

TISZAKÉCSKE VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
a

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

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



Megbízó:
Tiszakécske Város Önkormányzata
6060 Tiszakécske, Kőrösi u. 2.

Felelős tervező:
Rédeiné Bondor Klára ev. TT, É1 03-0093
Kecskemét, Mécses u. 40.
Tel.: 76/499-440
és munkatársai

Tájrendezés:	Máté Zita	Tk- 03-0353
Közlekedés:	Halász István	Tkö-03-0785
Környezetvédelem, közművek:	Csuvár Gábor	SZKV-1.1., -1.2., -1.3., 1.4./03-0218, TE-T/03-0218, TV-T/03-0218
Elektronikus hírközlés	Csuvár Gábor	TH-T/03-0218

Kecskemét, 2021. július

TISZAKÉCSKE VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

a

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

Tárgy: A TRT tárgyalásos eljárással történő részleges módosítása a Szolnoki út 2-4. számú, 1208 helyrajzi számú ingatlanon fizioterápiai központ és önkormányzati bérlakások építése érdekében.

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

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

Mivel a módosítással érintett terület települési területen belül, beépítésre szánt területen van, a módosítás sem a magasabb szintű koncepciókat, sem a területrendezési terveket nem érinti, az azokkal való kapcsolatot nem befolyásolja.

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Mivel egészségügyi rendeltetésű intézményi területen az OTÉK 17.§-a értelmében lakás nem helyezhető el, a Vt övezetbe történő átsorolás indokolt. Mivel az egészségügyi központ korábban tervezett nagy volumenű bővítése okafogyottá vált, a barnamezős terület rekonstrukciója csak úgy valósulhat meg, ha az új épület emeletén lakások is épülhetnek. Mivel önkormányzati bérlakásokra a településen nagy igény van, a telek „Vt” településközpont övezetbe történő átsorolása biztosítja azt, hogy a meglévő egészségügyi központhoz igazodó, esetleg azzal földszinten összeépíthető épület épüljön az emeleti szinteken lakásépítési lehetőséggel. Az így átsorolt övezet a szomszédos városközponti területekkel azonos Vt övezetbe kerül.

1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI



Vi intézményterületből

2818 m2 átkerül Vt településközpont területbe

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

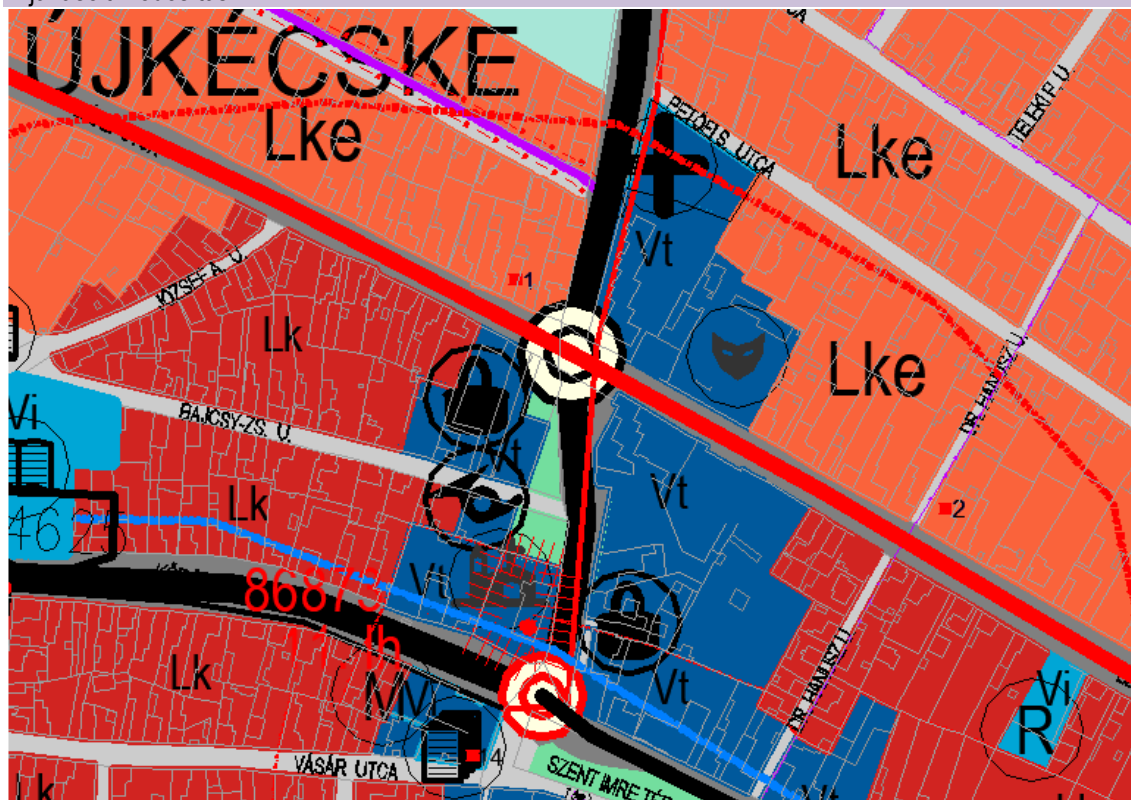
(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)

A terület a hatályos településszerkezeti tervben



A terület övezeti besorolása: Vi intézményi (vegyes) terület

A javasolt módosítás



A Vt övezetben az OTÉK 16.§-a alapján elhelyezhetők:

„**16. §¹⁷** (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – **a lakó rendeltetésen kívül** – :

- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, **egészségügyi**, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.**”

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A módosítással érintett terület a magasabb szintű területi tervekben települési területen belül van, a települési területen belül Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTRT) 11.§ d) pontja alapján „bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”. Az átsorolás nem ellentétes a magasabb szintű területrendezési tervekkel

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

(a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

A 139/2015(XII.17.) számú határozattal jóváhagyott TFK nem tér ki az egészségügyi létesítmények fejlesztési igényeire. A tervezett módosítás a TFK-val nem ellentétes.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Az érintett telek városközponti fekvéséből adódóan a tájhasználatot nem befolyásolja, a módosítás a tájszerkezetre nincs hatással.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

A módosítással érintett terület települési területen belül, beépítésre szánt területen, városközponti környezetben helyezkedik el, védett természeti érték nem érinti, a módosítás természetvédelmi javaslatot nem igényel.

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Tájképvédelmi szempontból a módosítás közömbös, ezért nincs ilyen javaslat.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Mivel újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, vizsgálni sem kell.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

(a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)

A TRT-ben közlekedési kiszabályozással kapcsolatos módosítási igény nem merül fel.

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

A terület kiváló megközelíthetőséggel rendelkezik a rendelkezésre álló közlekedési kapcsolatai révén. A módosítással érintett terület közúti hálózatban betöltött szerepe nem változik, a meglévő közúti kapcsolatok továbbra is megfelelőek. A hálózati kapcsolatok fejlesztése nem indokolt.

3.2. Főbb közlekedési csomópontok

A közlekedési csomópontok meglévők, a módosítással összefüggésben új csomópont kialakítása nem szükséges, illetve a meglévő csomópontok (Szolnoki út-Petőfi Sándor utca csomópont) fejlesztése sem indokolt.

3.3. Belső úthálózat

(keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)

A terület megközelítésére továbbra is megfelel a meglévő út, a meglévő keresztmetszeti szélességgel, fejlesztése nem indokolt.

3.4. Közösségi közlekedés

(közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)

A tervezett beruházás sem az építés alatt, sem az üzemeltetés idején nem vagy alig terheli a közösségi közlekedés járatait, így fejlesztés ezen a területen nem szükséges.

3.5. Kerékpáros közlekedés

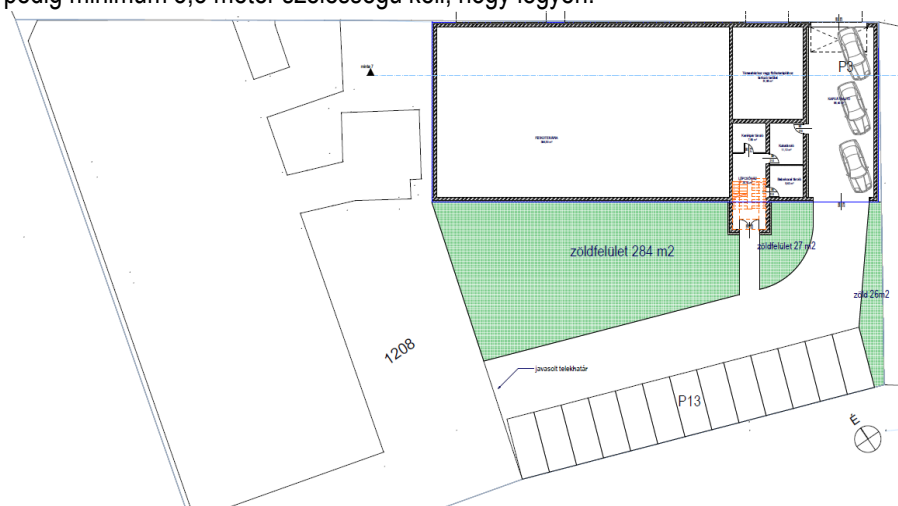
A beruházás és az üzemeltetési időszakban nem jár számottevő kerékpáros közlekedéssel, így jelenleg **kerékpárutak fejlesztése** a terület környezetében a már a szerkezeti tervben szereplő tervezett kerékpárúton felül **nem indokolt**.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés

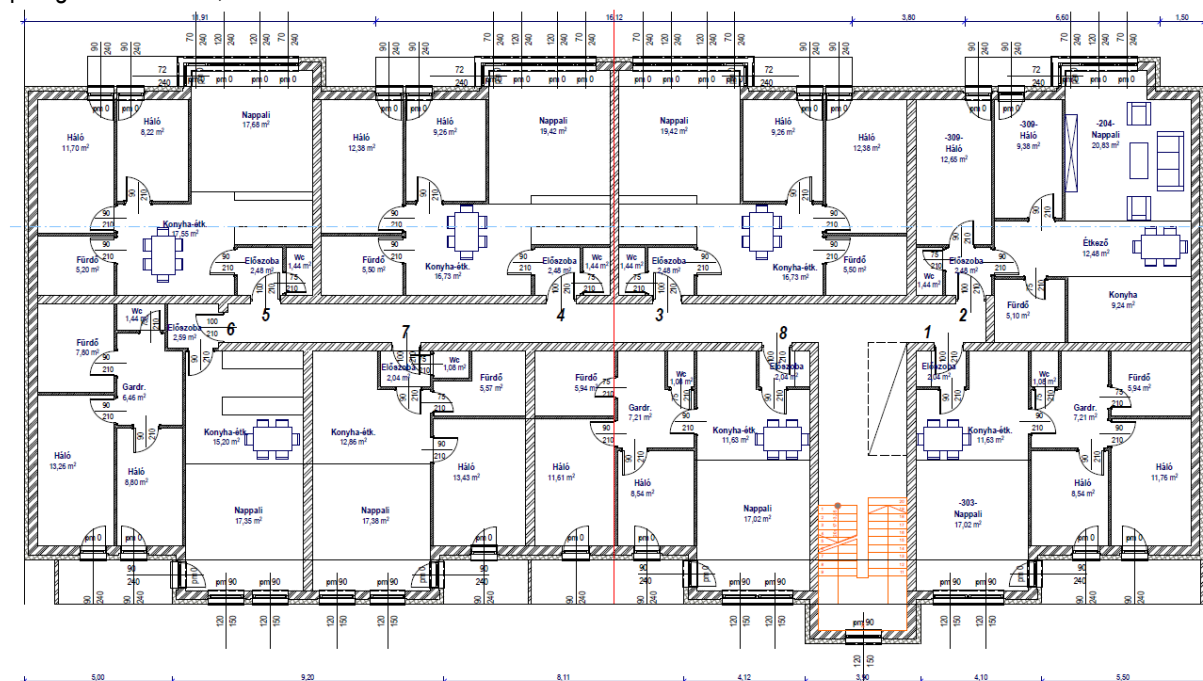
A beruházás és az üzemeltetési időszakban nem jár számottevő gyalogos közlekedés megnövekedéssel, így jelenleg **a gyalogutak fejlesztése** a terület környezetében **nem indokolt**.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

Az önkormányzati tulajdonú telkek (egészségügyi központ, 39 lakásos ház, művelődési ház, jelenlegi fizioterápiai épület) nincsenek lekerítve. A tömbbelsőben kialakított parkolók használata így mind az intézmények, mind a lakások bérlői által használtak. Az igénybevétel nem egyidejű, ezért parkoló használati többlet gyakorlatilag nem jelentkezik. Vizsgáltuk, hogy a fizikoterápia földszinten történő elhelyezése esetén, a jelenlegi szabályozásban is lehetséges beépítési magasság kihasználásával mennyi lakás fér el az egészségügyi központ telkén. A lakásokhoz lépcsőház, közösségi tárolók és parkolók tervezettek a földszinten, illetve az udvaron telken belül. 16 db parkoló elhelyezésére van lehetőség. Merőleges parkolóállások esetében a parkolóhelyek hossza minimum 5 méter, szélességük minimum 2,5 méter, a parkolóállások melletti közlekedő út pedig minimum 5,5 méter szélességű kell, hogy legyen.



Az általános emeleti szinten 8 db lakás helyezhető el, melyből 7 db 2 hálószobás, kb. 60-62 m² alapterületű, egy pedig 1 hálószobás, kb. 45 m²-es.



A szabályozásban ki kell térni arra, hogy az egészségügyi központhoz és a fizioterápiai központhoz a parkolók más önkormányzati telkeken meglévő parkolók igénybevételével és közterületen is biztosíthatók.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

(a település közüemi közmühálózat javaslatainak ismertetése)

4.1. Víziközművek

(vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)

A tervezett létesítmény vízellátása és szennyvízelvezetése a meglévő közüemi vízvezeték és szennyvízcsatorna hálózatokról biztosítható.

A tető- és burkolt felületekről lefolyó tiszta csapadékvizek előtisztítás nélkül az ingatlan területén belüli zöldfelületeken illetve csapadékvízgyűjtő ciszternában kerülnek elszikkasztásra, gyűjtésre.

Az elszikkasztást a szikkasztáshoz megfelelő talajszerkezet, illetve a terepszint alatti közepes talajvízszint, valamint a vizek helyben tartása teszi lehetővé, míg a gyűjtött csapadékvíz locsolásra felhasználható.

4.2. Energiaellátás

(villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)

A tervezett létesítmény becsült 140 kVA elektromos energiaigénye a meglévő elektromos hálózat bővítésével megoldható.

A tervezett létesítmény gázellátása a meglévő hálózatról, vagy annak bővítésével biztosítható, távhőellátási és más (egyedi) rendszerekkel történő energiaellátási igénye nincs.

A módosítás az eredeti tervet érintő közmű szakági munkarészeket nem érinti.

4.3. Hírközlés

(távközlés, műsorszórás, adatátvitel)

A vizsgált ingatlan közelében jelenleg vezetékes elektronikus hírközlési hálózat üzemel. A létesítmények ezekre ráköthetők. A rendelkezésre álló vezetékek nélküli elektronikus hírközlő szolgáltatások megfelelőek.

4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

Az épület tetőfelületén napelemek elhelyezése tervezett. A fűtési rendszer termálvíz hasznosításával tervezett, esetleg hőszivattyús rendszerrel kombinálva.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

A tervezett övezeti átsorolással (Vi-ből Vt) a környezetvédelmi (zaj- és rezgésvédelmi) követelmények nem változnak. Mivel az érintett ingatlanokkal szomszédos Vt és Lke területeken a tervezett beruházást terhelő létesítmények nincsenek és nem is létesülhetnek, továbbá a tervezett létesítménytől származó környezetterhelés sem okoz konfliktust a környező területeken, így ilyen értelemben a tervezett módosításnak az eredeti tervet érintő környezetvédelmi vonatkozása nincs.

Az egyes környezeti elemek (levegő, talaj, felszíni és felszín alatti víz, zajterhelés, városi klíma) állapotára a tervezett módosítás gyakorlatilag nincs kihatással.

(Megjegyezzük, hogy a számottevő zaj- és levegőterhelés az érintett ingatlan közelében húzódó 4625 jelű országos mellékúton zajló közlekedésből adódik a térségben.)

A jelenlegi állapothoz képest többlet környezetterhelést lehetővé nem tevő várható beépítések a TRT környezetvédelmi munkarésében foglaltakat a fentiekén kívül gyakorlatilag nem befolyásolják.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

A hatályos szerkezeti tervben a szomszédos telkeken már van Vt településközpont terület. Mivel jelen módosítás nem hoz létre az eddigi övezetektől eltérő új övezetet, a tervezett módosítás a hatályos szerkezeti tervvel összhangban van, a városközponti funkciókat erősíti.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

Tiszaújváros Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Tiszaújváros Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 8/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletének 38.§-a szabályozza a településközpont vegyes területek létesítési előírásait.

„38. §

- (1) **Településközpont terület (Vt)** építési övezetbe a szabályozási terven lehatárolt meglévő és tervezett területek tartoznak, amelyek elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést tartalmaznak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Területén az OTÉK 16.§.(2) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A Vt jelű településközpont területen a közművesítettség mértéke: teljes közművesítés
- (4) Terepszint alatti önálló építmény csak gépkocsitároló funkcióval, építési helyen belül, földtakarással és növényzettel fedve vagy fásított térszíni parkolóval kialakítva létesíthető.
- (5) Melléképítmények – a húsfüstölő, állattartó építmények, siló, ömlesztett anyag, föld feletti folyadék és gáztároló kivételével- építési helyen belül az OTÉK 31.§ előírásai együttes alkalmazásával elhelyezhetők.
- (6) A Vadász utca Vt területen a Vadász utcai homlokzatmagasság legfeljebb 6,0 m lehet, a kötelező zöldfelület legalább 25 %.
- (7) A Fogoly utca- Fürdő utca- termálfürdő által határolt Vt terület teljes területe építési helynek minősül, a felszín feletti javasolt építési hely mérete és helye változtatható a közúti úrszelvény betartásával.”

Az OTÉK 16.§ vonatkozó előírásai:

„Településközpont terület⁵⁶

16. §⁵⁷ (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, **egészségügyi**, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.”**

Mivel elképzelhető telekhatár-rende­zés, vagy egyes telken (orvosi rendelő telke a lenti képen) teljes átépítés, szükséges szabályozni a kialakítható legkisebb telekterületet és a beépítési módot is.



A művelődési ház telke kialakultnak tekinthető, beépítési módja jellemzően szabadon álló, bár az épület majdnem a hátsó telekhatárig terjed. Fentiekre tekintettel a jelenleg Vi-0066 építési övezet és a Vt-0066 építési övezet- a művelődési ház telke kivételével- célszerűen azonos építési övezetbe kell, hogy kerüljön. Ezáltal lehetővé válik az esetlegesen szükséges telekhatár-rende­zés, telekalakítás.

Ennek az övezetnek a javasolt övezeti jele: Vt-6466, melynek tartalma: településközpont vegyes terület, a kialakítható legkisebb telekterület (az orvosi rendelő meglévő telekterületének figyelembe vételével) 900 m², zárt sorú beépítési mód, 60 % telekbeépítettség, legfeljebb 10,5m épületmagasság.

A művelődési ház telkének javasolt övezeti jele: Vt-8166, melynek tartalma: településközpont vegyes terület, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m², szabadon álló beépítési mód, 60 % telekbeépítettség, legfeljebb 10,5m épületmagasság. Két övezetre csak az eltérő beépítési mód okán bontjuk, a beépítési intenzitás (telekbeépítettség és beépítési magasság) növelése nem indokolt.

A HÉSZ-ben rendelkezni kell a parkoló-használat egyidejűség figyelembe vételéről, illetve arról, hogy az intézményi funkciókhoz szükséges parkolókat más önkormányzati telken, illetve a közterületeken lehet biztosítani.

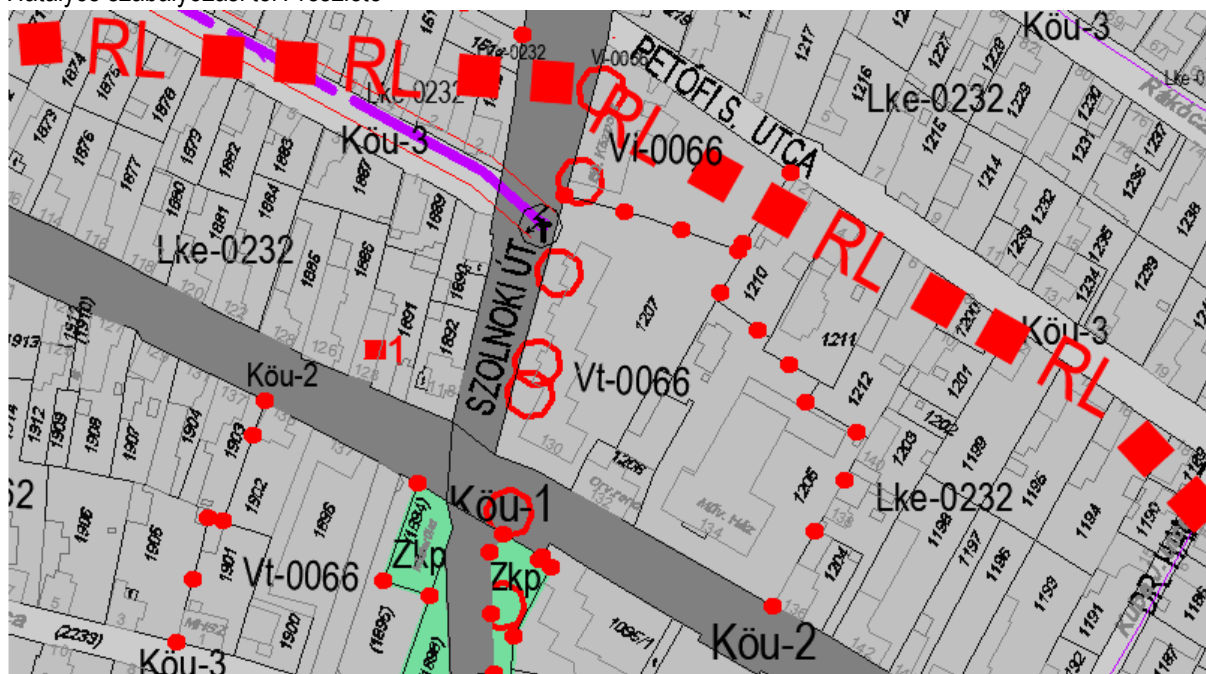
A HÉSZ Vt településközpont területre vonatkozó 38.§-a kiegészítése javasolt a következőképpen:

„Településközpont terület (Vt)”

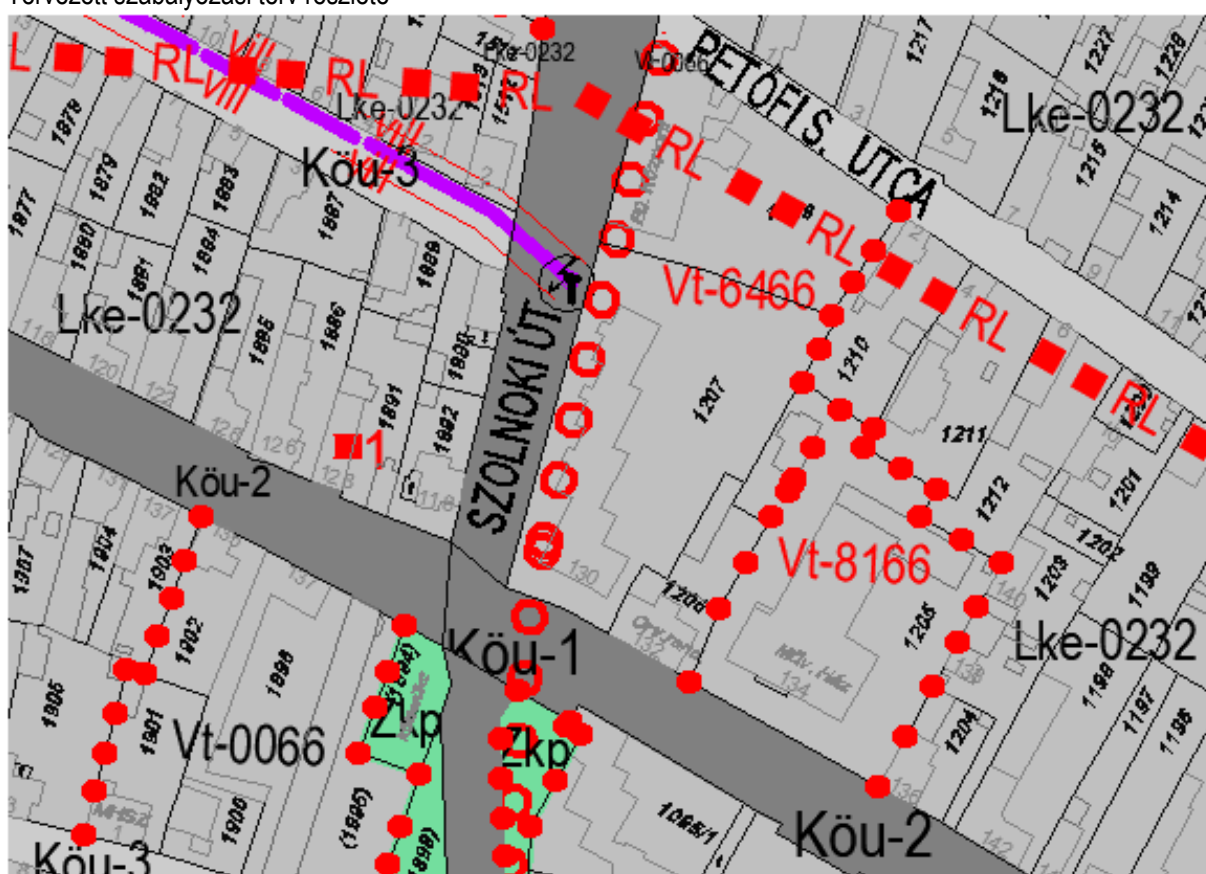
Kiegészül a következő (8), (9), (10) bekezdésekkel

- (8) A területen létesülő lakásokhoz szükséges lakásonkénti 1 db parkolót minden esetben telken belül kell biztosítani.
- (9) Az épületekben létesülő intézményi és szolgáltató funkciókhoz szükséges parkolók 500 m-en belül közterületen vagy önkormányzati tulajdonú területen is biztosíthatók.
- (10) Önkormányzati telken lévő lakásokhoz tartozó, közterületről megközelíthető el nem kerített parkolók fele az intézményi parkoló szükségletbe beszámítható.

Hatályos szabályozási terv részlete



Tervezett szabályozási terv részlete



9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

(környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)

Mivel a tervezett módosítás környezetvédelmi szempontból jelentéktelen (intézményi vegyes övezetből (Vi) településközponti vegyes övezetbe (Vt) történő átsorolás, változatlan beépíthetőséggel és megengedett épületmagassággal), így nem tartjuk szükségesnek a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat és értékelés elvégzését.