



Kiszelovics Ildikó Egyéni Vállalkozó

5000 Szolnok, Szántó körút 52. I. lh. II/5.

Sz.: 11 / 2020.

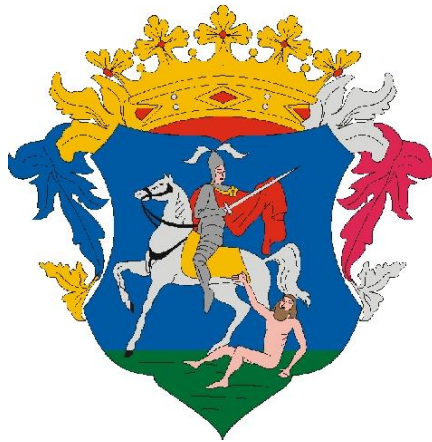
KUNSZENTMÁRTON

VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK MÓDOSÍTÁSA

(Településközpont vegyes terület kijelölésére vonatkozó módosítás)

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



Szolnok, 2020. június hó

Aláírólap

Kunszentmárton Város településrendezési eszközének módosításához

Vezető településrendező tervező:



.....
Kiszalovics Ildikó
településmérnök, városép. városgazd. szakmérnök
TT/1 16 0238

Szolnok, 2020. június hó

TARTALOMJEGYZÉK

Kunszentmárton Város Településrendezési eszköz módosításának Alátámasztó munkarészeihez

Szöveges munkarészek

1. Előzmények

1.1. Bevezetés

2. Településrendezési javaslatok

- 2.1. Javasolt településszerkezet és területfelhasználási rendszer
- 2.2. Beépítésre szánt területek
- 2.3. Beépítésre nem szánt területek
- 2.4. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek
- 2.5. Védelmi és korlátozó elemek
- 2.6. Változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
- 2.7. Településszerkezeti változások bemutatása
- 2.8. Szabályozási változások bemutatása

3. Szakági javaslatok

- 3.1. Közlekedési javaslat
- 3.2. Víziközmű fejlesztési javaslat
- 3.3. Energia közműfejlesztési javaslat
- 3.4. Hírközlési javaslat
- 3.5. Környezetalakítási javaslat
 Biológiai aktivitásérték
- 3.6. Tájrendezési javaslat
- 3.7. Örökségvédelem

1. Előzmények

1.1. Bevezetés

Kunszentmárton város jelenleg hatályos településrendezési eszközét (teljes közigazgatási területre vonatkozó településrendezési terv) a Kiszelovics és Társa Településtervező Kft készítette, és 2020.-ban került jóváhagyásra a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján .

A településszerkezeti tervet 71/2020. (III.26.) számú határozattal, a helyi építési szabályzatot pedig a 9/2020. (III.27.) számú rendelettel hagyta jóvá Kunszentmárton Város Önkormányzata.

A Képviselő - testület településfejlesztési döntéssel határozta el, hogy módosítja a településrendezési eszközt a belterületen. A Kossuth Lajos – Szapáry – Hunyadi – Petőfi S. utca által határolt tömb egy része a Kossuth Lajos utca felőli oldalon településközpont vegyes területbe sorolt, míg egy része kisvárosias lakóterület. A Kossuth Lajos utca felől kereskedelmi egység megvalósítása miatt vált szükségessé a településközpont vegyes terület bővítése.

A településrendezési eszköz módosítása magán érdekből történik.

A településrendezési eszköz módosításáról a 138/2020. (V.18.) számú Polgármesteri határozattal (A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján) döntött Kunszentmárton Város Polgármestere.



Szám: Ksz/4050-59/2020.

138/2020.(V.18.) határozat

Kunszentmárton Város településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról

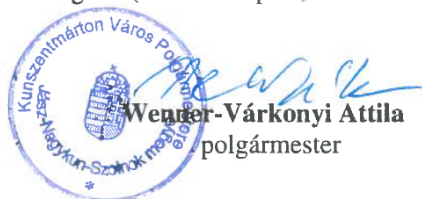
A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendelem el:

Kunszentmárton Város Önkormányzata kereskedelmi egység megvalósításának elősegítése érdekében támogatja a következő területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítást:

Kunszentmárton belterületén, a Kossuth Lajos út – Szapáry utca – Hunyadi utca által érintett területen a 3558, 3559, 3560, 3561 helyrajzi számú területek településközpont vegyes területbe sorolása és a 3555 helyrajzi számú településközpont vegyes területtel történő telekegyesítés lehetőségének biztosítása kereskedelmi egység megvalósítása érdekében.

A településrendezési eszközök módosításával megbízom Kiszelovics Ildikó Egyéni Vállalkozót (5000 Szolnok, Szántó körút 52. I. lh. II/5.). A főépítési feladatok ellátásával megbízom Szikra Zoltán Egyéni Vállalkozót (5300 Karcag, Jókai utca 22.). A település tervező és a főépítész megbízásának díját a Lidl Magyarország Bt. (1037 Budapest, Rádl árok 6.) viseli.

Kunszentmárton, 2020. május 18.


Wenger-Várkonyi Attila
polgármester

- Erről értesülnek:
- Képviselő-testület tagjai
 - Dr. Hoffmann Zsolt jegyző
 - KKÖH Műszaki és Pályázatkezelő Osztály
 - Lidl Magyarország Bt. 3588 Hejőkürt, Ipari terület 1.
 - Kiszelovics Ildikó, 5000 Szolnok, Szántó körút 52. I. lh. II/5.
 - Szikra Zoltán, 5300 Karcag, Jókai utca 22.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról a 139/2020. (V.18.) számú Polgármesteri határozattal (A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján) döntött Kunszentmárton Város Polgármestere.



Szám: Ksz/4050-60/2020.

139/2020.(V.18.) határozat

Beruházással érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendelem el:

Kunszentmárton Város Önkormányzata a településfejlesztési koncepcióról, a településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja értelmében **Kunszentmárton belterületén, a Kossuth Lajos út – Szapáry utca – Hunyadi utca által érintett területen a 3558, 3559, 3560, 3561 helyrajzi számú területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a szomszédos 3555 helyrajzi számú területtől történő telekegyesítés lehetőségével kereskedelmi egység megvalósítása érdekében.**

Kunszentmárton, 2020. május 18.


Wegner-Várkonyi Attila
polgármester

- Erről értesülnek:
- Képviselő-testület tagjai
 - Dr. Hoffmann Zsolt jegyző
 - KKÖH Műszaki és Pályázatkezelő Osztály
 - Lidl Magyarország Bt., 3588 Hejőkürt, Ipari terület 1.
 - Kiszelovics Ildikó, 5000 Szolnok, Szántó körút 52. I. lh. II/5.
 - Szikra Zoltán, 5300 Karcag, Jókai utca 22.

A készülő településrendezési eszköz módosítás tartalmában és egyeztetési eljárásában a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírását figyelembe véve készül.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos

jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet alapján a településrendezési eszköz egyeztetési eljárása: tárgyalásos eljárás.

A település rendelkezik jóváhagyott partnerségi egyeztetésről szóló rendelettel, melyben a településrendezési eszköz egyeztetésében résztvevők tájékoztatásának módját, eszközeit, a javaslatok, vélemények dokumentálását, továbbá a nyilvánosság biztosítását szolgáló intézkedéseket határozta meg. A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályoktól eltérő alkalmazásról szóló 143/2020. (IV.22.) Kormányrendelet alapján folytatja le a település a partnerségi egyeztetést.

A településrendezési eszköz módosítása a településszerkezeti tervet és leírást, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot érinti.

2. Településrendezési javaslatok

2.1. Javasolt településszerkezet és területfelhasználási rendszer

A tervmódosítás a belterületen a jelenleg kisvárosias lakóterületbe sorolt 3558, 3559, 3560, 3561 helyrajzszámú ingatlanokat érinti, a szomszédos 3555 helyrajzszámú településközpont vegyes területbe sorolt ingatlanhoz kapcsolódva fenti helyrajzszámú ingatlanok településközpont vegyes területbe kerülnek átsorolásra.

A településszerkezeti változással a településközpont vegyes terület 3238 m² területtel növekszik, míg ugyanennyi területtel a kisvárosias lakóterület csökken.

2.2. Beépítésre szánt területek

Jelen tervmódosítás a beépítésre szánt területeket érinti. A területfelhasználási változás kategórián belüli, tehát új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

2.3. Beépítésre nem szánt területek

Jelen tervmódosítás beépítésre nem szánt területre nem vonatkozik.

2.4. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

Jelen tervmódosításnál a településszerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemeket nem érinti. A változás közterületekkel határolt tömbön belüli, így új nyomvonal kijelöléssel nem jár. A kereskedelmi egység parkolója a településközpont vegyes területen belül kerül kialakításra.

2.5. Védelmi és korlátozó elemek

A tervezéssel érintett terület a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik, azonban a belterületi beépített terület nem természetvédelmi terület és nem része a Natura 2000 közösségi jelentőségű védett természeti területeknek sem. A tervezéssel érintett területen természetvédelmi szempontból sem jogszabály által sem Földhivatal által bejegyzett védelem nem található.

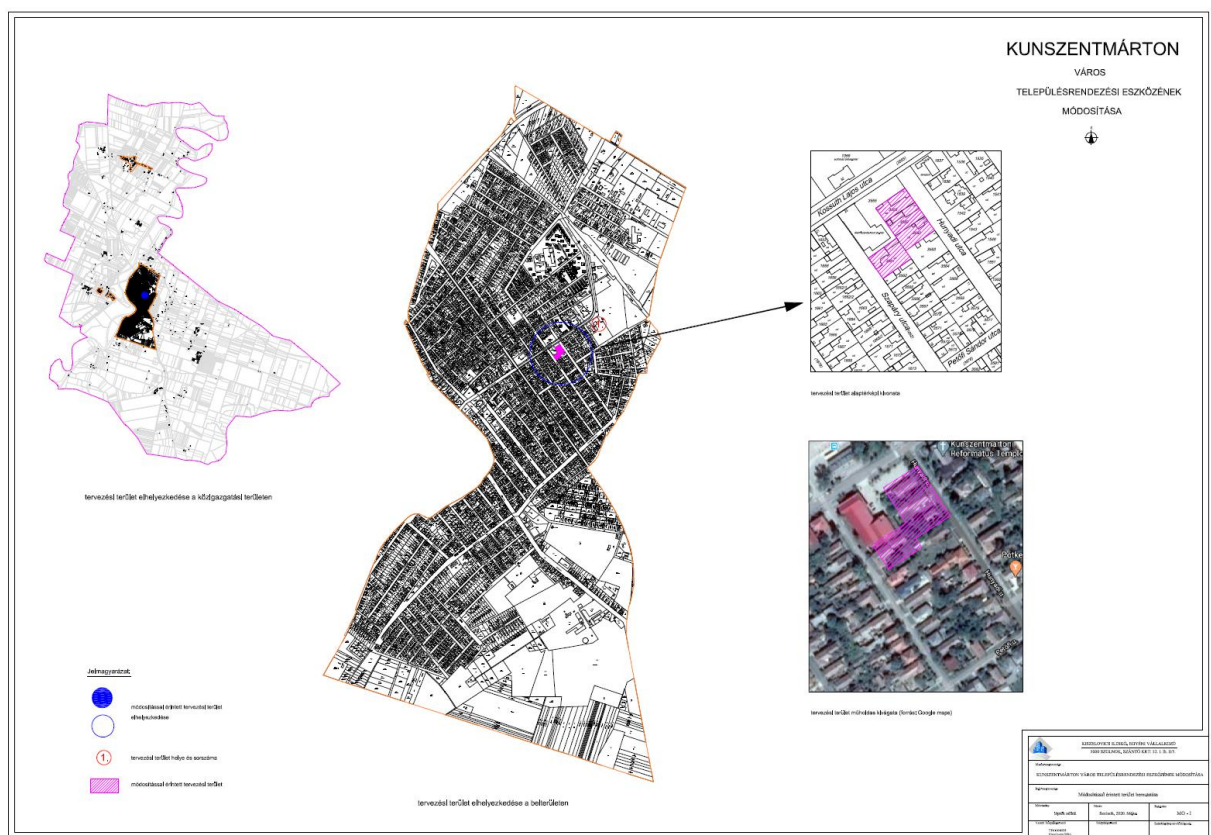
Kunszentmárton Város Településrendezési Eszközének Módosítása

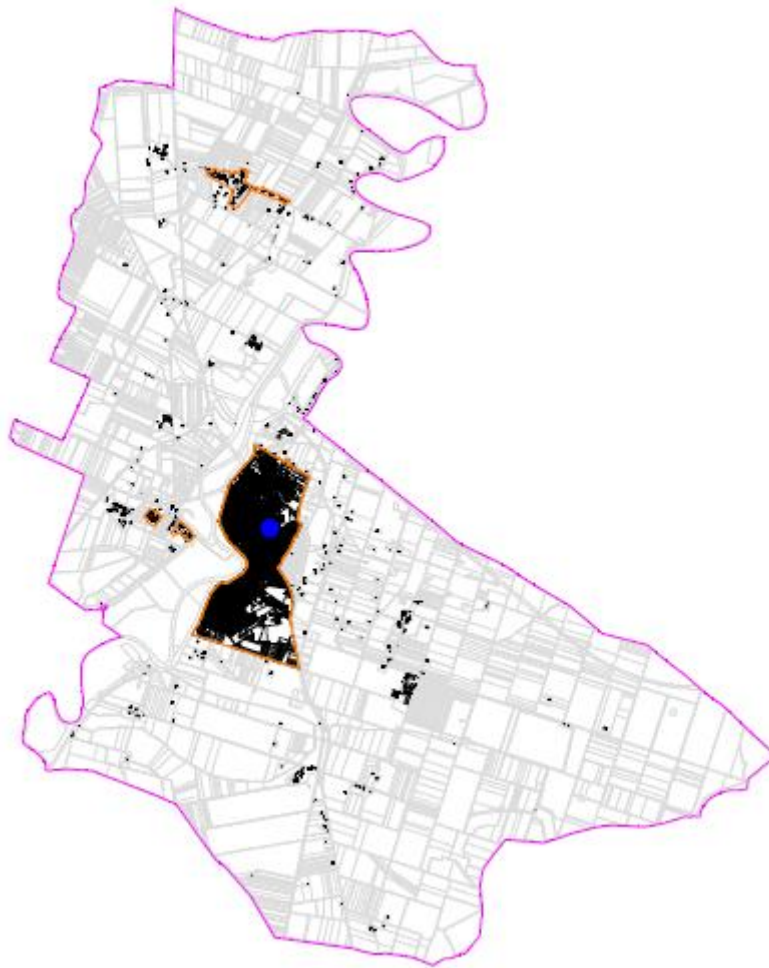
A tervezéssel érintett terület a vízminőségvédelmi terület része. A terület teljes közművesítéssel ellátott.

2.6. Változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

A településrendezési terv módosítással érintett terület:

A tervezési terület (a 3558, 3559, 3560, 3561 helyrajziszámú ingatlanok) a belterület frekventált részén a Kossuth Lajos utcán található a városi buszpályaudvarral szembeni tömbben. A módosítás során új, beépítésre szánt terület nem alakul ki.

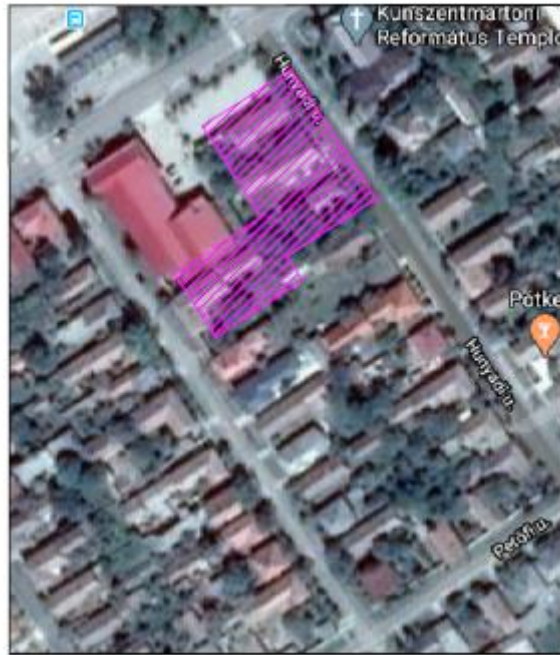




Tervezéssel érintett terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



Tervezéssel érintett terület helyszínrajza (lila sraffozással jelölve)



Tervezéssel érintett terület műholdas felvétele (lila sraffozással jelölve) Forrás: Google maps

Kunszentmárton Város Településrendezési Eszközének Módosítása

Kunszentmártoni Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Kunszentmárton 5441 Kerületiház utca 6

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

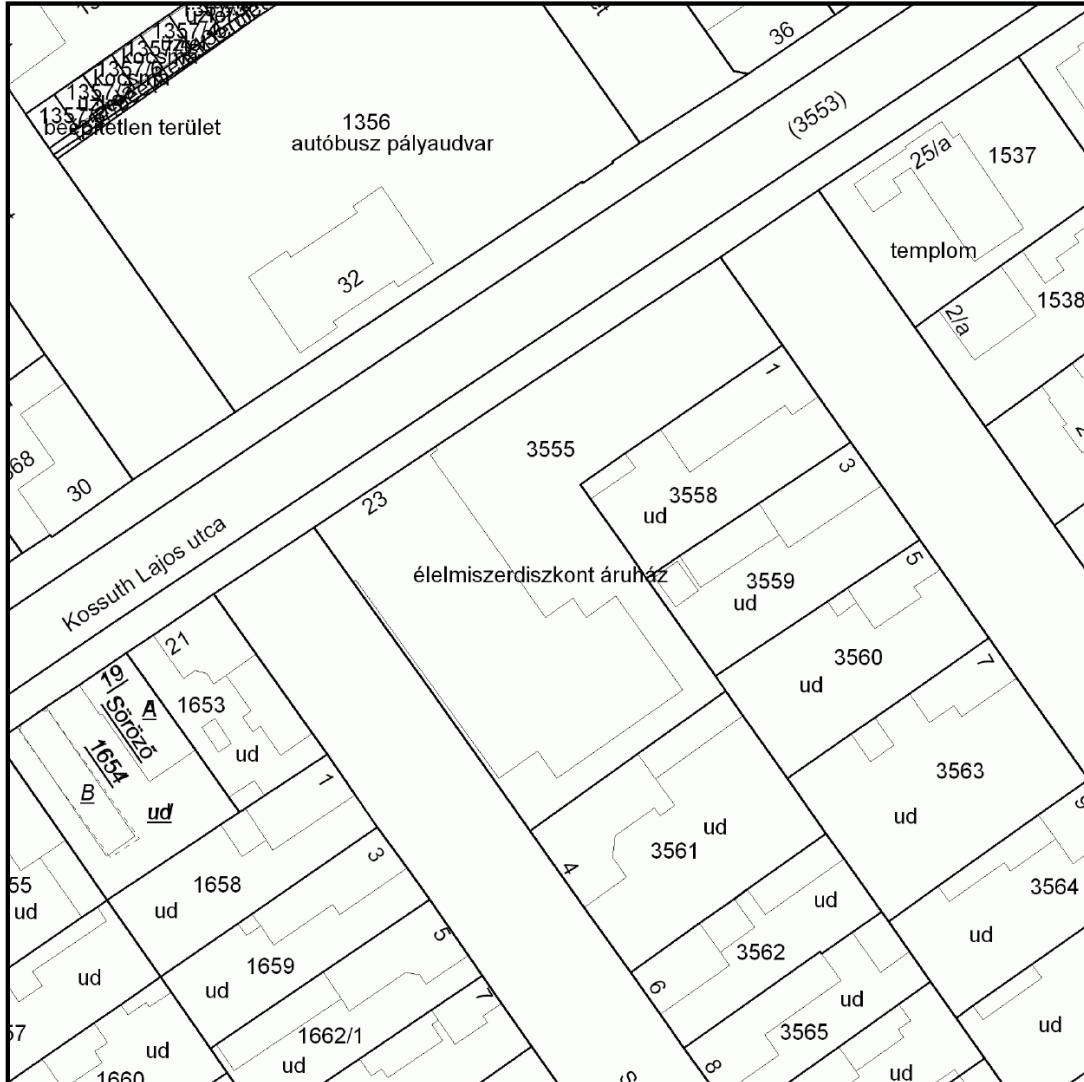
2020.01.22 16:37:02

Helyrajzi szám: KUNSZENTMÁRTON belterület 3555

Megrendelés szám: 7/31/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 14041520002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Földhivatali térképmásolat a rendezéssel érintett területről

Kunszentmárton Város Településrendezési Eszközének Módosítása

Fotók a rendezéssel érintett területről (felvétel: 2020. május hó)



Kunszentmárton, Kossuth Lajos utca, jelenleg településközpont vegyes területbe sorolt terület



Utcakép a Kossuth Lajos utca felől a településközpont vegyes területbe sorolt telekkel



Kossuth Lajos utca – Hunyadi utca csatlakozás és Hunyadi utca utcakép



Kossuth Lajos utca – Szapáry utca csatlakozás és Szapáry utca utcakép

Szakági alátámasztó munkarészek:

1.	Tájrendezési	Szaktervező bevonása nélkül készült, a jelenlegi és a tervezett állapot és a hatályos terv figyelembevételével.
2.	Környezetalakítási	Szaktervező bevonása nélkül, a jelenlegi és a tervezett állapot és a hatályos terv figyelembevételével.
3.	Közlekedési	Szaktervező bevonása nélkül készült, a jelenlegi és a tervezett állapot, a beruházó által biztosított helyszínrajz és a hatályos terv figyelembevételével.
4.	Közművesítési	A terület közművesítést nem igényel, szaktervező bevonása nélkül készült a meglévő állapot figyelembevételével.
5.	Elektromos energia közmű	A tervmódosítás szaktervező bevonása nélkül készült a jelenlegi állapot figyelembevételével.
6.	Hírközlési	Szaktervező bevonása nélkül készült, a jelenlegi állapot figyelembevételével

A módosítás nem igényel szaktervező bevonását, így szaktervező bevonása nélkül készült.

Az alátámasztó munkarészekhez felhasználásra került a jelenleg hatályos településrendezési eszköz alátámasztó munkarésze, valamint a beruházó által rendelkezésre bocsátott tervdokumentáció.

Tervezési feladat:

A változással érintett területek területfelhasználási változása, szabályozása, valamint ennek megfelelően az írásos munkarészek tervezési területre történő aktualizálása (szerkezeti terv leírása, helyi építési szabályzat), továbbá a rendezéssel érintett területre vonatkozóan az alátámasztó szakági munkarészek kiegészítése a településrendezési feladat.

A módosítás során új, beépítésre szánt terület nem alakul ki, így a biológiai aktivitásérték szintentartásának kimutatása nem szükséges, azonban a számítás elvégzése igen, mely a szerkezeti terv része.

➤ **Módosítás általános célja:**

Kunszentmárton Város Önkormányzatának Képviselő - testület jelen tervmódosítással a Képviselő - testület által elfogadott hatályos településrendezési eszközt a belterületen, a jelenleg kisvárosias lakóterületbe sorolt terület településközpont vegyes területbe történő sorolásával módosítja.

A megvalósuló projekt céljai:

- A város kereskedelmi ellátásának növelése.
- A jelenleg hasznosítás nélküli volt kereskedelmi egység újrahasznosítása kereskedelmi funkcióval.
- A településrendezési eszköz módosítással a kereskedelmi egységhez szükséges parkolóterület biztosítása.
- A jelenleg rendezetlen terület rendezése, mely által esztétikus a város központi, frekventált részéhez illő terület jön létre.

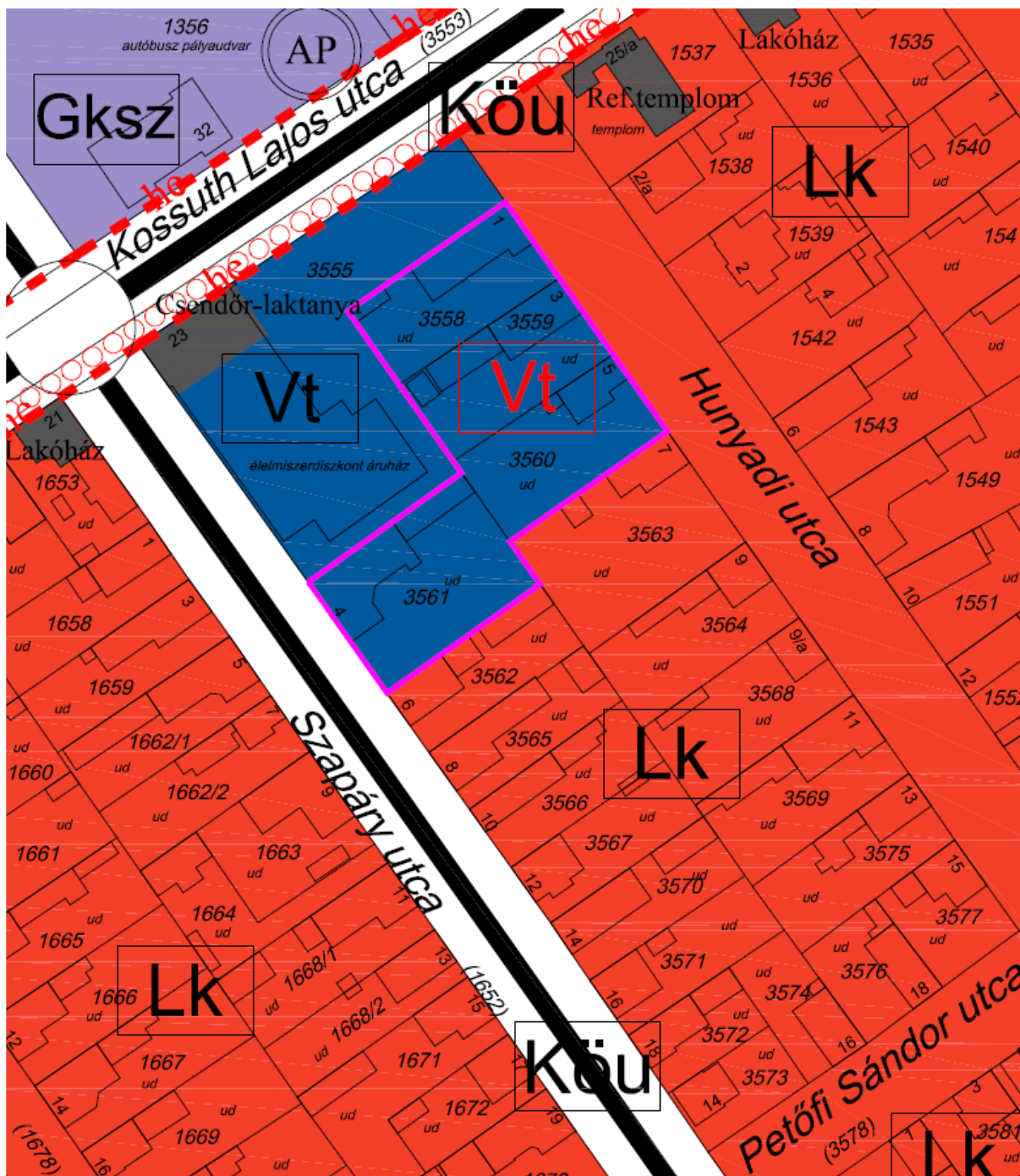
2.7. Településszerkezeti változások

Kunszentmárton Város jelenleg hatályos településszerkezeti terve a tervezéssel érintett területet kisvárosias lakóterületbe sorolja.



71/2020. (III.26.) Képviselő - testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv részlet

Jelen településszerkezeti terv módosítás a tervezéssel érintett terület vegyes területfelhasználásba, ezen belül településközpont vegyes területbe sorolja. A területen a lakó, intézményi és szolgáltató funkció épületei, építményei helyezhetők el. A közterületekkel határolt tömb egy része településközpont vegyes terület, mely területhez fizikailag kapcsolódik a jelenleg termódosítással érintett terület. A településközpont vegyes terület nagysága a termódosítás eredményeként növekszik.



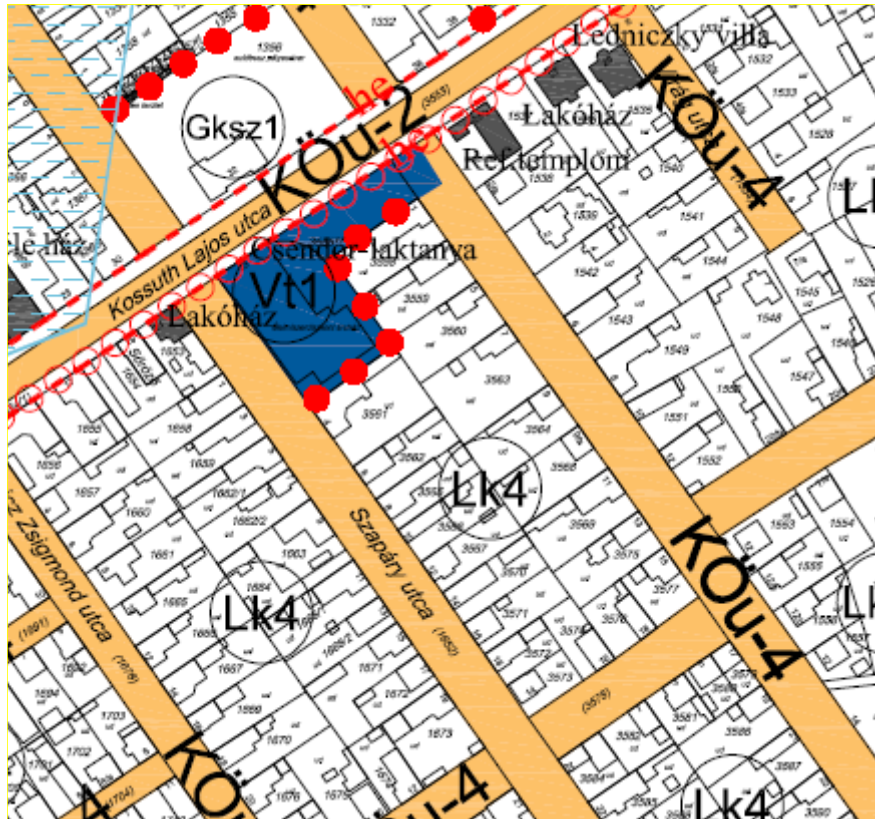
Településszerkezeti terv módosítás javaslat (piros Vt jellel jelölve és lehatárolva a tervezéssel érintett terület)

2.8. Szabályozási változások

Jelen szabályozási terv módosítás a tervezéssel érintett területet Vt1 (településközpont vegyes) építési övezetbe sorolja. A hatályos helyi építési szabályzat településközpont vegyes területre vonatkozó előírásai nem változnak, csak a tervezéssel érintett terület átsorolásra kerül.

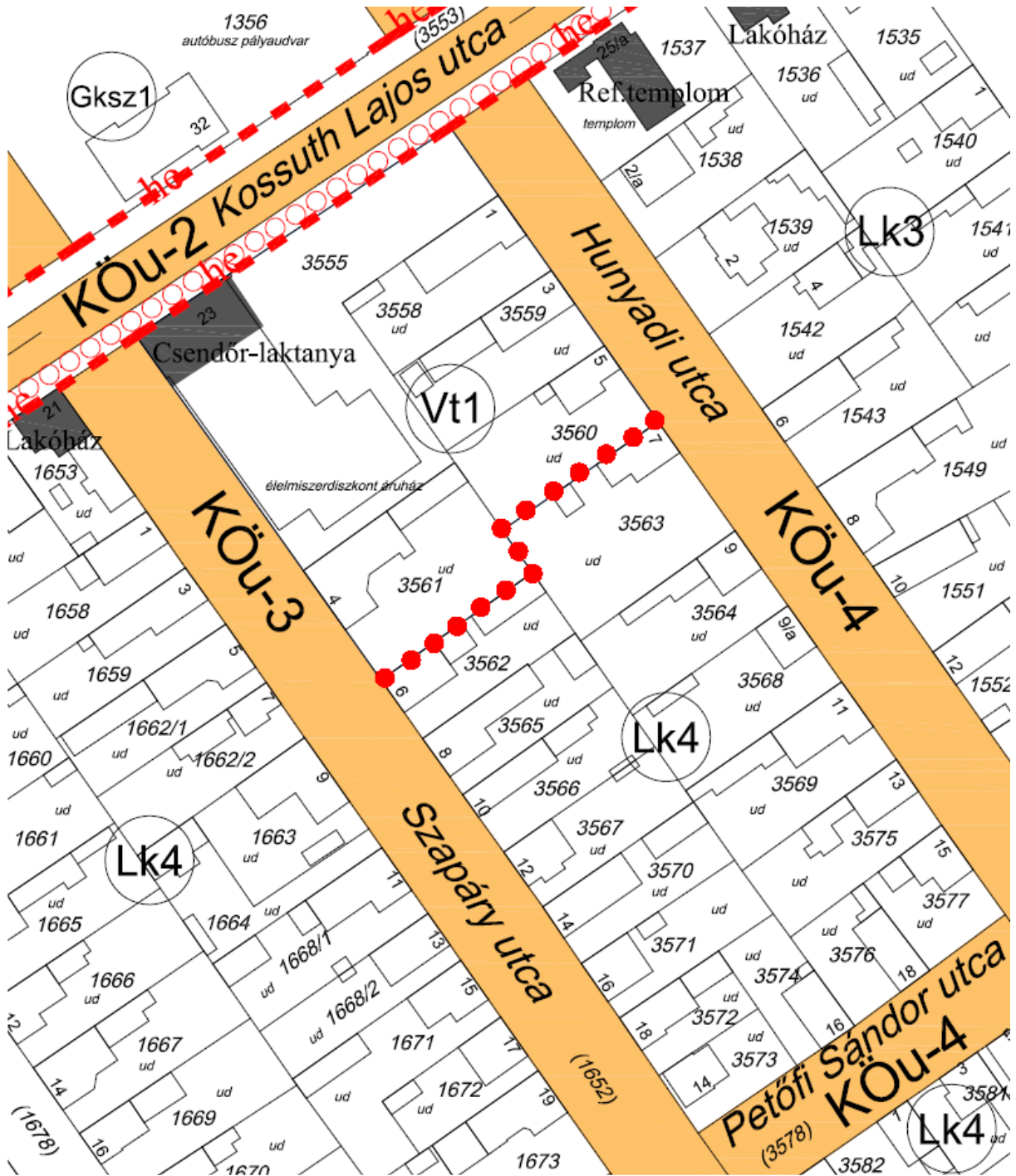
A módosítással érintett terület a termódosítás előtt Lk4 építési övezetbe sorolt.

Kunszentmárton Város Településrendezési Eszközének Módosítása



9/2020. (III.27.) Önkormányzati Rendelettel jóváhagyott szabályozási terv részlet

Kunszentmárton Város Településrendezési Eszközének Módosítása



Javasolt szabályozási terv módosítás

Előírások a Vt1 építési övezetre vonatkozóan:

„17. Településközpont vegyes terület

- 21. § (1) Vt1 – jelű építési övezet: Kunszentmárton városközpontjának területe.**
- a) A településközpont vegyes területen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 16.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület
 - b) Az építési övezetben telkenként max. 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el, egymás funkciójának zavarása nélkül.
 - c) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület méret: 1000 m².
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 80 %.
 - e) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló, a 20,00 m –nél szélesebb és saroktelek esetén az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető.
 - f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság lakóépület esetén: 6,00 m.
Intézmény megengedett legnagyobb épületmagassága max. 9,00 m lehet.
 - g) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 10 %.
 - h) Az építési övezetben az előkert mérete: K (kialakult)
 - i) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - j) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak közműellátás céljából létesíthető.
 - k) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
 - l) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - la) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - lb) hulladéktartály – tároló,
 - lc) kerti építmény,
 - ld) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.”

➤ Várható hatások elemzése:

A településközpont vegyes terület bővítésével az egykori kereskedelmi egység ismét ilyen funkciót kapna. A városban a szükséges kereskedelmi ellátás ezáltal növekedne, a jelenleg rendezetlen, üresen álló épület hasznosítása megtörténne. A megvalósuló beruházás révén a terület környezetrendezése megvalósul, esztétikus településképből illő változások jönnek létre. A megépítendő parkoló a kereskedelmi egység parkolását biztosítaná.

A tervezett kereskedelmi létesítmény a meglévő szomszédos kereskedelmi, szolgáltató létesítmények (ruházati bolt, patika, cukrászda, pékség) és a tervezési területtel szemben lévő városi buszpályaudvarral egy alközpontot hoz létre, mely a város főbb kereskedelmi, szolgáltató, intézményi, lakó, vagyis településközponti tengelyét meghosszabbítaná.

A beruházás az építési és a működési időszakban is új munkahelyek teremtésével jár.

Jelen termódosítással megvalósuló területfelhasználási változás a lakókörnyezetre negatív hatással nincs, a természeti környezetet károsan nem befolyásolja.

A termódosítás érinti a szerkezeti tervet, területfelhasználási változás történik.

➤ Normativitás vizsgálata:

A tervezéssel érintett terület közterületekkel határolt tömbjének egy része településközpont vegyes terület, míg többi része kisvárosias lakóterület. A tömbön belül kerül sor a kisvárosias lakóterület átminősítésére annak érdekében, hogy a kereskedelmi egység megvalósulhasson. A kialakuló településközpont vegyes terület azonos építési övezetbe kerül így a területen a normativitás biztosított.

A terv feldolgozásának technikai részletei:

Kunszentmárton Város településrendezési eszközök módosítása, a Kiszelovics és Társa Településtervező Kft. (vezető településrendező tervező: Kiszelovics Ildikó) által készített hatályos településrendezési eszközök felhasználásával, annak szöveges és rajzi munkarészeinek módosításával történik. A termódosítással érintett terület földhivatali térképkivonatát a Beruházó biztosította a tervezési feladathoz.

Új, beépítésre szánt területek kijelölésének vizsgálata

Jelen termódosítás új, beépítésre szánt területet nem jelöl ki, a módosítás a jelenlegi beépítésre szánt területen történik.

Tervezési előzmények, magasabb szintű tervek

A rendezési terv módosítása során a tervezés alapjául szolgáltak:

Kunszentmárton Város Településrendezési Eszközének Módosítása

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)
- Jász – Nagykun – Szolnok Megye Területrendezési Terve (MTrT - jóváhagyott, 2020.)
- Jóváhagyott Településszerkezeti terv (jóváhagyva a 71/2020. (III.26.) Képviselő – testületi határozattal, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat a 9/2020. (III.27.))



Fejlesztéssel érintett terület elhelyezkedése Kunszentmárton belterületén

Népesség, demográfia

Részletesen Kunszentmárton Város településrendezési eszköze megalapozó vizsgálatának 1.7.1. fejezete tartalmazza. Jelen településrendezési eszköz módosításra nincs hatással.

Jelen településrendezési eszköz módosítás a népesedési folyamatot nem érinti.

Foglalkoztatás

Részletesen a foglalkoztatásról a megalapozó vizsgálat 1.7.1. fejezete ír.

Jelen településrendezési eszköz módosítás eredményeként megvalósuló kereskedelmi egység a foglalkoztatásra nézve pozitív hatással bír, új munkahelyek valósulnak meg, mely a város fejlesztési elképzeléseivel, céljaival összhangban áll.

Lakóterület, lakáshelyzet, építmények

A lakáshelyzettel, lakóterülettel a megalapozó vizsgálat 1.7.1. és 1.10.5. fejezete, valamint az 1.14.5. fejezete foglalkozik.

Ez a fejezet jelen településrendezési eszköz módosításra nézve nem releváns.

Intézmények, intézmény területek

Az intézményekkel, intézményterületekkel a megalapozó vizsgálat foglalkozik.

Jelen településrendezési eszköz módosítás eredményeként megvalósuló kereskedelmi egység a kereskedelmi ellátást növeli. A további intézményekre nézve jelen településrendezési eszköz módosítás nem releváns.

Ipar, iparterületek, gazdasági területek

Az iparterületekkel, gazdasági területekkel a megalapozó vizsgálat foglalkozik.

Ez a fejezet jelen településrendezési eszköz módosításra nézve nem releváns.

Külterület, mezőgazdasági üzemi területek

A külterületekkel, mezőgazdasági üzemi területekkel a megalapozó vizsgálat foglalkozik.

A külterület, mezőgazdasági üzemi területek jelen településrendezési eszköz módosítás szempontjából nem relevánsak.

Turizmus

A turizmussal a megalapozó vizsgálat foglalkozik.

Ez a fejezet jelen településrendezési eszköz módosításra nézve nem releváns.

Környezeti, társadalmi, gazdasági vizsgálat

A településrendezési terv módosítás az épített környezetre nézve pozitív hatású. A megvalósuló kereskedelmi egység a helyi védelem alatt álló épület homlokzati elemeit megőrzi, az épület újrahaznosítása biztosítottá válik. Társadalmi hatása az alközpont kialakulásával érezhető, gazdasági hatása áttételesen a munkahelyteremtés révén biztosított. Fentiek alapján a településrendezési eszköz módosítás a környezetre, a társadalomra és gazdaságra nézve pozitív hatású.

Jelen településrendezési eszköz módosítással a **környezet terhelése negatívan nem változik.**

Magasabb rendű tervekkel való összhang

Területfelhasználási változás történik, a fejezet a szerkezeti terv leírás része.

Normatív területfelhasználás és normatív szabályozás

Területfelhasználási változás történik, azonban tömbön belül két területfelhasználás van jelenleg és ezen területfelhasználási kategóriák nagysága változik, így jelen településrendezési eszköz módosítás figyelembe veszi a normatív területfelhasználást és normatív szabályozást.

Új beépítésre szánt területek kijelölése

A településrendezési terv módosítás révén új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Földminőség védelem

A terület kivett belterületi terület, így a földminőség védelem nem releváns.

Tervezett projekt ismertetése

A tervezéssel érintett terület mellett a 3555 hrsz-ú ingatlanon évekkel ezelőtt kereskedelmi egység működött, azonban jelenleg az épület üresen áll. A tervezett kereskedelmi egység az előző funkció szerinti, mely funkcióra az épület kisebb belső átalakítással, a homlokzat védett elemeinek megőrzése mellett kerül sor. A kereskedelmi egység parkolóterületének biztosítása jelen tervmódosítással átsorolásra kerülő terület egy részén bontással felszabaduló területen kerül sor. A kereskedelmi egység parkolóterületének biztosítása így telken belül biztosítottá válik.

Helykiválasztás alátámasztása

A kereskedelmi egység helykiválasztását az alábbiak indokolták:

- A tervezéssel érintett területtel kibővülő ingatlanon lévő épület korábban is kereskedelmi egység volt
- a terület központi, frekventált területen helyezkedik el
- a terület közlekedési szempontú megközelítése biztosított
- a terület teljes közművesítése megoldott
- a terület útkapcsolattal rendelkezik
- a megvalósuló kereskedelmi egység a jelenleg hasznosítatlan épületnek újra funkciót ad
- a védett homlokzat megtartásával a településképp pozitívan változik

3. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

Jelen szakági munkarészek a tervezési feladatot figyelembe véve szaktervező bevonása nélkül készültek.

3.1 Közlekedési javaslat

A közlekedési vizsgálat a megalapozó vizsgálat 1.15. fejezetében található részletesen.

A tervezéssel érintett terület Kunszentmártonban a Kossuth Lajos utca mellett, a buszpályaudvarral szemben található.

A tervezéssel érintett területet határolja a Kossuth Lajos utca – Hunyadi utca – Petőfi Sándor utca – Szapáry utca.

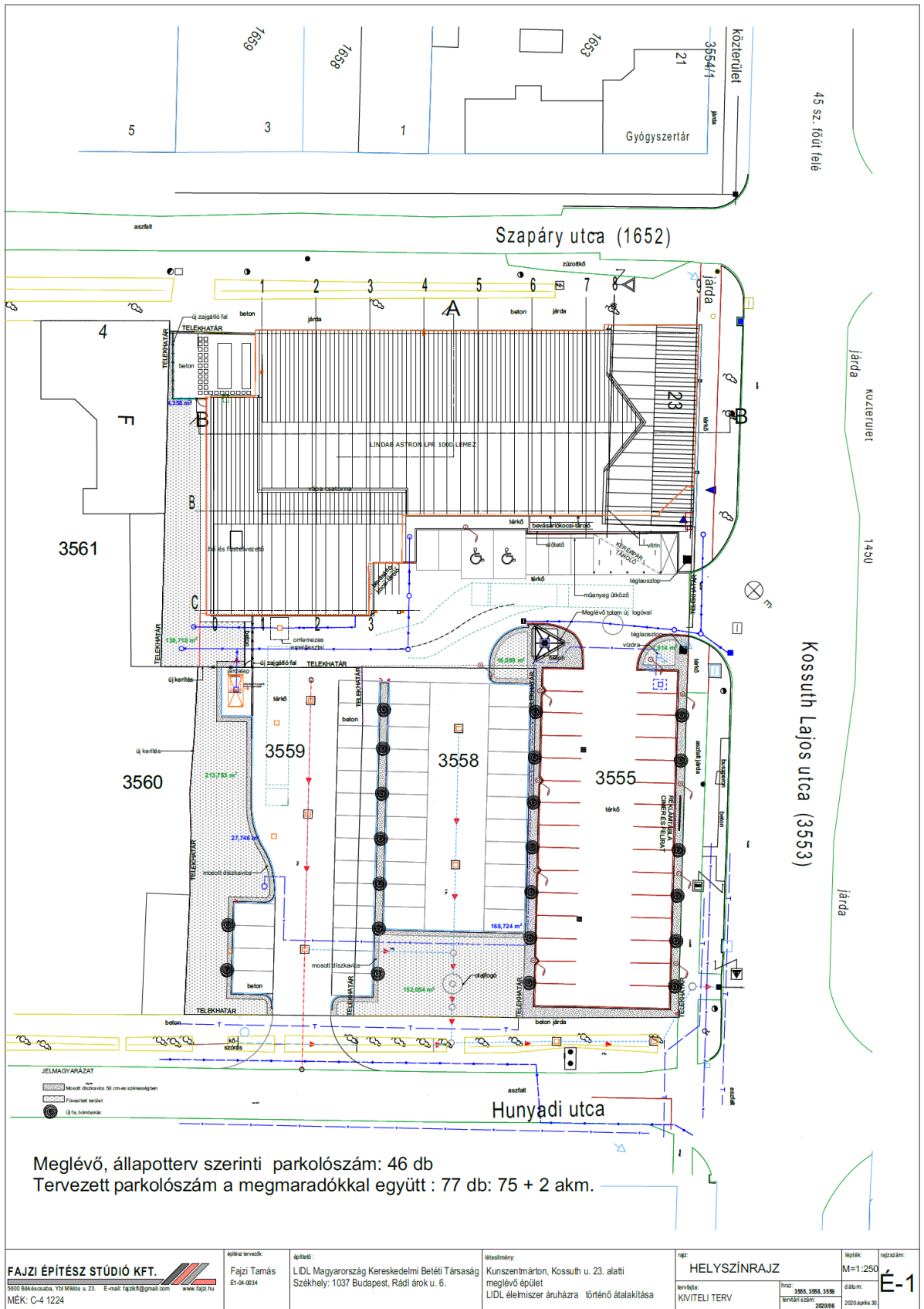
A Kossuth Lajos utca és a Szapáry utca meglévő gyűjtőutak, a Petőfi Sándor és Hunyadi utca pedig települési kiszolgálóút kategóriába tartoznak.

Új útkapcsolat kialakításra nem kerül sor.

A kereskedelmi egységhez tartozó parkolóterület a jelenlegi parkolóterület kibővítésével lesz megoldva.

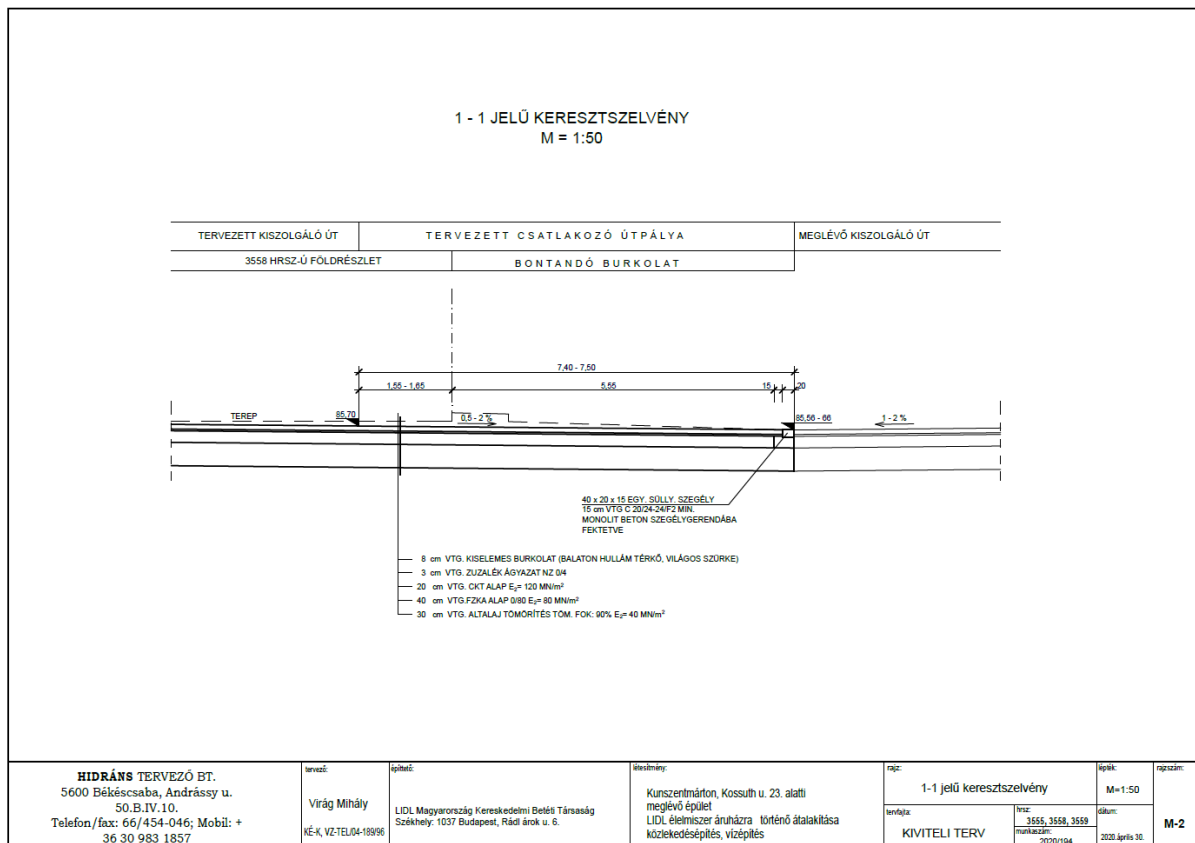
A kereskedelmi egységhez jelenleg 46 db parkolóhely került kialakításra, mely bővítésre kerül, így összesen 77 db lesz a parkolóhelyek száma, melyből 2 db akadálymentes.

Kunszentmárton Város Településrendezési Eszközének Módosítása



Parkoló terület (Beruházó által biztosított helyszínrajz)

Részletes helyszínrajz (Beruházó által biztosított helyszínrajz)



Keresztmetszvény (Beruházó által biztosított terv)

Új építmények környezetének tervezésekor a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és üzemeltetésére a területet és az utat biztosítani kell.

A településrendezési terv módosítás megvalósításakor a munkálatok során az érintett építményekhez vezető utakat szabadon és olyan állapotban kell tartani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek közlekedésére és működtetésére, valamint a közterületi tűzcsapokat állandóan hozzáférhetően kell tartani, azokat eltorlaszolni még ideiglenes jelleggel sem szabad az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.5.) BM. rendelet 72.§ (8) bekezdése alapján.

Jelen tervmódosítás a kerékpáros, gyalogos, vasúti, tömeg és légi közlekedést nem érinti.

3.2 Víziközművek fejlesztési javaslata

Jelen tervmódosítás a belterületen tervezett településközpont vegyes terület bővítése.

A jelenlegi kisvárosias lakóterület kerül településközpont vegyes területbe átsorolásra.

A terület teljes közművel ellátott, így a vezetékes vízellátás, szennyvízelvezetés és csapadékvíz elvezetés megoldott. A településközpont vegyes területen korábban is kereskedelmi létesítmény volt, a tervezett létesítmény funkciója is ugyanaz, így jelentős többlet vízigénnyel nem kell számolni.

A parkoló csapadékvíz elvezetése az engedélyezési eljárás során tervezésre kerül.

Javasolt a parkoló területén zárt burkolatok helyett a beszivárogtatást lehetővé tevő, hézagos, vízáteresztő burkolt felületek kialakítása a csapadékvíz elvezetés érdekében.

A fejlesztendő ingatlanok csapadékvíz elvezetésének műszaki megoldásait úgy kell kialakítani, hogy az illeszkedjen a települési csapadékvíz elvezetéshez, valamint összhangban legyen a települési vízkár-elhárítási tervével.

Javaslatok a tervezéssel érintett területre vonatkozóan:

- Javasolt a tetővizek és a burkolt felületen összegyülekező vizek visszatartása
- A nagyméretű burkolt felületről érkezővizek gyors ütemű összegyülekezése nagy csúcs – vízhozamok levezetését teszik szükségessé, ezért a belvízveszélyes területeken törekedni kell záportározók kialakítására az elvezető rendszer terhelésének mérséklése céljából.
- Parkos területek kialakítása vagy megújítása során javasolt pl: beszivárogtató kavicsdrének, valamint fűborítású árkok és rézsűk alkalmazása
- Egyes területek beépítettség növelésének tervezése során a víziközmű munkarészekben vízműtani számítás alapján meg kell határozni az elvezetésre kerülő csapadékvíz mennyiségét, meg kell nevezni a befogadját, valamint meg kell vizsgálni a befogadás feltételeit. Elégtelen bevezetési feltételek mellett gondoskodni kell a vízvezető műszaki létesítmények védképes állapotban tartásáról, esetleges bővítéséről, átépítéséről, a káros vizek problémamentes levezetésének biztosítása érdekében.
- Az érintett területeken törekedni kell a keletkezett csapadékvíz helyszíni tározására, vízvisszatartásra.

Jelen településrendezési terv módosításnál a jelenlegi funkció és használathoz képest többlet csapadékvíz mennyiséggel nem kell számolni.

A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 29§ (1) bekezdése az önkormányzat feladatáknak határozza meg a településen az oltóvíz nyelési lehetőségek biztosítását, ezért a vízhálózat átalakítása, korszerűsítése esetén a 28/2011 (IX.6.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról előírásai alapján az oltóvizet biztosítani kell.

A víziközmű vizsgálat a megalapozó vizsgálat 1.16.1. fejezetében található részletesen, mely vizsgálat kiegészítése nem szükséges.

Figyelembe veendő jogszabályok:

-123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről.

- 83/2014 (III.14.) Korm. rendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról

219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről

220/2004 (VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelméről.”

3.3 Energia közműfejlesztési javaslat

Villamosenergia ellátás

Jelen termvmódosítás a belterületen a meglévő településközpont vegyes terület bővítésére vonatkozik, mely kisvárosias lakóterületből kerül átsorolásra.

A terület energiaellátása biztosított.

Védőtávolságok:

Védőtávolság tekintetében betartandók a **2/2013 (I.22) NGM** rendelet előírásai

A település rendezési tervének megvalósításakor a meglévő vezetékekre, transzformátorállomásokra a 2/2013. NGM rendelet – a villamosművek biztonsági övezetéről – előírásai betartandók!

Az alábbi előírásokat a tervezés során figyelembe kell venni, a kivitelezés során be kell tartani:

- az érvényben lévő vonatkozó szabványokat (MSZ 151; MSZ 13207/2000; MSZ 7487/2-80; MSZ 447:1988),
- 382/2007. (XII.23.) Korm. Rendelet az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról,
- 2/2013 .NGM rendelet a villamosmű biztonsági övezetéről.

Gázellátás

Jelen termvmódosítás a belterületen a meglévő településközpont vegyes terület bővítésére vonatkozik, mely kisvárosias lakóterületből kerül átsorolásra.

A terület gázellátása biztosított.

Ásványi nyersanyag lelőhely

Jelen termvmódosítás a belterületen a meglévő településközpont vegyes terület bővítésére vonatkozik, mely kisvárosias lakóterületből kerül átsorolásra.

Ásványi nyersanyag lelőhely szempontjából jelen településrendezési eszköz módosítás nem releváns.

3.4 Hírközlési javaslat

Jelen termvmódosítás a belterületen a meglévő településközpont vegyes terület bővítésére vonatkozik, mely kisvárosias lakóterületből kerül átsorolásra.

A terület hírközlési ellátása biztosított.

3.5 Környezetalakítási javaslat

Jelen termvmódosítás a belterületen a meglévő településközpont vegyes terület bővítésére vonatkozik, mely kisvárosias lakóterületből kerül átsorolásra.

A környezetalakítással részletesen a megalapozó vizsgálat 1.17. fejezete tartalmazza.

A létesítmény tervezése és megvalósítása során betartandó a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény.

A tervezett munkák nem lehetnek ártalmasak a környezetre és nem szennyezhetik azt.

A szerelés során esetleg használt, technológiai szempontból indokolt, környezetre káros segédanyagokat biztonságosan kell tárolni. A munkavégzés befejezése után a veszélyes anyagok biztonságos elszállításáról gondoskodni kell.

A kivitelezési munkák alatt keletkező valamennyi hulladékot el kell szállítani, a szállítást úgy kell végezni, hogy a környezetet ne veszélyeztesse.

A munkaterületen lévő szerelési anyagokat, kitermelt földet, stb. úgy kell elhelyezni, hogy az a csapadékvíz elfolyását ne akadályozza.

Fejlesztésekre vonatkozó környezetvédelmi javaslatok a belterületen tervezett településközpont vegyes terület bővítése érdekében

Hulladékgazdálkodás

- A fejlesztési területen a kivitelezés során keletkező hulladékok gyűjtése, szállítása, a kivitelező feladata, a vonatkozó hulladékgazdálkodási rendeletekben foglaltak szerint.

Levegőtisztaság-védelem

- A kivitelezés során a gépjárművek és a munkagépek okozhatnak rövid ideig tartó, kis mértékű levegő szennyezést, ill. por emissziót.

Vízminőség-védelem, vízgazdálkodás

- A terület beépítése esetén a tetőfelületről lefolyó csapadékvíz a csapadékvíz elvezető rendszerbe jut.

Természetvédelem

A fejlesztési terület környezete nem áll természeti védelem alatt.

Biológiai aktivitásérték

Biológiai aktivitásérték számítás

A 18/2010. (V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007. (IV.3.), a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló ÖTM rendelet szerint

Jelen településrendezési terv módosítás területfelhasználási változással jár, azonban új, beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitásérték szintentartás kimutatás nem szükséges, azonban a számítást el kell végezni.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Területfelhasználás	Hatályos TSZT			Javasolt TSZT		
	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
Falusias lakóterület (Lf)	101,13	2,4	242,712	101,13	2,4	242,712
Kertvárosias lakóterület (Lke)	129,56	2,7	349,812	129,56	2,7	349,812
Kisvárosias lakóterület (Lk)	110,36	1,2	132,432	110,04	1,2	132,048
Vegyes területek						
Településközponti vegyes terület (Vt)	17,90	0,5	8,95	18,22	0,5	9,11
Gazdasági területek						
Kereskedelmi szolgáltató (Gksz)	29,82	0,4	11,928	29,82	0,4	11,928
Ipari (Gip)	125,34	0,4	50,136	125,34	0,4	50,136
Különleges terület:						
Vízmű (Kv)	1,99	1,5	2,985	1,99	1,5	2,985
Sportcsarnok (Kcs)	1,38	1,5	2,07	1,38	1,5	2,07

Kunszentmárton Város Településrendezési Eszközének Módosítása

Sportpálya (Ksp)	15,5	3	46,5	15,5	3	46,5
Idegenforgalmi célú (Ktur)	23,18	1,5	34,77	23,18	1,5	34,77
Mezőgazdasági üzemi (Kmű)	114,52	0,7	80,164	114,52	0,7	80,164
Szennyvíztisztító telep (Kszv)	3,38	0,1	0,34	3,38	0,1	0,338
Üdülőtérület						
Üdülőlázas (Üh)	14,06	2,7	37,962	14,06	2,7	37,962
Beépítésre szánt terület összesen:	688,12		1000,759	688,12		1000,759
Beépítésre nem szánt terület:						
Közlekedési és közműterület:						
Autópályák, autóutak, valamint főutak	309,78	0,5	154,89	309,78	0,5	154,89
Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák	264,49	0,6	158,69	264,49	0,6	158,69
Vasút (Kök)	46,04	0,6	27,62	46,04	0,6	27,624
Zöldterület:						
Zöldterület (Z)	5,90	6	35,40	5,9	6	35,4
Erdő terület:						
Védelmi erdő (Ev)	461,14	9	4150,26	461,14	9	4150,26
Gazdasági erdőterület (Eg)	641,43	9	5772,87	641,43	9	5772,87
Mezőgazdasági terület:						
Általános mezőgazdasági terület (Má)	11279,55	3,7	41734,335	11279,55	3,7	41734,335
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	43,28	5	216,4	43,28	5	216,4
Természetközeli terület:						
Természetközeli terület (Tk)	3,57	8	28,56	3,57	8	28,56
Vízgazdálkodási terület:						
Vízgazdálkodási terület (V)	542,26	6	3253,56	542,26	6	3253,56
Különleges beépítésre nem szánt terület:						
Temető, kegyeleti park (Kbt)	11,79	3,2	37,728	11,79	3,2	37,728
Vásártér (Kbv)	2,96	1,2	3,552	2,96	1,2	3,552
Bányatelek (Kbb)	47,1	0,2	9,42	42,67	0,2	8,534
Megújuló energia hasznosítására (KbEn)	10,36	3,2	33,152	10,36	3,2	33,152
Horgászto (Kbho)	9,47	3,2	30,304	9,47	3,2	30,304
Sportpálya (Kksp/Kbsp)	0,09	6	0,54	0,09	6	0,54
Szabadstrand (Kbsza)	1,5	3,2	4,8	1,5	3,2	4,8
Beépítésre nem szánt terület összesen:	13677,6		55651,20	13677,6		55651,20
BIA érték közigazgatási területre össz.:	14365,8		56651,96	14365,8		56651,74

Kunszentmárton teljes közigazgatási területének jelenleg hatályos TSZT szerinti biológiai aktivitásértéke: 56 651,96

Kunszentmárton teljes közigazgatási területének TSZT módosítás utáni biológiai aktivitásértéke: 56 651,74

A termódosítás eredményeként az aktivitásérték -0,224 értékkel csökken, azonban a szintentartás kimutatása, miután új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, nem követelmény. A jelenleg hatályos TSZT +18,57 biológiai aktivitásérték többlettel rendelkezik, mely többlet a jelen termódosítással -0,224 értékmutatóval csökkent, így a település biológiai aktivitásérték többlete: +18,35.

Ásványvagyon védelme

Az ásványvagyon védelme, valamint az illegális ásványi nyersanyag kitermelés megakadályozása érdekében a tervezéssel érintett területen tervezett építkezésekhez csak legális kitermelőhelyekről származó ásványi nyersanyag használható fel.

3.6 Tájrendezési javaslat

FEJLESZTÉSI TERÜLET

Jelen termódosítás a belterületen a meglévő településközpont vegyes terület bővítésére vonatkozik, mely kisvárosias lakóterületből kerül átsorolásra.

A tervezési terület természetvédelemmel nem érintett.

Javasolt a megvalósuló kereskedelmi egység környezetének rendezése, a meglévő utcafásítás megtartása. javasoljuk, hogy a parkolóba minimum 6 parkolóhelyenként lombos fát telepítsenek.



3.7 Örökségvédelem

Kunszentmárton Város Képviselő – testülete 2017-ben hagyta jóvá a településképi arculati kézikönyvet és ezzel összhangban a Kunszentmárton Város településképinek védelméről szóló 26/2017. (XII.19.) önkormányzati rendeletet.

A településképi rendelet a Kossuth Lajos utcát a Köztársaság tértől a Felső – temetőig helyi területi védelem alá helyezte. Ezen utcaszakaszon található a tervezéssel érintett terület tömbje, mely a Kossuth Lajos utcán lévő településközpont vegyes területhez kapcsolódik. Ezen utcaszakasz településképi szempontból kiemelkedő jelentőségű, az utca mentén számos egyedi helyi védelemben részesített épület található.


A tervezéssel érintett terület közvetlenül kapcsolódik a 3555 hrsz-ú, Kossuth Lajos utca 23 szám alatti ingatlanhoz. Az ingatlanon az 1920-as években épület egykori csendőrlaktanya épülete állt, a 2010 évben történt átalakítás az épület egy részét elbontotta, azonban a Kossuth Lajos utca felőli Mátray téglával burkolt, Bozsik kerámiabetétes homlokzat megmaradt. Ez a homlokzat védelem alatt áll, és a terület kibővítésével megvalósuló kereskedelmi egység átalakítási, felújítási munkái során az eredeti kerámiabetétes téglá architektúra megőrzésre kerül.

Kunszentmárton Város településképinek védelméről szóló 26/2017. (XII.19.) Önkormányzati rendelet szövszerinti kivonata az utcakepi védelemről és egyedi építészeti védelemről:

Kunszentmárton Város Településrendezési Eszközének Módosítása

	Megnevezés: Kossuth L. út Köztársaság tértől a felső temetőig terjedő szakasza	Cím: Kunszentmárton, Kossuth L. u.	Hrsz.:
	védendő érték sorszáma	37.	
védelem típusa:	Helyi területi védelem		
védelem kategóriája:	E-I		
védendő érték rendeltetése:	utcakép		
Építés éve:	-		
Stílus:	-		
Telek területe:	-		
Telek beépített területe:	-		
A védendő érték leírása			
A Kossuth L. út a Köztársaság tértől a felső temetőig (Kossuth L. út és Rákóczi út kereszteződése) terjedő szakasza utcai szempontból kiemelkedő építészeti jelentőségű a város történelmében. Ezen a városrészben található meg számos – helyi védelemben részesített – a település építészeti stílusát továbbörökítő, többségében polgári lakóház, valamint számos, jelenlegi funkcióját tekintve közintézmény.			
Helyszínrajz		Légifotó	
			
Fotó			
			
Megőrizendő értékek:			
Az utcakép védelme, különös tekintettel az egyedi védett értékekre, valamint a nem védett értékek átépítése során az illeszkedés elvére.			

Kunszentmárton Város Településrendezési Eszközének Módosítása

	Megnevezés: Egykori Csendőr laktanya	Cím: Kunszentmárton, Kossuth L. út 23.	Hrsz.: 3555.
védendő érték sorszáma		20.	
védelem típusa:		Helyi egyedi védelem	
védelem kategóriája:		E-3	
védendő érték rendeltetése:		Élelmiszerdiszkont áruház	
Építés éve:		1920-as évek vége	
Stílus:		-	
Telek területe:		2897 m ²	
Telek beépített területe:		~1330 m ²	
A védendő érték leírása			
<p>A 19. század végétől jelentek meg a városban a jellegzetes mezővárosi beépítési módot tükröző, az utca vonalával párhuzamos tengelyű, általában négy-, öt-, hat esetenként nyolc ablakos, zárt kapuzatú, alapincézett és cseréptetős parasztpolgári lakóházak. Ezek a földszintes lakóépületek Mátray téglából épületek, téglából készült a kerítésük is. Helyi jellegzetességük az utcafronti díszítésben nyilvánul meg: a vakolt és vakolatlan, téglaburkolatú házak esetében, amelyhez a Mátray téglagyár égetett épületdíszzeit, valamint Bozsik Kálmán színes kerámiabetéit is felhasználták. Ez a stílusú építési mód a vagyonos gazdák körében a háború után is megmaradt, jellegzetes példája az 1920-as évek végén épült valamikori Csendőrlaktanya épület, mely 2010-ben részben lebontásra került. Mátray-téglával borított homlokzatát a Kossuth Lajos út és a Szapáry út felől is sikerült megőrizni. Jelenleg CBA üzlet.</p>			
Helyszínrajz		Légifotó	
			
Fotó			
			
Megőrizendő értékek:			
<p>A homlokzatképzés eredeti elemei, különösképpen: Homlokzati arányrendszer, a falfelületek és nyílászárók aránya. A homlokzat formai elemei, díszítések, homlokzatképzés anyaga és színezése. A tetőszerkezet formája, anyaghasználata, színezése.</p>			



Tervezett homlokzati kialakítás

A tervezéssel érintett területen régészeti lelőhely nem található, az általános előírások azonban érvényesek.

A terv megvalósítása során, bármilyen földmunka végzésekor, ha esetlegesen régészeti leletek kerülnek elő, vagy ennek gyanúja felmerül, a munka felelős vezetője köteles a bolygatást azonnal abbahagyni, az esetről a területileg illetékes szolnoki Damjanich János Múzeumot értesíteni, a területet és a talált leleteket a felelős őrzés szabályai szerint megőrizni és a múzeum képviselőjének átadni. Leletek előkerülésekor a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény vonatkozó előírásait be kell tartani. A kivitelezési munkák során esetlegesen előkerülő régészeti leletek feltárását biztosítani kell.

Jelen tervmódosítással érintett terület – térbeli elhelyezkedése folytán – nincs hatással a kulturális örökség egyéb elemeire.

