

**TISZAKÉCSKE VÁROS**  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA  
a

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

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**



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

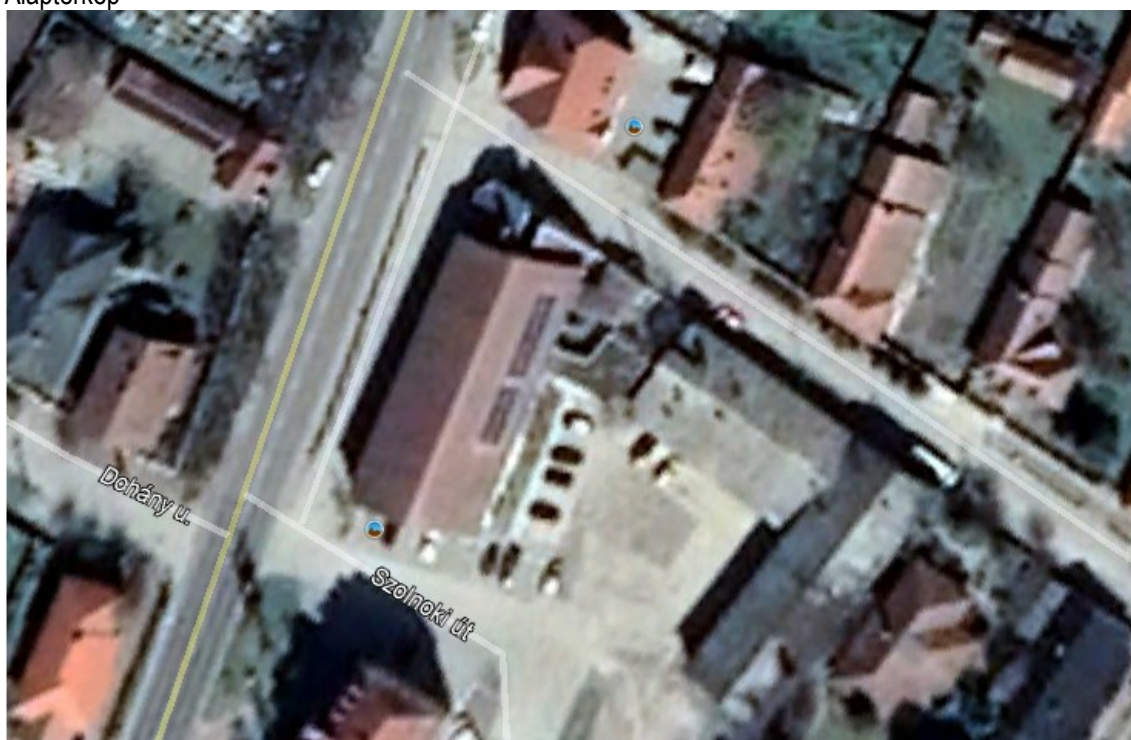
**Tárgy:** A TRT tárgyalásos eljárással történő részleges módosítása a Szolnoki út 2-4. számú, 1208 helyrajzi számú ingatlanon fizioterápiai központ és önkormányzati bérlakások építése érdekében.

**Helyszín:** Tiszakécske Város Önkormányzat Képviselő - testülete a 3/2021.(VI.24.) számú határozatával **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a tiszakécskei 1208 helyrajzi számú területet.**

(sárgával színezett) **Érintett szabályozási tervi szelvény: B31, B37**



Alaptérkép



Műholdkép (forrás : Google Earth)

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

Tiszaújváros Város Önkormányzata pályázati források igénybevételével a jelenlegi szűkös, az egészségügyi központtól távolabb, a Béke utcán lévő fizioterápiai részleget az egészségügyi központ mellé kívánja telepíteni, ahol korszerű, a mai kor igényeinek és előírásainak megfelelő intézményt kíván létrehozni. A tervezett beruházás kapcsán kézenfekvő lenne a földszintes fizioterápiai részleg felett önkormányzati bérlekások létesítése, melyre szintén nagy igény lenne a településen. A telek jelenleg VI. intézményi övezeti besorolású, egészségügyi létesítmény céljára kijelölt intézményi terület. A telken 60 % telekbeépítettséggel, 10,5 m épületmagasságú egészségügyi rendeltetésű épület építhető.

A helyi építési szabályzat az övezetben történő építés lehetőségét a következőképpen szabályozza:

### **„39.§**

- (1) **Intézmény terület (VI)** építési övezetbe a szabályozási terven lehatárolt meglévő és tervezett területek tartoznak, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Területén az OTÉK 17.§.(2) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) Az intézmény területén 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.”

A HÉSZ-ben hivatkozott OTÉK előírás a következő:

„Intézmény terület<sup>58</sup>

**17. §<sup>59</sup>** (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területén elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül – :

- a) iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti és
  - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.”

Fentiekből következik, hogy az egészségügyi célú intézményterületen lakás nem helyezhető el. Miután az egészségügyi központ korábban tervezett nagy volumenű bővítése okafogyottá vált, a barnamezős terület rekonstrukciója csak a településrendezési terv módosításával valósulhat meg. Amennyiben a telek „VI” településközpont övezetbe kerülne átsorolásra, az OTÉK 16.§-a értelmében:

„Településközpont terület<sup>56</sup>

**16. §<sup>57</sup>** (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 területén 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.”

Fentiekből következik, hogy a telket át kell sorolni Vt településközpont övezetbe annak érdekében, hogy lakások felépíthetők legyenek.

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,

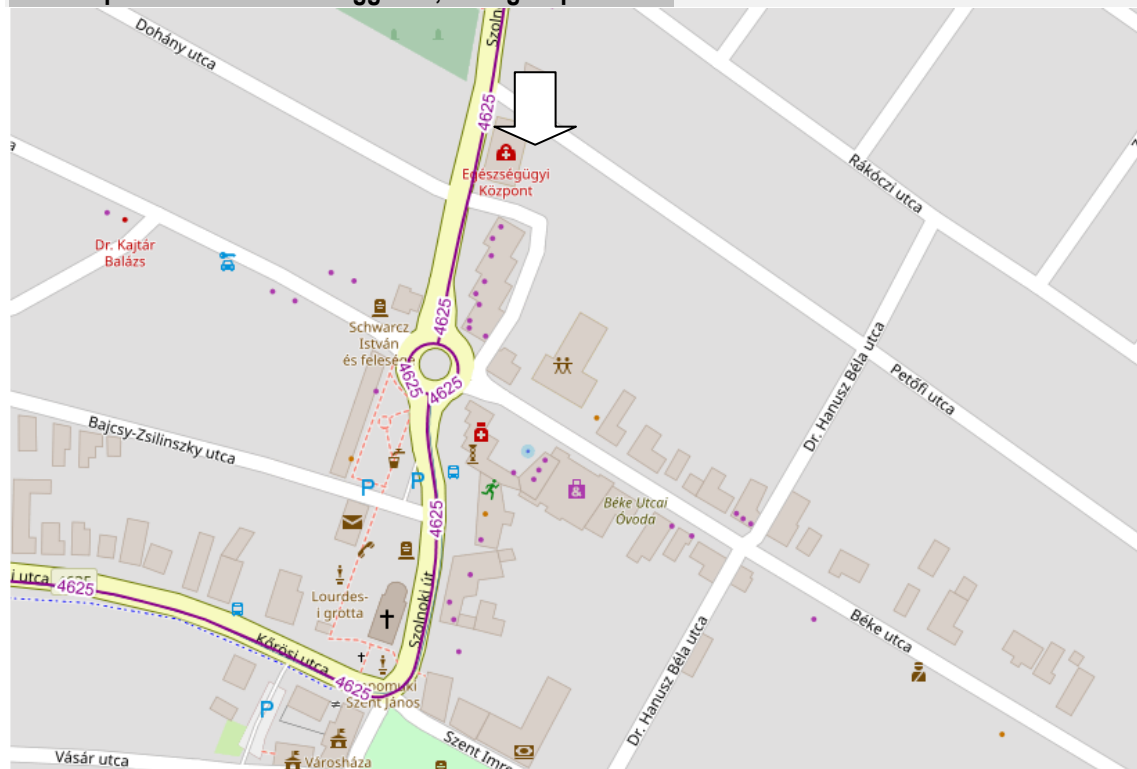
b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

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

Mivel a terület Tiszakécske Város Önkormányzat Képviselő - testülete 3/2021.(VI.24.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, a módosítás tárgyalásos eljárásrenddel lefolytatható.

## 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

### 1.1. Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok

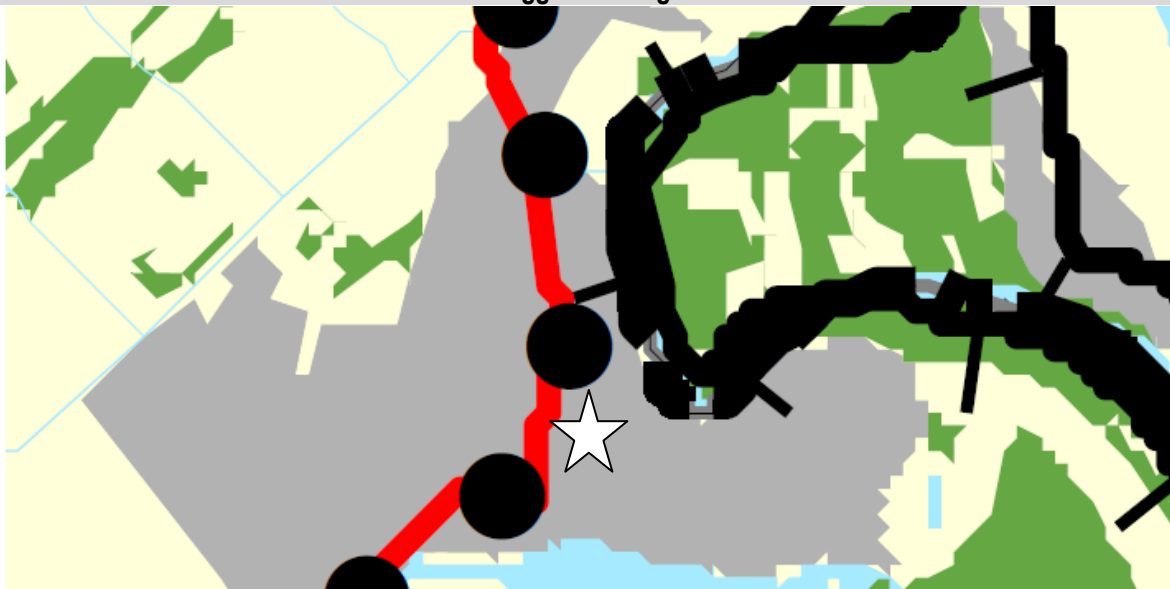


A terület városközponti fekvésű, jól megközelíthető a 4625-ös országos közútról és a Petőfi S. utcáról burkolt utakon.

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

A fizikoterápiai központ és a lakások létesítése a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes, azokat nem befolyásolja.

### 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata



Az ország szerkezeti tervében a módosítással érintett terület települési térségben van. Az országos vízminőség-védelmi terület övezetének kivételével országos térségi övezet által nem érintett. Az övezeti érintettség a módosításra nincs hatással.

A Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (VII. 8.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott területrendezési terv szerkezeti terv részlete:



A módosítással érintett terület települési térségben van. A Megyei térségi övezetek közül a vízminőség-védelmi területek övezetével, a tanyás területek övezetével, a városkörnyéki település-együttesek övezetével, a



gépjárműgyártási beszállító területek övezetével, a kötöttpályás gazdasági terület övezetével, az általános turisztikai fejlesztés övezetével, a gyógyhelyek és gyógyfürdők övezetével, a geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezettel, napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezettel, a klímaváltozással érintett térség övezetével érintett, de ez a módosítás szempontjából nem releváns.

Fentiek alapján megállapíthatjuk, hogy a tervezett TRT-módosítás a magasabb szintű területrendezési tervekkel nem ellentétes.

### **1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása**

Tiszakécske Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 3/2021.(VI.24.) számú határozatával a 1208 helyrajzi számú ingatlan fizioterápiai központ és önkormányzati bérlakások megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, és döntött arról, hogy a településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosítása tárgyában tárgyalásos eljárásrend szerinti módosítási eljárást indít.

#### **1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai**

A hatályos településfejlesztési koncepciót (TFK) a Képviselő-testület 139/2015(XII.17.) számú határozatával hagyta jóvá. A TFK a gyengeségek között említi a gyógyászati szolgáltatások hiányosságát, ugyanakkor nem tartalmaz javaslatot ezek erősítésére. A tervezett módosítás a TFK-val nem ellentétes, annak szellemével összhangban van.

A integrált településfejlesztési stratégiát (ITS) a Képviselő-testület 105/2015(IX.24.) számú határozatával hagyta jóvá. A két dokumentum (ITS és TFK) közös megalapozó vizsgálat alapján készült. Az ITS stratégiai céljai között szerepel a termálfürdő gyógyászati fejlesztése, de nem tér ki a fizioterápia fejlesztésére mint stratégiai célra. Mivel a fizioterápia fejlesztése illeszkedik a termálfürdő gyógyászati fejlesztéseihez, ezért a tervezett módosítás nem ellentétes az ITS stratégiai céljaival.

#### **1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések**

Nincsenek

### **1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata**

Tiszakécske rendelkezik hatályos településrendezési tervvel, amely 2016. június 1-e óta hatályos

#### **1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök**

A településszerkezeti tervet (TSZ) a Képviselő-testület 38/2016(IV.28.) számú határozatával hagyta jóvá, amely azóta többször (53/2017.(IV.27.), 96/2018.(IX.27.) 1/2019(I.31.) és 124/2019(VIII.15.) számú határozatokkal) módosult

A szabályozási tervet a Képviselő-testület 8/2016(IV.28.) számú rendeletével hagyta jóvá 2016.06.01-i hatállyal. A terv többször módosult a 7/2017.(IV.27.), 19/2017.(XI.21), 12/2018(IX.27.), 25/2017(XII.21.), 12/2018.(IX.27.), 2/2019.(I.31.), 16/2019.(VIII.16.) számú rendeletekkel.

#### **1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek**

A hatályos településszerkezeti terv módosítással érintett területet VI intézményi területbe sorolta a telken lévő egészségügyi központ (szakorvosi rendelő) okán. A területen fent leírt okokból lakások nem létesíthetők, ezért a Vt övezeti átsorolás indokolt.

### **1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata**

A módosítással érintett terület települési területen belül, beépítésre szánt területen, városközponti környezetben helyezkedik el

#### 1.12.1. Természeti adottságok

A módosítással érintett terület természetvédelmi területekkel, belvízjárta területekkel, természetvédelmi szempontból jelentős területekkel nem érintett, nem határos.

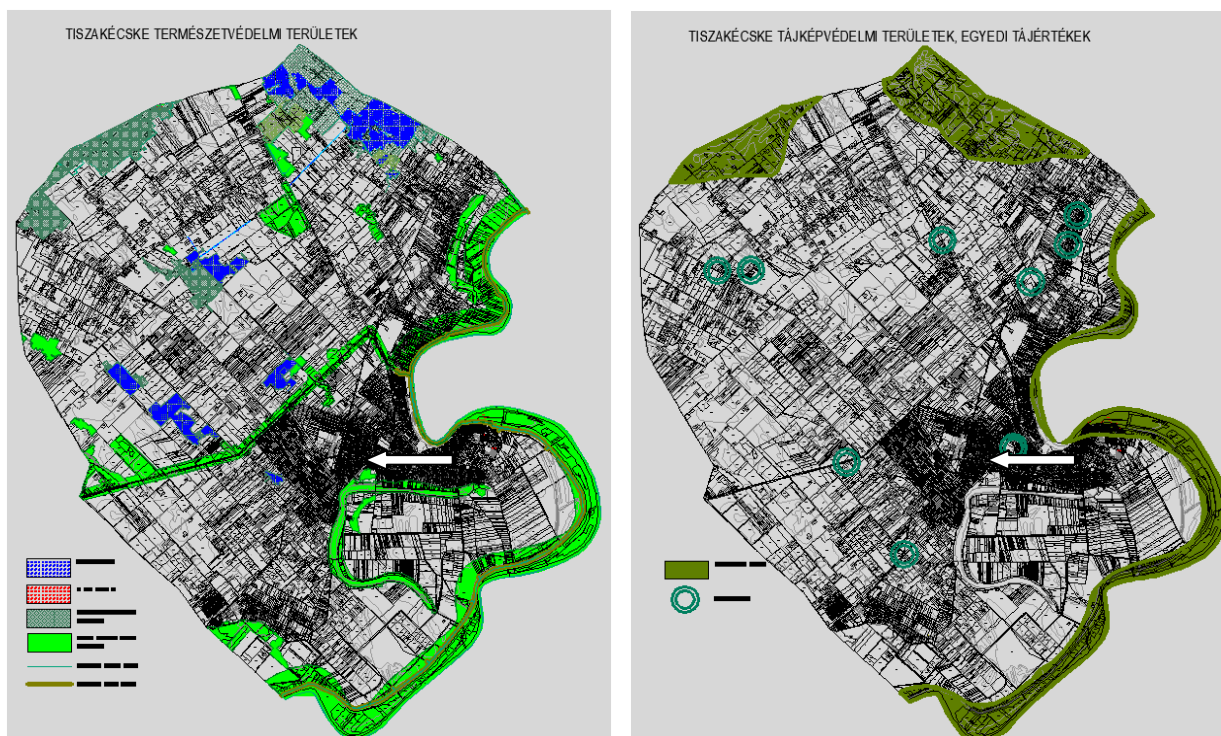
#### 1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

##### 1.12.2.2. tájhasználat értékelése

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

#### 1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

##### 1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek



A módosítással érintett terület tájképvédelmi területtel, egyedi tájértékkel nem érintett.

##### 1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

A területen védett vagy védelemre tervezett érték, emlék nincs.

##### 1.12.3.3. ökológiai hálózat

A módosítással érintett terület az ökológiai hálózat elemeivel nem érintett.

#### 1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A Vi-ből Vt övezetbe történő átsorolás tájhasználati konfliktust nem okoz.

#### 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A tervezett módosítás a települési zöldfelületi rendszer elemeit nem érinti

#### 1.14. Az épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett területen szakorvosi rendelő, környezetében lakóházak vannak

Területismertető fotók:



Az egészségügyi központ épülete a tömbbelső felől



A módosítással érintett terület a bontandó épületekkel



A bontandó épület



Az egészségügyi központ a Petőfi S u. felől



Az egészségügyi központ garázsa



A bontandó volt Vegyészser épület



A bontandó volt Vegyészser épület a szomszédos lakóházzal



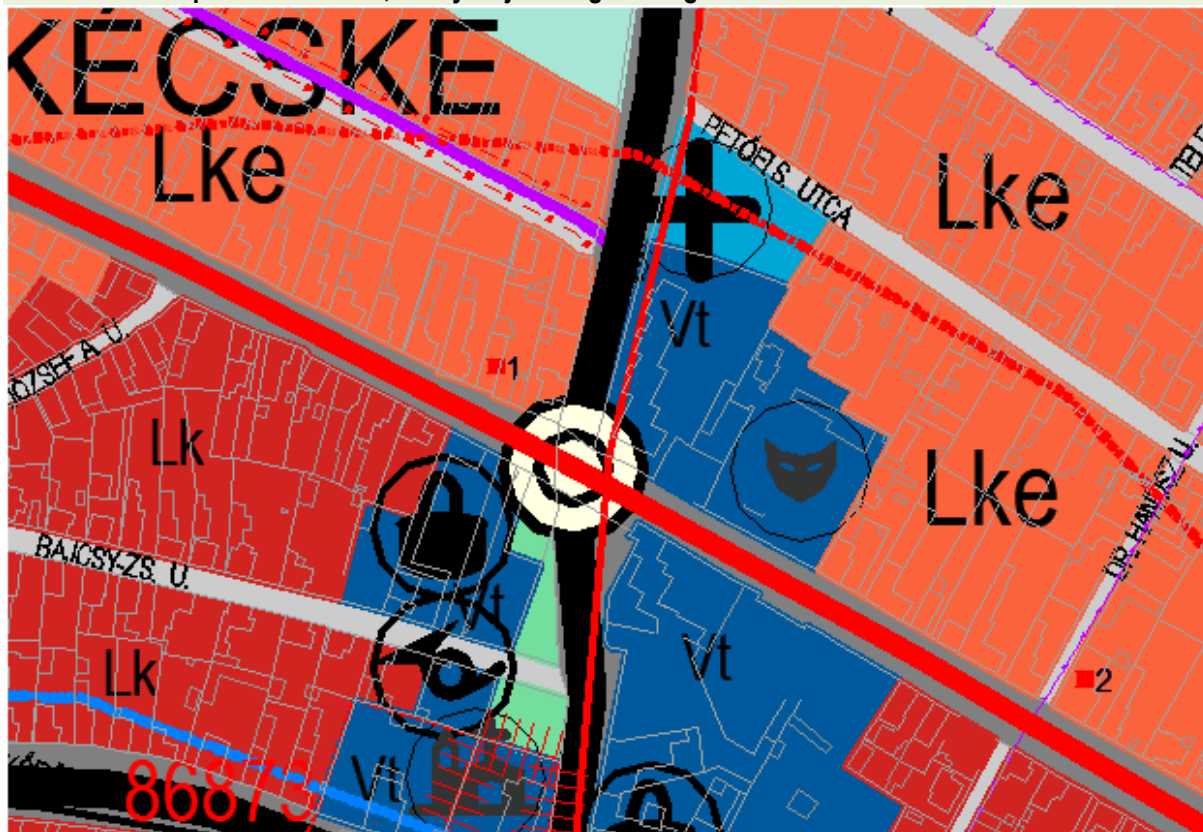
Petőfi utcai utcakép a Szolnoki út felé nézve



#### 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

A módosítással érintett terület kivett, egyéb épület (egészségügyi központ) udvar. Beépített telek.

##### 1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata



A módosítással érintett terület Vi intézményi terület, szomszédságában társasházzal beépített Vt t6településközpont terület és Lke családi házas beépítésű kertvárosias lakóterület van.

##### 1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal  
Kecskemét 6000, Fecske utca 25.

#### Ingatlan leíró adatai

2021.06.29

**TISZAKÉCSKE**

**Belterület 1208 helyrajzi szám**

Szektor: 53

Térképszelvény:

6060 TISZAKÉCSKE Szolnoki út 3.

#### 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 egyéb épület, udvar (egészségügyi központ)

0

2818

0.00

##### 2. bejegyző határozat: 4303/1977.04.07

Illetti a TISZAKÉCSKE Belterület 1053 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog  
átjárási szolgalmi jog.

A módosítással érintett terület kivett terület, megilleti az 1053 hrsz-t terhelő átjárási szolgalmi jog. Az 1053 hrsz-ú ingatlan innen mintegy 400 m-re, a Tisza-soron van, az 1977-es szolgalmi jog bejegyzés nyilván nem helyt álló, törlendő a tulajdoni lapról.

Nem szerepelnek a tulajdoni lapon sem, a térképen sem a volt Vegyépszer telephely ipari épületei, melyek elbontandók. A pályázati források igénybevehetősége érdekében ez a helyzet tisztázandó.

#### 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

##### 1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A telek 2818 m<sup>2</sup>, jelenlegi beépítettsége lehetővé teszi a városközpont rekonstrukció keretében a meglévő ipari épületek bontását, az elbontott épületek helyett akár az egészségügyi központ bővítéseként, akár telekmegosztással egy kialakuló üres telken a fizioterápiai központ megépítését, fölötte önkormányzati bér lakásokkal.

##### 1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat

A módosítással érintett terület Tiszakécske Város Önkormányzata tulajdonában van. Önkormányzati tulajdonú a szomszédos 1207 helyrajzi számú, 39 lakásos lakóházzal beépített telek. A Petőfi u. 2. Hrsz: 1210 számú ingatlan földszintes, lényegében szabadon álló beépítésű családi ház magántulajdonban van.

#### 1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A módosítással érintett területről az alábbi geodéziai felmérés készült:



Kék kontúr jelzi a telek jogi határát, feketével ábrázoltak az ingatlan-nyilvántartásban szereplő épületek, piros színnel jelölt a mérés szerinti meglévő épületkontúr.

#### 1.14.5. Az építmények vizsgálata

A módosítással érintett területen az egészségügyi központ épülete az ingatlan-nyilvántartásban szerepel, a 842 m<sup>2</sup> beépített alapterületű volt gyárépület (jelenleg használaton kívüli) sem a térképi nyilvántartásban, sem a nem szerepel. A telken lévő egészségügyi központ épülete egyemeletes, magas tetős, a bontandó gyárépület földszintes, magas tetős, a szomszédos 39 lakásos lakóház földszint+ 2 emeletes, tetőtér beépítéses, a Petőfi utca szomszéd ház földszintes, magas tetős épület.

##### 1.14.5.1. funkció, kapacitás

A módosítással érintett telken lévő épület kizárólag egészségügyi rendeltetést, illetve 2 állásos garázst tartalmaz. A bontandó gyárépület jelenleg semmilyen funkciót nem tartalmaz, használaton kívüli. A szomszédos 39 lakásos lakóház földszintjén üzletek vannak. A környezet egyebekben alapvetően lakó rendeltetésű.

##### 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

A módosítással érintett telek (Vi) beépítési módja lényegében zártosorú, a nyilvántartás szerinti egészségügyi központ beépített alapterülete 895 m<sup>2</sup>, a telekbeépítettség így 31,76 %. Ha figyelembe vesszük a volt ipari épület 842 m<sup>2</sup> beépített alapterületét, a beépítettség 61,64 %. A meglévő épületmagasság kb. 7 m. A szomszédos 1207 hrsz-ú Vt terület beépítési módja a Béke utcai részen zártosorú, egyébként a Szolnoki út felől előkertes, szabadon álló. A telekbeépítettsége: 21,04 %, beépítési magassága a sarkon 12,35 m, egyéb helyen 9,45 m, összességében 10,5 m alatti. A lakóterületi beépítési mód, beépítettség, beépítési magasság itt nem releváns.

#### 1.14.6. Az épített környezet értékei

##### 1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

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

##### 1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A területen és környezetében védett vagy védelemre érdemes művi érték nincs.

#### 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

A módosítással érintett terület rendeltetésének megváltozása környezeti konfliktust nem okoz, sem a közeli, sem a távolabbi ingatlanok használatára hatást nem gyakorol.

#### 1.15. Közlekedés

A módosítással érintett terület szilárd burkolatú utakon közelíthető meg egyrészt a 4625-ös számú Kiskunfélegyháza-Szolnok országos közút felől, másrészt a Petőfi S. utcáról, helyi önkormányzati közútról.

##### 1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Az érintett beruházási terület Tiszakécske város központjában, belterületen található. A területnek kiváló a megközelíthetősége a rendelkezésre álló közlekedési kapcsolatai révén. A 4625-ös számú közút (Szolnoki út) É-D-i irányban halad át a településen, azon keresztül Szolnok, Lakitelek és Kecskemét is közvetlenül elérhető. A Petőfi Sándor utca kis forgalmú helyi lakóút, az érintett területet északról határolja. A módosítással érintett terület közúti hálózatban betöltött szerepe nem változik a módosítás hatására, a területet érintő közúti kapcsolatok fejlesztése nem indokolt.

##### 1.15.2. Közúti közlekedés

A terület jelenlegi közúti közlekedési kapcsolatai megfelelőek. A várható forgalom a területet érintő közutakon lényegesen nem nő, a telken létesülő fizioterápiai központ és a lakóházak gépjárműforgalma időben elkülönül.

A terület megközelítésére továbbra is megfelelnek a meglévő közutak (4625-ös út, Petőfi Sándor utca), a meglévő keresztmetszeti szélességgel. A tervezési terület közlekedési szempontból jó helyen van, jó infrastruktúrával rendelkezik, megközelíthetőség szempontjából is **optimális területen helyezkedik el**.

### 1.15.3. Közösségi közlekedés

A tervezett beruházás sem az építés alatt, sem az üzemeltetés idején nem terheli jelentősen a közösségi közlekedés járatait, így fejlesztés ezen a területen nem szükséges. (A jelenlegi fizikoterápia 200 m-en belül van)

#### 1.15.3.1. közúti

A módosítással érintett terület közúti közösségi közlekedéssel érintett. A legközelebbi autóbusz-megállóhely a Szolnoki úton található (Tiszakécske, egészségügyi központ), melyet az 5247 (Tiszakécske-Tiszabög-Pereghalom-Tiszakécske), illetve az 5249 jelű (Tiszakécske-Tiszabög-Tiszajenő-Vezseny-Jászkarajenő-Kőröstetétlen) helyközi járatok érintenek. A módosítás meglévő autóbusz-vonalakat, illetve megállóhelyeket közvetlenül nem érint.

#### 1.15.3.2. kötöttpályás

A jelenlegi módosítás **vasútvonalat nem érint**.

Az érintett területtől legközelebb Tiszakécskén keresztül, ~ 1 km-re nyugatra halad a **145 sz. Szolnok-Kecskemét vasútvonal**. Ezen vasútvonal azonban a beruházási területtől való távolsága miatt, az érintett területre nincs befolyással. A legközelebbi vasútállomás a 145 sz. vasútvonalon található, mintegy 1,2 km-re a területtől. Ezen kívül megemlítendő a Kecskemét vasútállomás, Tiszakécskétől ~32 km-re, ahonnan több nagyobb városba is (pl. Budapest, Szeged, Szolnok, Kiskunfélegyháza stb.) indulnak közvetlen járatok.

### 1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgált területen önálló kerékpárút nincs kiépítve, de a szerkezeti tervben szerepel tervezett kerékpárút, amely a Szolnoki út-Kőrösi út csomópontjától a Szabolcska Mihály utcáig tart, ahol csatlakozik a Szolnoki út keleti oldalán haladó meglévő kerékpárúthoz. Gyalogjárda a Szolnoki út mindkét oldalán kiépített. A beruházás és az üzemeltetés nem jár számottevő gyalogos- illetve kerékpáros közlekedéssel, de a korábbi tervek szerint **a gyalogutak és kerékpárutak fejlesztése** a terület környezetében **indokolt**.

### 1.15.5. Parkolás

A jelenlegi használatból és a szomszédos telkekhez kapcsolódóan **jelentkezik parkolási igény**. A fizikoterápiához és az egészségügyi központhoz jelenleg az önkormányzati tulajdonú, de el nem kerített tömbbelsőit használják, amely időben elkülönül a lakásokhoz tartozó parkolók használatától. A tervezési területen a fejlesztésekhez kapcsolódó parkolóhely igényt lehetőleg saját területen belül kell megoldani.



Balra az egészségügyi központ, jobbra a 39 lakásos lakóház. A parkolók kiépítettek, szemben a temetőhöz közterületi parkolók készültek, amelyek használata az egészségügyi létesítményhez is lehetséges.

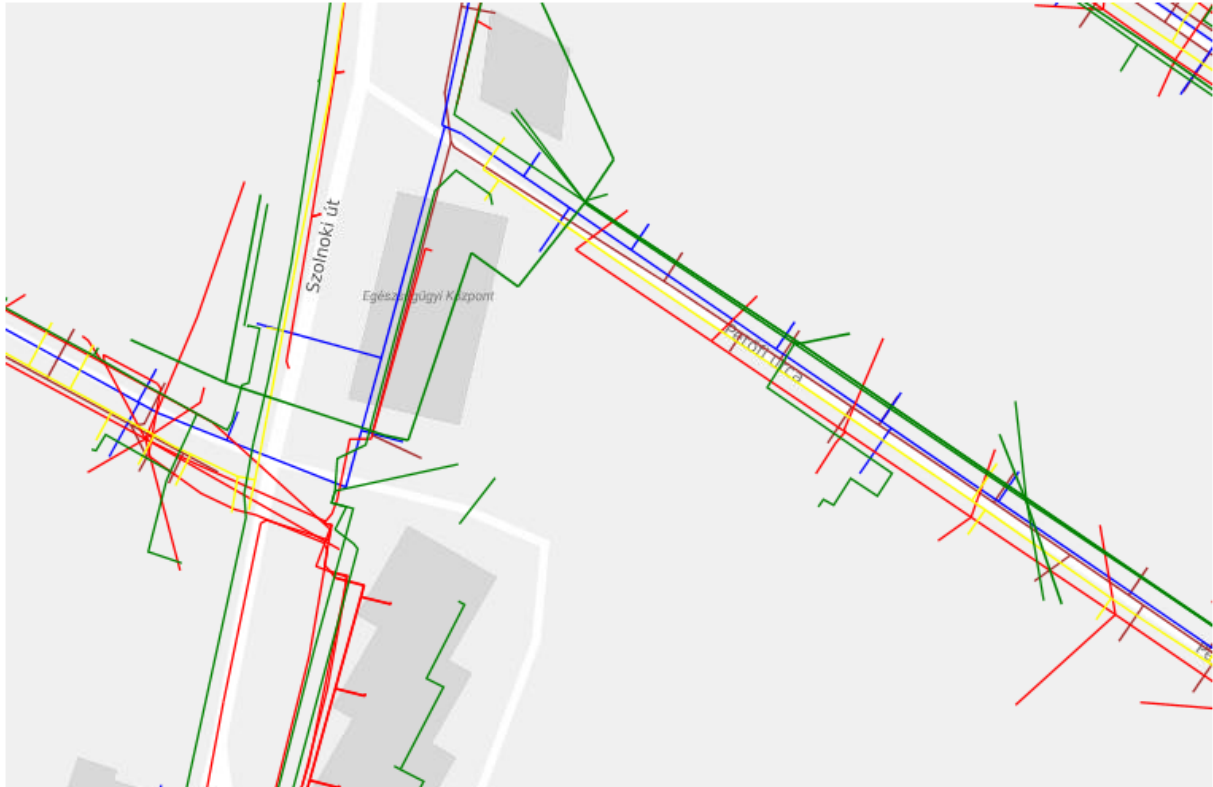
A képeken jól látszik a parkolók kihasználtsága, amelyek még tartalékokkal rendelkeznek.





### 1.16. Közművesítés

A módosítással érintett terület közművesített, vezetékes ivóvíz, szennyvízcsatorna, vezetékes gáz, légvezetékes kiefeszültségű villamos energia hálózat található rajta, illetve a mellette lévő Petőfi utcában.



Forrás: e-közmű

#### 1.16.1. Víziközművek

A területen és környezetében közüzemi vezetékes ivó- és tűzvíz hálózat, valamint közüzemi szennyvízcsatorna hálózat található.

##### 1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)

A tervezett létesítmény vízigénye a meglévő hálózatról biztosítható. **A módosítás az eredeti tervet érintő közmű szakági munkarészeket nem érinti.**

##### 1.16.1.2. szennyvízelvezetés

A tervezett létesítmény szennyvíz elvezetése a meglévő hálózatról biztosítható. **A módosítás az eredeti tervet érintő közmű szakági munkarészeket nem érinti.**

##### 1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A vizsgált területen csapadékvíz elvezető hálózat nincs kiépítve. A tetők felületeiről és a burkolt felületekről 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.

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

## 1.16.2. Energia

### 1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)

A szolnoki úton beton oszlopokon vezetett, a Petőfi utcán faoszlopokon vezetett **kisfeszültségű (0,4 kV-s) elektromos légvezeték üzemel**, melyről a tervezett létesítmény esetleges hálózat bővítéssel ellátható.

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

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

### 1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Az egészségügyi központ már rendelkezik tetőfelületre telepített napelemekkel, a tervezett létesítményre pedig a magasabb szintű jogszabályi előírások alapján kötelező ezeket telepíteni. Az egyedi tervezés során vizsgálendő a fűtés hőszivattyús rendszerrel történő biztosítása, vagy a helyi termálvíz talajba visszasajtolás előtti hő-visszanyerés lehetősége.

## 1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezetékek nélküli hírközlési építmények)

A vizsgált ingatlan területén és környezetében vezetékes elektronikus hírközlő létesítmények, valamint mobil távközlő erősítő állomások vannak, és ezekre a tervezett létesítmény ráköthető, csatlakoztatható. A rendelkezésre álló vezetékek nélküli elektronikus hírközlő szolgáltatások megfelelőek.

## 1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

### 1.17.1. talaj

A módosítás szempontjából irreleváns

### 1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

A módosítással érintett területen **felszíni víz, vízelvezető létesítmény nincs.**

A beruházás területe *belvízzel nem veszélyeztetett* kategóriába tartozik, mely megegyezik a település 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet szerinti ár- és belvíz-veszélyeztetettség besorolással.

A Magyarország talajvíz térképe szerint a módosítással érintett területen az **átlagos talajvízszint** felszín alatti mélysége 2-5 méter közötti és a 0-2 m közötti mélységtartomány határa mentén van.

A tervezett beruházás térségében nem üzemelnek talajvíz-megfigyelő kutak, azonban a terület felszíni viszonyainak az ismeretében megállapítható, hogy a térségben a talajvízszintek viszonylag magasan helyezkednek el. A területen örökölt talaj- és talajvízszennyezésről nincs tudomásunk. A tervezett beruházás megvalósulása a felszíni és felszín alatti vizekre nincs hatással.

### 1.17.3. levegőtisztaság és védelme

A tervezési terület levegőjének minőségét tekintve egyes légszennyező komponensek tekintetében a területre kívülről érkező, valamint a területen bizonyos időszakokban képződő por miatt ezen komponens esetében gyakran kissé terhelt (ezen kívül az alap légszennyezettség nem számottevő), azonban a tervezett létesítmények üzemelése érdemben nem terheli.

A fentiek szerint tehát a vizsgált területen tervezett létesítmények nem gyakorolnak számottevő hatást a levegőre, mint környezeti elemre, illetve a klímára.

#### **1.17.4. zaj- és rezgésterhelés**

#### **1.17.5. sugárzás védelem**

A tervezett beruházással érintett terület jelenleg közlekedéstől származó zajjal terhelt, de a tervezett létesítmény- mivel a Petőfi utcáról lesz megközelíthető, homlokzatai a Petőfi utcára, illetve a tömbbelsőre néznek, gyakorlatilag nem igényel zajvédelmet, zaj- és rezgésterheléssel nem jár.

A beruházási terület és térsége nem sugárzásveszélyes terület és a tervezett létesítmény a környezetére sugárzást nem gyakorol.

#### **1.17.6. hulladékkezelés**

A tervezési területet és környezetét hulladékkezelő, elhelyező, ártalmatlanító létesítmények és azok védőterületei nem érintik, melyek a későbbiekben sem létesülhetnek a területen és a térségben az illegális hulladéklerakás sem jellemző.

A tervezett létesítmény üzemeléséhez kapcsolódóan gyakorlatilag nem keletkeznek sem veszélyes, sem ipari termelési, hulladékok, a kommunális hulladék sem jelentős mértékű.

#### **1.17.8. árvízvédelem**

A módosítással érintett terület átlagos tengerszint feletti magassága 90-90,5 mBf., a mértékadó árvízszint 88,04 és 88,43 mBf. közötti, így árvízzel nem veszélyeztetett terület, mentett oldalon van, így az árvízvédelemre nincs hatással. A területet nagyvízi meder sem érinti.

#### **1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák**

Fennálló környezetvédelmi konfliktusokról nincs tudomásunk, a módosítás környezetvédelmi konfliktust nem okoz.

#### **1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)**

A tervezett beruházás területét alsó és felső küszöbértékű (veszélyességi övezet kijelölését igénylő) veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, illetve küszöbérték alatti üzem, valamint kiemelten kezelendő létesítmény, továbbá alsó és felső küszöbértékű veszélyes üzem veszélyességi övezete nem érinti.

A tervezett módosítás a katasztrófavédelemre nincs hatással, a terület-felhasználást befolyásoló, vagy korlátozó tényezők (kedvezőtlen morfológiai adottságok, mélységi és magassági korlátozások, tevékenységből adódó korlátozások) nem ismertek.

#### **1.18.1. építésföldtani korlátok**

A vizsgált térséget földtani veszélyforrás területének övezete nem érinti.

##### **1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei**

A tervezett beruházással érintett ingatlan területén és környezetében alábányászott területek, barlangok, pincék területei nem találhatók.

##### **1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek**

A térségben csúszás-, és süllyedésveszélyes területek nincsenek.

##### **1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei**

A Pannon-medencében a földrengés aktivitás a lemezperemi területekhez képest mérsékelt. A város és térsége az ország kevésbé földrengésveszélyes területei közé tartozik.

#### **1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség**

##### **1.18.2.1. árvízveszélyes területek**

A módosítással érintett terület és környezete árvízzel nem veszélyeztetett terület és a folyók mértékadó árvízszintjéhez rendelt nagyvízi meder sem érinti.

#### 1.18.2.2. belvízveszélyes területek

A módosítással érintett terület nem belvízveszélyes terület, rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti.

#### 1.18.2.3. mély fekvésű területek

A módosítással érintett terület nem mély fekvésű terület.

#### 1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem

Mivel a módosítással érintett ingatlan területe és környezete árvízzel és belvízzel nem veszélyeztetett terület, így ár- és belvízvédelemre nincs szükség, azonban a terület kialakítása során gondoskodni kell a csapadékvíz elvezetéséről, elhelyezéséről.

#### 1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

Tiszakécske közigazgatási területe nem tartozik az ásványi nyersanyagvagyon övezetbe.

A módosítással érintett területen nincs legális, működő építőipari, illetve szilárd ásványi nyersanyag lelőhely (működő külszíni bánya, meddőhányó, célkitermelő hely, valamint bányászati módszerekkel kialakított földalatti térség, illetve földalatti tároló térség – készletezett megkutatott terület) sem. Az ingatlan területét kutatási engedéllyel rendelkező terület, valamint koncessziós előkészítési terület sem érinti.

#### 1.20. Városi klíma

A tervezett módosítással érintett terület a központi belterületen van, a módosításnak a városi klímára nincs közvetlen hatása.

### 2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

#### 2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

(A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése)

A módosítással érintett terület a magasabb szintű területi tervekben települési területbe sorolt, országos térségi övezettel a vízminőség-védelmi övezet kivételével nem érintett. A megyei területrendezési terv szerint *szintén települési területbe sorolt, a megyei övezetek általi érintettsége a módosítás szempontjából közömbös. A beruházás örökségvédelmi szempontból nem számít nagyberuházásnak, de mivel régészeti lelőhellyel érintett, a földmunkák végzésének idejére régészeti megfigyelést szükséges.*

### 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

#### 3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése

(A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.)

A terület átsorolása a helyzetelemzésben foglaltak figyelembe vételével jogszabályba nem ütközik. Az átsorolás nem jelent kockázatot sem a szomszédos ingatlanok használatára, sem az árvíz- és belvíz védelemre. Táj- és természetvédelmi szempontból a módosítás közömbös, mivel beépítésre szánt területen belüli övezetmódosítást jelent.