

TISZAKÉCSKE VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

a

314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (Eljr.) 37. § (1) szerinti

TELJES ELJÁRÁS TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ Módosítási ügyek ismertetése



Megbízó:

Tiszakécske Város Önkormányzata
6060 Tiszakécske, Kőrösi u. 2.

Tervező:

Rédei Építészeti és Mérnöki Kft.
Kecskemét, Mécses u. 40.

Tel.: 76/499-440

Kecskemét, 2016. szeptember

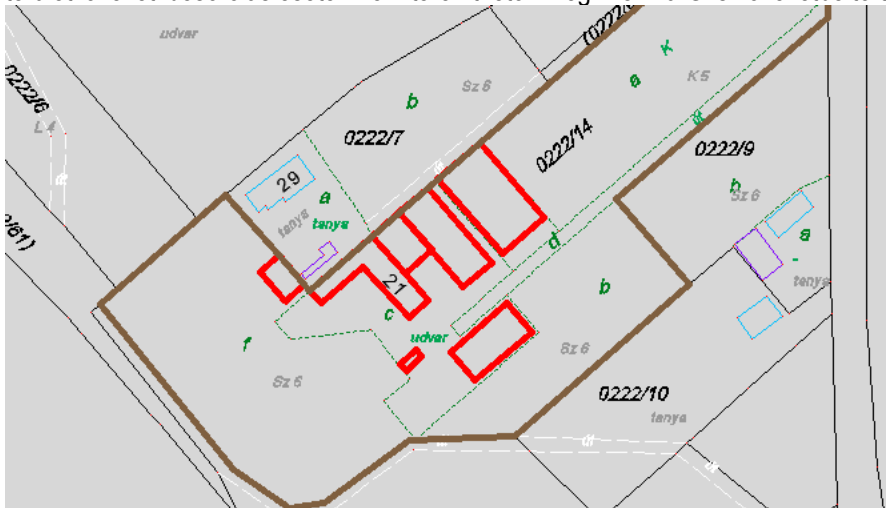
1. Helyszín: Tiszakécske Oláhházi dűlő 22. hrsz: 0222/14
Érintett szelvények: B51, B52, K28
Súlyponti EOV: 728193, 174788
Kezdeményező: Tulajdonos Lakatos József
Érintett terület nagysága: 1,3265 ha

A kérelem tartalma:

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott azzal a kéréssel fordulok Önhez, hogy a 6060 Tiszakécske, Oláh ház dűlő 22. szám alatti hrsz: 0222/14 ingatlanom beépíthetőségére vonatkozóan, szeretnék a rendezési terven, módosítást kérni. Az elfogadott tervek nem teszik lehetővé a jelenlegi beépítettséget sem, ezért kérem, hogy legalább 30-40 %-os beépítettséget, szíveskedjen elfogadtatni. A területen kb 20 éve savanyító üzemet működtetnek és ezt a tevékenységet szeretném folytatni.

A tulajdonos a jelenleg Má jelű általános mezőgazdasági területbe tartozó telken korábban káposzta savanyító üzemet és ennek melléklétesítményeit épített. A savanyító mezőgazdasági területen elhelyezhető volt, de a mezőgazdasági övezeti besorolás már nem teszi lehetővé a savanyító üzem bővítését a meglévő beépíttség miatt. Az üzemhez új szociális blokk létesítését írta elő a közegészségügyi hatóság, de ennek engedélyezésére csak gazdasági övezeti átsorolás esetén van lehetőség. Az alábbi földmérési vázlat alapján számított meglévő beépíttség 11,467 %, ezért a helyhez kötött beruházásként megvalósuló üzembővítés feltételei mezőgazdasági területi övezeti besorolás esetén nem teremthetők meg. Kéri a Gksz övezetbe történő átsorolást.



Tervezői javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

A telek a Holt-Tisza közvetlen közelében van, a terület sarka ökológiai folyosó övezete által érintett, melyen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Mivel a terület átsorolása jelentős biológiai aktivitásérték (BIA) veszteséggel jár, a Köu-3 jelű kiszolgáló útról történő beközeledés biztosítása mellett a telek Holt-Tisza felőli sávjának Ev véderdő övezetbe történő átsorolása javasolt. Ez a véderdő klimatikus és esztétikai szempontból is szerencsés lenne, de az övezeti átsorolás a kialakult állapot miatt indokolt és javasolt.

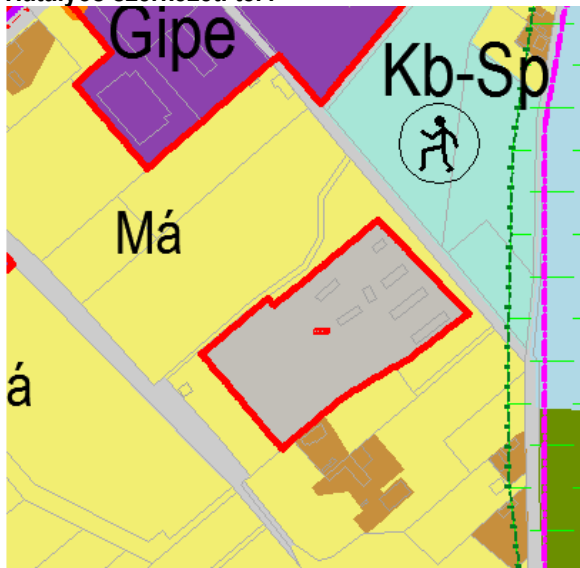
A módosítás célja: a nem megfelelő szociális blokk közegészségügyi szabályok szerinti megépítésének lehetővé tétele

A módosítás várható hatása: A savanyító üzem jogszerű, rendezett, szabályoknak megfelelő kialakítása, szociális blokkjának szabályossá tétele

Területismertető fotók:



Hatályos szerkezeti terv



Hatályos szabályozás



2. Helyszín: Tiszakécske, Oláhházi dűlő 18.

Érintett szelvények: K28, B49

Súlyponti EOY: 728236, 175463

Kezdeményező: Az ingatlan tulajdonosa, a TEMPEL Kft.

Érintett terület nagysága: 1,9486 ha, hrsz: 0229/34 egy része, 0229/35, 0229/36

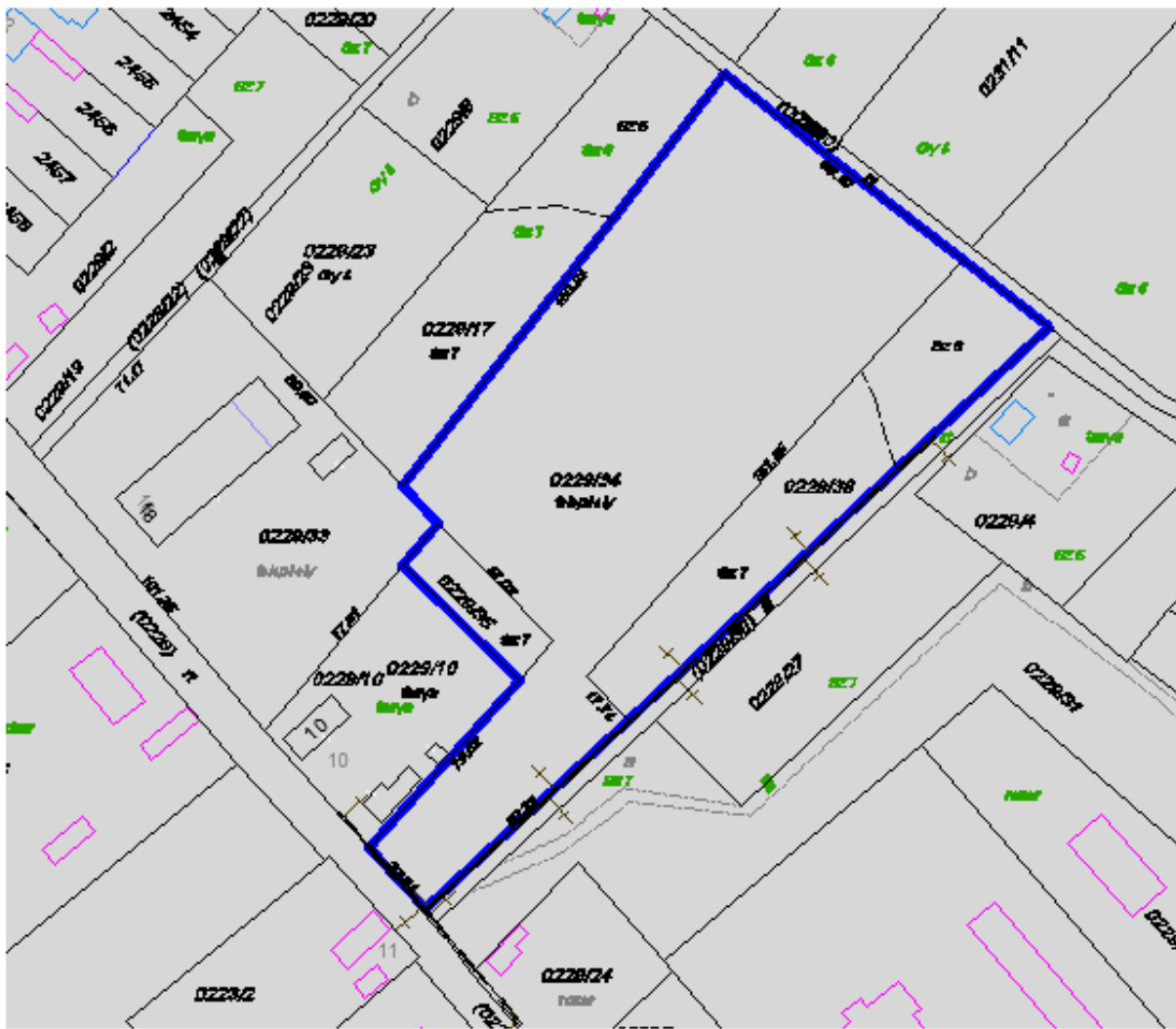
A kérelem tartalma:

Alulírott Basa János, a Tempel-Technik Kft. ügyvezetője azzal a kéressel fordulok a Polgármester Úrhoz, hogy a Tempel-Technik Kft-t érintő területrendezési tervben módosítását kérjem.

A régi helyrajzi számok szerint a 0229/15, a 0229/33 és a 0229/34 helyrajzi számú területek már össze vannak vonva, de folyamatban van még a 0229/36 és a 0229/35 helyrajzi számú területek megvásárlása is. A Tempel-Technik Kft. területének megosztásában az övezeti határ egyik oldalán 50% a beépíthetőség, míg a másik részen csak 3%. Kérelmezem a beépíthetőség tekintetében, hogy az összetartozó területeken egységesen 50% beépíthetőség legyen, hogy a későbbiekben kisebb gépek gyártásával kapcsolatos fejlesztési terveinket megvalósíthassuk.

Kérésem, hogy az övezeti határ ne metssze ketté a területünket, hanem ugyanabba az övezetbe kerüljön az összes terület úgy, hogy egységesen 50% legyen a beépíthetőség.





A tulajdonos jelenleg a 0229/34 hrsz-ú kivett telephely művelési ágú, részben Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági és részben Má jelű általános mezőgazdasági területbe tartozó telkén mezőgazdasági gépek forgalmazásával foglalkozik. Kínálatuk a talajmegmunkáló és betakarítógépektől kezdve, a komplett feldolgozó és

tárházi berendezéseken keresztül a mezőgazdaságban előforduló legapróbb alkatrészekre kiterjed. A cég export tevékenységgel is foglalkozik. Nagy értékű gépeik raktározása céljából – melyek most a szabad ég alatt vannak – tároló csarnokokat szeretnének építeni, továbbá kisebb gépek gyártására szolgáló . Pályázati források igénybevétele és telephely bővítés céljából kéri a Gksz övezetbe történő átsorolást.

Tervezői javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

A telephely a Holt-Tisza közelében van, ökológiai folyosó övezete által nem érintett. Mivel a terület átsorolása meglévő gazdasági tevékenység bővítésére irányul, helyhez kötöttnek minősül. 6-os és 7-es minőségi osztályú szántó területeket, valamint 4-es minőségű ritkás gyümölcsöst érint. Az átsorolás jelentős biológiai aktivitásérték (BIA) veszteséggel jár, ezért a terület szélén körbefásítás, Ev véderdő övezetbe történő átsorolás javasolt. Ez a véderdő elsősorban esztétikai szempontból lenne kívánatos, az övezeti átsorolás a kialakult telephely miatt indokolt és javasolt.

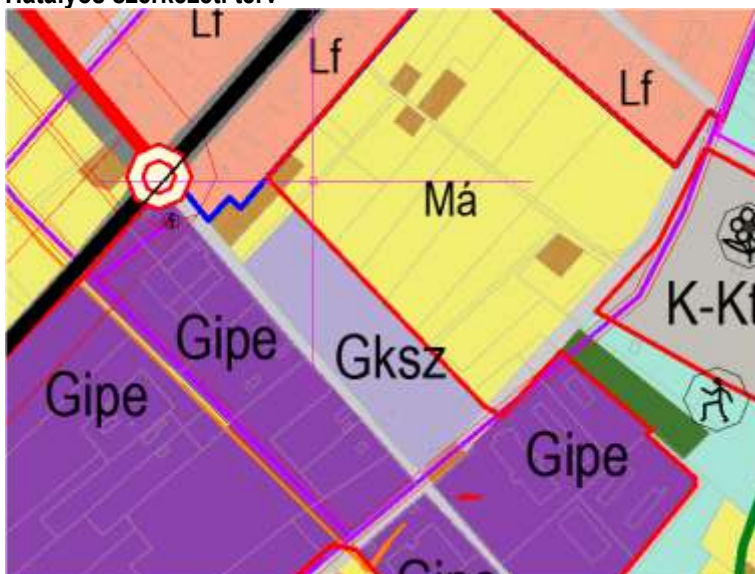
A módosítás célja: a jól működő cég telephely bővítésének lehetővé tétele

A módosítás várható hatása: A helyi gazdaság fejlődése, helyi munkaerő foglalkoztatásának biztosítása

Területismertető fotók:



Hatályos szerkezeti terv



Hatályos szabályozás



3. Helyszín: Tiszakécske, Székalmii dűlő

Érintett szelvények: K18

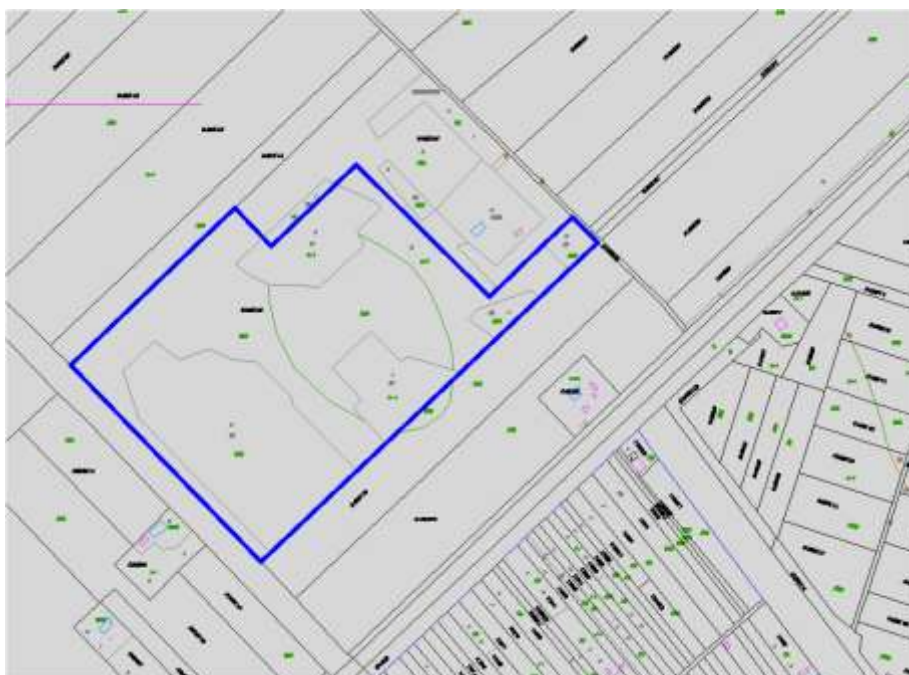
EOV: 726911, 178244

Kezdeményező: Az ingatlan tulajdonosa, Mala Ferenc

Érintett terület nagysága: 8,3568 ha, hrsz: 0480/46

A kérelem tartalma:

A kérelmező a saját tulajdonában levő telket egy. a közeli ipari parkhoz kapcsolódó gazdasági területté szeretné átminősíteni zöldmezős beruházások területbiztosítása céljából.





a kérelem idézete:

Azzal a kéréssel fordulok a T. képviselő testülethez, hogy a tulajdonomat képező tiszakécskei külterületi ingatlanokból (hrsz.: 0480/16 ill. 27 1,5 ha. nagyságú területet minősítsen át szántó művelési ágból GKSZ besorolásúvá.

Indokaim a következők:

2012 jan-ban egy német céggel közösen, a német cég termelésébe illesztve ipari robotok különböző alkatrészeinek gyártásába kezdtünk, 3 fő alkalmazásával, ami mára 7 főre növekedett, cégünk, az **Lk-hatec Kft.** éves árbevétele elérte a 100 millió forintot.

Jelenlegi telephelyünket a Szolnoki úton a MÉTA Kft-től béreljük, és kinőttük.

Itt további fejlesztésre, létszámbővítésre nincs lehetőség, ezért kénytelenek vagyunk egy saját tulajdonú telephelyet építeni.

A cégünk anyagi lehetőségeit figyelembe véve számunkra ideális megoldás a saját tulajdonú területen megvalósuló beruházás. A terület rendkívül jó helyen van, hiszen a Szentkirályi-Nagykőrösi utak kereszteződésében, kiváló megközelíthetőséggel.

Működésünkhöz tulajdonképpen csak elektromos energiára van szükség, amit a 100 m-re lévő 20 kV-os hálózatról le tudunk csatlakoztatni .

Első lépésként egy kb. 1200 m² nagyságú csarnok épületet szeretnénk létre hozni (jelenleg 400 m²-t bérlünk), amelyben gyártó, raktár, iroda és bemutató részt tervezünk.

A fejlesztés elkészültét követően további 6-8 fő foglalkoztatása válik lehetővé.

A beruházást a most induló Uniós pályázat segítségével szeretnénk megvalósítani, és ehhez szükséges a területet is megjelölni, de csak a megfelelő besorolásával lehet a pályázatot beadni.

Információim szerint ezek a pályázati keretek viszonylag gyorsan kiürülnek, kérem gyors döntésüket.

Tervezői javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

A terület jó közlekedési kapcsolattal rendelkezik, a 4601 és 4623 számú országos közutak kereszteződésétől 125-389 m távolságra fekszik, a 4601 útról megközelíthető. Már korábban is foglalkoztak a terület nem mezőgazdasági célú hasznosításával, szélkerekek elhelyezése céljából végeztek itt szélméréseket, de a szélérőmű park végül nem valósult meg. Közéleben van a Peitsik csatorna, ökológiai folyosó övezete által a telek délkeleti oldalán mintegy 10 m-es sávval érintett, melyre az átsorolás nem terjedhet ki. Az átsorolás jelentős biológiai aktivitásérték (BIA) veszteséggel jár, ezért a terület szélén körbefásítás, délkeleti oldalán Ev véderdő övezetbe történő átsorolás javasolt. Ez a véderdő elsősorban a Peitsik csatorna ökológiaailag fontos övezetét védené.

A módosítás célja: az ipari parkhoz kapcsolódó gazdasági tevékenységek elhelyezhetősége, pályázati forrás igénybe vehetősége

A módosítás várható hatása: A helyi gazdaság fejlődése, helyi munkaerő foglalkoztatásának biztosítása

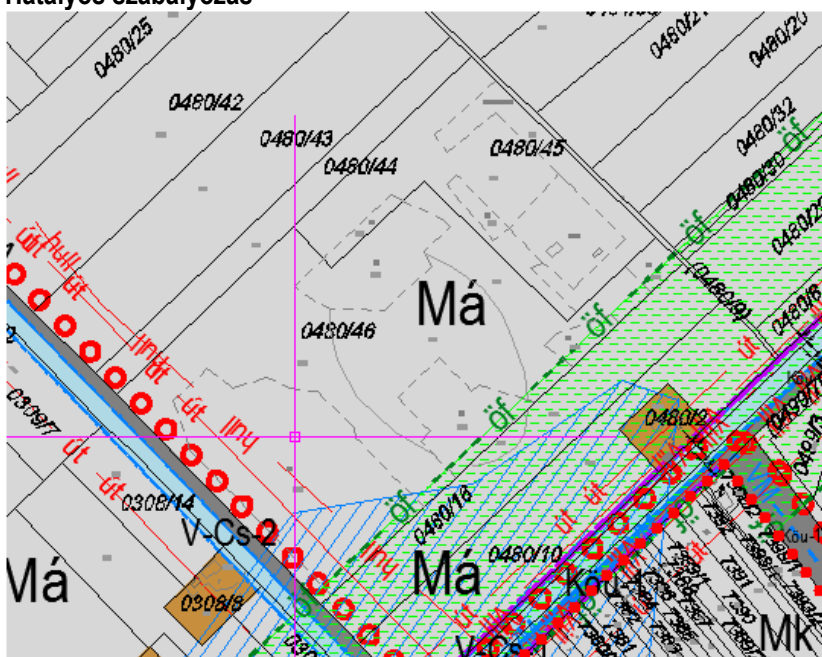
Területismertető fotók:



Hatályos szerkezeti terv



Hatályos szabályozás

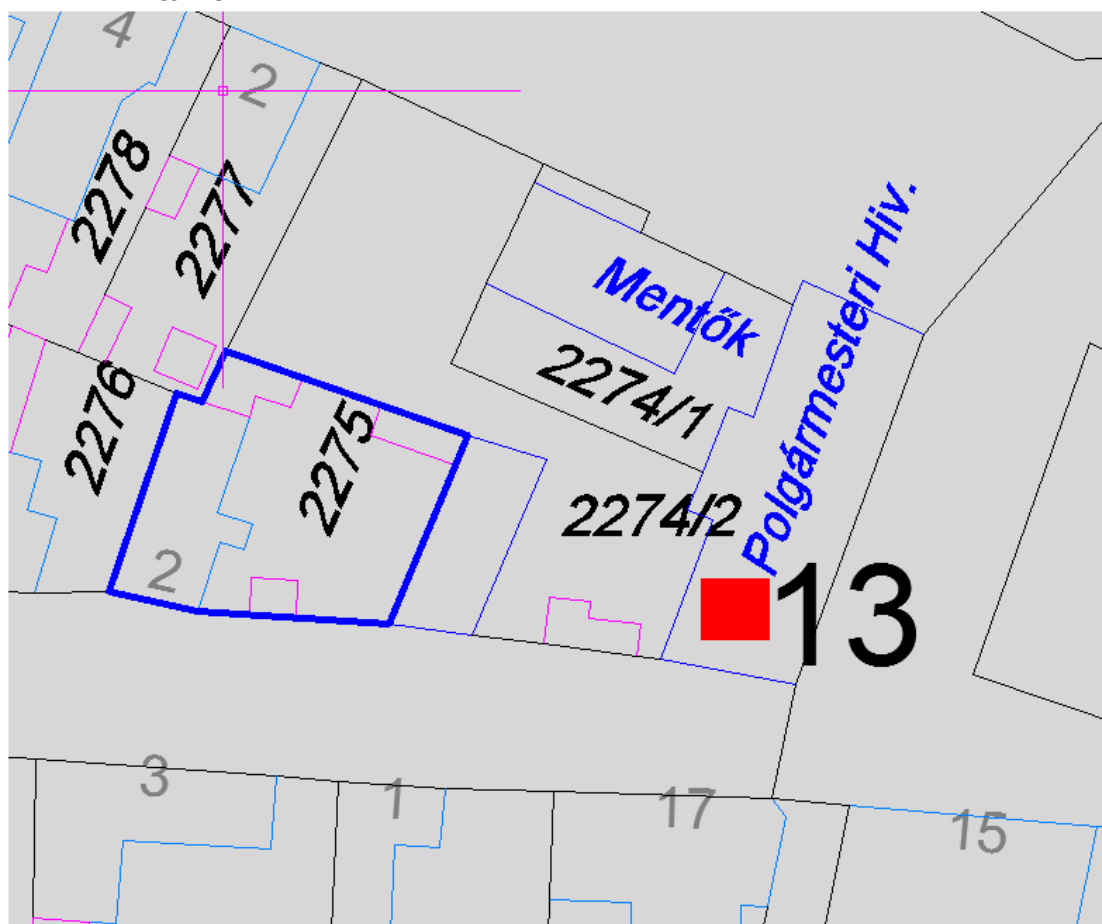


4. Helyszín: Tiszakécske, polgármesteri hivatal melletti telek hrsz: 2274/2

Érintett szelvények: B4

Kezdeményező: Polgármester

Érintett terület nagysága: 0,0604 ha

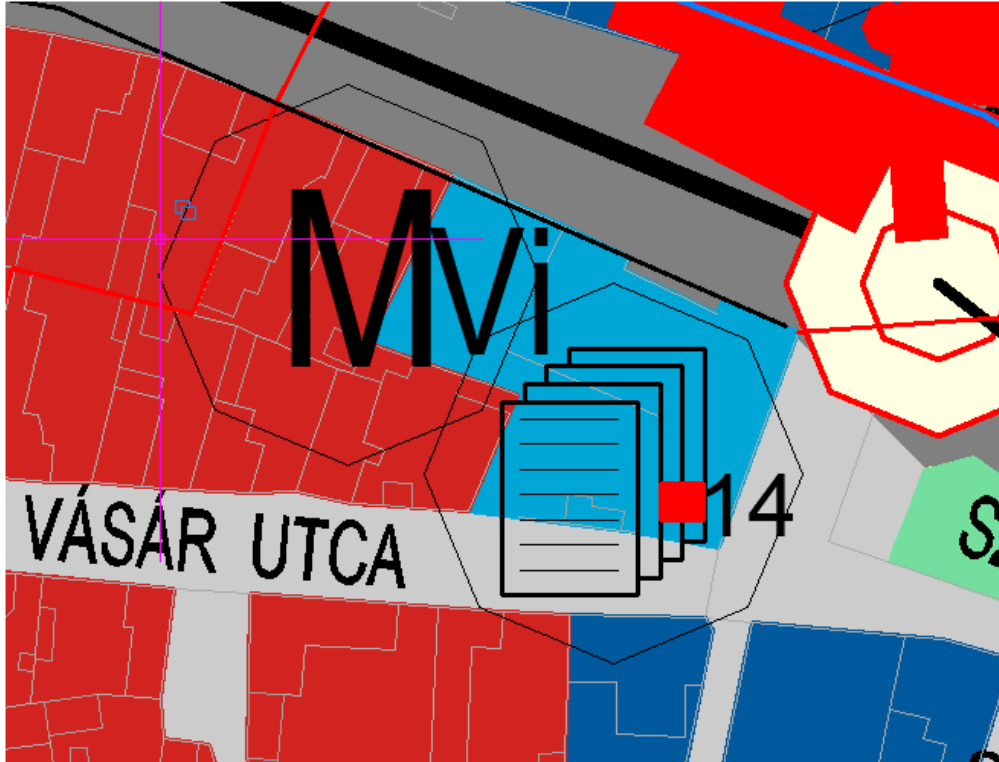


A kezdeményezés tartalma:

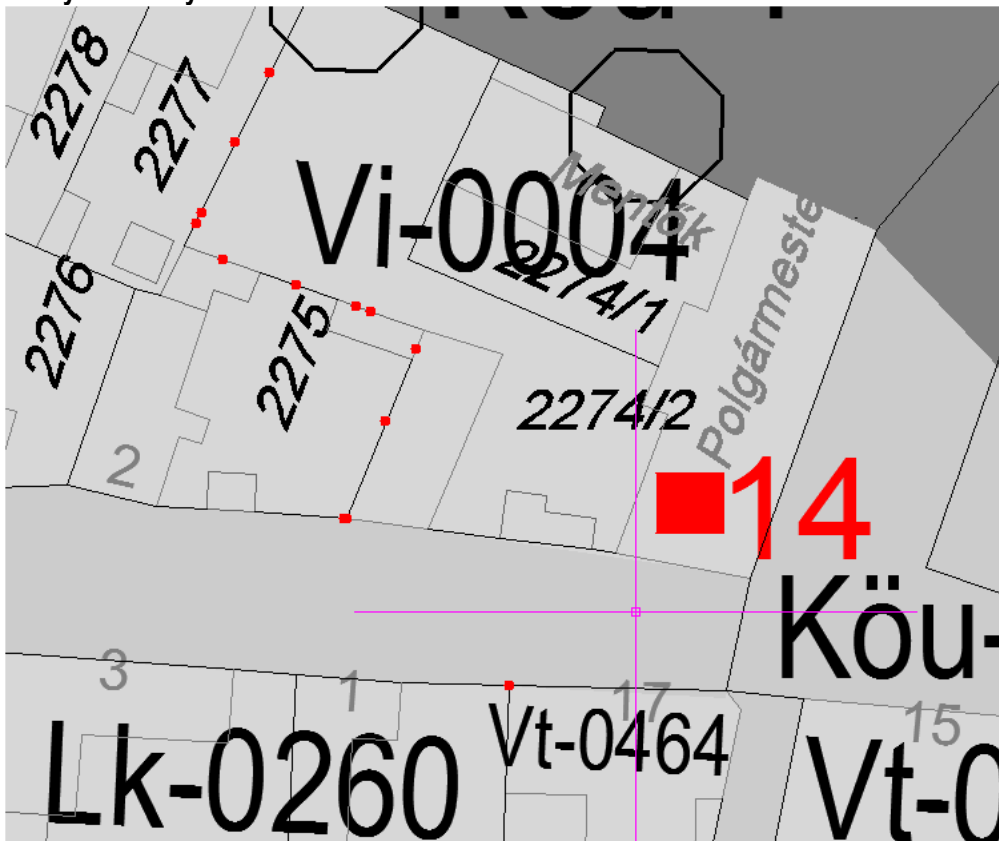
Az önkormányzat parkoló kialakítása és a polgármesteri hivatal bővítése céljából megvásárolta a hivatal melletti ingatlant. A bővítés érdekében telekösszevonást hajtottak végre, amelyre a HÉSZ lehetőséget biztosított. Az egyértelmű jogalkalmazás szempontjából azonban nem szerencsés, ha egy telek 2 építési övezetbe tartozik, ezért övezeti átsorolás javasolt. A térképen még szereplő 2275 hrszú ingatlanon az épületeket elbontották, a 2275 hrsz-ú telek beolvadt a 2274/2 hrsz-ú telekbe.

Javasolt a két övezet azonos, Vt településközpont területbe történő átsorolása

Hatályos szerkezeti terv



Hatályos szabályozás (Valid regulation)



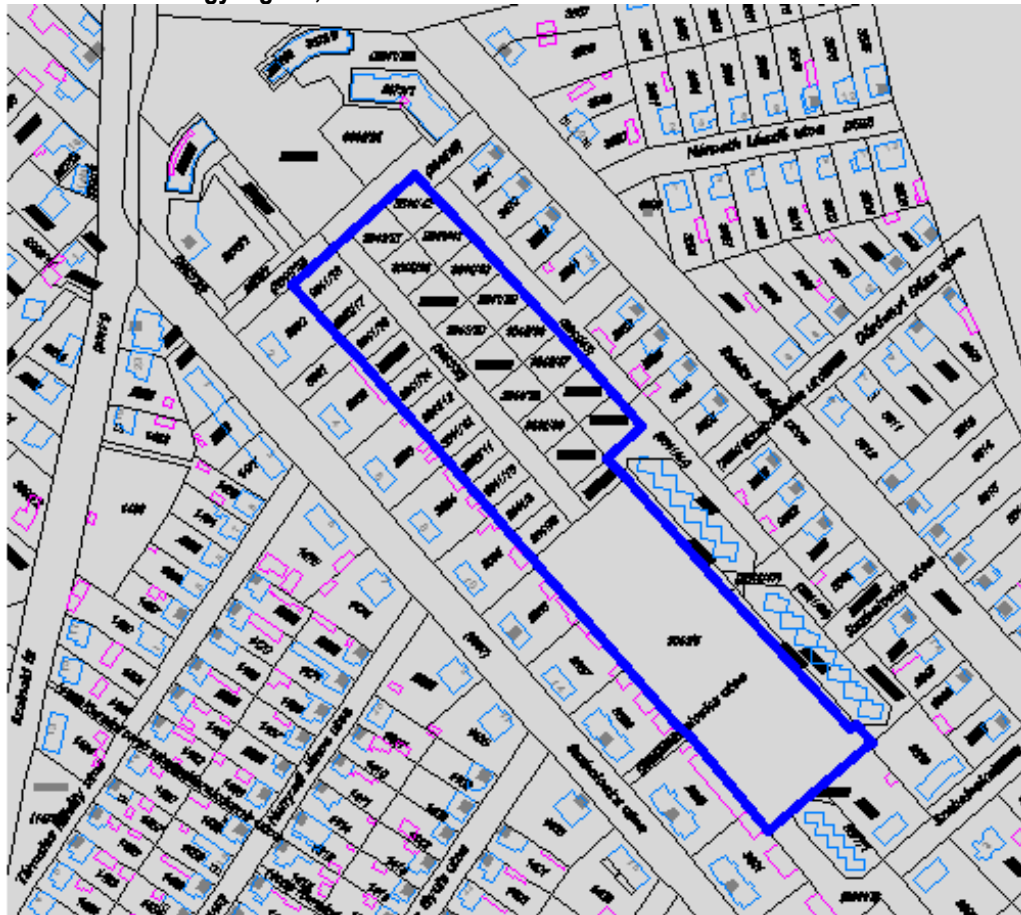
5. számú ügy:

Helyszín: Tiszakécske, Szabolcska utca és Babits utca által határolt tömbbelső hrsz: 3641/5, 3641/8-18, 3641/26-42, 3641/45

Érintett szelvények: B25, B31

Kezdeményező: Polgármester

Érintett terület nagysága: 2,9113 ha



A kezdeményezés tartalma:

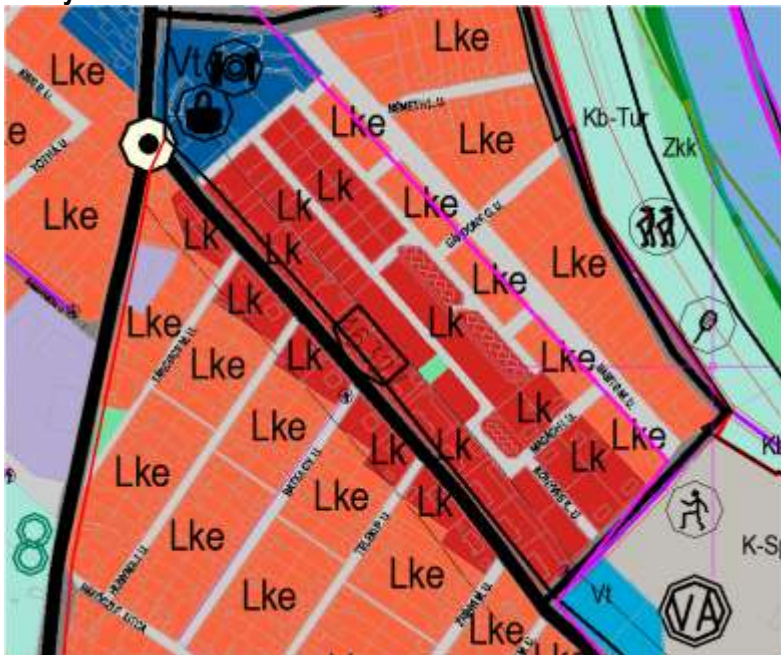
Az önkormányzat nagy ívű Tisza-parti fejlesztést tervez turisztikai céllal. Ennek érdekében a korábban lakásépítési célra kialakított telkek más célú hasznosítását kezdeményezi. A lakótelkek nem épültek be, gyakorlatilag nincs rájuk kereslet, talán mert a városban sok kialakított, családi ház építésére alkalmasabb telek van, talán mert ezek a telkek kisebbek, mint amire a mai igényeknek megfelelő lakóház építéséhez szükség van. A terület társasházás beépítésű, sorházas, valamint családi házas terület övezi, megközelíthető az Attila utca felől, a Babits utca felől és a Szabolcska utca felől.

A terület mérete sportlétesítmények elhelyezésére is alkalmas, tervezik nemzetközi kézilabda versenyekre is alkalmas sportcsarnok, tanuszoda, fedett teniszcsarnok, kisebb méretű focipálya létesítését. Ezek részben a versenysportot, többségében a tömegsportot és az iskolai sportot szolgálják, nyári időszakban pedig turisztikai célokra hasznosítanák.

Javasolt övezeti besorolás:

Különleges beépítésre szánt sportolási célú terület 40 % beépítettséggel, 40 % zöldfelületi fedettséggel, a nemzetközi pályaméretekhez igazodó, legalább 12,5 m beépítési magassággal.

Hatályos szerkezeti terv



Hatályos szabályozás



6. számú ügy:

Nagyvízi meder területi változásainak pontosítása, átvezetése

A TRT készítésének időszakában a nagyvízi meder területi határát az országos területrendezési terv (OTrT) és Bács-Kiskun Megye területrendezési terve (MTrT) alapján tüntették fel. Azóta a Közép-Tisza vidéki Vízügyi Igazgatóság által készített nagyvízi mederkezelési terv pontosította a nagyvízi meder területi határát és utalt arra, hogy ezt a területrendezési tervekben pontosítani kell. A város a Tisza-parton nagy volumenű turisztikai fejlesztéseket tervez, ezért a nagyvízi meder területi határának pontosításával nem kívánja megvárni a területrendezési tervek jóváhagyását. Felkéri az illetékes szereket, adják meg a pontosított nagyvízi meder határát digitálisan (EOV-helyes dwg. vagy dxf formátumban) annak érdekében, hogy a TRT-ben a helyes nagyvízi meder határvonal szerepelhessen. A módosítási eljárás keretében a turisztikai és sportolási célú különleges beépítésre nem szánt területeken a hatályos helyi előírások szerinti 5% megengedett beépítettséget az OTÉK 2016. nyári módosításának megfelelően 10 %-os mértékűre fel kívánja emelni.



részletek a mederkezelési tervből



részlet a szabályozási tervből

A különbség : a hatályos szabályozási terven a nagyvízi meder határa a lakóterületek határával egyezik meg, a mederkezelési terven viszont lényegében a partvonallal.

7. számú ügy:

A magasabb szintű jogszabályok (pl. OTÉK) közelmúltban történt változásainak átvezetése

Elsősorban a mezőgazdasági területek szabályozását kívánjuk átgondolni és az OTÉK jelenleg hatályos előírásaihoz igazítani, lehetővé kívánjuk tenni a 10 % beépíthetőséget, ahol ennek egyéb akadálya nincs.

8. számú ügy:

Helyszín: Tiszakécske, Erkel fasor 1. hrsz: 847, 848

Érintett szelvények: B38

Kezdeményező: Raffai Alexandra tulajdonos

Érintett terület nagysága: 0,1508 ha

idézet a kérelemből:

Tisztelt Képviselőtestület!

Azzal a kéréssel fordulok a Tisztelt Képviselőtestülethez, hogy a tulajdonomban lévő, Tiszakécske, Erkel fasor utca 1. sz. alatti, 847 hrsz-ú ingatlan, rendezési tervben jelenleg érvényben lévő építménymagasságát 5,0 méterről 6,5 méteres értékre módosítani szíveskedjenek.

Kérésem indokai az alábbiak.

Jelenleg a fenti ingatlanra jogerős építési engedélyt adott ki a helyi Építéshatóság, amely tervek szerint étterem és szálláshely funkciójú épület megépítését engedi. Azonban a részleges bontás során derült ki, hogy az épület falai statikailag nincsenek megfelelő állapotban, így a terepszintig el kellett bontani azt.

Az építési engedélyben még az előző, emelt építménymagassági értékkel számolhatott a tervező.

A fentiek következtében azonban új építési engedélyezési eljárásra kerülne sor, amelynél azonban már az időközben elfogadott és jogerőre emelkedett, s csupán legfeljebb 5,0 méter építménymagasságot köteles a tervező figyelembe venni.

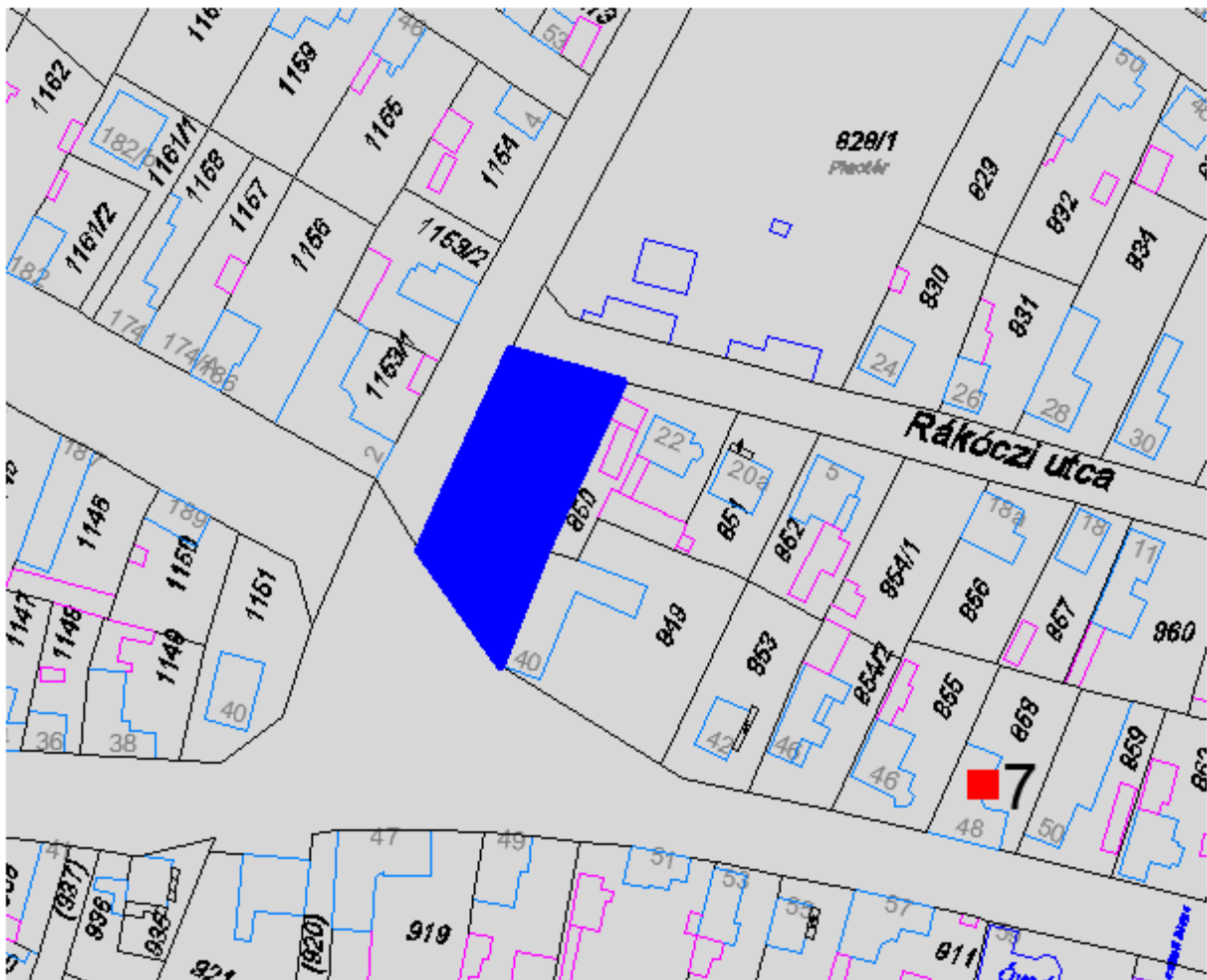
Ez az érték azonban nem támogatja azon elképzelésemet, amelyben egy olyan szálloda szerepel, amely a jelenlegi szakirányú követelmények betartása mellett korszerű, komfortos, minden igényt kielégítő vendég elszállásolást vázol fel, mindezek mellett pedig a településképbé is maximálisan beleillik.

Mivel Tiszakécske évtizedek óta turisztikailag fontos szerepet tölt be, a Tisza és maga a strand is nagy számban vonzza a kikapcsolódni vágyókat, indokolja s bizonyára igazolja a fentebb írottakat, ehhez viszont az szükséges, hogy ingatlanomon egy földszint + 1 emeletes szállodaépületet építhessek.

Építésügyi hatóság nyilatkozata:

A 847. hrsz-ú telken jogerős építési engedély van, 5,91 építménymagassággal, akkor egy meglévő tetőteres lakóházat épített át, rendezési terv nélkül, illeszkedést figyelembe véve.

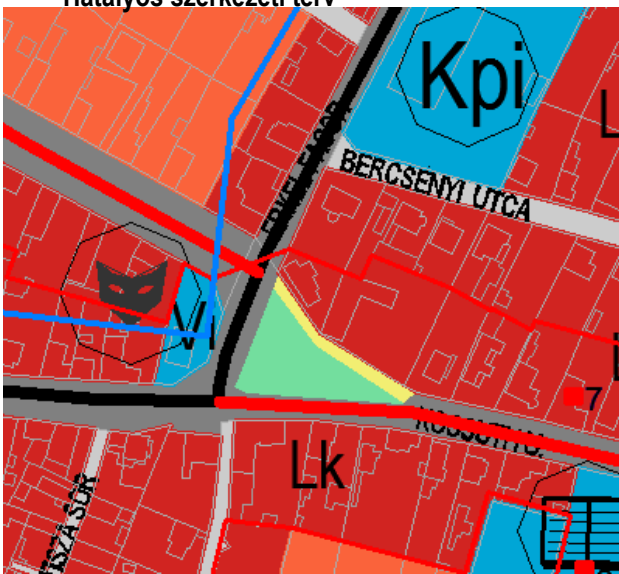
Azóta módosítaná a tervet az építető, és emeletet építene a tetőtér helyett, de az elfogadott rendezési tervben előírt építménymagasság gátja ennek.



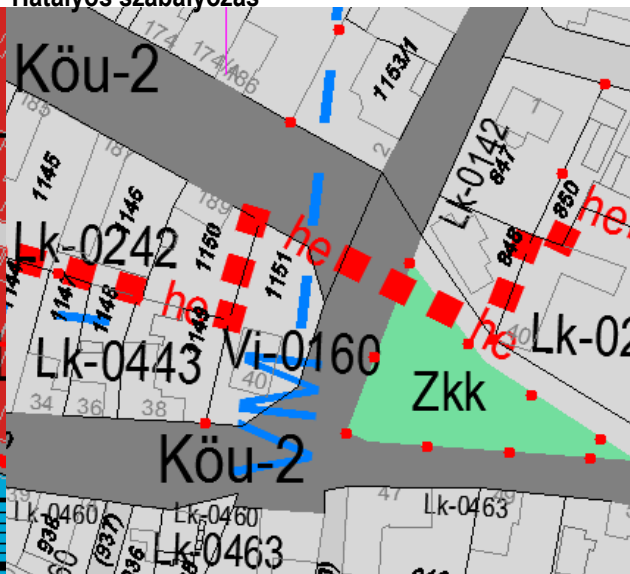
Tervezői javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

Az építménymagasság emelése önmagában nem célra vezető, mert Lk kisvárosias lakóterületen a HÉSZ a rendeltetési egységek számát 4-ben korlátozza. Szállásjellegű épület elhelyezése esetén a gépkocsi várakozóhelyek száma jelentősen megnövekszik, a parkolók szabályosan valószínűleg csak terepszint alatt helyezhetők el. A 40 % beépíthetőség emelése is célszerű. Mivel a tömbvég egyébként is más övezetbe sorolt, a 878 és 848 hrsz-ú 2 telek Vt településközpont területbe történő átsorolása elképzelhető, figyelemmel a könyvtár magasabb épülettömegére és a tervezett funkciókra, a 7,5 m építménymagasság indokolt lehet. A módosítás várható hatása: a kereskedelmi szálláshelyek bővülése, turizmus fellendülése.

Hatályos szerkezeti terv



Hatályos szabályozás



9. számú ügy:

Helyszín: Tiszakécske, Szolnoki út, hrsz: 3425/8

Érintett szelvények: B21

Kezdeményező: Abonyi Szilvia Alexandra tulajdonos

Érintett terület nagysága: 0,3263 ha

idézet a kérelemből:

Tisztelt Képviselőtestület!

Azzal a kéressel fordulok a Tisztelt Képviselőtestülethez, hogy a tulajdonomban lévő, Tiszakécske, Szolnoki út, 3425/8 hrsz-ú ingatlan, rendezési tervben jelenleg érvényben lévő zártosorú beépítési előírását szabadonálló beépítésűvé szíveskedjenek módosítani.

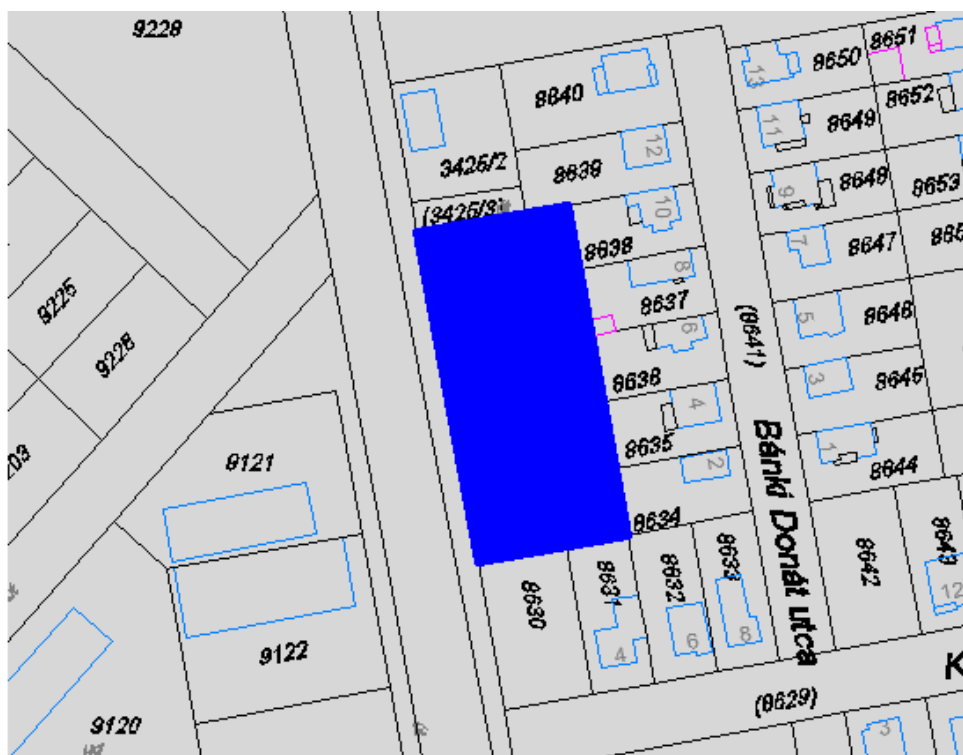
Kérésem indokai az alábbiak.

Jelenleg a fenti ingatlanra jogerős építési engedélyt adott ki a helyi Építéshatóság 2016. év tavaszán, amely tervek szerint konyhai gépek bemutatóterem funkciójú épület megépítését engedi. Azonban az építés megkezdését követően szembesültünk azzal, hogy a tervben szereplő épület mellé egy külön irodaépület megépítése lenne szükséges.

Azonban a rendezési terv életbe lépését követően mindezt már csak zártosorú beépítéssel lehetne megvalósítani, amely semmilyen szempontból nem támogatja terveinket.

Elképzeléseink szerint tárgy ingatlanon egy különálló irodaépület is helyet kapna, amelyben a csarnok funkciójából adódó adminisztratív munkakörben dolgozó munkavállalók segítenék munkánkat. Az elképzelt földszintes irodaépület jellegénél fogva, valamint annak következtében, hogy az ingatlan belső úthálózata már megépült, csak szabadonálló beépítést tenne lehetővé.

Tisztelettel kérem tehát Tiszakécske Önkormányzata Képviselőtestületét, hogy fenti kérésemet tárgy ingatlanra az első bekezdésben leírtak alapján módosítani szíveskedjék, mivel elképzelésemet csak a kért módosítással tudnám megvalósítani, s ezzel újabb munkalehetőséget teremteni.





Tervezői javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

A rendezési terv jóváhagyása előtt illeszkedési szabály alapján építetű építési engedélyt kapott csarnoképület építésére. Egyébként a telek alkalmas lett volna társasház, sorház, láncház megépítésére, az engedélyezett csarnok azonban adottságként kezelendű. A burkolatok megépítése önmagában nem indokolja a szabadon álló beépítést, megfelelő építészeti kialakítással az irodaépület a hatályos szabályozás szerint is elhelyezhető lenne. Amennyiben az önkormányzat a módosítás mellett dönt, az övezeti átsorolás Vt településközpont területre indokolt. Ebben az övezetben a már engedélyezett és tervezett funkcióknak megfelelő szabályozás elképzelhető, mintegy követve a kialakult helyzetet. A módosítás várható hatása: munkahelyteremtés

Hatályos szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



10. számú ügy:

Helyszín: Tizsakécske, Tisza-parti üdülőterület hrsz: 5332/6

Érintett szelvények: B33

Kezdeményező: Sárközi Ferencné tulajdonos

Érintett terület nagysága: 0,3104 ha

idézet a kérelemből:

A tizsakécskei 5332/6. hrsz-ű üdülőterületi ingatlan tulajdonosa vagyok.

A település rendezési tervének megismerése után jutott a tudomásomra, hogy az ingatlanom a K-Tf-0536. jelű különleges termálfürdő építési övezetbe tartozik. Az ingatlanom körül három hétvégi ház található, és én is szeretném a jelenleg beépítetlen területet hétvégi házzal beépíteni, vagy az ilyen célra eladni.

A rendezési terv hétvégi ház beépítését nem teszi lehetővé, ezért tisztelettel kérem, hogy lehetőség szerint a rendezési terv felülvizsgálatkor az kerüljön oly módon módosításra, hogy az ingatlanom ÜH. megjelölésű, hétvégi házas övezetbe kerüljön, s ezáltal hétvégi házzal beépíthető legyen.





Tervezői javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

A telkek beépítése hétvégi házakkal elképzelhető, a tervekészítés időszakában ezek még a termálfürdő területéhez csatolandó megszerzendő telkeként voltak elképzelve, ami azonban nem valósult meg. A módosítás indokolt. A javasolt övezeti besorolás: Üh-0121

A módosítás várható hatása: tulajdonosi érdekek érvényesítése

Hatályos szerkezeti terv

