

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§. egyszerűsített eljárás szerinti
véleményezési dokumentáció - 2014. 06.06.

KISÚJSZÁLLÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

2014. évi 1.sz. módosítás

- A 2685/22, /23, /3 hrsz-ú Vásár u. – Malom u. találkozásánál lévő ipari, gazdasági övezetbe sorolt ingatlanokat érintő szabályozási tervmódosítás. (D.2.11. területegység)
- A kertvárosias, településszerkezeti jelentőségű utak mellett lévő lakóingatlanokat érintő, üzemanyag-töltő elhelyezhetősége érdekében történő HÉSZ módosítás.



- Szabályozási terv módosításával érintett területegység
- Szabályozási terv módosítással érintett ipari gazdasági terület
- Településszerkezeti jelentőségű meglévő és tervezett utak
- HÉSZ módosítással érintett kertvárosias lakótelek
- HÉSZ módosítással nem érintett kertvárosias lakótelek



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245

Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.

Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732

Email: civisterv@civisterv.hu

KISÚJSZÁLLÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

2014. évi 1. sz. módosítás

- A 2685/22, /23, /3 hrsz-ú Vásár u. – Malom u. találkozásánál lévő ipari, gazdasági övezetbe sorolt ingatlanokat érintő szabályozási tervmódosítás. (D.2.11. területegység)
- A kertvárosias, településszerkezeti jelentőségű utak mellett lévő lakóingatlanokat érintő, üzemanyagotöltő elhelyezhetősége érdekében történő HÉSZ módosítás.

Vezető településtervező:

Filippinyi Gábor

TT/1É-09-0164

Debrecen, 2014. június

/ Zsemberi István /

Ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

II /A. BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Vásár utca- Vásárszél utca- Dobi István utca- Malom utca által körülhatárolt tömb (D.2.11.- jelű terület egység) szabályozásának módosítása. (SZ-2/D.2.11. sz. tervlap)

II /B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A helyi építési szabályzat szabályozási terv módosításával összefüggő módosítása.

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása
- 2) Környezeti hatások és feltételek
- 3) Közlekedési javaslat
- 4) Közműellátás
- 5) Örökségvédelem

BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.) Tervezési feladat, a terv típusa:

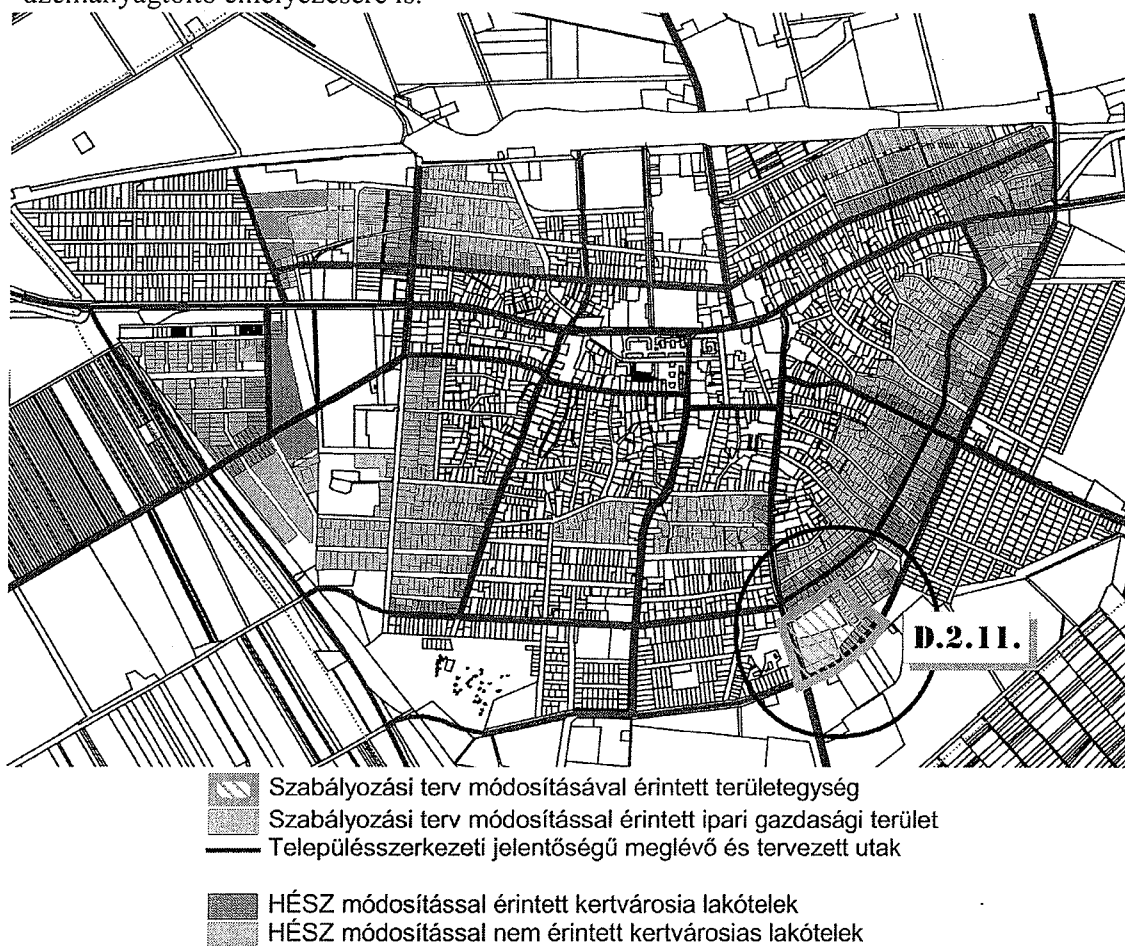
Kisújszállás Város Településrendezési tervének (szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának) módosítása meghatározott területekre vonatkozóan, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) bekezdés egyszerűsített eljárás keretében történhet.

2.) A terv célja, tervezési terület meghatározása:

Jelen 2014. évi 1. sz. településrendezési tervmódosítás célja:

a) Egyrészt a Kunfa Kft. által kezdeményezett ipari övezeti besorolás, és az övezetre előírt épület-elhelyezési szabályok módosítására irányul, az üzem fejlesztésére lehetőséget adó nagyobb beépítési arány és rugalmasabb épület-elhelyezési szabályok bevezetésével.

b) Másrészt vállalkozói kéréshez kapcsolódó Helyi építési szabályzat módosítására, amely a kertvárosias lakóövezetben, a településszerkezeti jelentőségű (forgalmasabb) utakról megközelíthető ingatlanok esetében az Oték. adta lehetőséget kihasználva, lehetőséget adna üzemanyagtöltő elhelyezésére is.



A módosítással érintett területeket a fenti ábra mutatja be.

a) A Helyi építési szabályzat az „Lke-3”-jelű kertvárosias lakóövezetre vonatkozik, de a változás csak a településszerkezeti jelentőségű utak melletti (azokról megközelíthető) ingatlanok esetében ad majd többlet lehetőséget.

b) A szabályozási terv módosításával érintett területegység a Vásár utca- Vásárszél utca- Dobi István utca- Malom utca által körülhatárolt tömb. A szabályozási tervmódosítással érintett területegység az IVS városrészekre történő felosztását felhasználva lett azonosítva. D.2.11. – jelű területegységként.



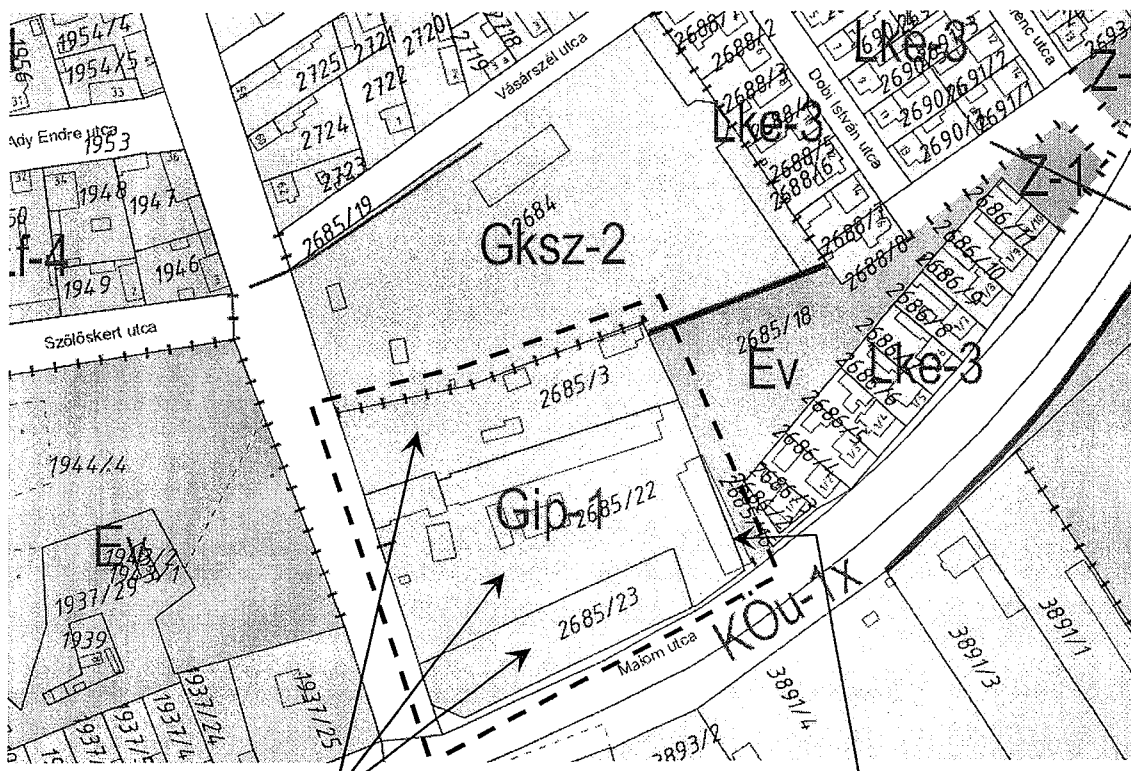
Az alábbiakban bemutatásra kerülő módosítási igények, a helyi építési szabályzat (és annak mellékletét képező) szabályozási terv módosításán kívül, a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A módosítással érintett ipari területek jelenleg is ipari gazdasági övezetbe tartoznak, de a hatályos szabályozási terv „Gip-1” –jelű különálló ipari övezetbe sorolja az ingatlanokat, a módosítás során javasolt „Gip-2”- jelű lakóterületek közé ékelődő ipari övezet helyett. (Ez utóbbi övezeti besorolás a valóságnak is jobban megfelel, és az érintett vállalkozások számára is kedvezőbb beépítési feltételeket fog eredményezni.)

3.) A módosítás lényege, az eredeti tervhez mért jelentősége, információk a környezeti értékelés szükségességének/ szükségtelenségének előzetes meghatározásához.

A Kunfa Kft. (Kisújszállás Vásár utca 70.) kezdeményezte a Vásár út- Malom utca találkozásánál tulajdonában lévő 2685/22 hrsz-ú valamint a szomszédságában lévő megvásárolni kívánt 2685/3 hrsz-ú ingatlan hatályos szabályozási terv szerinti „Gip-1” (általános- Ipari gazdasági övezetből) „Gip-2”-jelű (lakóterületek közé ékelődő- Ipari gazdasági övezetbe) történő átsorolását. A módosítás a telekterület jelenleg szabályozott 30 %-os legnagyobb beépíthetőségének 50 %-ra történő növekedését jelentené, ami az üzem jelentős munkahelyszámot is növelő beruházásának megvalósításához elengedhetetlenül szükséges. A szabályozási terv módosításakor olyan beépítési mód, épület elhelyezési szabályok meghatározását kérte, amely lehetőséget ad a meglévő épületek átalakítására,

bővítésére. A jelenleg szabályozott szabadonálló, előkertes beépítési mód helyett oldalhatáron álló előkert nélküli beépítési módot kért meghatározni, ahol az építési helyen belül az épület az utcavonalon, vagy attól távolabb is elhelyezhető, az adottságokhoz igazítva.

A szabályozási terv módosításakor a 2685/22 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán elhelyezkedő, jelenlegi nyilvántartási térkép szerint a 2685/18 hrsz-ú önkormányzati ingatlanra rányúló épület elhelyezkedését is szeretné jogilag tisztázni, szabályossá tenni. (Szükség esetén a telekrész önkormányzattól történő megvásárlását is kezdeményezi, ha az előzetes vizsgálat tanulsága szerint esetleg szükséges lenne. (Ez a szabályozási vonal valós helyzethez- épület széléhez történő igazítását is igényli.)) A módosítással érintett tömbben, ugyancsak ipari övezetben található a fentiekén kívül a 2685/23 hrsz-ú ingatlan. Számára csak előnyökkel járna a módosítás, így az övezetváltást a teljes egységre vonatkozóan indokolt végrehajtani.



A módosítással érintett ingatlanok elhelyezkedése

Telekrendezési- övezethatár pontosítási igény helye

II. BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV, HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

II/A. BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS

a) A 2014. évi 1. sz. módosítás két eleme közül a kertvárosias lakóövezetekkel kapcsolatos módosításnak szabályozási tervi vonzata nincs

b) A belterület szabályozási terve a D2.11-jelű területegységre vonatkozóan változik, mert a módosítással érintett területek vonatkozásában ez a város településrendezési eszközeiben meghatározott legkisebb területegység. A módosítással érintett területegységre vonatkozó önálló szabályozási terv kerül jelen módosítás során kidolgozásra és egyeztetésre. A szabályozási tervlap azonosító száma: SZ-2/D2.11. A szabályozási terv és Hész módosítás képviselő-testületi jóváhagyását követően a módosítás átvezetésre (egybeszerkesztésre) kerül a belterület szabályozási tervlapján, így a területegységre készített szabályozási tervlap jóváhagyást követően önállóan már nem lesz használható.

A szabályozási terv módosításával érintett területegység a Vásár utca- Vásárszél utca- Dobi István utca- Malom utca által körülhatárolt tömb. A szabályozási tervmódosítással érintett területegység az IVS városrészekre történő felosztását felhasználva lett azonosítva. D.2.11. – jelű területegységként.

A szabályozási terv területegységre vonatkozó tervezett módosításai:
A Helyi Építési szabályzat Gip-2 és a módosítás során kialakítani tervezett Gip-2x alövezet
építési övezetre vonatkozó előírásai. (Piros színnel a tervezett kiegészítés)

Gip-2, Gip-2x Ipari gazdasági terület, lakóterületek közé ékelődő építési övezet

48.§.

- (1) Az övezet a lakóterületek közé ékelődő gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetbe a Kossuth- Mikes- Koszorú- Rézműves utcák (Gip-2) és a Vásár- Vásárszél- Dobi István- Malom utcák (Gip-2x) által határolt tömbben lévő (szabályozási terven feltüntetett) területek tartoznak, ahová a terület jellegzetességeit és sajátosságos elvárásait figyelembe véve egyedi előírások kerültek kidolgozásra.
- (2) Az övezetben csak a szomszédos területek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, („Nem jelentős mértékű zavaró hatású”) tevékenység számára helyezhető el épület.
- (3) Az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 - a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
 - b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- (4) A területen melléktermék keletkezésével együtt járó, illetőleg zajos bűzös tevékenységet folytató üzemet, elhelyezni nem lehet.

49.§.

- (1) Levegőtisztasági követelmény a VÉDETT-I osztályba tartozó határértékek betartása.
- (2) Zajvédelmi követelményként az érvényes EüM rendelet szerinti „ Lakóterület és intézményterület laza beépítéssel” területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- (3) A közcsatornába elhelyezett szennyvizek minőségi követelményeit a 4/ 1984 (II.7) OVH rendelkezés határértékei alapján kell biztosítani.
- (4) A területről elhelyezett csapadékvizek vízminőségi követelményeinek teljesítését biztosítani kell.
- (5) A veszélyes hulladékok kezelése vonatkozásában, az érvényben lévő Kormányrendelet előírásai szerint kell végezni.
- (6) Zajvédelmi építmény létesítése kötelező azokon a telekhatárokon, ahol ipari gazdasági terület lakóterülettel, vagy településközpont –vegyes területtal közvetlenül határos. (A zajvédelmi építmény kialakítását és megfelelőségének vizsgálatát egyedileg kell elvégezni.)
- (7) Az övezetben kötelező a teljes közművesítettség.

A „Gip-2”-jelű övezetre vonatkozó külön előírások

50.§.

- (1) Az utcafronton lévő épületeket oromfal nélkül kell megépíteni, azaz utcával párhuzamos tetőgerinccel és az oldalhomlokzaton teljes-, vagy kiskonttyal, vagy utcára merőleges épületrész esetén teljes kontyolással.
- (2) Az utcavonalra kerülő épületeknél (épületrészeknél) csak cserépfedés és hagyományos homlokzati anyagok használata megengedett. (Műanyag, vagy fémborítású, könnyűszerkezetes homlokzati falelemek és burkolatok nem használhatók.)
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a HÉSZ 4. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.
- (4) A legkisebb kialakítandó zöldfelület, a telek terület 25 %-a kell, hogy legyen.
- (5) A lakóterületi övezethez közvetlenül csatlakozó telekhatártól számított 12 m szélességű területsávot telken belüli védő zöldfelületként kell kialakítani, a következő szabályok betartása mellett:

- a) A védő zöldterület minimális zöldterületi fedettsége (fásított terület) legalább 70 % legyen.
- b) A fennmaradó további 30 % max. arányt képviselő területrészen fásított parkolóhelyeket, telephelyen belüli utat, járdát lehet létesíteni.
- c) A teljes védőterület 15 %-a nem veszélyes anyagok tárolását szolgáló tároló, vagy adminisztrációs, ill. szociális funkcióknak helyet adó épületekkel beépíthető, az övezeti előírások egyéb vonatkozó szabályinak betartásával.
- (6) A Koszorú utca felőli telekrészekben gazdasági bejárat nem létesíthető, ebből az irányból, árufeltöltés nem folytatható.

A „Gip-2x”-jelű övezetre vonatkozó külön előírások
50/A.§.

- (1) Az övezetben az építési hely lehatárolása szempontjából, a beépítés módja oldalhatáron álló, előkert nélküli.
- (2) A közterületre néző telekhatár mellett az épületeket (építési helyen belül), utcavonalon, vagy attól távolabb, az utcában kialakult, jellemző távolságra kell helyezni.
- (3) Az épületek a (2) pontban foglaltak betartásával, az építési helyen belül, oldalhatáron állóan vagy szabadon állóan, bárhol elhelyezhetők.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a HÉSZ 4. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.
- (4) A legkisebb kialakítandó zöldfelület, a telek terület 25 %-a kell, hogy legyen.

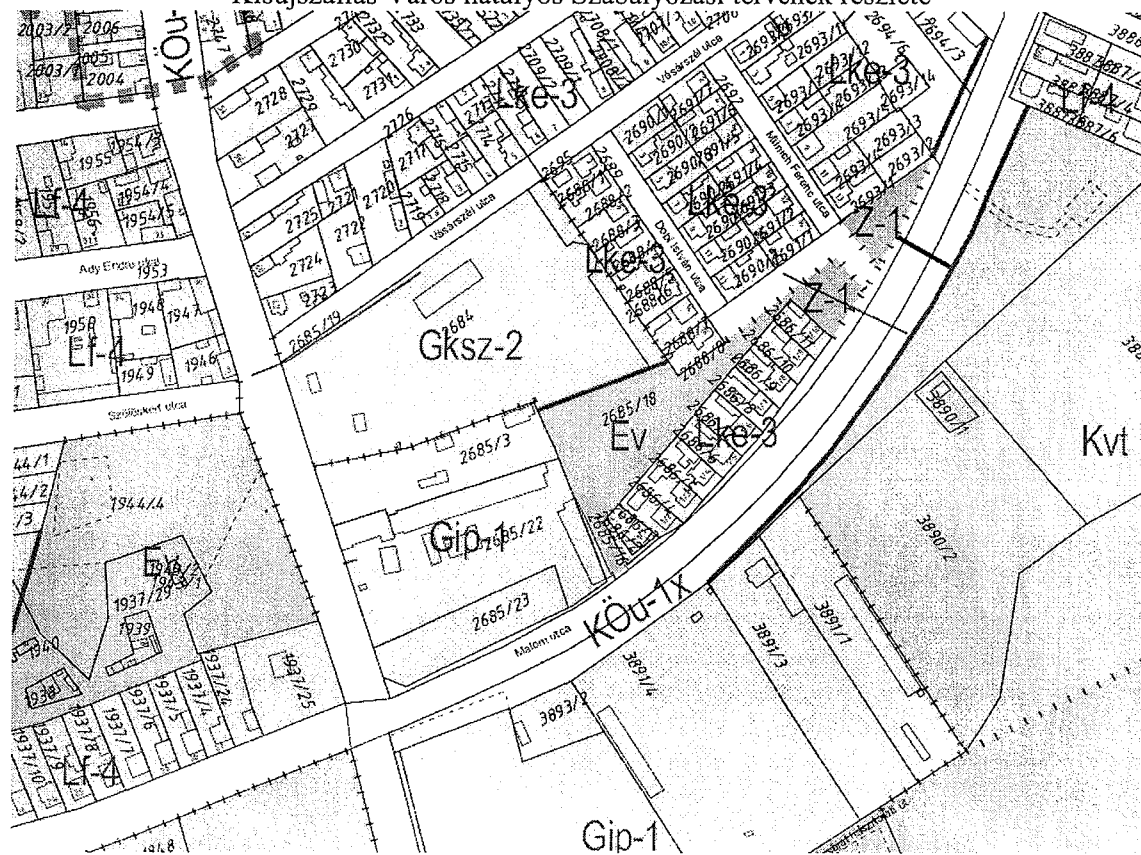
3. táblázat:

Gazdasági övezetek beépítésének előírásai

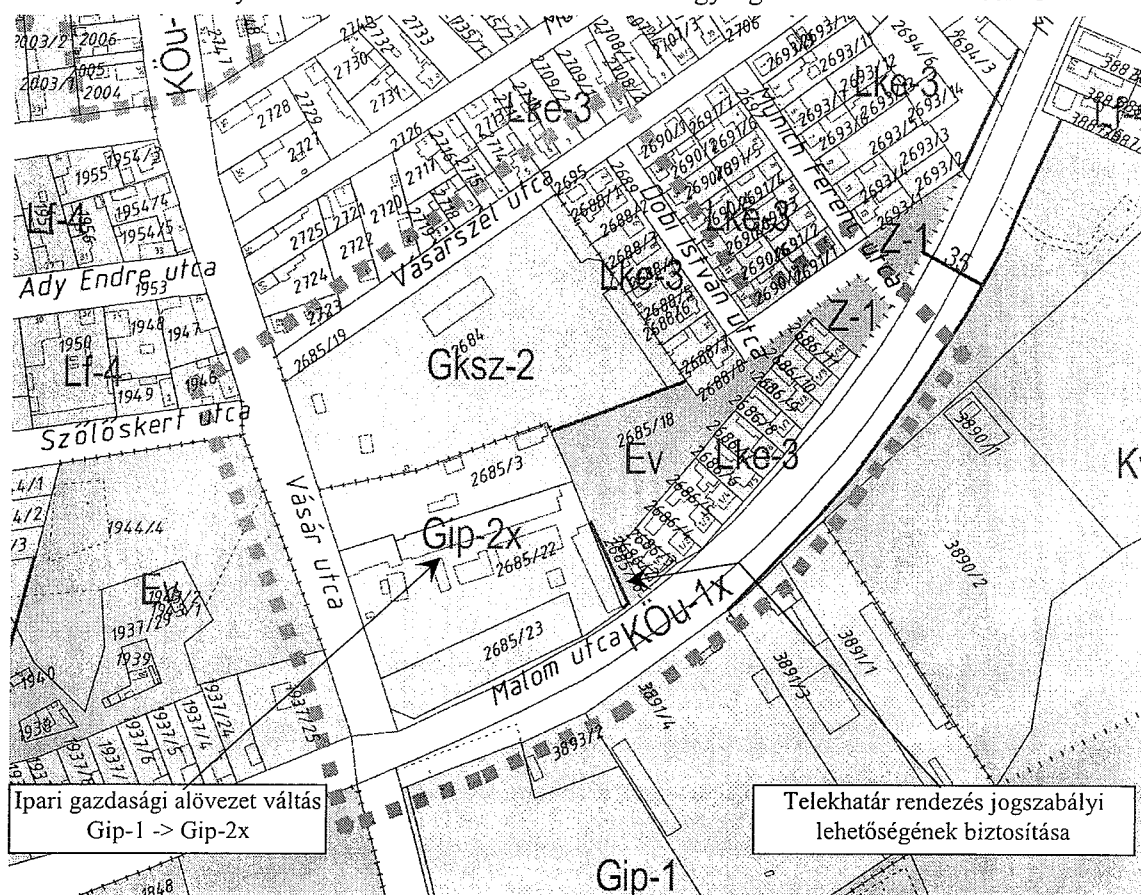
	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb építmény- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	
3							
4	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek						
5	Gksz-1	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	4.5-6,0
6	Gksz-2	Szabadon álló /SZ/	3000	-	-	40	6,0
7	Gksz-2 ^x	Szabadon álló /SZ/	3000	-	-	40	7,5
8	Ipari gazdasági övezetek						
9	Gip-1	Szabadon álló /SZ/	1500	-	-	30	12,5
10	Gip-2	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	4,5-6,5*
11	Gip-2x	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	6,5

* Az övezetben az utcai homlokzatmagasság értéke, a tömb belsejében létesíthető magasságtól eltérő mértékben került megállapításra. Ennek értéke: minimum 4,5 maximum 5,5 méter.

Kisújszállás Város hatályos Szabályozási tervének részlete



A Szabályozási terv változással érintett terület egységeire vonatkozó módosítása



II/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Kisújszállás Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2014(.....) sz. rendelete a 12/2012.(III.1.) sz. rendeletével jóváhagyott**

Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, 25. §-ában, 20. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,
az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva
az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró:
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának állami főépítésze
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
Karcagi, Tiszafüredi Kistérségi Népegészségügyi Intézet,
Közép-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság,
Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság,
Csongrád Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája,
Jász- Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatala,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály,
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége,
Közlekedési Koordinációs Központ,
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Önkormányzati Hivatal Térségfejlesztési és Külügyi Iroda,
Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitánysága,
Jász- Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Honvéd Vezérkar Hadművelési Csoportfőnökség,
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal,
az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze

az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. §. (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró Kisújszállás Város Önkormányzatának jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság,

Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 5. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottsága,

Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 5. melléklet 5. e) alpont biztosított véleményezési jogkörében eljáró Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének Környezetvédelmi, Vízgazdálkodási és Mezőgazdasági Bizottsága véleményének kikérésével

a következőket rendeli el:

1.§.

Hész: 1.§.(4) A szabályozat mellékleteit képező tervlapok közül a 2014. évi 1. sz. módosítással érintett „Sz-2” –jelű (Belterületi) szabályozási tervlap jelölése nem változik, a feltüntetett dátum és jóváhagyó rendelet szám azonosítja a módosítással egybeszerkesztett tervlapot. A jóváhagyást követően a tervlapon átvezetésre (egybeszerkesztésre) kerülnek a jelen rendelet megalkotásával együtt elfogadott, SZ-2/D.2.11.-jelű. szabályozási tervlap területegységre vonatkozó módosításai. Ezt követően az SZ-2/D.2.11.-jelű tervlap önállóan már nem használható.

2.§.

Hész: 27.§. (3) Az „Lke-3” –jelű Kertvárosias lakóövezetben az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető építmények köre, az Oték. keretszabályainak lehetőségét kihasználva kiegészül az üzemanyagtöltő építményével.

(3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- a) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény;*
- b) legfeljebb hatlakásos lakóépület;*
- c) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény;*
- d) sportépítmény;*
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület;*
- f) * üzemanyagtöltő*

**A (3) bekezdés f) szerinti üzemanyagtöltő csak a Hész. 73.§. (2) a,b pontjaiban felsorolt településszerkezeti jelentőségű (meglévő és településrendezési tervben meghatározott tervezett) utak melletti, és azokról gépjárművel megközelíthető ingatlanok esetében helyezhető el.*

3.§.

Hész: 48.§. (1) Az Ipari gazdasági terület, lakóterületek közé ékelődő építési övezete kiegészül egy új „Gip-2x” elnevezésű alövezettel. Az övezetet szövegesen is lehatároló (1) bekezdés ezzel összhangban kiegészül az új alövezet lehatárolásával.

Gip-2, Gip-2x Ipari gazdasági terület, lakóterületek közé ékelődő építési övezet

(1) Az övezet a lakóterületek közé ékelődő gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetbe a Kossuth- Mikes- Koszorú- Rézműves utcák (Gip-2) és a Vásár-Vásárszél- Dobi István- Malom utcák (Gip-2x) által határolt tömbben lévő (szabályozási terven feltüntetett) területek tartoznak, ahová a terület jellegzetességeit és sajátosságos elvárásait figyelembe véve egyedi előírások kerültek kidolgozásra.

4.§.

Hész: 50.§. A hatályos Hész által Gip-2 –jelű építési övezetre általánosan megfogalmazott előírások az új Gip-2x – jelű alövezetre nem vonatkoznak, így az előírás címében feltüntetésre kerül a következő meghatározás: „A Gip-2-jelű övezetre vonatkozó külön előírások”

5.§.

Hész: 50/A.§. A Hész az új Ipari- gazdasági alövezet bevezetésével kiegészül az alövezet előírásait tartalmazó §-al.

A „Gip-2x”-jelű övezetre vonatkozó külön előírások

- (1) Az övezetben az építési hely lehatárolása szempontjából, a beépítés módja oldalhatáron álló, előkert nélküli.
- (2) A közterületre néző telekhatár mellett az épületeket (építési helyen belül), utcavonalon, vagy attól távolabb, az utcában kialakult, jellemző távolságra kell helyezni.
- (3) Az épületek a (2) pontban foglaltak betartásával, az építési helyen belül, oldalhatáron állóan vagy szabadon állóan, bárhol elhelyezhetők.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a HÉSZ 4. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.
- (4) A legkisebb kialakítandó zöldfelület, a telek terület 25 %-a kell, hogy legyen.

6.§.

Hész: 4. melléklet 3.táblázat Az építési övezetek beépítésének előírásait tartalmazó, 3. (Gazdasági övezetek beépítésének előírásai c.) táblázata kiegészül az új Gip-2x alövezet előírásaival.

3. táblázat:

Gazdasági övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb építmény- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	
3							
4	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek						
5	Gksz-1	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	4,5-6,0
6	Gksz-2	Szabadon álló /SZ/	3000	-	-	40	6,0
7	Gksz-2 ^x	Szabadon álló /SZ/	3000	-	-	40	7,5
8	Ipari gazdasági övezetek						
9	Gip-1	Szabadon álló /SZ/	1500	-	-	30	12,5
10	Gip-2	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	4,5-6,5*
11	Gip-2x	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	6,5

* Az övezetben az utcai homlokzatmagasság értéke, a tömb belsejében létesíthető magasságtól eltérő mértékben került megállapításra. Ennek értéke: minimum 4,5 maximum 5,5 méter.

7.§.

(1) Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.

(2) A módosításokat a hatályba lépése előtt elindított, folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni lehet, amennyiben az építető számára az kedvezőbb.

Ez a rendelet a jóváhagyását követő 15. napon lép hatályba.

Kecze István
polgármester

Dr. Varga Zsolt
jegyző

A rendeletet kihirdettem:

Kisújszállás , 2014

Dr. Varga Zsolt
jegyző

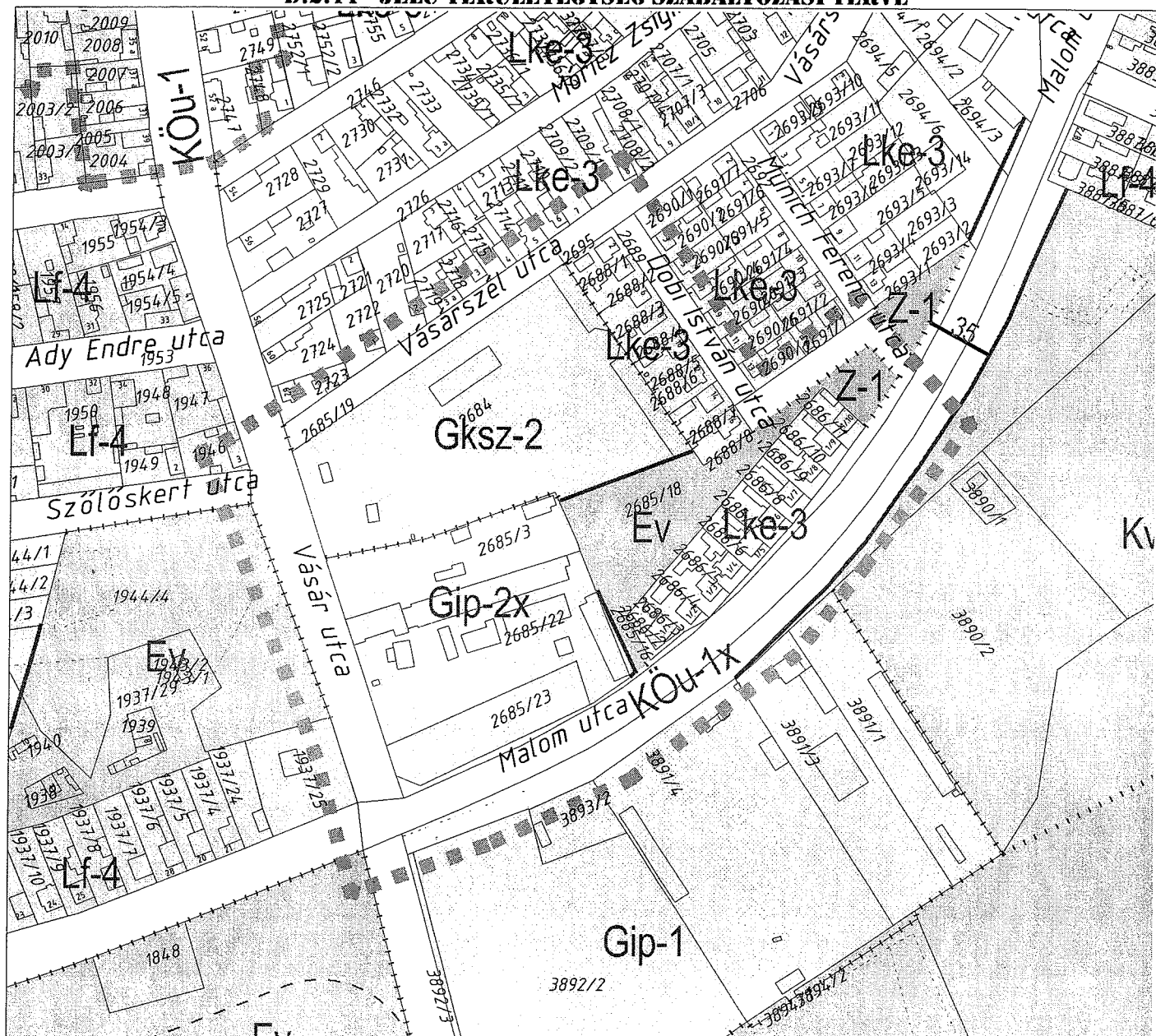
KISÚJSZALLÁS VÁROS - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

2014. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁS

(A 2685/22, /23 és /3 hrsz-ú Vásár u. - Malom u. találkozásánál lévő ipari, gazdasági övezetbe sorolt ingatlanokat érintő szabályozási termódosítás.)



D.2.11 - JELŰ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE



JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Érvényes szabályozási terv határa
- Belterülethatár-meglévő, megmaradó
- Belterülethatár-tervezett
- Belterülethatár-megszűnő
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Védőtávolság
- Szabályozási szélesség

TERÜLETHASZNÁLAT SZABÁLYOZÁSA (ÖVEZETEK)

- KÖu -1 Közlekedési terület - közúti - szerkezeti jelentőségű
- KÖu -1 Közlekedési terület - közúti
- Z-1 Közparkok területe
- Ev Védelmi erdő
- Gksz-2 Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Gip-2x Ipari gazdasági terület
- Lke-3 Kertvárosias lakóterület

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

Tervező:		<div>CIVIS TERV</div> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz... Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		<div>CIVIS TERV</div>
Munka:	KISÚJSZALLÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2014. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁS			Dátum: 2014. 06. Lépték: M=1:5 000
Munkarész:	D.2.11.-JELŰ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE			SZ-2/D.2.11
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN			
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	FILIPPINYI GÁBOR	TT/1É-09-0164		

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

KISÚJSZÁLLÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2014. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁS

- A 2685/22, /23, /3 hrsz-ú Vásár u. – Malom u. találkozásánál lévő ipari, gazdasági övezetbe sorolt ingatlanokat érintő szabályozási tervmódosítás. (D.2.11. területegység)
- A kertvárosias, településszerkezeti jelentőségű utak mellett lévő lakóingatlanokat érintő, üzemanyagtöltő elhelyezhetősége érdekében történő HÉSZ módosítás.

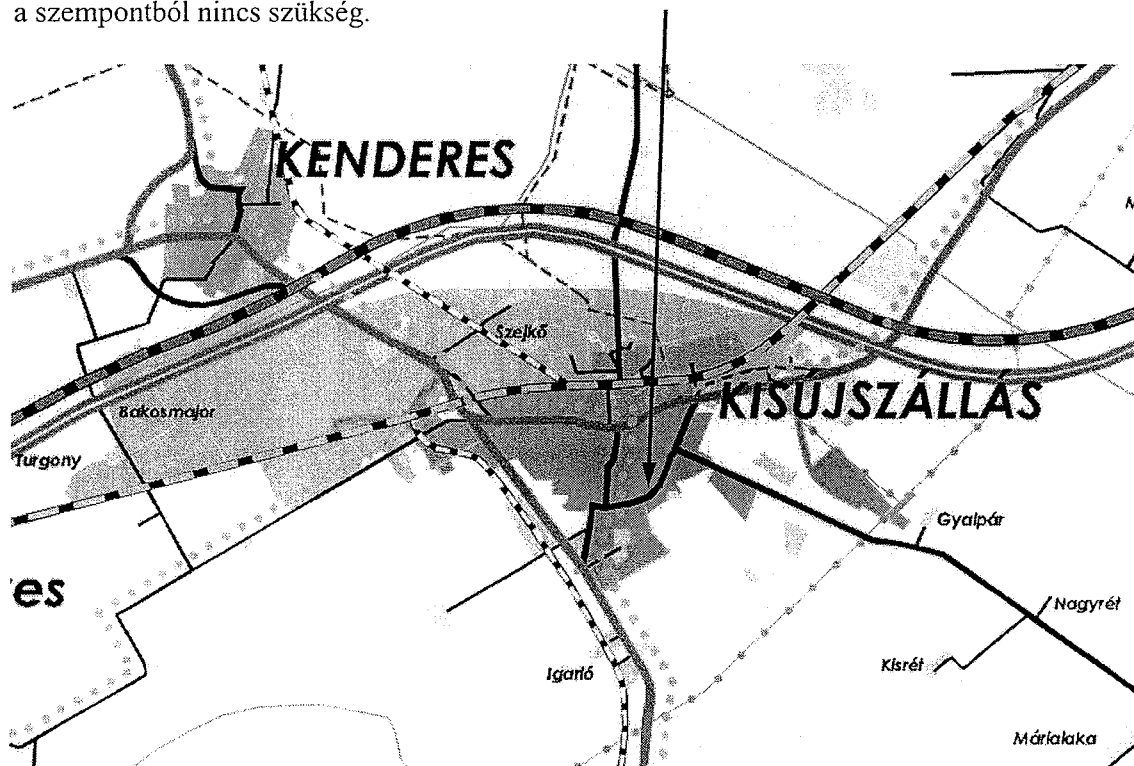
III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása
- 2) Környezeti hatások és feltételek
- 3) Közlekedési javaslat
- 4) Közműellátás
- 5) Örökségvédelem

A szabályozási terv és a Hész. tervezett módosítása a hatályos településrendezési terv közlekedési, közműfejlesztési, zöldterület-fejlesztési, örökségvédelmi munkarészeit, a tervezett módosítások jellege miatt nem érinti, így külön szakági tervezők nem kerültek a terv készítésekor bevonásra!

1) FELSŐBBSZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A felsőbbszintű tervekkel való egyezőség vizsgálata szempontjából a 2011. év szeptemberében megyei közgyűlés által elfogadott Megyei Területrendezési tervet kell alapul venni. A 2014. évi módosítással érintett területrészt a hatályos településrendezési terv, kisvárosias települési térségként vette számításba, így a területfelhasználás tervezett módosítása miatt a Megyei TrT és Településrendezési terv egyezőségének vizsgálatára ebből a szempontból nincs szükség.



A Térségi szerkezeti terv térségi jelentőségű mellékútként jelöli a módosítással érintett gazdasági terület déli szélén vezető Malom utcát, melyet a hatályos szabályozási terv ennek megfelelően tartalmaz. Ebben a tekintetben módosítás nem történik.

Kisújszállás város igazgatási területe a „Történeti települési terület” térségi övezetébe tartozik. Ennek megfelelően a szabályozási terv kijelölte a történeti települési területet (településképvédelmi övezetet). Az övezet jelen módosítás területét nem érinti.

Az „ásványi nyersanyag-gazdálkodás” térségi övezet ugyancsak a közigazgatási terület vonatkozásában van meghatározva a Megyei TrT-ben. Az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján a módosítással érintett terület egységeen nincs nyersanyag lelőhely nyilvántartva.

A tervezési területet fentiekén kívül más országos, vagy térségi övezet nem érinti.

2) KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK:

Kisújszállás város településrendezési tervének 2014. évi. 1. sz. módosítására két témakörben kerül sor.

a) Hész módosítás a kertvárosias lakóövezetre vonatkozóan:

A Helyi építési szabályzat az „Lke-3”- jelű (kertvárosias) lakóövezetre vonatkozóan, kiegészítésre kerül.

Az „Lke-3” –jelű Kertvárosias lakóövezetben az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető építmények köre, az Oték. keretszabályainak lehetőségét kihasználva kiegészül az üzemanyagtöltő építményével.

Ezt a lehetőséget a módosítás csak a Hész. 73.§. (2) a,b pontjaiban felsorolt településszerkezeti jelentőségű (meglévő és településrendezési tervben meghatározott tervezett) utak melletti, és azokról gépjárművel megközelíthető ingatlanok esetében adja meg. Ezáltal csak olyan utakról megközelíthető ingatlanok esetében áll fenn ez a lehetőség, melyek országos főútként, országos mellékútként, vagy helyi jelentőségű gyűjtőútként működnek, vagy ilyen funkcióra kívánják fejleszteni. Forgalmnövekedés tehát e lehetőségből adódóan nem fog bekövetkezni.

Az Oték. adta lehetőség biztosítása csak az ott rögzített feltételekkel lehetséges, hiszen kivételesen elhelyezhető építményről van szó. Ebben a vonatkozásban az Oték. 31.§. (2) előírásai a mérvadóak.

„ Az egyes építési övezetekben, illetőleg övezetekben a kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát. „

A feltétel betartásáról az illetékes környezetvédelmi hatóság és ÁNTSZ nyilatkozatát szükséges előzetesen beszerezni, melyhez az építendőnek a tervezett építmény – tevékenység jellegét, a tevékenység nagyságát, technológiáját, környezeti kapcsolatait, hatásait előzetesen ismertetni kell.

Fenti feltételekkel a Hész. tervezett módosítása a környezetre vonatkozóan kedvezőtlen hatásokkal nem lesz, környezeti veszélyt, konfliktus veszélyt nem eredményez.

b) A 2685/22, /23, /3 hrsz-ú Vásár u. – Malom u. találkozásánál lévő ipari, gazdasági övezetbe sorolt ingatlanokat érintő szabályozási tervmódosítás. (D.2.11. területegység)

A szabályozási terv módosítása a Vásár- Vásárszél- Dobi István- Malom utcák által határolt (D.2.11.-jelű) területegységre vonatkozóan történik. A módosítás az jelenleg is ipari gazdasági övezetbe sorolt ingatlanokat érinti. A hatályos szabályozási terv a tömbben „Gip-1”-jelű (Ipari parkban lévő- Ipari gazdasági övezetet) jelöl ki.

A hatályos szabályozási terv szerinti ipari parki övezeti besorolás, tekintettel a terület elhelyezkedésére, környezeti kapcsolataira túlzottan szigorú. A kialakult építési hely (és az épületek telken belüli elhelyezkedése) az oldalhatáron álló beépítési módnak felel meg, és nem az övezetben jelenleg meghatározott szabadonálló beépítési módnak. Az itt folyó tevékenységek környezeti hatásait tekintve a környezetre nem jelentős mértékben zavaró egyéb ipari tevékenységnek felelnek meg.

A Hész és a szabályozási terv módosítása az érintett tömbben lévő ipari területeket a Hész. – ben meghatározott „lakókörnyezetben elhelyezkedő Ipari gazdasági övezetbe sorolja át. A Helyi szabályozás ezt az övezetet jelenleg csak a belvárosban kialakult, és emiatt speciális feltételekkel, és elvárásokkal szabályozott tömbre vonatkozóan alkalmazta. Természetesen a városközpont környezeti, településképi elvárásaiból adódó szigorúbb elvárásokat a jelen módosítással érintett terület esetében szükségtelen alkalmazni. Emiatt a lakókörnyezet közelében elhelyezkedő ipari- gazdasági terület „Gip-2x”-jelű alövezete kerül bevezetésre. Ez lehetőséget ad a terület kialakult beépítéséhez jobban igazodó, és így a fejlesztések számára is jobb kereteket megteremtő szabályozás kialakítására.

A övezetben meghatározott oldalhatáron álló beépítési mód, a 30 %-ról 50 %-ra megnövelt legnagyobb beépíthetőség, a legkisebb utcai építménymagasság min. 4,5 méterben történő megkötésének elhagyása, a közterület felőli telekhatáron való építés lehetőségének megadása, mind a környezeti adottságoknak és lehetőségeknek való jobb megfelelést szolgálja.

A módosítások környezeti hatásai egyértelműen pozitívnak mondhatók. A környezet terhelése nem növekszik, de lehetőség nyílik a valós, kialakult beépítés figyelembe vételével történő fejlesztések megvalósítására. A módosítás során az övezetváltás a környezethez jobban illeszkedő 6,5 méteres legnagyobb építménymagasság bevezetését eredményezi, a jelenlegi 12,5 métereshez képest, amely a környezetet és a kialakult beépítést tekintve rendkívül eltúlzott. (A kialakult beépítést tekintve az építmények közötti legkisebb előírás szerinti távolságok sem lennének betarthatóak.)

3) KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT:

a) Hész módosítás a kertvárosias lakóövezetre vonatkozóan:

A Hész kertvárosias lakóövezetre vonatkozóan javasolt módosítása, amely a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak esetében adna csak lehetőséget az Oték által kertvárosias övezetben a kivételesen elhelyezhető építmények körében megengedett üzemanyagtöltő elhelyezésére, közlekedési szempontból körültekintő és megfelelő megoldás. Kizárja annak lehetőségét, hogy a kisebb forgalmú, vagy teherbírású kiszolgáló utak terhelése ennek következtében esetleg káros mértékben növekedjen meg.

A kivételesen elhelyezhető építményekkel kapcsolatosan Oték. előírt egyeztetési kötelezettségek lehetőséget és kellő biztosítékot adnak arra, hogy a létesülő üzemanyagtöltő közúti kapcsolatai is megfelelő módon, környezeti adottságok, és elvárások figyelembe vételével legyenek kialakítva.

A tervezett Hész. módosításnak egyéb közlekedési vonzata nincs.

b) A 2685/22, /23, /3 hrsz-ú Vásár u. – Malom u. találkozásánál lévő ipari, gazdasági övezetbe sorolt ingatlanokat érintő szabályozási tervmódosítás. (D.2.11. területegység)

Az ipari területeken tervezett övezetváltásnak nincs közlekedési vonzata.

4) KÖZMŰELLÁTÁS

a) vízellátás:

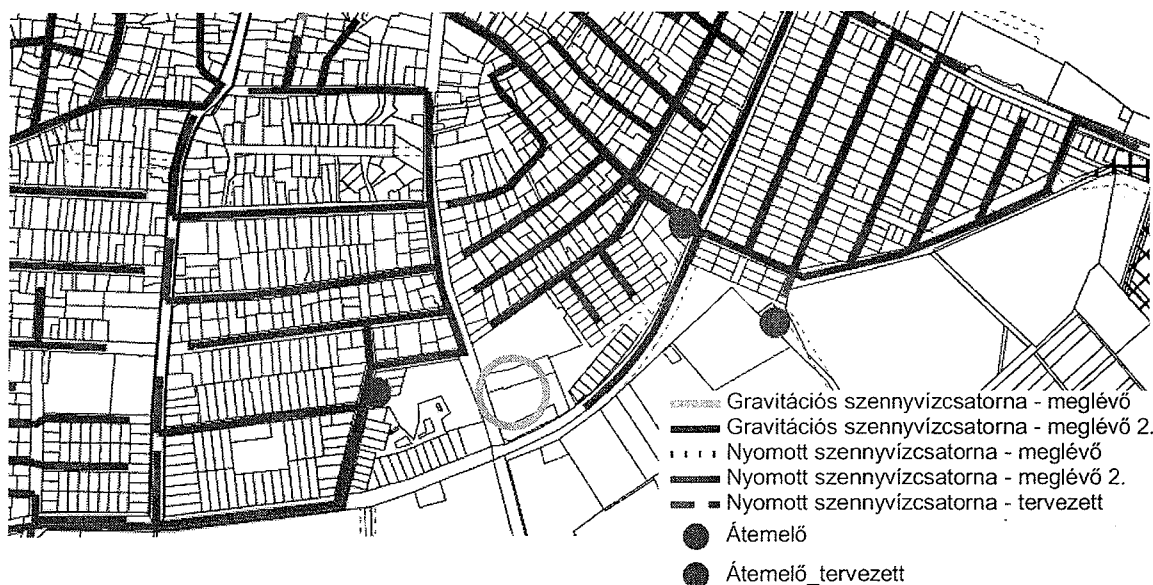
A terület vízellátása a városi közüzemi hálózatról biztosított. A tervezett módosítás nem jelent olyan kapacitásnövekedést, ami az ellátó hálózat kapacitásának növelését igényelné.

A tervezési területen, Gksz (kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt területen vízmű- kutak találhatóak, de a tervezett módosítás e vonatkozásban sem jelent változást.



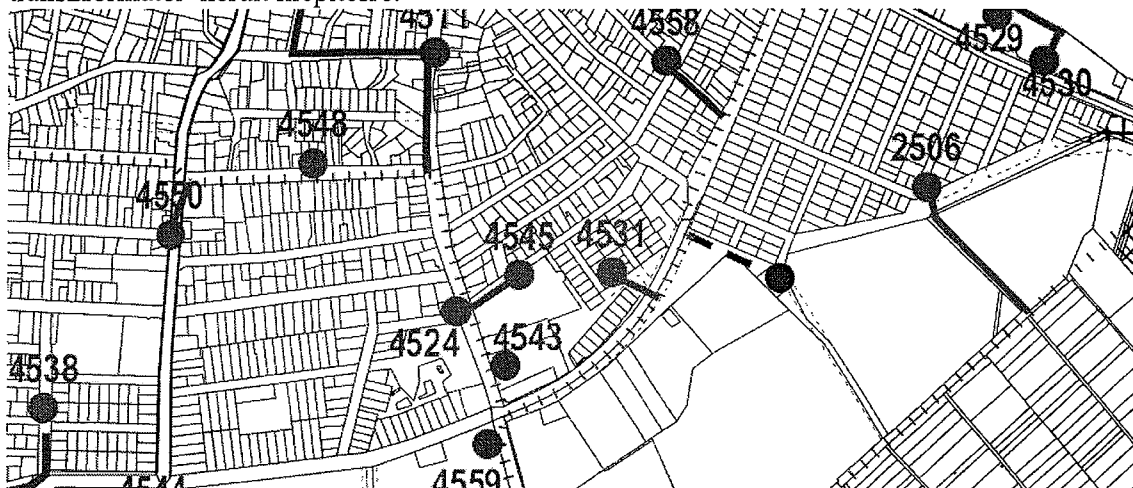
b) Szennyvízelvezetés:

A város kiépített szennyvízhálózata a módosítással érintett terület csatlakozik. A tervezett módosítás miatt a településrendezési terv javaslataiban változtatásra nincs szükség.



c) Elektromos energia ellátás:

A város kiépített elektromos hálózataról biztosított a terület ellátása. Az ipari területen belül transzformátor került kiépítésre.



d) Hőenergia ellátás:

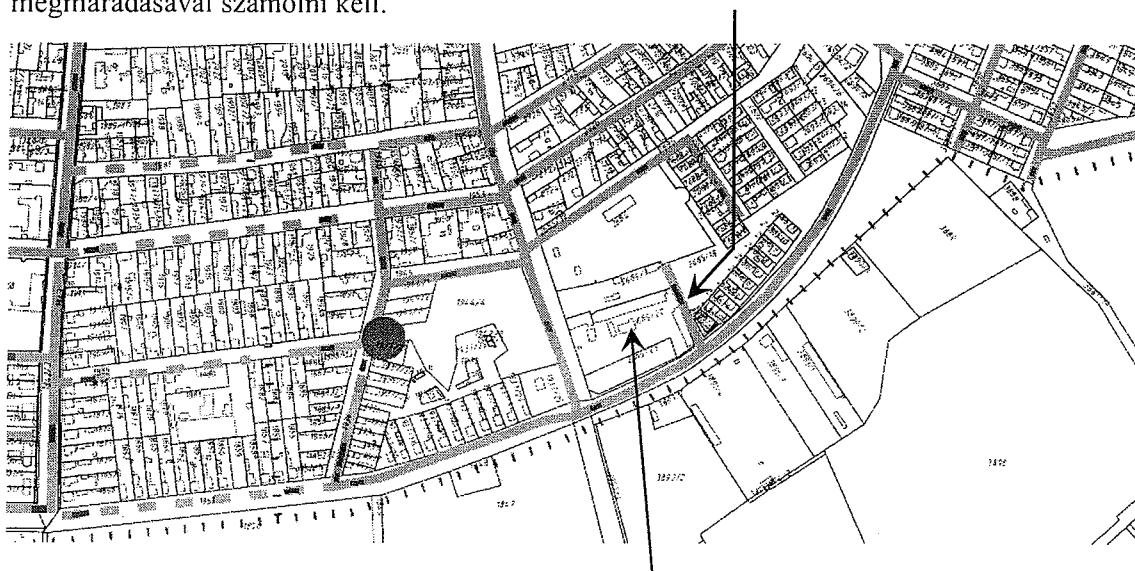
A hatályos rendezési terv alátámasztó munkarésze tartalmazza a terület gázenergia ellátásának fejlesztési javaslatát. A módosítással érintett ipari területek földgáz ellátása biztosított.



e) Felszíni vízelvezetés:

A hatályos településrendezési terv alátámasztó munkarészei tartalmazzák a felszíni vízelvezetés fejlesztési javaslatát. A Határoló utak mellett kiépített nyíltmedrű árokrendszer van kialakítva, ami a gazdasági területen keletkező csapadékvíz elvezetésére is alkalmas. A burkolt felületeken keletkező csapadékvizet csak megfelelő előtisztítás után lehet a nyílt köztéri hálózathoz vezetni. A tetőfelületeken keletkező csapadékvíz tárolása és hasznosítása javasolt.

A módosítással érintett ipari terület keleti oldalán, egy biztonsági vízelvezető árok található, amely a vízmű kutaktól vezethet ki a Malom utca melletti felszíni vízelvezető árokba. A biztonsági vízelvezető árok a földhivatali térképi nyilvántartásban nincs önálló területként leválasztva, a szabályozási terv az itt kijelölt védőerdő részeként szabályozza. Az iparterületen telekhatáron, vagy annak közelében történő építés esetében az vízelvezető árok megmaradásával számolni kell.



Módosítással érintett terület elhelyezkedése

5) ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

Kisújszállás Város Örökségvédelmi hatástanulmánya 2006. év augusztusában készült el, a településrendezési terv akkori módosításával egyidőben.

A város örökségvédelmi hatástanulmányának jelen módosítással összefüggő kiegészítésére nem volt szükség, az alábbi indokok miatt.

- A tervezési területen a helyi örökség védett, vagy védelemre érdemes értéke nem található.
- Az örökségvédelmi hivatal régészeti nyilvántartása nem érinti a tervezési területet.
- Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.