

TISZAKÉCSKE VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

a

314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (Eljr.) 22. § (1) c) szerinti tárgyalásos
eljárás

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Módosítási ügyek ismertetése
Alátámasztó munkarész



Megbízó:

Tiszaújváros Város Önkormányzata

6060 Tiszaújváros, Kőrösi u. 2.

Tervező:

Rédei Klára ev.

Kecskemét, Mécses u. 40.

Tel.: 76/499-440

Kecskemét, 2019. április

TISZAKÉCSKE VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

a
314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (Eljr.) 42. § (2) szerinti tárgyalásos eljárás végső szakmai véleményezési
szakasz

Tárgy: A Településrendezési Terv tárgyalásos eljárással történő módosítása iskolai étkeзде és tornacsarnok építése érdekében a 2231, 2232, 2140 hrsz-ú ingatlanok összevonhatósága, illetve a 2142 és 2141 telkekből telek-kiegészítés, valamint a 2235 hrsz-ú ingatlanon lévő iskola telek-kiegészítése céljából.

Helyszín: Tiszakécske Város Önkormányzat Képviselő-Testülete 20/2019.(II.28.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánított 2140, 2141, 2142, 2234, 2235, 2246, 2247 helyrajzi számú terület.
(sárgával színezett) **Érintett szelvény:** B36



Átnézeti alaptérkép

A KLIK tervezeti a József Attila utca 6 szám alatti iskola tornateremmel történő bővítését. A tornaterem tervezése során kiderült, hogy a 2/2019.(I.31.) számú rendelettel jóváhagyott módosítással biztosított terület nagyon szűkös a tornacsarnok megépítéséhez, ezért az intézményterület bővítése szükséges.

A területbővítésre a 2140 helyrajzi számú terület és a 2141 valamint 2142 helyrajzi számú területek egy részének igénybevétele jöhet szóba. A terület megszerzéssel kapcsolatban már tárgyalásokat folytat az önkormányzat az érintett tulajdonosokkal.

Műholdkép (forrás : Google Earth)



A tornaterem építését megelőzően a 2232 hrsz-ú telken lebontásra kerülő étkezde helyett, annak lebontása előtt új étkezőt kell építeni, melyet célszerűen a meglévő iskolaépülethez kapcsolódóan lehet megvalósítani. A beruházással összefüggésben a jelenleg a 2234 hrsz-ú telken lévő főzőkonyha átépítése is felvetődik, mivel a főzőkonyha korszerűtlen, elavult, és a hatályos jogszabályok szerint sem mindenben megfelelő. Célszerűen a főzőkonyhát az új étkezdével együtt kellene megépíteni, amelyhez azonban területbővítés szükséges. Erre a célra a 2234, 2246 és 2247 hrsz-ú ingatlanok 2235 hrsz-ú ingatlannal történő összevonása látszik alkalmasnak.

Mindkét helyszín vonatkozásában az összevonásra tervezett ingatlanok eltérő építési övezetben vannak, ezért az övezethatár módosítása szükséges, amely területhasználati változással is jár. Szükséges továbbá a jelenleg Vt övezetbe sorolt, a 2235 hrsz-ú telken lévő iskola terület és a hozzácsatolt 2234, 2246, 2247 hrsz-ú telkek alkotta terület építési paramétereinek meghatározása, mert az új övezetben az „illeszkedési” szabályok már nehezen lennének alkalmazhatók. Érdemes a kibővített terület Vi intézményi övezetbe való átsorolása is.



Fentieket összegezve a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása, azaz a telkek azonos intézményi övezeti átsorolása indokolt.

A módosítás tárgya, körülményei, szükségessége, eljárás típusának megválasztása:

A területet Tiszakécske Város Önkormányzat Képviselő-Testülete 20/2019.(II.28.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Eljr.) 32. § (6) értelmében:

*„(6) A településrendezési eszköz egyeztetése **tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása***

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

Fentiek alapján a módosítás tárgyalásos eljárásrenddel lefolytatható.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján:

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

Településrendezés:

Településhálózati összefüggések, a módosítással érintett terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

A módosítással érintett terület a település egyik legrégebbi részén helyezkedik el, a tervezett módosítás a településhálózatot nem változtatja meg, a regionális és térségi kapcsolatokat lényegében nem befolyásolja

A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata

A tervezett módosítás a területileg releváns koncepciókkal és programokkal nem ellentétes

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Az Országgyűlés a 2018. évi CXXXIX. Törvénnyel megalkotta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervét (továbbiakban OTrT), amely 2019. március 15-én lépett hatályba, előírásait a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni, ezért jelen módosításra már az új törvény vonatkozik.

A hatályos OTrT szerint a módosítással érintett terület települési térségbe sorolt, és ez az új törvény szerint sem változik.

A hatályos OTrT szerint a módosítással érintett terület

3/1 melléklet: Országos ökológiai hálózat övezete

3/2 melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

3/3 melléklet: Erdők övezete

A 3/4 melléklet: Világörökség és világörökség várományos területek övezete

3/5 melléklet: Honvédelmi és katonai célú területek övezete

által nem érintett.

A Bács-Kiskun Megyei területrendezési tervben a módosítással érintett terület városias települési térségbe sorolt

- a 3/1. sz. melléklet szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
 - a 3/2. számú melléklet szerinti kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,
 - a 3/3. melléklet szerinti országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete,
 - a 3/4. számú melléklet szerinti kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete,
 - a 3/5. számú melléklet szerinti felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe,
 - a 3/6. számú melléklet szerinti „ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete,
 - a 3/7. számú melléklet szerinti együtt tervezhető térségek övezete által érintett,
 - a 3/8. számú melléklet szerinti kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete,
 - a 3/9. számú melléklet szerinti „Magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezetei,
 - a 3/10. számú melléklet szerinti „erdőtelepítésre alkalmas terület övezete”
 - a 3/11. számú melléklet szerinti „Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület, övezete,
 - a 3/12. számú melléklet szerinti „világörökség és világörökség-várományos terület övezete
 - a 3/13. számú melléklet szerinti „Történeti települési terület övezete”
 - a 3/14. számú melléklet szerinti „rendszeresen belvízjárta terület övezete”
 - a 3/15. számú melléklet szerinti „nagyvízi meder övezete”
 - a 3/16. számú melléklet szerinti „földtani veszélyforrás övezete”
 - a 3/17. számú melléklet szerinti „Vízerosciónak kitett terület övezete”
 - a 3/18. számú melléklet szerinti „Szélerózióknak kitett terület övezete”
- által nem érintett.*

Az épített környezet vizsgálata

Területismertető fotók



Az iskolaudvar



az udvaron lévő focipálya



Az iskola bővítési területén lévő épületek



és a szomszéd telek (2250 hrsz)



A Bajcsy utcai bontandó épületek



tömbbelső



tömbbelső



Bajcsy utcai bejárat



József A. utcai épület



A bontandó étkeзде



és a mellette lévő udvar



Nézet a József A. utcáról (jobbra az iskola, balra a bontandó étkeзде)

A terület a településszerkezetben sajátos helyzetű, aprócska lakótelkek veszik körül, többnyire avult állagú lakóházakkal. Az iskolaépület már egy több telekből egyesített telken helyezkedik el, ennek a telektömbnek a növelése a településszerkezetet alapvetően már nem befolyásolja.

Területfelhasználás vizsgálata

A módosítással érintett terület jelenleg Vt településközpont, Vi intézményi és Lk kisvárosias valamint Lke kertvárosias lakóterületbe sorolt, használat szerint általános iskola, iskolai konyha, étkeзде (alapfokú intézmények), valamint lakott lakóépületek együttese.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

Nem termőföld, a vizsgálat nem releváns

A telekstruktúra és telekméret, tulajdonjogi vizsgálat

A telekméretek változóak, az iskola és intézményei jelenleg is több telken helyezkednek el.

Arany János-József A.- Virág utcai tömb

Hrsz	művelési ág	telekterület	tulajdonjog	övezeti besorolás
2231	beépítetlen terület	962 m ²	önkormányzati tulajdon	Vi intézményi terület
2232	kivett, ált. iskola	1025 m ²	önkormányzati tulajdon	Vi intézményi terület
2140	kivett, lakóház, ud.	474 m ²	magántulajdon	Lk kisvárosias lakóter.
2141	kivett, lakóház, ud.	492 m ²	magántulajdon	Lke kertvárosias lakóter
2142	kivett, lakóház, ud.g.ép	490 m ²	magántulajdon	Lke kertvárosias lakóter

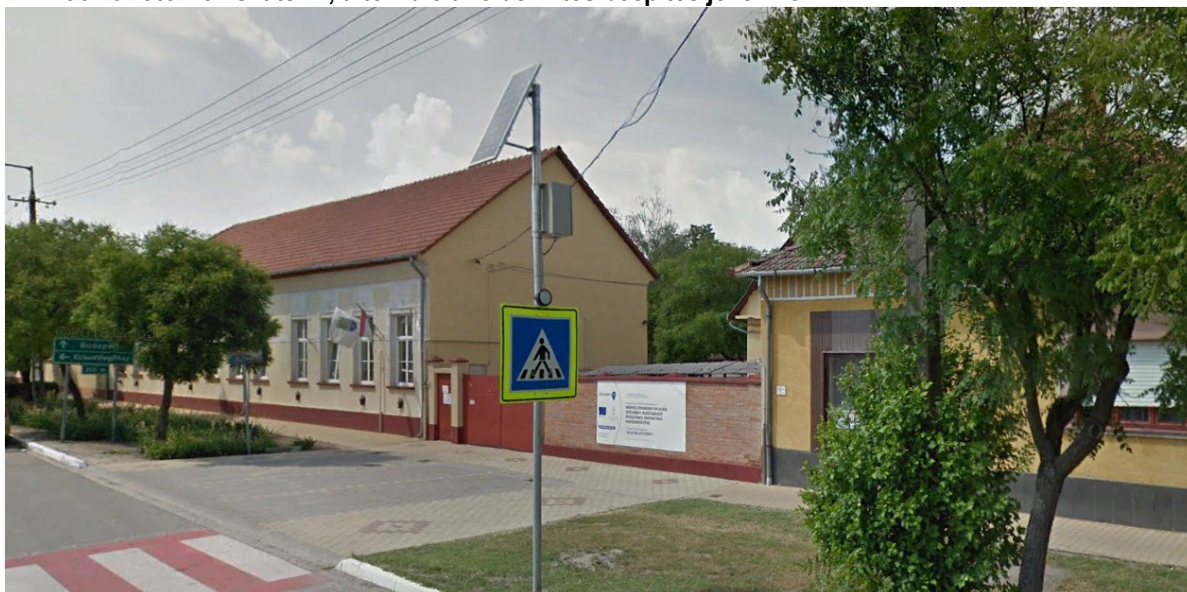
Bajcsy-Zs. - József A.- Kőrösi utcai tömb

Hrsz	művelési ág	telekterület	tulajdonjog	övezeti besorolás
2234	kivett lakóház, ud.	689 m2	önkormányzati tulajdon	Vt településközp. terület
2235	kivett, ált. iskola	3614 m2	önkormányzati tulajdon	Vt településközp. terület
2246	kivett, lakóház, ud.	723 m2	magántulajdon	Vt településközp. terület
2247	kivett, lakóház, ud.	1005 m2	magántulajdon	Lk kisvárosias lakóter.

Az építmények vizsgálata (funkció, kapacitás, beépítési jellemzők)

A 2246 hrsz-ú telken korábban óvoda volt, most itt van az intézmény főzőkonyhája, noha az ingatlan-nyilvántartásban ez még lakóházként szerepel. A 2232 hrsz-ú telken iskola és az intézményhez tartozó étkeзде vannak. Ez funkcionálisan nem jó, mert át kell hordani a konyháról az utcán az ételt, és a gyerekek többségének is át kell mennie az utcán az étkezések idejére.

Amint az a fotókról is látszik, a tömbre a földszintes beépítés jellemző.



Kőrösi utca felől



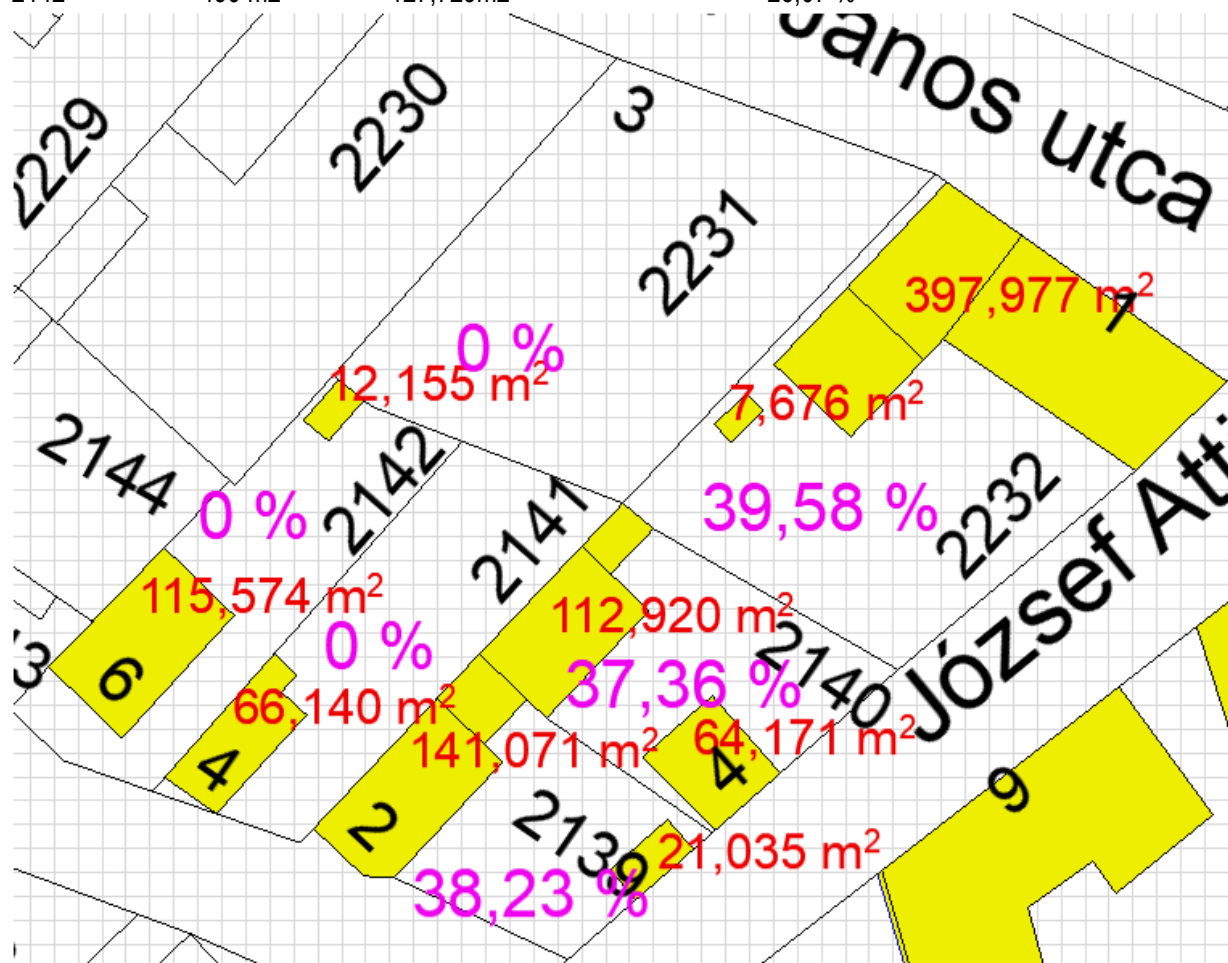
Bajcsy-Zs. u. felől

Az épületek jellemzően utcával párhuzamos gerincűek vagy sátoztetők, földszintesek, az ereszmagasság jellemzően 3,5 m-t meghaladó.

A meglévő telekbeépítettséget az alábbiak mutatják:

Arany János-József A.- Virág utcai tömb

Hrsz	telekterület	beépített alapterület	telekbeépítettség
2231	962 m ²	0m ²	0%
2232	1025 m ²	405,653m ²	39,58 %
2139	424 m ²	162,106 m ²	38,23 %
2140	474 m ²	177,091m ²	37,36 %
2141	492 m ²	66,14 m ²	13,44 %
2142	490 m ²	127,729m ²	26,07 %



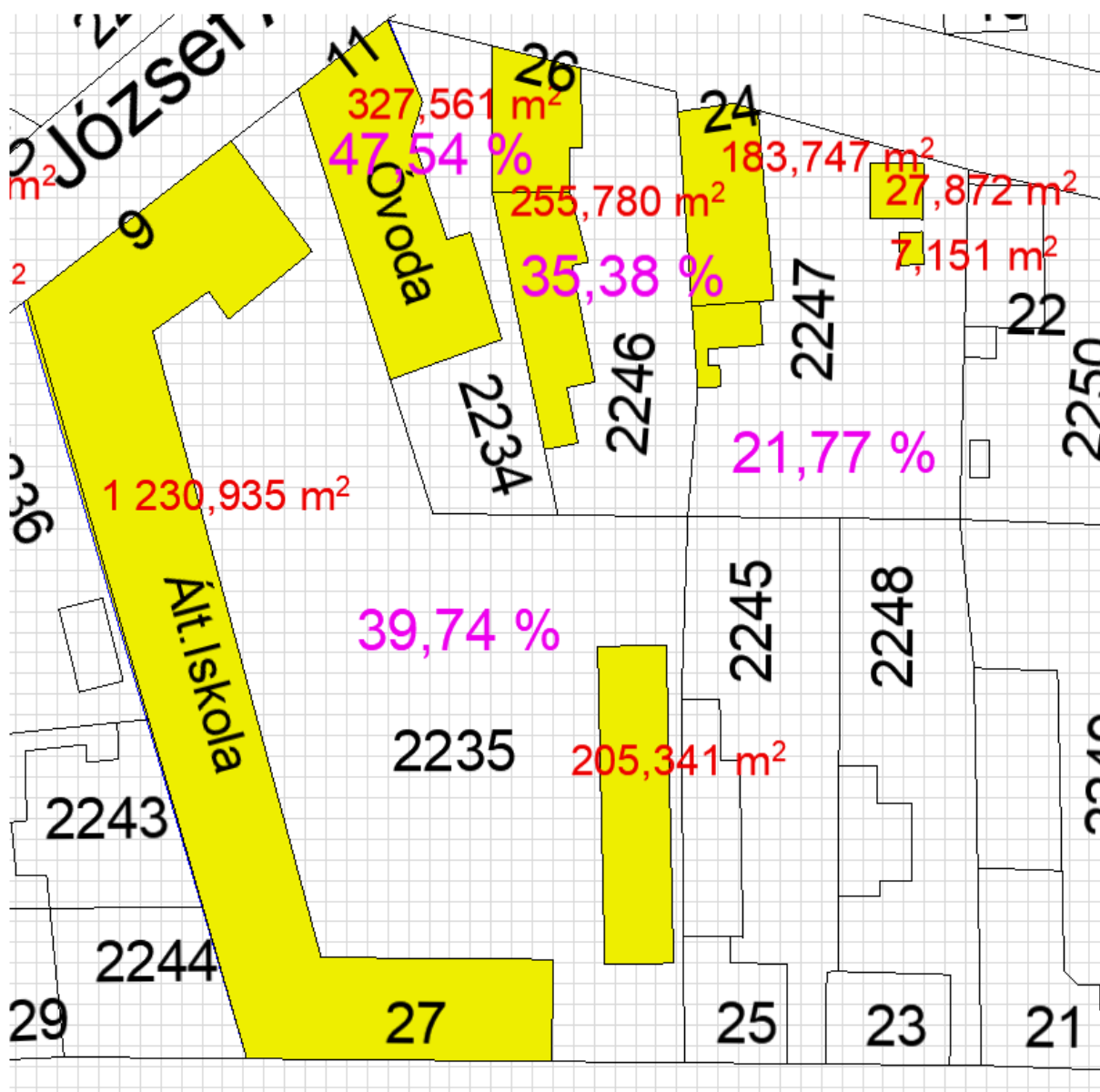
Összes telekterület: 3867 m²

összes beépített alapterület: 938,719 m²

Átlagos telekbeépítettség az érintett telkekre vonatkozóan: $938,719/3867 = 24,28 \%$

Bajcsy-Zs. - József A.- Körösi utcai tömb

Hrsz	telekterület	beépített alapterület	telekbeépítettség
2234	689 m ²	327,561 m ²	47,54 %
2235	3614 m ²	1436,28 m ²	39,74 %
2246	723 m ²	255,78 m ²	35,38 %
2247	1005 m ²	218,77 m ²	21,77 %



Összes telekterület: 6031 m²

összes beépített alapterület: 2238,391 m²

Átlagos telekbeépítettség az érintett telkekre vonatkozóan: $2238,391 / 6031 = 37,11 \%$

Örökségvédelem: A módosítással érintett terület ismert régészeti lelőhelyet érint, a középkori városmag része. A területen védett vagy védelemre érdemes művi érték nincs.

Táji és természeti adottságok vizsgálata, Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A 2235 hrsz-ú iskolaudvaron 2 db nagy fa és egy füves bekerített focipálya található, egyébként az udvar aszfaltozott. Egyébként a területen védett vagy védendő növényállomány nincs, gyenge zöldfelületi fedettségű.

Közlekedés:

Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Az Arany János-József A.- Virág utcai tömb helyi aszfaltozott közutakról közelíthető meg. A Bajcsy-Zs. - József A.- Körösi utcai tömb részben országos közútról (4625 jelű országos mellékút), részben helyi közutakról közelíthető meg. A tervezett módosítás a hálózati kapcsolatokat nem érinti



A nyilak jelölik a módosítással érintett területet

Közüti közlekedés

A terület forgalma döntően a helyi közutakon át bonyolódik. A módosítás várható forgalomművekedést nem eredményez, nem jár érdemi közúti forgalomművekedéssel, mivel meglévő korszerűtlen épületek újjáépítése, racionális megvalósítása a cél. A konyha és étkező egy épülettömegbe kerül az iskolaudvar megnövelése, illetve a tornaterem megépülése érdekében.

Közösségi közlekedés

A településen lényegében nincs, illetve az országos közúton közlekedő távolsági buszok jelentik a közösségi közlekedést. Mivel a módosítás általános iskolát érint, ez közösségi közlekedés fejlesztési igényt nem generál.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A kerékpáros és gyalogos forgalom a jellemző, ez a meglévő utakat használhatja. Jelentős kerékpáros- vagy gyalogos forgalom növekedés nem várható.

Parkolás

A módosítás jelentős parkoló igényt nem generál a jelenlegihez képest. A területen telken belüli parkolás az intézmény jellegéből adódóan jelenleg nincs. Amennyiben ilyen létesül, azt a közterülethez kapcsolódóan, a telekből kirekesztve kell megoldani annak érdekében, hogy minél nagyobb udvar alakulhasson ki.

Környezetvédelem, közmű:

Környezetvédelem:

A tervezett övezeti átsorolás a **környezetvédelmi szakági alátámasztó munkarészt nem érinti.**

A jelenlegi állapothoz képest többlet környezetterhelést lehetővé nem tevő várható beépítés a TRT környezetvédelmi munkarészában foglaltakat gyakorlatilag nem befolyásolja.

Közműellátás:

A vizsgált ingatlanokon, illetve közvetlen környezetükben minden közmű rendelkezésre áll. A tervezett kapacitásbővítés jelentéktelen, a meglévő hálózatokról biztosítható. **A módosítás az eredeti tervet érintő közmű szakági munkarészeket nem érinti.**

Elektronikus hírközlés:

A vizsgált ingatlanok mentén üzemel jelenleg vezetékes elektronikus hírközlési hálózat. Az ingatlanok elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal való ellátása az jelenleg is biztosított, kapacitásbővítést nem igényel, ezért **a módosításnak az eredeti tervet érintő elektronikus hírközlési vonatkozása nincs.**

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Fentiekben vázoltak alapján a településrendezési terv módosítása szükséges és indokolt, elnyert pályázati támogatás lehívhatósága érdekében sürgős. A tornaterem addig nem tud felépülni, amíg a jelenlegi étkezdét el nem bontják. A konyha-étkeзде új helyszínen történő megépítéséhez szükséges a TRT módosítása.

Az övezeti átsorolás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, az egész város érdeke. A két lakóterületi övezetbe sorolt ingatlan intézményi építési övezetbe történő átsorolása tehát közérdek. A Vt településközpont területi intézményi övezetbe történő átsorolása a tényleges használatot követi.

Az Arany János-József A.- Virág utcai tömbben az intézményterületi bővítés a tornaterem kényelmesebb elhelyezése érdekében történik, így azon az ingatlanon még kialakul némi iskolaudvar, zöldfelület. A 2139 hrsz-ú Lk kisvárosias lakóövezettel azonosan kisvárosias lakóövezetbe kell átsorolni a 2141 és 2142 hrsz-ú telkek visszamaradó részét annak érdekében, hogy a visszamaradó telkek beépíthetők maradjanak.

Bajcsy-Zs. - József A.- Körösi utcai tömb meglévő Vt övezete és a hozzácsatolandó 2247 hrszú, Lk övezeti besorolású telek egységes intézményi övezeti átsorolása indokolt.

1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

- szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek,
- szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek,
- szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.

Közlekedés:

A telekösszevonások és övezetbővítések, átsorolások **a közlekedési szakági alátámasztó munkarészt nem érinti**, az összevont telkek megközelítése továbbra is a József Attila utcáról, illetve a Bajcsy-Zs utcáról, gyalogosan a Körösi utcáról történne. Az intézményt továbbra is az Arany János iskola diákjai használják, csak az újonnan épülő konyha főz elszállításra is. Ennek gazdasági bejárata lényegében a mostanival megegyezően a Bajcsy-Zs. utcáról lenne, néhány méterrel arrébb helyezett kapubejáróval. Mivel a módosítás lényeges forgalomnövekedéssel nem jár, a módosítás közlekedési szempontból közömbös.

Közműellátás:

A tervezett kapacitás-bővítés jelentéktelen, a meglévő hálózatokról biztosítható, új hálózati elem létesítése nem szükséges, legfeljebb a hálózatok bővítése jöhet szóba.. **A módosítás az eredeti tervet érintő közmű szakági munkarészeket nem érinti.**

Elektronikus hírközlés:

A vizsgált ingatlanok mentén üzemel jelenleg vezetékes elektronikus hírközlési hálózat. Az ingatlanok elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal való ellátása az jelenleg is biztosított, kapacitásbővítést nem igényel, ezért **a módosításnak az eredeti tervet érintő elektronikus hírközlési vonatkozása nincs.**

Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások:

A módosítás a település zöldfelületi rendszerét, vízfolyásait nem érinti, így a terv zöldfelületi alátámasztó munkarészeit sem érinti.

1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

- védőtávolságok,
- táj és természetvédelmi elemek, területek,
- kulturális örökségvédelmi elemek,
- egyéb védelmi és korlátozó elemek.

Védőtávolságok:

A tervezett módosítás a hatályos tervben szerepeltetett védőtávolságokat nem befolyásolja, nem érinti.

Természet és tájvédelem:

A módosítás természet- és tájvédelmi érdeket nem sért, a táj- és természetvédelmi alátámasztó munkarészeket nem érinti.

Kulturális örökségvédelem:

A módosítással érintett terület régészeti lelőhellyel érintett, a középkori városmag része, melyen védett vagy védendő művi érték nincs. Mivel az alapozási vagy tereprendezési munkák során régészeti lelet előkerülése vélelmezhető, már a beruházás megkezdése előtt ezt jelezni kell a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályán és a Kecskeméti Katona József Múzeumnál (6000, Kecskemét, Bethlen krt. 1.) a régészeti feltárás, illetve a földmunkák során történő régészeti felügyelet biztosítása céljából.

Környezetvédelem:

A tervezett övezeti átsorolás a **környezetvédelmi szakági alátámasztó munkarészt nem érinti.**

Funkcióváltás csak a 2140, 2247 hrsz-ú területen és a 2141-2142 hrsz-ú telkek egy részén történik, a módosítás egyebekben a tényleges használatot követi. A jelenlegi állapothoz képest többlet környezetterhelést a módosítás nem jelent.

1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)

- a terület a hatályos településszerkezeti tervben.
- a javasolt módosítás és indoklása.

A településszerkezeti terv változása:



A tömör kitöltés a meglévő, a sraffozott a tervezett terület-felhasználást jelöli

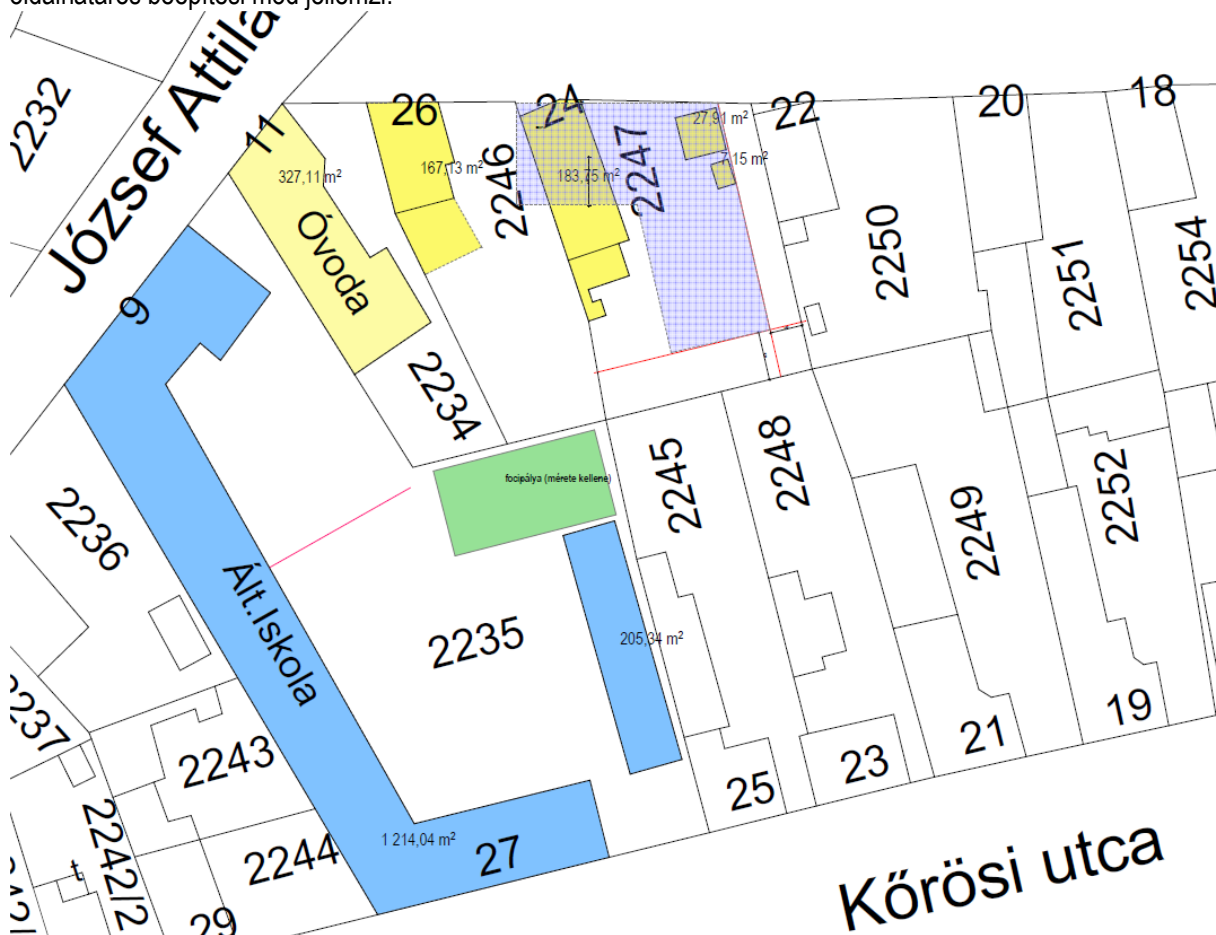
Lk kisvárosias lakóterületből 0,1479 ha, Lke kertvárosias lakóterületből 0,0352 ha, Vt településközpont területből 0,5026 ha átkerül Vi intézményi területbe, mellyel a Vi terület 0,6857 ha-ral nő. Lke területből 0,0630 ha átkerül Lk kisvárosias lakóterületbe. A módosítás eredményeként a Vt terület 0,05023 ha-ral, az Lke terület 0,0982 ha-ral, az Lk terület 0,0849 ha-ral csökken.

Szabályozási koncepció:

Az Arany János-József A.- Virág utcai tömbben lévő módosítás tornaterem kényelmesebb elhelyezése céljából közérdekből történik. Figyelemmel kell azonban lenni arra, hogy a telekhatár-rendezés után visszamaradó telkek átépítése továbbra is lehetséges legyen. Ennek érdekében a legkisebb telekterület csökkentése és a beépítési intenzitás emelése a beépíthetőség mértékének megemelésével indokolt.

A Bajcsy-Zs. - József A.- Körösi utcai tömbben a tervezett beavatkozás a településszerkezetet alapvetően még nem változtatja meg, de az intézményi terület további bővítése már okozhatna kedvezőtlen szerkezeti változást.

Az önkormányzat részéről igény jelentkezett arra, hogy később esetleg emelet ráépítéssel lehetőség legyen az iskola bővítésére. Mivel már most is cél az iskolaudvar növelése, kibontása, ez csak a beépítési magasság kis mértékű növelésével lehetséges. Mivel itt egy lényegében városközponti rekonstrukcióról van szó, szükséges meghatározni mind a kialakítható legkisebb telekterület, mind a beépíthetőség mértékének, mind a legnagyobb beépítési magasságnak az értékeit. Már a jelenlegi beépítési mód is sajátos, inkább a „keretes” mint az oldalhatáros beépítési mód jellemzi.



megvalósítani, mert az „óvoda” feliratú jelenlegi konyhának a nyári szünet kivételével folyamatosan üzemelnie kell.



A tervezett új konyha-étkező alaprajzi vázlata. A keretes jelleg megmarad, azonban a gazdasági bejárat és gazdasági udvar számára helyet kell biztosítani.

A szabályozási terv változása:

A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. Az **Arany János-József A.- Virág utcai tömb** tervezett övezeti jele a hatályos tervvel megegyezően **Vi-7464**, melynek tartalma: intézményi vegyes terület, 1500 m² legkisebb telekterületen, zárt sorú beépítési móddal, legfeljebb 60 % beépíthetőséggel 7,5 m épületmagasságú intézményi épület építhető.

A 2141 és 2142 helyrajzi számú telkek fennmaradó telekrészei és a 2138 hrsz-ú telek tervezett övezeti jele: **Lk-0*262**, melynek tartalma kisvárosias lakóterület, legalább 250 m² kialakítható telekterület, oldalhatáron álló beépítési mód, 60 % beépíthetőség, 5 m legnagyobb épületmagasság

A **Bajcsy-Zs. - József A.- Körösi utcai tömb** tervezett övezeti jele a **Vi-8554**, melynek tartalma: intézményi vegyes terület, 3000 m² legkisebb telekterületen, keretes jellegű beépítési móddal, legfeljebb 50 % beépíthetőséggel 7,5 m épületmagasságú intézményi épület építhető.

A helyi építési szabályzat változása:

A HÉSZ 4. §-a a következő 7. ponttal egészül ki:

„7. Keretes jellegű beépítési mód: Minden telekhatár mentén, közvetlenül a telekhatáron vagy azzal párhuzamosan épület áll vagy állhat keretszerűen kontúrozva a belső udvart. Az így körülépített teleknek nincs elő-, oldal és hátsókertje.”

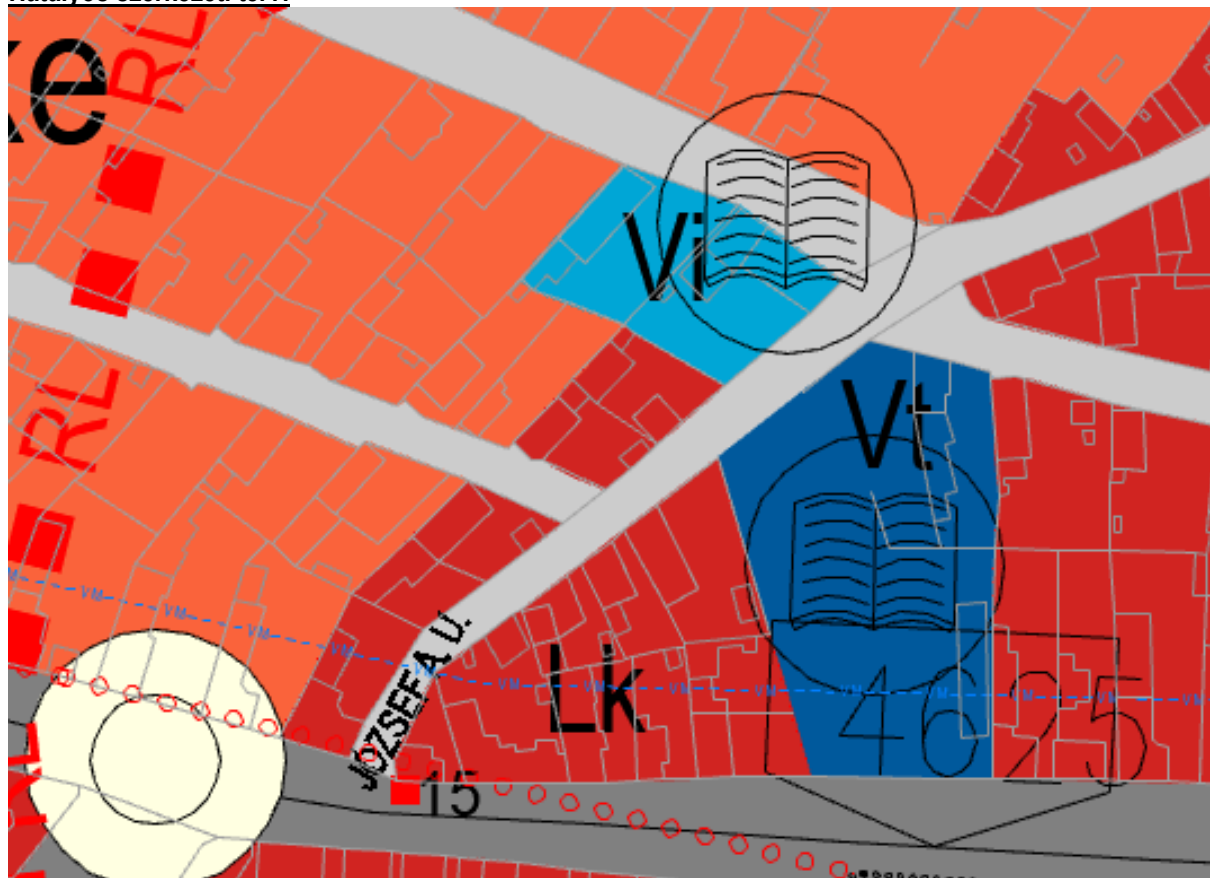
A HÉSZ 8.§(1) b) pontja a következő kialakítható legkisebb telekterület értékkel egészül ki:

„0* = 250 m²”

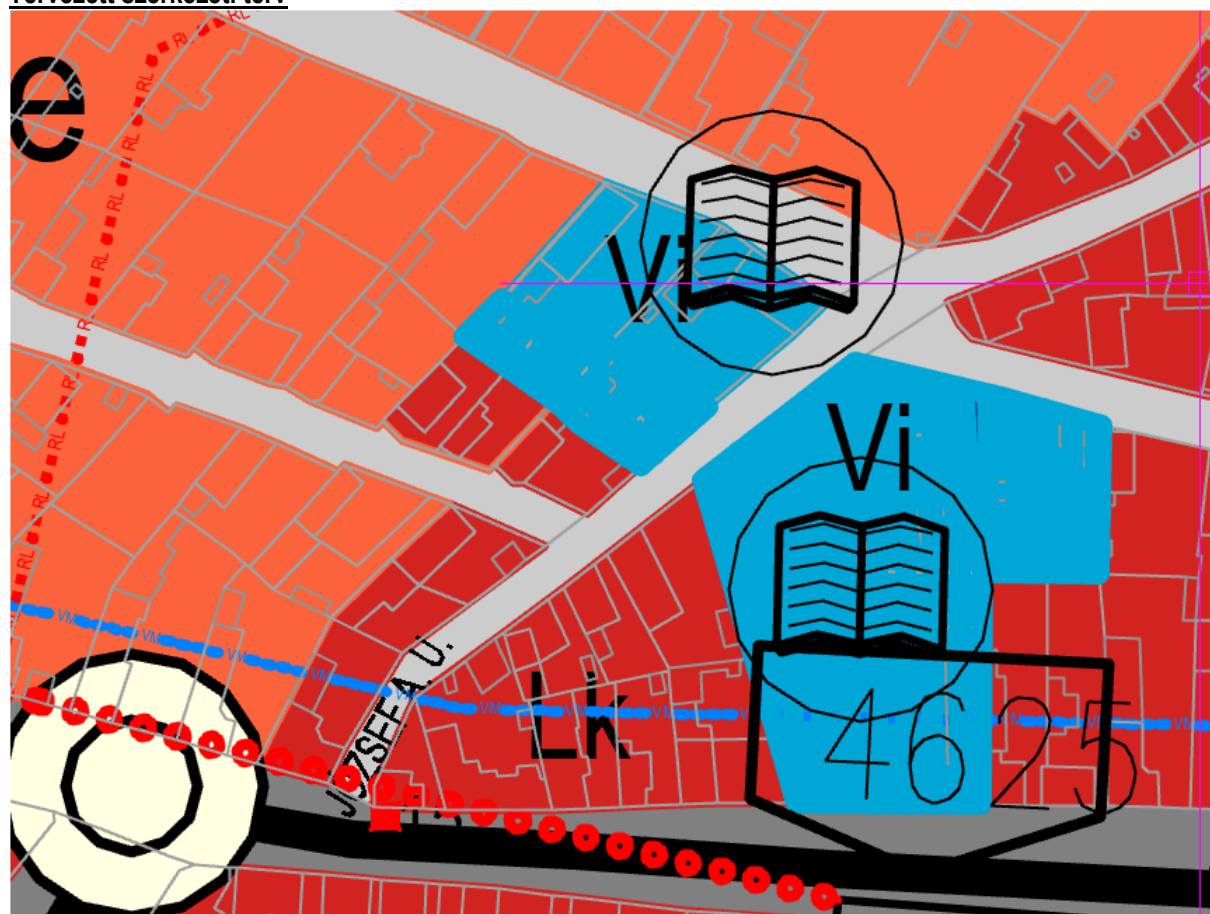
A javasolt módosítás indokolása:

A két iskolai intézményi tömb így azonos építési övezetbe kerül, a beépíthetőség paraméterei és az építési hely egyértelművé válnak, a korrekt hatósági munka alapjául szolgálnak. A közérdekből bővítendő intézményi terület növelése nem lehetetleníti el a terület-igénybevétellel érintett visszamaradó telkek átépítését.

Hatályos szerkezeti terv:



Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv (módosul a B36 számú tervlap)



1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A módosítás már beépítésre szánt területen történik, amely a magasabb szintű területi tervekben „települési térség” övezetbe sorolt, így a területrendezési terv elemeit a módosítás nem érinti, nem befolyásolja.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

Tiszaécske-Város-Jövőképe

„Élhető, vonzó, versenyképes, harmonikusan fejlődő, kulturális és környezeti értékeit védő turisztikai, sport- és térségközpont.”

„A város jövőképe azt a célt fogalmazza meg, hogy hosszú távon, 15-20 éves távlatban Tiszaécske a járáson belül a többi településsel együttműködve természeti, gazdasági és kulturális adottságaira, hagyományaira építve egy vonzó, fenntartható és élhető célpont kíván lenni a lakosság és a turisták számára.”

A tervezett módosítás ennek a jövőképnek és célnak a megvalósítását segíti.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

A módosítás fentiekén túl egyéb javaslatot nem fogalmaz meg.

Biológiai aktivitásérték (BIA) változás:

Az Étv. 7.§(3) b) szerint

„b)⁷⁵ újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

⁷⁵ A 7. § (3) bekezdés b) pontja a 2017: LVII. törvény 12. §-a szerint módosított szöveg.

Mivel a módosítás már meglévő beépítésre szánt területen belül történik, újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, nem kell vizsgálni.