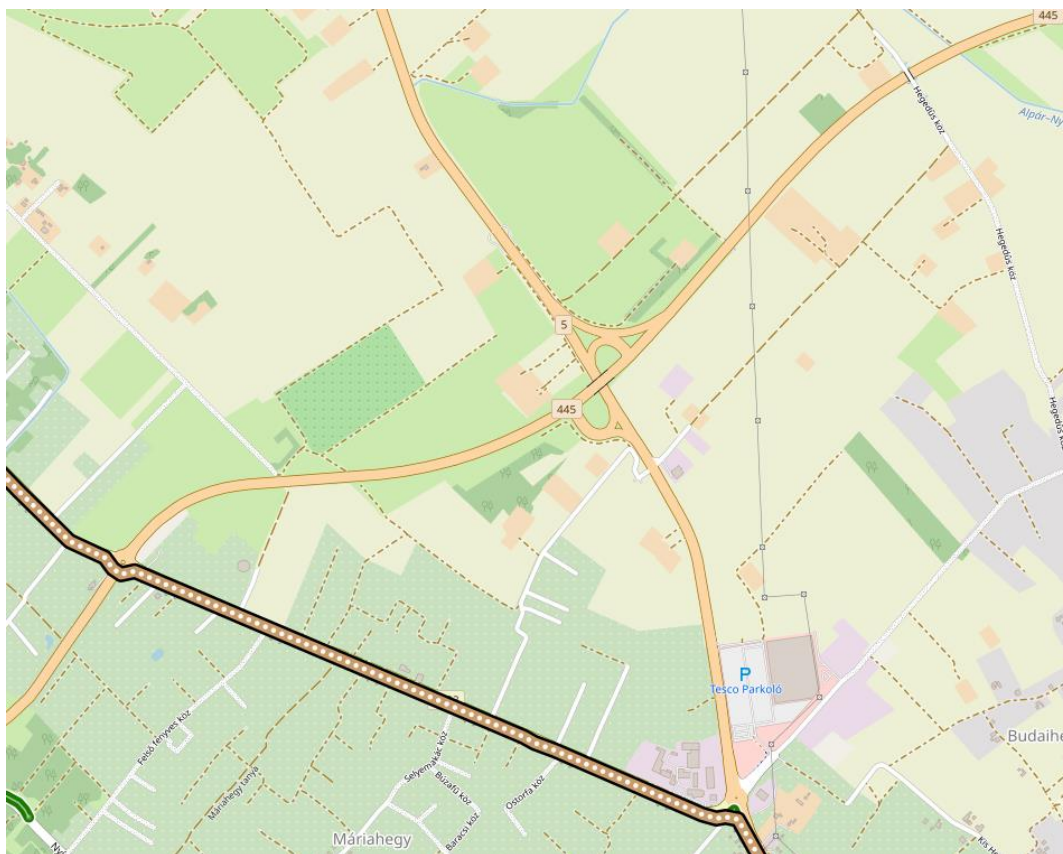
Jelenleg a vizsgált területen belül kialakult úthálózat nem található, egyetlen tanyát kiszolgáló út fut az 5. sz. főúttal párhuzamosan.

### Közösségi közlekedés

A vizsgált terület közelében egy buszmegálló pár található. A Volán Zrt. 616,625,5242,5245 számú járatai állnak meg a terület mellett.

### Kerékpáros közlekedés

A vizsgált területen és környékén a KENYI adatbázis alapján nem található kerékpáros létesítmény. A legközelebbi egy regionális kerékpárút az 5. sz. főút TESCO melletti körforgalmú csomópontjától délre, DK-ÉNy irányban halad a Budai út és Ladánybenei út nyomvonalon.



### 1.5.2. A vizsgált terület kerékpáros létesítményei *Forrás: www.kenyi.hu*

#### **Főbb gyalogos közlekedés**

A környék lakott területen kívüli, gyalogos közlekedés nem jellemző, meglévő létesítmény nincsen.

#### **Egyéb**

Kötött pályás közlekedés

A vizsgált terület környékén kötött pályás vonal nem található.

## 1.6. KÖZMŰVIZSGÁLAT

### 1.6.1. A vizsgált területen, a meglévő tanya közműellátására az alábbi közműhálózatok üzemelnek:

A területen DNY – ról az 5. sz. főút felől KIF elektromos légvezeték üzemel a 0220/24 hrsz.-ú ingatlanon lévő tanya villamos energia ellátására.

A vizsgált területen üzemelő egyéb közüzemi közműhálózatokról, közmű létesítményekről nincs tudomásunk.

### 1.6.2. A vizsgált terület szélén, közelében, illetve a területet határoló utak mentén az alábbi közműhálózatok húzódnak:

#### **Villamos energia hálózatok:**

A területet DNY-ról határoló 5. sz. főút mentén döntően az út DNY-i oldalán, a főút telkén kívül KIF elektromos légvezeték hálózat húzódik, mely a környező tanyák villamos energia ellátását biztosítja. A hálózat É-i irányból Talfája felől van megáplálva KÖF elektromos légvezetékéről. Ezen KÖF légvezeték szintén a főút DNY-i oldalán húzódik, mely a Csödörösi-csatorna É-i oldalán ÉK-i irányba fordulva vezet tovább és



a környező tanyák ellátását biztosítja oszloptranzformátorokról megáplált KIF légvezeték hálózatokon keresztül.

A vizsgált terület közelében húzódó KIF légvezeték hálózat a KÖF légvezeték 5. sz. főút melletti szakaszán lévő „Kara II.” transzformátorról üzemel.

A főutak csomópontjától D – re is üzemelnek KÖF és KIF elektromos légvezeték hálózatok, melyek az ottani tanyák, kisebb kereskedelmi és üzemi létesítmények villamos energia ellátását biztosítják.

A vizsgált területtől K-re mintegy 300 m-re húzódik É-D-i irányban a *Kecskemét-Kecskemét Észak II. Lajosmizse 132 kV-os nagyfeszültségű villamos energia főelosztó hálózat* légvezetéke, melynek biztonsági övezete a szélső áramvezetők függőleges síkjaitól mérve 13-13 m-ig terjed.

A KIF és KÖF villamos energia hálózatok üzemeltetője az MVM Démász Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.).

#### **Elektronikus hírközlő hálózatok és létesítmények:**

Az 5. sz. főút mindkét oldalán döntően az út telkén a Magyar Telekom Nyrt. üzemeltetésében lévő *elektronikus hírközlő* optikai kábelek, egyéb földkábelek, alépítmények (gerinchálózatok és körzeti kábelhálózatok) húzódnak.

A vizsgált ingatlanok területén és környezetében elektronikus hírközlési magas építmény (antenna, antenntartó szerkezet) nincs.

Az érintett elektronikus hírközlő vezetékhalózatok üzemeltetője a Magyar Telekom Nyrt. (1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.)

#### **Belvízcsatornák:**

A vizsgált területet É-ről határoló 0221 hrsz.-ú ingatlanon üzemel a *Csődörösi-csatorna* (belvízcsatorna), melynek befogadója az Alpár-Nyárlőrinci-főcsatorna.

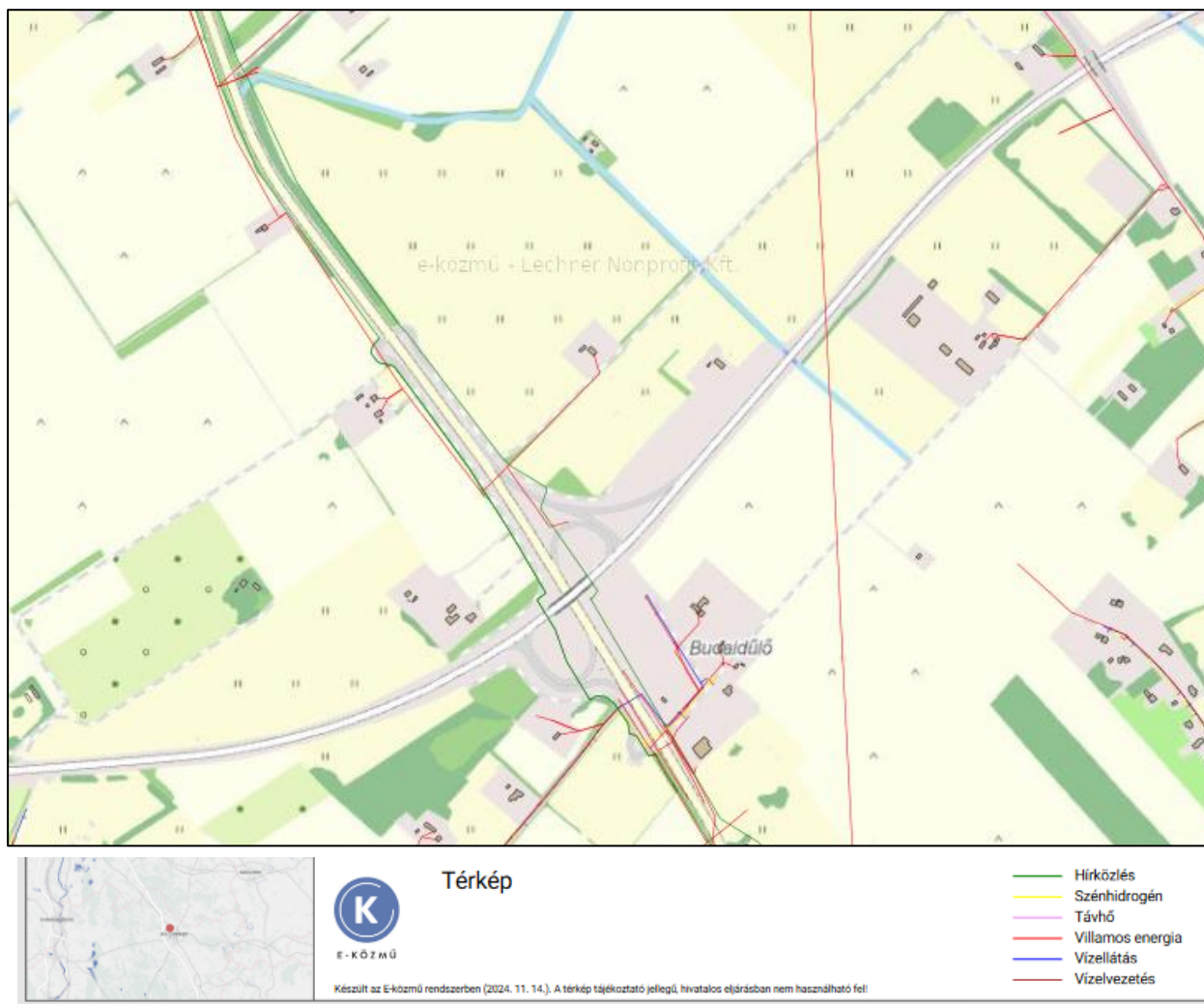
A csatorna vízz szállító képessége ( $Q_{10\%}$ ) 0,246 m<sup>3</sup>/s, fenékszélessége 1 m, lejtése 0,5-1 ‰, rézsűhajlása 1:1,5. A csatorna kezelője az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság Csongrádi Szakasztechnika (6640 Csongrád, Szentesi út 1.).

A vizsgált területet ÉK-ről határoló 0220/354 hrsz.-ú ingatlanon üzemel a *Sugár csatorna* (belvízcsatorna), melynek befogadója a Csődörösi-csatorna. A csatorna vízz szállító képességét és műszaki paramétereit nem ismerjük.

A csatorna kezelője a Tisza-Kunsági Vízgazdálkodási Társulat (6067 Tiszaalpár, Ady Endre u. 3.)

Mindkét csatorna parti sávja a csatornák partvonalától 3-3 m-ig terjed, melyet fenntartási célokra szabadon kell tartani.

A vizsgált ingatlanok területén és a területet határoló utakon, közterületeken egyéb közüzemi közműhalózatok és közmű létesítmények nem üzemelnek.



forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

A tervezett módosítással érintett jelenleg beépítetlen ingatlanok közműcsatlakozásokkal nem rendelkeznek.

A beépítetlen területekre hulló csapadékvizek a zöldfelületeken szikkadnak el.

### 1.6.3. A vizsgált területhez legközelebbi egyéb közművek:

#### Vízvezeték:

A tervezési területhez legközelebb DNy-ra mintegy 1100 m-re a Ladánybenei úton (5202 jelű közút) üzemel – a Méntelek vízellátását is biztosító – DN 200 KM-PVC vízvezeték, melyről a tervezési terület irányába vezető földutakon Ø 110 KPE gerincvezetékek üzemelnek. A tervezési területhez legközelebb a főutak csomópontjának D-i oldaláig épült vízvezeték.

A tervezési területhez legközelebb DK-re mintegy 1200 m-re a Tesco áruház megközelítését biztosító úton (Gabona u.), illetve annak meghosszabbításában lévő földúton üzemel a Széles köz irányából DN 250 KM-PVC, majd Ø 160 KPE vízvezeték, mely az áruház, illetve lakóingatlanok vízellátását biztosítja. A DN 250 KM-PVC vezeték az áruház mögötti útra is bevezetésre került É-i irányban.

A tervezési területtől É-ra mintegy 1500 m-re Talfája területén kisebb kapacitású vízvezeték hálózat (DN 150 KM-PVC, Ø 110 KPE) üzemel.

A vízvezeték hálózat üzemeltetője a BÁCSVÍZ Zrt. (6000 Kecskemét, Izsáki út 13.).

#### Szennyvízcsatorna:

A tervezési területhez legközelebb DNy-ra mintegy 1100 m-re a Ladánybenei úton (5202 jelű közút) üzemel – a Méntelek, illetve Talfája és néhány ipari üzem szennyvízelvezetését biztosító – Ø 110 KPE szennyvíz nyomóvezeték, mely a Budai út – Széles köz – Ladánybenei út kereszteződésében (Tesco körforgalom) található szennyvízátemelő Ø 160 KPE nyomóvezetékébe köt be, mely Ø 160 KPE nyomócsővel, illetve Ø 315 KG-PVC gravitációs csatornával a Széles közön, a Nyíri úton, majd a Károly Róbert krt.-on vezeti el a szennyvizet a Margaréta u. – Károly Róbert krt. kereszteződésében található DN 700 Sentab főgyűjtőbe.

A Tesco körforgalomban lévő szennyvízátemelőbe köt be a Tesco áruházig a Gabona u.-ban, illetve az áruház mögötti útra is bevezetett Ø 315 KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna. Ezen szennyvízátemelő a tervezési területtől mintegy 1500 m-re üzemel.

A tervezési területtől É-ra mintegy 1500 m-re Talfája területén kisebb kapacitású szennyvízcsatorna hálózat (Ø 200 KG-PVC gravitációs csatorna, szennyvízátemelő Ø 90 KPE nyomóvezetékkel) üzemel.

A szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője a BÁCSVÍZ Zrt. (6000 Kecskemét, Izsáki út 13.).

#### **Csapadékvíz-csatorna:**

Települési csapadékvíz elvezető csatornahálózat a tervezési terület 2,5 km-s környezetében nem üzemel. A csapadékvíz-csatorna hálózat üzemeltetője a BÁCSVÍZ Zrt. (6000 Kecskemét, Izsáki út 13.).

#### **Gázvezeték:**

A tervezési területhez legközelebb DNy-ra mintegy 1100 m-re a Ladánybenei úton (5202 jelű közút) üzemel – a Méntelek, illetve Talfája és néhány ipari üzem gázellátását is biztosító – Ø 200 KPE középnyomású (3 bar) gázvezeték, melyről a tervezési terület irányába vezető földutakon Ø 32-63 KPE gerincvezetékek üzemelnek. A tervezési területhez legközelebb a főutak csomópontjának D-i oldaláig épült gázvezeték.

A tervezési területhez legközelebb DK-re mintegy 1000-1200 m-re a Tesco áruház megközelítését biztosító úton (Gabona u.), illetve annak meghosszabbításában lévő földúton üzemel Ø 160, illetve 110 KPE középnyomású (3 bar) hálózat, mely az áruház, illetve lakóingatlanok gázellátását biztosítja.

Nagyobb kapacitású nagyközép-nyomású (6 bar) gázvezeték a tervezési területtől K-DK-re mintegy 3,5 km-re a 441 számú főúton üzemel Ø 160 KPE csővel, mely Katonatelep és egyéb lakó- és gazdasági területek gázellátását biztosítja.

A tervezési területtől É-ra mintegy 1500 m-re Talfája területén kisebb kapacitású gázvezeték hálózat (Ø 32-63 KPE) üzemel.

A gázvezeték hálózat üzemeltetője az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. (6724 Szeged, Pulz u. 44.).

Nagynyomású (60 bar) szénhidrogén szállító távvezetékek a tervezési területtől ÉK – re mintegy 1400 m-re húzódnak. Ezek a Vecsés-Városföld DN 700 és az Algyő-Vecsés DN 600 gázvezetékek.

A belterületet K felől elkerülő Algyő-Vecsés DN 600 gázvezeték táplálja a Békéscsabai út melletti Kecskemét II. szakaszoló, gázátadó állomást, mely a város K – i felének gázellátását biztosítja.

A nagynyomású földgázszállító távvezetékek üzemeltetője az FGSZ Földgázszállító Zrt. (8600 Siófok, Tánács ház u. 5.).

A fentebb részletezettek alapján megállapítható, hogy az 5. – 445. sz. főút csomópontjának a környezetében kijelölt gazdasági terület, ezen belül pedig a tervezett beruházási terület közműellátása jelenleg nem megoldott, a megfelelő közműellátás csak jelentősebb beruházásokkal, nagyobb távolságokról kiépülő hálózatokkal biztosítható.

### **1.7. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA**

### 1.7.1. Környezeti állapot (talaj, talajvíz, zaj, levegő, katasztrófavédelem)

#### Talaj

A Kiskunsági-homokhát kistáj ÉK-i részén elhelyezkedő Kecskemét központi belterületéről É-ÉNy-ra az 5. és a 445. sz. főút csomópontjának az É-i negyedében található a módosítással érintett terület és környezete a 119,0-125,0 mBf.-i tengerszint feletti magasságon. Ezen belül a terület felszíne közel sík 120,5-112,5 mBf. közötti magasságú, ekkora léptékben jellemző lejtésviszony nem állapítható meg. Nagyobb kitekin-  
tésben azonban a város terepfelszíne enyhén ÉNy-ról DK-i irányba lejt.

A felszínt holocén korú humuszos homok, homoktalajok fedik, melyek szélerózióknak (deflációnak) kité-  
tek. A felszínt borító talajok általában alacsony humusztartalmúak. Ezen talajok vízgazdálkodási tulajdon-  
sága általában az igen nagy víznyelésű és vízvezető képességű, gyenge vízraktározó képességű, igen gyen-  
gén víztartó talajok, melyek vízháztartása az áteresztő típusba sorolható. A talajok vízháztartása az át-  
eresztő típusba tartozik. Környezetföldtani szempontból a térség taljai egyöntetűen felszíni szennyező-  
désre erősen érzékeny porózus képződmények.

Az érintett területen jelenleg döntően gyepgazdálkodás folyik. A beruházási terület ÉK-i részén, illetve a  
vizsgált terület K-i részén 1-1 db tanya található, egyébként beépítetlen terület.

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

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

#### Felszíni és a felszín alatti vizek

A módosítással érintett területen *felszíni víz, vízvezető létesítmény nincs*. Az É-ről szomszédos 0221  
hrsz.-ú ingatlanon húzódik a Magyar Állam tulajdonában és az ATIVIZIG vagyonkezelésében lévő Csődö-  
rösi-csatorna, melynek befogadója az ugyancsak ATIVIZIG kezelésű Alpár-Nyárlőrinci-főcsatorna.

Az ÉK-ről szomszédos 0220/354 hrsz.-ú ingatlanon húzódik a magánszemélyek tulajdonában és a Tisza-  
Kunsági Vízgazdálkodási Társulat vagyonkezelésében lévő Sugár csatorna, melynek befogadója a Csődö-  
rösi-csatorna.

Mindkét csatorna időszakos vízfolyásnak minősül.

Az érintett ingatlanok és környezetük a dr. Pálfi-féle belvíz-veszélyeztetettség besorolás szerint az *1.,  
azaz a belvízzel alig veszélyeztetett területi kategóriába* tartozik, mely megegyezik a város közigazgatási  
területének ilyen szempontú besorolásával.

Ezzel összhangban Kecskemét területe *nem szerepel* „a települések ár- és belvíz veszélyeztetettség alapon  
történő besorolásáról” szóló módosított 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendeletben sem az erősen,  
sem a közepesen, sem pedig az enyhén veszélyeztetett települések között.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény-  
ben foglaltak szerint a vizsgált térség *Országos vízminőség-védelmi terület övezetbe esik*, mely azonban  
nem korlátozza a tervezett terület-felhasználást.

A beruházási területet és környezetét Bács-Kiskun Megye Területrendezési Terve szerinti vízminőség-vé-  
delmi terület övezete érinti, míg rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti.

Az érintett területen és térségében nem ismerünk üzemelő talajvíz-megfigyelő kutak adatait, azonban a területen 2017. augusztusában végeztek talajmechanikai fúrásokat, melyről készült talajmechanikai szakvélemény adatainak az ismeretében megállapítható, hogy a térségben a nyugalmi talajvízszintek viszonylag magasan (2,5-3,5 m) helyezkednek el. 2017. augusztus végén -2,83 – -5,40 m (118,48-118,98 mBf.) mélységben volt. Egyértelmű talajvíz áramlási irány nem állapítható meg, feltételezhetően döntően a belvízcsatornák felé mutató.

A maximális talajvízszint 121,00 mBf. szinten került megadásra a területen.

A tervezési területen örökölt talaj- és talajvízszennyezésről nincs tudomásunk.

*Összefoglalóan megállapítható, hogy talajvédelmi, valamint vízvédelmi szempontból a tervezett terület-használatot kizáró tényezők nincsenek, továbbá jelentős a terület tervezett, megengedett területhasználatokból adódó hatásokkal szembeni tűrőképessége, puffer kapacitása.*

### **Levegőtisztaság és védelme**

A vizsgált térségben a levegőterheltségi szint – 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 1. mellékletében meghatározott – egészségügyi határértékei az irányadók.

A tervezési terület levegőjének minőségét tekintve egyes légszennyező komponensek tekintetében a területre kívülről érkező, valamint a területen bizonyos időszakokban képződő por miatt, valamint – az uralkodó ÉNy-i és a második leggyakoribb D-i szélirányt figyelembe véve – elsősorban az 5. és a 445. sz. főút érintett szakaszán zajló közlekedésből és fűtési idényben esetenként a környező tanyáknál zajló szilárd tüzelésből adódóan (döntően az égéstermék komponensek esetében) gyakran kissé terhelt (ezen kívül az alap légszennyezettség általában nem számottevő), azonban a tervezett létesítmények és funkciók szempontjából kevésbé érzékeny, továbbá a tervezett létesítmények üzemelése számottevő mértékben várhatóan nem terheli.

A térségben – az uralkodó szélirányt is figyelembe véve – jelentős levegőterhelő létesítményről nincs tudomásunk.

### **Klíma**

Kecskemét Magyarország területén belül a klímaváltozás hatásainak leginkább kitett térségek közé tartozik, melyre többek között a rövid idejű csapadékok intenzitásának a növekedését, illetve a csapadékos napok számának a csökkenése mellett a forró napok és a hőhullámos, illetve hőségriadós napok számának a növekedését prognosztizálják a klíamodellek. A város és térsége a klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetén belül a nagyon erősen aszályos zónába esik.

A tervezési területen megengedett, tervezett létesítmények és funkciók várhatóan kevésbé érzékenyek a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira, ennek ellenére a létesítményeket ezen potenciális hatások figyelembevételével szükséges megtervezni, megvalósítani és üzemeltetni, így a klímaváltozás hatásaival szembeni sérülékenyséjük nem lesz számottevő.

A klímaváltozás kedvezőtlen hatásaihoz való alkalmazkodást biztosító (adaptációs) intézkedések mellett a létesítmények kialakítása és üzemeltetése során törekedni kell az üvegházhatást okozó gázok kibocsátás csökkentésére, azaz a mitigációs (kibocsátás csökkentési) célokhoz való minél nagyobb arányú hozzájárulásra is.

A tervezett módosítással érintett terület a sűrű beépítésű, kevésbé jó átszellőzésű belvárosi területektől távol található, így a városi klímára érdemi kedvezőtlen hatása nincs.



## Zaj- és rezgésterhelés

A tervezési területet *csendes övezetek*, valamint *zajvédelmi szempontból fokozottan védett területek* –, azaz a zajterhelési határértékeknél szigorúbb határértékekkel védett területek – nem érintik és a térségben *fokozottan zajos terület* sem található.

Jelen vizsgálat tárgyát képező területen és környezetében az 5. és a 445. sz. főúton zajló közúti közlekedéstől származó zajterhelés a mértékadó és jelentős, a kecskeméti repülőtérhez kapcsolódó légiközlekedésből, valamint az üzemi tevékenységekből származó zajterhelés általában nem számottevő. Ugyanakkor a tervezett, megengedett funkciók szempontjából ezen zajterhelések nem zavaróak, így nem mértékadók.

A tervezési területhez legközelebbi lakóépületek (tanyák) jelenleg K-DK-re mintegy 100 m-re (0220/23 hrsz.), míg DNy-ra, Ny-ra az 5. sz. főút túloldalán mintegy 100-110-200-250 m-re (0161/32, /33, 34, 0161/28, /29, /30 hrsz.) találhatóak jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks) övezetbe sorolva, ÉNy-ra pedig mintegy 200-400 m-re (0222/2, /3, 0164/8 hrsz.) találhatóak általános árutermelő mezőgazdasági terület (Máá) övezetbe sorolva.

A gazdasági területen lévő tanyák a területek beépülését követően meg fognak szűnni. Addig azonban a rájuk vonatkozó, illetve - ha a mezőgazdasági területeken található lakóépületeket zajvédelmi szempontból védendő épületeknek tekintjük - akkor rájuk is vonatkozó üzemi tevékenységektől származó zajterhelési határértékek (gazdasági területen 60/50 dBA nappal/éjjel, lakóterületen 50/40 dBA nappal/éjjel) teljesülését biztosítani kell a tervezett létesítmények elkészültét követően.

Lakóterületek legközelebb DNy-ra mintegy 1,2 km-re a Ladánybenei út túloldalán, ÉNy-ra mintegy 1,5 km-re Talfája területén, míg DK-re mintegy 2,0 km-re a központi belterület szélén találhatóak falusias lakókertes (Lfk), falusias lakó (Lf) és kertvárosias lakóterület (Lke) övezetbe sorolva.

A tervezett, megengedett funkcióktól és létesítményektől származó zajterhelés – a feltételezett célforgalmukat is figyelembe véve – várhatóan a jelenlegi zajterheléssel együtt sem haladhatja meg a védendő létesítményekre előírt zajterhelési határértékeket.

A vizsgált terület teljes egészében a repülőtér kijelölés előtt álló „D” jelű (legenyhébb) zajgátló védőövezet területére esik, mely azonban a gazdasági területi fejlesztésekre nem jelent korlátozást.

Az 5. és a 445. sz. főút érintett szakaszán zajló közúti közlekedésből adódó zajterhelés a vizsgált terület ezen utakhoz legközelebb eső szélén okoz az 5. sz. főút mellett 5-10, illetve 0-5 dB konfliktust, míg a 445. sz. főút mellett 0-5 dB konfliktust a város 2017-ben felülvizsgált stratégiai zajtérképének zajcsökkentési intézkedési terve szerint. Ez azonban a tervezett beépítést nem érinti, a tervezett területfelhasználás szempontjából pedig nem zavaró.

*Összefoglalóan megállapítható, hogy levegővédelmi, valamint zaj- és rezgésvédelmi szempontból általában számottevő a területnek a terhelhetőségi tartaléka.*

## Sugárzás

A tervezési terület és térsége nem sugárzásveszélyes terület és a tervezett létesítmények, technológiák a környezetükre sugárzást nem gyakorolnak.

## 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 tervezett, megengedett létesítmények, tevékenységek üzemeléséből adódóan jelentős mennyiségben nem keletkeznek sem veszélyes, sem ipari termelési, sem pedig kommunális hulladékok. A hulladékok

szelektív gyűjtése kizárólag a talaj és a felszín alatti víz szennyezését kizáró módon történhet a területen, illetve létesítményekben a megfelelően kialakított gyűjtőhelyeken, míg ártalmatlanítása a tervezési területen kívül arra engedéllyel rendelkező cég, vagy magánszemély telephelyén történhet.

*Összefoglalóan megállapítható, hogy hulladékgazdálkodási szempontból a megengedett területhasználatot kizáró tényezők nincsenek.*

### **Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák**

Fennálló környezetvédelmi konfliktusokról nincs tudomásunk, a módosítás környezetvédelmi konfliktust nem okoz, sőt az érintett terület – a jelenlegi beruházói szándékot is figyelembe vevő – szabályozásának felülvizsgálata a gazdasági terület racionálisabb és jobb kihasználhatóságát eredményezi, egyúttal jelentősen javítja ezen terület közlekedési feltárását.

#### *1.7.2. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők):*

A tervezési területet alsó és felső küszöbértékű (veszélyességi övezet kijelölését igénylő) veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, illetve küszöbérték alatti üzem, valamint kiemelten kezelendő létesítmény, továbbá alsó és felső küszöbértékű veszélyes üzem veszélyességi övezete nem érinti.

A tervezett módosítás a katasztrófavédelemre nincs hatással, a területfelhasználást befolyásoló, vagy korlátozó tényezők nem ismertek.

#### **Építésföldtani korlátok:**

A vizsgált térséget földtani veszélyforrás területének övezete nem érinti.

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

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 nem belvízveszélyes terület, rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti.

Mivel a vizsgált ingatlanok területe és környezetük árvízzel és belvízzel nem veszélyeztetett terület, így ár- és belvízvédelemre nincs szükség.

#### **Egyéb:**

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

A vizsgált ingatlanokat mélységi és magassági korlátozások nem érintik.

A tevékenységből adódó korlátozásokat az országos jogszabályok, valamint a helyi építési szabályzat tartalmazza. Tevékenységből adódó korlátozások a tervezett, megengedett funkciókat, létesítményeket nem érintik.

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

A vizsgált területet nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelem nem érinti.

Magyarország Ökoszisztéma Alaptérképe alapján (2019) a vizsgált terület homokpuszta gyepek, zárt gyepek homokon érintik. A MePAR felszínborítás adatbázis szerint „gyep” besorolású.

## 2. BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezett beruházással az 5. számú főút – 445. számú főút – Sugár-csatorna és Csődörösi-csatornák által határolt terület érintett, a két főút csomópontjától északra. Az élelmiszeripari telephelyének beépítése a tervek szerint két ütemben valósul meg, de az ehhez szükséges telek és a létesítményt ellátó infrastruktúra nagy része I. ütemben kiépül.

A térsztaüzem I. ütemében egy kb. 30.000 m<sup>2</sup> beépített alapterületű üzemcsarnok létesül, ami egy hasonló nagyságrendű üzemcsarnokkal bővülne 10-20 év távlatában. A telephely területigénye kb. 16 ha.

A fejlesztési terület jelenleg infrastruktúrával ellátatlan, nincs kiépített közúti kapcsolata és az előirányzott kereskedelmi, gazdasági terület építési övezeti besoroláshoz és hasznosításhoz szükséges közmű infrastruktúra sincs kiépítve.

### 2.1. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS ÉS TERÜLETHASZNÁLAT ÜTEMEZÉSE

A tömb további területét a 490/2024.(XII.31.) Korm. rendelet „Ipari park kialakítása és élelmiszeripari beruházás, valamint annak kiszolgáló létesítményeinek megvalósítására irányuló beruházások Kecskemét város területén” megnevezéssel jelölte ki. Ha megépül a tervezett élelmiszeripari telephely – amely nem foglalja el a teljes tömb területét - szükséges műszaki infrastruktúra, várható, hogy a Kormányrendeletben kijelölt teljes tömb, a fennmaradó részekkel az Ipari park részei lesznek, rövid időn belül felhasználásra kerülnek.

#### I. ütem:

A tervezett élelmiszeripari telephely kiépül a körforgalmú csomópont az 5. sz. főúton és a gyár megközelítését biztosító út és a közmű infrastruktúra. A csomópont és az út átadása, a közművek kiépítése a használatba vétel feltétele lehet.

A tömbben tervezett utak területe - szabályozási szélessége - szintén kialakul már I. ütemben, azonban csak a gyár bekötőútjáig épül ki, a többi út I. ütemben stabilizált földút marad.

(Kivéve, ha addig igény merül fel a további területek felhasználására vagy megalakul az Ipari parkot működtető szervezet, aki a terület infrastruktúra kiépítését előfinanszírozza.)

A gyár építése a meglévő mezőgazdasági utak megközelítését biztosító 5. számú főútról lekanyarodó szervízúti behajtóról történik a tervek szerint.

#### II. ütem:

Az élelmiszeripari telephely környezetében fennmaradó gazdasági területek hasznosítása megvalósulhat az azokat kiszolgáló közterületek és közművek kiépítésével.

Javasolt telekméreteket: a Gá jelű építési övezetben min. 4000 m<sup>2</sup> telekméret az előírás, azonban a tervezett utak, a területek megközelítése 1-10 ha közötti telkek kialakítására is alkalmas, de akár a teljes vízszamaradó tömbök egyben is használhatók, mivel a telkek tetszőleges méretben alakíthatók ki a HÉSZ keretei között.

#### III. ütem (opcionális):

Az oka fogott, többnyire állami tulajdonú közterületek korrekciója (csökkentése) csak abban az esetben lehetséges, ha ez a beruházás megvalósítását nem késlelteti vagy akadályozza.

Ehhez a HÉSZ-ben egy olyan kiegészítő előírás szükséges, amelynek alapján az élelmiszeripari telephely telke a közterület csökkentésével járó szabályozás végrehajtása nélkül is az építési szabályoknak megfelelően kialakítottak, tehát építési teleknek minősül.

A szabályozás kiegészítésének lehetősége további egyeztetést igényel.

Az 5. sz. főút D-nyi oldalán tervezett gazdasági terület megvalósítását a tervezett körforgalmú csomópont megépítése várhatóan gyorsítani fogja, bár I. ütemben a csomópont csak 3 lehajtó ággal épülne meg. A továbbiakban a 4. ág megvalósítása az érintett tulajdonosokon múlik. Mivel ennek is jelentős az infrastruktúra igénye, egy új telepítési tanulmánytervvel kezdeményezett településrendezési szerződés szerint történhet a terület kiépítése.

## 2.2. A TERVEZETT BEÉPÍTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI FEJLESZTÉSEK

### 2.2.1. Közlekedés

A vizsgált terület feltárása jelenleg az 5. sz. főútról leágazó földúttal megoldott, melynek első 50 méterre aszfalttal burkolt. Ez a kapcsolat azonban egy mezőgazdasági út és néhány tanya feltárását szolgálja. A hatályos tervekben előírányzott gazdasági terület kialakítása feltételezi a területet feltáró útjainak kiépítését.

Az I. ütemben tervezett élelmiszeripar jelentős méretű telephelye csak egy új csomóponti kapcsolattal és az innét induló kiszolgáló úttal valósítható meg. Az 5. számú főúton kialakítandó új csomópont helyének meghatározására több változat lett vizsgálva korábban.

A terület feltárása az 5. sz. főúttal alkotott új körforgalmi csomóponton keresztül történne, mely a jelenlegi szabályozási tervben szereplő helytől eltérően, a 445 sz. főúttól északra kb. 700 méterre helyezkedne el. Az e-UT 03.01.11 Útügyi Műszaki Előírás 3.8.1 pontja alapján az 1. rendű főutakon külterületen a csomópontok távolsága 1200-900 m között kell legyen. A turbó körforgalom kialakítására az e-UT 03.03.11 Útügyi Műszaki Előírás 6. táblázata ad pontos tervezési paramétereket.

Tervezési paraméter	2×1 sávós főút			2×2 sávós főút csomópontja	
				Gyorsforgalmi út alcsomópontja	
Körpálya belső sáv belső sugara (minden kivételnél), $R_1$ , m	10,50*	12,00	15,00	20,00	25,00
Körpálya belső sáv külső sugara (minden kivételnél), $R_2$ , m	15,85	17,15	20,00	24,90	29,80
Körpálya külső sáv belső sugara (turbó-spirál), $R_3$ , m	16,15	17,45	20,30	25,20	30,30
Körpálya külső sáv külső sugara (turbó-spirál), $R_4$ , m	21,15	22,45	25,20	29,90	34,95
Körpálya belső forgalmi sáv burkolatszélessége, m	5,35	5,15	5,00	4,90	4,80
Körpálya külső forgalmi sáv burkolatszélessége, m	5,00		4,90	4,70	4,65
Körpálya belső forgalmi sáv szélessége, m	4,70	4,50	4,35	4,25	4,15
Körpálya külső forgalmi sáv szélessége, m	4,35		4,25	4,05	4,00
Fizikai elválasztás szélessége a haladásávok között, m	0,30				
Transzlációs tengely külső felezőpontjainak távolsága, m	5,75	5,35	5,15	5,15	5,00
Transzlációs tengely belső felezőpontjainak távolsága, m	5,05	5,05	4,95	4,75	4,70
Legnagyobb átmérő, m	47,35	49,95	55,35	64,55	74,6
Legkisebb átmérő, m	42,60	45,18	50,64	59,99	70,2
Körpályára belépő külső forgalmi sáv sugara, $R_{be}$ , m	12,00	14,00	16,00	17,00	18,00
Körpályáról kilépő külső forgalmi sáv sugara, $R_{ki}$ , m	16,00	18,00	20,00	20,00	22,00
Belépő forgalmi sáv külső sávhatároló görbe sugara, $R_{h-be}$ , m (szerkesztési segédvonal)	14,00	16,00	18,00	19,00	20,00
Kilépő forgalmi sáv külső sávhatároló görbe sugara, $R_{h-ki}$ , m (szerkesztési segédvonal)	18,00	20,00	22,00	22,00	24,00
22–27 m hosszúságú járművek által separt terület szélessége, m	5,00			max 5,00	
Személygépkocsi sebessége, km/óra	37–41	37–39	38–39	40	

Megjegyzés: \* Csak lakott területen

Turbó körforgalom tervezési paraméterei (Forrás: ÚME)



A mi esetünkben külterületi 2x2 sávós főút csomópontja a kiindulás. A körforgalmi csomópont 3 ágú, melynek északi-nyugati és dél-keleti ága az 5. sz főút, az észak-keleti és dél-nyugati ága pedig a főút két oldalán található fejlesztési területeket tárja fel.

A közlekedési kapcsolatok kiépítése 2 ütemben történne, az első ütemben a gyár működéséhez szükséges kapcsolat, a második ütemben pedig a fejlesztési terület beépülését követően a teljes tervezett közlekedési hálózat épülne ki.

### **1. ütem:**

Az első ütemben megépül az 5. sz. főúton tervezett körforgalom, a dél-nyugati, 4. ága nélkül, az észak-keleti ága a gyár bejáratáig 7,5 m széles aszfalt burkolattal, azután pedig 4 m széles földútként épül ki. 2 db 20-20 m hosszú buszmegálló elhelyezésre kerülne az 5. sz. főút dél-keleti ágán, a kapcsolódó gyalogos nyomvonalakkal. A dél-nyugati oldalon az első ütemben nem történik útépités, ez majd a terület felhasználásával egyidejűleg történik meg.

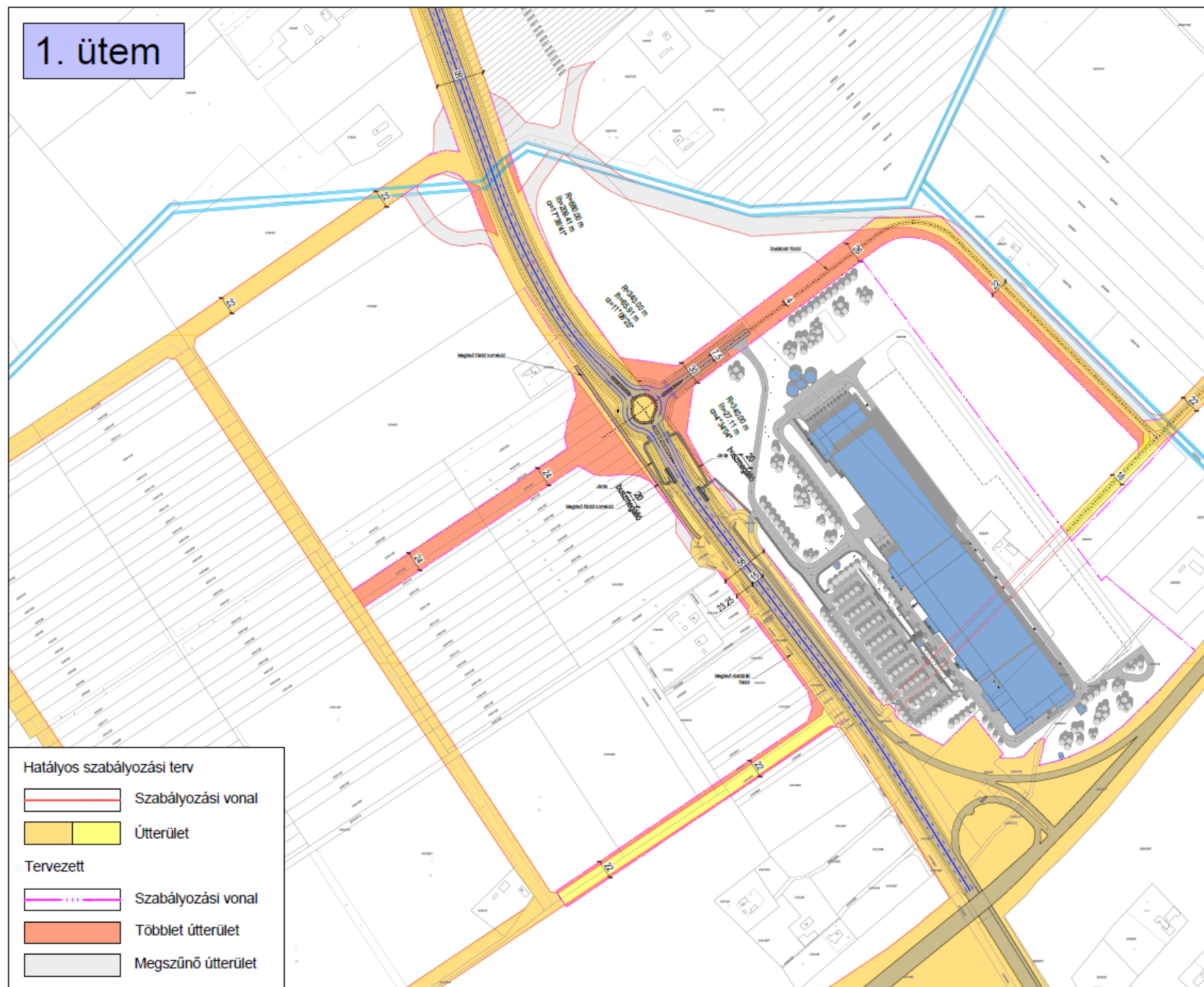
A tervezett körforgalom távolsága az 5. számú főút és 445. számú főút keresztezésétől az Útügyi Műszaki Előírásnak nem felel meg, de az előzetes egyeztetések alapján az útügyi hatóság a létesítését nem kifogásolta. Az előírások alól felmentést a körforgalom engedélyezése során lehet kérni, az Útügyi Műszaki Szabályozási Bizottságtól.

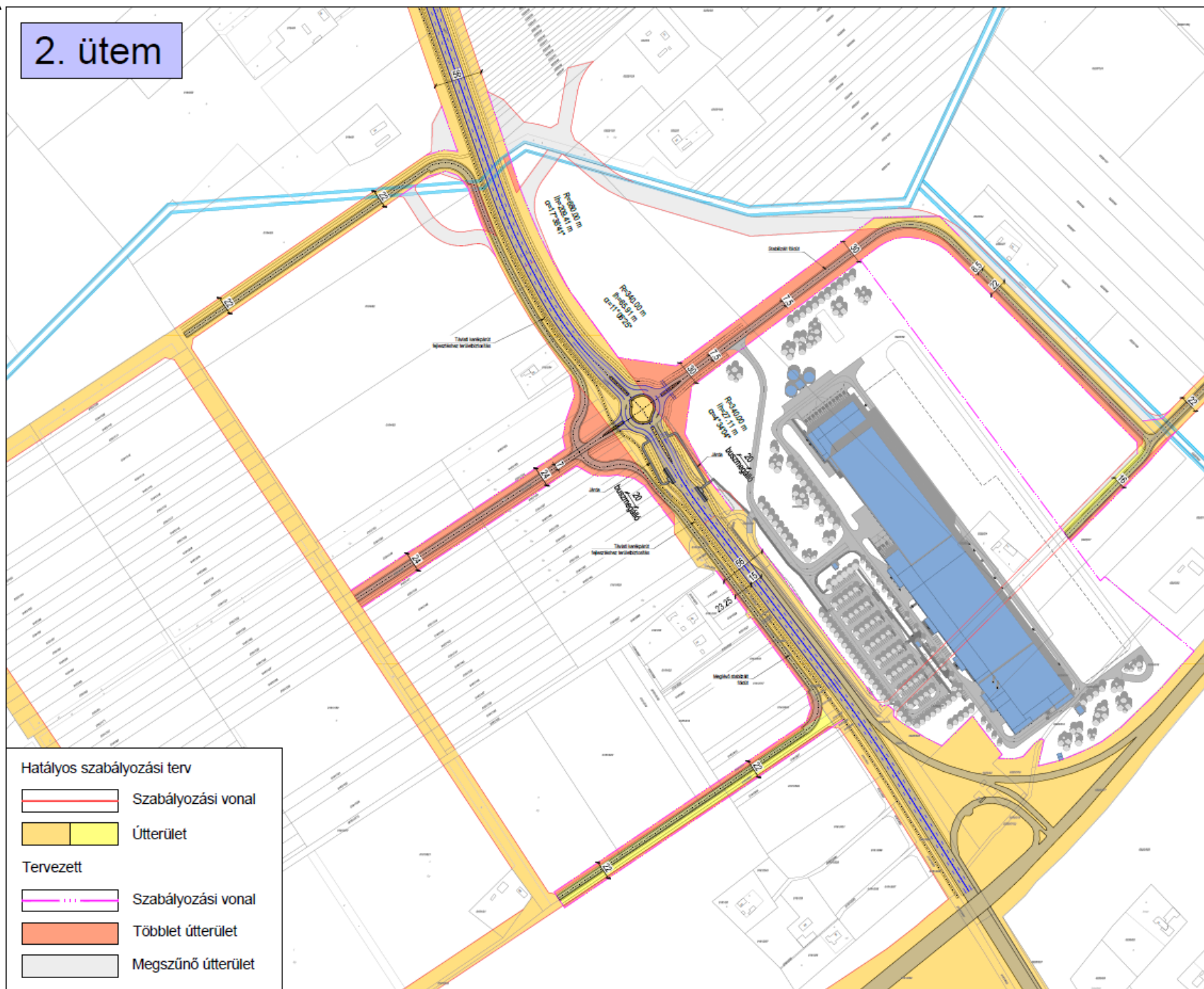
### **2. ütem**

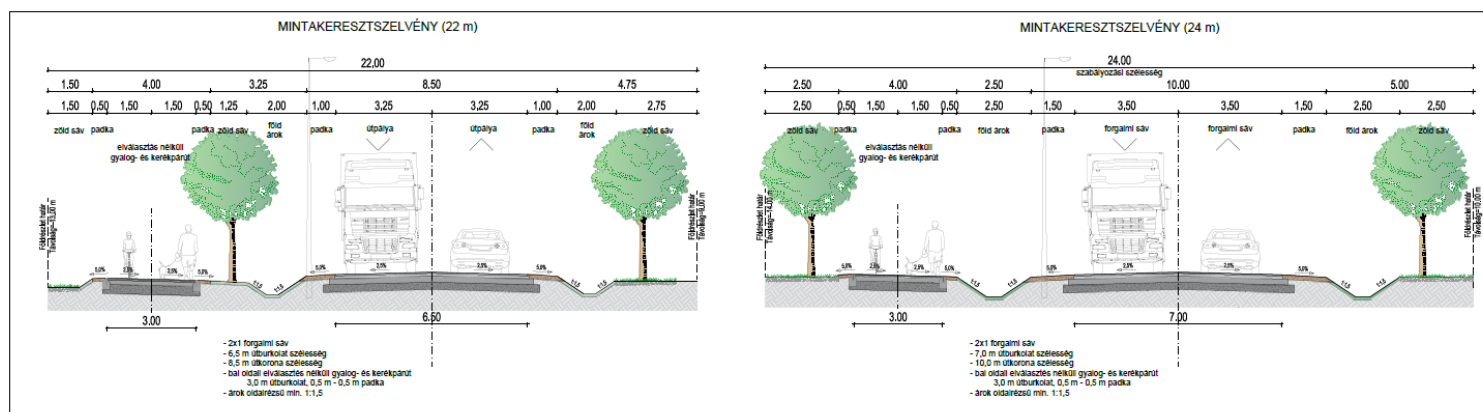
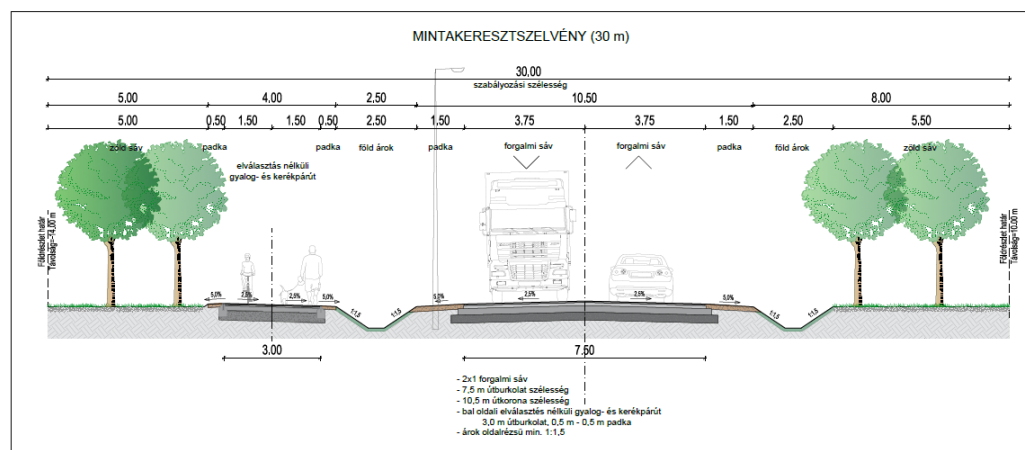
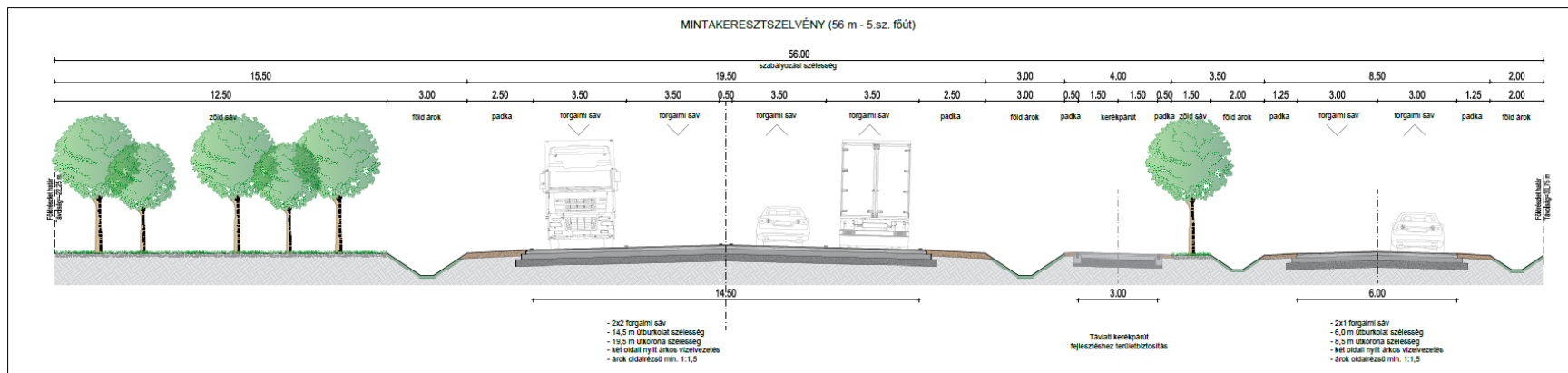
Az első ütemben kiépített stabilizált földutak 7, illetve 6,5 m széles aszfalt burkolatú úttá átépülnek a terület felhasználásához illeszkedően. Az 5. sz. főút dél-nyugati oldalán a jövőben elhelyezésre kerülne egy kerékpárút is, melynek jelenleg a helyét biztosítjuk. Az ingatlanok feltárására 6 m széles szervíz út is kialakítandó, valamint a dél-nyugati oldalon is kiépülnek a belső kiszolgáló utak.

### **Belső úthálózat**

Az egyes utak különböző kiszabályozandó szélességet igényelnek. A tervezett mintakeresztmetszvények alapja Kecskemét város helyi építési szabályzatában szereplő mintakeresztmetszvények voltak. Az 5. sz. főút szabályozási szélessége 56 m. A körforgalom másik két ága 30 illetve 24 m szabályozási szélességű utak. Az egyéb feltáró utak 22, 16 m szélességben szabályozandók a következő oldalon bemutatott mintakeresztmetszvények szerint, mellyel kiegészítendő a HÉSZ 6. melléklete.









### **Közösségi közlekedés**

A kijelölt szabályozási szélességek lehetővé teszik, hogy mindkét irányban autóbuszöböl és peronok kerüljenek elhelyezésre az 5. sz. főúton. A Kecskeméti Közlekedési Központ Kft.-vel 2025.01.14-én tartott egyeztetésen javasoltak szerint a buszmegálló pár (peronnal, esőbeállóval) az 5. sz. főúton a körforgalom város felőli ágán kerül elhelyezésre. A körforgalom ezen ágának szigetén tervezhető gyalogos és kerékpáros átvezetés, így a kapcsolat megoldható. További járdakapcsolat szükséges a gyár bejárata felé. Mivel a majdani dolgozók valószínűleg az agglomerációból is érkeznek majd, ezért a Volánbusz Zrt. is érdekelt.

### **Kerékpáros közlekedés**

Kerékpáros infrastruktúra kiépítésére a 2. ütemben megtörténik a helybiztosítás az 5. sz. főút mellett. A szabadon hagyott terület 3 m széles kétirányú kerékpárút, 0,5-0,5 m széles padka, nyílt árkos vízelvezetés tervezésére elegendő a főút mellett. Megvalósítása jövőbeli fejlesztés keretében fog megtörténni. A további tervezett szabályozási szélességek (30 m, 24 m, 22 m ) lehetővé teszik önálló kerékpáros/gyalogos-kerékpáros létesítmény elhelyezését, melyek így az 5. sz. főút melletti kerékpáros létesítményhez kapcsolódva illeszkednek a hálózatba.

### **Főbb gyalogos közlekedés**

Jelenleg a környéken gyalogos közlekedés nem jellemző, ez azonban a terület fejlesztésével változni fog, ezért gyalogos létesítmények elhelyezése szükséges főként a kijelölt buszmegállók és az épület környezetében. A gyalogos létesítmény lehet önálló járda vagy kerékpárosokkal közös felületen elhelyezett.

### **Gépjármű elhelyezés, parkolás**

Közterületen parkolási célra nincs kijelölt hely, azt a belső területeken kell megoldani. A tervezett fejlesztés helyszínrajza alapján a területen 323 db személygépjármű parkolóhely 5 db tehergépjármű parkoló kerül kijelölésre. A kerékpárok tárolására 60 férőhelyes fedett beálló kerül elhelyezésre.

### **Egyéb**

A 93/2012.(V.10.) Korm. rendelet (az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről) szerint új aszfalt burkolattal ellátott út építése engedélyköteles, ezért a jelen tervben kijelölt nyomvonalak megvalósítása hatósági engedélyezési eljárás után lehetséges. A tervezés több szakágat (közművek, vízelvezetés) is érint mind az engedélyezési terv, mind a kiviteli terv fázisban. Az engedélyezési eljárás megindítása előtt az Útügyi Műszaki Szabályozási Bizottságtól az útügyi műszaki szabályozásban előírtaktól eltérő megoldásra jóváhagyást kell kérni.



### 2.2.3. KÖZMŰIGÉNYEK ÉS TERVEZETT FEJLESZTÉS

#### A közműigények meghatározása és a szükséges közműfejlesztések bemutatása:

Az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódóan meghatározásra kerültek az egyes közműellátási igények, melyeket a beruházó leegyeztetett a közműszolgáltatókkal, majd ezek alapján kerültek meghatározásra a szükséges közműfejlesztések, melyeket az alábbiakban ismertetünk.

##### 2.2.3.1. Vízellátás:

#### A fejlesztési terület várható vízigénye:

Használati vízigény:  $Q_{dmax.} = 1077 \text{ m}^3/\text{nap}$   $Q_{hmax.} = 118,4 \text{ m}^3/\text{óra}$

A fejlesztési terület közüzemi vízellátásának a biztosításához az alábbi fejlesztés szükséges:

- 2150 m DN 250 Duktil víz gerincvezeték építés, tűzcsapokkal, idomokkal, szerelvényekkel
- 1 db vízóra akna építés szerelvényekkel
- 1 db mélyfúrású kút létesítése a II. sz. vízmű telephez kapcsolódó vízbázis területén
- Víz tisztító kapacitás fejlesztése a II. sz. vízmű telepen (1, vagy 2 gyorszűrő pár létesítésével)

A vízvezeték nyomvonalvezetéséhez 2 változat került vizsgálatra.

Az I. változat szerint a vezeték a Tesco körforgalom Gabona u.-i ágában üzemelő DN 250 KM-PVC gerincvezetékéről leágazva épül gyakorlatilag végig az 5. sz. főút mentén az út területén végig közterületen.

A II. változat szerint a vezeték a Tesco áruház mögötti úton lévő DN 250 KM-PVC gerincvezeték továbbépítésével épül az áruháztól É – a magáningatlanokat is érintve, majd a főútra kiérve végig az 5. sz. főút mentén közterületen az I. változattal azonosan.

Mivel nagyobb átmérőjű vízvezeték a térségben nem áll rendelkezésre, így ennél nagyobb átmérőjű gerincvezeték építése nem releváns.

Ezen gerincvezeték várhatóan a tervezett beruházás mellett a főutak csomópontjában lévő gazdasági területen távlatban épülő egyéb létesítmények használati vízigényét és legalább részben a tűzvíz igényét is megfelelően biztosítani tudja. Amennyiben a létesítmény tűzvíz igénye nagyobb, mint ami a hálózatról kivehető, akkor a hiányzó mennyiséget ingatlanon belüli tűzvíz tározóból kell biztosítani.

A közcélú hálózatépítési beruházási munkák várható időigénye: 1,5 év

Beruházás előzetesen becsült költsége: 233.000.000.- Ft.

A beruházás során fellépő napi vízigény után fizetendő, egyszeri hálózatfejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 100.000- Ft/m<sup>3</sup>/nap + ÁFA

Nagyobb vízigény, azaz az északi gazdasági terület egyéb ingatlanain tervezett létesítmények jelentősebb vízigénye esetén további települési közüzemi vízhálózat fejlesztések szükségesek, vagy önállóan létesített fúrt kutakról és saját vízellátó rendszerről biztosítható telephelyek vízigénye.

A tervezési területtől D – re mintegy 2,4 km-re húzódó Károly Róbert krt. a város külső DN 300-400 ac., Göv körvezeték hálózata nyomvonalával érintett körút szakasz, melynek jelenleg csak egy részén a Hanusz István u.-ig van kiépítve még a víz gerincvezeték DN 400 ac., Göv csővel a Nagy Lajos király körút szakasz kiépíttetlensége miatt. Ez a körvezeték egyébként az I. és a II. vízmű telepet köti össze a Vízmű u. – II. Béla krt. – Károly Róbert krt. – Nagy Lajos király krt. – Mátyás király krt. – Géza fejedelem krt. – Szent István krt. – Mártírok útja nyomvonalon, melynek egyes szakaszai még hiányoznak, és amelynek a DN 400 Göv csőre bővítését tervezi a szolgáltató.

Amennyiben ezen körút szakaszon kiépül a DN 400 Göv gerincvezeték, akkor erről az 5. sz. főút mentén a Tesco körforgalomig mintegy 850 m hosszú DN 300-400 mm-s gerincvezeték építhető a térség nagyobb vízigényének a kiszolgálására.

A Károly Róbert krt. – Nagy Lajos király krt.-on tervezett DN 400 Göv víz gerincvezeték kiépítéséig az ettől mintegy 600 m-re DK – re húzódó Március 15. u.-n üzemelő DN 300 ac. vízvezeték hálózat csomópontjától építhető ki nagyobb kapacitású ellátó vezeték az 5. sz. főút mentén a beruházási területig mintegy 3300 m hosszon DN 300 Göv csővel.

### 2.2.3.2. Szennyvízelvezetés:

A fejlesztési területen keletkező, elvezetendő szennyvízmennyiség (megegyezik a vízigénnyel):

Szennyvízmennyiség:  $Q_{dmax.} = 975,7 \text{ m}^3/\text{nap}$   $Q_{hmax.} = 101,0 \text{ m}^3/\text{óra}$

A kommunális szennyvizek előtisztítás nélkül, míg az esetlegesen keletkező technológiai szennyvizek – ha szükséges előtisztítás után – a tervezett csatornahálózatba kötendők és a szennyvíztisztító telepre vezetendők.

A csatornába bocsáthatóság minőségi kritériumait a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza.

A fejlesztési terület közüzemi szennyvízelvezetésének biztosításához az alábbi fejlesztés szükséges:

- 900 m DN 200 mm KPE nyomóvezeték építés
- 1000 m DN 300 mm KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna építés
- 1 db házi szennyvízátemelő építés gépészettel, elektromos energiaellátással, vezérléssel
- 1 db közterületi szennyvízátemelő építés gépészettel, elektromos energiaellátással, vezérléssel
- 2 db meglévő közterületi szennyvízátemelő (Tesco körforgalom, Nyíri út-Arborétum sarok) műtárgy fejlesztése.

A két meglévő közterületi szennyvízátemelő műtárgy, mely fejlesztésre kerül, a BÁCSVÍZ Zrt. üzemeltetésében van.

A tervezett szennyvízcsatorna hálózat befogadója a Tesco körforgalomtól D – re lévő szennyvízátemelő, ahonnan DN 300 KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna építendő az 5. sz. főút mentén, melynek végpontjánál egy köztes közterületi szennyvízátemelő létesítendő, amely tudja fogadni és továbbítani a beruházási területről kibocsátott tervezett szennyvízmennyiségeket. A kibocsátónak a saját területén saját üzemeltetésben maradó szennyvízátemelőt és közterületen haladó DN 200 KPE nyomóvezetékét kell építeni a befogadó köztes átemelőig.

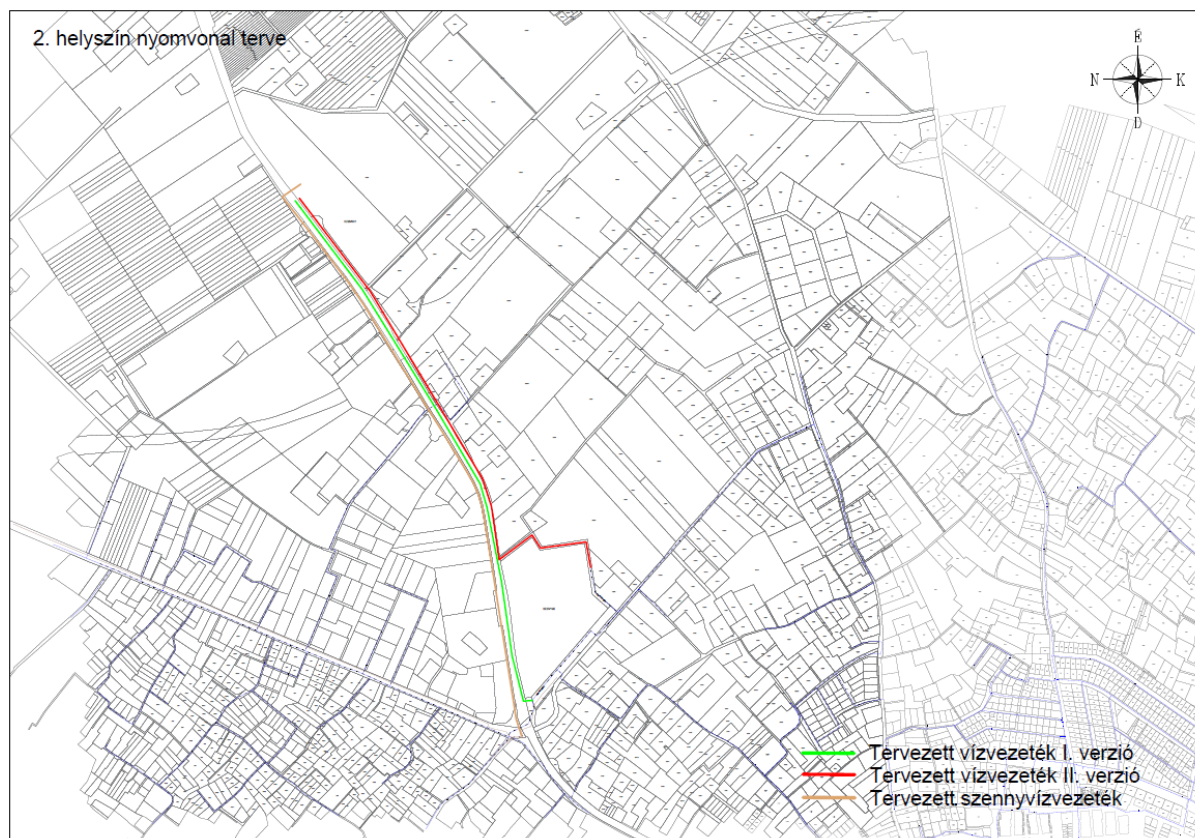
A gazdasági fejlesztési terület mentén tervezett gravitációs csatorna kialakítását az indokolta, hogy a területen távlatban épülő egyéb létesítmények szennyvízelvezetése is elsősorban gravitációs szennyvízcsatornával legyen biztosítható. A tervezett csatorna átmérők az északi gazdasági terület egyéb ingatlanain tervezett létesítmények nem jelentős szennyvízmennyiségének elvezetését is biztosítani tudják.

A tervezett szennyvízcsatorna, illetve szennyvízátemelő is gyakorlatilag végig az 5. sz. főút mentén első sorban az út közterületén épülne, várhatóan azonban szükség lesz a főút mentén magáningatlanok igénybevételeire is.

A közcélú hálózatépítési beruházási munkák várható időigénye: 1,5 év

Beruházás várható becsült költsége: 232.000.000.- Ft.

A beruházás során fellépő napi szennyvízmennyiség után fizetendő, egyszeri hálózatfejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg  $140.000 \text{ Ft/m}^3/\text{nap} + \text{ÁFA}$



*A javasolt vízellátás és szennyvízelvezetés fejlesztéseket bemutató ábra*

*A BÁCSVÍZ Zrt. a Kecskemét, 0220/39 és 0220/301 hrsz.-ú ingatlanok vízellátásával és szennyvízelvezetésével kapcsolatos 016898-002/2025. számú elvi közmű-üzemeltetői nyilatkozatát mellékeljük.*

Nagyobb szennyvízmennyiség, azaz az északi gazdasági terület egyéb ingatlanain tervezett létesítmények jelentősebb szennyvízmennyisége esetén önállóan létesített szennyvíztisztító technológiákkal, és a tisztított szennyvíz telephelyen belüli elszikkasztásával, vagy a Csödörösi-csatornába, illetve az Alpár-Nyárlőrinci-főcsatornába vezetésével biztosítható a telephelyek szennyvízkezelése és tisztított szennyvíz elvezetése, -elhelyezése.

#### **2.2.3.3. Csapadékvíz elvezetés, csapadékvíz gazdálkodás:**

A vizek helyben tartásának és hasznosításának elve miatt az épületek tetőfelületeiről és a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizeket elsődlegesen az ingatlanon belül kell tartani és a megmaradó zöldfelületeken elszikkasztani, vagy egyéb más módon (tározást követően zöldfelület locsolással, illetve szűrkevízként, stb.) hasznosítani, és csak a helyben el nem szikkasztható, nem hasznosítható csapadékvizek vezethetők el az ingatlanról.

Mind a telken belüli szikkasztás, mind az elvezetés esetében a tetőfelületekről lefolyó tiszta csapadékvizek előtisztítás nélkül, míg a parkolók, dokkolók és egyéb intenzív járműforgalmú burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek csak megfelelő előtisztítást követően szikkasztathatók, illetve vezethetők el. A tisztítás elvárt határértéke 2 mg/l kilépő SZOE.

A szikkasztást a felszín közeli talajrétegek vízgazdálkodási tulajdonságai lehetővé teszik, azonban a korábbiakban ismertetett – a területen végzett – talajmechanikai fúrások adatai alapján a terület alatt viszony-

lag kis mélységben található a maximális talajvízszint (121,00 mBf.), mely a beépítési szintek függvényében akár jelentősen is korlátozhatja a szikkasztási lehetőségeket. (A jelenlegi terepszint a beruházási területen 120,50-122,20 mBf.)

Ennek ellenére az (akár tározás és átemelés után) elszikkasztható, és/vagy (tározást követően locsolásra, szűrkevízként, stb.) hasznosítható csapadékvíz mennyiséget az ingatlanon belül kell elszikkasztani, hasznosítani!

Felhívjuk a figyelmet, hogy a csapadékvizek telken belüli hasznosíthatóságához (szikkasztásához, locsolásához), minimum 25 %-s zöldfelületi arány biztosítása szükséges.

Az ingatlanon belül nem hasznosítható csapadékvizek elvezetésének lehetőségei az alábbiak az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság állásfoglalása alapján:

- A vizsgált terület É-i határán húzódó Csődörösi-csatorna vízzállító képessége ( $Q_{10\%}$ ) 0,246 m<sup>3</sup>/s, így az egyidejűleg bevezethető csapadékvíz mennyiség ( $Q_{\max}$ ) 24,6 l/s. A csatorna torkolati fenékszintje: 121,43 mBf.
- A Csődörösi-csatornát befogadó Alpár-Nyárlőrinci-főcsatorna a beruházási területtől ÉK – re mintegy 900 m-re húzódik, mely Kecskemét közigazgatási területét érintő szakaszának a vízzállító képessége ( $Q_{10\%}$ ) 1,7-3,7 m<sup>3</sup>/s, így az egyidejűleg bevezethető csapadékvíz mennyiség ( $Q_{\max}$ ) 170-370 l/s a szelvényszámától függően.
- A belvízcsatornába bevezethető csapadékvíz intenzitás, illetve a telken belül lefolyó csapadékvíz intenzitás különbsége miatt – figyelembe véve a csapadékvizek ingatlanon belüli lehetséges legnagyobb mértékű hasznosításának elvét - csapadékvíz tározó(k) kialakítására lesz szükség.

A fejlesztési terület csapadékvíz-elvezetésének biztosításához az alábbi fejlesztés szükséges (270 l/s egyidejű csapadékvíz kivezetést feltételezve az Alpár-Nyárlőrinci-főcsatornába, ami felvett-becsült érték és függ a bevezetés szelvényszámától):

- Csődörösi-csatorna meglévő medrének külön tervek szerinti kotrása, helyreállítása
- Sugár csatorna keresztezés
- energiatörő akna építés a bevezetés előtt
- tiltóműtárgy
- becsatlakozás mindkét oldalán 3-3 m hosszon teljes keresztmetszet mederburkolása.

A szomszédos Csődörösi-csatornába is van lehetőség egyidejű kivezetésre, viszont az egyidejű kivezetetőség mértéke tized akkora, mint az Alpár-Nyárlőrinci-főcsatornánál. Ez azt jelenti, hogy a telken belüli kialakítandó csapadékvíz-tározó hasznos térfogata ebben az esetben lényegesebb nagyobb lesz. Ugyanakkor jóval rövidebb és kisebb átmérőjű nyomóvezeték építése szükséges csak.

Beruházás várható becsült költsége: 275.000.000.- Ft.

Ezen költségben nincsenek benne a telken belüli csapadékvíz elvezetés, előtisztítás (csővezetékek, tisztító aknák, iszapfogó és olajleválasztó berendezés(ek), csapadékvíz-tározók, csapadékvíz-átemelők) létesítményei.





A javasolt víziközmű és csapadékvíz elvezetés fejlesztéseket bemutató ábra

Az ATIVIZIG tervezett beruházással érintett ingatlan csapadékvíz elvezetéséhez kapcsolódó 007001-0105-2024. számú csapadékvíz elvezetés adatszolgáltatását mellékeljük.

#### 2.2.3.4. Gázellátás:

A fejlesztési terület várható gázigénye:

Gázigény:	2027 novembertől	$Q_{hmax.} = 1750 \text{ m}^3/\text{óra}$
	2029-től	$Q_{hmax.} = 2100 \text{ m}^3/\text{óra}$
	2032-től	$Q_{hmax.} = 3500 \text{ m}^3/\text{óra}$
	2035-től	$Q_{hmax.} = 4200 \text{ m}^3/\text{óra}$

A fejlesztési terület közüzemi gázellátásának a biztosításához az alábbi fejlesztés szükséges:

- 4485 m Ø 110 KPE nagyközép-nyomású gázelosztó vezeték kicserélendő Ø 160 KPE nagyközép-nyomású gázvezetékre
- 3890 m Ø 160 KPE nagyközép-nyomású gázelosztó vezeték építendő
- 1 db csatlakozási pont kiépítése a terület K-i részén

A fejlesztési javaslat szerint a Kecskemét II. gázátadó állomás közelében a Békéscsabai út – 445. sz. főút csomópontjának a közelében meglévő Ø 315 KPE nagyközép-nyomású gázelosztó vezetéktől kb. a 445 sz. főút, illetve földutak mentén a 441 sz. főútig húzódó Ø 110 KPE nagyközép-nyomású gázelosztó vezeték szakasz cserélendő ki Ø 160 KPE vezetékre. Majd innen tovább földutak mentén, illetve magánterületeken vezetve épül tovább a nagyközép-nyomású elosztóvezeték Ø 160 KPE csővel a tervezési terület K-i széléig.

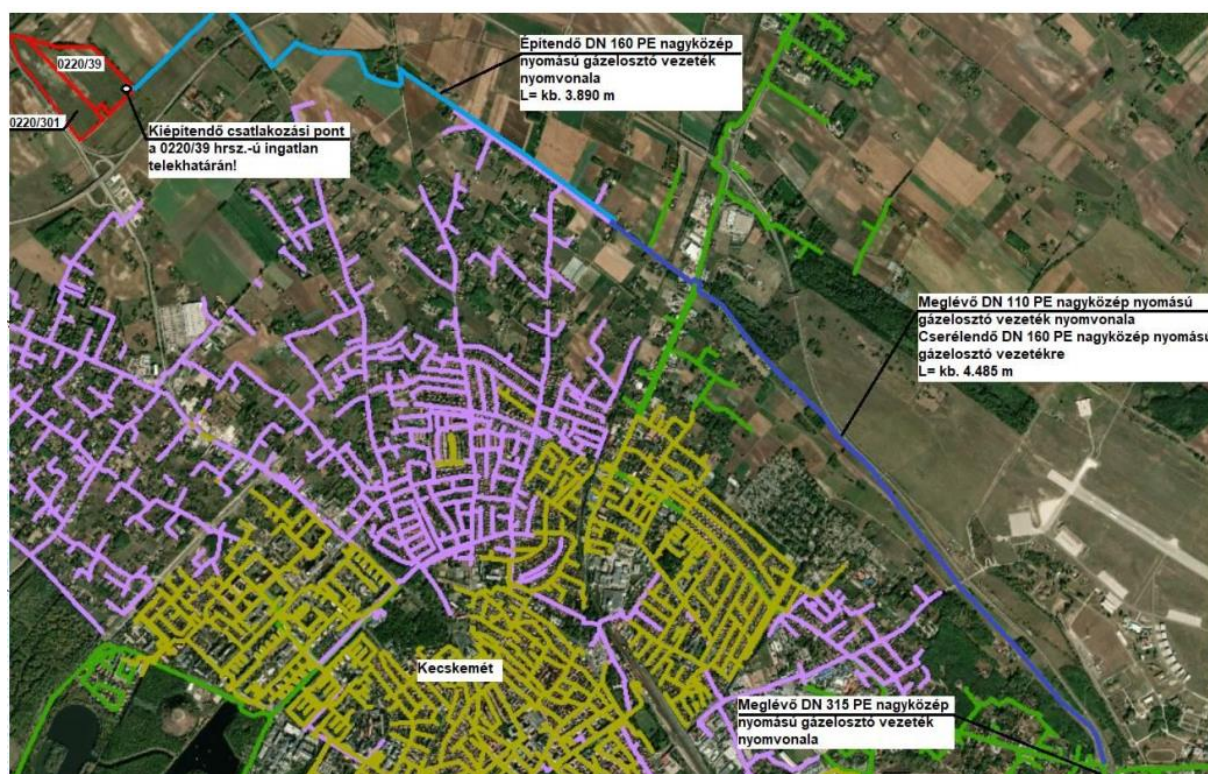


Ezen gerincvezeték várhatóan a tervezett beruházás mellett az 5. és 445. számú főutak csomópontjában lévő gazdasági területen távlatban épülő egyéb létesítmények nem jelentős gázigényét is megfelelően biztosítani tudja.

A közcélú hálózatépítési kivitelezési munkák várható időigénye: 1,5-2 év

Az első ütemben igényelt 1750 m<sup>3</sup>/óra rendelkezésre állásához szükséges beruházás várható becsült bruttó költsége figyelembe véve a távlati 4200 m<sup>3</sup>/óra kapacitásigényt:

a csatlakozási + fejlesztési díj várható összege: 836.285.000.- Ft.



A javasolt gázellátás fejlesztéseket bemutató ábra

#### Megjegyzés:

Az alábbi ábra még a 2025. 01. 17-i tájékoztató levélhez készült, melyen a cserélendő vezetékként DN 200 PE szerepelt, de a módosult, nagyobb gázigények miatt azonban ez DN 250 PE lenne.

*Az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. a Kecskemét, 0220/39 és 0220/301 hrsz.-ú ingatlanok gázellátásával kapcsolatos F7701-1213-2/2025. számú előzetes tájékoztató levelét mellékeljük. Ez kiegészítésre került egy 2025. 04. 09-én kelt e-maillal, melyben a maximális gázigények emelkedése miatt módosításra kerültek a műszaki paraméterek, illetve a csatlakozási díj és a fejlesztési díj mértéke.*

Nagyobb gázigény, azaz az északi gazdasági terület egyéb ingatlanain tervezett létesítmények jelentősebb gázigénye esetén a területtől ÉK – re húzódó Algyő-Vecsés DN 600 nagynyomású földgázszállító távvezetékre építendő új gázátadó állomástól kiépítendő nagyközép-nyomású gázelosztó vezetéken keresztül biztosítható a területen tervezett létesítmények megfelelő gázellátása.

Az új gázátadó állomás telepítési helyét az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. a vizsgált területtől ÉK – re mintegy 1400 m-re, míg az FGSZ Földgázhálózati Zrt. a vizsgált területtől É – ra mintegy 2700 m-re javasolja az un. Nagykőrösi leágazó DN 100 és DN 150 nagynyomású gázvezetékek Algyő-Vecsés DN 600 földgáz távvezetékéről való leágazásának a közelében.



Az előbbi esetben mintegy 1,7 km, míg az utóbbi esetben mintegy 4,1 km hosszú, földutakon vezető nagy-közép-nyomású gázelosztó vezetékkel érhető el az ellátandó terület széle.



*A nagyobb gázigény esetén a nagynyomású földgázszállító távvezetékéről javasolt gázellátás fejlesztéseket bemutató ábra*

#### 2.2.3.5. Villamos energia ellátás:

A fejlesztési terület várható villamos energia igénye:

Első fázisban: 3,7 MWp

Végkiépítésben: 13,2 MWp

Az áramszolgáltató MVM Démász Áramhálózati Kft. a tervezett beruházás telephelye villamos-energia biztosításának szükséges hálózatfejlesztési feltételeit két ütemben adta meg.

**1. ütem: A telephely villamosenergia-ellátása (3,7 MVA rugalmas ellátással) középfeszültségen történő megvalósításához az alábbi fejlesztés szükséges:**

- kb. 1400 m középvezetékű légvezeték keresztmetszet-növelés
- 1 db középvezetékű oszlopkapcsoló létesítése
- 1500 m 22 kV-os földkábel építése
- 3000 m 22 kV-os légvezeték építése
- 100 m 0,4 kV-os földkábel építése
- Egy közcélú középvezetékű kapcsoló-állomás építése RM6-IBI közcélú kapcsolóberendezéssel, távműködtetéssel a telephely közút felőli telekhatárán
- CC55 mérés telepítése.

A tervezett beruházás villamosenergia-ellátása érdekében a felhasználói telephely térségében üzemelő 22 kV-s közcélú hálózat fejlesztésére van szükség.

Kiindulási pont a KDEL középvezetékű alállomásból táplált Lajosmizse 22 kV-s hálózat.

A Kecskemét-Dél alállomásból táplált Lajosmizse 22 kV-s hálózaton kb. 1400 m hosszúságban vezeték-keresztmetszet növelésre van szükség.

Ezen 22 kV-s hálózattól kb. 1500 m hosszú földkábel hálózatot kell építeni a telephely közút felőli telekhatárán létesítendő új középvezetékű kapcsolóállomáshoz.

Telephelyen belül felhasználói tulajdonú középvezetékű hálózat és 22/0,4 kV-s transzformátor állomás létesítendő.

A közcélú hálózatépítési beruházási munkák várható időigénye: 30 hónap

Csatlakozási díj és mérőhely nettó díj: 67.908.000.- Ft.

**2. ütem: A telephely villamosenergia-ellátása (13,2 MVA rendelkezésre álló teljesítmény) középvezetékű hálózaton történő megvalósításához az alábbi fejlesztés szükséges az 1. pontban részletezett beruházások elkészülte után:**

- Létesítendő 1 km hosszú 132 kV-os kétrendszerű közcélú villamos hálózat
- Létesítendő egy 132/22 kV-os transzformátor-állomás
- Létesítendő 3 km hosszú 22 kV-os földkábeles hálózat
- Módosítandó egy CC55-ös mérés

A tervezett beruházás villamosenergia-ellátása érdekében a felhasználói telephely térségében üzemelő 132 kV-s közcélú hálózat, a térséget ellátó 132/22 kV-s transzformátor átviteli kapacitás és a felhasználói telephely térségében üzemelő 22 kV-s közcélú hálózat fejlesztésére van szükség.

Kiindulási pont a Kecskemét-Kósafalu – Lajosmizse – T-Kecskemét-Észak 132 kV-os távvezeték felhasználói telephely térségében üzemelő szakasza.

Létesítendő egy 132/22 kV-s transzformátor állomás 2 db 132 kV-s transzformátor mezővel 25 MVA-s teljesítményű transzformátorok számára. A NAF/KÖF alállomás a beruházási terület szélétől ÉK – re mintegy 130 m-re létesülne a 0220/126 hrsz.-ú ingatlanon.

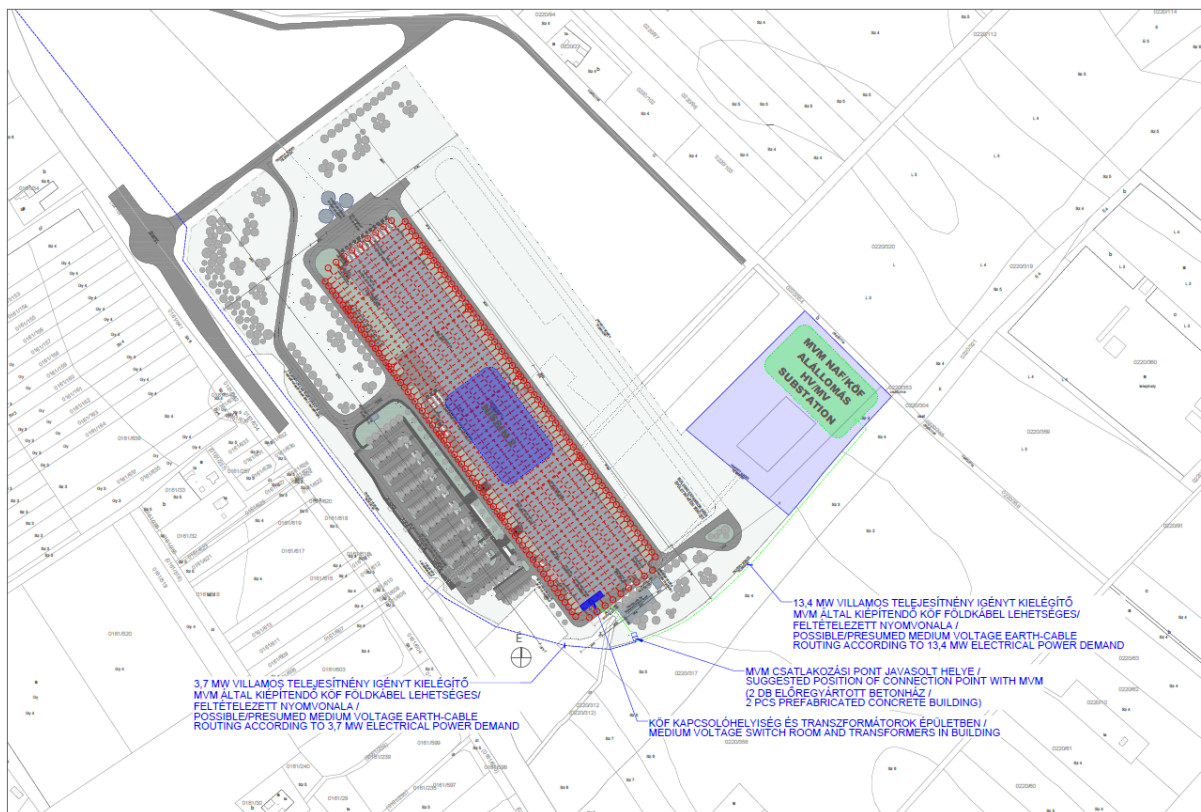
Az új 132/22 kV-os közcélú transzformátor-állomás ellátása érdekében a meglévő Kecskemét-Kósafalu – Lajosmizse – T-Kecskemét-Észak 132 kV-os távvezeték felhasználásával létesíteni kell kb. 1 km hosszúságú 132 kV-os kétrendszerű közcélú villamos hálózatot.

A transzformátor állomástól kell kiépíteni az ellátandó telephelyig új kb. 3 km hosszú 22 kV-s földkábel hálózatot az 1. pontban részletezett és korábban kiépítendő középvezetékű kapcsolóállomásig, melyből ki kell kötni az 1. ütemben részletezettek szerint megépített 2 MVA teljesítményt biztosító középvezetékű hálózatot.

Ezen pontban részletezett fejlesztések feltétele az 1. pontban leírt fejlesztések megvalósulása.

A közcélú hálózatépítési beruházási munkák várható időigénye: 48 hónap

Csatlakozási díj és mérőhely nettó díj: 147.538.000.- Ft.



A tervezett NAF/KÖF alállomás és az MVM csatlakozási pont javasolt helye

Az MVM Démasz Áramhálózati Kft. a Kecskemét, 0220/301 hrsz.-ú ingatlan villamosenergia-ellátásával kapcsolatos 66476/2024 és 66477/2024 számú előzetes műszaki-gazdasági tájékoztató levelét mellékeljük.

Nagyobb villamos energia igény, azaz az északi gazdasági terület egyéb ingatlanain tervezett létesítmények villamos energia igénye, ezen az új 132/22 kV-os közcélú transzformátor-állomástól kiépítendő 22 kV-s földkábel hálózatokkal biztosítható.

## 2.4. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

### 2.4.1. A környezeti elemek (talaj, talajvíz, levegő, zaj, katasztrófavédelem) érintettsége

A vizsgált területen élelmiszergyártó üzem kialakítása tervezett két ütemben, ahol döntően növényi eredetű alapanyagokból (nyersanyagokból), csekély részben pedig állati eredetű alapanyagokból (nyersanyagokból) állítanak elő késztermékeket.

Az előzetes kapott adatszolgáltatás alapján a tervezett tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének 31. pontja alá (egyéb élelmiszergyártó üzem 40 ezer t/év késztermék előállításától) tartozik, ezért előzetes vizsgálat köteles:

- A tervezett késztermék előállító kapacitás: 69 ezer t/év

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 9. Élelmiszeripar 9.2. cb) pontja alapján az állati eredetű nyersanyag aránya (2,3 %) alapján számított küszöbérték 248 t/nap, az üzem kapacitása pedig 288 t/nap, vagyis az előzetesen kapott adatszolgáltatás alapján a tervezett tevékenység egységes környezethasználati engedély köteles is.

A tervezett üzemből várhatóan 3 műszakban fog történni a termelés.

A tervezett üzem várható dolgozói létszáma:

- az I. ütemben: műszakonként 300 fő
- a II. ütem után: műszakonként 600 fő

A tervezett üzem várható célforgalma:

- az I. ütemben: 40 db teherautó/nap, 180 db személygépkocsi/műszak
- a II. ütem után: 80 db teherautó/nap, 360 db személygépkocsi/műszak

Az ingatlan megközelíthetőségének a biztosításához új csomópont épül az 5. sz. főúton.

Az 5. sz. főút és a 445. sz. főút jelenleg is igen jelentős forgalmához képest nem okoz számottevő forgalomnövekedést, így ebből adódó számottevő környezetterhelés növekedést sem a tervezett üzem célforgalma.

Az ingatlan megközelíthetőségének a biztosításához új csomópont épül az 5. sz. főúton.

A tervezett létesítmény az 5. sz. főút és a 445. sz. főút jelenleg is igen jelentős forgalmához képest nem okoz számottevő forgalomnövekedést, így ebből adódó számottevő környezetterhelés növekedést sem a tervezett üzem célforgalma.

Az üzemből tervezett technológiákról, illetve azok környezeti kibocsátásairól egyáltalán nem rendelkezünk adatokkal, információkkal, így a tervezett létesítmények, tevékenységek környezeti hatásait érdemben nem tudjuk vizsgálni, azonban a tervezetthez feltételezhetően hasonló üzemek, tevékenységek üzemelési adataiból az alábbi megállapítások tehetők:

Annak ellenére, hogy a tervezett tevékenységek előzetes vizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez is kötött tevékenységek, a szigorú élelmiszeripari / élelmiszerhigiéniai előírások miatt várhatóan zárt technológiákban és zárt csarnoképületen belül fogják folytatni ezen tevékenységeket, így nagy valószínűséggel kijelenthető, hogy a tervezett tevékenységek:

- a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorolnak,
- nem minősülnek veszélyes tevékenységnek,
- nem bűzös tevékenységek,
- nem nagy zajjal járó tevékenységek,

azaz elhelyezhetők általános gazdasági terület (Gá) övezetben, nem szükséges ipari gazdasági terület (Gip) övezet az elhelyezésükhöz.

A tervezett létesítmények és technológiák az élelmiszeripari előírásoknak megfelelően zárt épületben, zárt műtárgyakban, technológiai berendezésekben, megfelelő védelemmel kerülnek kialakításra, így a felszíni és felszín alatti vizekre érdemben nem lesznek hatással.

A technológiai szennyvizek – amennyiben szükséges – megfelelő előtisztítást követően kerülnek elvezetésre a közütemi szennyvízcsatorna hálózaton keresztül a városi szennyvíztisztító telepre.



A feltételelesen szennyezett csapadékvizek megfelelő előtisztítást követően kerülnek elszikkasztásra, hasznosításra, illetve elvezetésre.

A megadott földgáz felhasználási adatokból feltételezhető, hogy jelentősebb gázüzemű tüzelőberendezések is fognak üzemelni a létesítményben a hozzájuk kapcsolódó légszennyező pontforrásokkal. A gázüzemelésből adódóan jelentős légszennyező anyag kibocsátással várhatóan nem kell számolni. Feltételezhetően egyéb jelentős légszennyező anyag kibocsátás nem lesz az üzemben.

A tervezett tevékenységek üzemelése során feltételezhetően jelentős üzemi zajkibocsátással nem kell számolni, így a távolság zajcsillapító hatását is figyelembe véve a legközelebbi védendő ingatlanok mérőfelületein nem kell várhatóan a tervezett tevékenységek üzemeléséből adódóan zajterhelési határérték túllépéssel kalkulálni. Amennyiben mégis zajterhelési határérték túllépés várható (esetleg a legközelebbi 0220/23 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület esetében), úgy az az engedélyezési eljárás során tervezett műszaki beavatkozásokkal csökkentendő/csökkenthető határérték alá.

Megjegyezzük, hogy az ingatlan területén és környezetében a szomszédos 5. és 445. sz. főúton zajló közlekedésből adódó zajterhelés a jelentős és mértékadó.

A tervezett tevékenységek üzemelése során feltételezhetően jelentős mennyiségben nem keletkeznek sem veszélyes, sem nem veszélyes termelési, sem pedig kommunális hulladékok, melyek vonatkozó hatályos előírásoknak megfelelő gyűjtése és időszakos elszállítása nem jár jelentős környezetterheléssel.

A tervezett módosítás környezetvédelmi konfliktust várhatóan nem okoz, amennyiben a közeli tanyák esetében konfliktus várható, úgy az műszaki intézkedésekkel, vagy indokolt esetben a lakó funkciók megszüntetésével kezelhető.

*A fentiek szerint tehát a vizsgált területen jelen módosítás keretében tervezett, illetve a szabályozási előírások feltételeinek megfelelő megengedett beépítések és területhasználatok várhatóan nem gyakorolnak jelentős, illetve káros hatást az általában számottevő terhelhetőségi tartalékkal rendelkező különböző környezeti elemekre, illetve a klímára, továbbá a jelenlegi környezeti állapot a tervezett tevékenységeket várhatóan nem korlátozza.*

#### 2.4.2. Örökségvédelmi értékek érintettsége

A vizsgált területen országos, vagy helyi védett épület, építmény nem található.

A területet régészeti lelőhely nem érinti, ugyanakkor a vonatkozó jogszabályban meghatározott nagyberuházás (bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás) vagy kiemelt nagyberuházás tervezésekor Előzetes Régészeti Dokumentációt (ERD) kell készíteni. ERD készítésére, valamint kiemelt nagyberuházások esetén a beruházáshoz kapcsolódó megelőző régészeti feltárás elvégzése és régészeti megfigyelés biztosítására a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézete jogosult, amelybe bevonhatja az érintett megyei hatáskörű múzeumot, ami jelen esetben a Kecskeméti Katona József Múzeum.

A hatályos jogi szabályozás szerint régészeti feladatellátás költségeit annak kell viselnie, akinek a fejlesztés megvalósítása az érdekében áll. Ennek időbeli és pénzbeli vonzatával már a tervezés kezdeti szakaszában kalkulálni javasolt. Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen, vagy bármilyen körülmények között, előre nem várt módon régészeti jelenség vagy tárgyi emlék kerül elő, úgy haladéktalanul értesíteni kell a Kecskeméti Katona József Múzeumot.

#### 2.4.3. Táji – természetvédelmi, zöldfelületi értékek érintettsége

A területet nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelem nem érinti.

Ugyanakkor klímaváltozással fokozatottan érintett térség övezet sorolt, így kiemelt szerepe van a közterületeken és a magánterületen belül kialakított zöldfelületek nagyságának és minőségének.

A szabályozási javaslat preferált változatai biztosítják a területen meglévő csekély fás zöldfelület nagy részének fennmaradását. Legjelentősebb elemei az 5. számú főutat kísérő fásított zöldsáv mintegy 10-14 szélességgel, valamint a Csődörösi és a Sugár csatorna mellett található kisebb facsoportok, árok melletti fák.

A tervezett utak mentén minden esetben kétoldali fasor telepítésére ad lehetőséget a szabályozási szélesség.

A tervezett élelmiszergyár területe jelenleg szikesedő gyepfelület, így a telephelyen belül létesítendő 20-25 % zöldfelületet kondicionáló értékét tekintve minőségében jobban lehet majd kialakítani. Javasolt, hogy ennek egy része háromszintes növényzettel legyen kivitelezve.

Az I. ütem mindegy 3 hektár II. ütemben már 6 hektár méretű tetőfelület felmelegedését, hőkisugárzását legalább a tetőfelület egy részének extenzív zöldtetőként való kialakításával lehetne csökkenteni, és ez az új TÉKÁ alapján a zöldfelület mértékébe is beszámítható.

### 3. KECSKEMÉT HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Kecskemét Megyei Jogú Város hatályos Településrendezési terve az 5. számú főút és a 445. számú főút csomópontja melletti területeket **Gksz** jelű, kereskedelmi, szolgáltató területbe és ennek megfelelő építési övezetbe sorolta. A terv 2015-ben lett elfogadva, azóta azonban az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) módosításait is figyelembe véve többször módosult.

A hatályos településrendezési tervek 2024. közepéig csak kereskedelmi, szolgáltató, **Gksz** jelű és **Gip** jelű, egyéb ipari területeket és ezen belül differenciált építési övezeteket irányoztak elő.

A településtervek egyik, 2024. évi módosítása új gazdasági területfelhasználási kategóriát vezetett be a jelenleg hatályos OTÉK keretei között, a **Ga jelű általános gazdasági területet** az OTÉK 20/A.§-sával összhangban.

A gazdasági területek közötti különbség az OTÉK 2024.12.31-i állapota alapján:

- a **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál,
- az **ipari gazdasági terület** a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, amelyen elhelyezhető iroda és kereskedelmi, szolgáltató és raktárépület is.
- az **egyéb ipari gazdasági terület** elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem minősülnek a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorlóknak,
- az **általános gazdasági terület** a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Mivel folyamatban van Kecskemét új Településtervének készítése, célszerű a módosítási javaslatnál a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) idevonatkozó rendelkezéseit is figyelembe venni. A fenti területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások közül az egyéb ipari gazdasági területre vonatkozó előírás változott, „a *rendeltetés tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is.*”

Meg kell jegyezni, hogy a hatályos HÉSZ és a Szabályozási terv jelenleg nem tesz különbséget az *ipari gazdasági terület* és az *egyéb ipari gazdasági terület* között, mivel korábban az OTÉK ezeket együtt szabályozta és a HÉSZ tartalmi követelményeit meghatározó 314/2012.(XI.08.) Korm. rendelet is csak *Gip* területfelhasználást tartalmaz.

Jelen esetben **Gip jelű ipari gazdasági terület** és **Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület** is tervezett és ekként javasolt a Településterv részeként készülő új HÉSZ-ben is építési övezetbe sorolni az érintett területeket. Mivel már a HÉSZ-szel együtt alkalmazandó OTÉK is külön szabályozza az *ipari gazdasági területet* és az *egyéb ipari gazdasági területet*, javasolt a hatályos HÉSZ-ben is ezt egyértelműsíteni.

### 3.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

A hatályos Településszerkezeti terv a fentiekkel összefüggésben módosulna a telepítési tanulmányterv javaslata alapján. Az 5. számú főúttól ÉK-re eső, a tervezett élelmiszergyár beruházással érintett tömb területfelhasználása a jelenlegi Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyett az alábbiak szerint alakulna:

- **Gip jelű egyéb ipari gazdasági terület** területfelhasználásba kerül a 490/2024.(XII.31.) Korm. rendelettel összhangban a tervezett élelmiszergyár létesítésére kijelölt terület;
- a tömb egyéb gazdasági célra felhasználható fennmaradó részén **Gá jelű általános gazdasági terület** tervezett, amely környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál;
- a terület 405. jelű főút és a Sugár-csatorna mellett **Gipe jelű energiaszolgáltatási egyéb ipari gazdasági terület** lett előírányozva, amely elsősorban energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők.
- Ezenkívül a tervezett beruházást kiszolgáló tervezett körforgalmú csomópont miatt a gazdasági területeket feltáró gyűjtő és kiszolgáló utak nyomvonalait is módosítani szükséges.
- Az 5. számú főúttól DNY-ra eső, távlati Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a feltárást biztosító csomópont és az utal nyomvonala módosult az 5. számú úton előírányzott új körforgalmú csomópontot miatt.



	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület		ipari gazdasági terület
	általános gazdasági terület		egyéb ipari gazdasági terület

### 3.3. A HATÁLYOS HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA, INDOKLÁSA

#### A hatályos HÉSZ rendelet módosításának koncepciója

A HÉSZ 43.§ előírásai tartalmazzák a gazdasági területekre vonatkozó általános előírásokat. Erre vonatkozóan a koncepció jelenlegi készültségi szintjén nem merült fel módosítási igény.

A tervezett beruházással érintett területet a **Gip-Kr**, **Gip-9159** és **Gipe-7159** jelű építési övezetbe javasoljuk sorolni.

A besorolás alapján az építési övezeti határértékek a területen az alábbiak lennének:

Építési övezet jele	1. Kialakítható legkisebb telekterület	2. Beépítési mód	3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	4. Megengedett legnagyobb épületmagasság	A telek legkisebb zöldfelülete (OTÉK alapján)
<b>Gip-Kr</b>	141/2018.(VII.27.) Korm. rendelet 4/F.§ (2) bekezdés szerint				
	2000 m <sup>2</sup>	szabadonálló	60%	35 m	20%
<b>Gá-9159</b>	4000 m <sup>2</sup> *	szabadonálló	50%	A HÉSZ övezeti előírásaiban meghatározott (43.§ [2] bek.)	25%
<b>Gipe-7159</b>	1500 m <sup>2</sup> *	szabadonálló	50%		25%

\* Kivéve a 141/2018.(VII.27.) Korm. rendelet 4/F.§ (9) bekezdésben foglaltakat

A hatályos HÉSZ 9.§ (1) bekezdés e) pontja alapján gazdasági területen a telek 40%-nál nagyobb mértékben való beépítettsége esetén az Önkormányzattal településrendezési szerződést kell kötni.

A Zöldfelületek kialakítási módjára Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelete Kecskemét megyei jogú város településképezének védelméről tartalmaz előírásokat. Ennek 10/A.§ (10) bekezdése alapján az ipari karakterű II. zónában, amelybe a tervezési terület tartozik „*kétszintesnél alacsonyabb szintszámú és a telek zöldfelületének 30%-án a természet-szerű növénytelepítési módtól eltérő növénytelepítési mód nem alkalmazható. A természet-szerű növénytelepítési mód szerint kialakított zöldfelület-rész fásítottsága beszámítható a telek legalább kétszintes növénytelepítési mód szerinti fásítottságába.*”

A 43.§ alapján az épületmagasság legnagyobb értéke legfeljebb 7,5 m, de ezt feloldja a (3) bekezdés.

43. § (2) Gazdasági területen a megengedett legnagyobb épületmagasság

- 10000 m<sup>2</sup> teleknagyság felett 16 méter,
- 5000-10000 m<sup>2</sup> teleknagyság között 12 méter,
- 3000-5000 m<sup>2</sup> teleknagyság között 9,5 méter,
- 3000 m<sup>2</sup> alatti vagy külterületi telek esetében 7,5 méter,
- külterületen telekmérettől függetlenül 7,5 méter.

(3) Igazolt technológia esetén a (2) bekezdésben meghatározott legnagyobb épületmagasságtól korlátozás nélkül el lehet térni.

Az új építési övezetek miatt a HÉSZ 43.§-a kiegészítésre javasolt az alábbi előírásokkal:

„(11) Az 5. sz. főút és a 445. sz. főút csomópontjától északra tervezett Gip-Kr jelű egyéb ipari gazdasági területre vonatkozó sajátos beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket a 141/2018.(VII.27.) Korm. rendelet 4/F.§ határozza meg.

(12) A Gipe jelű építési övezet elsősorban energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és rak-tárak elhelyezésére szolgál.”

A HÉSZ 2.1. melléklete A beépítésre szánt területek építési övezetei táblázatának a gazdasági területekre vonatkozó részét az alábbiak szerint javasolt módosítani:



	A	B	C
	területfelhasználási egység (általános használat)	építési övezet (sajátos használat)	betűjel
9	gazdasági terület	kereskedelmi, szolgáltató	Gksz
10		egyéb ipar	Gip
10a		energiaszolgáltatási egyéb ipar	Gipe
11		általános	Gá

**A Gipe jelű javasolt építési övezetben elhelyezhető rendeltetésekkel** a HÉSZ 2.6. mellékletét javasolt kiegészíteni az alábbiak szerint:

A Gipe jelű építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések
iroda
gazdasági
raktározás
ipari
településüzemeltetési
energiagazdálkodási

Az építési övezetekben létesíthető rendelkezések vonatkozásában nincsen olyan eltérés, amely a tervezett beruházást hátrányosan érintené és ellentétes lenne a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 4/F.§ -ával.

A tervezési területet határoló országos közutak mentén – az ütemezési javaslatban bemutatott módon - javasolható lenne a közút és a tervezett ipari terület szabályozási vonalának módosítása az Étv-ben és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény követelményeinek megfelelően. Ezek a magyar állam tulajdonában és a Magyar Közút kezelésében lévő út menti, használaton kívüli zöldfelületek, illetve a jelenleg használt, de a terv szerint oka fogyottá váló szervízút egy része. A gyakorlatban ezeknek a területeknek magántulajdonba vétele nagyon hosszadalmas, ezért csak akkor célszerű a tervezett gazdasági területhez szabályozni, ha ez nem késlelteti a közterület menti beruházásokat.

Fentiek érdekében javasoljuk a HÉSZ telekalakításról szóló 7/A.§ (15) bekezdését módosítani javasolt:

*(15)<sup>18</sup> A 26500 hrsz-ú építési telket érintő közterület-szabályozás két ütemben is végrehajtható, az első ütem után kialakított építési telek rendezettnek minősül*

*a) a 26500 hrsz-ú építési telket és*

*b) a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 13. mellékletében meghatározott telket érintően.*

## 1. melléklet: Szabályozási terv módosításának koncepciója

A tervezett TSZT-hez illeszkedve szükséges a hatályos építési szabályzat 1. mellékletét képező Szabályozási terv módosítása.

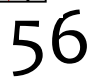
A következő oldalakon a Szabályozási terv módosításának koncepcióját mutatjuk be.

## 6. melléklet: Mintakeresztzelvények

A hatályos HÉSZ 6. melléklete is kiegészítésre javasolt a fejlesztési területet érintő keresztzelvényekkel:

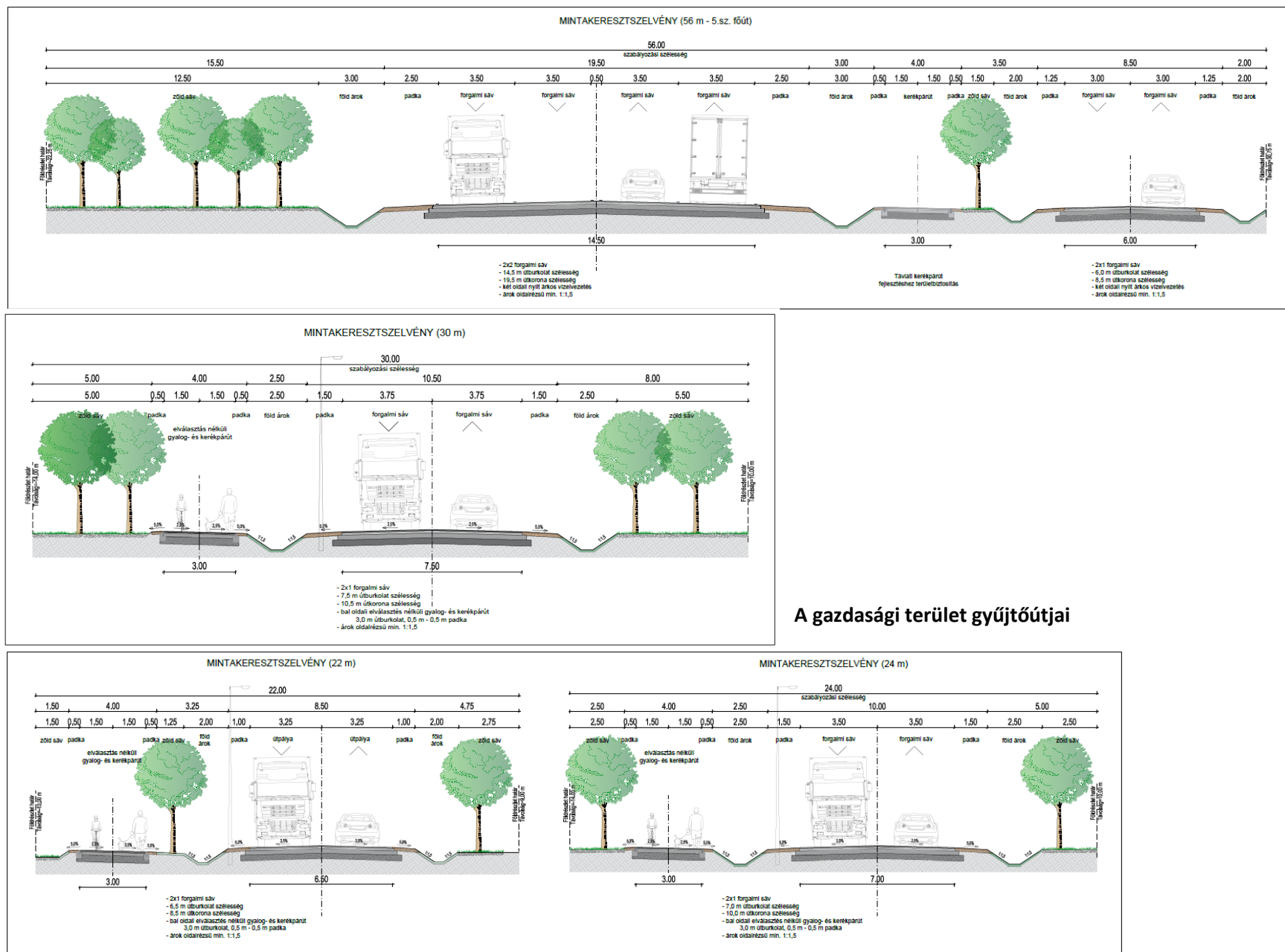
- Az 5. számú főút mintakeresztzelvénye a 445. sz. főút csomópontjáig
- Az Észak-nyugati gazdasági terület gyűjtőútjai

A keresztzelvények tartalmazzák majd a közművek helybiztosítását, ill. javasolt helyét a keresztzelvényben.



## 6. melléklet kiegészítési javaslata

**ÉSZAK-NYUGATI GAZDASÁGI TERÜLET**  
**5. számú főút a 445. sz. főút csomópontjáig**



## 4. ÜTEMEZÉSI - TELEKALKITÁSI JAVASLAT

A tervezés célja, hogy a jelenleg részben használaton kívüli – kivont -, részben mezőgazdasági művelés alatt álló területből ipari gazdasági terület váljon, ott építési telkek és az ezek kiszolgálását biztosító műszaki infrastruktúra – utak, közművek – megvalósulhassanak.

Az ütemezési-telekalakítási javaslat elveit a területtulajdonok/beruházó és az Önkormányzat között kötendő településrendezési szerződésben javasolt rögzíteni.

Az is figyelembe veendő, hogy a **490/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításának 2. melléklete** szerinti táblázat B:135 mezőjében meghatározottak szerint az 5. számú főúttól ÉK-re tervezett gazdasági területet Ipari parknak irányozza elő, amely feltételezi a terület egészének infrastruktúrával való ellátását és építési telekké alakítását az élelmiszeripar kívüli területek vonatkozásában is ahhoz, hogy mint Ipari park gazdaságosan működtethető legyen.

	A	B	C
1	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán
135.	Ipari park kialakítása és élelmiszeripari beruházás, valamint annak kiszolgáló létesítményeinek megvalósítására irányuló beruházások Kecskemét város területén	Kecskemét közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 0220/23, 0220/24, 0220/25, 0220/39, 0220/126, 0220/301, 0220/311, 0220/318, 0220/354, 0220/380, 0220/381, 0220/382, 0220/390 helyrajzi számú ingatlanok.	Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán

A jelenlegi tulajdonosok többsége közvetlenül érdekelt lehet a területfejlesztésben, így azzal számolunk, hogy az infrastruktúra és az építési telkek néhány ütemben épül ki, illetve alakítják ki azokat

### I. ütem: A közlekedési területek és az építési telkek tömbjeinek kialakítása

A közlekedési területek kialakításához szükséges területeket a következő oldali táblázat mutatja be. A *megveendő* és *leadandó területek* mérete a telekalakítási eljárás során pontosítandó, a megadott méretek megközelítően helytállóak, de tájékoztató jellegű.

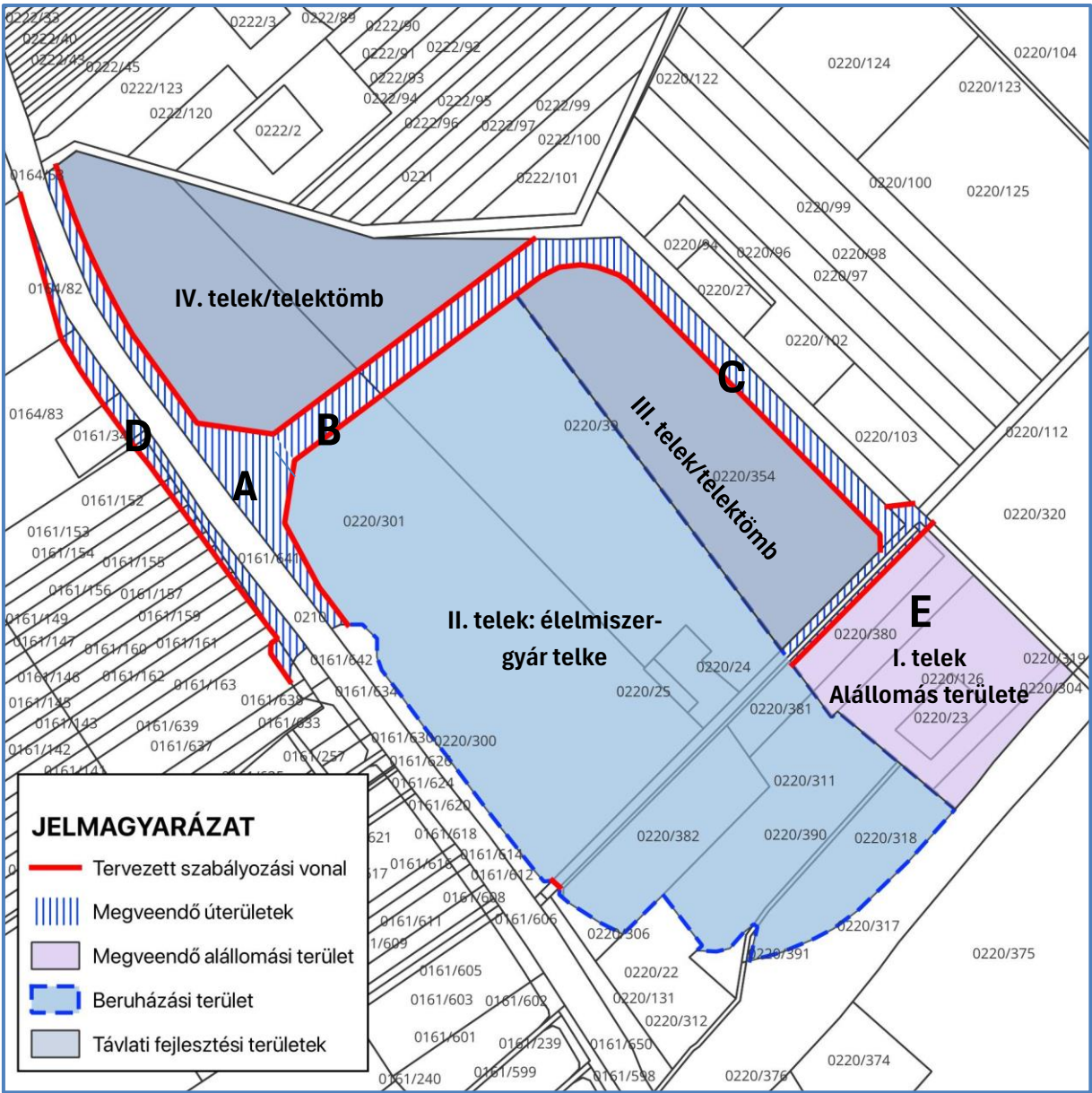
A III-IV. jelű telkek/telektömbök területe az építési övezeti előírások keretei között – min. 4000 m<sup>2</sup> – egyben is hasznosíthatók vagy több építési telekre oszthatók igény szerint.

**A teljes tömb ipari parknak való előkészítése esetén** az utak és az építési telkek kialakítása azonos időben is történhet.

A telkek és közlekedési területek kialakítását a következő ábra és táblázat mutatja be:



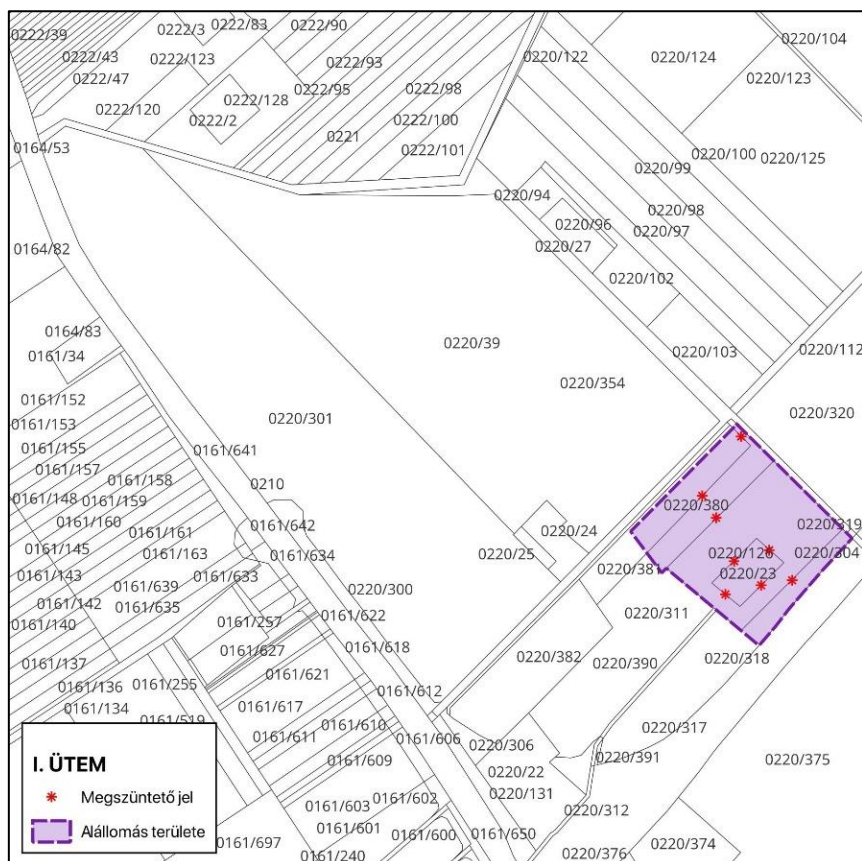
FEJLESZTÉSI TERÜLET ELŐKÉSZÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES TERÜLETBIZTOSÍTÁS



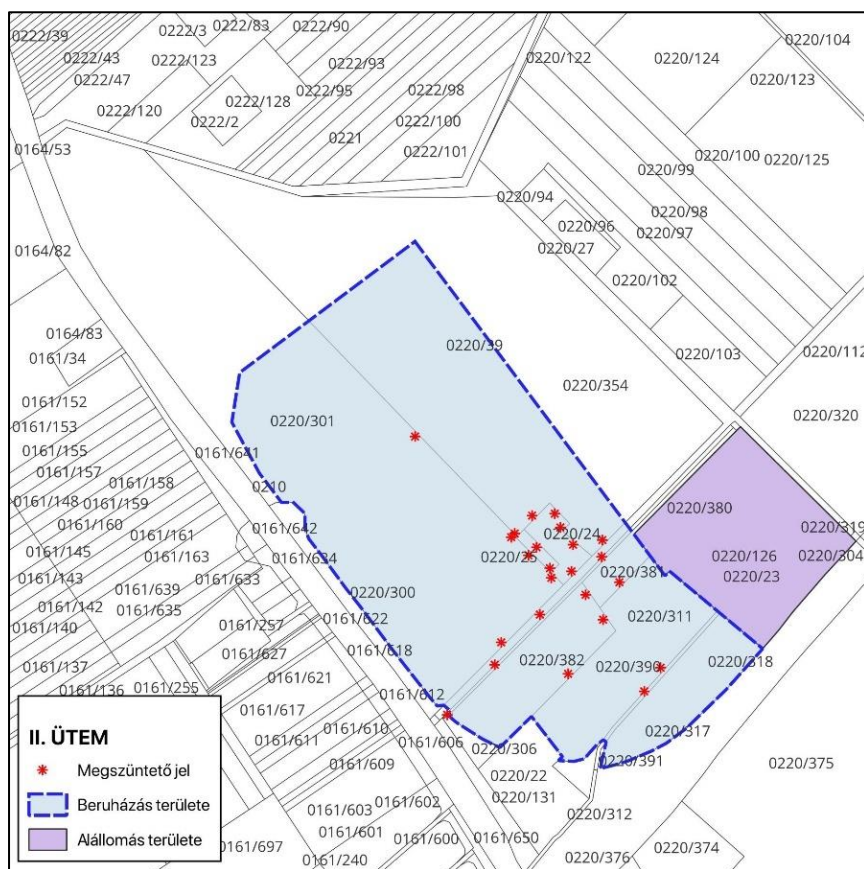
	HRSZ	ÉRINTETT TERÜLET (m2)	MŰVELÉSI ÁG	TULAJDONOS
A.	0220/301	10 104,33	építési terület	gazdasági társaság
B.	0220/301	2 907,18	építési terület	gazdasági társaság
C.	0220/39	15 246,26	építési terület	gazdasági társaság
	0220/354	1 610,60	csatorna, út	természetes személy
	0220/380	699,91	szántó	természetes személy
	0220/311	56,84	szántó	természetes személy
D.	0164/82	723,26	szántó	természetes személy
	0164/83	1 280,05	szántó	természetes személy
	0164/34	723,32	tanya, kivett terület	természetes személy
	0161/152	410,99	saját használatú út	természetes személy
	0161/153	121,70	gyümölcsös	természetes személy
	0161/154	112,94	gyümölcsös	természetes személy
	0161/155	103,94	gyümölcsös	természetes személy
	0161/156	94,94	gyümölcsös	természetes személy
	0161/157	86,04	gyümölcsös	természetes személy
	0161/158	77,14	gyümölcsös	természetes személy
	0161/159	68,17	gyümölcsös	természetes személy
	0161/160	58,74	szántó	természetes személy
	0161/161	47,27	gyümölcsös	természetes személy
	0161/162	35,54	gyümölcsös	természetes személy
	0161/163	23,79	gyümölcsös	természetes személy
	0161/164	41,94	gyümölcsös	természetes személy
E.	0161/639	350,55	szántó	természetes személy
	0161/641	2 356,48	szántó	természetes személy
	0220/380	4 775,65	szántó	természetes személy
	0220/311	5 317,68	szántó	természetes személy
	0220/126	15 140,15	szántó	természetes személy
	0220/23	2 879,89	szántó	természetes személy
	0220/318	3 131,03	szántó	természetes személy
		FUNKCIÓ	ÖSSZES TERÜLETIGÉNY (m2)	VÉTEL
B+C		Feltáró uthalózát	20 520,79	Önkormányzat
A+D		Csomópont	16 821,13	Magyar Állam
E		Állomás	31 244,40	Önkormányzat

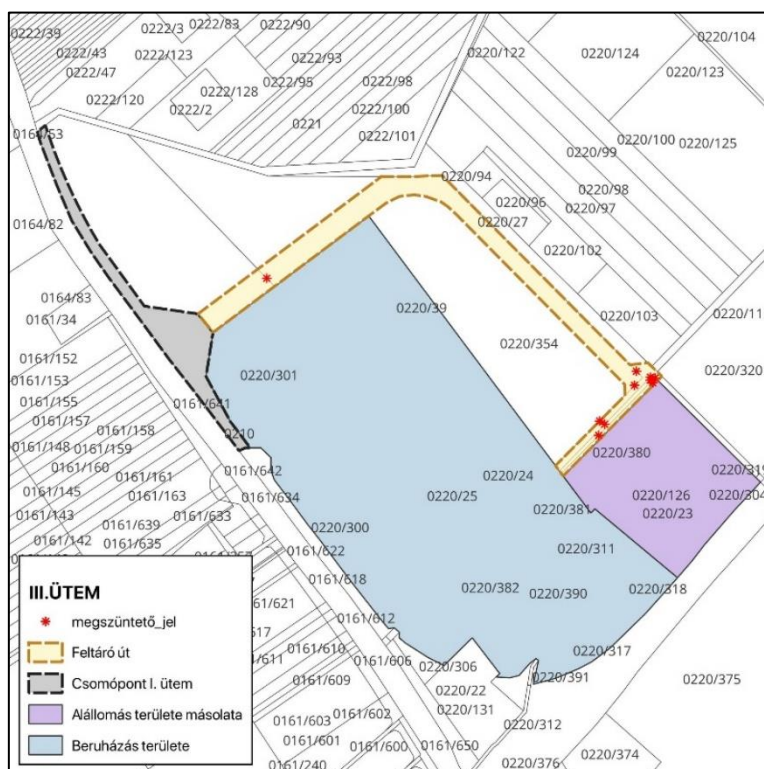


## Ütemezett megvalósítás esetén a közlekedési területek és építési telkek kialakítása az alábbiak szerint történhet:



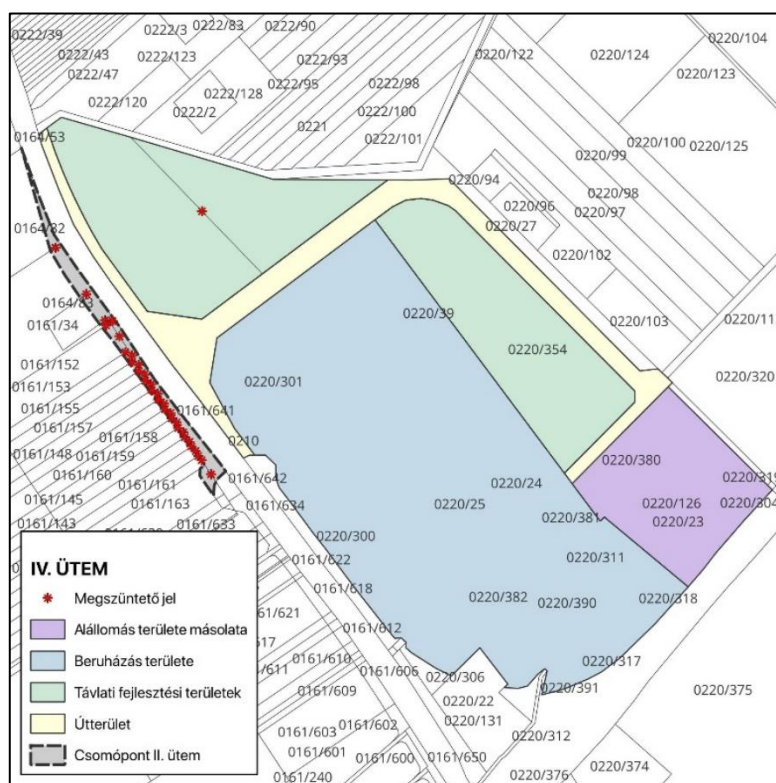
**I. ütem:** Az előzetes egyeztetések alapján I. ütemben a tervezett transzformátor állomás területét alakítják ki az Önkormányzat közreműködésével.



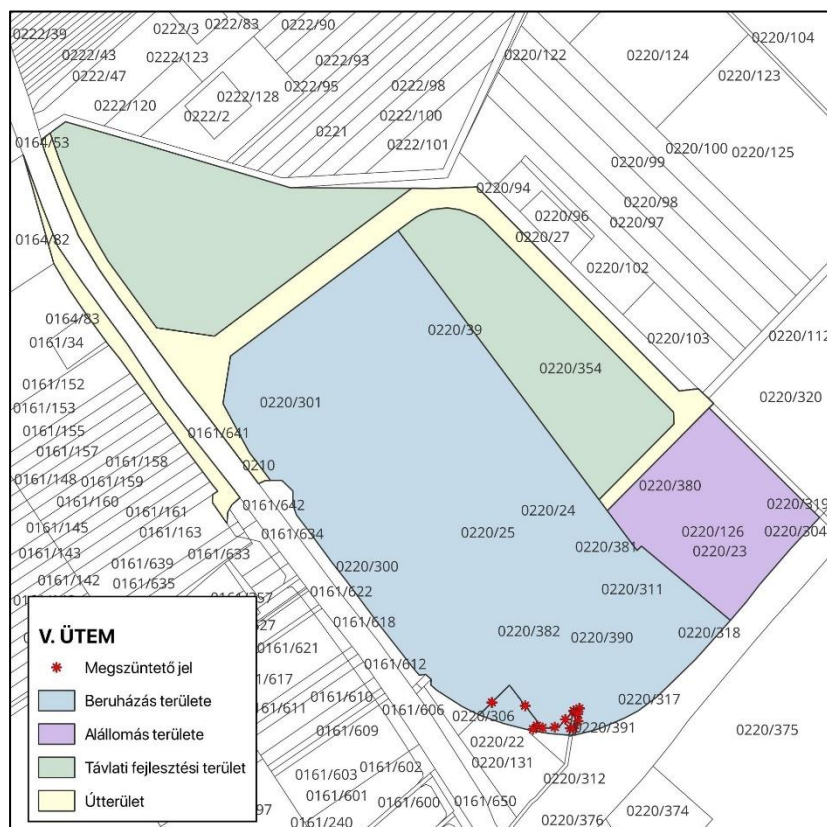


**III. ütem:** A II. ütem szerinti telek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16.§ 27. pontja alapján akkor válik az élelmiszeripari gyár számára építési telekké, ha *a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint...gépjárművel megközelíthető*". Jelen esetben ez a megközelítés az 5. számú főútról közvetlenül nem biztosítható, szükséges a főúton egy csomópont kiépítése és az onnét legázó gyűjtőútról lehet bejáró utat létesíteni a közlekedési jogszabályok szerint.

Az ütemben kiépítendő utak a III. tömb és IV. tömb építési telekké alakítását szolgálják a későbbiekben.



**IV. ütem:** Az 5. számú földút DNY-i oldalán is szükséges szélesítés, részben az út menti árok, részben az út menti földrészletek megközelítési lehetőségének biztosítása érdekében.



**V. ütem:** Az okafogyottá vált közterületek csökkentését és az élelmiszeriparhoz csatlakozásának lehetőségét mutatja be, amely nincs időhöz kötve. A szabályozás tartalmazza ennek lehetőségét és bármely időpontban megvalósítható, amikor az élelmiszeripar tulajdonosának képviselője és a Magyar Állam nevében eljáró szervezet között az erre való megállapodás létrejön. Ennek elmaradása esetén is megvalósulhat a beruházás, jelen esetben a szabályozás egy lehetőség az észszerű telekalakítás megvalósítására. Félő azonban, hogy amennyiben a gyárterület lekerítése megvalósul, nem lesz olyan érdek, ami a közterületek és építési telkek közötti határvonal rendezését előre vinné.

### Közterületek és a közművek kiépítése:

Mivel a közterületek területe már III. ütemben teljes hosszban megvalósul, az itt megvalósítandó út és közműinfrastruktúra kiépítése a felhasználás ütemezéséhez igazodhat.

- A körforgalomtól induló gyűjtőút és az itt tervezett közművek I. ütemben csak az élelmiszeripar bekötőútjáig épülnek ki.
- A gyűjtőút további szakaszán a kiépítés fennmaradó területek hasznosításához igazodva épül majd ki.



## 5. A SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE, KÖLTSÉGBECSLÉSE ÉS ÜTEMEZÉSE

Sor-szám	Közfejlesztés megnevezése	A közfejlesztés leírása, ütemei	Mennyiség	Az érintettek köre	Költségviselő	Vállalt HI	Megjegyzés
1.	Közutak területének kialakítása, területszerzés	5.sz. főúti csomópontpótlóhoz szükséges terület biztosítása (szélesítés, kanyarodási lehetőség kialakítása, kiszolgáló úti kapcsolat) <b>FINANSZÍROZÁS (A+D)</b>	16821 m <sup>2</sup>	Terület tulajdonosok, ÉKM, Beruházó, Önkormányzat	Önkormányzat	2026.06.15	A beruházáshoz szükséges közlekedésfejlesztés területe, a Magyar Állam számára adandó le
		5.sz. főúti csomópontpótlóhoz szükséges terület biztosítása (szélesítés, kanyarodási lehetőség kialakítása, kiszolgáló úti kapcsolat) <b>TERÜLETSZERZÉS VÉGREHAJTÁS (A+D)</b>	16821 m <sup>2</sup>	Terület tulajdonosok, ÉKM, Beruházó, Önkormányzat	Önkormányzat	2026.06.15	A beruházáshoz szükséges közlekedésfejlesztés területe, a Magyar Állam számára adandó le
		B. jelű út területének kiszajátítása, telekalakítása ( <b>B</b> ) (bekötő út gyárkapuig)	2907 m <sup>2</sup>	Terület tulajdonosok, Beruházó, Önkormányzat	Önkormányzat	2026.06.15	A beruházáshoz szükséges közlekedésfejlesztés területe, az Önkormányzat számára adandó le
		C. jelű út területének további kiszajátítása telekalakítása	17614 m <sup>2</sup>	Terület tulajdonosok, Beruházó, Önkormányzat	Önkormányzat	2026.06.15	A beruházáshoz szükséges közlekedésfejlesztés területe, az Önkormányzat számára adandó le
		Alállomás területe - E.	31244 m <sup>2</sup>	Terület tulajdonosok, Beruházó, Önkormányzat	Önkormányzat	2025.10.31	Önkormányzattól MVM megvásárolja.
2.	I. ütem: Közlekedési infrastruktúra kiépítése az élelmiszeripar használatba vételéig	5. számú főút körforgalom kialakítása <b>tervezési, engedélyezési munkái</b>	9200 m <sup>2</sup>	ÉKM, Beruházó, Területtulajdonosok	NISIN	2025.12.15	Az élelmiszeripar közúti megközelítési lehetőségének tervezése.
		5. számú főút körforgalom kialakítása <b>kivitelezési munkái FINANSZÍROZÁS</b>	9200 m <sup>2</sup>	ÉKM, Beruházó, Területtulajdonosok	Önkormányzat	2026.03.31	Az élelmiszeripar közúti megközelítési lehetőségének kiépítése.
		5. számú főút körforgalom kialakítása <b>kivitelezési munkái MEGVALÓSÍTÁS</b>	9200 m <sup>2</sup>	ÉKM, Beruházó, Területtulajdonosok	Magyar Közút Zrt.	2027.03.31	Az élelmiszeripar közúti megközelítési lehetőségének kiépítése.
		A "B" jelű gyűjtőút megépítésének tervezési, engedélyezési és kivitelezési munkái - szilárd burkolat	1125 m <sup>2</sup>	Önkormányzat, Beruházó, Területtulajdonosok	NISIN	2027.11.30	Az élelmiszeripar használatba vételéig a részleges megépítése szükséges, de a II. telektömb kiszolgálását is szolgálhatja
		A "C" jelű gyűjtőút megépítésének <b>tervezési és engedélyezési munkái</b> , stabilizált, murvás útfelület	3557 m <sup>2</sup>	Önkormányzat, Beruházó, Területtulajdonosok	NISIN	2025.12.15	Alállomás útkapcsolat tervezése (I.)
		A "C" jelű gyűjtőút megépítésének <b>kivitelezési munkái</b> , stabilizált, murvás útfelület	3557 m <sup>2</sup>	Önkormányzat/ Beruházó(k)	Önkormányzat	2027.11.30	Alállomás útkapcsolat kivitelezése (I.)



Sor-szám	Közfejlesztés megnevezése	A közfejlesztés leírása, ütemei	Mennyiség	Az érdekeltek köre	Költségviselő	Vállalt HI	Megjegyzés
3.	II. ütem: A közlekedési infrastruktúra további kiépítése a teljes tömb Ipari parki felhasználásához	A "C" jelű gyűjtőút végleges felületének tervezési, engedélyezési és kivitelezési munkái új szilárd útburkolattal	3557 m <sup>2</sup>	Új beruházók/ Önkormányzat	ÚJ Beruházók	-	További befektetők betelepülése esetén
4.	I. ütem: Az élelmiszeripar alapközműellátásának biztosítása VÍZI KÖZMŰ	Vízellátás		BÁCSVÍZ Zrt. Beruházó	NISSIN	2027.12.15	A BÁCSVÍZ Zrt. tájékoztatása alapján
		Csatorna hálózat fejlesztés		BÁCSVÍZ Zrt. Beruházó	NISSIN	2027.12.15	A BÁCSVÍZ Zrt. tájékoztatása alapján
		Csapadékvíz elvezetés		ATIVIZIG Beruházó	NISSIN	2027.12.15	Az ATIVIZIG tájékoztatása alapján
5.	I. ütem: Az élelmiszeripar alapközműellátásának biztosítása GÁZ	<b>Gázellátás (I. ütem)</b> Műszaki tartalom MGT szerint: 0220_39 hrsz A terület gázellátáshoz a meglévő DN 110 PE nagyközép nyomású gázelosztó vezeték cseréje szükséges DN 200 PE nagyközép nyomású gázelosztó vezetékre kb. 4.485 m hosszan, valamint kb. 3.890 m DN 200 PE nagyközép nyomású (P= 4-6 bar) gázelosztó vezeték építése szükséges. A vételezés a gázelosztó vezeték kiépítését, felbővítését követően a felhasználó telekhatárára kiépített fogyasztói főelzáróhoz (csatlakozási pont) való kapcsolódással történhet.		MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. Beruházó	NISSIN	2027.12.15	Az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. tájékoztatása alapján
6.	I. ütem: Az élelmiszeripar alapközműellátásának biztosítása ÁRAM	<b>Villamosenergia ellátás (I. ütem)</b> - kb. 1400 m középfeszültségű légvezeték keresztmetszet-növelés - 1 db középfeszültségű oszlopkapcsoló létesítése - 1500 m 22 kV-os földkábel építése - 100 m 0,4 kV-os földkábel építése - Egy közcélú középfeszültségű kapcsoló-állomás építése RM6-IBI közcélú kapcsolóberendezéssel, távműködtetéssel a telephely közút felőli telekhatárán - CC55 mérés telepítése.		MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. Beruházó	NISSIN	2027.12.15	Az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. tájékoztatása alapján
		<b>Villamosenergia ellátás (II. ütem)</b> • létesítendő 1 km 132 kV-os kétrendszerű közcélú villamos hálózat • létesítendő egy 132/22 kV-os transzformátor-állomás • létesítendő 1 km 22 kV-os földkábeles hálózat • módosítandó egy CC55-ös mérés		MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. Beruházó	NISSIN	2028.10.31	Az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. tájékoztatása alapján

Közfejlesztés megnevezése	A közfejlesztés leírása, ütemei	Mennyiség	Az érdekeltek köre	Költségviselő	Vállalt HI	Megjegyzés
<b>II. ütem: Az Ipari park közútjain közműinfrastruktúra fejlesztés az utak kiépítéséhez kapcsolódóan</b>	A "C" jelű út fennmaradó szakaszán a közműinfrastruktúra kiépítésének tervezési, engedélyezési és kivitelezési munkái		Beruházó(k)	Későbbi megjegyzés tárgya új Beruházókkal	-	Később betelepülő Beruházók esetén
<b>Közterületeket érintő zöldfelületek rendezése</b>	Minden új közterület érintett a közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítésével egyidejűleg		Beruházó(k)	Beruházók	-	Ütemezett zöldfelületrendezés a közterületek kiépítéséhez kapcsolódóan
<b>Közösségi közlekedés Nissin gyár területre való bejutása</b>	Buszmegálló létrehozása kijelölt helyen közösségi közlekedés számára, gyárterületen belül		Beruházók	NISSIN	-	Közösségi közlekedés bejutását gyárterületen belülre Nissin biztosítja, Volánbusz megállót Nissin nem kér.
<b>Kerékpár útvonal összekötése</b>	Ingatlan előtti vonalon hiányzó szakasz kiépítése	6000 m2	Önkormányzat	Önkormányzat	-	5. sz. főúti csp-i tervezés folyamán jövőbeli kerékpársátvezetés helyigényeit NISSIN figyelembe veszi. 2.000 m hiányzó szakasz távlati fejlesztési cél Önkormányzat részéről.

## 6. TERVIRATOK, EGYEZTETÉSEK DOKUMENTÁLÁSA

---

**A dokumentáció készítéséhez felhasznált terviratok, dokumentumok, tervek:**

**1. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és Polgármesteri Hivatal:**

- 1.1. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésnek 234/2024.(XII.12.) határozata és ennek melléklete
- 1.2. Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Főépítész - 1/2025 számú Önkormányzati főépítési útmutatás

**2. Közlekedés:**

- 2.1. Magyar Közút Nonprofit Zrt. – BKK-1780/4/2024
- 2.2. Emlékeztető – Kecskeméti Közlekedési központ Kft. 2025.01.14.
- 2.3\_13204 8\_MK\_nyilatkozat.pdf
- 2.4\_Kecskemét közútkezelői nyilatkozat\_2025.05.20.pdf
- 2.5 UT-4.5\_Kezelői lehatárolási helyszínrajz

**2. Közmű:**

- 3.1 MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. F7701-1213-2-2025. számú előzetes tájékoztató levél
- 3.2 MVM Démász 67429-2025\_MGT\_SzA 2025.03.13.
- 3.3 MVM Démász 67431-2025\_MGT\_SzA 2025.03.13.
- 3.4 MVM Démász Áramhálózati Kft. 66476-2024 számú előzetes műszaki-gazdasági tájékoztató levél
- 3.5 MVM Démász Áramhálózati Kft. 66477-2024 számú előzetes műszaki-gazdasági tájékoztató levél
- 3.6 RE\_ Kecskemét hrsz\_ 0220\_39 ingatlan gázcsatlakozás kapacitás vizsgálat.msg
- 3.7. ATIVIZIG 007001-0105-2024. számú csapadékvíz elvezetés adatszolgáltatás.
- 3.8 BÁC SVÍZ Zrt. 016898-002/2025. számú elvi közmű-üzemeltetői nyilatkozat

**4. Építészeti, szakági előkészítő dokumentációk:**

- Óduda-Újlak Zrt.