

TISZAKÉCSKE VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

a

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

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Módosítási ügyek ismertetése
Alátámasztó munkarész



Megbízó:

Tiszakécske Város Önkormányzata

6060 Tiszakécske, Kőrösi u. 2.

Tervező:

Rédeiné Bondor Klára ev.

Kecskemét, Mécses u. 40.

Tel.: 76/499-440

Kecskemét, 2018. november

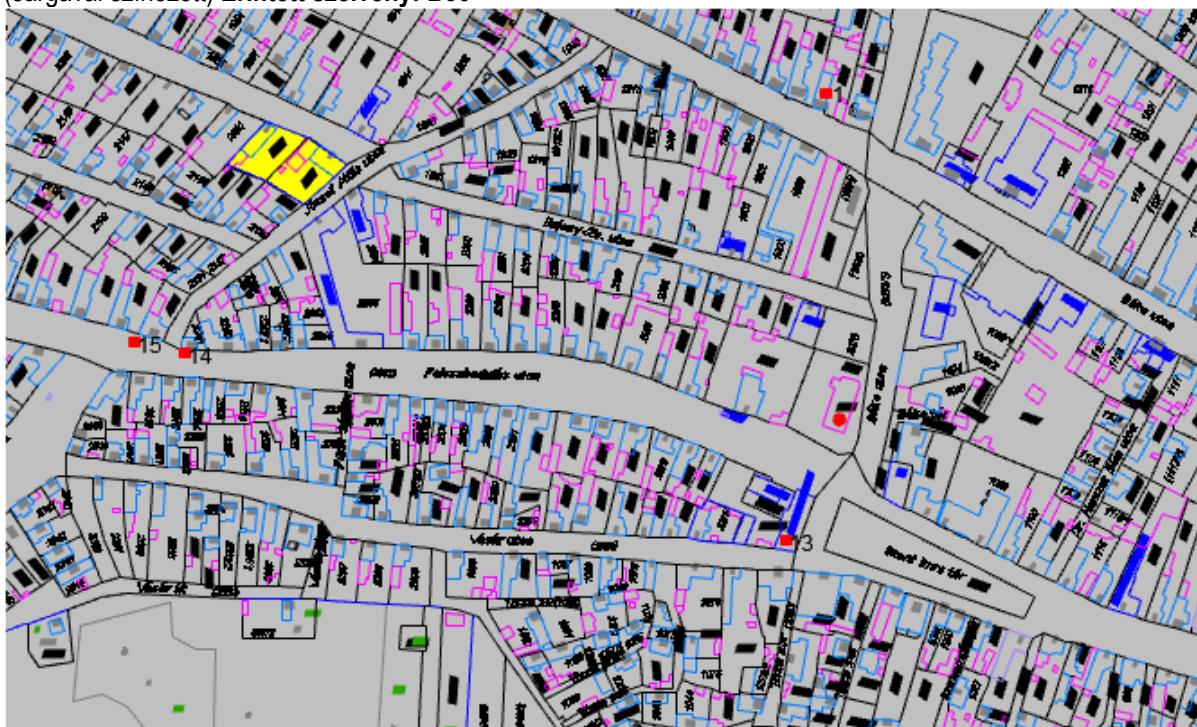
TISZAKÉCSKE VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

a

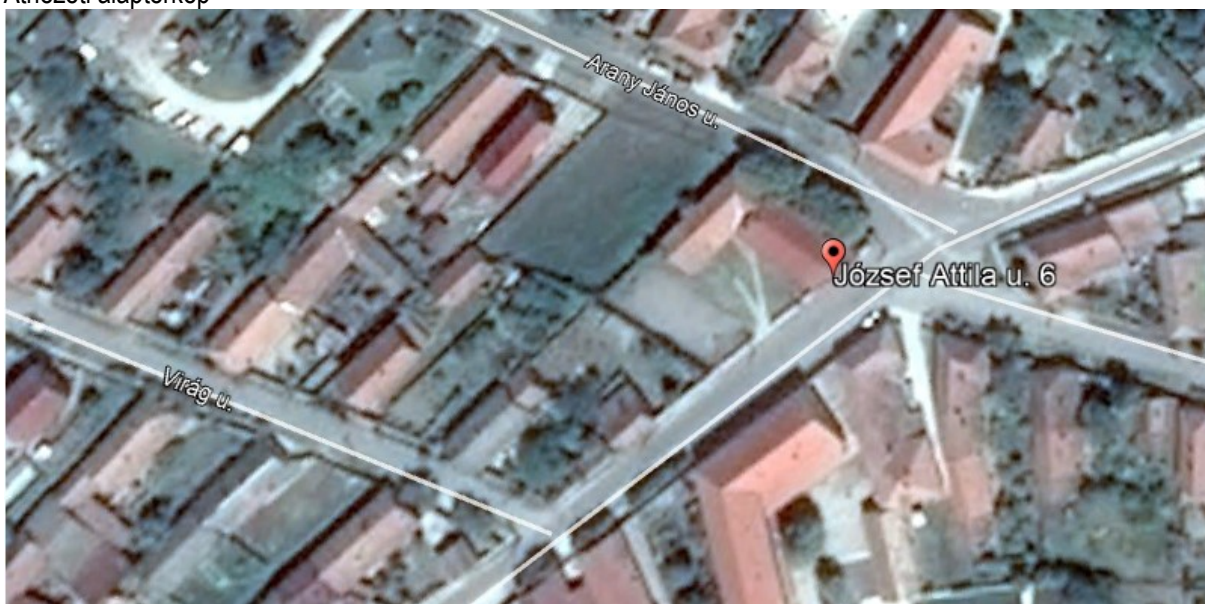
314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (Eljr.) 42. § (2) szerinti tárgyalásos eljárás partnerségi és szakmai egyeztetési szakasz

Tárgy: A Településrendezési Terv tárgyalásos eljárással történő módosítása iskola bővítése valamint „Kék víz ivóvízminőség javító program keretében vízműtelep fejlesztése érdekében

1. **Helyszín:** Tiszakécske Város Önkormányzat Képviselő-Testülete 97/2018.(IX.27.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánított 2231 és 2232 helyrajzi számú terület.
(sárgával színezett) **Érintett szelvény:** B36



Átnézeti alaptérkép



Műholdkép (forrás : Google Earth)



Alaptérkép

BKMKH Kecskeméti Járási Hivatala Kecskemét 6000, Fecske utca 25.	
Ingatlan leíró adatai 2018.08.31	
TISZAKÉCSKE Belterület 2231 helyrajzi szám	Szektor: 53 Térképszelvény:
6060 TISZAKÉCSKE Arany János utca 1.	
I. rész	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2
min.o	kat.t.jöv. alosztály adatok
	k.fill. ter. kat.jöv
	ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0 962 0.00

BKMKH Kecskeméti Járási Hivatala Kecskemét 6000, Fecske utca 25.	
Ingatlan leíró adatai 2018.08.31	
TISZAKÉCSKE Belterület 2232 helyrajzi szám	Szektor: 53 Térképszelvény:
6060 TISZAKÉCSKE József Attila utca 6.	
I. rész	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2
min.o	kat.t.jöv. alosztály adatok
	k.fill. ter. kat.jöv
	ha m2 k.fill

. Kivett általános iskola	0 1025 0.00

2. Helyszín: Magyarország Kormánya 272/2017. (IX. 14.) rendeletével nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyel érintett 590 helyrajzi számú terület, Szabolcska M. u. 50. (sárgával színezett) Érintett szelvény: B38



Átnézeti alaptérkép



Geodéziai felmérés alapján kiegészített alaptérkép



Műholdkép (forrás : Google Earth)

BKMKH Kecskeméti Járási Hivatala
Kecskemét 6000, Fecske utca 25.

Ingatlan leíró adatai

2018.11.23

TISZAKÉCSKE
Belterület 590 helyrajzi szám

Szektor: 53
 Térképszelvény:

6060 TISZAKÉCSKE Szabolcska Mihály utca 50.

I. rész

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett szivattyúház	0	3843	0.00	

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

1. számú ügy: A KLIK részéről igény jelentkezett a József Attila utca 6. (hrs: 2232) szám alatti iskola tornateremmel történő bővítése céljából a településrendezési terv módosítására.

A 2232 helyrajzi számú, 1025 m² területű telek jelenlegi beépítettsége 38,83 %, övezeti besorolása: kisvárosias lakóterület, beépíthetősége 60 %, megengedett beépítési magassága 5,00 m. A beépíthetőség tartaléka 217 m², amely kevés a tornaterem megvalósításához, továbbá ha ezt kihasználnák, udvar nem maradna. A megengedett 5,0 m beépítési magasság nem elégséges egy korszerű tornaterem kialakításához.

Ezért kézenfekvő a telek bővítése úgy, hogy azt összevonják a szomszédos „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 2231 helyrajzi számú, 962 m² területű telekkel. Ez a telek a szabályozási tervben kertvárosias lakóterületi besorolású, beépíthetősége 30 %, megengedett épületmagassága szintén 5,0 m. Mindkét ingatlan önkormányzati tulajdonban van, a telekösszevonás hatósági eljárását megindították.

A helyi építési szabályzat ugyan nem tiltja eltérő építési övezetbe sorolt telkek összevonását, de az egyéb építési szabályok az így összevont telekre nem változnak, vagyis úgy kell értelmezni, mintha a telket össze sem vonták volna.

A szakhatóságként eljáró építésügyi hatóság az eljárását felfüggesztette a településrendezési terv módosításának jóváhagyásáig.

Célszerű tehát a jelenleg 2 lakóövezeti besorolású telek egy övezetbe történő átsorolása, továbbá intézményterületbe történő besorolása. A beépítési paraméterek tekintetében is módosítás szükséges. A telekösszevonással keletkező ingatlan területe 1987 m² lesz, így a minimális telekterületet javasolt „kialakult”-ról minimum 1500 m²-re módosítani.

Az így keletkező telken 60 % beépíthetőség esetén 794 m² bővítésre lenne lehetőség. Ez a terület lehetővé teszi egy kb. 540 m² területű tornaterem és kiszolgáló helyiségei megépítését, de a 7-8 m szükséges szabad belmagasság már csak a beépítési magasság megemelésével biztosítható.

A területet Tiszakécske Város Önkormányzat Képviselő-Testülete 97/2018.(IX.27.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

2. számú ügy: Magyarország Kormánya az egyes ivóvízminőség-javítási, szennyvíz-elvezetési és -tisztítási, valamint hulladékgazdálkodási beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 272/2017. (IX. 14.) Korm. rendelettel kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította a „Kék-víz” Észak-Bács-Kiskun Megyei Ivóvízminőség-javító Program keretében megvalósuló beruházásokat. Az 1. számú melléklet 94. sora tartalmazza a beruházást.

94	„Kék-víz” Észak-Bács-Kiskun Megyei Ivóvízminőség-javító Program	„Kék-Víz” - Észak-Bács-Kiskun Megyei Ivóvízminőség-javító Társulás
----	---	--

A beruházás keretében a tervezett klórdioxid adagoló épület építési engedélyezése során derült ki, hogy a tervezéssel érintett telek meglévő beépítettsége nem teszi lehetővé a beruházás megvalósulását, mivel az érintett telek beépítésre nem szánt vízgazdálkodási üzemi terület övezetbe sorolt, ahol a legnagyobb megengedett beépítettség a helyi építési szabályzat 57.§(2) h) pontja szerint 5 %, amely az OTÉK hatályos előírásai szerint sem növelhető 10 % fölé.

A beruházás megvalósítása érdekében a telek beépítésre szánt területbe sorolása szükséges.

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.

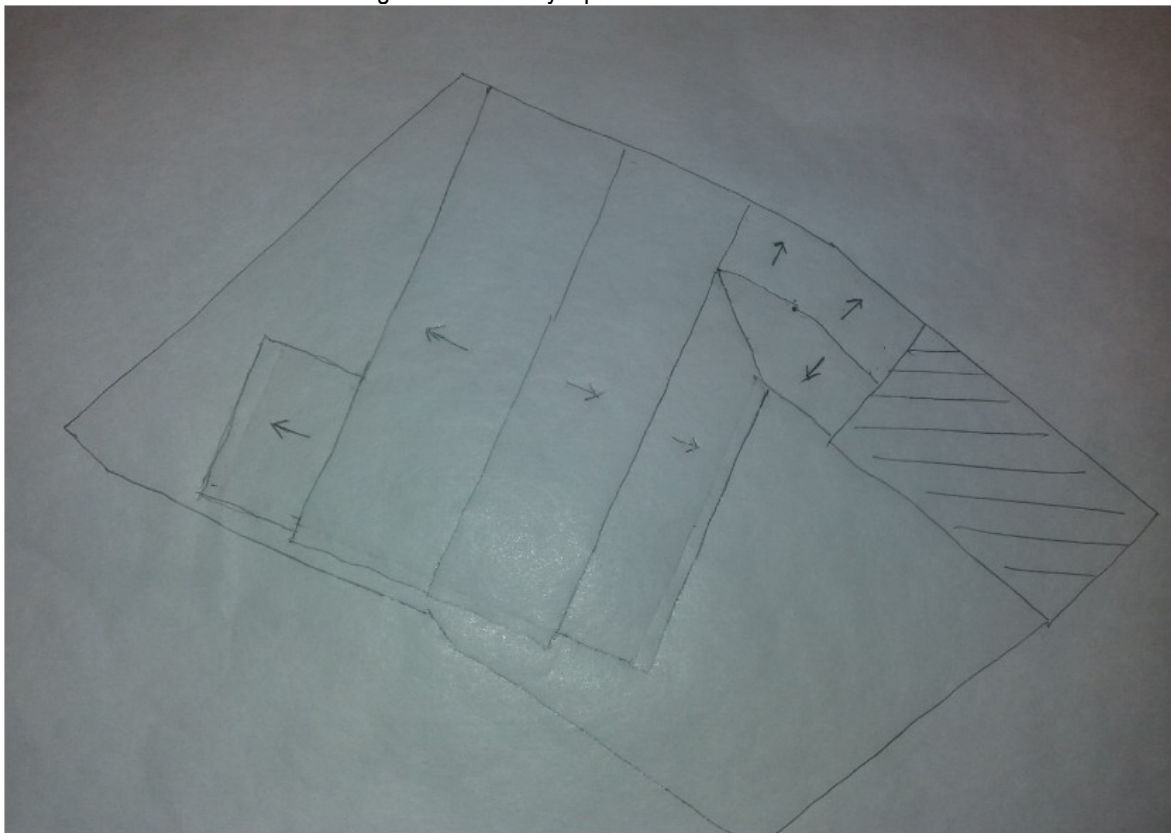
1. számú ügy: iskola bővítése érdekében a 2231 és 2232 hrsz-ú ingatlanok összevonhatósága céljából történő módosítás

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

Településrendezés:

Fentiekben vázoltak alapján a településrendezési terv módosítása szükséges és indokolt, elnyert pályázati támogatás lehívhatósága érdekében sürgős.

Az intézményi területbe történő 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.



Az épülettervező által szolgáltatott beépítési vázlat alapján a javasolt beépítési mód zártosú, az építési hely így nagyobb, a tornateremmel történő összeépítés gazdaságosan megvalósulhat. Indokolt a teljes telekterület építési helyé nyilvánítása a tűztávolságok betartásának feltételével.

Ez azonban nem jelenti azt, hogy a telket az Arany János utca mentén végig kell építeni. Az épületmagasság számítása egy átlagszámításból ered, ezért mivel földszintes a jelenlegi beépítés, a kb. 8 m szabad belmagasságú tornaterem felépíthető 7,5 m beépítési magasság mellett is.

Örökségvédelem:

A módosítással érintett terület régészeti lelőhellyel érintett, a középkori városrész 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.

Közlekedés:

A telekösszevonás **a közlekedési szakági alátámasztó munkarészt nem érinti**, az összevont telek megközelítése továbbra is a József Attila utcáról történne, az Arany János utca felől egy kapubejáró meg is szűnne. Az intézményt továbbra is az Arany János iskola diákjai használnák, csak a jelenlegi tornaszoba helyett korszerű tornatermet tudnának használni. Mivel a módosítás forgalomnövekedéssel nem jár, a módosítás közlekedési szempontból közömbös.

Környezetvédelem, közműellátás:

Környezetvédelem:

A tervezett övezeti átsorolás a **környezetvédelmi szakági alátámasztó munkarészt nem érinti**. Funkcióváltás csak a 2231 hrsz-ú területen történik, a 2232 hrsz-ú telken a módosítás a tényleges használatot követi. A jelenlegi állapothoz képest többlet környezetterhelést lehetővé nem tevő várható beépítés a TRT környezetvédelmi munkarészeiben 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.**

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A településszerkezeti terv változása:

Lk kisvárosias lakóterületből 0,1025 ha, Lke kertvárosias lakóterületből 0,0962 ha átkerül Vi intézményi területbe, mellyel a Vi terület 0,1987 ha-ral nő.

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 értékéhez 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.

A szabályozási terv változása:

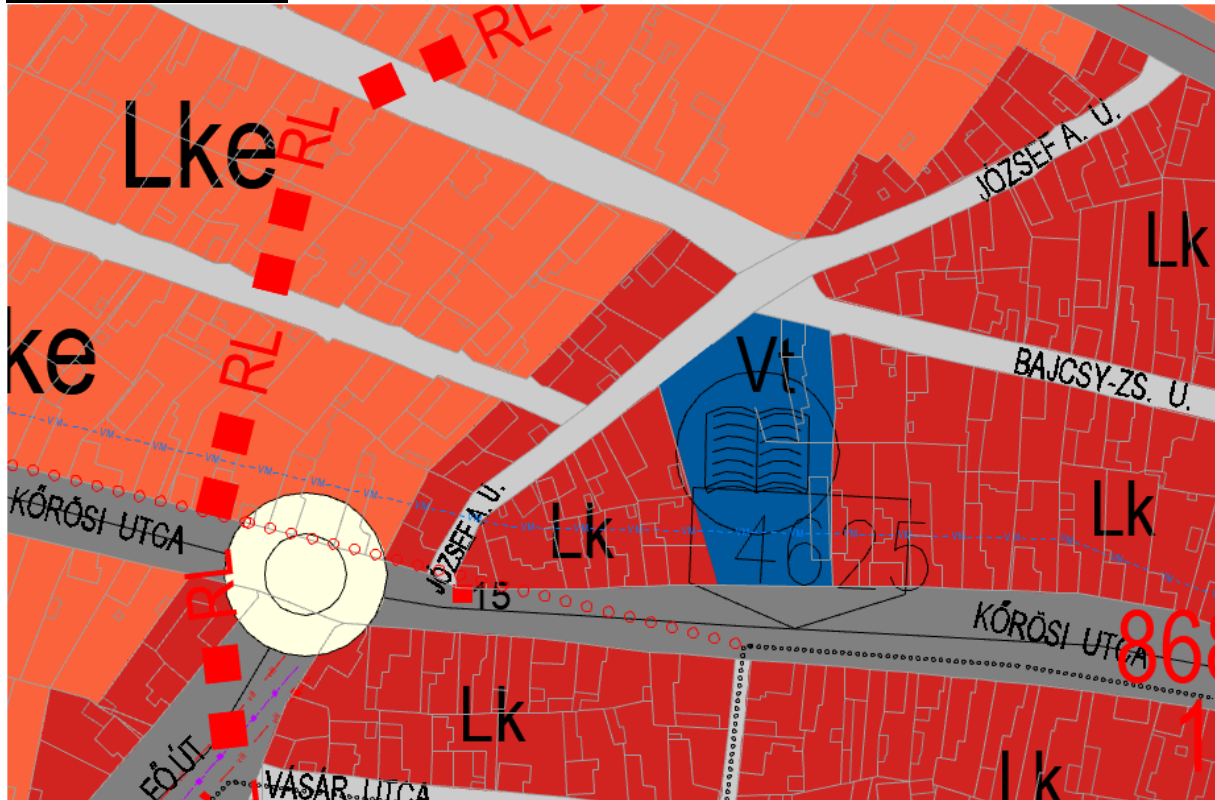
A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. A tervezett övezeti jel: Vi-7464, melynek tartalma: intézményi vegyes terület, 1500 m² legkisebb telekterületen, zártosuló beépítési móddal, legfeljebb 60 % beépíthetőséggel 7,5 m épületmagasságú intézményi épület építhető.

A helyi építési szabályzat változása:

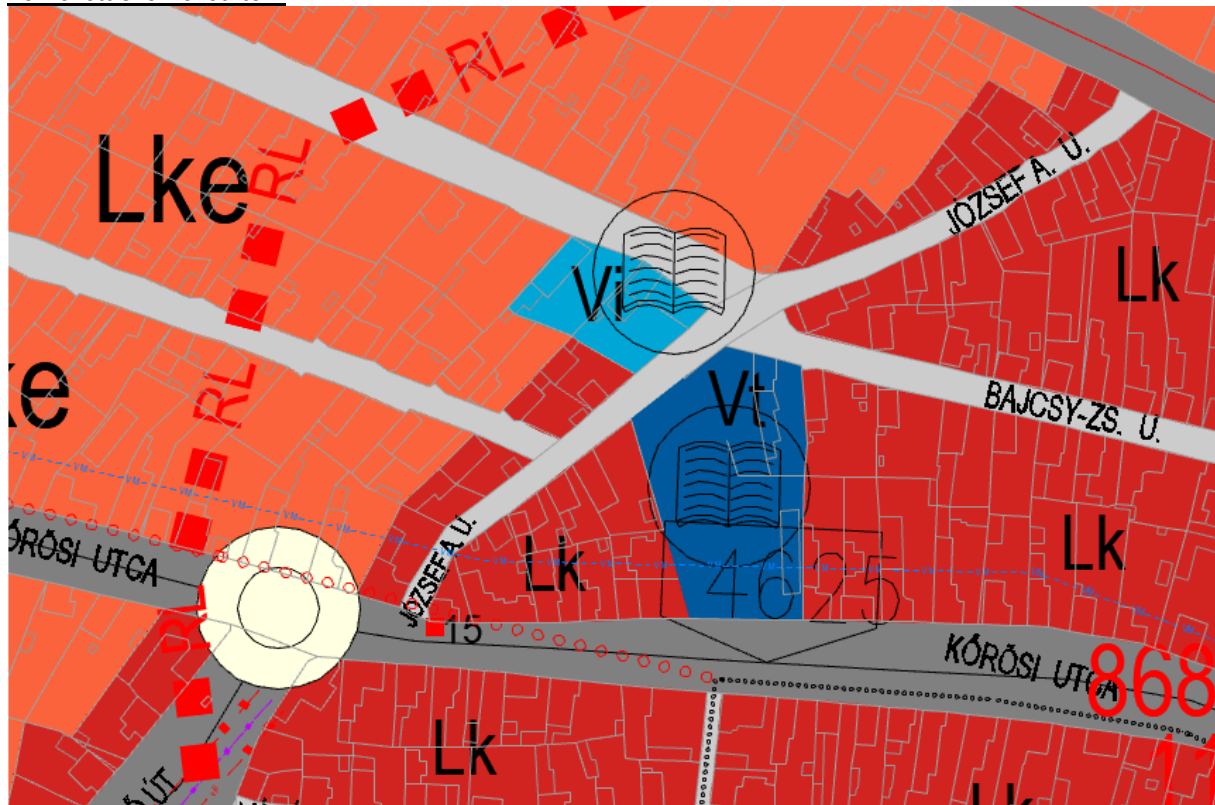
A HÉSZ 39. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A 2231 és 2232 hrsz-ú ingatlanok összevonásával keletkező (Arany J. utca-József A. utca sarok) intézményterület teljes területe a tűztávolságok betartásának feltételével építési helynek minősül.”

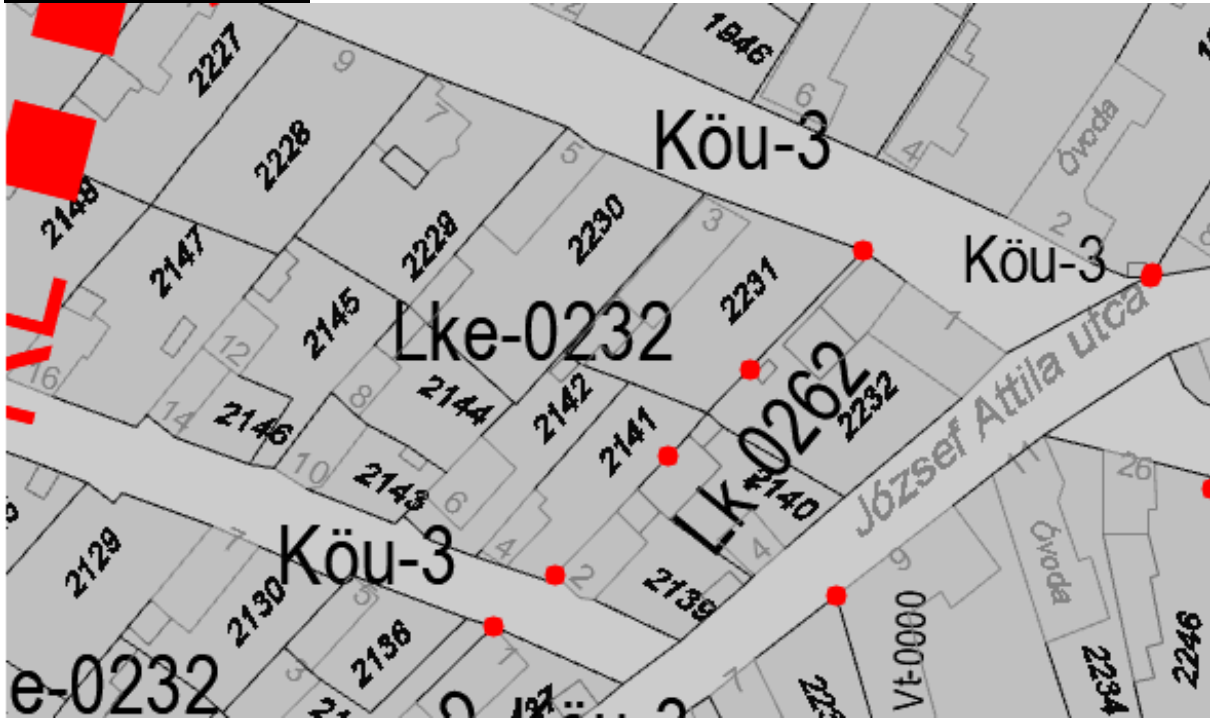
Hatályos szerkezeti terv:



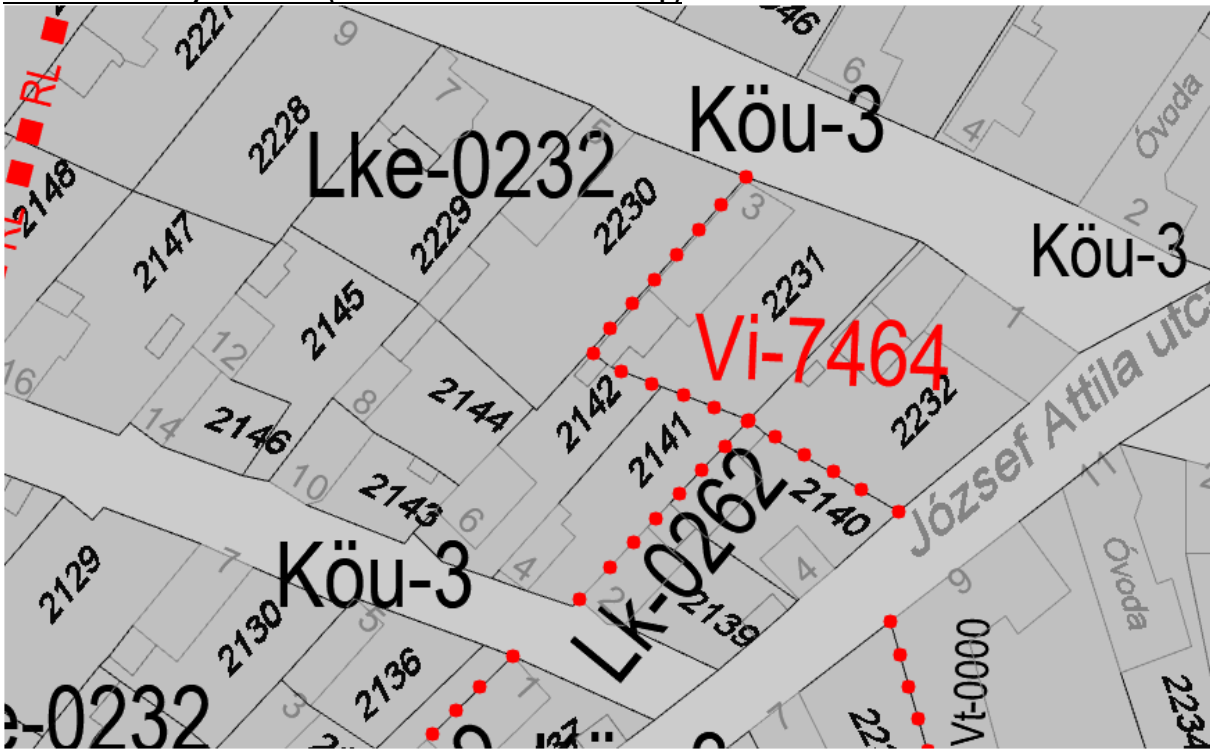
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv (módosul a B36 számú tervlap)



2. számú ügy: ivóvízminőség-javító program keretében megvalósuló beruházás céljából történő módosítás

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

Településrendezés:

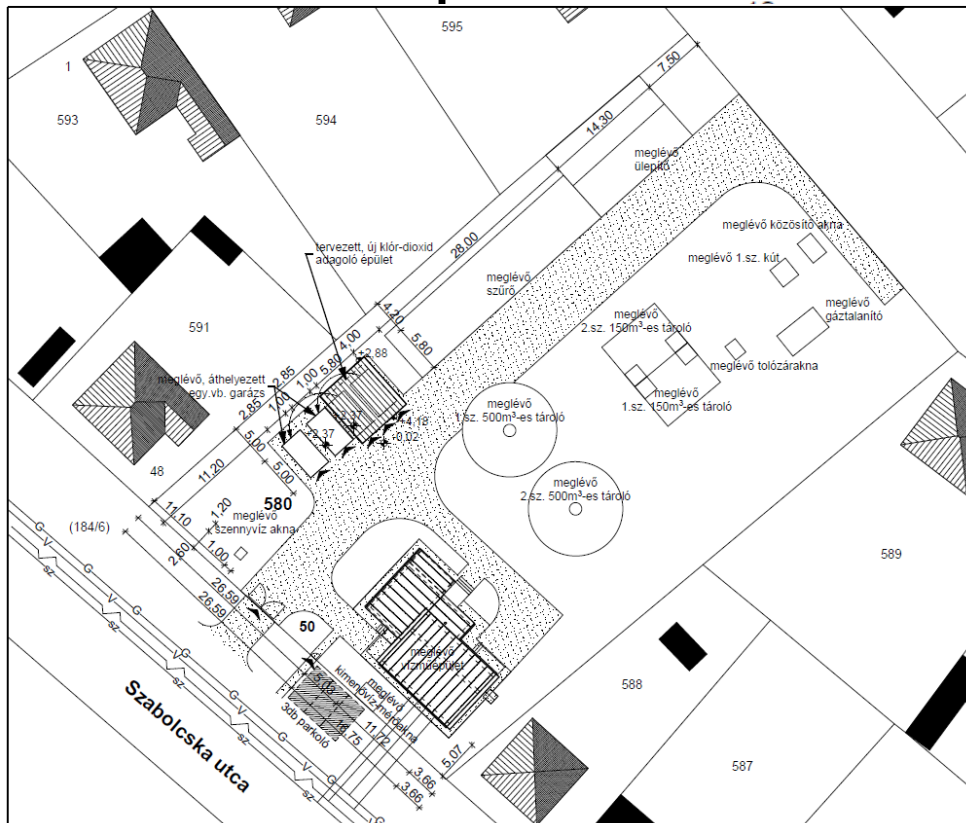
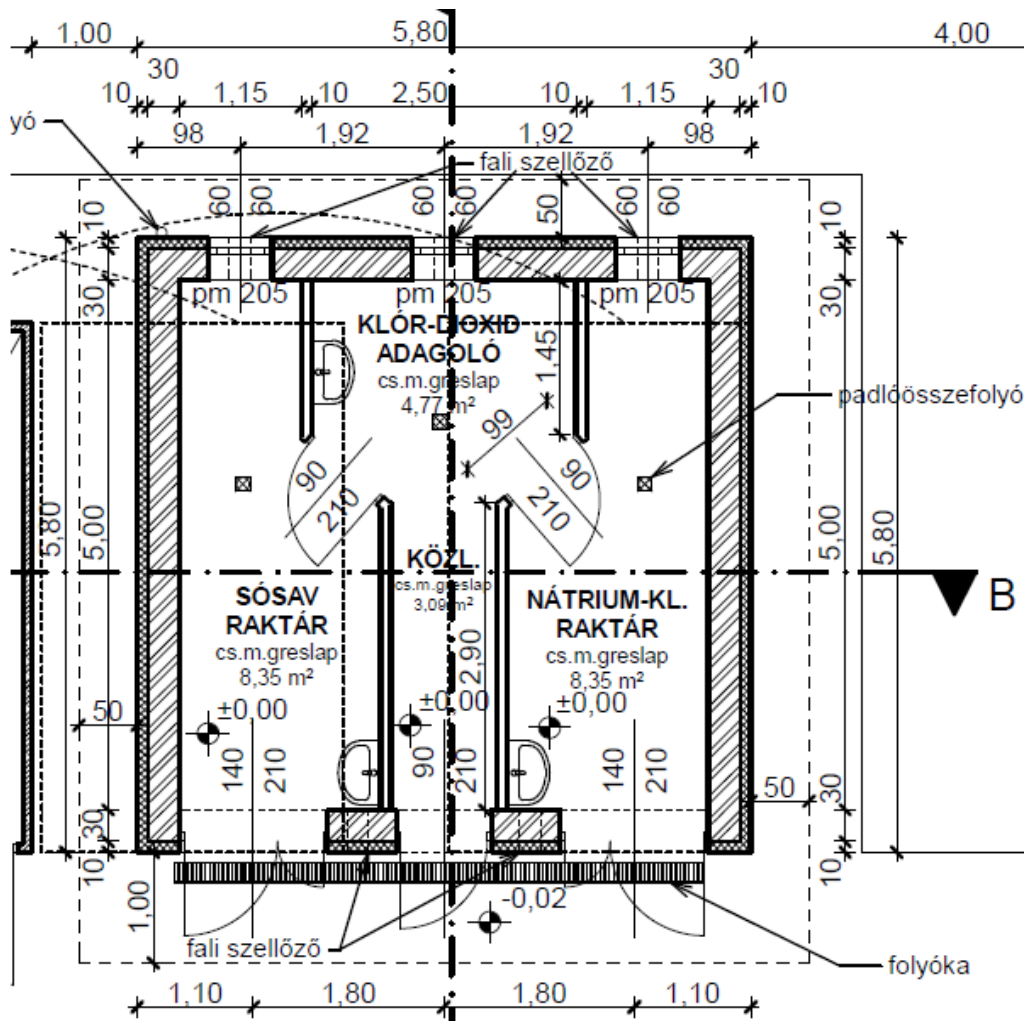
Fentiekben vázoltak alapján a településrendezési terv módosítása szükséges és folyamatban lévő engedélyezési eljárás okán sürgős.

A terület bemutatása:



A tervezett beruházás bemutatása:

A tervezett épület a víztisztításhoz szükséges vegyszerek és eszközök tárolására szolgál. Beépített alapterülete 33,64 m². Beépítési magassága tervezői számítás szerint 3,81 m². Az épület hagyományos falazott szerkezetű, félnyereg-tetős épület.



A tervezői adatszolgáltatás alapján számított mutatók:

Telekterület: 3843 m²

Meglévő beépítettség: 18,7 %, tervezett beépítettség: 19,57 %

Meglévő zöldfelületi fedettség: 57,2 %, Tervezett zöldfelületi fedettség: 53,18 %

A jelenleg beépítésre nem szánt övezetbe sorolt terület beépítésre szánt területbe sorolása szükséges, mert a jelenlegi beépítettség meghaladja a 10 %-ot, így további beépítésre nincs lehetőség.

Mivel a telek határos a kijelölt gyógyhely területével, gazdasági övezetbe történő átsorolás nem javasolt. A telek nagy zöldfelületi fedettségét továbbra is javasolt fenntartani. Fentiekre tekintettel új különleges beépítésre szánt területi kijelölés javasolt „vízmű üzemi terület” (betűjele: K-Vü) megnevezéssel.

A javasolt beépítési mód szabadon álló, a megengedett beépíthetőség: 30 %, a megengedett beépítési magasság a meglévő emeletes épület későbbi bővíthetősége érdekében 7,5 m, a legkisebb zöldfelület aránya 40 %.

Örökségvédelem:

A módosítással érintett terület régészeti lelőhellyel nem érintett, rajta védett vagy védendő művi érték nincs. Amennyiben az építési tevékenység során régészeti lelet előkerülése vélelmezhető, a munkát azonnal le kell állítani és haladéktalanul jelezni kell azt a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályán és a Kecskeméti Katona József Múzeumnál (6000, Kecskemét, Bethlen krt. 1.) a leletmentés biztosítása céljából.

Közlekedés:

A módosítás **a közlekedési szakági alátámasztó munkarészt nem érinti**, a telephely meglévő közlekedési kapcsolatokkal, kapubejáróval rendelkezik, új útkapcsolat nem létesül. Mivel a módosítás forgalomnövekedéssel sem jár, **a módosítás közlekedési szempontból közömbös**.

Környezetvédelem, közműellátás:

Környezetvédelem:

A tervezett övezeti átsorolás **a környezetvédelmi szakági alátámasztó munkarészt gyakorlatilag nem érinti**. Funkcióváltás sem történik, a beépítésre szánt területbe történő átsorolás csak a telken meglévő létesítmények bővítése céljából történik. 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 beruházás kapacitás-bővítéssel nem jár. **A módosítás az eredeti tervet érintő közmű szakági munkarészeket nem érinti**.

Elektronikus hírközlés:

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

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A településszerkezeti terv változása:

Vü beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területből 0,3843 ha átkerül K-Vü különleges beépítésre szánt vízmű üzemi területbe, mellyel a K-Vü építési övezet létrejön.

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 értékéhez 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.

BIA változás előtt: $Vü \cdot 6 \cdot 0,3843 = 2,3058$

BIA változás után: $K \cdot Vü \cdot 1,5 \cdot 0,3843 = 0,5765$

Változás: $0,5765 - 2,3058 = -1,7293$ csökkenés, amit kompenzálni kell.

A kompenzáció módja:

Általános mezőgazdasági terület erdő övezetbe átsorolásával $1,7293 / (9 - 3,7) = 0,3263$ ha szükséges.

Az erdészeti hatóság adatszolgáltatása alapján elsődleges rendeltetésű erdő a 0221/28 helyrajzi számú terület világoskékkel jelzett része:



A hatályos településrendezési terv szerint azonban ennek csak egy része erdőövezetbe sorolt. Érintett szelvény: B49



A sárgával körülhatárolt terület nagysága: 0,9201 ha, amelyet Eg gazdasági erdő övezetbe sorolunk át.

BIA változás előtt: Má $3,7 \cdot 0,9201 = 3,4044$

BIA változás után: Eg $9 \cdot 0,9201 = 8,2809$

Változás: $8,2809 - 3,4044 = 4,8765$ pontérték, amely bőven kompenzálja az 1,7293 csökkenést.

A szabályozási terv változása:

A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. A tervezett övezeti jel: K-Vü-0134, melynek tartalma: különleges beépítésre szánt vízmű üzemi terület, kialakult telekterület, szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 30 % beépíthetőséggel, 7,5 m épületmagasságú, a terület rendeltetését szolgáló épület építhető.

A BIA veszteség kompenzálása érdekében a szabályozási tervben Eg gazdasági erdő övezetbe kerül a 0221/28 helyrajzi számú terület erdővel már betelepített része.

A helyi építési szabályzat változása:

A HÉSZ 7.§(1) bekezdése kiegészül a következő dg) ponttal:

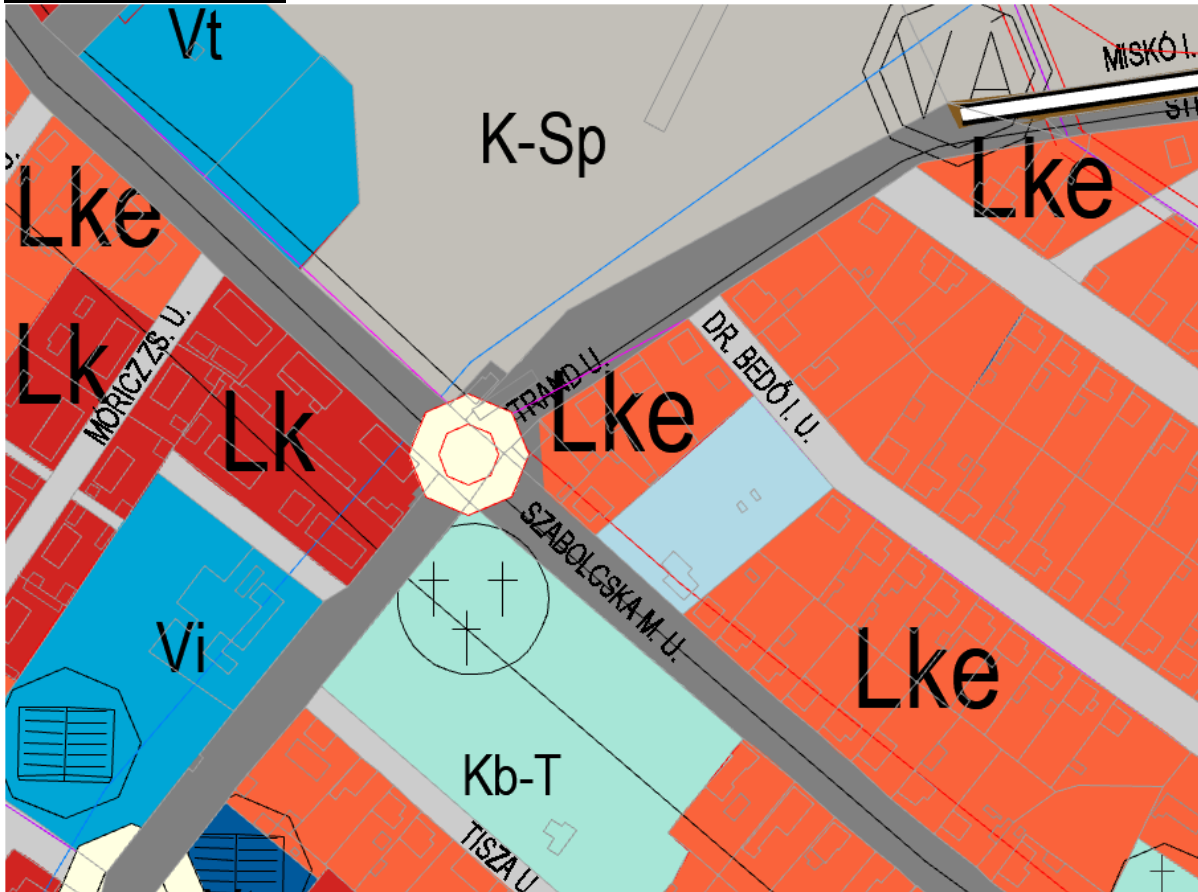
„ dg) vízmű üzemi terület (betűjele: K-Vü)”

A HÉSZ a következő 49/A §-sal egészül ki:

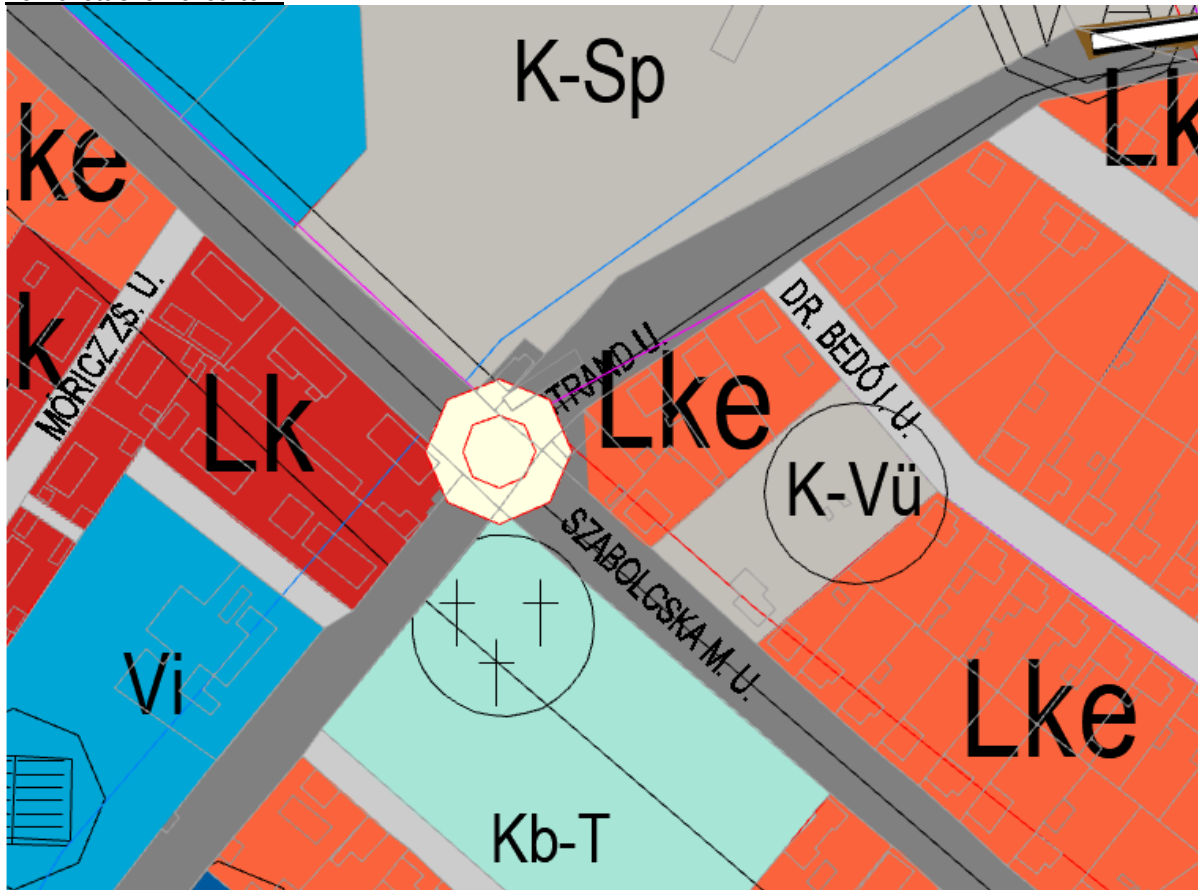
„49/A. §

- (1) **A K-Vü jelű különleges vízmű üzemi területen csak a létesítmény üzemserű működéséhez szükséges, továbbá a víz kezelésére, tárolására, tisztítására szolgáló építmények helyezhetők el.**
- (2) **Telekhatártól való telepítési távolság meghatározásakor a tényleges meglévő vagy tervezett épületmagasságot és a legkisebb tűztávolságot kell figyelembe venni.**
- (3) **A telekterület 40 %-át többszintes növényzettel kell beültetni.**
- (4) **A K-Vü jelű területen a közművesítettség mértéke: egyedileg határozandó meg, de hiányos is lehet.”**

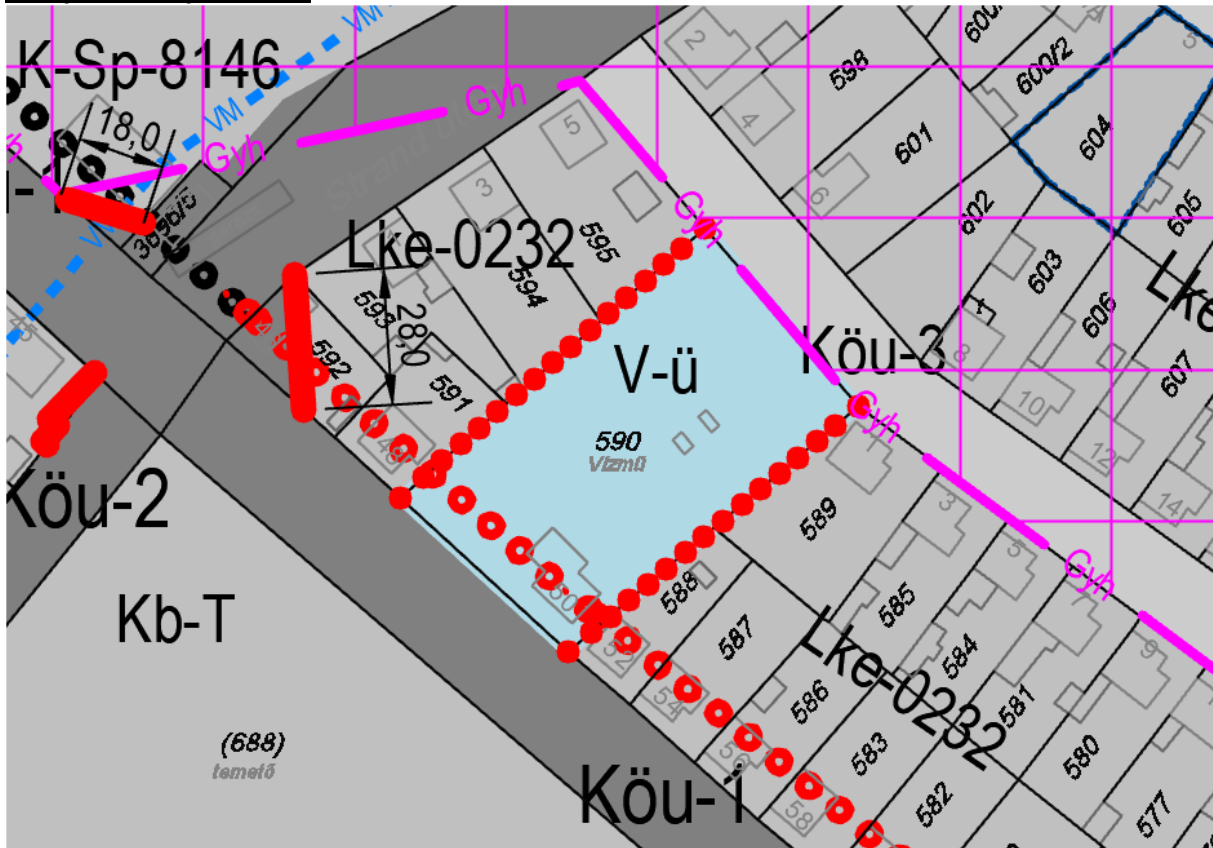
Hatályos szerkezeti terv:



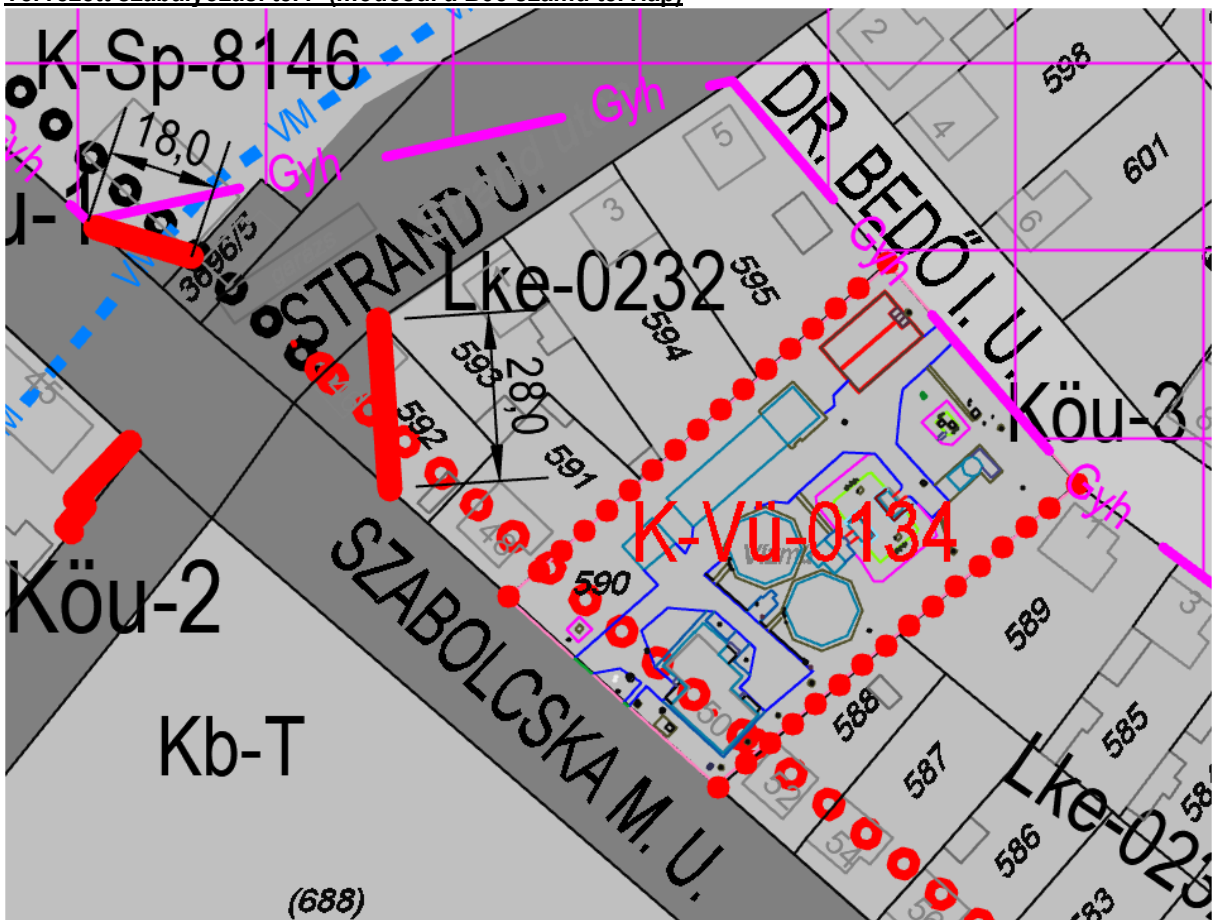
Tervezett szerkezeti terv:



Hatályos szabályozási terv

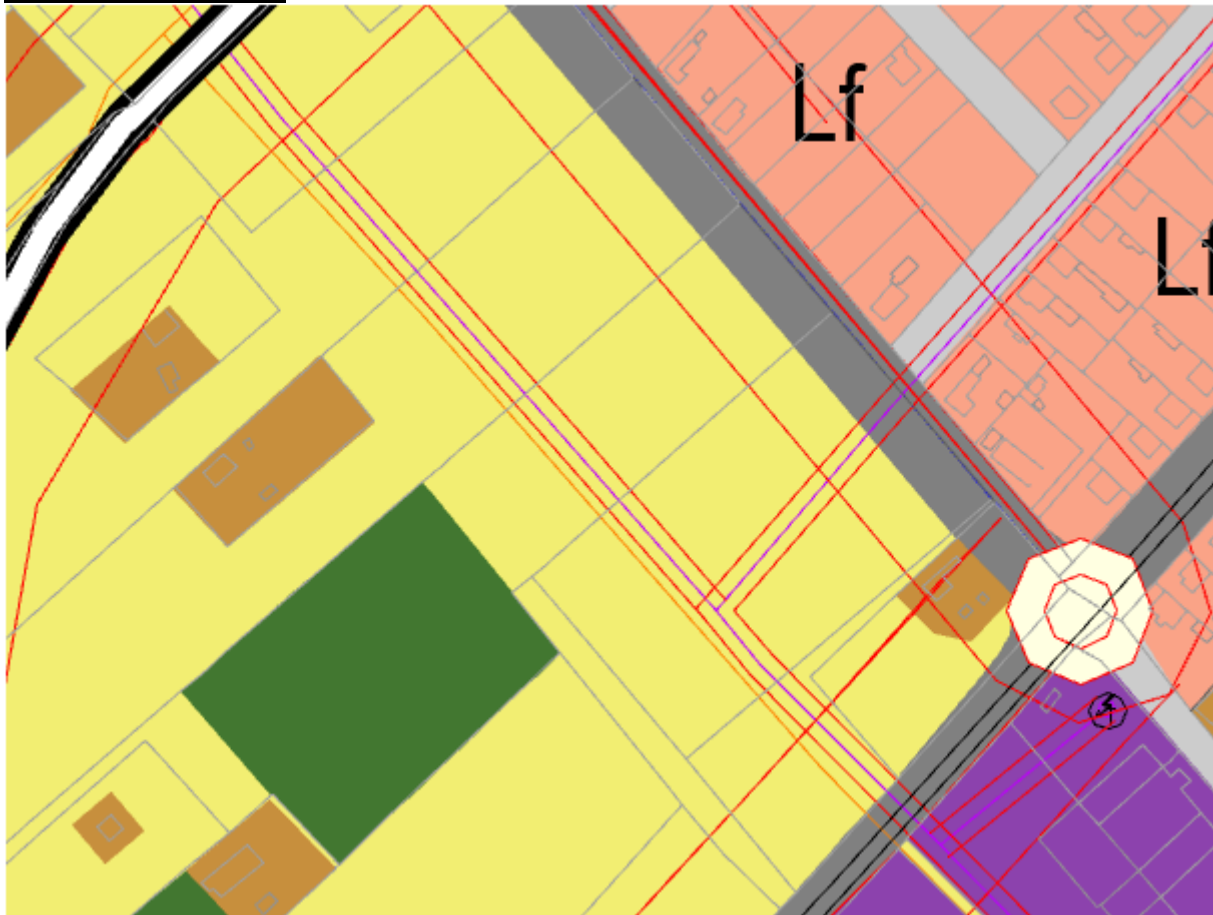


Tervezett szabályozási terv (módosul a B38 számú tervlap)



Biológiai aktivitásérték veszteség kompenzálása érdekében történő módosítás:

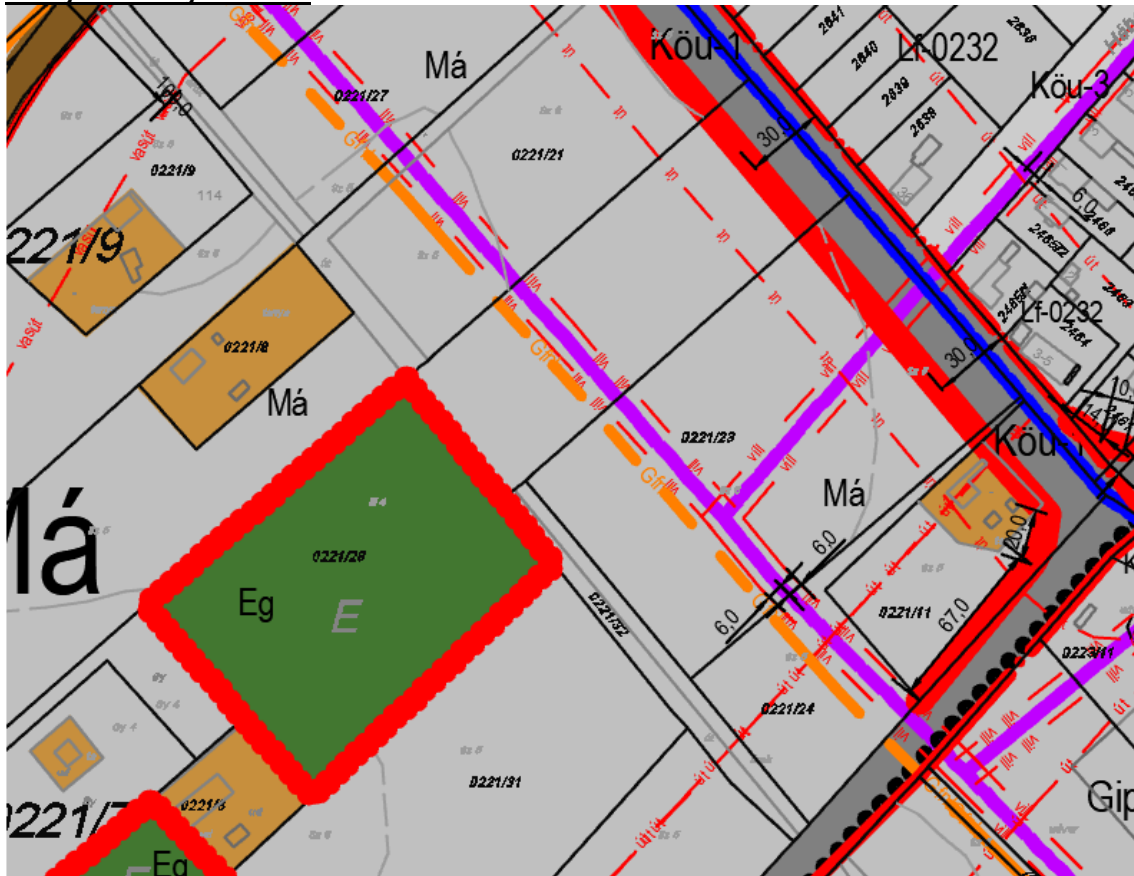
Hatályos szerkezeti terv:



Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv (módosul a B49 számú tervlap)

