

Véleményezési Dokumentáció



Kunszállás

**901/2-901/30 HRSZ területének kiemelt fejlesztéséhez
kapcsolódó településrendezési eszközök módosítása**

Tervezői javaslat

DRO Studio

Munkaanyag 2.0

2019. június hó

Tartalom

BEVEZETÉS	5
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
A Településszerkezeti terv módosítása	6
1. sz. melléklet: Településszerkezeti terv M=1:5000.....	7
A Helyi építési szabályzat módosítása	8
1. melléklet: Szabályozási terv M=1:2000	9
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	10
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	10
Tervezett településszerkezet, területfelhasználás	10
Táji adottságok, növényzet	12
Területszerkezet, úthálózat	12
Épített és természeti, táji örökség.....	12
Településszerkezeti változások	13
Összefüggések a területrendezési tervekkel.....	13
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	19
Településszerkezeti terv módosítás	19
Tájrendezés	20
A zöldfelületi rendszer fejlesztése	20
Közlekedés	20
Közművesítés	20
Környezeti hatások.....	20
Melléklet.....	21
Fotódokumentáció	21
Önkormányzati határozat a tervezés elindításáról	24
Függelék	25
Hatályos településrendezési eszközök elérési linkje.....	25
A munka készítői	26

BEVEZETÉS

Kunszállás Község Önkormányzata az 56/2019. (IV.29.) ÖH határozattal döntött a 901/2-901/30 helyrajzi számú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

Kunszállás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2005. (III.22.) önkormányzati rendelet módosításra került a 14/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelettel, mely tartalmazta jelen módosítással érintett terület módosítását. Korábbi rendelet módosítás célja - a Kecskeméti autóipar fejlődésének köszönhetően felmerülő igényeket kielégítő- apartman házak és munkásszálló kialakításának építésügyi jogszabályának biztosítása.

A módosítással létrejött jogszabályi környezet azonban nem biztosította a korábbi elképzelések megvalósítását, azok akadályba ütköztek. Továbbá a módosítás óta kialakult gazdasági-társadalmi helyzet új igényeket támasztott az érintett terület vonatkozásában.

Összegezve elmondható, hogy jelen módosítás a korábbi jogszabályi ellentmondást és az új igények kielégítést célozza meg, kiemelten figyelembe véve a településen kialakult településszerkezetet és ahhoz való illeszkedést.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- *Településszerkezeti terv módosítása (határozattal jóváhagyandó)
..../2019.(...) határozat-tervezet melléklettel*
- *Helyi építési szabályzat módosítása (rendelettel jóváhagyandó)
...../2019.(.....) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról
szabályozási tervi melléklettel*

A Településszerkezeti terv módosítása

.../2019. (.....) határozat

Tárgy: Településszerkezeti terv módosítás

Kunszállás Község Önkormányzat Képviselő-testülete településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

1. A település déli részén lévő településközpont vegyes terület kertvárosias lakóterületté módosul, az 1. sz. melléklet szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

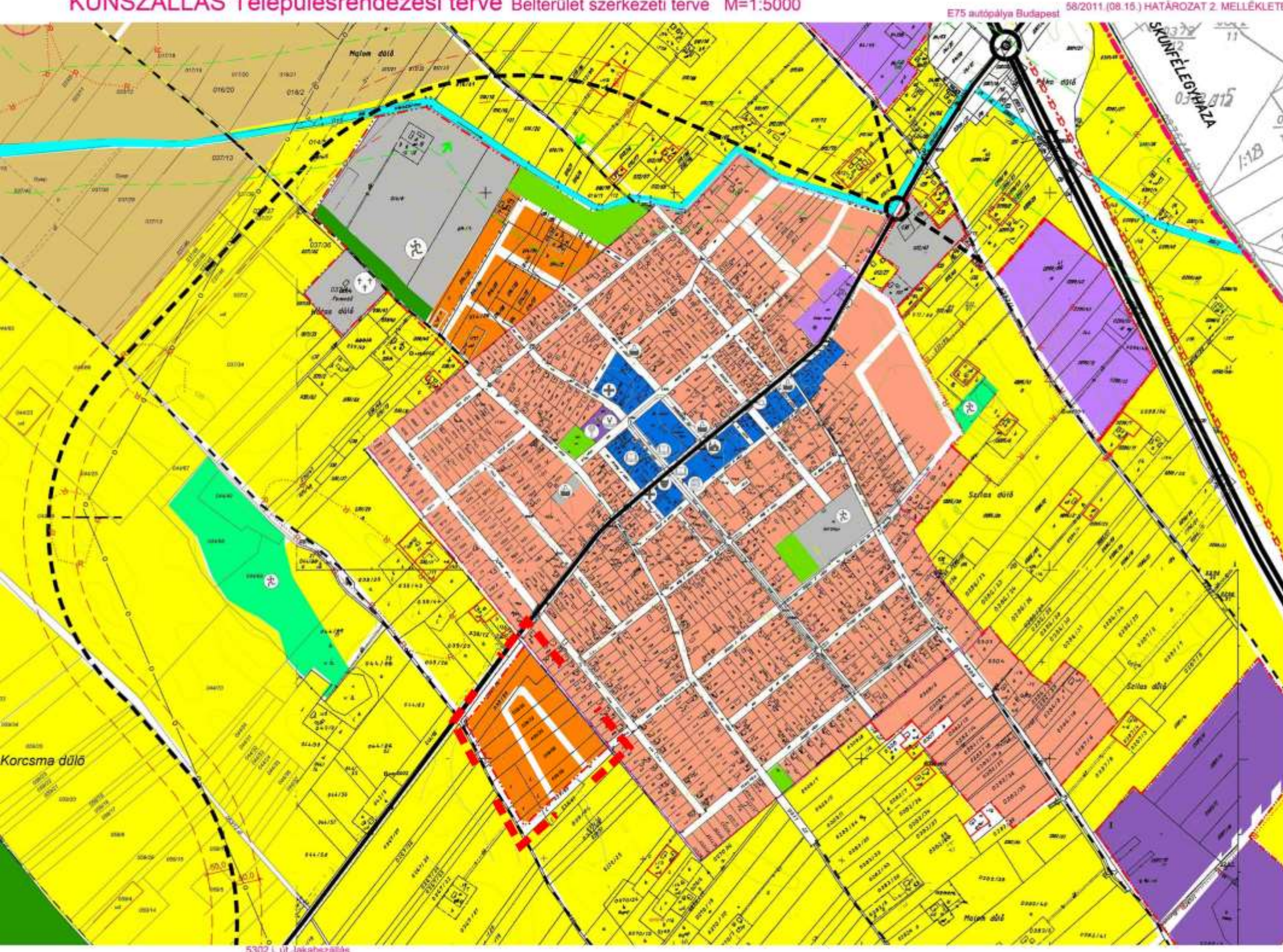
.... 2019. (.....) határozat melléklete

KUNSZÁLLÁS Településrendezési terve, módosítás - tervezet egyeztetésre

Településszerkezeti terv M=1:10.000



KUNSZÁLLÁS Településrendezési terve Belterület szerkezeti terve M=1:5000



A módosítás tervezője

Bács-Kiskun Megyei Területfejlesztési Nftt.

Vezető tervező: Ongjerth Richárd okl. Építészmérnök Ifj. 01-3032

Tervező munkatárs: Mess Gabriella

2019. június hó

Bács-Kiskun Megyei Területfejlesztési Nftt.

Handwritten signature

A Helyi építési szabályzat módosítása

Kunszállás Község Önkormányzat Képviselő-testületének...../2019. (...) önkormányzati rendelete a Kunszállás község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2005. (III. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kunszállás Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében, továbbá 62. § (6) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Kunszállás község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2008. (VI. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban R.) 10/A. § (3) a) helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) Kialakítható telek területe: min 550 m²

szélessége: min 18 m

(2) A R. 10/A. § (3) b) helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) Beépítési mód: oldalhatáron álló,”.

(3) A R. 10/A § (4) bekezdése törlésre kerül.

2. § A R. mellékletét képező belterület szabályozási terv SZ-2 rajzszámú szelvénye módosul e rendelet 1. melléklete szerint.

3. §

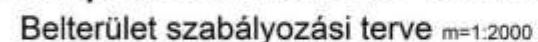
(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet alkalmazandó a hatályba lépéskor jogerősen el nem bírált ügyekben is, ha az

építési tevékenységet vagy a telekalakítást kérelmező számára kedvezőbb.

Kovács Imre
polgármester

Heródekné Szász Ágota
jegyző



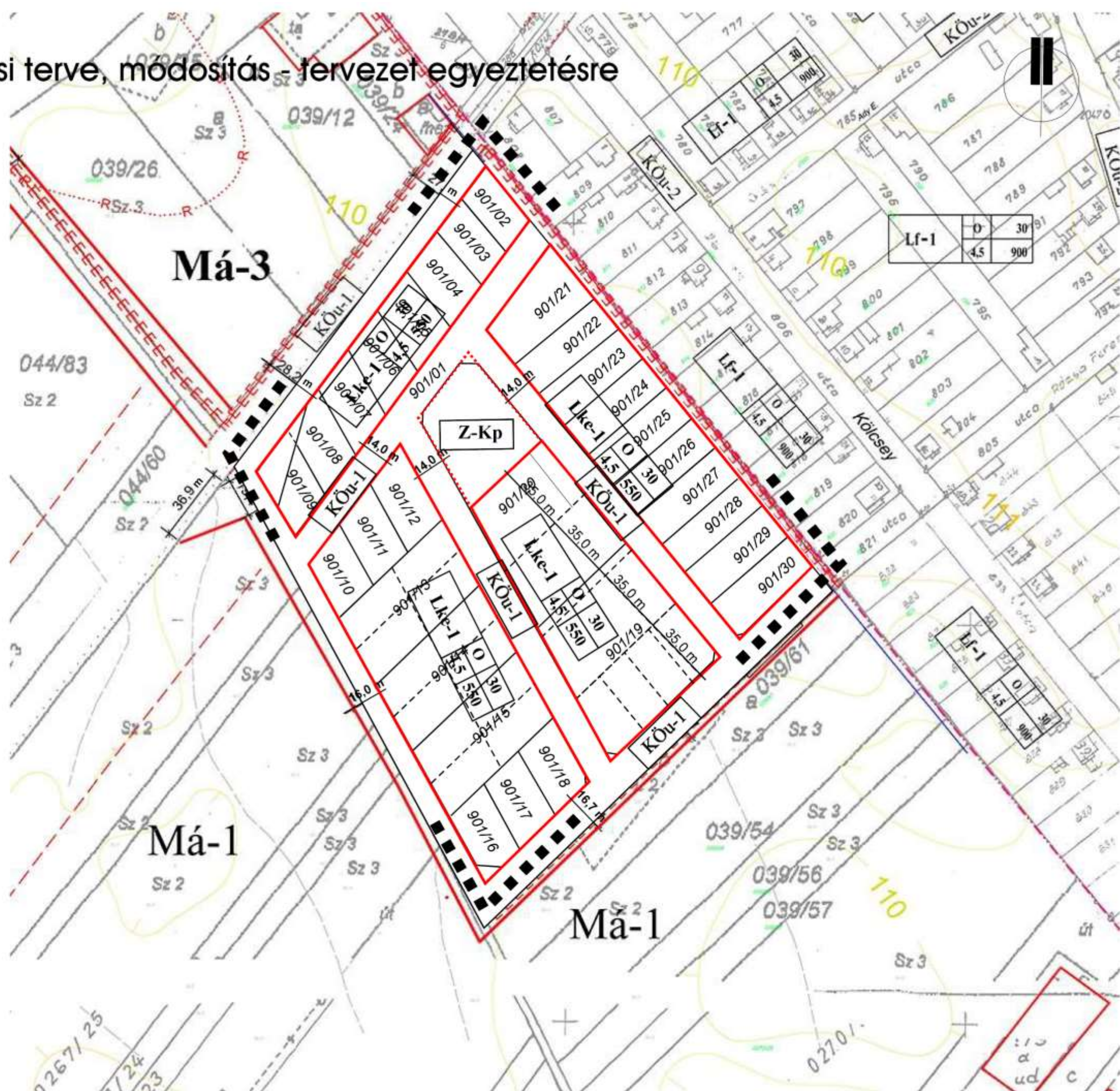
 Belterületi határ (alapotörképi jel)
 Beépítésre szánt terület határa
 Övezeti-, építési övezeti határ (külön jel nélkül a meglévő községi telekhatár)
 Védőterület határa (szakhatósági körreműködési kötelezettség)
 Beültetési kötelezettség határa
 Régészeti lelőhely
 Védett helyi művi érték (V1) Felhőtlenül megtartandó (V2) Megtartandó
 Gyalogút
 Meglévő tanyatelek
 Templonkert
 Távtávú út helybiztosítása érdekében nem beépíthető telekterés
 Telekhatár (irányadó szabályozási elem)
 Építési vonal
 Elővásárlási joggal terhelt terület határa

A módosítás tervezetét készítette: Rédei Építészeti és Művelődési Kft.
Kecskeméti Műcsés u. 40.
felelős tervező: Rédeiné Bondor Klára TT-03-0098

Építési övezet jele
Területfahatárain
(*Lf* lakóhasznosított, *Lk* kereskedelmi lakóterület, *Vt* településhatáronalatti vegyes terület,
Gk közúti közlekedési eszközök terület, *Gp* park)

[illegible]

Bács-Kiskun Megyei Tankörfelkészítési Nyft.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A településrendezési tervmódosítás tárgya a település déli részén lévő, az 5401. sz. úttal határos területre irányul. A terület belterületbe történő vonása a korábbi mezőgazdasági besorolásból 2017-ben történt meg. Épület, építmény a területen nem található. A települési igények indokolják a lakófunkció bővítését, azonban nem olyan keretek között, melyet a jelenleg hatályos HÉSZ tartalmaz.



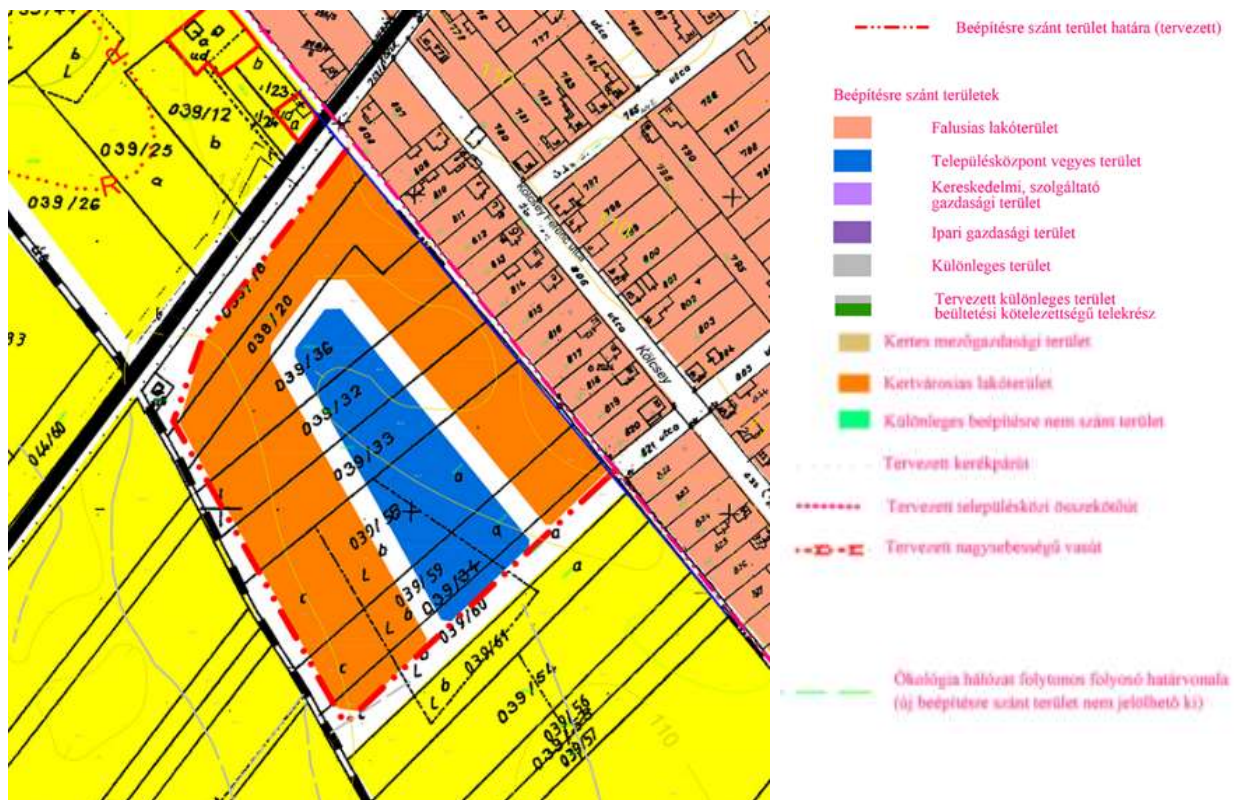
A módosítással érintett terület teljes mértékben önkormányzati tulajdon van. A felmerülő igényeket kielégítő jogszabályi környezet biztosítását követően telekalakításra lesz szükség. A terület kiépített közművekkel jelenleg nem rendelkezik. A belső feltáró utak építésének előkészítése azonban zajlik.

Az ingatlan kiváló közúti kapcsolatokkal rendelkezik, az 5401. számú által, mely Városföld-Kunszállás összekötő útja.

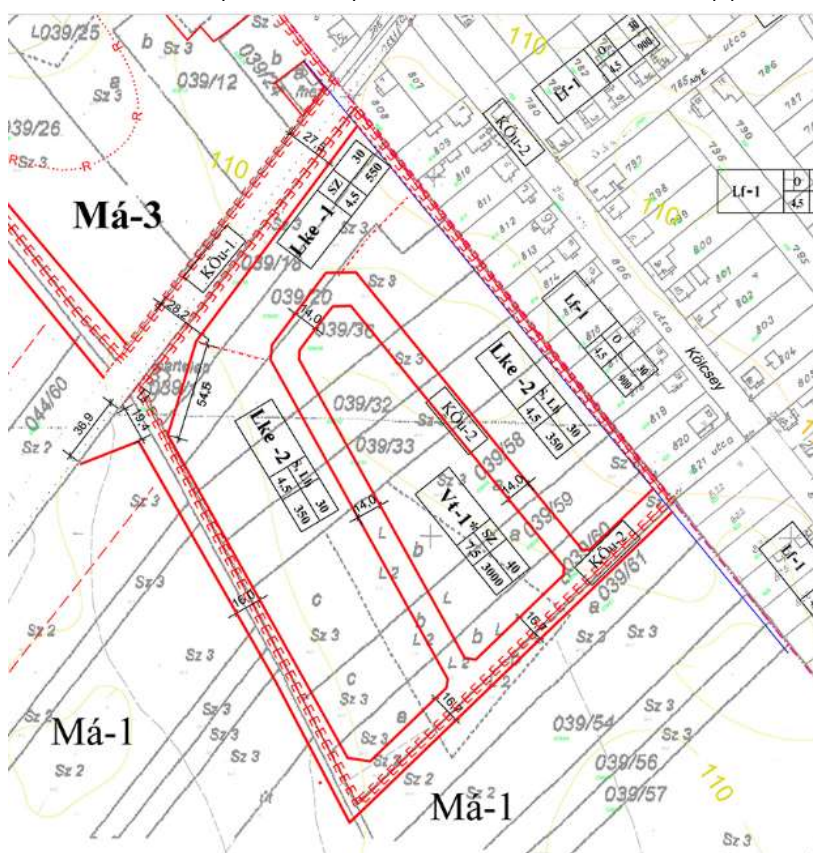
A módosítás nem jár kedvezőtlenebb hatással.

Tervezett településszerkezet, területfelhasználás

A jelenlegi településszerkezeti terv a terület középső részén településközpont vegyes területet, - délkeleti részétől eltekintve - körülötte kertvárosias lakóterület jelöl, belső feltáró úttal. Ennek értelmében már jelenleg is beépítésre szánt területként szerepel a településrendezési tervben és a módosítást követően is így marad. A módosítást követően a településközpont vegyes terület kertvárosias lakóterületté módosul. A község településszerkezete nem indokolja, új településközpont kialakítását, a korábbi befektetői igények is megváltoztak, így a településszerkezetéhez jobban igazodó építési használat kerül megjelölésre. A területfelhasználás vonatkozásában kevésbé intenzív beépítést javasol a módosítás. A terület lakó funkciója a település kialakult szerkezetéhez igazodik.



A terület a hatályos szabályozási terven a következőképpen szabályozott:



A településen kialakult kertvárosias lakóterület nincs. A település észak-nyugati részén található egy terület, mely LKE-1 övezeti besorolással rendelkezik, azonban a valóságban a beépítésére és felparcellázására nem került sor. Jelen módosítással érintett terület LKE-1 és LKE-2 övezetekkel érintettek a VT-1 mellett.

A terület jelenlegi és tervezett építési övezetének jellemzői a hatályos HÉSZ szerint a következők:

	Jelenlegi szabályozás	Tervezett szabályozás
Érintett HRSZ-ek	901/2-901/9	
Építési övezet	LKE-1	LKE-1
Beépítési mód	szabadonálló	oldalhatáron álló
Beépítettség max %	30	30
Építménymagasság max. (m)	4,5	4,5
Min. telekterület (m ²)	550	550
Érintett HRSZ-ek	901/10-901/18, 901/10-901/30	
Építési övezet	LKE-2	LKE-1
Beépítési mód	sorház, láncház	oldalhatáron álló
Beépítettség max %	30	30
Építménymagasság max. (m)	4,5	4,5
Min. telekterület (m ²)	350	550
Érintett HRSZ-ek	901/19-901/20	
Építési övezet	Vt-1	LKE-1
Beépítési mód	szabadonálló	oldalhatáron álló
Beépítettség max %	40	30
Építménymagasság max. (m)	7,5	4,5
Min. telekterület (m ²)	3000	550
További övezet		Z

Táji adottságok, növényzet

A terület jelenleg ruderalis növényzettel fedett, ami a biológiai aktivitás szempontjából kedvező. Bár a település biológiai aktivitásértéke az övezetváltás miatt nem romlik, hanem javul, indokolt, hogy a beépítéssel együtt a területre intenzíven növényesített zöldfelületek is kerüljenek a telkeken belül, hogy a tényleges biológiai aktivitás se legyen kedvezőtlenebb a jelenleginél. Mindezekhez hozzájárul a 901/20 helyrajzi számú ingatlan északi részén kialakítandó zöldterület övezete.

Területszerkezet, úthálózat

A terület északi részén halad el az 5401. sz. Városvölgy- Kunszállás összekötő út. Az út átlagos napi forgalma 1474 egység, nehézgépjármű forgalom 83.

Épített és természeti, táji örökség

A területen védett örökségem nem található.

Településszerkezeti változások

Összefüggések a területrendezési tervekkel

A 2019. március 15-én hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, melynek 2. melléklete a területet a települési területekhez sorolva tartja nyilván.



Részlet a jelenleg hatályos Országos Szerkezeti Tervből

OTrT övezetei:



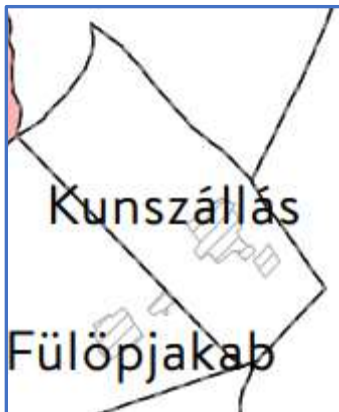
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK övezetével jelen módosítás területe nem érintett., A HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE ÉS A HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



ERDŐK övezetével jelen módosítás területe nem érintett.

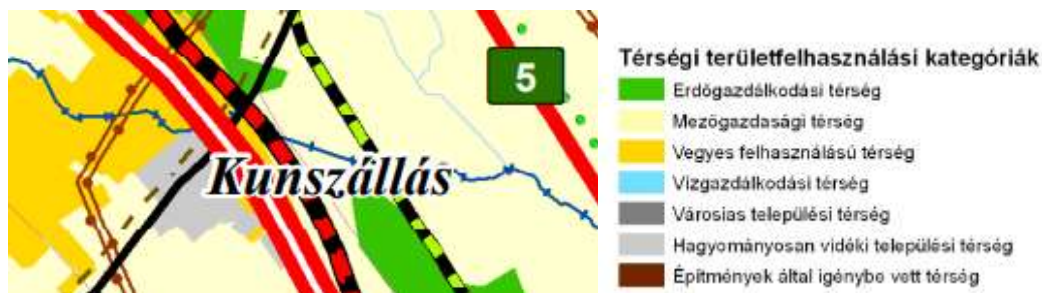


VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE ÁLTAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSEK övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE ÁLTAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSEK övezetével jelen módosítás területe nem érintett.

Bács-Kiskun Megye Területrendezési Terve – azaz Bács-Kiskun Megye Közgyűlésének 19/2011. (XI. 29.) önkormányzati rendelete a területet szintén a települési térséghez sorolja, így itt sincs akadály a módosítás előtt.



Részlet a BKMTTrT Területszerkezeti tervlapjából

A BKMTTrT övezetei:



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.
Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



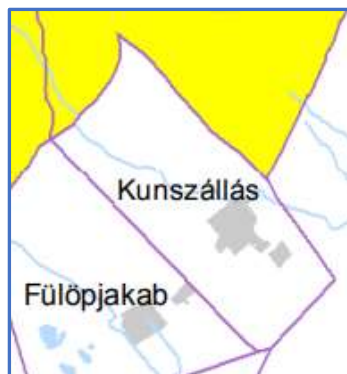
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Együtt tervezhető térségek övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Magterület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.

Ökológiai folyosó övezetével jelen módosítás területe nem érintett.

Pufferterület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Erdőtelepítésre alkalmas terület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetével jelen módosítás területe érintett, azonban a változtatás vonatkozásában nem releváns.



Világörökség és világörökség-várományos terület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Történeti települési terület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Rendszeresen belvízjárta terület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



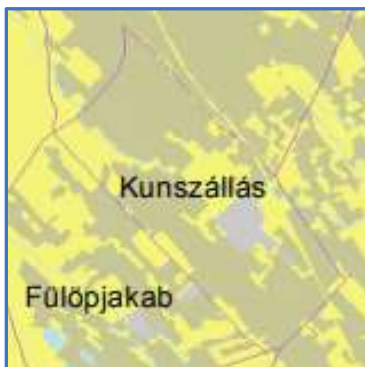
Nagyvízi meder övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Földtani veszélyforrás területének övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Vízerózióknak kitett terület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.



Szélerózióknak kitett terület övezetével jelen módosítás területe nem érintett.

Tekintettel arra, hogy a megye jelenleg előkészítés alatt álló új területrendezési tervének is az OTRT-n kell alapulnia, bizonyos, hogy a terület övezeti átsorolása elé az év végéig várhatóan jóváhagyásra kerülő új terv sem gördít akadályt.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

Településszerkezeti terv módosítás

Az övezeti átsorolás településszerkezeti terv módosítással jár. Jelen módosítás célja, hogy a tervezési terület a kialakult településszerkezethez a leginkább alkalmazkodjon. A 2017. évi településrendezési eszköz módosítás alkalmával erre a területre településközpont vegyes építési övezet került kijelölésre annak érdekében, hogy a Kecskeméti autóipart kiszolgáló munkásszálló tudjon létesülni. Időközben megváltoztak a terület hasznosításával kapcsolatos igények, és ennek köszönhetően a településre Kecskemétről kiköltözők és a településen belüli mozgások kielégítésére célozza jelen módosítás.

Tájrendezés

A tervezett módosítás következtében a terület tájhasználat, tájszerkezete nem tér el a korábban tervezettől, és a módosítás sem a természetvédelem szempontjai, sem a város biológiai aktivitásértéke területén nem jár negatív változással (településközpont vegyes terület lakóövezetté alakul, alacsonyabb beépítettséggel).

A zöldfelületi rendszer fejlesztése

A tervezett módosítás következtében a területnek a község zöldfelületi rendszerében tervezett helyzete, az ökológiai szempontok tekintetében sem változik. A zöldfelületi ellátottság nő az új zöldterület kijelölése által.

Közlekedés

A tervezett módosítás következtében a terület forgalmi terhelése és megközelíthetőségi igényei sem változnak. A terület elérhetősége közúton, kerékpárral és gyalogosan kiváló. A tényleges belső elrendezésnek, és az ebből adódó külső kapcsolati pontoknak megfelelően kisebb kiegészítések, fejlesztések szorulnak.

A belső úthálózatot a lakófunkció miatt alapvetően személyforgalomra kell méretezni.

A településközpont felől érkező gyalogos és kerékpáros igények az övezeti változtatások miatt nem módosulnak, a járdáknak és a kerékpárútnak a terület tervezett bejáratáig való biztonságos megközelítése jelenleg biztosított.

A terület parkolását a telken belül kell megoldani.

Közművesítés

A terület nem közművesített, kiépítését a létesülő funkciók közműigényének megfelelően kell végezni, ideértve a vízi, az energia és a hírközlési hálózatokat is.

A technológiai és a belső szállítási megoldások tervezése során előnyben kell részesíteni a megújuló energiaforrások alkalmazását, a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeit.

Környezeti hatások

A tervezett funkció a jelenlegi övezethez képest kedvezőbb környezeti hatással jár. A módosítás miatt környezeti adottságai, és várható hatásai sem változnak az eredetileg tervezetthez képest.

Melléklet

Fotódokumentáció







Önkormányzati határozat a tervezés elindításáról

Kunszállás Községi Önkormányzat

K i v o n a t

a kunszállási Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. 04. 29-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

56/2019.(IV.29.) ÖH

A 901/2-901/30 helyrajzi számú

ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

H a t á r o z a t

1. Kunszállás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.5 4a. és 32. § (6) c) pontja értelmében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 901/2-901/30 helyrajzi számú ingatlanokat.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 901/2-901/30 helyrajzi számú ingatlanokon tervezett ingatlan-értékesítések és beruházások megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: azonnal

K. m. f.

/: Kovács Imre / sk.
polgármester

/: Heródkné Szász Ágota / sk.
jegyző

A kiadmány hitelűl:

Seres Katalin
Seres Katalin
jegyzőkönyv-vezető



Függelék

Hatályos településrendezési eszközök elérési linkje:

<http://www.kunszallas.hu/telepulesrendezes-hesz-trt>

A munka készítői

Önkormányzatának
megbízásából

a Városökológia Bt.
szervezésében

a Bács-Kiskun Megyei Területfejlesztési Nonprofit Kft. és
a DRO Studio Bt.
együttműködésével készült

A munkát irányította
Kovács Imre
polgármester

Vezető tervező
Ongjerth Richárd okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező
TT1-01 3032

Tervező munkatárs
Mess Gabriella

Szerkesztette
Ongjerth Richárd
Mess Gabriella
Szabó Katalin

© Városökológia – BKMT – DRO Studio 2019.