

3.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3.1. Településtervezés, tájrendezés

3.2. Közlekedés

3.3. Környezetalakítás

3.4. Közművesítés

3.5. Hírközlés

B e v e z e t é s

Kerekegyháza Város önkormányzata 98/2014.(VI.25.) sz. Kth. határozatában kezdeményezte településrendezési eszközeinek módosítását.

A módosítások egy része a településszerkezeti tervet és a szabályozást is érinti, másik részük csak a szabályozást és külön kiemelhetők a szabályozás szövegezését érintő módosítási igények.

A 98/2014.(VI.20.)sz. Kth. határozattal indított módosítások egyeztetése két ütemben történik

Jelen első ütemben csak - A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Eljr.) 32.§(4) bekezdés alapján egyszerűsített eljárásban lefolytatott egyeztetést követően módosítható tételek szerepelnek.

Az egyszerűsített eljárás lefolytatására szerint lehetőség van, mivel a 98/2014.(VI.25.) Kth. határozat alábbi tételeivel

- 1.4. Ipari terület (Gip-1) és (Gip-3) építési övezeteiben a beépíthetőség növelése
- 1.5. Falusias lakóterület gazdasági területre módosítása a 0211/74 hrsz-ú térségben
- 1.6. Szabadság u. 1104/5-6 és 1104/9 hrsz-ú telkek falusias lakóterületből kereskedelmi szolgáltató területbe sorolása
- 1.7. Tematikus (szórakoztató) park építési övezet kereskedelmi szolgáltató területi átsorolása
- 2.1. Ipari övezeti tagolás felülvizsgálata és módosítása
- 2.2. Hálózati jelentőséggel nem rendelkező utakra vonatkozó szabályozás módosítása
- 2.4. Gazdasági épületek építészeti előírásainak felülvizsgálata

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés értelmében várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

Ezért a tervezést megelőzően Korm. rend. 3. és 4.§ alapján a környezet védelméért felelős szervek megkeresése megtörtént.

A megkeresésben tekintettel arra, hogy az 1.5. és 1.6. jelzésű módosítások közel egymáshoz közeli és a területfelhasználási váltás is ugyanaz: együttesen „ 2. Falusias lakóterület gazdasági területre módosítandó a 0211/74 hrsz-ú térségben.” megnevezéssel szerepeltek.

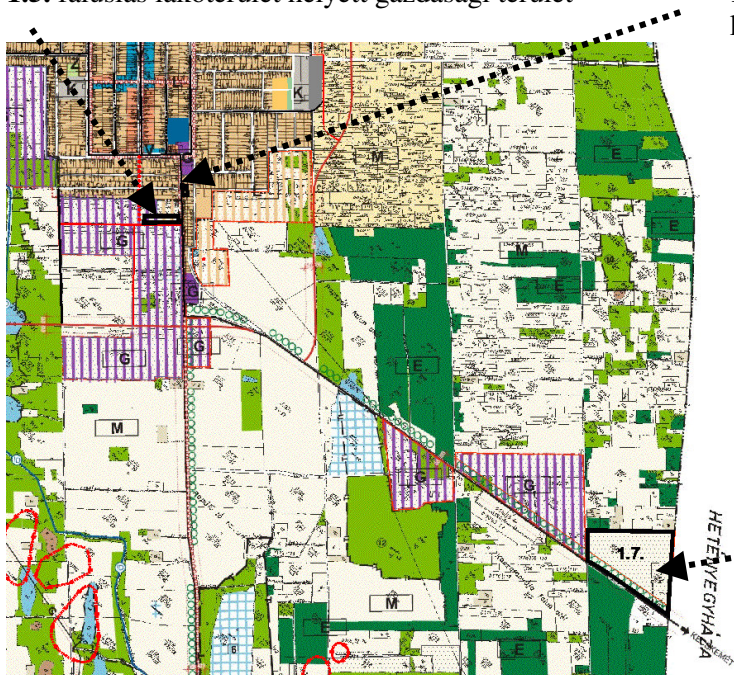
Módosítási tételek és helyszínek

98/2014.(VI.25.) Kth. sorszáma	Módosítási tétel megnevezése	Módosításra ill. kiegészítésre kerülő településrendezési eszközök
1.4.	Ipari terület (Gip-1) és (Gip-3) építési övezetében a beépíthetőség növelése	HÉSZ
1.5.	Falusias lakóterület gazdasági területre módosítandó a 0211/74 hrsz-ú térségben.	SZT és HÉSZ
1.6.	Szabadság utcai 1104/5-6,1104/9 hrsz-ú telkek lakóterületből kereskedelmi szolgáltató területbe	SZT és HÉSZ
1.7.	Tematikus (szórakoztató) park építési övezet helyett kereskedelmi szolgáltató terület (0182/116 és 0182/157 hrsz-ú telkek)	SZT és HÉSZ
2.1.	Ipari övezeti tagolás felülvizsgálata és módosítása	HÉSZ
2.2.	Hálózati jelentőséggel nem rendelkező utakra vonatkozó szabályozás	HÉSZ
2.4.	Gazdasági épületek építészeti előírásainak felülvizsgálata	HÉSZ

Szerkezeti tervet és szabályozást érintő módosítási helyszínek az érvényes szerkezeti tervei részleten

1.5. falusias lakóterület helyett gazdasági terület

1.6. Falusias lakóterület helyett
kereskedelmi szolgáltató terület



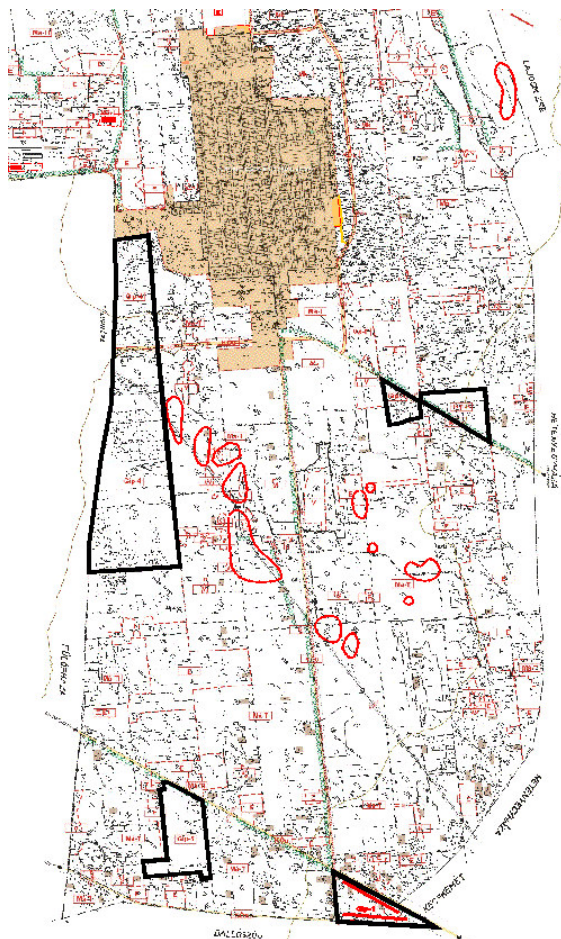
1.7.
Tematikus park helyett
kereskedelmi szolgáltató terület

Szabályozást érintő módosítási helyszínek a szabályozási tervi részleteken jelölve

1.4. (Gip-1) és (Gip-3) építési övezetek

2.1. Gip építési övezeti tagolás felülvizsgálata

Külterület



Belterület



Egyéb, a rendezési terv és helyi építési szabályzat tartalmát nem érintő módosítások
Jogszabály szerkesztési követelmények miatt (francia bekezdések helyébe sorszámozás)
Lakóterületen elhelyezhető gazdasági épületekre vonatkozó ellentmondás feloldása

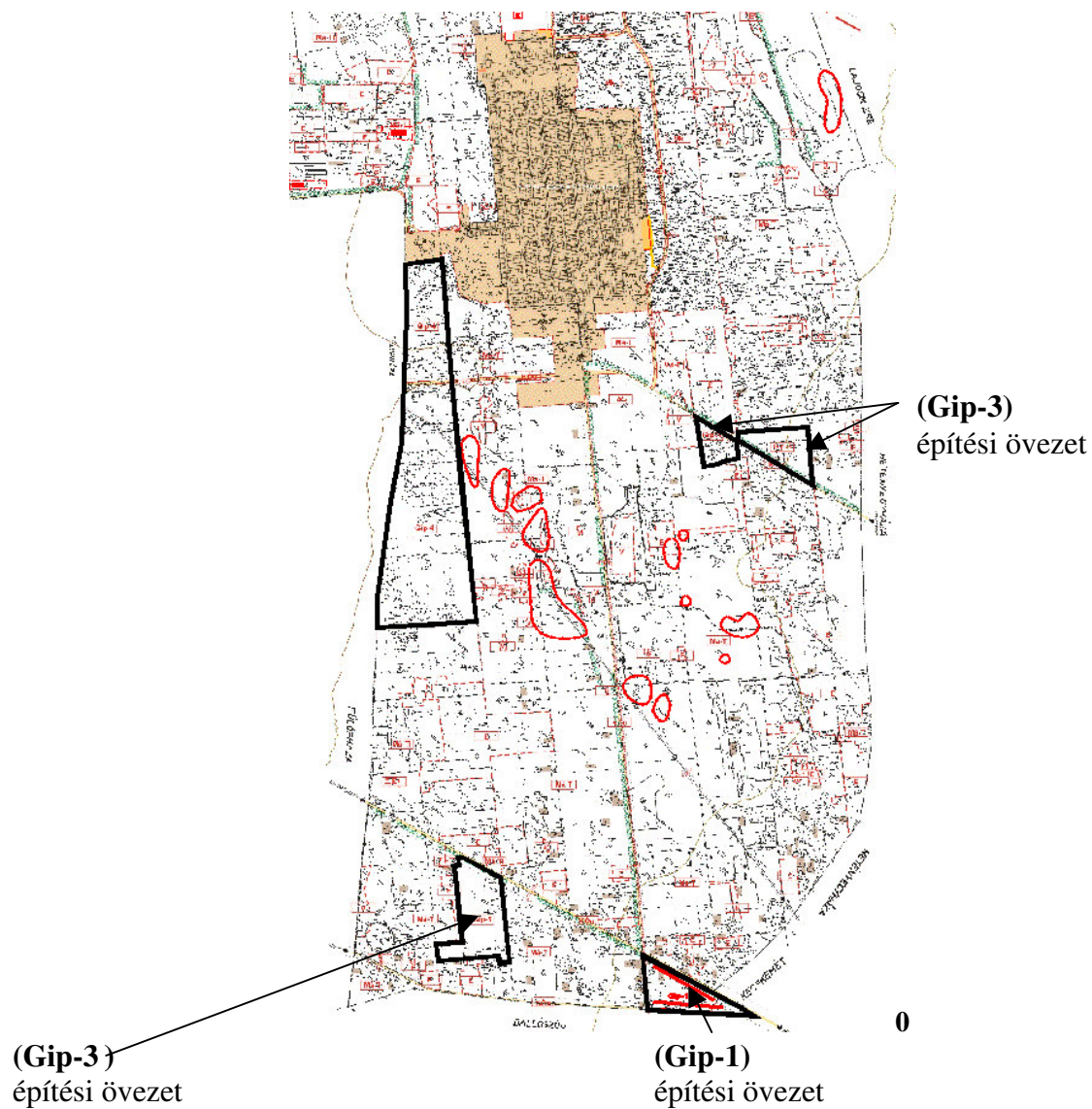
3.1. Településtervezés, tájrendezés

1.4. jelű módosítás ismertetése

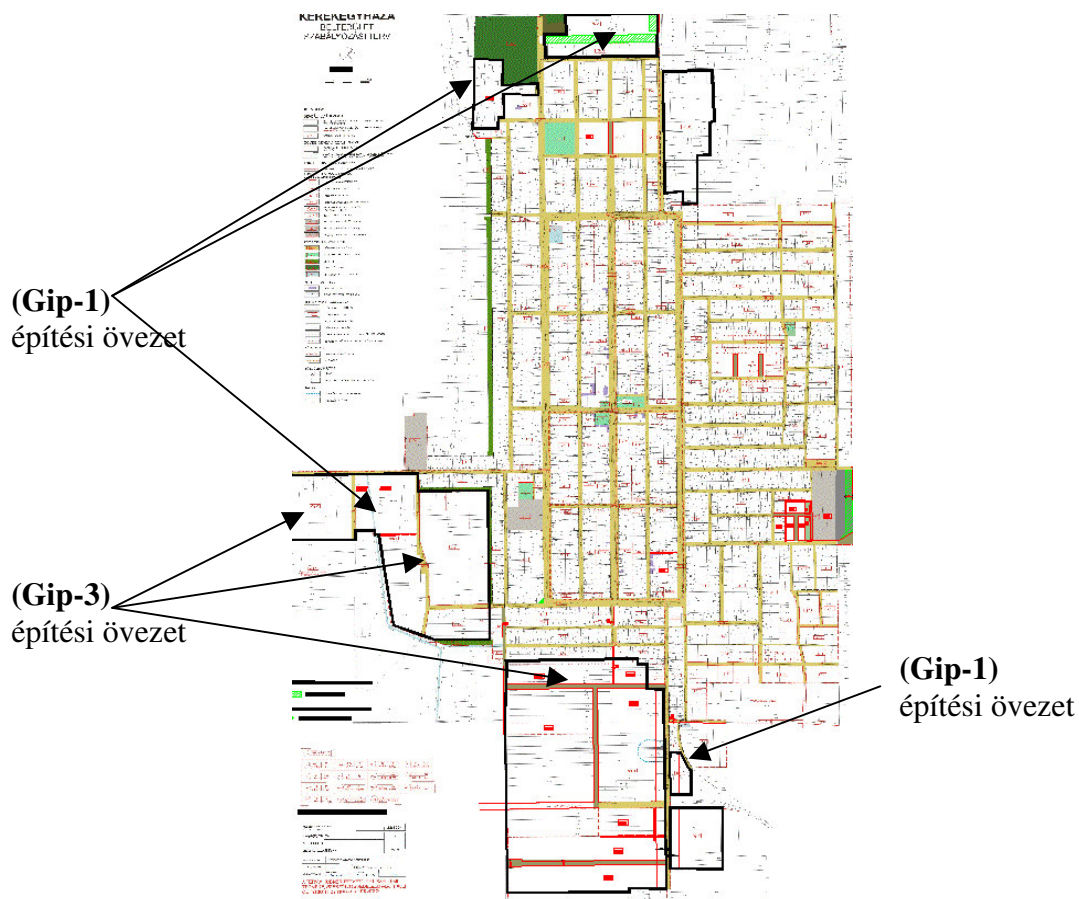
Ipari terület (Gip-1) és (Gip-3) építési övezetében a beépíthetőség növelése

Képviselő-testület 598/2014. (VI.25.) sz. Kth. határozatában döntött az ipari terület (Gip-1) és (Gip-3) építési övezeteiben a beépíthetőség növeléséről.

(Gip-1) és (Gip-3) építési övezetek elhelyezkedése a külterületi szabályozási terven



(Gip-1)- és (Gip-3) építési övezetek elhelyezkedése a belterületi szabályozási terven



(Gip-1) építési övezet

(Gip-1) építési övezetbe az alapterv készítésekor működő kisvállalkozások telephelyei soroltak. 2007. évi módosítással került bevezetésre a közigazgatási határon (az 52 számú, az 5301. és 5214. jelű utak között) a (Gip-1) építési övezet.

(Gip-3) építési övezet

(Gip-3) építési övezetbe a lakóterülettől távolabbi, azok a gazdasági beépítések tartoznak, amelyek a lakóterületre nézve zavaróak. Az övezetbe elég nagy számban vannak már működő mezőgazdasági vállalkozások telephelyei is.

Hatályos szabályozás szerint (Gip-1) és (Gip-3) építési övezet előírásai (HÉSZ 22.§)

(1) A terület-felhasználási egységben az OTÉK 19. és 20.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.

(2) A területen nem helyezhető el:

- egészségügyi, szociális épület,
- roncsautó tároló és bontó telepek.

(3) E rendeltetési egységbe a város kialakult, valamint tervezett gazdasági területei tartoznak:

- a) Az övezet meglévő tanyaúdvairai adottságnak tekintendők, amelyen belül legfeljebb 30%-ig illetve a kialakult beépítettség mértékéig a tanyás övezetben építhető építmények elhelyezhetők.
- b) Az övezet telkei országos közútra (52.sz. főútra és a 5214. és 5301. jelű utakra) csak kiépített csomóponton keresztül kapcsolódhatnak.
- c) Amennyiben az övezetben elhelyezendő létesítmény védőterületet igényel azt saját telken belül kell kijelölni és fenntartani.
- d) A területen min 22m-es szabályozási szélességű közút nyitható.

(4) ¹A területfelhasználási egységben belül az építési övezetekre vonatkozó előírások:

Gip-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 25	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,0-7,5, ami technológiai szükségszerűségből változhat	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	30	%

Az építési övezetbe a lakókörnyezetet nem zavaró kisvállalkozások telephelyei tartoznak.

Gip-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 4000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 40	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság*	-	3,0-7,5, ami technológiai szükségszerűségből változhat	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	25	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	40	%

* a legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.

A Gip-3 jelű építési övezetbe a lakóterületet zavaró gazdasági telephelyek tartoznak.

¹ Gksz építési övezetre vonatkozó táblázat nélkül

Beépíthetőség növelését biztosító javaslatok (vastaggal az új, áthúzással a megszűnő)

Hatályos szabályozás szerint (Gip-1) és (Gip-3) építési övezet előírásai (HÉSZ 22.§ változásai és indoklásuk)

(2) A területen nem helyezhető el:

- a) gazdasági tevékenységi célú beépítéstől független egészségügyi, szociális épület
- b) roncsautó tároló és bontó telepek.

Az elhelyezhető építmények köréből kizárt egészségügyi és szociális épület esetében egyértelműsíteni kell, hogy az csak az önálló rendeltetési egységre vonatkozik és nem érvényes azokra az épületekre, ami a gazdasági tevékenységhez kapcsolódik: pl. a dolgozók öltözői stb.

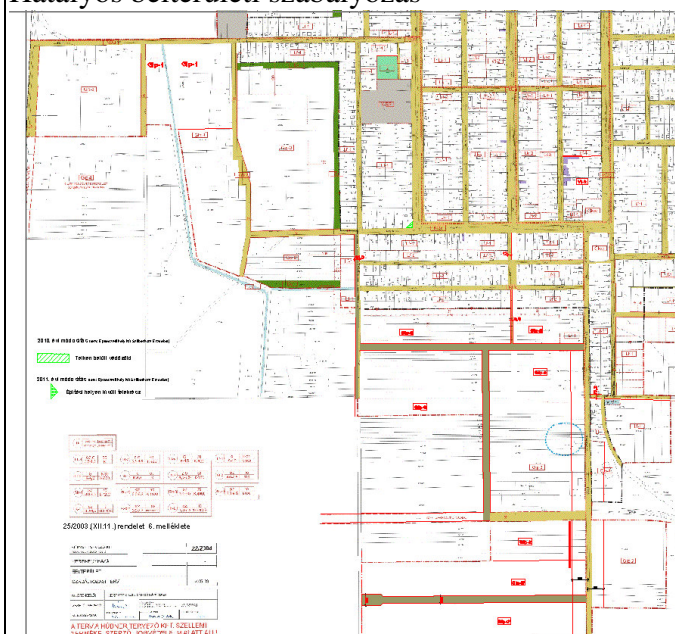
(3) E rendeltetési egységbe a város kialakult, valamint tervezett gazdasági területei tartoznak:

- a) Az övezet meglévő tanyaudvarai adottságnak tekintendők, amelyen belül legfeljebb 30%-ig illetve a kialakult beépítettség mértékéig a tanyás övezetben építhető építmények elhelyezhetők.
- b) Az övezet telkei országos közútra (52.sz. főútra és a 5214. és 5301. jelű utakra) csak kiépített csomóponton keresztül kapcsolódhatnak.
- c) Amennyiben az övezetben elhelyezendő létesítmény védőterületet igényel azt saját telken belül kell kijelölni és fenntartani.
- d) A területen az általános előírások szerinti ~~min 22m-es~~ szabályozási szélességű közút vagy magánút nyitható.

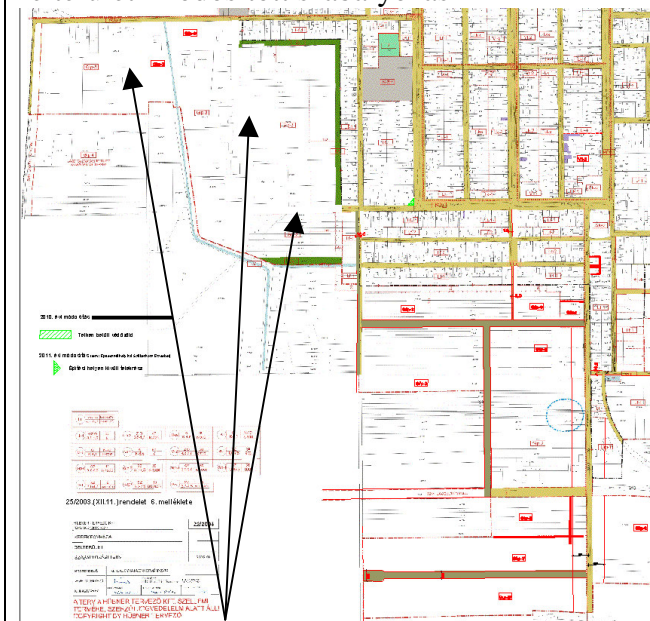
A területtel való takarékos gazdálkodás, a beépíthetőség növelése érdekében a kiszolgáló utakra előírt 12m-es szabályozási szélességnél szigorúbb előírás elmarad.

Egyúttal a belterületi szabályozási terv belső útjai is kikerülnek a szabályozási tervből a következők szerint.

Hatályos belterületi szabályozás



Belterületi módosított szabályozás



Kimaradó útsabályozások

(4) ² A területfelhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó előírások:

Gip-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 25	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,0-7,5, ami technológiai szükségességéből változhat max 12 m	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	50, de védelmi zöldterületi vagy beültetési kötelezettségű telekrész hiányában lakóterületi telektől 30 m-nél közelebbi telken 40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	25, de védelmi zöldterületi vagy beültetési kötelezettségű telekrész hiányában lakóterületi telektől 30 m-nél közelebbi telken: 30	%

Az technológiához kötött építménymagassági előírás nem elég egyértelmű, ezért javasolt egy olyan konkrét érték, amely daruzott csarnok építését is lehetővé teszi.

A lakóterülettel távolabbi, beültetési kötelezettségű telekrésszel vagy telken belüli védőzöldterületi előírással rendelkező telkeknél az OTÉK szerinti beépítettségi és zöldfelületi érték bevezetése a gazdaságos területhasználat miatt indokolt. A lakóterülettel határos és védelmi elemekkel nem érintett szabályozású telkeknél a beépítettség és a zöldfelületi minimum sem változik.

² Gksz építési övezetre vonatkozó táblázat nélkül

Az építési övezetben a lakókönyezetet nem zavaró **beépítések valósíthatók meg. kisvállalkozások telephelyei tartoznak.**

(Gip-1) építési övezet "kisvállalkozások telephelyei"-kénti definiálása az alapterv készítésekor helytálló volt, ma már kevésbé, mivel egyes kisvállalkozások a város gazdasági életének meghatározóivá váltak és a telephelyek is növekedtek. A 2007. évi módosítással bevezetésre kerülő gazdasági terület pedig nem is volt kisvállalkozási telephely.

<i>Gip-3 jelű építési övezet</i>	<i>OTÉK</i>	<i>HÉSZ</i>	
<i>A kialakítható legkisebb telekterület méret</i>	-	K —4000-1200	<i>m²</i>
<i>A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete</i>	-	K —40	<i>m</i>
<i>A beépítési mód</i>	-	<i>szabadonálló</i>	
<i>A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság*</i>	-	3,0-7,5, ami <i>technológiai</i> <i>szükségességéből</i> <i>változhat</i> 12m	<i>m</i>
<i>A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	50	25-40	%
<i>A zöldfelület legkisebb mértéke</i>	25	40 30	%

* ~~a legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.~~

Területtel való takarékoság érdekében a kialakítható telek minimális értéke csökken.
Az technológiához kötött építménymagassági előírás nem elég egyértelmű, ezért javasolt egy olyan konkrét érték, amely daruzott csarnok építését is lehetővé teszi.
OTÉK szerinti beépítettségi és zöldfelületi értékeknél szigorúbb értékek maradnak, de a gazdaságosabb területhasználat érdekében a beépítési lehetőségek növekednek.

~~A Gip-3 jelű építési övezetbe a lakóterületet zavaró gazdasági telephelyek tartoznak.~~
(Gip-3) építési övezetben a gazdasági területre előírt környezetterhelési határértékek tartandók.

Az építési szabályozás szempontjából közömbös megállapítás helyébe egyértelmű előírás kerül.

1.5. jelű módosítás ismertetése

Falusias lakóterület helyett gazdasági terület a 0211/74 hrsz-ú térségben.

A 0211/74 és 0211/29 hrsz-ú telkek tulajdonosai kezdeményezték a településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosítását, amely során ingatlanjaik falusias lakóterület (Lf-1) építési övezetéből gazdasági területbe kerülnek.

Kezdeményezést képviselő-testület 98/2014.(VI.25.) határozatában támogatta.

Alaptérkép

Kecskeméti Járási Földhivatal
Kecskemét 6000, Fecske utca 25.

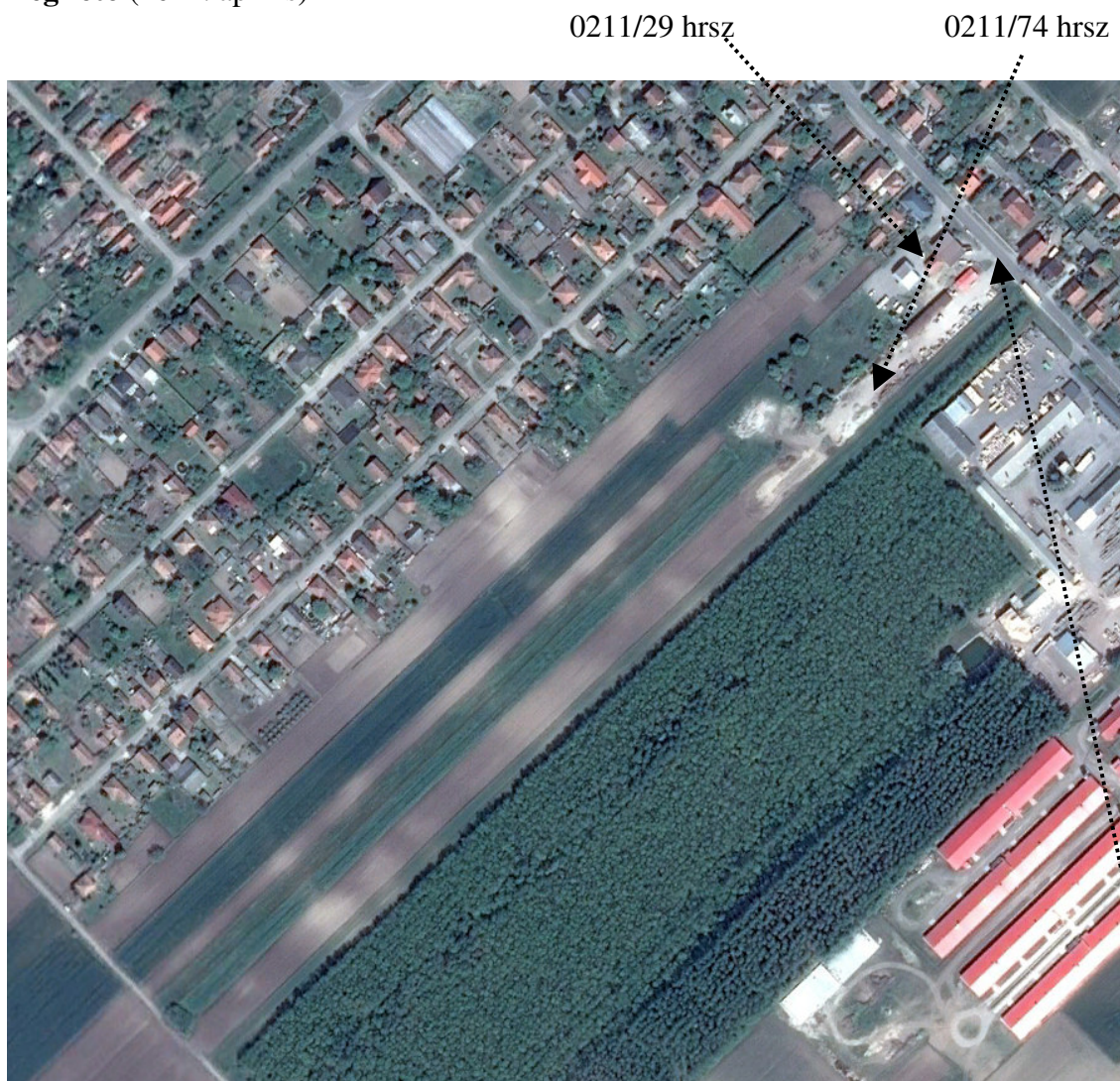
Térképmásolat

Helyrajzi szám: KERKEGYHÁZA külterület 211/74
Méretarány: 1 : 4000

Megrendelés szám: 7/183/2014
Térrajzsám: 32017710002014



Légifotó (2014. április)



0211/29 hrsz

0211/74 hrsz

Szabadság utca

Fotó



0211/74 hrsz-ú telek



0211/29 hrsz

Helyzetleírás, javaslatok

0211/29 hrsz-ú telek egészében, a 0211/74 hrsz-ú telek ÉK-i fele gazdasági beépítésű.
A 0211/29 hrsz-ú telken üzemanyagtöltő, a 0211/74 hrsz-ú telken tüzéptelep van.

A hatályos településrendezési tervben a kapcsolódó lakóterületi beépítéshez igazodóan a 0211/29 hrsz-ú telek és a vele megegyező hosszban a 0211/74 hrsz-ú telekből 0,15 ha falusias lakóterületbe tartozik.

Falusias lakóterületen a gazdasági célú beépítésre lehetőség van, de a gazdaságfejlesztési pályázati lehetőségek növelése indokolhatja az említett telkek gazdasági területi átsorolását.

A 0211/74 hrsz-ú telek meghatározó része (1,5 ha) gazdasági területként jelenik meg a rendezési tervben.

Módosítási javaslat szerint a lakóterületi közelségre való tekintettel kereskedelmi szolgáltató területbe kerül 0211/29 hrsz-ú telek és a 0211/74 hrsz-ú telek jelenlegi lakóterületi besorolású része.

HÉSZ Gksz előírásai a következők:

22.§(1) A terület-felhasználási egységben az OTÉK 19. és 20.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.

(2) A területen nem helyezhető el:

- egészségügyi, szociális épület,
- roncsautó tároló és bontó telepek.

.....

(4) A területfelhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó előírások:

Gksz. jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	$K - 1000$	m^2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	$K - 18$	m
A beépítési mód	-	szabadonálló, oldalhatáron álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,5-7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	25	%

Fenti előírások a napi építésügyi gyakorlat alapján módosulnak. Az elhelyezhető építmények köréből kizárt egészségügyi és szociális épület esetében egyértelműsíteni kell, hogy az csak az önálló rendeltetési egységre vonatkozik és nem érvényes azokra az épületekre, ami a gazdasági tevékenységhez kapcsolódik: pl. a dolgozók öltözői stb.

HÉSZ 22.§(2) változása

(2) A területen nem helyezhető el:

- a) gazdasági tevékenységi célú beépítéstől független egészségügyi, szociális épület
- b) roncsautó tároló és bontó telepek.

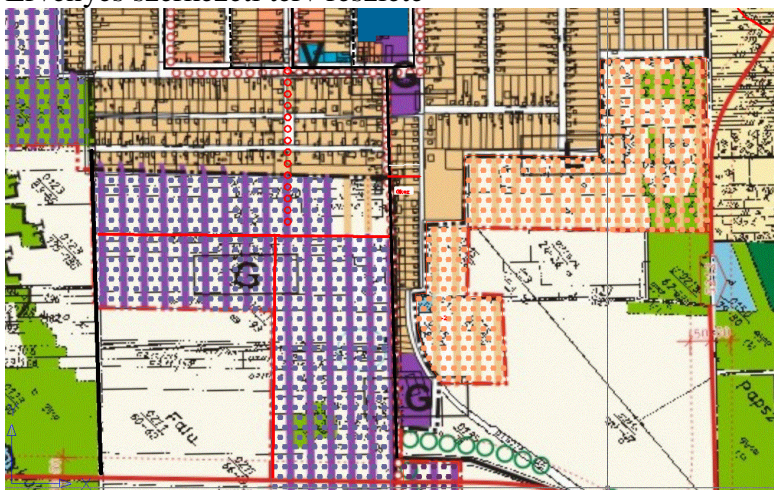
Az OTÉK fogalmait követve a „szabadonálló” elmarad, mivel az oldalhatáros beépítési mód lehetőséget teremt az épület az oldalhatártól beljebb való elhelyezésére.

A megengedett legkisebb építménymagasság megadásának jogszabályi kötelezettsége nem áll fenn, azért elmarad.

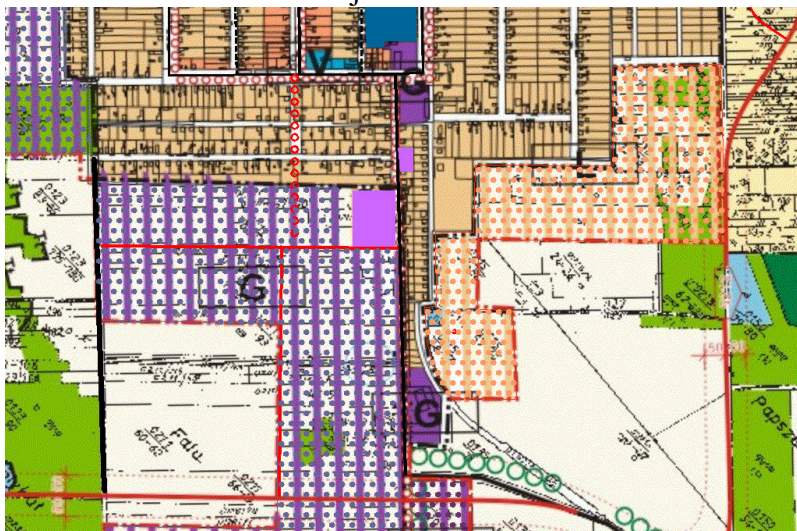
A táblázat módosuló sorainak szemléltetése:

A beépítési mód	-	<i>szabadonálló, oldalhatáron álló</i>	
A megengedett legkisebb /legnagyobb építménymagasság	-	4,5 -7,5	m

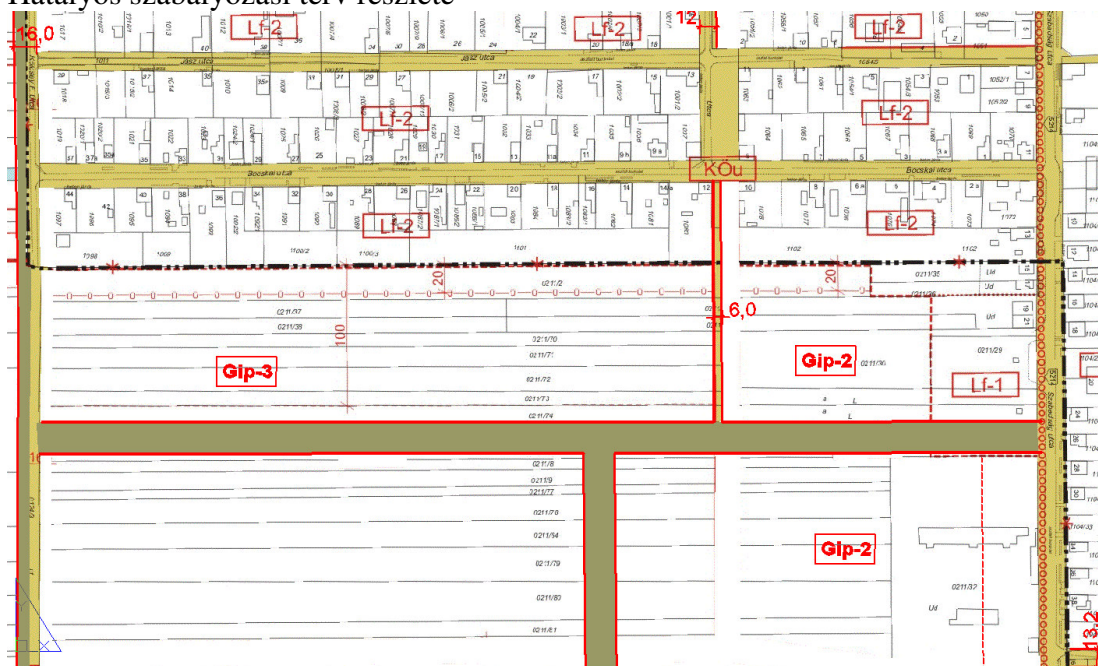
Érvényes szerkezeti terv részlete



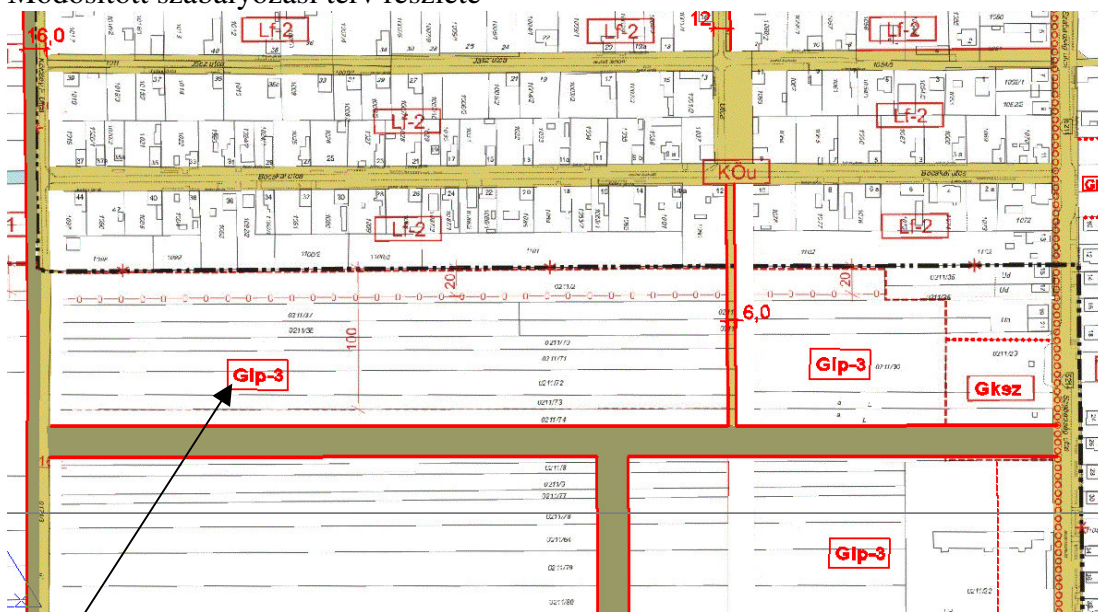
Szerkezeti terv módosítási javaslata



Hatályos szabályozási terv részlete



Módosított szabályozási terv részlete



Gip-2 építési övezet Gip-3 építési övezeti váltásának leírása a 2.1. módosítás (ipari építési övezeti tagolás) ismertetésénél

1.6. jelű módosítás ismertetése

Szabadság utcai 1104/5-6 és 1104/9 hrsz-ú telkek lakóterületből kereskedelmi szolgáltató területbe sorolása

Telektulajdonos kérelmére indult: gazdaságfejlesztési pályázati eredményesség érdekében kezdeményezett módosítást Képviselő-testület 98/2014.(VI.25.) Kth. számú határozatában képviselő-testület támogatta.

Alaptérkép

Kecskeméti Járási Földhivatal
Kecskemét 6000, Fecske utca 25.

E-hiteles térképmásolat

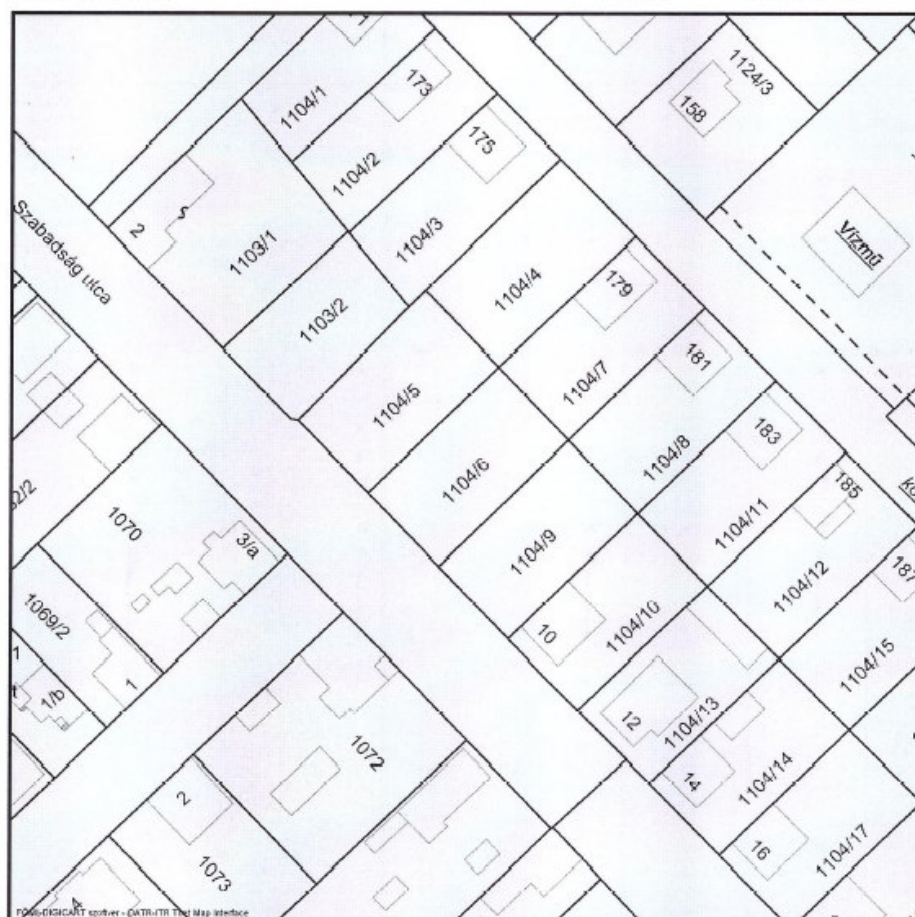
2014.10.28 13:03:27

Helyrajzi szám: KERKEGYHÁZA belterület 1104/6

Megrendelés szám: 7/1981/2014

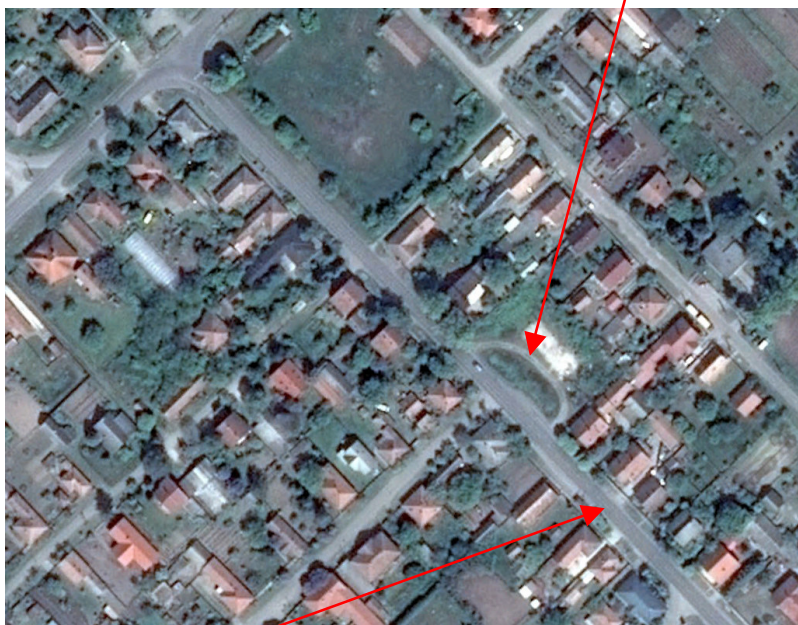
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 34159510002014



Légifotó (2014. április)

1104/5-6 és 1104/9 hrsz-ú telkek



Szabadság utca

Fotó



Helyzeteírás, javaslatok

Szabadság utca 1104/5-6 és 1104/9 hrsz-ú telkeken korábban álló épületek elbontásra kerültek. Jelenleg beépítetlenek.

A hatályos terv falusias lakóterületbe sorolja.

A telektulajdonos munkahelyteremtő fejlesztési célú beruházásként bemutatótermet kíván megvalósítani a telken. A pályázati források igénybevétele indokolja a kereskedelmi szolgáltató területi átszervezését, az építési igény falusias lakóterületen is kielégíthető volna.

A telkek jelenleg Lf-1 falusias lakóterületbe tartoznak. Előírásai a HÉSZ 20.§ (4) szerint

<i>Lf-1 jelű építési övezet</i>	<i>OTÉK</i>	<i>HÉSZ</i>	
<i>A kialakítható legkisebb telekterület méret</i>	-	<i>K – 900</i>	<i>m²</i>
<i>A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete</i>	-	<i>K – 14</i>	<i>m</i>
<i>A beépítési mód</i>	-	<i>oldalhatáron álló</i>	
<i>A legnagyobb építménymagasság</i>	-	<i>K – 4,0</i>	<i>m</i>
<i>A beépítettség legnagyobb mértéke</i>	<i>30</i>	<i>K – 30</i>	<i>%</i>
<i>A zöldfelület legkisebb mértéke</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>%</i>

Kereskedelmi szolgáltató területi átsorolással a HÉSZ 22.§(4) bekezdés szerinti Gksz építési övezetbe kerülnek.

(4) A területfelhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó előírások:

<i>Gksz jelű építési övezet</i>	<i>OTÉK</i>	<i>HÉSZ</i>	
<i>A kialakítható legkisebb telekterület méret</i>	-	<i>K – 1000</i>	<i>m²</i>
<i>A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete</i>	-	<i>K – 18</i>	<i>m</i>
<i>A beépítési mód</i>	-	<i>szabadonálló, oldalhatáron álló</i>	
<i>A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság</i>	-	<i>4,5-7,5</i>	<i>m</i>
<i>A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>60</i>	<i>50</i>	<i>%</i>
<i>A zöldfelület legkisebb mértéke</i>	<i>20</i>	<i>25</i>	<i>%</i>

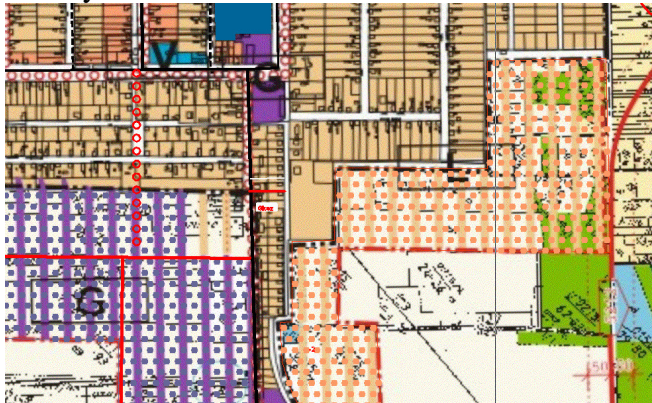
A Gksz építési övezet fenti előírásait lényegileg nem megváltoztatva, a beépítési módra és az építménymagasságra vonatkozó táblázati sor módosítását javasoljuk.

A módosítás indoka, hogy OTÉK jogszabályi környezetben az oldalhatáron álló beépítési módnál a szabadonálló beépítési előírásnak nincs értelme. Az építménymagasságnál a minimális építménymagasság előírására nincs jogszabályi kötelezettség. Belterületen az építménymagasság 7,5m-es felső értéke településképi szempontból szükséges, külső területen azonban az egyéb gazdasági területi előírások szerinti max 12 m felvállalható.

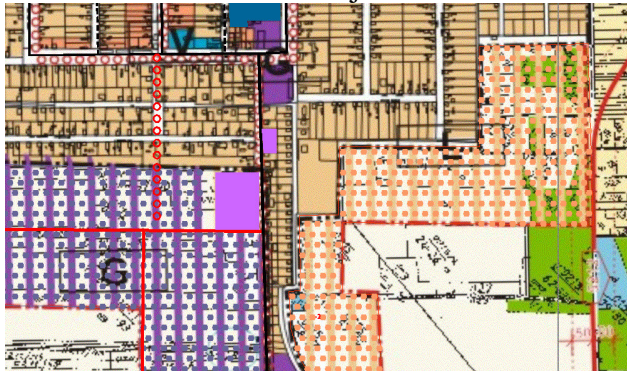
Módosuló táblázati sorok:

<i>A beépítési mód</i>	-	<i>szabadonálló,</i> <i>oldalhatáron álló</i>	
<i>A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság</i>	-	<i>4,5-7,5</i> <i>külterületen 12</i>	<i>m</i>

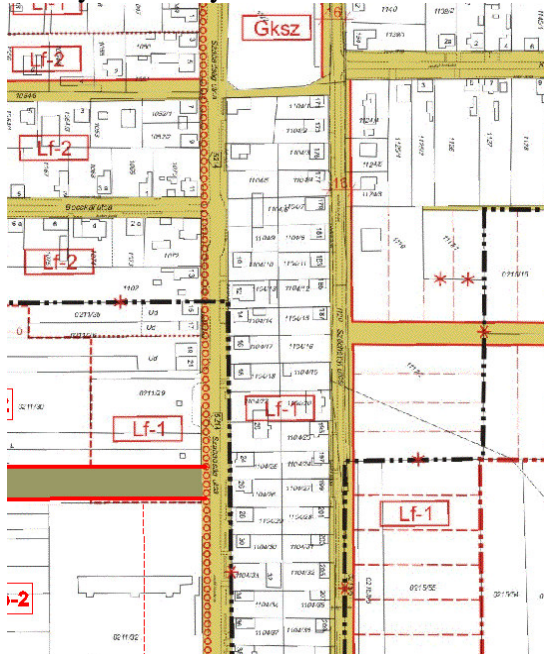
Érvényes szerkezeti terv részlete



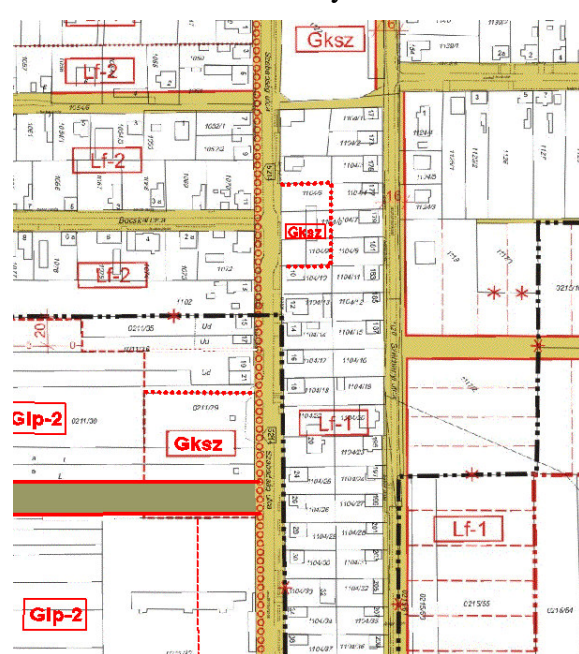
Szerkezeti terv módosítási javaslata



Hatályos szabályozási terv részlete



Módosított szabályozási terv részlete



1.7. jelű módosítás ismertetése

Tematikus (szórakoztató) park (0182/116, 0182/157 hrsz) helyett kereskedelmi szolgáltató terület

Telektulajdonos gazdasági célú beruházása: „a vidék versenyképességét elősegítő, a térség sajátosságain és értékein alapuló, helyi foglalkoztatást is bővítő, elsősorban gyümölcs és zöldség feldolgozásra alapuló létesítmény” érdekében kezdeményezte a településrendezési terv módosítását, amit a Képviselő-testület 98/2014.(VI.20.) Kth. határozatával támogatott.

Alaptérkép

KEREKEGYHÁZA, FESKE UTCA 23.

E-hiteles térképmásolat

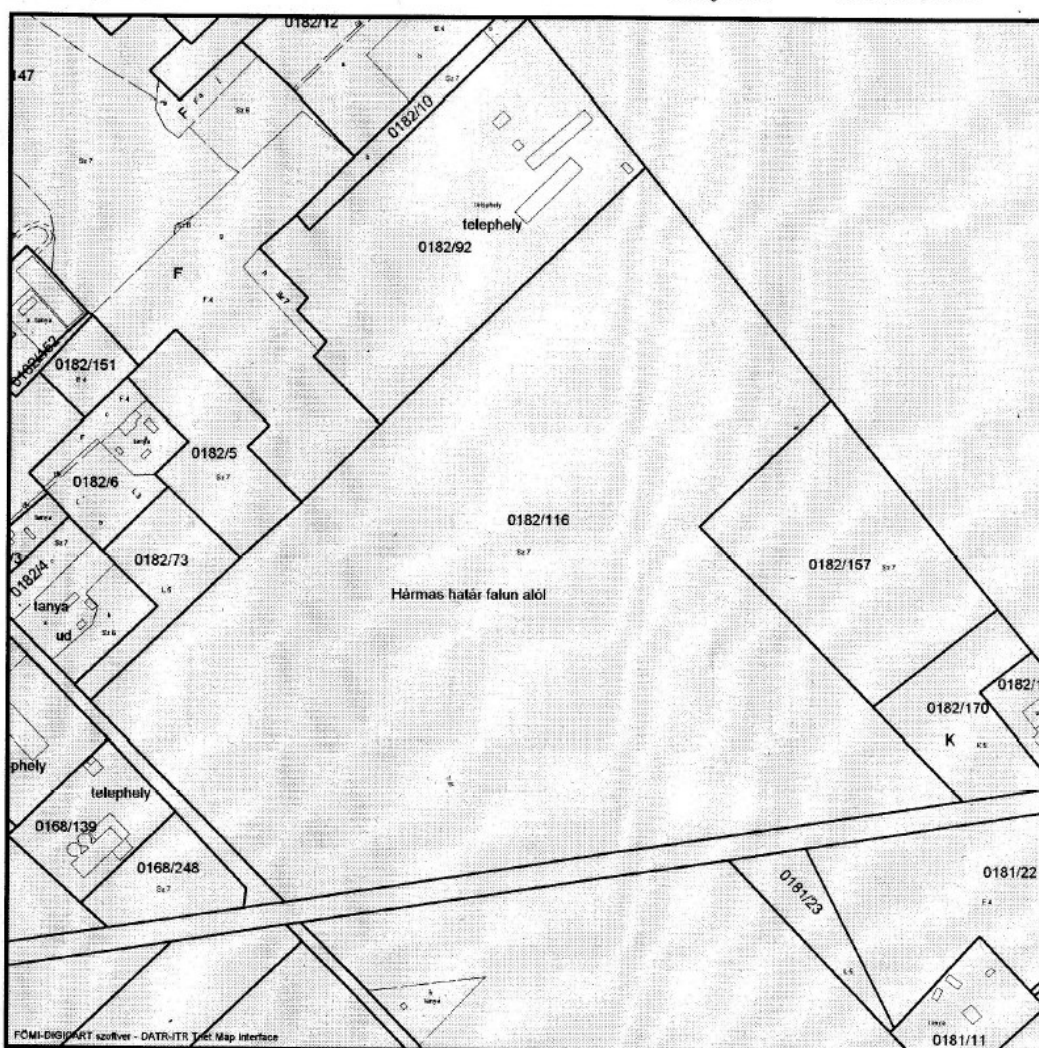
2014.10.31 08:43:59

Helyrajzi szám: KEREKEGYHÁZA külterület 182/116

Megrendelés szám: 7/2006/2014

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzs szám: 34190350002014



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Légifotó (2014. április)

Kecskemét-Kerekegyháza határút



0182/169-170 hrsz

0182/116, 0182/157 hrsz

5218 jelű összekötőút

Fotók



0182/116, 0182/157 hrsz



0182/169-170 hrsz

1.7. jelű módosítás ismertetése

Helyzetleírás, javaslatok

Az 5218. jelű út északi oldalán Kecskemét közigazgatási határa mentén található 0182/116, 0182/157 hrsz-ú telkek gyenge minőségű szántóterületek.

A hatályos terv nevezett két telket és a telektömb két további 0182/169 és 0182/170 hrsz-ú telkét tematikus park céljára beépítésre szánt területbe sorolja.

A 0182/169 hrsz-ú telken új tanyaépület áll, a 0182/170 hrsz-ú telek mezőgazdasági művelésű.

A tematikus park építésügyi előírásait a HÉSZ 23.§-a tartalmazza a következők szerint:

(1) *A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.*

.....

(4) *K-tp (tematikus park) építési övezetre vonatkozó előírások:*

<i>K-tp jelű építési övezet</i>	<i>OTÉK</i>	<i>HÉSZ</i>	
<i>A kialakítható legkisebb telekterület méret</i>	-	100.000	m ²
<i>A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete</i>	-	300	m
<i>A beépítési mód</i>	-	szabadonálló	
<i>A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság</i>	-	8,0*	m
<i>A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	40	40	%
<i>A zöldfelület legkisebb mértéke</i>	40	50	%

A képviselő-testület által támogatott módosítási kezdemény szerint a 0182/116, 0182/157 hrsz-ú telkek kereskedelmi szolgáltató terület Gksz építési övezetébe kerülnek.

A telektömb tanyás beépítésű része pedig a mai használatnak megfelelően Má-T mezőgazdasági övezetbe javasolt.

Gksz építési övezet előírásai a hatályos HÉSZ szerint a következők:

Elhelyezhető építmények köre az általános előírásoknak megfelelő(OTÉK 19.§(1)bekezdés, azaz:

„elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) *A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:*

1. *mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
2. *a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,*
3. *igazgatási, egyéb irodaépület,*
4. *parkolóház, üzemanyagtöltő,*
5. *sportépítmény.*

OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
2. *egyéb közösségi szórakoztató épület.”*

Gksz részletes előírásait a HÉSZ 22.§ (4) bekezdés táblázata tartalmazza:

(4) A területfelhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó előírások:

Gksz jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 18	m
A beépítési mód	-	szabadonálló, oldalhatáron álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,5-7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	25	%

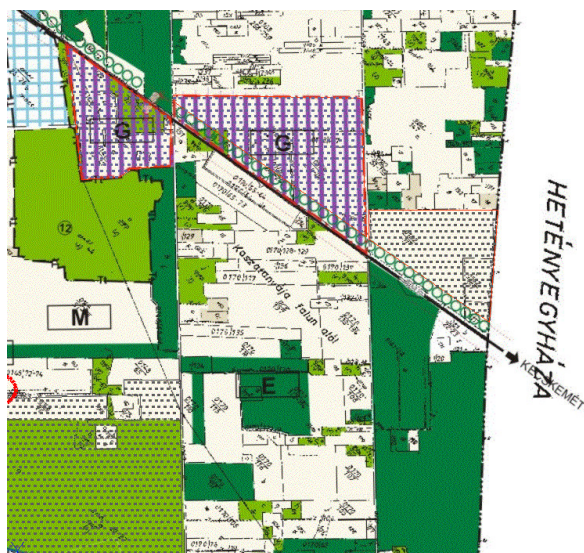
A Gksz építési övezet fenti előírásait lényegileg nem megváltoztatva, a beépítési módra és az építménymagasságra vonatkozó táblázati sor módosítását javasoljuk.

A módosítás indoka, hogy OTÉK jogszabályi környezetben az oldalhatáron álló beépítési módnál a szabadonálló beépítési előírásnak nincs értelme. Az építménymagasságnál a minimális építménymagasság előírására nincs jogszabályi kötelezettség. Belterületen az építménymagasság 7,5m-es felső értéke településképi szempontból szükséges, külső területen azonban az egyéb gazdasági területi előírások szerinti max 12 m felvállalható.

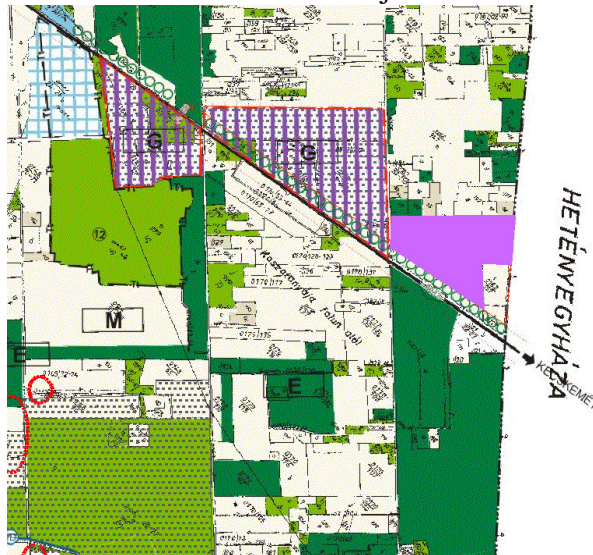
Módosuló táblázati sorok:

A beépítési mód	-	szabadonálló, oldalhatáron álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,5-7,5 külső területen 12	m

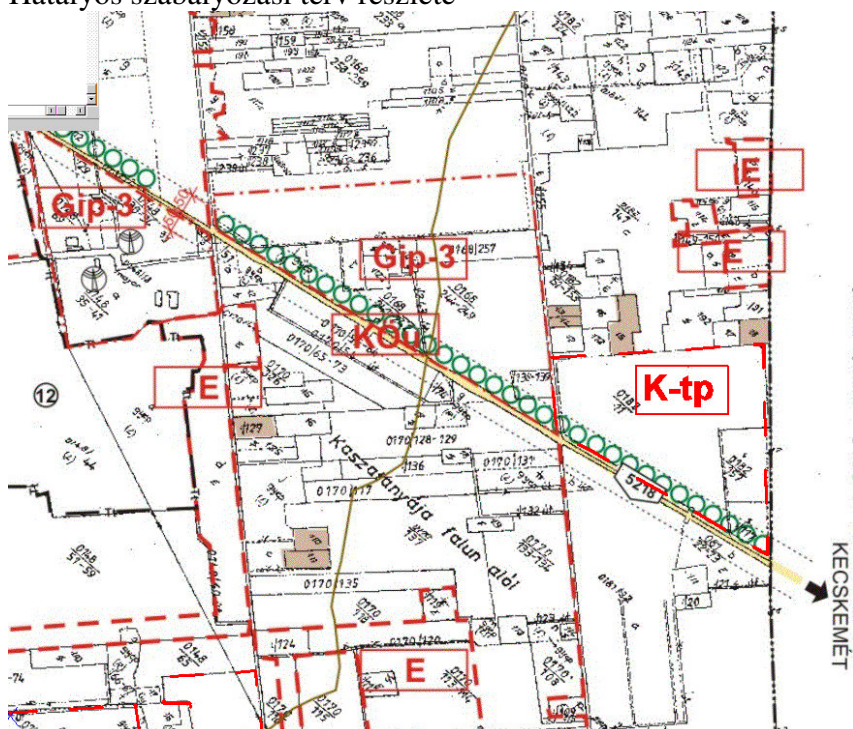
Érvényes szerkezeti terv részlete



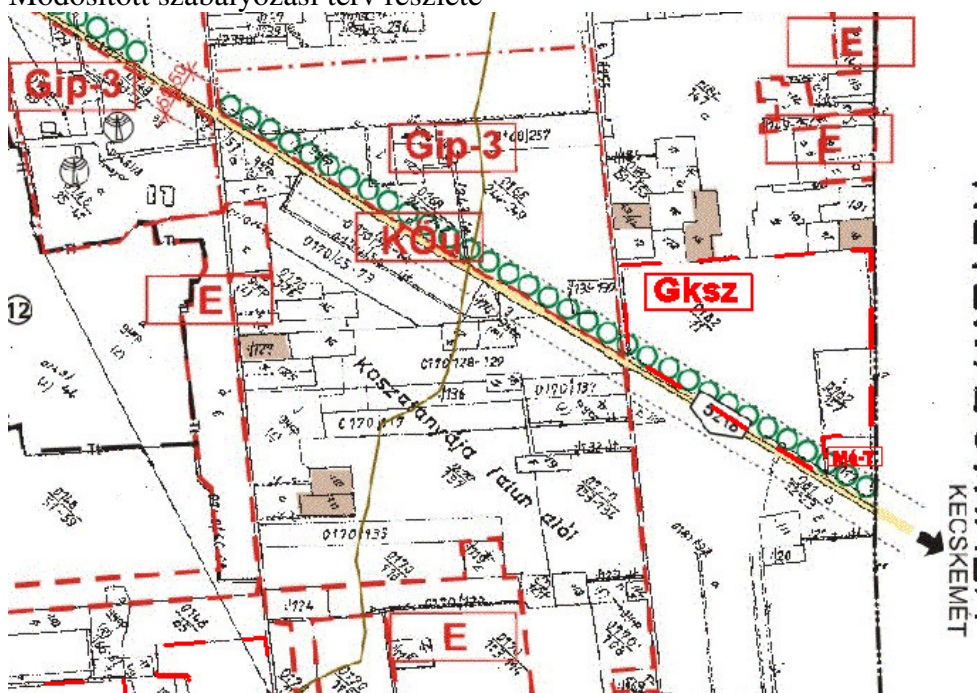
Szerkezeti terv módosítási javaslata



Hatályos szabályozási terv részlete



Módosított szabályozási terv részlete



HÉSZ módosítások

Képviselő-testület 98/2014.(VI.25.)sz. Kth. határozata alapján

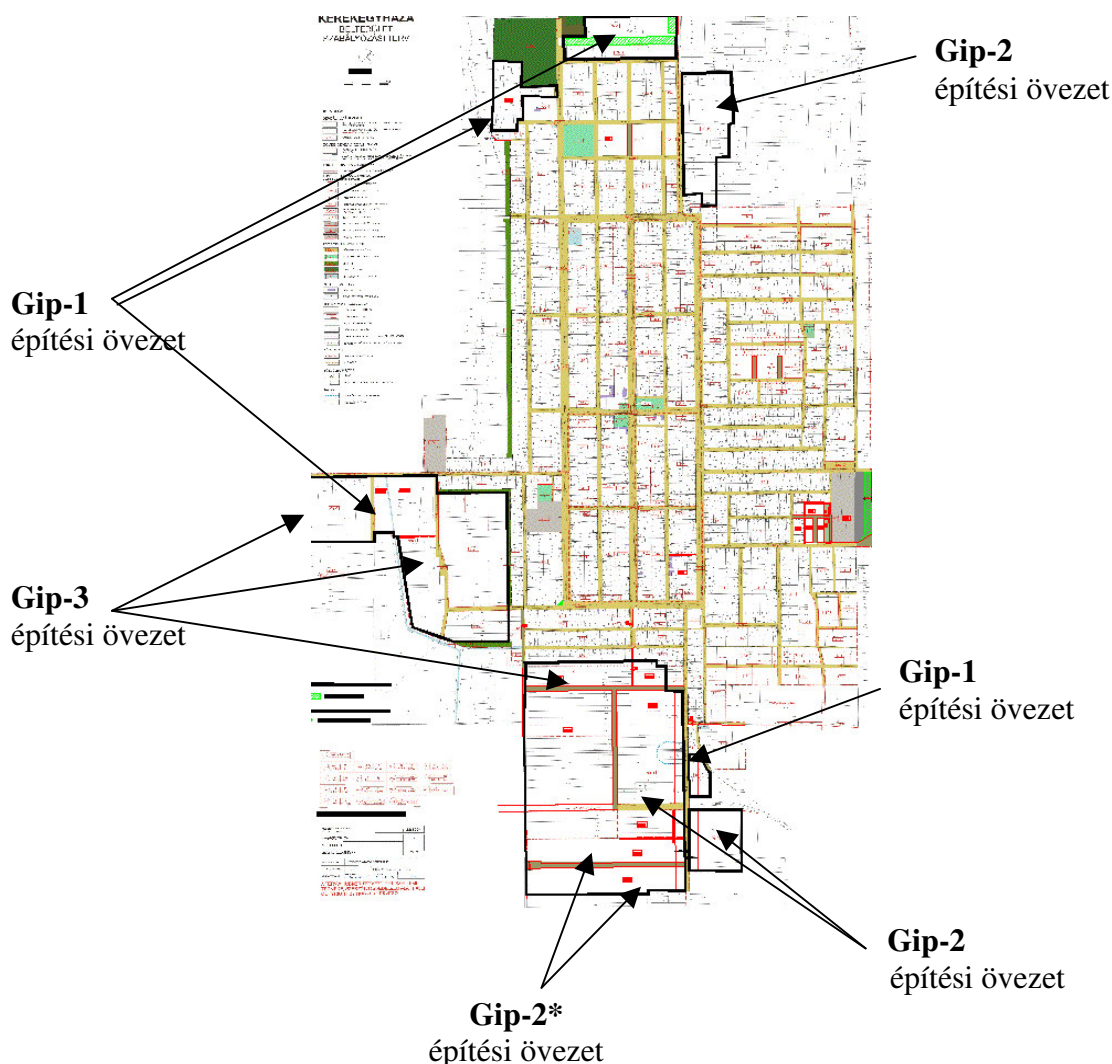
- 2.1. Ipari övezeti tagolás felülvizsgálata és módosítása
- 2.2. Hálózati jelentőséggel nem rendelkező utakra vonatkozó szabályozás
- 2.4. Gazdasági épületek építészeti előírásainak felülvizsgálata

2.1. Ipari övezeti tagolás felülvizsgálata és módosítása

A hatályos tervben és helyi építési szabályzatban a gazdasági területen belül az ipari területek négy különböző építési övezetbe soroltak.

- (Gip-1) építési övezetbe a lakóterület nem zavaró kisvállalkozások telephelyei,
- (Gip-2) építési övezetbe a kis és középüzemek, telephelyek,
- (Gip-3) építési övezetbe a lakóterületet zavaró gazdasági telephelyek,
- (Gip-4) övezetbe a különösen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységet végzők telephelyei tartoznak.

Gip jelű építési övezetek elhelyezkedése a belterületi szabályozási terven



A vállalkozás formához kötött tagolás az alapterv készítésekor (2003.) még logikus volt, de az időközbeni társadalmi-, gazdasági-, és jogszabályi változások indokoltá teszik az övezeti tagolás egyszerűsítését.

Javaslatunk szerint a Gip építési övezeti tagolás alapja a vállalkozási forma helyett a környezetvédelmi szempontú.

(Gip-1) építési övezetbe a legszigorúbb: lakóterületi normákat teljesítő gazdasági tevékenységek építményei kerülhetnek.

(Gip-3) építési övezetben a gazdasági területre érvényes környezeti feltételek biztosítandók.

(Gip-4) építési övezetben a zavaró (védőterületi igényű) gazdasági tevékenységi célú építmények is elhelyezhetők.

Ezzel a (Gip-2) építési övezet kiiktatásra kerül, a környezeti szempontok alapján történő övezeti tagolás elve szerint a mai (Gip-2) építési övezetből a lakóterülettel határos (Gip-1) építési övezetbe kerül. A lakóterülettől távoli vagy attól véderdősávval illetve beültetési kötelezettségű telekrésszel leválasztott (Gip-2) építési övezet pedig (Gip-3) építési övezetre módosul.

A (Gip-2*) építési övezetbe az önkormányzat ipari parkja tartozik. A kialakítható telek méretének kivételével előírásait nem a (Gip-2) építési övezeti táblázat, hanem a HÉSZ 22.§(15) bekezdés tartalmazza a következők szerint:

A (Gip-2*) jelű építési övezetre a (4) bekezdés 3. táblázatban foglaltak alkalmazandók a következő eltérésekkel:

a) elő-, oldal és hátsóker min. az adott oldal szerinti homlokzatmagasság.

b) beépítettség max 50%,

c) zöldfelület min 25%,

d) építménymagasság max. 18,0 m, ami technológiai szükségsszerűségből változhat.

A (Gip-2*) építési övezet megmarad, előírásai a telekterületre vonatkozó **min 1200 m²** értékkel kiegészülnek.

Az övezeti tagolás felülvizsgálatával együtt a területtel való takarékos gazdálkodás érdekében az általános előírásoknál szigorúbb beépítési és zöldfelületi előírások helyére az általános (OTÉK) szerinti értékek kerülnek az 1.4. jelű módosításnál ismertetett indokok alapján:

Gip-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 25	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,0-7,5, ami technológiai szükségsszerűségből változhat 12m	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	50, de védelmi zöldterületi vagy beültetési kötelezettségű telekrész hiányában és lakóterületi telektől 30 m-nél közelebbi telken 40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	25, de védelmi zöldterületi vagy beültetési kötelezettségű telekrész hiányában és lakóterületi telektől 30 m-nél közelebbi telken: 30	%

~~Az építési övezetbe a lakókörnyezetet nem zavaró kisvállalkozások telephelyei tartoznak.~~

2.1., 2.2. és 2.4. és HÉSZ egyéb módosításainak ismertetése

Az építési övezetben a lakókörnyezetet nem zavaró beépítések valósíthatók meg.

Gip-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	=	K – 1800	m²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	=	K – 30	m
A beépítési mód	=	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	=	3,0-7,5, ami technológiai szükségességéből változhat	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	40	%

~~Az építési övezetbe a kis- és középüzemek, telephelyek tartoznak.~~

Gip-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 40001200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	=	K – 40	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság*	-	3,0-7,5, ami technológiai szükségességéből változhat 12 m	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	25 40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	40 30	%

* a legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.

~~A Gip-3 jelű építési övezetbe a lakóterületet zavaró gazdasági telephelyek tartoznak.~~
(Gip-3) építési övezetben a gazdasági területre előírt környezetterhelési határértékek tartandók.

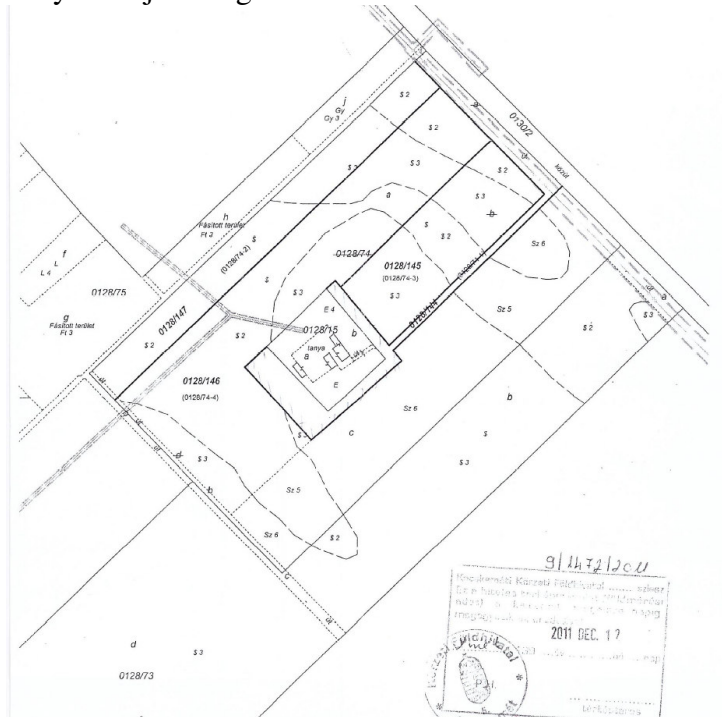
A HÉSZ mellékletét képező belterületi szabályozási terv értelemszerűen módosul a (Gip -2) építési övezet (Gip-1) és (Gip-3) építési övezeti átsorolásával.

2.2. Hálózati jelentőséggel nem rendelkező utakra vonatkozó szabályozás

Mezőgazdasági területen

Az 1960-as évek fordulóján a „mezőgazdaság szocialista átszervezése” keretében a tanyák körüli földterületek tsz tulajdonú nagytáblás művelésbe kerültek. A tanyák megmaradtak, a nagytáblás gépi művelés érdekében a tanyák köré ún. forgókat alakítottak.

Helyszínrajz a forgó szemléltetésére



Kárptótlás során a nagytáblák felosztásra kerültek, a tanyák körüli forgók pedig önkormányzati tulajdonú közutak lettek.

A mai viszonyok alapján életszerűtlen helyzet alakult ki, a hagyományosan a tanyához tartozó terület önkormányzati útként nem funkcionál és szükség sincs rá.

HÉSZ következő kiegészítésével orvosolható a probléma:

24.§ új (19)bekezdéseként javasolt:

„Meglévő tanya telke a vele határos közterületi kapcsolatot nem biztosító útszakasszal megnövelhető.”

Fejlesztési területen

Kerekegyháza településszerkezeti és külterületi szabályozási tervében is jelentős fejlesztési területek vannak. Kiemelkedő a „Repülő tó falun alól” megnevezésű határrészen található 120 ha nagyságú tematikus park. A fejlesztési terület környezete szórvány tanyás beépítésű. Meglévő tanyabejárók találhatók a tematikus parknak jelölt területen.

Az építésügyi hatóság a szabályozás hiányában nem tekinti közterületi kapcsolatnak a meglévő tematikus parkot érintő bejárókat.

A beépítésre szánt területek tényleges felhasználásáig a tanyás beépítések érdekében a HÉSZ következő kiegészítése javasolt:

K-tp építési övezetekbe tartozó tanyabejárók (köz-, vagy magánutak) közterületi kapcsolatnak tekintendők. (HÉSZ 24.§ új (19)bekezdése)

2.4. Gazdasági épületek építészeti előírásainak felülvizsgálata

A HÉSZ 9. § (9) bekezdésben általános szabályként valamennyi épülettípusra érvényes módon került meghatározásra a következő:

„Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet.”

Fenti előírás gazdasági épületek vonatkozásában nem indokolt, ezért a településképileg közömbös helyzetű beépítéseknel a szabály elhagyható az adott ingatlanok esetében egyedileg vizsgálva a fejlesztés tárgyát.

Módosítási javaslat HÉSZ 9.§(9) bekezdés

„Az épületek tömegformálásának, tetőidomának lakóterületen, vegyes területen és az ezekbe ékelődött gazdasági területeken az utcaszakaszon kialakult beépítési karakterhez kell igazodni.”

HÉSZ módosítások

Jogszabály szerkesztési követelmények miatt (francia bekezdések helyébe sorszámozás)

Hatályos HÉSZ-ben a felsorolásoknál franciabekezdések találhatók, amelyek jelen módosítással kiiktatásra kerülnek a következők szerint:

14.§ (2) *A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket egyaránt tartalmaz:*

a.) kötelező elemek:

aa) a belterület határvonala,

ab) az egyes terület-felhasználási egységek és az egyes övezetek határvonala,

ac) nyomvonalas közlekedési létesítmények területi szabályozása,

ad) műemléki, városképi, városépítészeti, természetvédelmi szempontú helyi védettség meghatározása

19.§ (2) *A területen nem helyezhetők el:*

a) az OTÉK 13.§ (4) bekezdése szerintiek,

b) a számított környezeti terheléstől függetlenül az alábbi kisipari tevékenységek:

ba) autófényező, karosszéria lakatos, autóbontó,

bb) fafűrészelő,

bc) galvanizáló,

bd) műanyag-feldolgozó,

be) műanyag darálás, darabolás,

bf) öntő, ónozó, ólmozó, ólomöntő, mártó,

bg) vegyi anyag készítő és előállító,

bh) vas- és fémszerkezeti lakatos,

bi) asztalos (javító-szolgáltatás kivételével),

bj) sírköves, műköves,

bk) tűzkovács.

24.§ (7) *A közlekedési területbe a következő önkormányzati forgalmi gyűjtőutak, valamint ezek csomópontjai, továbbá a következő közlekedési létesítmények tartoznak:*

a) forgalmi út az 5212-es és 5214-es számú összekötő utak belterületi szakasza: Szabadság utca, Szilágyi Erzsébet utca, Fő utca, Zrínyi Miklós utca, Kunbaracsi út belterületi szakasza, Kossuth L. utca, Dózsa Gy. utca, Arany J. utca.

b) gyűjtőutak: Széchenyi utca, Dózsa Gy. utca, Vörösmarty utca, Szilágyi E. utca, Wesselényi utca, Kossuth utca, Kölcsey utca, Andrássy utca, Rákóczi utca, Kocsis Pál utca, Park utca

c) az előzőekben fel nem soroltak rendeltetésük szerint lakóutak, illetve elkülönített gyalogutak.

24.§ (15) *Szénhidrogénszállító távvezeték biztonsági övezetén belül tilos:*

a) minden építési tevékenység,

b) a tűzrakás, illetve anyagok égetése (pl. tarlóégetés),

c) bányaművelés,

d) a vezeték állagát veszélyeztető maró és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása,

e) zagyter létesítése,

f) robbantás,

g) 15-15 m távolságon belül árasztásos öntözés, rizstelep, halastó, víztároló létesítése,

- h) 5-5 m távolságon belül fák ültetése, szőlő és egyéb kordonok elhelyezése, 50 cm-nél mélyebb talajművelés, anyagok állandó, vagy ideiglenes tárolása,*
- i) 3-3 m távolságon belül bokrok és cserjék ültetése.*
- 24.§ (17)** *A területek beépítése során vízrendezési érdekből az alábbi építési tilami területeket kell biztosítani:*
- a) az önkormányzati kezelésű csatorna partélétől számított 4,0 m-en belül semmilyen, 4,0 és 10,0 m között pedig csak ideiglenes jellegű létesítmény építhető,*
 - b) a VÍZIG kezelésű csatorna partélétől számított 10,0 m-en belül semmilyen, 10,0-15,0 m között pedig csak ideiglenes jellegű létesítmény építhető.*
 - c) A mezőgazdasági területfelhasználás során figyelemmel kell lenni arra, hogy a csatorna partélétől számított 3,0 m-t fenntartási célokra szabadon kell tartani, ezen a területen csak gyepgazdálkodás folytatható.*
- 26.§ (7)** *Védőfásításról kell gondoskodni az alábbiak szerint:*
- a) hulladéktárolók (szeméttelpek, szennyvíz ürítőhely) környezetében,*
 - b) majorokat, üzemközpontokat, állattartó telepeket minimum 12,00 m-es védőerdősávval kell körülvenni,*
 - c) újonnan létesített tanyáknál a gazdaságilag nem használt területeket fásítani kell olyan fákkal, amelyek átlagos kifejlett koronamagassága meghaladja az épületek, építmények gerincmagasságát.*

HÉSZ módosítás

Lakóterületen elhelyezhető gazdasági épületekre vonatkozó ellentmondás feloldása

Általános előírásként a HÉSZ 9.§(12) bekezdés szerint:

9.§(12) A lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 3,5 m magasságú, a helyi hagyományoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú lehet.

Egyes lakóépületek elhelyezésére alkalmas (Lk-1), (Lk-2) , (Vt-2) építési övezetben ezzel ellentétben az építménymagasság min értéke ennél nagyobb. Nem cél a lakáshoz tartozó melléképületek magasságának növelése, ezért a HÉSZ építménymagasságra vonatkozó kiegészítése javasolt a következők szerint:

Az egyes építési övezetekre megadott minimális építménymagasságok csak a fő rendeltetési egységet magába foglaló épületre vonatkoznak, kiegészítő jellegű funkciókat tartalmazó építményekre nem érvényesek. (HÉSZ 15.§ új (3) bekezdés)

- 3.2. Közlekedés**
- 3.3. Környezetalakítás**
- 3.4. Közművesítés**
- 3.6. Hírközlés**

A tervezett módosítás Kerekegyháza érvényes rendezési tervének
közlekedésre, környezetalakításra, közművesítésre, hírközlésre vonatkozó
alátámasztó munkarészeit nem érintik vagy a településrendezési leírásban
szereplő módon a szakági feltételek teljesítése megtörténik.