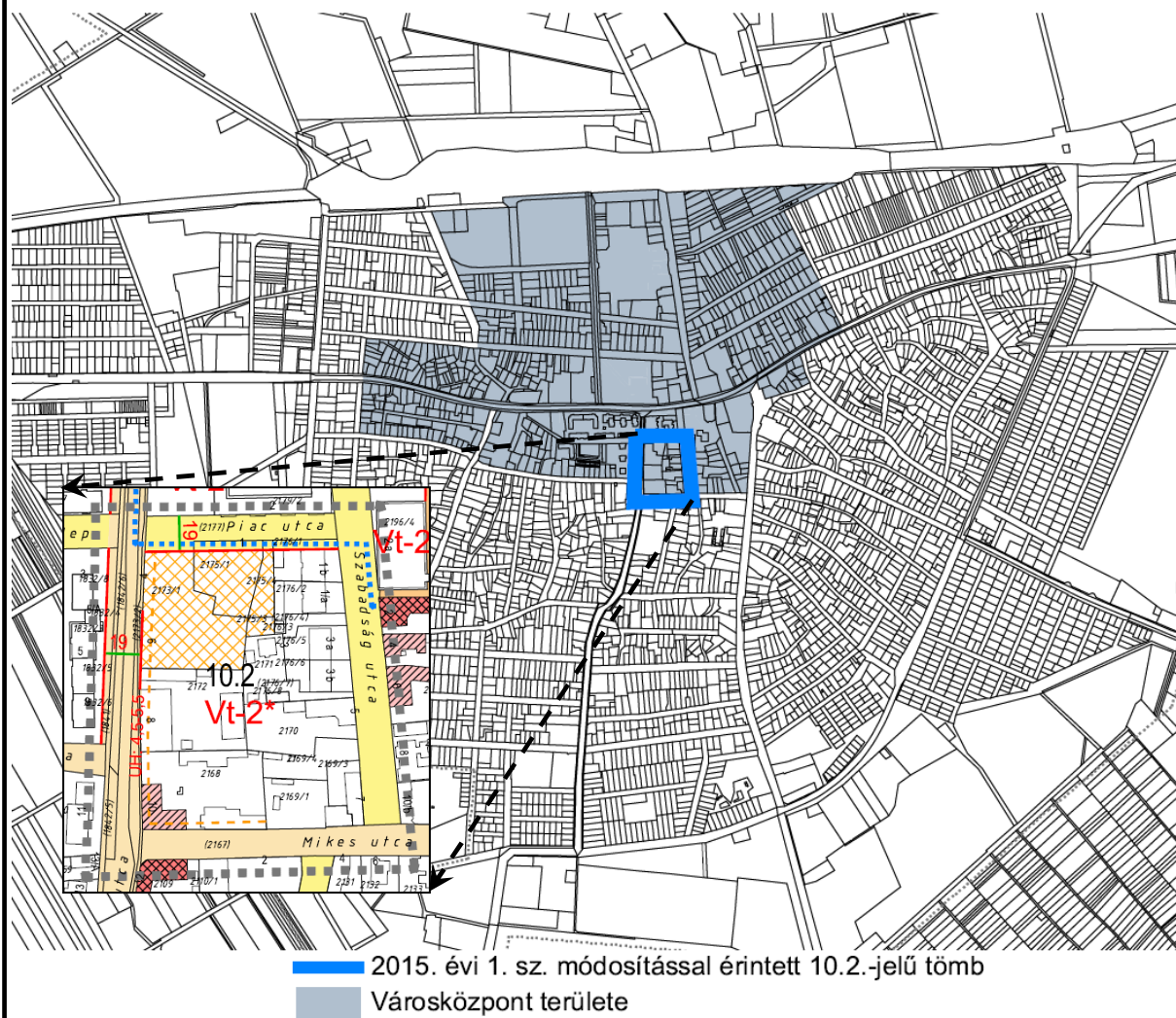


KISÚJSZÁLLÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERV

2015. évi 1. sz. módosítás

- A Kisújszállás város Helyi építési szabályzatának, és annak mellékletét képező városközpont szabályozási tervének Kossuth- Piac- Szabadság- Mikes utcák által határolt tömbre vonatkozó módosítása, óvoda- bölcsőde létesítése érdekében.



- I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
- II /A. VÁROSKÖZPONT SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II /B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
- III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



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

2015. évi 1. sz. módosítás

- A Kisújszállás város Helyi építési szabályzatának, és annak mellékletét képező városközpont szabályozási tervének Kossuth- Piac- Szabadság- Mikes utcák által határolt tömbre vonatkozó módosítása, óvoda- bölcsőde létesítése érdekében.

Vezető településtervező:

Filippinyi Gábor
TT/1É-09-0164

Debrecen, 2015. október

/ Zsemberi István /

Ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

II /A. VÁROSKÖZPONT SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Kossuth- Piac- Szabadság- Mikes utcák által határolt tömb (10.2- jelű területegység) szabályozásának módosítása. (SZ-3/10.2. 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) Örökségvédelem
 - Közlekedési javaslat*
 - Közműellátás*
 - Tájrendezés*

* A jelzett alátámasztó munkarészek kidolgozása a településrendezési terv változás jellege miatt nem vált szükségessé!

(Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A közlekedéshálózat elemei változatlanok. A közmű igények vonatkozásában változás nem jelentkezik. A módosítás zöldterületet nem érint, a tervezett változásnak tájrendezési vonatkozása nincs.)

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

0.) Előzmények:

Kisújszállás város jelenleg hatályos településrendezési tervét 2013. évben hagyta jóvá az önkormányzat képviselő- testülete. A településrendezési terv a 2012. augusztus 6.-án hatályos OTÉK településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült. E településrendezési eszköz 2015. december 31.-ig történő módosítása azonos szabályok (tartalmi követelmények és jelmagyarázat) szerint történhet, és a módosításokkal egybeszerkeszthető.

Kisújszállás Város Önkormányzata a városban működő óvodák üzemeltetését a Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy részére adta át. A városban jelenleg 5 óvoda üzemel. Adottságaikról, műszaki állapotukról, a működési szabályoknak való megfelelésükről, a legsürgetőbb felújítási költségekről felmérés és értékelés készült.

Az önkormányzat figyelembe véve az óvodák elhelyezkedésére vonatkozó lakossági igényt, mely szerint a városközpontban lévő elhelyezkedés a leginkább kedvelt és igényelt, valamint a városközpontban lévő építésre alkalmas ingatlanok adottságait és lehetőségeit, a Kossuth utca- Piac utca sarkán álló 2173/1 Hrsz-ú évek óta beépítetlen, üresen álló ingatlant tartja alkalmasnak az új 5 foglalkoztató óvoda létesítésére.

A jogszabályi változások miatt a bölcsődei férőhelyek növelése is szükségessé vált, melyet ugyanezen az ingatlanon kíván az önkormányzat megvalósítani. A pályázati lehetőségek függvényében, lehetséges változatot jelenthet, egy új bölcsőde létesítése, és a meglévő óvodák felújításával az új óvodai férőhelyek létrehozásának elhalasztása.

Az azonban egyértelmű önkormányzati szándék, hogy a Kossuth- Piac utcák sarkán elhelyezkedő 2173/1, 2175/1, 2175/3, 2175/4 hrsz-ú ingatlanok összevonásával kialakuló területen gyermekek ellátását szolgáló intézményt (óvodát és/vagy bölcsődét) kíván az önkormányzat létesíteni.

Az ingatlanon még a gazdasági válságot megelőzően CBÁ áruház építését tervezték, melyhez a befektető megvásárolta az ingatlant és az épület építési engedélyezési tervei is kidolgozásra kerültek, de az építési engedély kérelem már nem lett benyújtva. Az ingatlan több éve üresen áll, és az önkormányzat tudomása szerint már nem áll fenn a korábbi beépítési szándék. Az üresen álló ingatlan városképi szempontból is zavaró, így különösen indokolt lenne a terület mielőbbi beépülése.

Új gyermek intézmény (óvoda, bölcsőde) helyének kijelölése különböző szempontok figyelembe vételével történhet, mely szempontoknak csak egy része településrendezési megalapozottságú, de egyéb szempontok alapján is indokolható a Piac utca- Kossuth utca sarkán lévő, évek óta üresen álló 2173/1 Hrsz-ú ingatlan közcélra történő hasznosítása, új gyermekeket ellátó intézmény építésére való kijelölése.

A közcél számára történő igénybevetel megjelölése a Helyi építési szabályzatban építési tilalom megjelölésével történhet, ami jogalapot biztosít az ingatlan közcélra történő kisajátításához.

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.

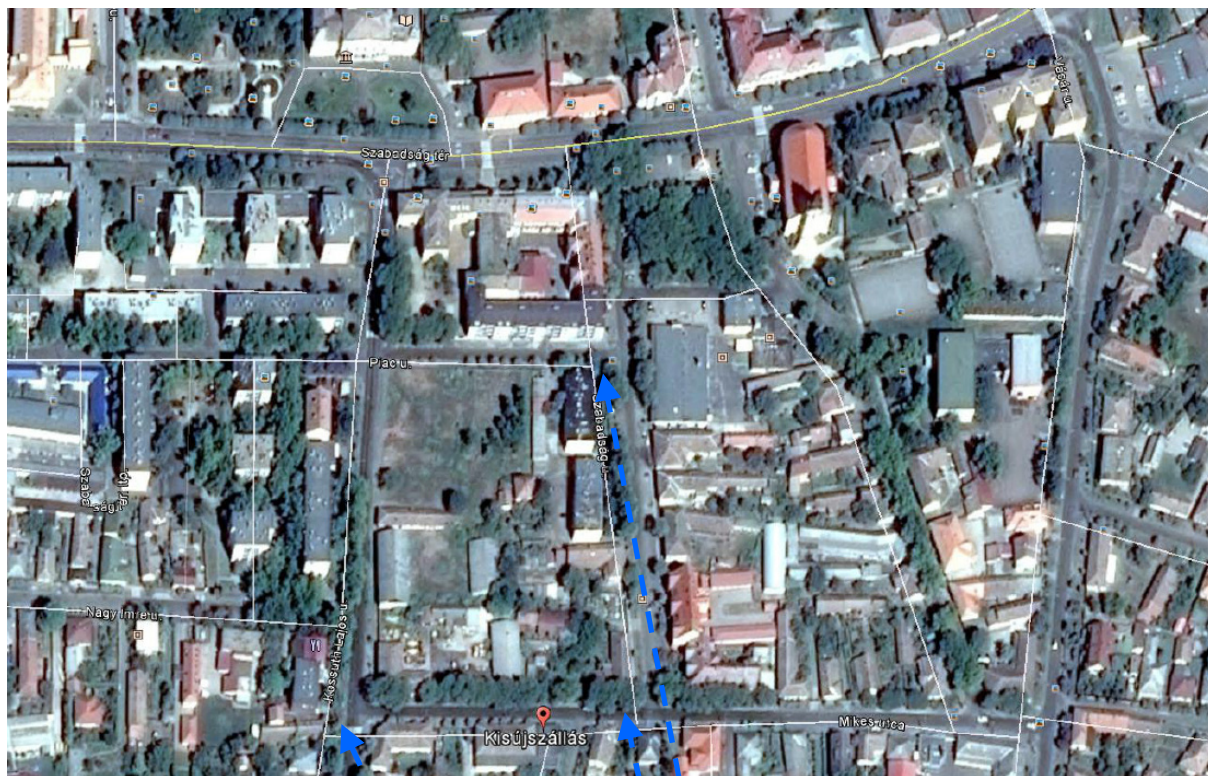
2.) A terv célja, tervezési terület meghatározása:

Jelen 2015. évi 1. sz. településrendezési tervmódosítás célja:

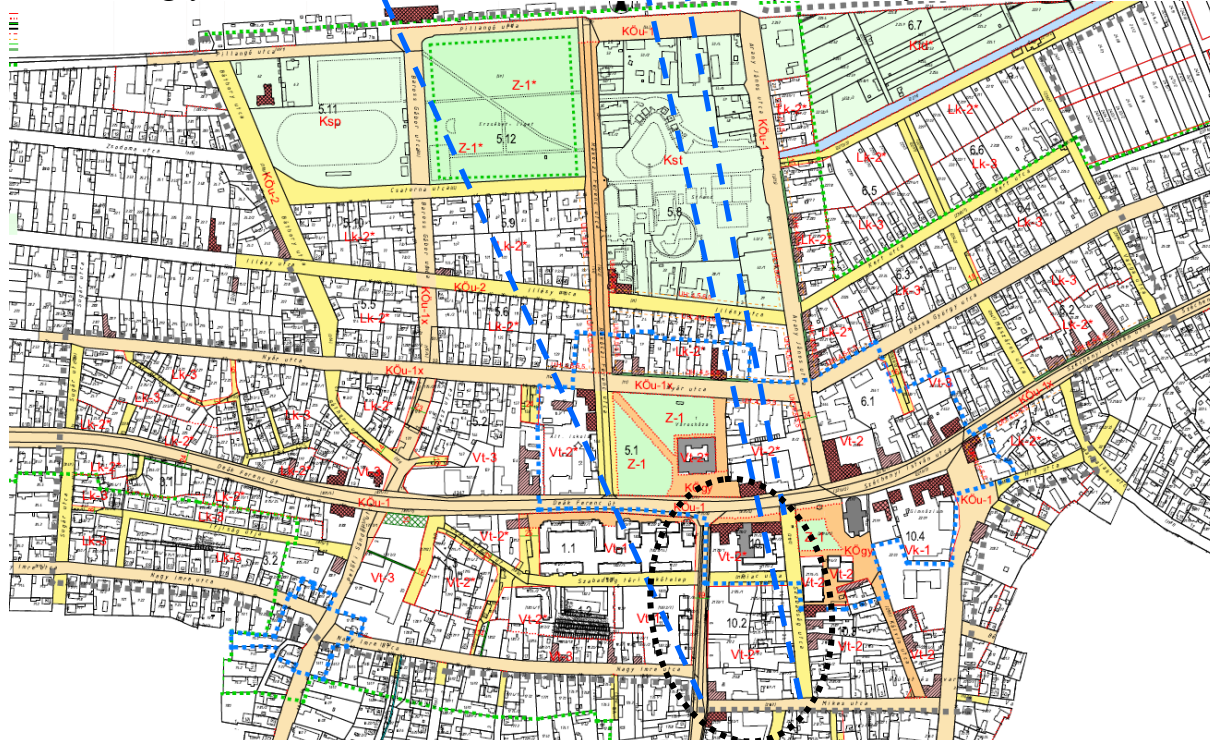
A módosítás célja, hogy a Kossuth- Piac utcák sarkán elhelyezkedő 2173/1, 2175/1, 2175/3, 2175/4 hrsz-ú ingatlanok összevonásával kialakuló területen a város a településképi elvárások figyelembe vételével óvoda- bölcsőde épületet tudjon létesíteni.

Tervezési terület meghatározása:

Kisújszállás városközpont Kossuth- Piac- Szabadság- Mikes utcák által határolt (10.2.-jelű) tömb.



Légi fotó a módosítással érintett területről és környezetéről (forrás: Google Earth)

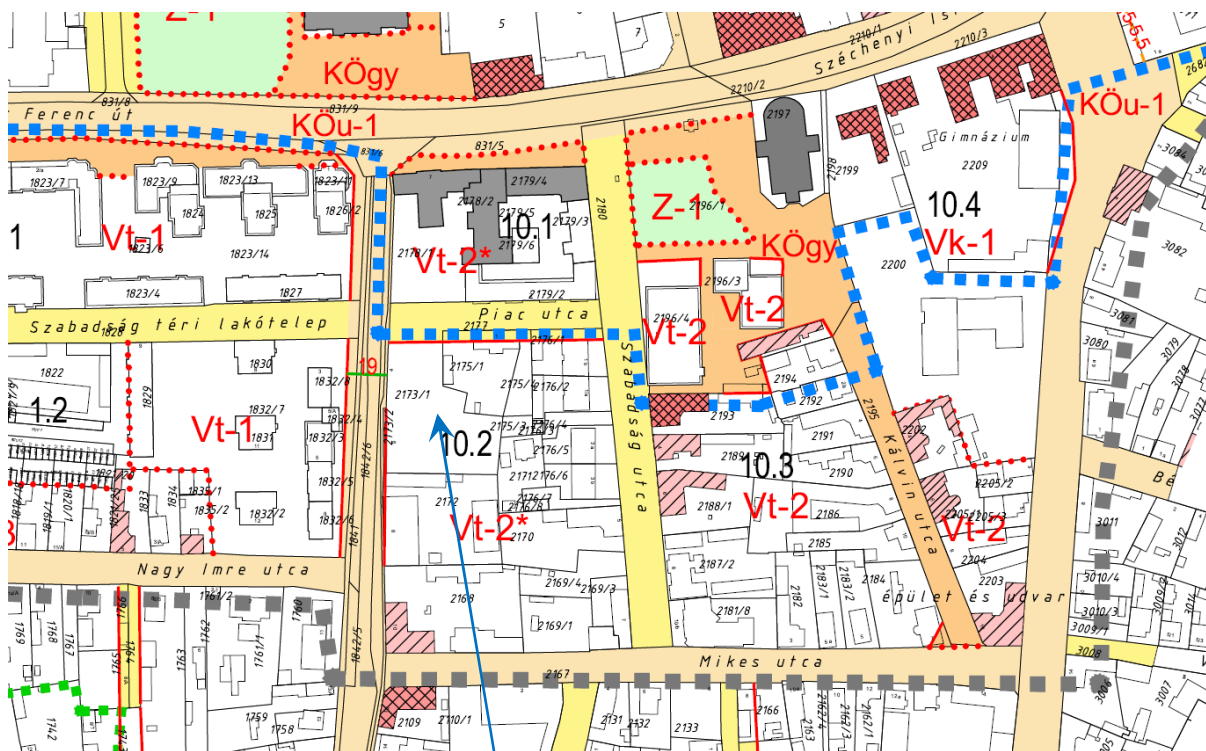


3.) A módosítás lényege, az eredeti tervhez mért jelentősége, információk a környezeti értékelés szükségességének/ szükségtelenségének előzetes meghatározásához.

A tervezési terület adottságai:

Az új óvoda, vagy bölcsőde számára előzetesen kiválasztott ingatlan esetében szükséges megvizsgálni azokat a környezeti adottságokat is, melyek az óvodaépítés szempontjából elengedhetetlenül fontosak.

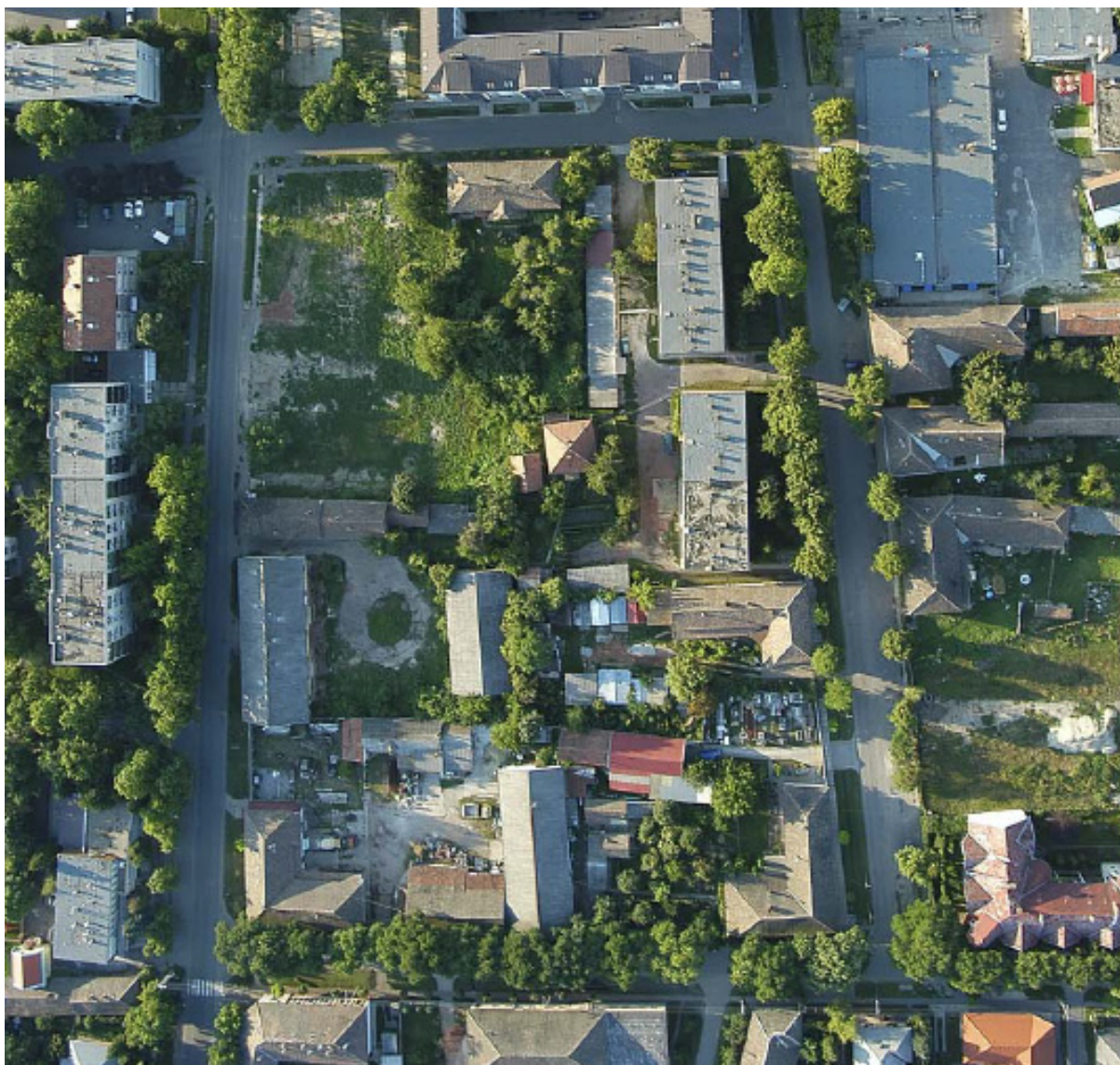
- Az ingatlan elhelyezkedése, bár a település központjában van, megfelelő telepítés esetén megfelelő. A Kossuth utca jelenleg országos mellékút, de távlatban, a várost délnyugati oldalán elkerülő szakasz megépülését követően csak gyűjtő út szerepű lesz.
- Környezetében közintézmények, lakóterületek találhatóak. A sarki ingatlan területe a szomszédos 2175/1, 2175/3 és 2175/4 Hrsz-ú ingatlanok területével együtt megfelelő mérettel rendelkezik.



*A hatályos szabályozási terv részlete,
a gyermekintézmény számára kijelölt ingatlan megjelölésével*

- A 2173/1 Hrsz-ú ingatlan a Kossuth utca- Piac utca- Szabadság utca- Mikes utca által határolt tömbben található, melyet a hatályos szabályozási terv „Vt-2*” (településközpont-vegyes) építési övezetbe sorol. Az övezetben a hatályos építési előírások utcavonalon álló (előkert nélküli) zárt-hézagosan zárt beépítést, 7,5 méter – 12 méter közötti építménymagasságot írnak elő. Utóbbi legalább fölszint+ 1 emeletes tetőtér beépítéses (de legalábbis annak megfelelően térdfallal megemelt tetőtérű) épület építését írja elő. A településképi koncepcióként a Kossuth utca 8 -12 közötti földszintes beépítéséhez való igazodást irányozza elő a rendezési terv módosítása, ami lehetővé tenné a földszintes épülettel történő beépítést. A Szabadság utca és a piac utca felőli hatályos Hész-ben előírt legkisebb építménymagasság csökkentése, településképi okok miatt nem javasolható.

- Ez a Hész. módosítása mellett, a szabályozási terv tömböt érintő módosítását is szükségessé teszi. Az előkert nélküli épület elhelyezésre vonatkozó előírást megtartása településképi okok miatt továbbra is szükséges. A telek tájolása (az utca homlokzatok északi- és nyugati) lehetőséget ad a foglalkoztatók telek belső kertje felé való tájолásra.



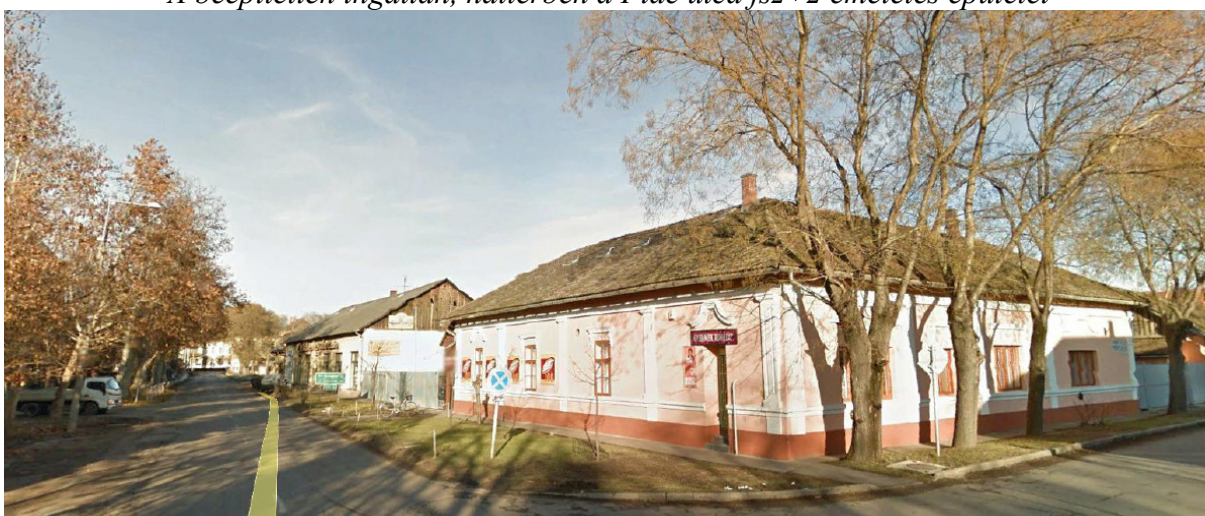
A Kossuth utca- Piac utca- Szabadság utca- Mikes utca által határolt tömb. A tömb észak-keleti, korábbi szanálás után beépítetlenné vált sarokingatlanja (kiegészítve a keleti oldalon csatlakozó, jelenleg még földszintes épület által elfoglalt telekrésszel, valamint két kisebb üres „töredék” ingatlannal), képezné a gyermek intézmény számára kijelölt területet.



Kossuth – Piac utca sarkán elhelyezkedő, beépítetlen ingatlan



A beépítetlen ingatlan, háttérben a Piac utca fősz+2 emeletes épületei



A Kossuth utcai városképet meghatározó léptékű épületek (Kossuth- Rézműves u. sarok)

II. SZABÁLYOZÁSI TERV, HÉSZ MÓDOSÍTÁS

II/A. VÁROSKÖZPONT

10.2-JELŰ TÖMB SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Kisújszállás városközpontjának szabályozási terve a 2012. évi felülvizsgálat alkalmával került kidolgozásra és elfogadásra. Meghatározott területekre vonatkozó módosítására 2014. évben került sor, melyet 6/2015.(II.27.) rendeletével fogadott el a képviselő-testület.

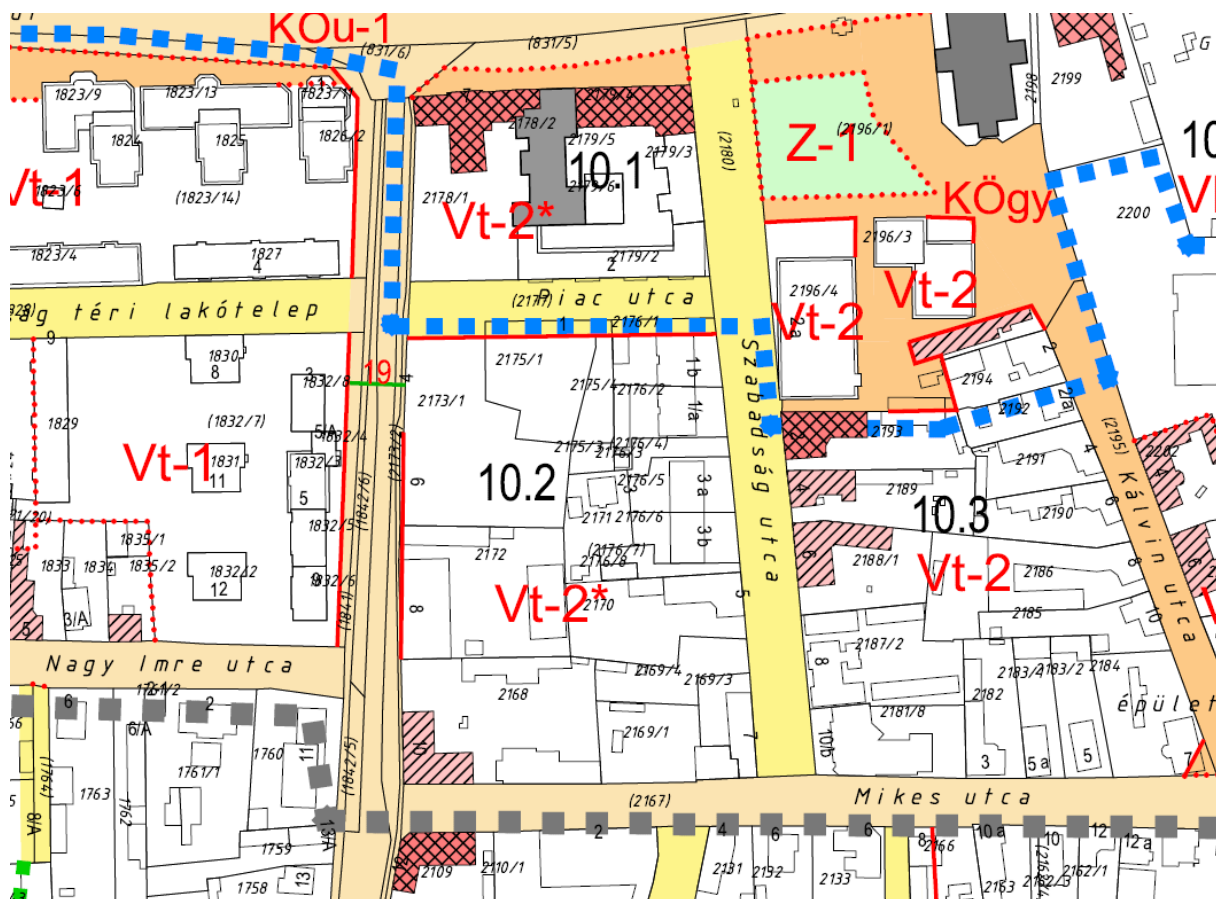
Jelen 2015. évi. 1. számú módosítás a 10.2. –jelű tömböt (a Kossuth- Piac- Szabadság- Mikes utcák által határolt tömböt) érinti. Célja, hogy a Kossuth utca- Piac utca sarkán lévő beépítetlen Hrsz:2173/1, 2175/1), 2175/4, 2175/3 ingatlanokon, közösségi céllal, gyermek intézményt (óvodát és/vagy bölcsődét) lehessen elhelyezni.

A hatályos szabályozási terv módosítása, az elérendő cél érdekében az alábbiakat irányozza elő:

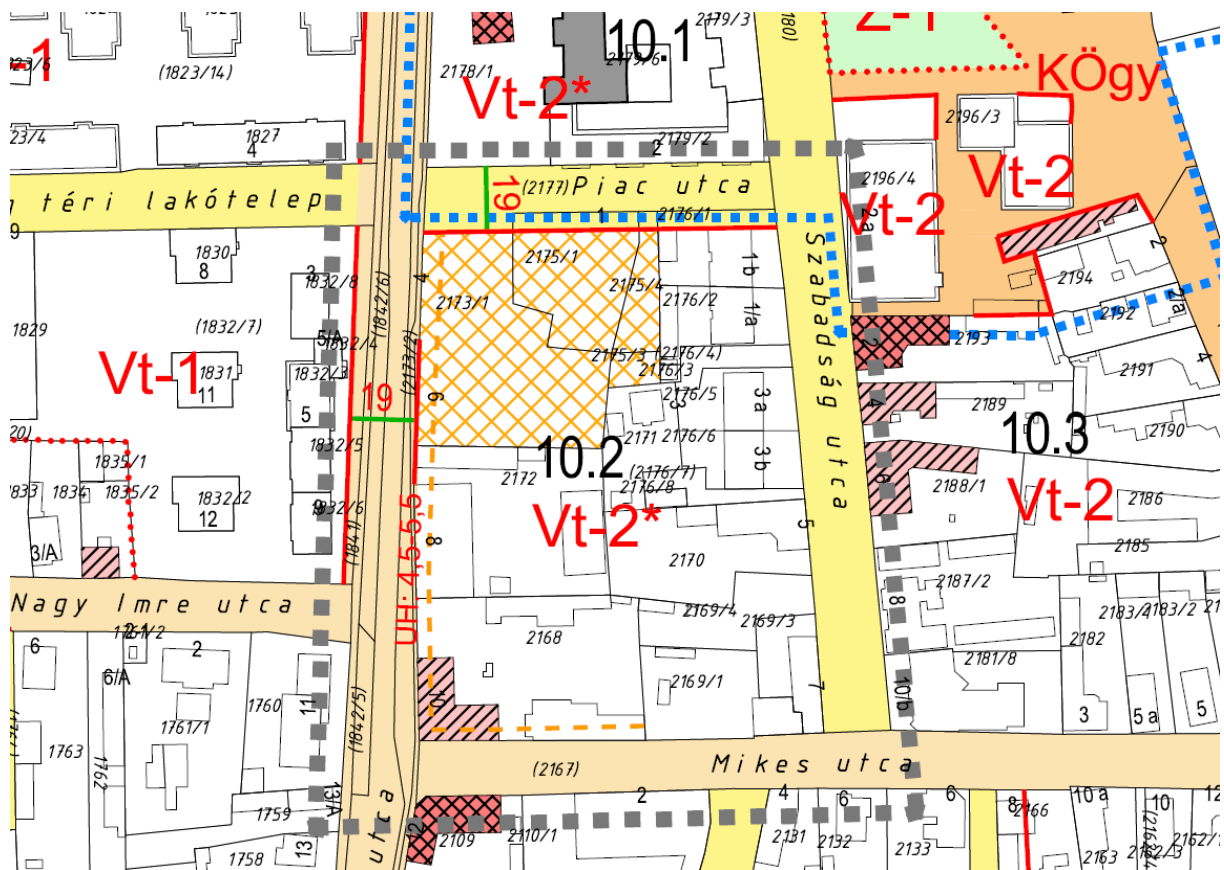
- a) A tömb övezeti besorolásának változatlanul hagyásával, a szabályozási terv a városközpont más területein már alkalmazott kötelező utcai homlokzatmagasságot határoz meg, a Kossuth utcán létesülő épületekre. Az előírt utcai homlokzatmagasság 4,5- 5,5 méter közötti érték. A tömb szabályozási terven nem jelölt egyéb részein az építménymagasság továbbra is 7,5- 12,0 méter között van és lesz szabályozva.
- b) A Hrsz:2173/1, 2175/1), 2175/4, 2175/3 ingatlanokra, a közösségi cél megvalósíthatósága érdekében építési tilalom kerül bevezetésre.
- c) A Kossuth utca érintett tömb melletti szakaszán a hatályos szabályozási terv 19 méterben határozza meg az utca szabályozási szélességét. E szélesítést a szabályozási terv megtartja, de a Kossuth utca 8 szám alatti épületet minimális mértékben, de érintő szélesítés, mint „tényleges” eredménnyel nem járó, de építésjogi korlátozást okozó átszabályozás, a módosítás során elhagyásra kerül.

Egyéb vonatkozásban a városközpont szabályozási terve nem módosul.

A 10.2.-JELŰ TÖMB SZABÁLYOZÁSÁNAK VÁLTOZÁSA



Kisújszállás Város hatályos Szabályozási tervének részlete



A Szabályozási terv változással érintett terület egységeire vonatkozó módosítása

A hatályos HÉSZ vonatkozó előírása: (Az aláhúzott szövegezés tervezett módosítás!)

19. Vt-2 Településközpont (közepes magasságú, intenzív beépítésű) vegyes építési övezet

33. §

(1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) Az övezetben elhelyezhető:

- a) lakóépület;
- b) igazgatási épület;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- e) sportépítmény;
- f) az a)-e) pont szerinti rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).

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

- a) egyéb közösségi szórakoztatóépület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges;
- b) Nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(4) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

34. §

(1) Az övezet telkeinek zárt sorú (Z-Hz)- jellel ellátva, mely beépítési mód sajátos előírásait a Hész. 17. §-a tartalmazza.

(2) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.

(3) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(4) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

2. táblázat:

Vegyes 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	Településközpont vegyes övezetek						
5	Vt-1	Szabadon álló /SZ/	1000	-	-	35	< 15,0
6	Vt-2	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	50	6,0 - 7,5
7	Vt-2*	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	50	7,5 §- 12,0

§ A legkisebb építménymagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

A szabályozási terv az utcai homlokzatmagasság értékét (a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét nem túllépve) eltérő mértékben is szabályozhatja, így a megengedett legkisebb és legnagyobb utcai homlokzatmagasság a Hész. előírásain kívül a szabályozási terven is ellenőrizendő!

A hatályos HÉSZ beépítési módra vonatkozó előírása:

10. Zártsorú (Z-Hz)-jelű beépítés helyi előírásai

17. §

(1) A Zártsorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora helyenként, a megengedett építménymagasság legalább 2/3-a, de minimum 10,0 m-es épületközzel megszakítható. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30 %-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

(2) Ha az építéssel érintett telekkel közvetlen szomszédos valamelyik telken álló épület szabadon vagy oldalhatáron áll - az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy az ezen szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 3,0 m-re álljon.

(3) Az utcavonalon előírt kötelező építési vonal esetében az utcafrontra kerülő épületet utcafronti homlokzatának homlokvonalra vetített vetületi hosszának legalább 80 %-ban ténylegesen utcavonalon állóan kell elhelyezni.

(4) Az építési helyen belüli kétféle épület elhelyezés spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zártsorúsítás érdekében, az építési vonaltól számított 10 méter mélységig épületet az a zártsorú beépítésre vonatkozó általános szabályok betartásával, az építési hely teljes szélességében el lehet helyezni. Az e mögött lévő építési helyen belül, a Vt-1 jelű övezet kivételével, a tömbben kialakult hagyományos építési oldallal szemközti telekhatár mentén azonban az övezetben előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő területsávban épületet nem lehet elhelyezni.

(5) Zártsorú, (Z-Hz)-jelű beépítés esetén az építési hely meghatározását tekintve, a beépítés előkert nélküli, az utca felőli kötelező építési vonal az utcai telekhatár, az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos, a szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítménnyel, homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni. A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,0 méter szélességű és úrszelvényű átjáróval biztosítani kell.

II/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Kisújszállás Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2015.(.....) sz. rendelete a 12/2012.(III.1.) sz. rendeletével jóváhagyott, több
alkalommal módosított**

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:

- Jász - Nagykun - Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- Jász- Nagykun- Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Jász- Nagykun- Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Vízügyi szakterület)
- Jász- Nagykun- Szolnok Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Jász- Nagykun- Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály (Tűzvédelmi szakterület)
- Jász- Nagykun- Szolnok Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési Osztály
- Közép – Tisza – Vidéki Vízügyi Igazgatóság
- Jász – Nagykun - Szolnok Megyei Kormányhivatal, Szolnoki Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Jász- Nagykun- Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú – Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága
- Jász - Nagykun - Szolnok Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földművelésügyi Főosztály
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Szolnoki Bányakapitányság
- Nemzeti Média – és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda
- JNSZM –i. Önkormányzat, Térségfejlesztési és Külügyi Iroda, Megyei Főépítész
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal
- Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ
- J - Nk- Szolnok Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság
- Karcag város Jegyzője

véleményének kikérésével,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. %-ában biztosított véleményezési jogkörben eljáró Jász - Nagykun - Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály végső véleményének kikérésével,

Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 28/2014.(X.21.) önkormányzati rendelet 18.§ h) pontjában biztosított véleményezési jogkörben eljáró Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§.

A Kisújszállás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2012.(III.5.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A HÉSZ

- a) 1. melléklete az Sz-1m Külterület szabályozási terv M= 1:20 000 szabályozási tervlap;
- b) 2. melléklete az Sz-2m Belterület szabályozási terv M= 1: 4 000 szabályozási tervlap;
- c) 3. melléklete az Sz-3m² Központ szabályozási terv M= 1: 2 000 szabályozási tervlap.
- d) 4. melléklete az „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat
- e) 5. melléklete az „Az építési telek telekalakítási kötelezettség esetén elvárható legkisebb területe és méretei” táblázat
- f) 6. melléklete a „Legnagyobb beépíthetőség, telekmegosztás értelmezése, telekvég leválasztásával alakítható új építési telek lehetősége esetén” ábra
- g) 7. melléklete az „Előkertek szabályozása” A/3 méretű tervlap
- h) 8. melléklete az „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap”

Részletes indoklás:

A rendelet hatályát meghatározó 2.§. Hész mellékleteit felsoroló (3) bekezdés c) pontja (Városközpont szabályozási terv) módosul, jelezve a 2015. évi 1. sz. módosítás során elfogadott módosításokkal történt egybeszerkesztést. (A módosítás egyeztetési folyamata során és annak elfogadásakor alkalmazott „SZ-3/10.2” –jelű szabályozási terv az egybeszerkesztést követően önálló szabályozási tervlapként nem képezi mellékletét a Hész-nek.

2.§.

A HÉSZ 3. mellékletének (Központ szabályozási terv) 10.2-jelű területegységére vonatkozó szabályozás helyébe e rendelet 1. mellékletének (Sz-3/10.2-jelű szabályozási tervlap) szabályozása lép. A módosításokkal egybeszerkesztett 3. melléklet rajzszáma „Sz-3m²”-re változik.

3.§.

A HÉSZ XII. fejezet 89.§. (2) építési tilalom bejegyzésével érintett ingatlanokat felsoroló pontja helyére az alábbi lép:

„(2) Építési tilalom kerül bejegyzésre:

- a) Arany János utca 12,14, Csatorna utca 1., Rákóczi utca 14. szám alatti ingatlanokra a fürdő létesítményeinek fejlesztetősége érdekében.
- b) Kossuth utca 6 (Hrsz:2173/1), Piac utca 1 (Hrsz:2175/1), Piac utca Hrsz:2175/4 és Hrsz:2175/3 ingatlanokra, közösségi céllal, gyermek intézmény (óvoda és/vagy bölcsőde) létesítése céljából.”

Részletes indoklás:

A Hész Építési tilalmakkal kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazó 89.§. (2) építési tilalmak bejegyzésével érintett ingatlanokat felsoroló bekezdése kiegészül egy új b) ponttal egészül ki, a 2015. évi településrendezési tervmódosítás során megjelölt közösségi cél (gyermekintézmény) megvalósíthatósága érdekében elrendelendő építési tilalom miatt.

4.§.

A HÉSZ 4. melléklet 2. táblázat megjegyzés rovata helyére az alábbi lép:

„ § A legkisebb építménymagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

A szabályozási terv az utcai homlokzatmagasság értékét (a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét nem túllépve) eltérő mértékben is szabályozhatja, így a megengedett legkisebb és legnagyobb utcai homlokzatmagasság a Hész. előírásain kívül a szabályozási terven is ellenőrizendő!”

Részletes indoklás:

Az építési övezetek beépítésének előírásait tartalmazó, 2. (Vegyes övezetek beépítésének előírásai c.) táblázat „§” –jelű megjegyzése kiegészítésre kerül, annak érdekében, hogy a szabályozási terven alkalmazott kötelező utcai homlokzatmagasság (UH) értelmezése egyértelmű legyen.

5.§.

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

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

Kecze István
polgármester

Dr. Varga Zsolt
jegyző

A rendeletet kihirdettem:

Kisújszállás, 2015.

Dr. Varga Zsolt
jegyző

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

KISÚJSZALLÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2015. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁS

- A Kisújszállás város Helyi építési szabályzatának, és annak mellékletét képező városközpont szabályozási tervének Kossuth- Piac- Szabadság- Mikes utcák által határolt tömbre vonatkozó módosítása, óvoda- bölcsőde létesítése érdekében.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása
- 2) Környezeti hatások és feltételek
- 3) Örökségvédelem

- Közlekedési javaslat*
- Közműellátás*
- Tájrendezés*

* A jelzett alátámasztó munkarészek kidolgozása a településrendezési terv változás jellege miatt nem vált szükségessé!

(Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A közlekedéshálózat elemei változatlanok. A közmű igények vonatkozásában változás nem jelentkezik. A módosítás zöldterületet nem érint, a tervezett változásnak tájrendezési vonatkozása nincs.)

1) FELSŐBBSZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A felsőbb szintű tervekkel való egyezés vizsgálata szempontjából a 2011. év szeptemberében megyei közgyűlés által elfogadott Megyei Területrendezési tervet és a 2014. január 1.-től hatályos OTRT módosítást kell alapul venni.

A) A 2014. január 1.-től hatályos OTrT módosítással való egyezőség vizsgálata:



Az hatályos OTrT „Az ország szerkezeti terve” c. tervlapjának részlete.

Az OTrT Kisújszállás város igazgatási területét a települési térség és a Budapest-Záhony vasútvonal és M4 tervezett gyorsforgalmi út között kijelölt (illetve egy kisebb területen a vasútvonaltól délre is) vegyes felhasználású térséget leszámítva, mezőgazdasági térségbe sorolja. Ez a megyei TrT-vel összhangban áll. Az OTrT továbbra is tartalmazza a Mezőtúr-Kisújszállás- Kenderes- 34 sz. főút (Kunhegyes) irányú főútfejlesztést, az M4 gyorsforgalmi utat és a Budapest- Kijev nagysebességű vasútvonal távlati nyomvonalát.

Az OTTrT az országos és térségi övezetek tekintetében változásokat hozott, melyek egy része Kisújszállás közigazgatási területét is érinti, de a 2015. évi 1. sz. módosítás helyszíneire a módosítások nincsenek hatással.

Kisújszállás közigazgatási területét az alábbi új országos övezetek érintik:

- jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Megváltozott elnevezésű (és módosult szabályozású) övezetek:

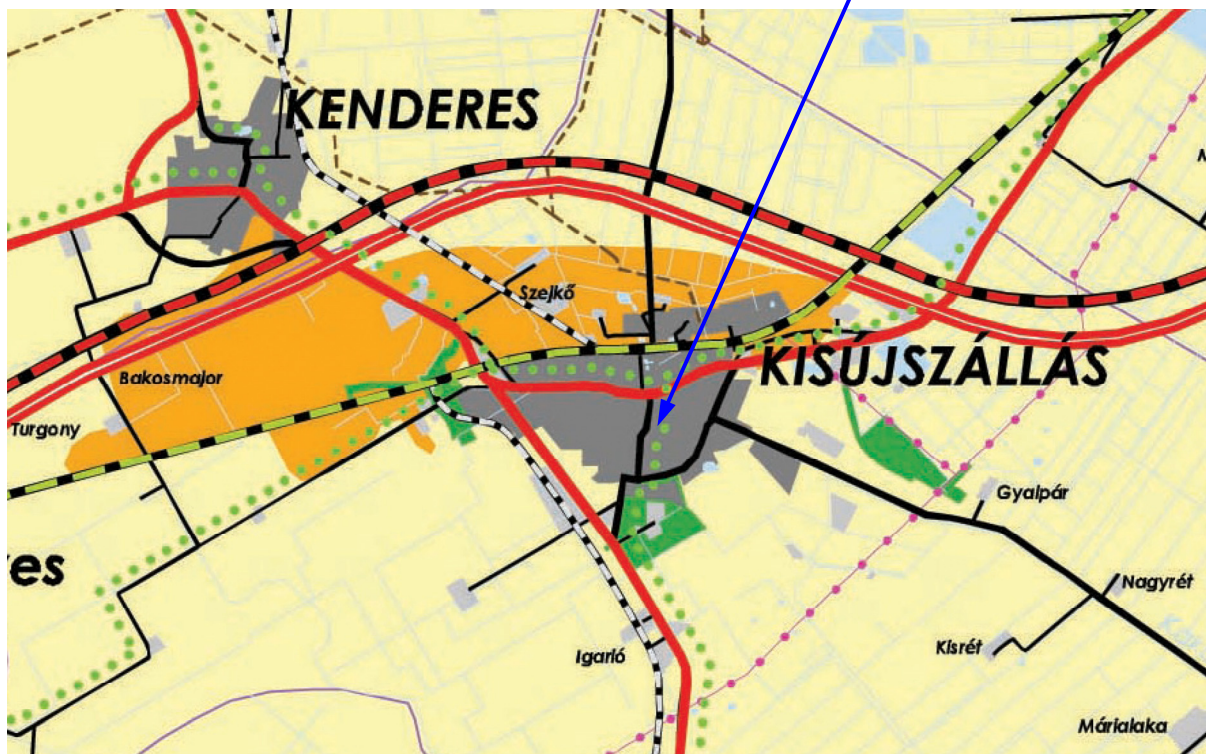
- tájrehabilitációt igénylő terület övezete (korábban: Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete ajánlott megyei övezetként vehető figyelembe.)
- erdőtelepítésre javasolt terület térségi övezete (korábban: erdőtelepítésre alkalmas terület)

Kisújszállás közigazgatási területét is érintő megszűnt országos- és térségi övezetek:

- Történeti települési terület övezete

B) A Megyei TrT-vel (Megyei területrendezési Tervvel) való egyezőség vizsgálata:

A 2015. évi 1. sz. módosítással érintett területrészt a hatályos településrendezési terv, kisvárosias települési térségként vette számításba, így a szabályozási terv, és építési előírások 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 terület nyugati szélén vezető Kossuth utcát. A Kossuth utca keleti oldalán térségi jelentőségű kerékpárút nyomvonalát is tartalmazza a megyei TrT. A hatályos településszerkezeti terv szerkezeti jelentőségű útként tartalmazza a Kossuth utcát, és az utca nyugati oldalán ábrázolja a kiépíteni tervezett térségi jelentőségű kerékpárutat. A településszerkezeti terv módosítására jelen 2015. évi. 1. számú módosítás során nem kerül sor.

Kisújszállás város igazgatási területe a „Történeti települési terület” térségi övezetébe tartozik. Ennek megfelelően a szabályozási terv korábbi módosítása kijelölte a történeti települési területet (településképvédelmi övezetet). Az OTrT legutóbbi módosítása során az övezet az országos előírásból törlésre került, de a helyi Településképi véleményezési és bejelentési eljárások során, a területtel kapcsolatos településképi elvárások továbbra is érvényesítésre kerülnek.

A belterület északi része a „rendszeresen belvízjárta terület” térségi övezetébe tartozik. A 2015. évi módosítással érintett terület egység már nem tartozik az övezetbe. (Mellette, de azon kívül helyezkedik el.)

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

2) KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK:

Kisújszállás város településrendezési tervének 2015. évi. 1. sz. módosítására egy témakörben kerül sor.

A módosítás a 10.2. –jelű tömböt (a Kossuth- Piac- Szabadság- Mikes utcák által határolt tömböt) érinti. Célja, hogy a Kossuth utca- Piac utca sarkán lévő beépítetlen Hrsz:2173/1, 2175/1), 2175/4, 2175/3 ingatlanokon, közösségi céllal, gyermek intézményt (óvodát és/vagy bölcsődét) lehessen elhelyezni.

A hatályos szabályozás ugyan jelenleg is lehetőséget ad az igényelt gyermek intézmények elhelyezésére, de két probléma megoldása jelentősen növelné a megvalósítás esélyét.

- a) A hatályos szabályozási terv a létesíthető legkisebb építménymagasságot 7,5 méterben, a legnagyobb építménymagasságot 12,0 méterben határozza meg. Ebből az előírásból a legkisebb előírt 7,5 méteres építménymagasság csak jelentős költségtöbblettel és kompromisszumok árán lenne megvalósítható, ezért szükséges volt megvizsgálni, a településképi szempontból elvárható legkisebb építménymagasságot. Tekintettel arra, hogy a Kossuth utcai meglévő, településképi szempontból megtartásra érdemes, védett épületeket is magában foglaló utcakép 4,5-5,5 méter homlokzatmagasságú épületekből áll, az ehhez való igazodás előírása megfelelő megoldásnak mutatkozott. A szabályozási terv módosítása a városközpont egyéb területén már korábban (a hatályos szabályozási tervben) is alkalmazott kötelező utcai homlokzatmagasságot vezetett be, a Kossuth utca mentén, ami lehetőséget ad a tervezett létesítmény meghatározó épületrészének földszintes-magastetős kialakítására, igazodva a kialakult, településképi értéket jelentő utcaképhez. A tömb Piac utca, Szabadság utca felőli részén a szabályozási terv továbbra is előírja a legalább földszint + 1 emeletes, magastetős épület elhelyezést eredményező 7,5- 12, 0 közötti építménymagasságot.
- b) Az önkormányzat egy új gyermekintézmény (óvoda) elhelyezésének előkészítéseként tanulmánytervet készíttetett, a létesítmény helyének és nagyságrendjének meghatározása érdekében. Az igényeket és lehetőségeket összevetve került kiválasztásra a Kossuth- Piac utca sarkán lévő terület.

Az ingatlanon korábban (gazdasági világválság előtt) CBÁ áruházat tervezetek építeni, melyhez az ingatlan a beruházók által megvásárlásra is került. Tekintettel arra, hogy az ingatlan már évek óta beépítetlen, és az eredetileg tervezett létesítmény megvalósítására nincs a tulajdonosnak szándéka.

Az elhanyagolt, üresen álló ingatlanokra településképi okok miatt javasolható lenne, beépítési kötelezettség elrendelése is, de az üres terület közösségi célra történő, tervezett felhasználása, segítene e probléma megoldásán is. A terület közösségi célra történő (reális- piaci áron) történő megszerzésének egyedüli lehetősége (a jelenlegi tulajdonos aránytalanul magas ingatlanérték meghatározása miatt) az érintett ingatlanok közösségi cél megvalósítása érdekében történő kisajátítása, melyre az építési tilalom elrendelése adhat lehetőséget.

A gyermekintézmény számára kijelölt ingatlan ugyan országos mellékút mellett és városközpontban található, de a településszerkezet- közlekedési rendszer átalakulása és méginkább tervezett távlati változása nem jelent a tervezett intézmény számára konfliktus forrást. Az ingatlan tájolása is kedvező, hiszen a csendesebb, keleti- déli tájolást igénylő funkciók a terület belső udvara felé lesznek tájolhatók. A területet északi oldalon határoló Piac utca túloldalán jelenleg is általános iskola működik. A Piac utca szabályozási szélességét 19 méterre bővíti ki a szabályozási terv, így a szükséges személygépkocsi parkolók kialakítására is lehetőség nyílik.

