A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT
Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_bely

VÁROSFÖLD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
6033 Városföld, Fő utca 35. (76/474-415

Ügyiratszám: A/964-1/2026.
Ügyintéző: [redacted]
Elérhetősége: [redacted],
[redacted]

Tárgy: Előzetes állásfoglalás kérése Városföld, 422/40 hrsz.-ú ingatlant érintő gazdasági területfejlesztés közlekedési kapcsolataival összefüggésben

Magyar Közút Nonprofit Zrt. Bács-Kiskun Vármegyei Igazgatóság
dr. Sztana Zoltán vármegyei igazgató részére
Kecskemét
Bocskai u. 5.
6000

Tisztelt Magyar Közút Nonprofit Zrt!

Tájékoztatjuk Önöket, hogy Városföld Község Önkormányzata telepítési tanulmánytervet készíttet az Area Plan Kft.-vel a település 5-ös számú főút és a vasútvonal közötti, 422/40 hrsz.-ú ingatlant, valamint annak környezetét érintő, mintegy **15,68 hektár** területű gazdasági fejlesztés előkészítése érdekében.

A terület tulajdonosai a lakóterületekkel közvetlenül szomszédos ingatlancsoportot gazdasági célú hasznosításra kívánják alkalmassá tenni. A készülő telepítési tanulmányterv célja a terület új, ipari és logisztikai funkciók befogadására alkalmas strukturális kialakítása, különös tekintettel a térség – elsősorban a kecskeméti Mercedes-Benz gyárhoz kapcsolódó – beszállítói igényeire.

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében a terület jelenlegi hatályos szabályozási terve szerinti lakó- és védelmi erdőterület besorolásának módosítása szükséges.
A tervezett beruházás léptéke miatt a Fejlesztő a korábbi telekalakítások teljes újragondolását kezdeményezi, azokat az ipari parki funkcionális és logisztikai igényekhez (pl. hurokrendszerű belső úthálózat, nagy alapterületű csarnokok, összeszerelő üzem(ek)) igazítva.

Mivel a tervezett projekt jelentős teherforgalmi vonzattal járhat, szeretnénk **előzetes állásfoglalást kérni**, illetve szükség szerint egyeztetni a Magyar Közút Nonprofit Zrt.-vel a területfejlesztés **közútfejlesztési szükségleteiről, a csatlakozási pontok műszaki paramétereiről és a közútkezelői elvárásokról.**

A tanulmányterv közlekedéstervezési munkarészét [redacted] (Közlekedés Kft., 1052 Budapest, Bécsi utca 5.) készíti. Tel: [redacted].

Előzetesen röviden ismertetnénk a településfejlesztési célt és tervezett területi adottságokat:

A fejlesztés főbb paraméterei és műszaki tartalma:
A korábbi 422/40 hrsz. a telekalakítási eljárás során megszűnt, az új állapotot a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal 216989/3/2025.07.07. számú határozata rögzítette. Az ingatlanfejlesztés célja egy nemzetközi autóipari sztenderdeknek megfelelő gyártó-, összeszerelő- és logisztikai központ létrehozása. A terület tulajdonosi szerkezete vegyes (80% magán, 20% önkormányzati tulajdon), a fejlesztés a felek szoros együttműködésében valósul meg.

A Fejlesztés elsődleges célja egy speciális **összeszerelő és logisztikai bázis** kivett beépítetlen területen történő megvalósítása Városföld művelésből kivont belterületén. A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a terület jelenlegi telekstruktúrájának és övezeti besorolásának teljes újragondolása szükséges az alábbi ütemezés és műszaki tartalom szerint:

- **I. ütem: Infrastrukturális feltárás és környezetvédelem.** A projekt kritikus eleme a telephely és az 5-ös számú főút közötti **közlekedési kapcsolat megteremtése**. A technológiai igények kiszolgálása érdekében a meglévő feltáró út mentén további területek igénybevétele szükséges a biztonságos teherforgalmi megközelítés érdekében. Ez magában foglalja az 5-ös főút csomópontjának várható átépítését, valamint a bekötőút nehézgépjárművekre méretezett szélesítését és megerősítését a telephely kapujáig. Ezzel párhuzamosan – a lakóterületek védelmében és a **Trtv. 12. §** előírásaival összhangban – megkezdődik a **125%-os erdőpótlási kötelezettség** teljesítése, egy intenzív, többszintes zöld pufferzóna létrehozásával a lakó- és az ipari funkció közötti határvonalon.
- **II. ütem: Telephelyi implementáció.** A magán- és önkormányzati tulajdonú területrészek **ipari parki igények szerinti telekalakítása**, a technológiai hurokrendszerű úthálózat és a nagy alapterületű csarnokhelyek kijelölése. Ezt követi a **Gip-e (Ipari gazdasági)** övezetbe sorolt területek beépítése, a speciális technológiai felépítmények telepítése, valamint az erdőpótlás fennmaradó részének megvalósítása a község közigazgatási területén belül.

Javasolt területfelhasználás főbb adatok:

- **15,68 ha** Új Gipe ipari- gazdasági övezet (környezetre jelentős hatást nem gyakorló)
- 45%-os beépítettség,
- 25%-os zöldfelületi arány,
- 12-16 méteres épületmagasság.
- Területfeltárás magánúttal/telken belüli úttal min14 méter szélességben.
- 30 méter széles Ev védelmi erdősáv
- A terület megközelítése az 5-ös út irányából 16 méteres közúti szabályozási szélességgel tervezett.

Előzetes forgalmi adatok:

Közlekedési javaslat (Módosított: 15,68 ha, 45% beépíthetőség)
Közúti közlekedés:
A fejlesztési terület ténylegesen beépíthető része – a nagynyomású gázvezeték védősávja és az erdőtelepítési kötelezettség (30 m széles védősáv) levonása után – körülbelül 15,68 hektár. A tervezett 45%-os beépítési intenzitás az alábbi forgalomvonzó képességet eredményezi:
Tervezett beépítés:
A 15,68 hektáros területen, 45%-os beépíthetőség mellett összesen 70 560 m² szintterületű ipari-logisztikai felépítmény (csarnokrendszer) alakítható ki.
Forgalombecslés (70 560 m² alapján):

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

Várható forgalomnövekedés összesen: ~1635 Ej/nap

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

Kérjük Tisztelt Címet, hogy a fentiek alapján szíveskedjenek tájékoztatni az Önkormányzatot a fejlesztéssel kapcsolatos közútkezelői észrevételeikről, különös tekintettel az 5-ös számú főúthoz való csatlakozás feltételeire.

Köszönettel várjuk előzetes állásfoglalásukat, illetve személyes egyeztetés esetén állunk rendelkezésükre!

Városföld, 2026. február 23.

Abonyi Roland
Városföld Község polgármestere

Melléklet:

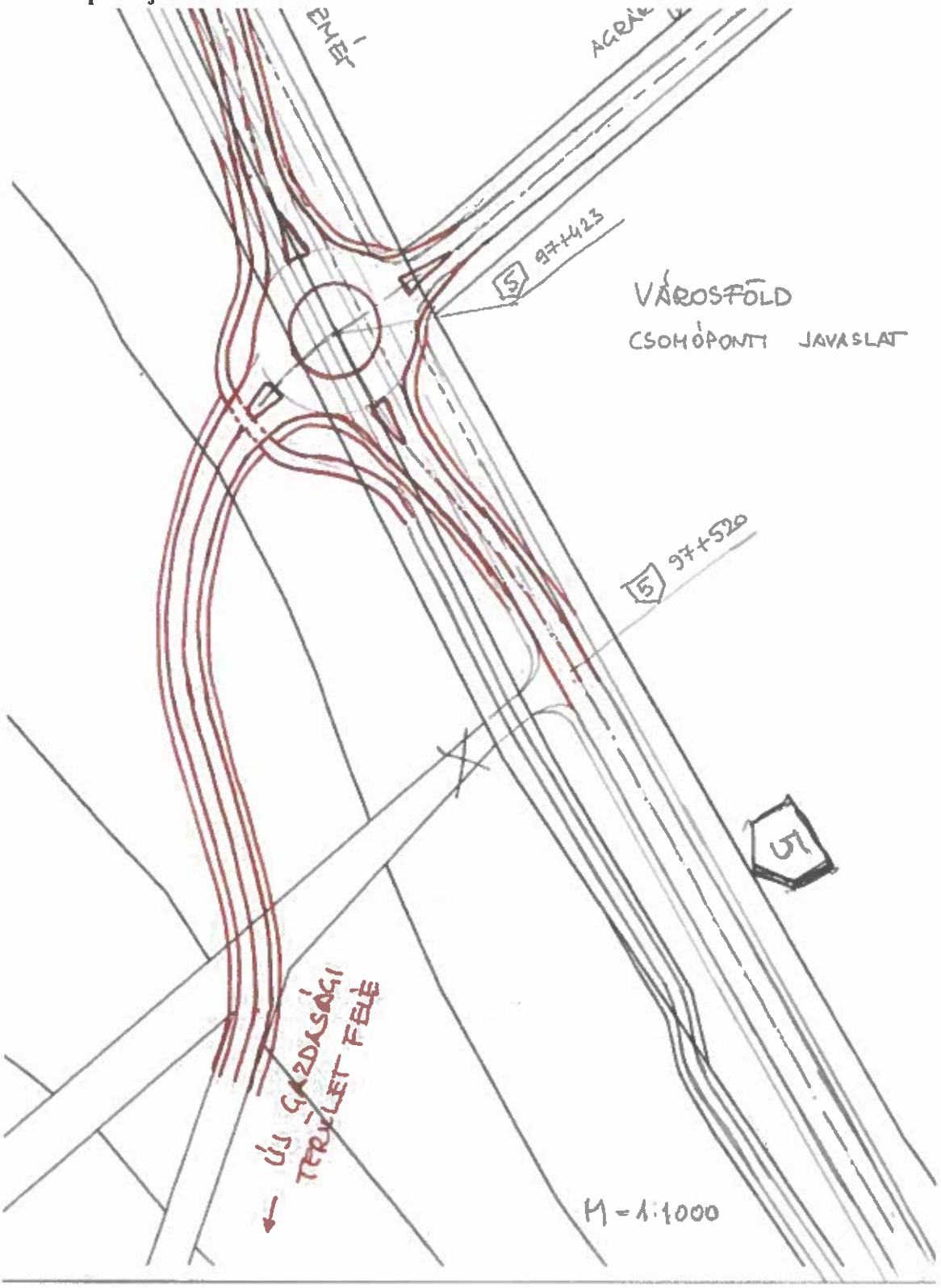
1. melléklet: Ortofotó és területfelhasználás tervlap kivonatok, csomópont tervezet

1. melléklet:

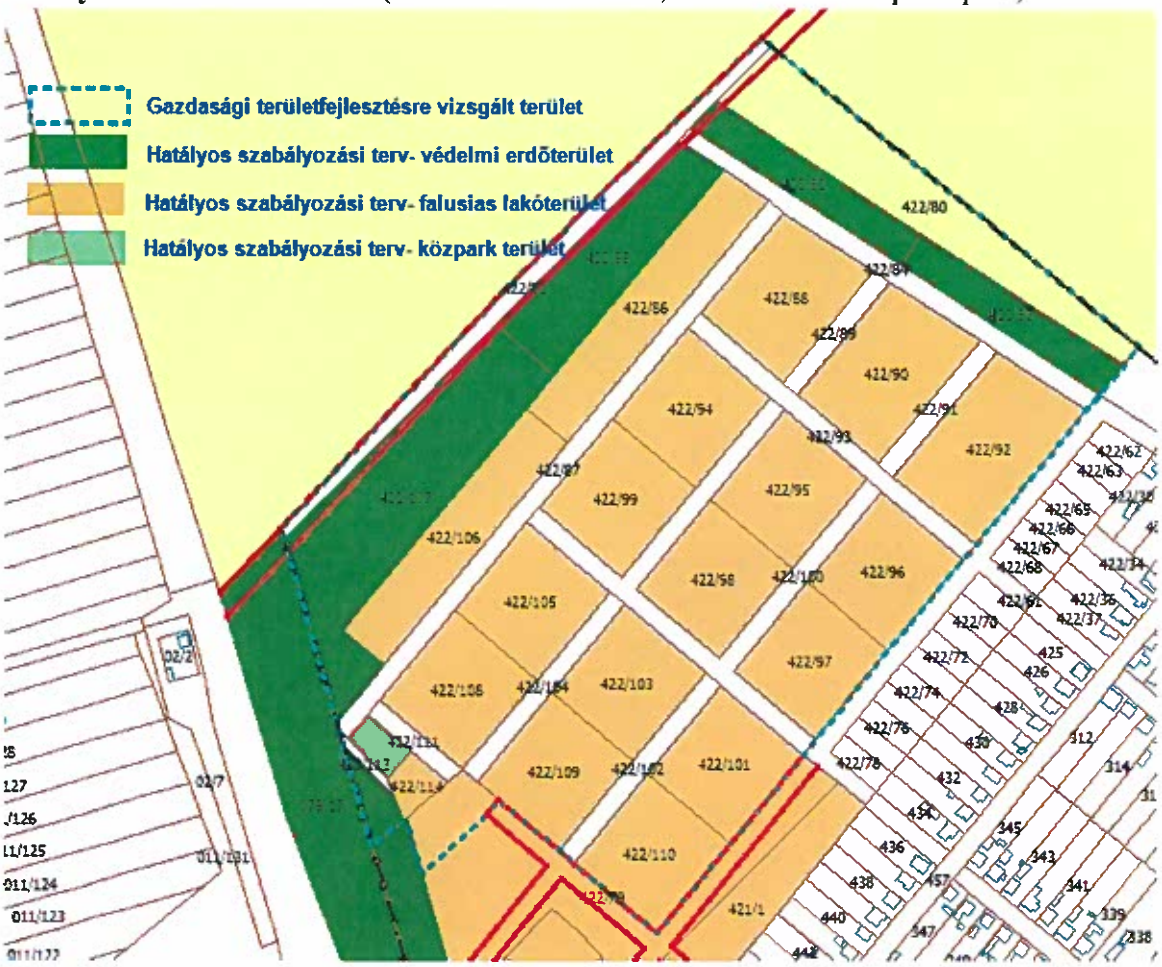
Ortofotó kivonat:



Csomóponti javaslat:

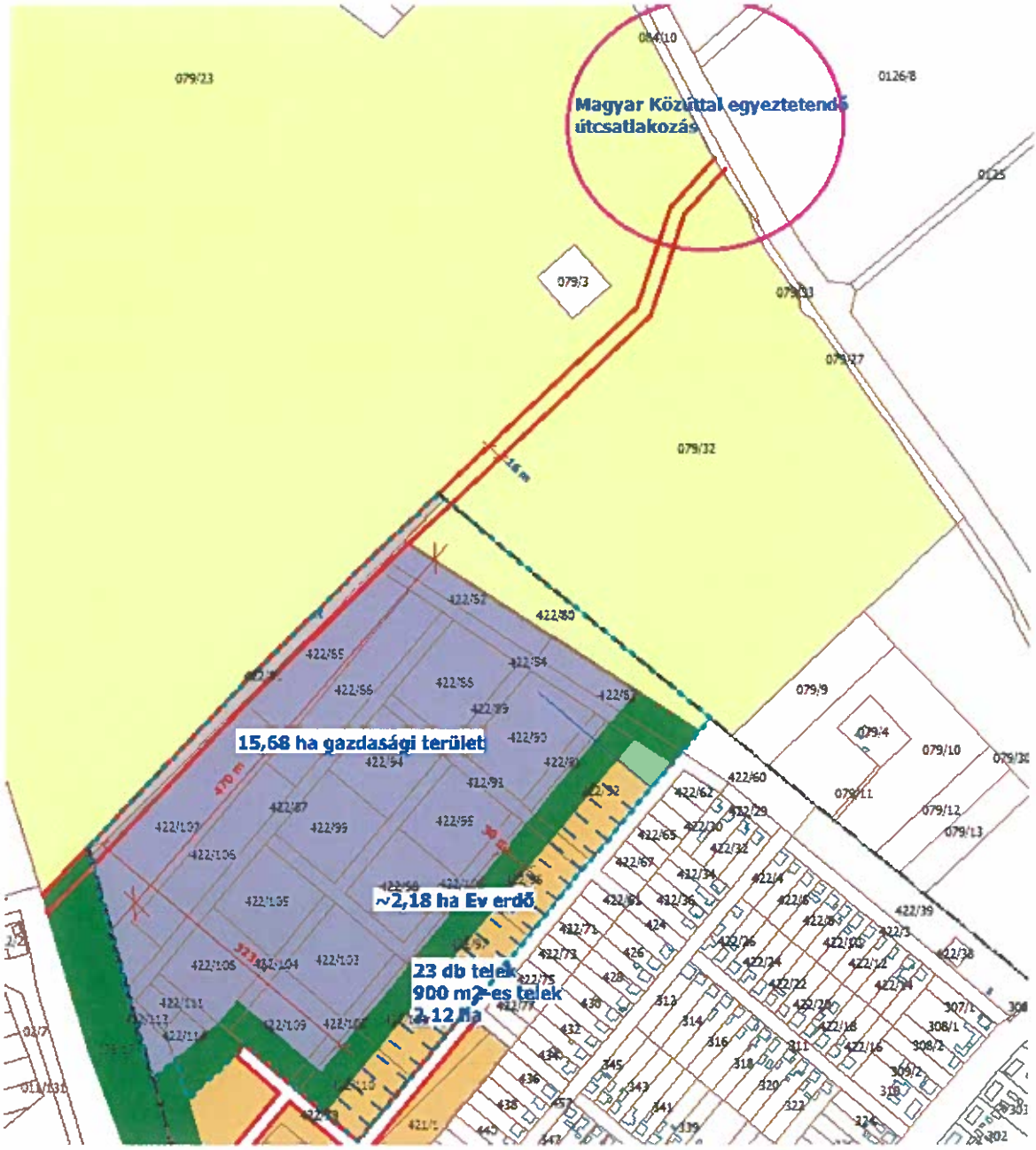


Hatályos területfelhasználás (Lf-falusias lakóterület, Ev-véderdő és Zkp-közpark)



Javasolt területfelhasználás:




Magyar Közúttal egyeztetendő útcsatlakozás
15,68 ha gazdasági terület
~2,18 ha Ev erdő
23 db telek
900 m2-es telek
2,12 ha