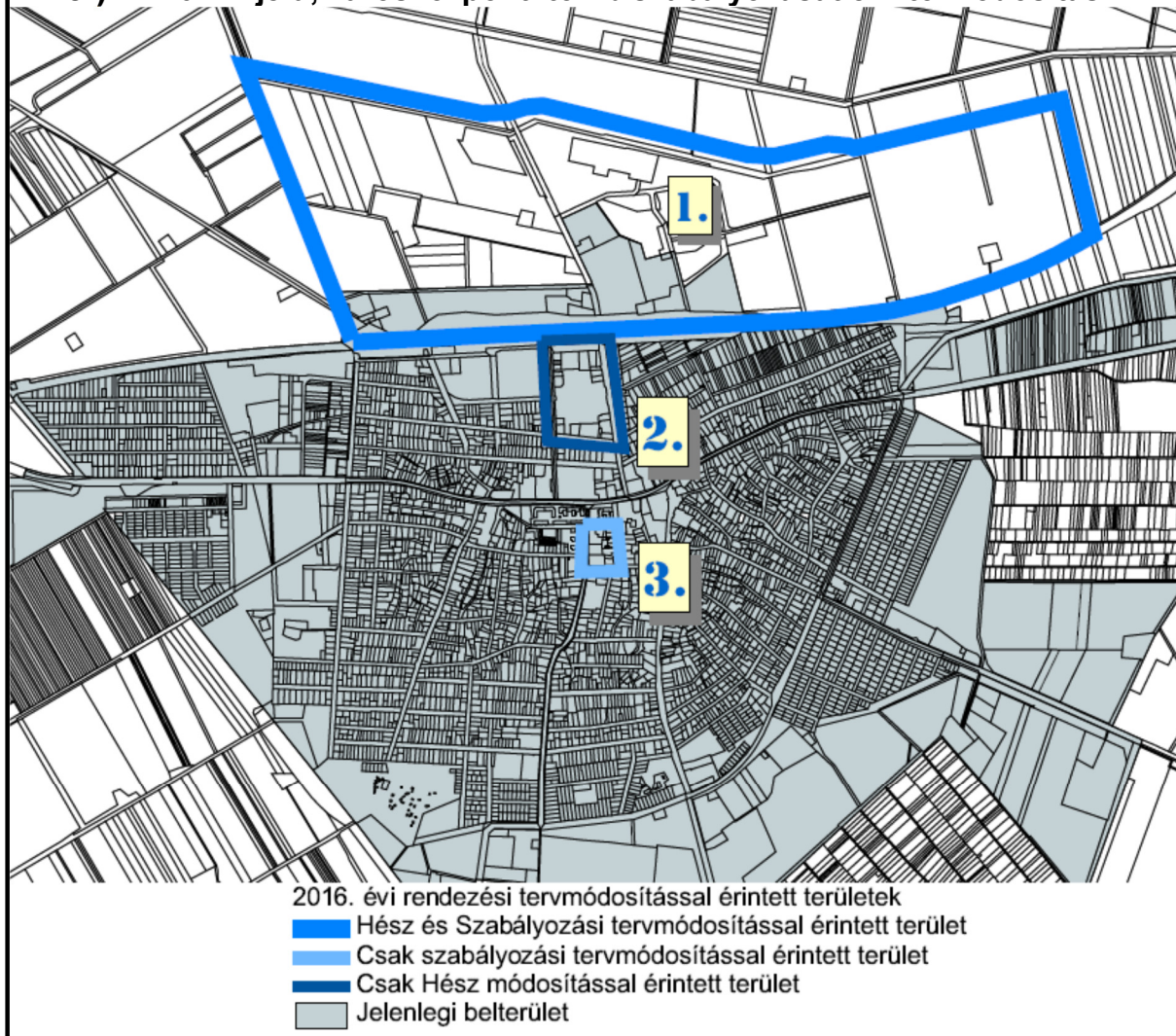


# KISÚJSZÁLLÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### 2016. évi módosítás

- 1.) Északi Iparnegyedre („G”-jelű városrendezési egységre) vonatkozó Szabályozási terv és Hész előírások módosítása:
- 2.) A Strand- és gyógyfürdő tömbjére vonatkozó Hész előírások módosítása:
- 3.) A 10.2. -jelű, városközponti tömb szabályozását érintő módosítás:



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

# KISÚJSZÁLLÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

## 2016. évi módosítás

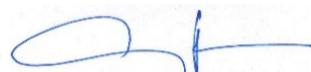
- Északi Iparnegyedre („G”-jelű városrendezési egységre) vonatkozó Szabályozási terv és Hész előírások módosítása:
- A Strand- és gyógyfürdő tömbjére vonatkozó Hész előírások módosítása:
- A 10.2. –jelű, városközponti tömb szabályozását érintő módosítás:

Vezető településtervező:




Filippinyi Gábor  
TT/1É-09-0164  
/GAFIL Bt./

Közlekedés tervező:



Gulyás Imre  
Tkö / 09-0057

Debrecen, 2016. augusztus



/ Zsemberi István /  
Ügyvezető

# TARTALOMJEGYZÉK

## I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### II /A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

- Északi iparnegyed („G”-jelű városrendezési terület egység) szabályozásának módosítása (SZ-2/G sz. tervlap)
- Kossuth- Piac- Szabadság- Mikes utcák által határolt tömb (10.2- jelű terület egység) szabályozásának módosítása. (SZ-3/10.2. sz. tervlap)

### II /B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

## III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) A hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- 2) Környezeti hatások és feltételek
- 3) Közlekedési javaslat
- 4) Örökségvédelem
- 5) Közművesítési javaslatok

- Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása\*
- Tájrendezés, zöldfelületi rendszer fejlesztése\*

\* 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.)

# 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 2016. december 31.-ig történő módosítása azonos szabályok (tartalmi követelmények és jelmagyarázat) szerint történhet, és a módosításokkal egybeszerkeszthető.

Jelen 2016. évi településrendezési tervmódosítás a belterület szabályozási tervét és a Helyi építési szabályzatot, három meghatározott területegység vonatkozásában, az alábbi célok elérése érdekében érinti.

## 1.) Tervezési feladat, a terv típusa:

A tervezett módosítások a Településszerkezeti tervet nem érintik. A Helyi építési szabályzatot, a belterület szabályozási tervét az északi iparterületen, és a városközpont szabályozási tervét a 10.2.- jelű tömb vonatkozásában érintő módosítást a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§. egyszerűsített eljárása szerint lehet lefolytatni.

## 2.) A terv célja, tervezési terület meghatározása:

### 1.) Északi Iparnegyedre („G”-jelű városrendezési egységre) vonatkozó Szabályozási terv és Hész előírások módosítása:

- Sajátos beépítésű ingatlanok általánostól eltérő szabályozású, Ipari gazdasági építési övezetbe történő átsorolása.
- „Gip-1”-jelű Ipari gazdasági övezet megengedett legnagyobb beépíthetőségének megemlése 30%-ról 50%-ra.
- Beépítési kötelezettség előírása, az iparterületen tervezett önkormányzati infrastruktúra-fejlesztések hasznosulása érdekében.
- Az iparterületen tervezett utak szabályozási szélességének felülvizsgálata, a közműfejlesztések megvalósításával összefüggésben.

### 2.) A Strand- és gyógyfürdő tömbjére vonatkozó Hész előírások módosítása:

- A Strand- és gyógyfürdő tömbjére Hész-ben megengedett legnagyobb beépíthetőség megemlése a fejlesztések elősegítése érdekében 20%-ról 40%-ra.
- A „Kst” övezetben elhelyezhető építmények körének bővítése, az idegenforgalmi és gazdasági hasznosítás lehetőségeinek bővítése érdekében.

### 3.) A 10.2. –jelű, városközponti tömb szabályozását érintő módosítás:

- A Kossuth- Piac- Szabadság- Mikes utcák által határolt tömb, Kossuth utcára meghatározott utcai homlokzatmagasság értékhatárának módosítása, az utcaszakaszra vonatkozó beépítési koncepció megváltozása miatt.



### 3.) A tervmódosítással érintett területek bemutatása:

#### Északi Iparnegyed („G”-jelű városrendezési egység)

A város északi ipari területe, a települést északon határoló Budapest- Záhony vasútvonal északi oldalán helyezkedik el. A hatályos településrendezési terv, a meglévő ipari vállalkozások területén kívül, jelentős nagyságú új fejlesztési területet is kijelöl. Bár az ipari park cím. elnyerésére irányuló korábbi kezdeményezéséről az önkormányzat egyelőre lemondott, a terület előkészítése, út és közműépítés kiemelt fontosságú feladat. Csak jelentős előkészítéssel van esély új vállalkozások városba történő betelepülését ösztönözni.

Az északi iparnegyedre vonatkozó szabályozási tervmódosítás és a helyi építési szabályzat módosítása is ezt a cél szolgálja.

A jelenleg hatályos településrendezési terv tartalmazza a területet feltáró úthálózat szabályozását és kijelöli az ipari- gazdasági területek építési övezetét. A közműves alátámasztó munkarészek településrendezési tervi szinten javaslatot adnak a közművek fejlesztésére (nyomvonalára, kapacitására, a főbb közműlétesítményekre).

Az önkormányzat a közművek fejlesztésére vonatkozóan tanulmánytervet dolgoztatott ki, melynek felhasználásával pályázaton kíván támogatást elnyerni, a megvalósításra.

A szabályozási tervmódosítás egyik feladata, az elkészült közműfejlesztési tanulmányterv alapján jelentkező területigények biztosítása.

További feladat, a nemrégiben megvalósult, iparterületet feltáró út és az azt kísérő nyílt árkú vízelvezető rendszerhez hozzáigazítani az iparterületi utak szabályozását, mert a tervezést megalapozóan elkészített geodéziai felmérés rávilágított arra, hogy a feltáró út a helyszíni adottságok miatt, nem mindenütt a hatályos szabályozási tervi úttengelyekhez igazítva készült el.

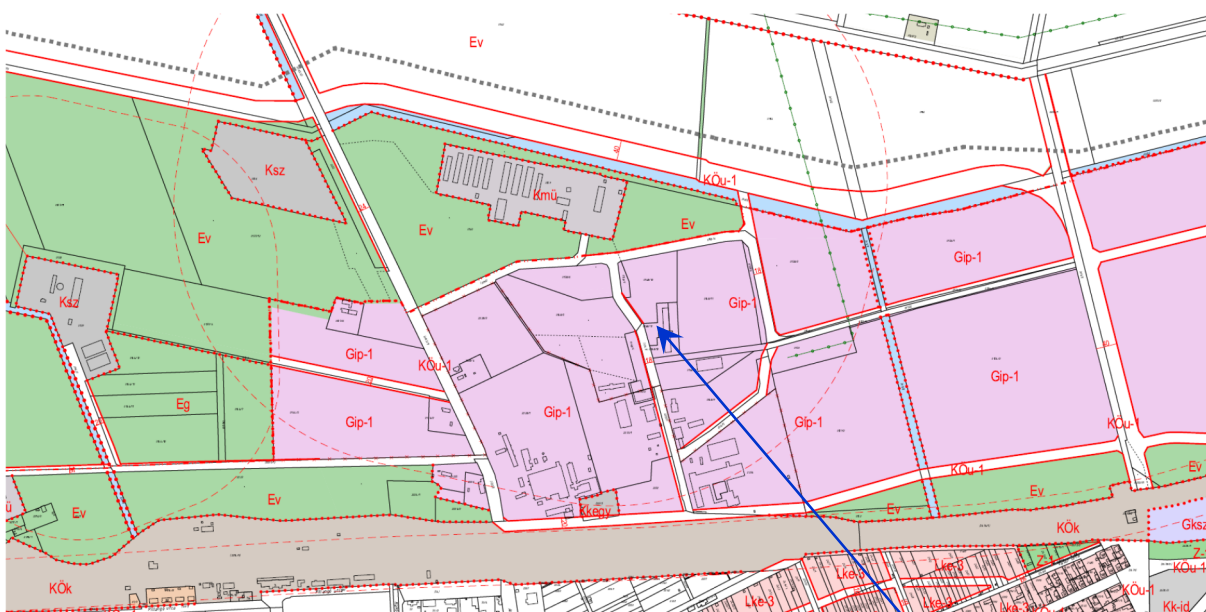
Esetenként olyan szabályozási tervet érintő módosítási igény is megfogalmazásra került, hogy a szabályozási terv szerinti közművek megépítéséhez is szükséges közterület szélesítés, a kisajátítási folyamat megkönnyítése érdekében az út ellentétes oldalán, vagy a korábban tervezettől eltérő mérettel történjen.







*Légi fotó az északi iparnegyedről (Forrás: Google earth)*



*A hatályos szabályozási terv északi ipari negyedre vonatkozó részlete.*

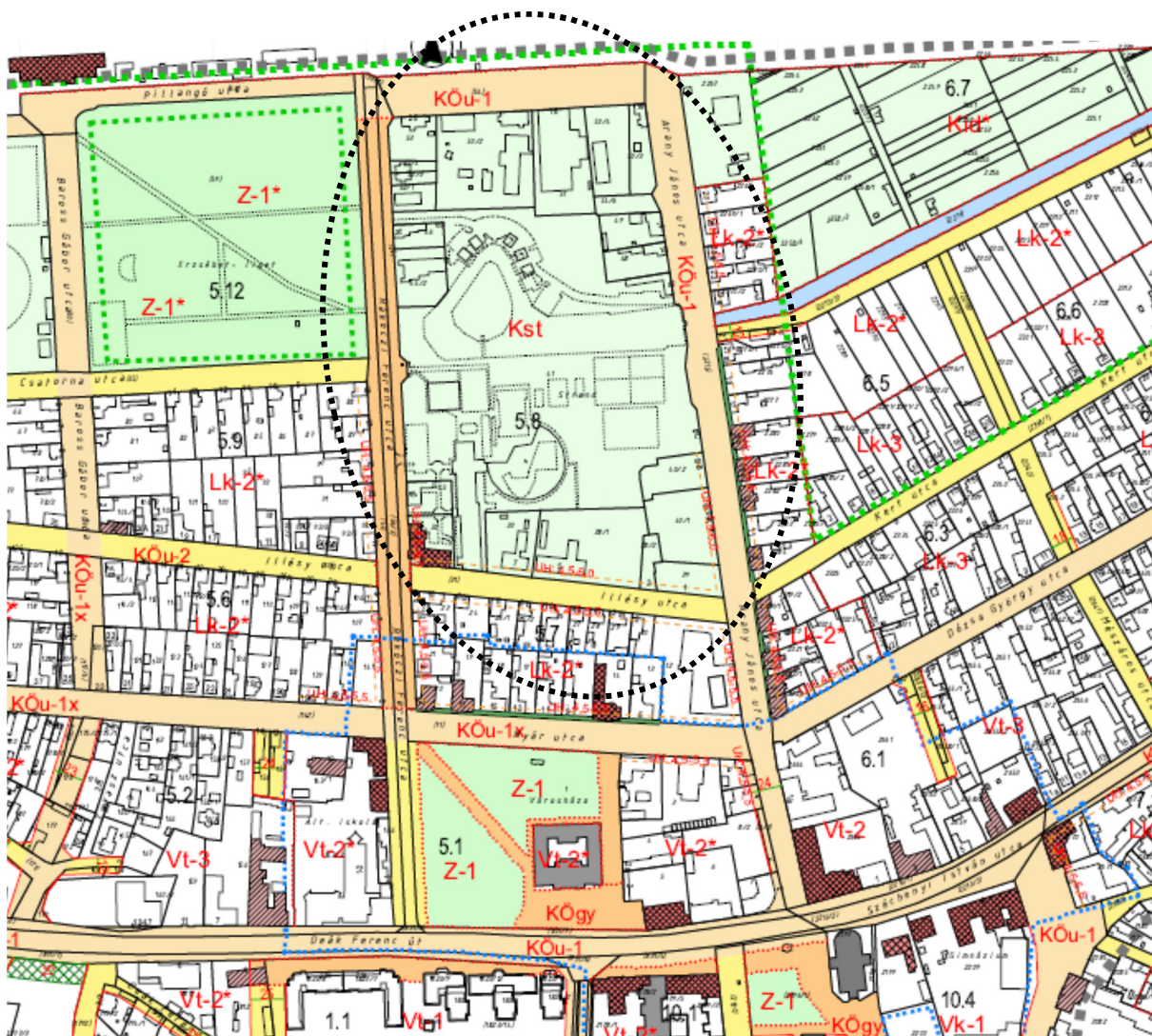
Az északi iparnegyed egyik beépített tömbrésztében olyan épületelhelyezés (telekmegosztás) valósult meg, mely meggátolja jelenlegi tulajdonosaikat abban, hogy az övezeti előírásokban szereplő szabadonálló beépítési mód betartásával vállalkozásukat fejleszteni, bővíteni tudják. E probléma kezelésére született az a szabályozási javaslat, hogy a tömbrész olyan önálló építési övezetbe kerüljön átsorolásra, ahol a kialakult állapot szerinti zárt sorú beépítési módot lehet/kell alkalmazni.



### A Strand- és gyógyfürdő tömbje:

A Strand- és gyógyfürdő tömbje a városközpont északi részén helyezkedik el. A szabályozási terv az egész tömböt (a Pillangó utca- Arany János utca- Illésy utca- Rákóczi utca által határolt területet) egységesen „Kst”-jelű (Strandfürdő beépítésre szánt különleges) építési övezetbe sorolja. A tömb északi részén jelenleg lakó és gazdasági hasznosítású ingatlanok találhatóak. Az érintett ingatlanokra az önkormányzat számára elővásárlási jog van bejegyezve. A fürdő tömbjében az elmúlt években nagyarányú fejlesztések történtek. Megépült a Kumánia Gyógyfürdő és Gyógyszálló új létesítménye. A terület továbbfejlesztése érdekében szükségessé vált a jelenleg szabályozott, megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékének növelése, 20%-ról 40%-ra.

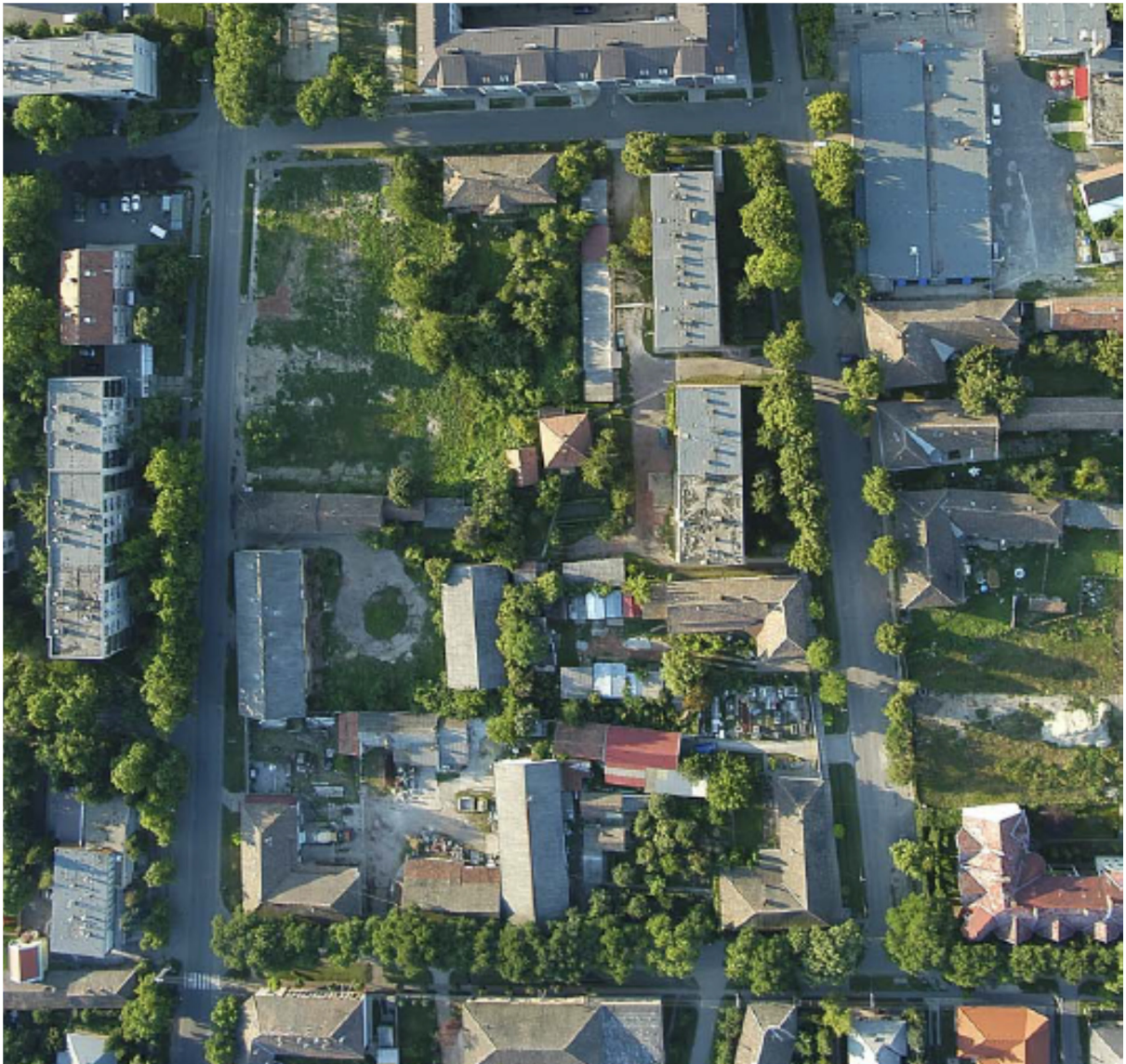
Az önkormányzat szükségesnek látta továbbá, a „Kst” övezetben elhelyezhető építmények körének bővítése, az idegenforgalmi és gazdasági hasznosítás lehetőségeinek növelése érdekében. A szabályozás ilyen értelmű kiegészítését csak a környezeti terhelés növelése nélkül szabad megengedni, hiszen elsődleges funkció a strand és gyógyfürdő valamint a hozzá kapcsolódó idegenforgalmat kiszolgáló, szálláshely szolgáltató létesítmények-építmények elhelyezése.



*A városközpont hatályos szabályozási tervének részlete,  
a Hész módosítással érintett tömb lehatárolásával*







Légi fotó a 10.2.-jelű tömbről.



## II. SZABÁLYOZÁSI TERV, HÉSZ MÓDOSÍTÁS

### II/A. SZABÁLYOZÁSI TERV 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.

A szabályozási terv módosítása jelen 2016. évi. módosítás során érinti:

- 1.) A belterület Sz-2-jelű szabályozási tervét, az északi iparnegyedre vonatkozóan,
- 2.) Csak a Helyi építési szabályzatot (a szabályozási tervet nem) érintő módosítás.
- 3.) A városközpont Sz-3-jelű szabályozási tervét a Kossuth- Piac- Szabadság- Mikes utcák által határolt tömbre (10.2-jelű tömbre) vonatkozóan.

A szabályozási tervben tervezett módosítások az alábbiakban területegységenként kerülnek bemutatásra, összehasonlítva a jelenleg hatályos szabályozási terv vonatkozó részletét, a tervezett módosítással.

#### **1-jelű módosítás:**

**A belterület Sz-2-jelű szabályozási terv az északi iparnegyedre vonatkozó módosítása:**

A belterület szabályozási terve a város északi részén (a Budapest- Záhony vasútvonaltól északra található) Északi Iparnegyedre vonatkozóan változik.

- a) A meglévő és tervezett utak szabályozásának felülvizsgálata a közműépítésekhez kapcsolódó kisajátításokkal összhangban.

Az önkormányzat a közművek fejlesztésére vonatkozóan tanulmánytervet dolgoztatott ki, melynek felhasználásával pályázaton kíván támogatást elnyerni, a megvalósításra.

A szabályozási tervmódosítás egyik feladata, az elkészült közműfejlesztési tanulmányterv alapján jelentkező területigények biztosítása.

További feladat, a nemrégiben megvalósult, iparterületet feltáró út és az azt kísérő nyílt árkú vízelvezető rendszerhez hozzáigazítani az iparterületi utak szabályozását, mert a tervezést megalapozóan elkészített geodéziai felmérés rávilágított arra, hogy a feltáró út a helyszíni adottságok miatt, nem mindenütt a hatályos szabályozási tervi úttengelyekhez igazítva készült el.

Esetenként olyan szabályozási tervet érintő módosítási igény is megfogalmazásra került, hogy a szabályozási terv szerinti közművek megépítéséhez is szükséges közterület szélesítés, a kisajátítási folyamat megkönnyítése érdekében az út ellentétes oldalán, vagy a korábban tervezettől eltérő mérettel történjen.

A szabályozási terv tájékoztatásul (a szabályozásban tervezett változások nyomon követhetősége érdekében) ábrázolja a hatályos szabályozási terven szereplő, de szabályozási tervmódosítás során elhagyni javasolt meglévő és tervezett szabályozási vonalakat (utca szabályozást.)

b) Sajátos beépítésű ingatlanok általánostól eltérő szabályozású, Ipari gazdasági építési övezetbe történő átsorolása.

Az északi iparnegyed egyik beépített tömbrészletében olyan épületelhelyezés (telekmegosztás) valósult meg, mely meggátolja jelenlegi tulajdonosaikat abban, hogy az övezeti előírásokban szereplő szabadonálló beépítési mód betartásával vállalkozásukat fejleszteni, bővíteni tudják.

E probléma kezelésére született az a szabályozási javaslat, hogy a tömbrész olyan önálló építési övezetbe kerüljön átsorolásra, ahol a kialakult állapot szerinti zárt sorú beépítési módot lehet/ kell alkalmazni. A szabályozási terv az érintett területen egy új GIP-1x –jelű építési övezetet vezet be, zárt sorú beépítési móddal.

c) „GIP-1”-jelű Ipari gazdasági övezet megengedett legnagyobb beépíthetőségének megemelése 30%-ról 50%-ra.

A hatályos szabályozási terv az északi iparnegyed teljes területét az Oték 20.§. (2) bekezdése szerinti egyéb ipari terület kategóriának megfelelően szabályozza.

„Jelentős mértékű zavaró hatású” ipari terület nem került kijelölésre.

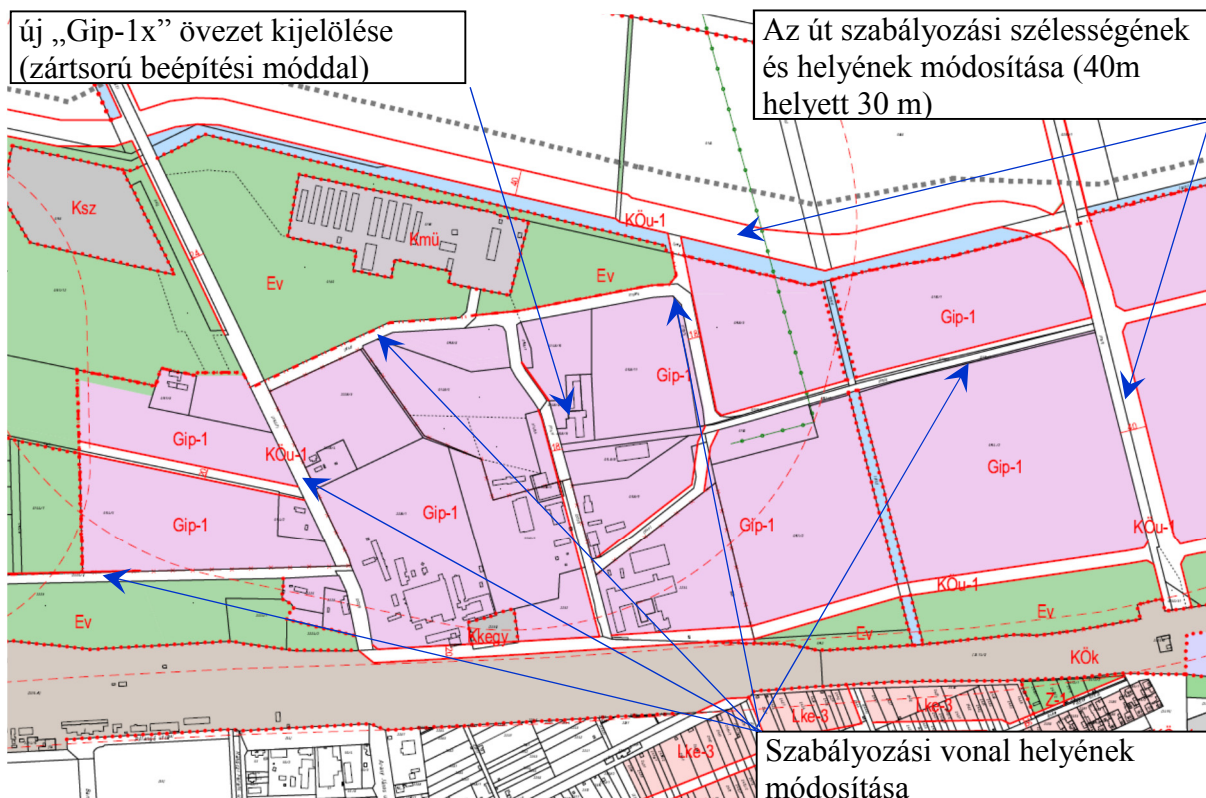
A vállalkozók részéről, az az önkormányzat által is támogatott igény került megfogalmazásra, hogy az országos keretszabályok (Oték) adta beépítési lehetőségek a lehető legnagyobb mértékben legyenek a helyi szabályokban is kihasználva.

Ennek megfelelően a Hész-ben jelenleg meghatározott, megengedett legnagyobb beépíthetőség 30%-ról 50%-ra lesz megemelve.

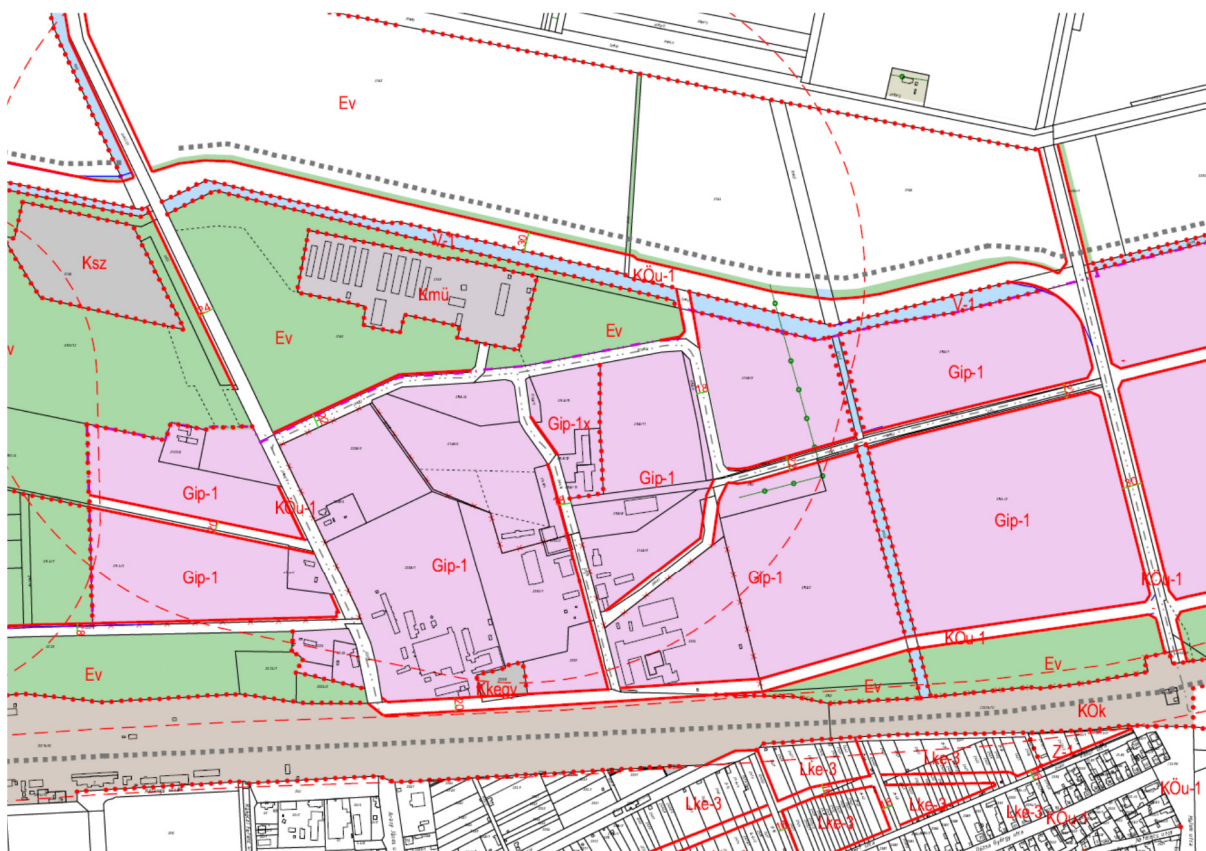
d) Beépítési kötelezettség előírása, az iparterületen tervezett önkormányzati infrastruktúra-fejlesztések hasznosulása érdekében.

Csak a Helyi építési szabályzatot (a szabályozási tervet nem) érintő módosítás.

## AZ ÉSZAKI IPARNEGYED SZABÁLYOZÁSÁNAK VÁLTOZÁSA



*A hatályos szabályozási terv részlete*



*A szabályozási terv módosításának javaslata*

### 3-jelű módosítás:

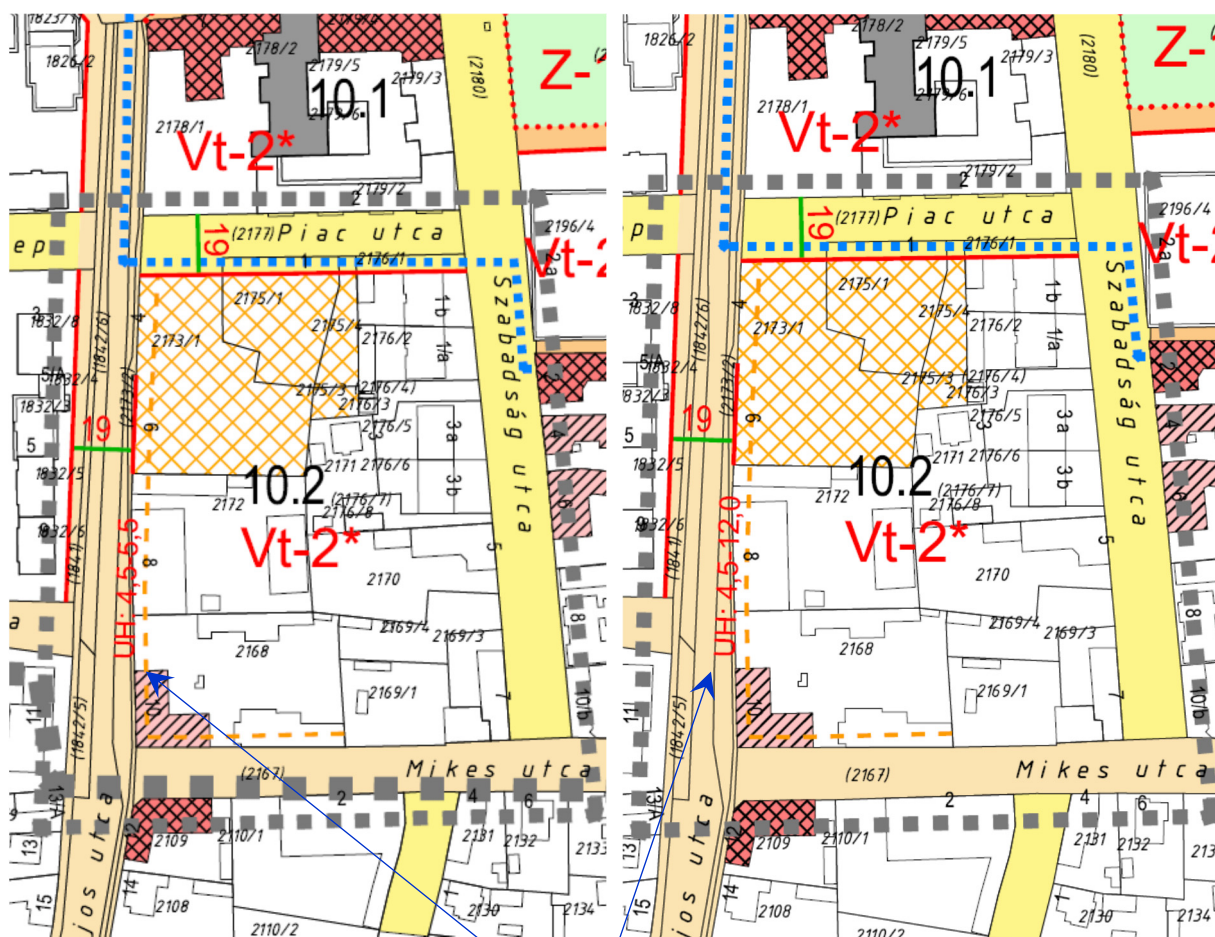
A városközpont Sz-3-jelű szabályozási tervét a Kossuth- Piac- Szabadság- Mikes utcák által határolt tömböt (10.2-jelű tömböt) érintő módosítás.

A szabályozási terv módosítására a 10.2. –jelű tömb Kossuth utca felőli oldalán kerül sor. A Kossuth utca szakaszon a jelenleg szabályozott 4,5- 5,5 méter közötti utcai homlokzatmagasság helyett 4,5- 12,0 közötti homlokzat magasság intervallum kerül előírásra.

A Kossuth utca ezen, viszonylag rövid szakaszára vonatkozóan elkészültek a bölcsőde tervei, amely szabványos elhelyezése érdekében szinte a teljes Piac utcai telekrészt elfoglalja. A bölcsőde építése érdekében kialakítandó telek déli részén a Kossuth utca vonalában a város vezetése lát lehetőséget, a bölcsődei funkciót nem zavaró üzletek és lakások építésére, tekintettel a megélénkülő lakásépítési igényekre. A Kossuth utcai terület gazdaságos beépítését lehetővé tevő Hész módosításra emiatt van szükség

Egyéb vonatkozásban a tömb szabályozása nem változik.

### A 10.2.-JELŰ TÖMB SZABÁLYOZÁSÁNAK VÁLTOZÁSA



A hatályos szabályozási terv részlete

A szabályozási terv tervezett módosítása

A Kossuth utcára meghatározott utcai homlokzatmagasság felső értékének megemelése, az övezetre meghatározott, megengedett legnagyobb építménymagassággal megegyező (12 méter) értékre.

## II/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### Részletes indoklás:

#### 1.- 3. §

A HÉSZ 2. mellékletének (Belterület szabályozási terv) északi iparnegyedre (G-jelű területegységre) vonatkozó szabályozás helyébe e rendelet 1. mellékletének (Sz-2/G-jelű szabályozási tervlap) szabályozása lép. A módosításokkal egybeszerkesztett 2. melléklet rajzszáma „Sz-2/m2”-re változik.

A HÉSZ 3. mellékletének (Központ szabályozási terv) 10.2-jelű területegységére vonatkozó szabályozás helyébe e rendelet 2. mellékletének (Sz-3/10.2m-jelű szabályozási tervlap) szabályozása lép. A módosításokkal egybeszerkesztett 3. melléklet rajzszáma „Sz-3/m3”-ra változik.

A rendelet hatályát meghatározó 2. § HÉSZ mellékleteit felsoroló (3) bekezdés b) pontja (belterület szabályozási terv) és c) pontja (Városközpont szabályozási terv) módosul, jelezve a 2016. évi módosítás során elfogadott módosításokkal történt egybeszerkesztést.

(A módosítás egyeztetési folyamata során és annak elfogadásakor alkalmazott „SZ-3/10.2m” – jelű és Sz-2/G-jelű szabályozási tervlapok az egybeszerkesztést követően önálló szabályozási tervlapként nem képezik mellékletét a HÉSZ -nek)

#### 4. § és 7.§

A HÉSZ 25. alcíme kiegészül a Gip-1x építési övezettel:

„Gip-1, Gip-1x Ipari gazdasági építési övezet”

Az északi iparnegyed egyik beépített tömbrésztében olyan épületelhelyezés (telekmegosztás) valósult meg, mely meggátolja jelenlegi tulajdonosaikat abban, hogy az övezeti előírásokban szereplő szabadon álló beépítési mód betartásával vállalkozásukat fejleszteni, bővíteni tudják. E probléma kezelésére született az a szabályozási javaslat, hogy a tömb rész olyan önálló építési övezetbe kerüljön átsorolásra, ahol a kialakult állapot szerinti zárt sorú beépítési módot lehet/kell alkalmazni. A szabályozási terv az érintett területen egy új Gip-1x –jelű építési övezetet vezet be, zárt sorú beépítési móddal.

#### 5. § - 6.§

A módosítás a HÉSZ 52. § és 53.§-át érinti.

A terület továbbfejlesztése érdekében szükségessé vált a jelenleg szabályozott, megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékének növelése, 20%-ról 40%-ra.

Az önkormányzat szükségesnek látta továbbá, a „Kst” övezetben elhelyezhető építmények körének bővítését, az idegenforgalmi és gazdasági hasznosítás lehetőségeinek növelése érdekében. A szabályozás ilyen értelmű kiegészítését csak a környezeti terhelés növelése nélkül engedi meg a szabályozás, hiszen elsődleges funkció a strand és gyógyfürdő, valamint a hozzá kapcsolódó idegenforgalmat kiszolgáló, szálláshely szolgáltató létesítmények- építmények elhelyezése. A módosítást követően a tömb déli részén elhelyezkedő területsáv belső területekhez képest megadott többlet beépítettsége értelmét veszíti, hiszen az egész strandfürdő tömb e vonatkozásban egységesen lesz szabályozva. (Hész 53.§) Ennek megfelelően a rendelettervezetből a következő megfogalmazás vesztí hatályát: „Az Illéssy utca melletti meglévő (a strand- és gyógyfürdő területével még össze nem vont) telek beépítettsége legfeljebb 40 % lehet.”



#### 7. §

A HÉSZ 62/A. alcímében, és az új 91/A. §-ában beépítési kötelezettség kerül előírásra, az iparterületen tervezett önkormányzati infrastruktúra-fejlesztések hasznosulása érdekében.

Az önkormányzat az Északi Iparterületen jelentős mértékű út- és közmű infrastruktúra fejlesztést tervez végrehajtani, ezzel is elősegítve új vállalkozások városba való betelepülését. A jelentős költséggel, és (remélhetőleg) pályázati segítséggel megvalósuló fejlesztés hasznosulását gátolhatja, ha az ily módon értékesebbé váló ingatlanok nem épülnek be, illetve áruk olyan irreális magasságba szökik, hogy emiatt nem találni rá befektetőket.

Ennek kivédésére rendel el az önkormányzat a HÉSZ keretein belül beépítési kötelezettséget.

#### 8. §

A HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázatához tartozó megjegyzés szövegezése, az utcai homlokzatmagasság értelmezésével, szabályozásával kapcsolatosan kiegészül egy olyan előírással, amely a Kossuth utcán tervezett 4,5 méter- 12,0 méter közötti homlokzatmagasság korábbinál rugalmasabb szabályozásából adódó településképi veszélyt hivatott csökkenteni.

#### 9. §

A gazdasági övezetek beépítésének előírásait tartalmazó 4. mellékletbéli 3. táblázat két elemében módosul.

Egyrészt az Gip-1 jelű építési övezet telkeinek beépíthetősége 30%-ról 50%-ra növekszik. A növekedést az Oték „keretszabályozása” teszi lehetővé. A táblázat kiegészül a módosítás során bevezetésre kerülő Gip-1x, zárt sorú beépítési módú övezet beépítését befolyásoló paraméterrel.

#### 10. §

Az 5. és 6. §-okhoz fűzött indokolással összhangban a 4. melléklet 4. táblázatában a legnagyobb beépíthetőség mértéke kerül konkrétan meghatározásra a jelenleg hatályos változó mérték helyett.

#### 11. §

Ez a szakasz a rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

**/2016. ( . ) önkormányzati rendelet**  
**a Kisújszállás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2012. (III. 5.)**  
**önkormányzati rendelet módosításáról**

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály,

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály,

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,

Közép–Tisza–Vidéki Vízügyi Igazgatóság,

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Szolnoki Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály,

Hajdú – Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya Erdészeti Osztály,

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földművelésügyi Főosztály,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,

Nemzeti Média – és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda,

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Önkormányzati Hivatal Térségfejlesztési és Külügyi Iroda, Megyei Főépítész,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal,

Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály,

Karcag Város Önkormányzat 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 rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletének északi iparnegyedre (G-jelű területegységre) vonatkozó szabályozása e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

**2. §** A HÉSZ 3. mellékletének 10.2-jelű területegységére vonatkozó szabályozása e rendelet 2. melléklete szerint módosul.

**3. §** A HÉSZ 2. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A HÉSZ

- a) 1. melléklete az Sz-1m Kültérület szabályozási terv M= 1:20 000 szabályozási tervlap;
- b) 2. melléklete az Sz-2/m<sup>2</sup> Belterület szabályozási terv M= 1: 4 000 szabályozási tervlap;
- c) 3. melléklete az Sz-3/m<sup>3</sup> Központ szabályozási terv M= 1: 2 000 szabályozási tervlap;
- d) 4. melléklete az „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat;
- e) 5. melléklete 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.”

**4. §** A HÉSZ 25. alcímének címében a „Gip-1 Ipari gazdasági építési övezet” szövegrész helyébe a „Gip-1, Gip-1x Ipari gazdasági építési övezet” szöveg lép.

**5. §** A HÉSZ 52.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„52. § (1) Az övezetben elhelyezhető:

- a) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható intézmények: strand, kemping, gyógyfürdő, gyógyszálló- egyéb egészségügyi létesítmények (pl. mentőállomás), pihenő és sportterületek, fedett uszoda, és ezekhez tartozó, a tulajdonos vagy a működtető személyzet számára lakások elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezetben elhelyezhető továbbá turisztikai, kereskedelmi és szolgáltató építmény. A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró (a zaj-, a fény-, és légszennyezést nem növelő) olyan helyi kézműipari- népművészeti- szőlészeti-borászati- és egyéb ital- és ételkészítéssel (különösképpen a hungarikumok körébe tartozó) összefüggő gazdasági tevékenység célját szolgáló, épület illetve rendeltetési egység is, amely a hagyományos tevékenységek bemutatásával, az elkészített termékek árusításával, fogyasztásának lehetőségével a turizmust és idegenforgalmat, a strand és gyógyfürdő látogatóit is szolgálja.

(2) A beépítés módja szabadon álló.

(3) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40%-a.

(4) A meglévő telekközzetétel tovább nem bontható. Telekközzetevonás, telekhasználatot javító telek-kiegészítés engedélyezhető, de a csökkenéssel érintett telek területe nem maradhat kevesebb, mint 2000 m<sup>2</sup>.”

**6. §** A HÉSZ 53. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„53. § (1) A létesíthető legnagyobb építménymagasság 9,0 méter.

(2) A övezetben csak magas tetős épületek helyezhetők el.

(3) A Rákóczi utca 8-10 és az Illéssy utcán lévő ingatlanokon) előkert nélkül, utcavonalon állóan kell beépíteni, és építészeti megjelenésüknek igazodni kell a helyi védettség alatt álló Rákóczi út 3 sz. (egykori Bárány szanatórium) épületéhez. Az építhető épületek utcai homlokzatmagasságát 4,5 – 6,0 méter közötti értékben kell megállapítani.”

**7. §** A HÉSZ XII. fejezete a következő 62/A. alcímmel egészül ki:

„62/A. Beépítési kötelezettség jogintézménye

91/A. § (1) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (1) pontja alapján, a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében, beépítési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni a 2. melléklet szerinti belterületi szabályozási terv beépítési kötelezettség jelöléssel lehatárolt részén lévő beépítetlen telkeken.

(2) Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét a kötelezettség elrendelését követő 2 éven belül nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

(3) Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.”

**8. §** A HÉSZ 4. melléklet 2. táblázata e rendelet 3. melléklete szerint módosul.

**9. §** A HÉSZ 4. melléklet 3. táblázata e rendelet 4. melléklete szerint módosul.

**10. §** A HÉSZ 4. melléklet 4. táblázata e rendelet 5. melléklete szerint módosul.

**11. §** (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 építtető számára az kedvezőbb.

**Kecze István**  
polgármester

**Dr. Varga Zsolt**  
jegyző

**A rendeletet kihirdettem:**  
**Kisújszállás, 2016.**

**Dr. Varga Zsolt**  
jegyző

**2. táblázat**  
**Vegyes övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G
1	A z 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	§< 12,0
8	Vt-3	Oldalhatáron álló /O/	400	16	25	50	4,5-5,0
9	Központi vegyes övezetek						
10	Vk-1	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	35	K
11	Vk-1*	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	35	9,0
12	Vk-1**	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	50	7,5

Az övezetben a legkisebb építménymagasság értéke nincs meghatározva, de a szabályozási terv az utcai homlokzatmagasság előírt legkisebb és legnagyobb értékét (a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét nem túllépve) egyes utcaszakaszokon külön szabályozza, így a megengedett legkisebb és legnagyobb utcai homlokzatmagasság a Hész. előírásain kívül a szabályozási terven is ellenőrizendő!

Ahol a szabályozási terv az övezetbe tartozó ingatlanok utcafronti részén külön utcai homlokzatmagasságot nem határoz meg, ott az utcafronton megjelenő épületrész előírt legkisebb homlokzatmagassága 7,5m, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság pedig az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékével egyezik meg.

Amennyiben a szabályozási terv az előírt legkisebb- legnagyobb utcai homlokzatmagasság értékét 3 méternél nagyobb intervallumban határozza meg, az utcai telekhatáron egymás mellé kerülő épületek (egymáshoz tűzfállal csatlakozó, vagy egymáshoz 12,0 méternél közelebb elhelyezkedő épületek) /épületrészek utcai homlokzatmagasságának eltérése 3,0 méternél nagyobb nem lehet.



**3. táblázat**  
**Gazdasági övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G
1	A z é p í t é s i   t e l e k						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 <sup>x</sup>	Szabadon álló /SZ/	3000	-	-	40	7,5
8	Ipari gazdasági övezetek						
9	Gip-1	Szabadon álló /SZ/	1500	-	-	50	12,5
10	Gip-1x	Zárt sorú /Z/	1000	-	-	50	12,5
11	Gip-2	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	4,5-6,5*
12 <sup>l</sup>	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.

**4. táblázat**  
**Különleges építési övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G
1	A z építési telek						legkisebb- legnagyobb építmény magasság (m)
2	<b>övezeti jele</b>	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség %	
3							
4	<b>Kst</b>	Szabadon álló /SZ/	„§”	-	-	40	„§”
5	<b>Ksp</b>	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	20	< 9,0
6	<b>Kid</b>	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	30	< 7,5
7	<b>Kid *</b>	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	15	< 9,0
8	<b>Kid **</b>	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	30	< 7,5
9	<b>Kvt</b>	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	10	< 6,0
10	<b>Kre</b>	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	5	< 6,0
11	<b>Ktem</b>	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	2	< 6,0
12	<b>Ksz</b>	Szabadon álló /SZ/	1 ha	-	-	40	< 12,5 *
13	<b>Kmü</b>	Szabadon álló /SZ/	1500	30	50	30	< 7,5 *
14	<b>Kpt</b>		K **	-	-	40	< 6,0
15	<b>K-tny</b>	Oldalhatáron álló	1000	20	50	40	< 7,5

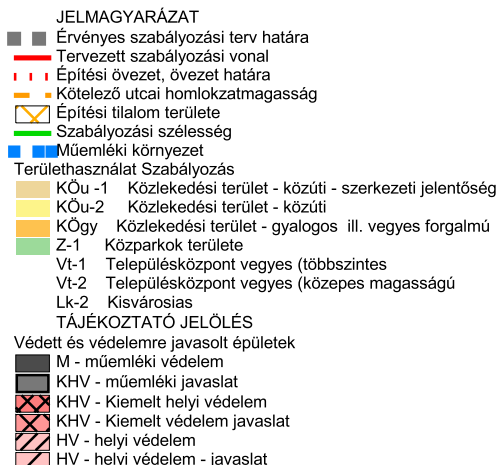
**Jelölések:**



- \* A technológiai építmények magassága, (ha egyéb előírások erről másként nem intézkednek) nem esik korlátozás alá.
- \*\* Az övezetben meglévő telek területe tovább nem osztható, telekalakítás során csak telekösszevonás engedélyezhető.
- „§” Hész. 52. § övezeti előírásában meghatározott, feltételekhez kötött, változó érték.

Beépítésre szánt különleges területek:

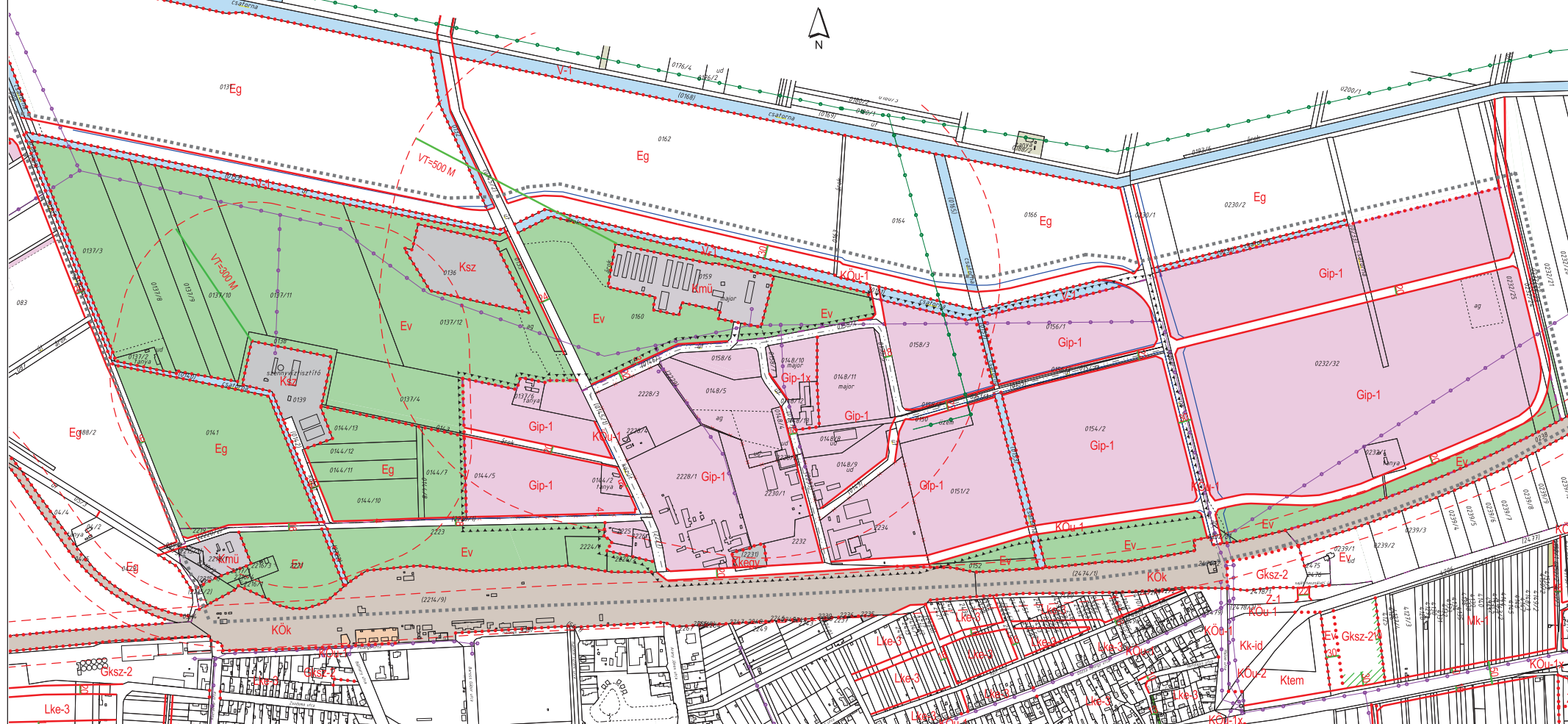
Kst	Strand és kapcsolódó létesítmények céljára szolgáló különleges terület
Ksp	Sportolási célú különleges terület
Kid	Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
Kvt	Vásártér területe
Kre	Rekreációs és rendezvény célú különleges terület
Ktem	Temető, kegyeleti park különleges terület
Ksz	Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület
Kmü	Mezőgazdasági üzemi terület
Kpt	Piactér különleges terület
Ktny	Tanyaudvar különleges terület

*A Kossuth. utcára meghatározott utcai homlokzatmagasság felső értékhatárának módosítása*  
*Egyeztetési dokumentáció - 2016.07.01.*



Tervező: <div style="text-align: center;">   <b>VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT.</b>          Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz.    Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172       </div>	
Munka: <div style="text-align: center;"> <b>KISÚJSZALLÁS VÁROS</b>  <b>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK</b>  <b>2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA</b> </div>	Dátum: 2016.07. Lépték: M= 1:2000
Munkarész: <b>VÁROSKÖZPONT SZABÁLYOZÁSI TERV</b> <b>10.2 JELŰ TÖMB SZABÁLYOZÁSI TERVE</b>	<b>SZ-3/10.2m</b>
ÜGYVEZETŐ VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN FILIPPINYI GÁBOR TT/1_00_0164

# KISÚJSZALLÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV ÉSZAKI IPARTERÜLET 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁS



## JELMAGYARÁZAT

Tájékoztató rajzi elem  
 Iparterület szabályozási vonal változása (Tájékoztató rajzi elem)  
 - megszűnő, meglévő szabályozási vonal  
 - megszűnő, tervezett szabályozási vonal  
 - Nagyközp. nyomáshi. gázvezeték (meglévő)  
 - 20 KV-os elektromos légvezeték (meglévő)

## SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

■ Érvényes szabályozási terv határa  
 - Belterület-határ-meglévő, megmaradó  
 - Belterület-határ-megszűnő  
 - Belterület-határ-tervezett  
 - Tervezett szabályozási vonal  
 - Építési övezet, övezet határa  
 - Szabályozási szélesség  
 - Beépítési kötelezettség határa  
 - Védőávóhatár

## TERÜLETHASZNÁLAT SZABÁLYOZÁSA (ÖVEZETEK)

### Beépítésre nem szánt terület

■ KöÜ-1 Közeledési terület - szerkezeti jelentőségű  
 ■ KöÜ-2 Közeledési terület - közúti  
 ■ KöK Közeledési terület - kötélpályás (vasúti)  
 ■ Eg Gazdasági erdő  
 ■ Ev Védelmi erdő  
 ■ V-1 Általános vízgazdálkodási terület

### Beépítésre szánt terület

■ Gip-1 Ipari gazdasági (ipari parkban)  
 ■ Gip-1x Ipari gazdasági (ipari parkban)  
 ■ Kmü Mezőgazdasági üzemi terület  
 ■ Ksz Folyékony hulladék elhelyezése  
 ■ Kkegy Kegeletipark

Gip-1	SZ	50%
	12.5	1500

Gip-1x	Z	50%
	12.5	1000

Kmü	SZ	30%
	7.5	1500

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítési %
	Építménymagasság	Legkisebb terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	<b>CIVISTERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz., Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172	Dátum: 2016. 06
Munka:	KISÚJSZALLÁS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVÉNEK 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA	Lépték: M=1:6 000
Munkakész:	BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV ÉSZAKI IPARTERÜLET SZABÁLYOZÁSA	<b>SZ-2/G</b>
ÖGYVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	FILIPPINYI GÁBOR	TT/16-09-0164
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	K1d-1(16)09-0057

# III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

## KISÚJSZALLÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁS

- Északi Iparnegyedre („G”-jelű városrendezési egységre) vonatkozó Szabályozási terv és Hész előírások módosítása:
- A Strand- és gyógyfürdő tömbjére vonatkozó Hész előírások módosítása:
- A 10.2. –jelű, városközponti tömb szabályozását érintő módosítás:

## IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) A hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
  - 2) Környezeti hatások és feltételek
  - 3) Közlekedési javaslat
  - 4) Örökségvédelem
  - 5) Közművesítési javaslatok
- Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása\*
  - Tájrendezés, zöldfelületi rendszer fejlesztése\*

\* 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.)



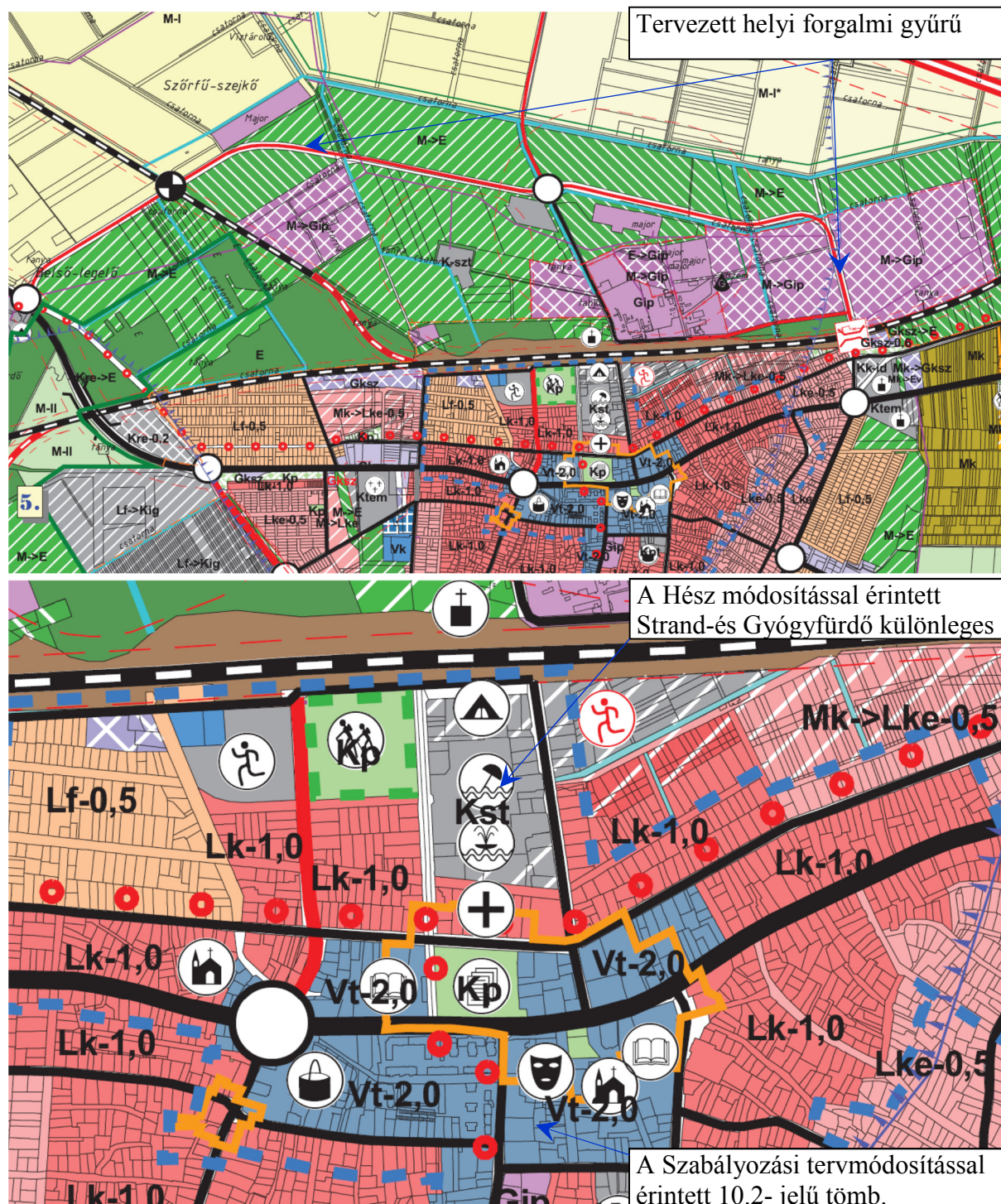
## 1) A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA:

A 2016. évi településrendezési tervmódosítás csak a Helyi építési szabályzat és a Szabályozási terv módosítását igényli. A Települészerkezeti terv módosítására nincs szükség.

A vasútvonal északi oldalán kijelölt ipari negyed egy része jelenleg is beépített, míg más részét, az ipari negyed fejlesztésére a települészerkezeti terv ugyancsak tartalmazza.

A települészerkezeti terven szerepel az északi gazdasági városrészt körülfogó, tervezett helyi-forgalmi gyűrű, valamint a gazdasági területet feltáró gyűjtőút.

A szabályozási terv és jelen módosítása is illeszkedik a települészerkezeti tervben meghatározott közlekedési hierarchiához. A városközpontban tervezett szabályozási tervi és Hész módosítások a települészerkezeti terv módosítását nem igénylik.



## 2) KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK:

### 1.) Északi Iparnegyedre („G”-jelű városrendezési egységre) vonatkozó Szabályozási terv és Hész előírások módosítása:

- Sajátos beépítésű ingatlanok általánostól eltérő szabályozású, Ipari gazdasági építési övezetbe történő átsorolása.

Az északi iparnegyed egyik beépített tömbrészletében olyan épületelhelyezés (telekmegosztás) valósult meg, mely meggátolja jelenlegi tulajdonosaikat abban, hogy az fejleszteni, bővíteni tudják.

E probléma kezelésére született az a szabályozási javaslat, hogy a tömbrész olyan önálló építési övezetbe kerüljön átsorolásra, ahol a kialakult állapot szerinti zárt sorú beépítési módot lehet/ kell alkalmazni. A szabályozási terv az érintett területen egy új Gip-1x –jelű építési övezetet vezet be, zárt sorú beépítési móddal.

E tervezett módosítás lehetőséget ad a jelenleg nem fejleszthető ingatlanok bővítésére, a korábban kialakult beépítés szabályossá tételéhez. A tervezett módosításnak káros környezeti hatása nincs.

- „Gip-1”-jelű Ipari gazdasági övezet megengedett legnagyobb beépíthetőségének megemelése 30%-ról 50%-ra.

A hatályos szabályozási terv az északi iparnegyed teljes területét az Oték 20.§. (2) bekezdése szerinti egyéb ipari terület kategóriának megfelelően szabályozza.

„Jelentős mértékű zavaró hatású” ipari terület nem került kijelölésre.

A vállalkozók részéről, az az önkormányzat által is támogatott igény került megfogalmazásra, hogy az országos keretszabályok (Oték) adta beépítési lehetőségek a lehető legnagyobb mértékben legyenek a helyi szabályokban is kihasználva.

A tervezett módosítás lehetőséget ad az ingatlanok nagyobb mértékű beépítésére. A fejlesztések megvalósításához így sok esetben nem az ingatlanok bővítése, hanem a nagyobb mértékű beépítése jelent lehetőséget. Az iparterületen megvalósuló 30%-nál nagyobb mértékű beépítettség, később már nem teszi lehetővé a szabályozási terv olyan jellegű módosítását, ahol az Oték. által megnevezett „jelentősmértékben zavaró hatású” ipari övezet lenne kijelölhető, de a település adottságait tekintve itt nem is lesz igény.

A tervezett módosításnak a környezetre vonatkozóan káros hatása nincs.

- Beépítési kötelezettség előírása, az iparterületen tervezett önkormányzati infrastruktúra-fejlesztések hasznosulása érdekében.

Az önkormányzat az Északi Iparterületen jelentős mértékű út- és közmű infrastruktúra fejlesztést tervez végrehajtani, ezzel is elősegítve új vállalkozások városba való betelepülését. A jelentős költséggel, és (remélhetőleg) pályázati segítséggel megvalósuló fejlesztés hasznosulását gátolhatja, ha az ily módon értékesebbé váló ingatlanok nem épülnek be, illetve áruk olyan irreális magasságba szökik, hogy emiatt nem találni rá befektetőket.

Ennek kivédésére rendel el az önkormányzat, a Helyi építési Szabályzat keretein belül, beépítési kötelezettséget, melyet 2 éven belül kell a tulajdonosak teljesítenie.

Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét a kötelezettség elrendelését követő 4 éven belül nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

A Hész. tervezett módosítása hozzájárulhat ahhoz, hogy a tulajdonosoknak érdeke legyen az ingatlanok gazdasági célú hasznosítása, vagy ilyen célra történő eladása, nagy valószínűséggel piaci áron. Illetve lehetőséget ad az önkormányzatnak értékén megvásárolni a be nem épített, infrastruktúrával ellátott ingatlant és vállalkozás fejlesztési célra hasznosítani.

- Az iparterületen tervezett utak szabályozási szélességének felülvizsgálata, a közműfejlesztések megvalósításával összefüggésben.

A szabályozási tervmódosítás feladata volt, a nemrégiben megvalósult, iparterületet feltáró út és az azt kísérő nyílt árkú vízelvezető rendszerhez hozzáigazítani az iparterületi utak szabályozását, mert a tervezést megalapozóan elkészített geodéziai felmérés rávilágított arra, hogy a feltáró út a helyszíni adottságok miatt, nem mindenütt a hatályos szabályozási tervi úttengelyekhez igazítva készült el.

Esetenként olyan szabályozási tervet érintő módosítási igény is megfogalmazásra került, hogy a szabályozási terv szerinti közművek megépítéséhez is szükséges közterület szélesítés, a kisajátítási folyamat megkönnyítése érdekében az út ellentétes oldalán, vagy a korábban tervezettől eltérő mérettel történjen.

A tervezett módosítás következtében az utak szabályozása illeszkedni fog a megvalósult út és árokrendszerhez, megfelelő szélességű közterület fog rendelkezésre állni, a közművek megépítéséhez, fejlesztéséhez.

## 2.) **A Strand- és gyógyfürdő tömbjére vonatkozó Hész előírások módosítása:**

- A Strand- és gyógyfürdő tömbjére Hész-ben megengedett legnagyobb beépíthetőség megemlése a fejlesztések elősegítése érdekében 20%-ról 40%-ra.

A fürdő tömbjében az elmúlt években nagyarányú fejlesztések történtek. Megépült a Kumánia Gyógyfürdő és Gyógyszálló új létesítménye. A terület továbbfejlesztése érdekében szükségessé vált a jelenleg szabályozott, megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékének növelése, 20%-ról 40%-ra. A beépítésre szánt különleges területek megengedett legnagyobb beépíthetősége az országos keretszabályt jelentő Oték-ban 40 %, tehát a jogi lehetőség a beépítettség jelenleg szabályozott mértékének megemlése adott. A mai kor igényei alapján egyre több fedett, vagy részben fedett építmény készítése igény, tehát a tervezett módosítás valós igényt elégít ki. A terület zöldfelületének előírt mértéke továbbra is az Oték-ban előírt 40 % marad.

A módosítást követően a tömb déli részén elhelyezkedő területsáv belső területekhez képest megadott többlet beépítettsége értelmét veszíti, hiszen az egész strandfürdő tömb e vonatkozásban egységesen lesz szabályozva.

- A „Kst” övezetben elhelyezhető építmények körének bővítése, az idegenforgalmi és gazdasági hasznosítás lehetőségeinek bővítése érdekében.

Az önkormányzat szükségesnek látta továbbá, a „Kst” övezetben elhelyezhető építmények körének bővítése, az idegenforgalmi és gazdasági hasznosítás lehetőségeinek növelése érdekében. A szabályozás ilyen értelmű kiegészítését csak a környezeti terhelés növelése nélkül szabad megengedni, hiszen elsődleges funkció a strand és gyógyfürdő valamint a hozzá kapcsolódó idegenforgalmat kiszolgáló, szálláshely szolgáltató létesítmények-építmények elhelyezése.

A tervezett Hész. módosítás azon feltétele, hogy csak a „terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró (a zaj-, a fény-, és légszennyezést nem növelő)” építmények helyezhetők el, biztosítékot jelent arra, hogy az új szabályozás szerint ide kerülő tevékenységek nem növelik a környezet terhelését.

A tervezett módosítás olyan helyi kézműipari- népművészeti- szőlészeti-borászati- és egyéb ital- és ételkészítéssel összefüggő gazdasági tevékenység célját szolgáló, épület illetve rendeltetési egység elhelyezését is lehetővé tenné, amely a hagyományos tevékenységek bemutatásával, az elkészített termékek árusításával / fogyasztásának lehetőségével a turizmust és idegenforgalmat, a strand és gyógyfürdő látogatóit is szolgálja. E lehetőség a gazdasági fenntarthatóság esélyét is hivatott szolgálni.

Fontos, hogy a gazdasági tevékenységet kiszolgáló tehergépjármű forgalom se okozzon zavaró környezeti terhelést. Ezt a járművek súlykorlátozásával, illetve az áruszállítás időbeli szabályozásával is elő lehet segíteni.

A Hész. tervezetének előírása biztosítékot jelent arra, hogy az önkormányzat „Gyógyhely” övezetének és védőövezetének tervezett kijelölésének lehetőségei, az elhelyezhető építmények körének bővülésével sem csökkennek.

### 3.) **A 10.2. –jelű, városközponti tömb szabályozását érintő módosítás:**

- A Kossuth- Piac- Szabadság- Mikes utcák által határolt tömb, Kossuth utcára meghatározott utcai homlokzatmagasság értékhatárának módosítása, az utcaszakaszra vonatkozó beépítési koncepció megváltozása miatt.

A Kossuth utca ezen, viszonylag rövid szakaszára vonatkozóan elkészültek a bölcsőde tervei, amely szabványos elhelyezése érdekében szinte a teljes Piac utcai telekrészt elfoglalja. A bölcsőde építése érdekében kialakítandó telek déli részén a Kossuth utca vonalában a város vezetése lát lehetőséget, a bölcsődei funkciót nem zavaró üzletek és lakások építésére, tekintettel a megélénkülő lakásépítési igényekre. A Kossuth utcai terület gazdaságos beépítését lehetővé tevő Hész módosításra emiatt van szükség.

A szabályozási terv módosítására a 10.2. –jelű tömb Kossuth utca felőli oldalán kerül sor. A Kossuth utca szakaszon a jelenleg szabályozott 4,5- 5,5 méter közötti utcai homlokzatmagasság helyett 4,5- 12,0 közötti homlokzat magasság intervallum kerül előírásra.

A Kossuth utca e szakaszának beépítés koncepcióját, városképi szempontból nehéz egyértelműen meghatározni. Az utca nyugati oldala ezen a szakaszon fsz+ 4 emeletes társasházak beépítésű. A keleti oldal beépítését, jelen módosítással érintett a 10.2. –jelű tömb beépítése jelenti. Itt a 12 m építménymagasság által lehetővé tett 4 szintes beépítés és megfelelő városképet tud eredményezni, de a jelenleg szabályozott földszintes beépítés is. A településképi véleményezési eljárás lehetőséget ad arra, hogy a viszonylag rugalmasabb (jelen módosítási javaslat szerinti) szabályozás megfelelő településképet eredményezzen.



**3) KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT:**

A 2016. évi településrendezési tervmódosítás csak Kisújszállás város Északi Iparnegyedével kapcsolatosan igényli a közlekedésfejlesztéssel kapcsolatos korábbi (jelenleg hatályos) fejlesztések átgondolását, és a tervezett módosítás következményeinek, javaslatainak bemutatását.

### A közlekedési infrastruktúrát érintő szabályozás tervi feladat:

Az Északi iparnegyedben meglévő és tervezett utak szabályozásának felülvizsgálata a közműépítésekhez kapcsolódó kisajátításokkal összhangban.

A város északi ipari területe, a települést északon határoló Budapest- Záhony vasútvonal északi oldalán helyezkedik el.

A jelenleg hatályos településrendezési terv tartalmazza a területet feltáró úthálózat szabályozását és kijelöli az ipari- gazdasági területek építési övezetét.

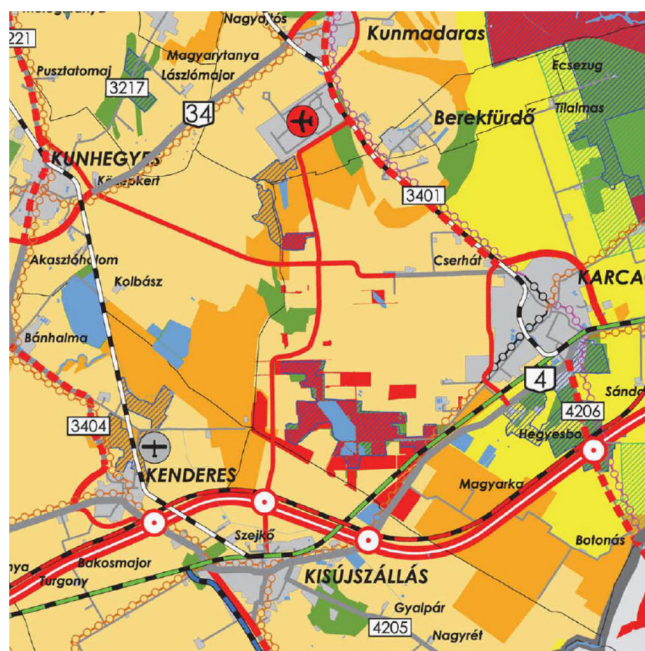
Az önkormányzat a közművek fejlesztésére vonatkozóan tanulmánytervet dolgoztatott ki, melynek felhasználásával pályázaton kíván támogatást elnyerni, a megvalósításra.

A szabályozási termvmodosítás egyik feladata, az elkészült közműfejlesztési tanulmányterv alapján jelentkező területigények biztosítása.

További feladat, a nemrégiben megvalósult, iparterületet feltáró út és az azt kísérő nyílt árkú vízelvezető rendszerhez hozzáigazítani az iparterületi utak szabályozását, mert a tervezést megalapozóan elkészített geodéziai felmérés rávilágított arra, hogy a feltáró út a helyszíni adottságok miatt, nem mindenütt a hatályos szabályozási tervi úttengelyekhez igazítva készült el.

A szabályozási terv tájékoztatásul (a szabályozásban tervezett változások nyomon követhetősége érdekében) ábrázolja a hatályos szabályozási terven szereplő, de szabályozási termódosítás során elhagyni javasolt meglévő és tervezett szabályozási vonalakat (utca szabályozást.)

**A módosítással érintett Északi iparnegyed közlekedési kapcsolatai a térségi tervben:**



A környezetvédelmi engedélyhez készített tanulmányterv a tervezett gyorsforgalmi úthoz a város két közlekedési csomóponttal kapcsolja hozzá a település keleti és nyugati szélén, azokon a helyeken, ahol a nyomvonal a jelenlegi 4 sz. főútvonalhoz visszakapcsolódik. A megyei Területrendezési terv közlekedésfejlesztési alátámasztó munkarésze, a Kunmadarasi repülőtér elérhetőségének javítására térségi jelentőségű mellékútként fejleszti a Kisújszállás északi iparnegyedéről északi irányban továbbvezető utat, mely ugyancsak közlekedési csomóponttal kapcsolható a tervezett gyorsforgalmi úthoz.

*A megyei területrendezési terv közlekedésfejlesztési alátámasztó munkarészének részlete*

Ez a csomópont kapcsolódási lehetőséget teremtene Kisújszállás északi iparnegyede számára is, mely e nélkül a Budapest- Záhony vasútvonal és az M4 gyorsforgalmi út közé szorulna, vasúti átjárásra és a belterületen keresztül történő megközelítésre utalva.

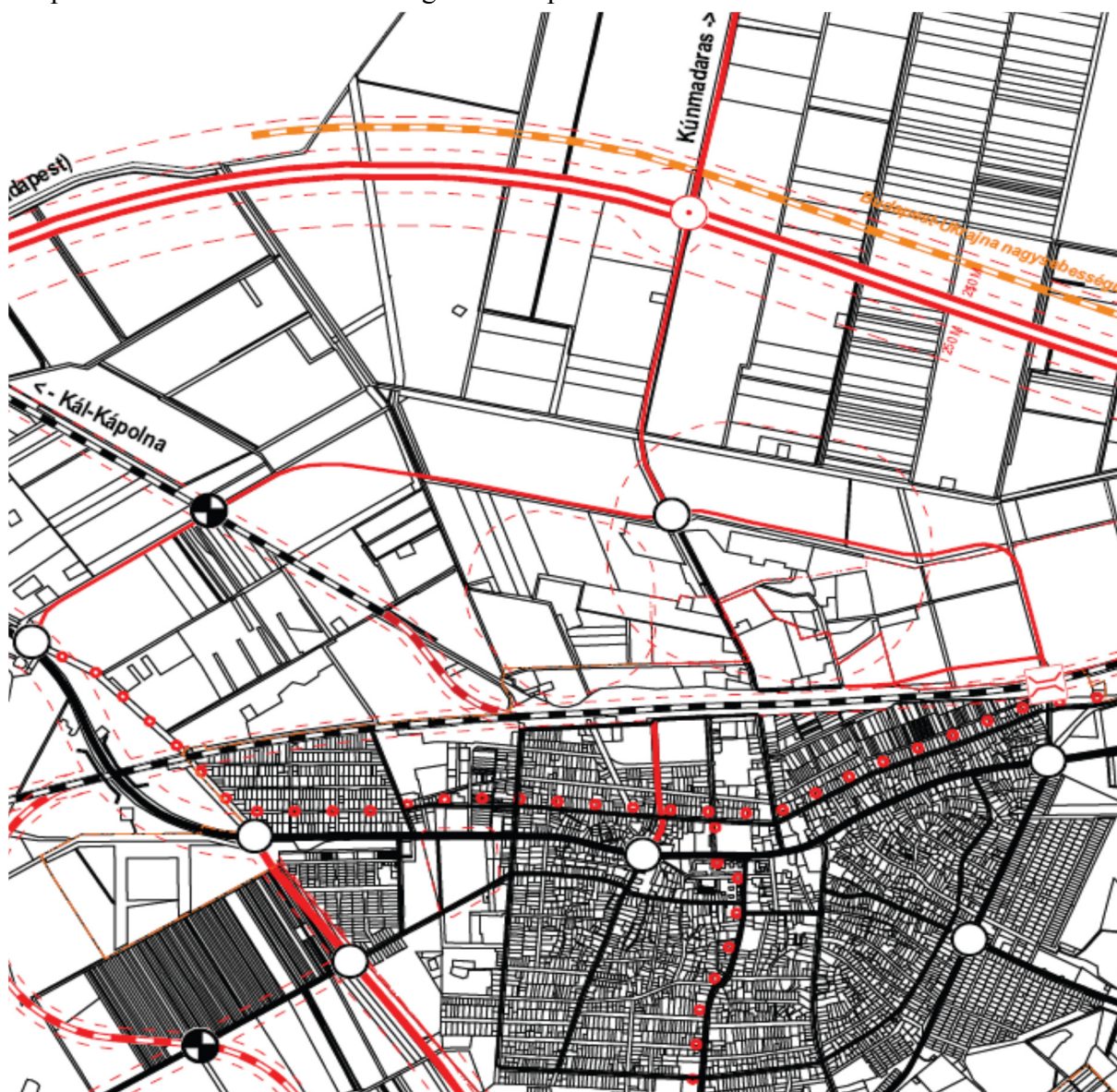
A településrendezési tervmódosítás a településszerkezeti tervmegyei területrendezési tervvel összhangban lévő javaslatával összhangban van, e tekintetben módosítás nem történik.

#### **A hatályos településszerkezeti terv közlekedéshálózatának Északi Iparnegyedet érintő elemei:**

A hatályos településszerkezeti terv és ehhez illeszkedve a szabályozási terv egy külső helyi forgalmi út gyűrűt tervez távlatban kiépíteni, az északi iparterület körül, közlekedési kapcsolatot biztosítva a régi 4 sz. főút, ma országos mellékúthoz a belterület érintése nélkül.

(Távlatban, a várost elkerülő út gyorsforgalmi úttá történő átépítése után, ismét főúttá válik!)

Az ipartelepelt feltáró gyűjtőút (A vasúttal párhuzamosan futó és az ipartelep közepén a Kúnmadarasi úthoz csatlakozó észak- déli irányú út) a szabályozási terven ugyancsak a településszerkezeti tervvel összhangban szerepel.



*Részlet: Kisújszállás város településrendezési tervének közlekedésfejlesztési munkarészből*

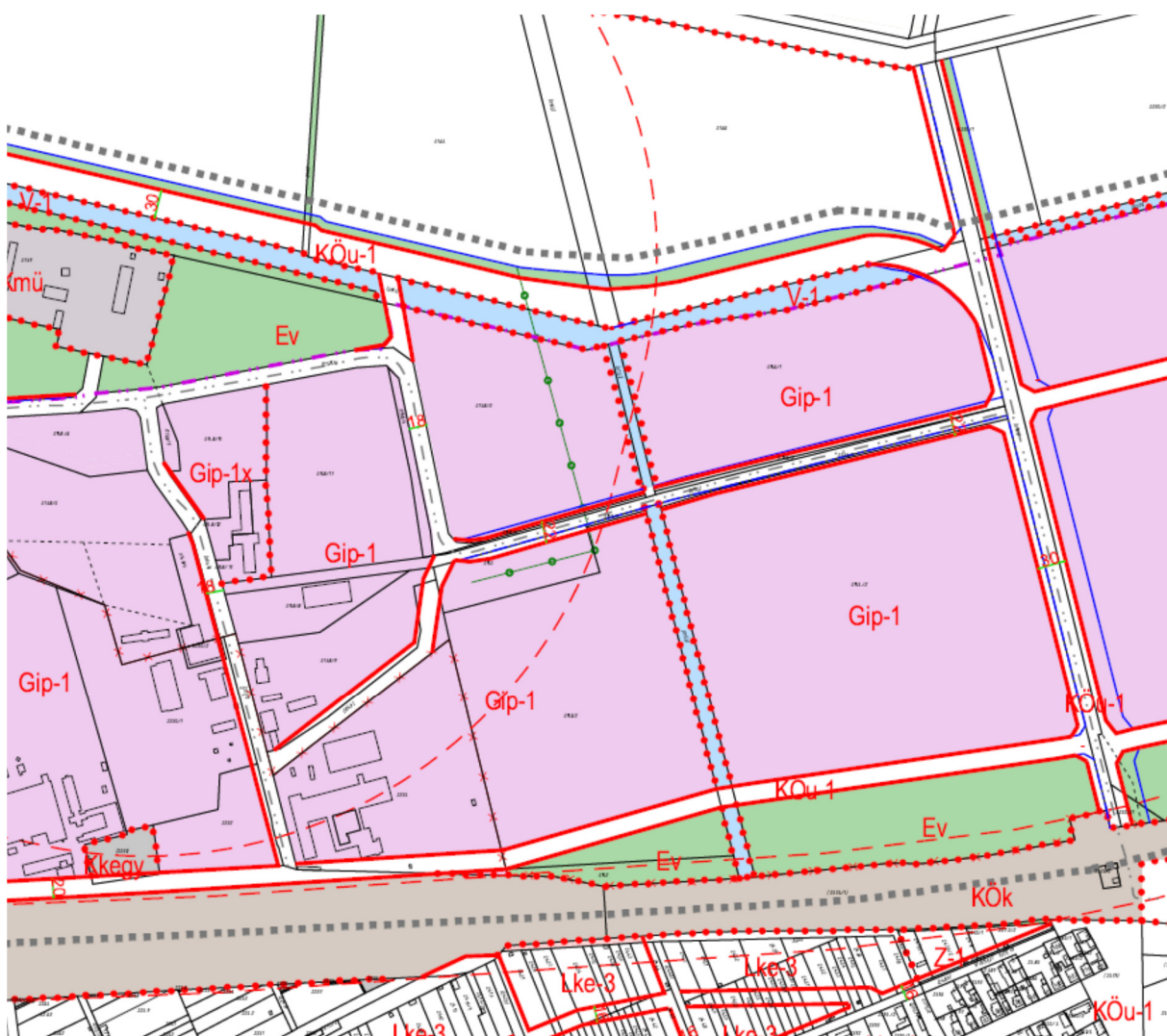


### **A szabályozási terv Északi Iparnegyed közlekedési területeit érintő módosítások:**

A szabályozási terv módosítása során a Malom utca északi irányú folytatásában megvalósult, és az iparnegyedet távlatban északon körülvevő út (helyi gyorsforgalmi út) településrendezési vonatkozásban helyi gyűjtőút szabályozási szélességét a hatályos tervben szabályozott 40 méterről 30 méterre csökkenti le a terv. A szabályozás a megvalósult út tengelyéhez lesz szimmetrikusan hozzáigazítva.

Az iparnegyed más területein az utak területének szabályozásában olyan jellegű korrekciók történtek, melyek ugyancsak a megvalósult út és azt kísérő árokrendszerhez való igazodást szolgálták, illetve a közművek elhelyezhetőségét.

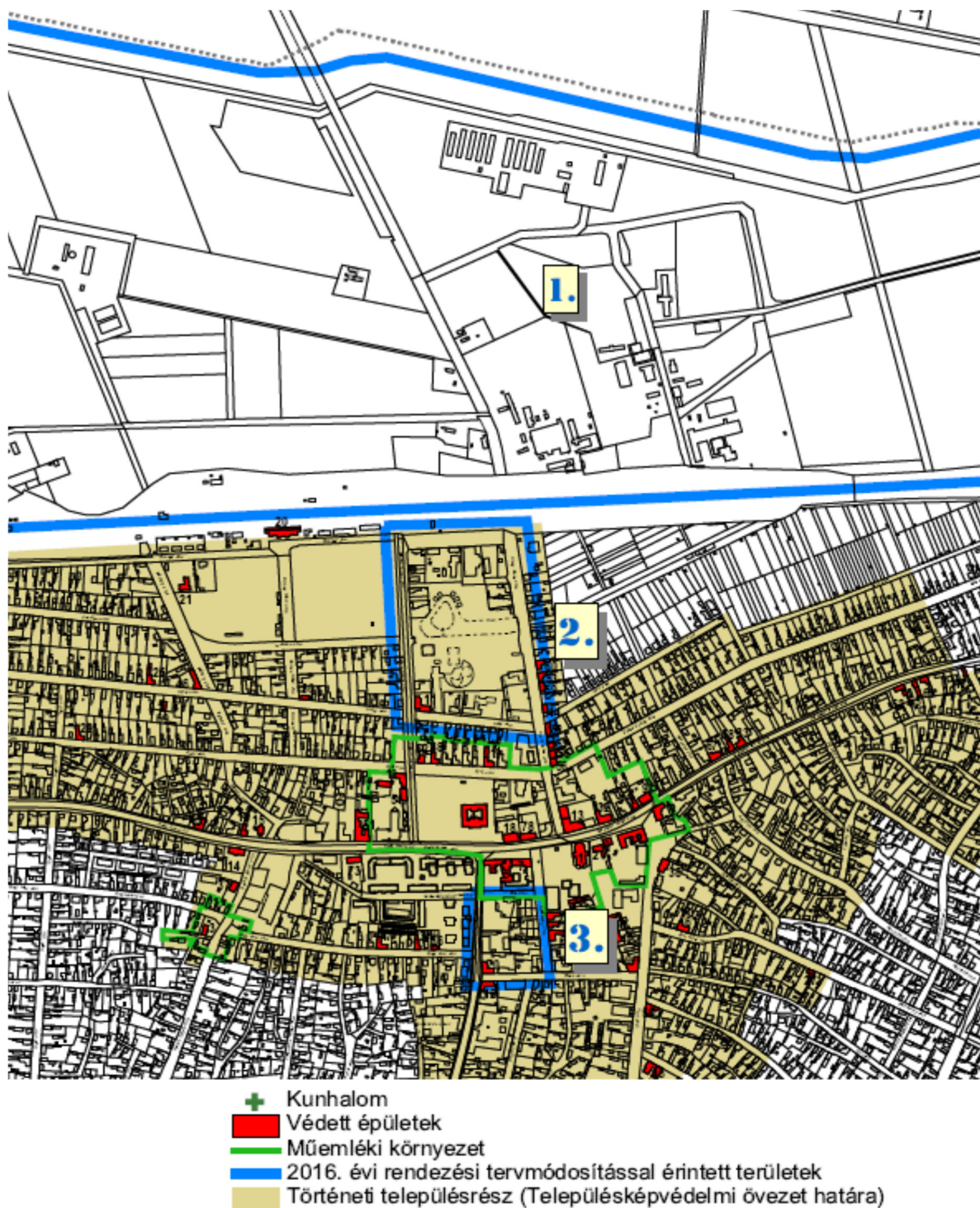
Egyéb vonatkozásban a hatályos településrendezési terv közlekedésfejlesztésre vonatkozó részeinek módosítása nem vált szükségessé.



*Az Északi Iparnegyed szabályozási tervének részlete:*

#### 4) ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

Kisújszállás város örökségvédelmi hatástanulmánya a 2014. évi Településrendezési tervi felülvizsgálat alkalmával került aktualizálásra. jelen, 2016. évi módosítás három területegységet érint. Az alábbi ábrán bemutatásra kerül a módosítással érintett területek és az örökségi értékek összefüggése, érintettsége. Az északi iparnegyed (1. jelű terület) örökségi értéket nem hordoz. A 2. és 3. jelű területek településképi védettségű területen helyezkednek el, és mindkettő terület egység tartalmaz helyi védettségű épületet.



A 2. jelű területen javasolt Hész módosítások (a terület beépítettségi mértékének növelése, az elhelyezhető építmények körének bővítése az örökségi értékre (védett épületre nincs hatással).)

A 3. jelű terület egység délnyugati sarkán lévő épület helyi védelem alatt áll. Az utcakép északi irányú folytatásában az utcai homlokzatmagasság értéke 4,5- 12,0 méter között lesz meghatározva. A védett épülettel északi oldalon szomszédos épület állagát és használatát tekintve nagy valószínűséggel távlatban is megmarad, így a tömb nyugati szélén Hész-ben meghatározott magasabb utcai homlokzatmagasság lehetősége nem sérti a védett épületet.

A módosítással érintett területeket régészeti nyilvántartás nem érinti.



## 5) KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK:

Kisújszállás város Településrendezési tervének 2014. évi felülvizsgálata során, az alátámasztó munkarészek között, közműfejlesztési munkarész is készült.

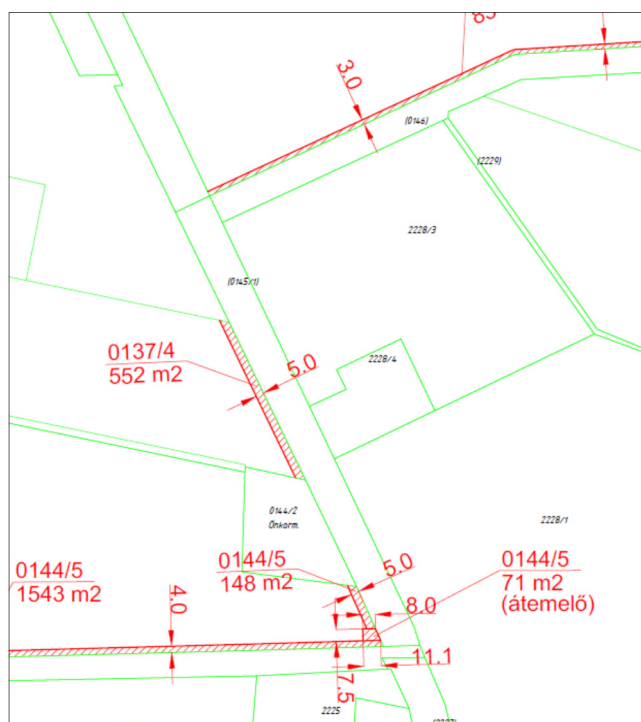
Jelen 2016. évi Helyi építési szabályzat és szabályozási tervmódosítás során, a településrendezési terv közműfejlesztési javaslatainak felülvizsgálata nem képezte a tervezési megbízás tárgyát.

Az érintett három területegység közül csak az északi iparterület esetében történik olyan szabályozási tervmódosítás, közterületek határának pontosítása, kisebb módosítása, amely összefügg a közművek fejlesztésével, hiszen azok elhelyezhetősége, a szükséges kisajátítások miatt módosul az utak szabályozása.

Kisújszállás város önkormányzata az északi iparterület közművesítésére tanulmányterv készítésével bízta meg, a KSK Mérnöki Vállalkozási Iroda Kft.-t.

A közműveket tervező iroda, a meglévő közműhálózat, a nemrégiben megvalósult új úthálózat, és az azt kísérő vízelvezető árokrendszer, valamint a jelenleg rendelkezésre álló közterületek felmérése után, javaslatot dolgozott ki, a közművek elhelyezése érdekében szükséges további területsávokra is. Ez képezte a közműépítéshez minimálisan szükséges kisajátítási határvonalakat.

A szabályozási tervnek természetesen feladata volt a közműépítések miatt szükséges kisajátítások jogi alapját jelentő szabályozás elkészítése, de az utak (közterületek) szabályozási vonala nem minden esetben az igényelt kisajátítási határ, hanem szükség esetén ennél nagyobb (szélesebb) terület sajátítandó ki, egyéb településrendezési követelmények miatt.



Az ipari terület szabályozási tervének módosítsa során a fentiek alapján vizsgálat tárgyát képezte, hogy a megvalósult úthálózat, az azt kísérő felszíni vízelvezető árok és a közműfejlesztéshez szükséges területsávok a hatályos szabályozási terven szabályozott meglévő és tervezett közterületeken (utakon) belül helyezkednek / helyezhetők-e el? A szükséges helyeken a szabályozás módosításra került.

A közművek elhelyezését ábrázoló egyesített közműfejlesztési tanulmányterv e fejezet mellékleteként is bemutatásra kerül.

*A közműfejlesztési tanulmánytervhez készült terület szükséglet, kisajátítási igény. (Részlet)*



**JELMAGYRÁZAT:**



Terveisetä Sökö

Tervezet: 10/2012. (XII. 17.) önkormányzatok

Tervezett szennyvízkezelések

Tervezett orgánumok személye vezeték

Terveisiä kaikille!

Megjévtő földmész árak

Kerfés

Villanyoszap, Kandalliber

© 2000 Blackwell Science Ltd

Blog byline:

A megújuló energiák kihasználása a közlekedési ágazatban, főként az autókban, az utazók számára nemcsak környezetvédelmi, hanem gazdasági szempontból is előnyös lehet. Az autókban a megújuló energiák kihasználása a közlekedési ágazatban a legjelentősebb környezeti problémák megoldására szolgálhat. A megújuló energiák kihasználása a közlekedési ágazatban a legjelentősebb környezeti problémák megoldására szolgálhat.

	<b>KSK Művelődési Vállalkozás</b> 5000 Szekes, Thököly út 96/65A. írsz. Tel/Fax: 56 413-3435 E-mail: ksk@ksh.hu	Munkatérít 2014-05-15
Projekt címe: <b>Közösségi</b> (K. terület): <b>Közösségi</b> Megnevezés: <b>Közösségi Város Önkormányzat (SOD) Művelődési Szabadság (K. L.)</b> A köz. terület: <b>Közösségi</b>		Dátum: 2016.04.06. Ügyintéző: 12:000 Felvétel dátuma:
A terület megnevezése: <b>Közösségi Város Önkormányzat (SOD) Művelődési Szabadság (K. L.)</b> <b>Tanulmány terv</b> <b>Tanulmány terv leírása</b>		Felvétel dátuma: <b>6.1</b>
Ezzen terv a KSK Művelődési Vállalkozás, szabadon felhasználható, amely szerződés jogviszonyban áll a...		