

KUNSZENTMÁRTON

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2026. július

KUNSZENTMÁRTON

HUNYADI UTCA

telepítési tanulmányterv

MEGRENDELŐ: Zsíros Delta Solar Kft.
2724 Újlengyel, Kossuth Lajos utca 134.
Képviselője: Kardos Károly ...

KÉSZÍTETTE: **Város-Teampannon Kft.**
1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.



Tábori Attila	Településtervező, Területrendező tervező TR, TT 01-0402	Város-Teampannon Kft.
---------------	---	-----------------------



Kucsora Zita	településtervező	Város-Teampannon Kft.
--------------	------------------	-----------------------



Ulbert Dzsénifer	településtervező	Város-Teampannon Kft.
------------------	------------------	-----------------------



Heckenast Judit	közlekedéstervező (Tkö 01-5295)	Heckenast & Heckenast Bt.
-----------------	------------------------------------	---------------------------

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS	4
1.) A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA.....	6
A TERÜLET ÁLTALÁNOS ÁTTEKINTÉSE	6
ELHELYEZKEDÉSE	6
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	8
2.) A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	10
A FEJLESZTÉSI CÉL.....	10
A BEÉPÍTÉSI TERV MŰSZAKI LEÍRÁSA	12
BEÉPÍTÉSI TERV.....	13
3.) A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK.....	19
KÖZLEKEDÉS	19
HUMÁNINFRASTRUKTÚRA.....	19
4.) A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJÁT	20
5.) A SZÜKSÉGESSÉ VÁLÓ KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE, ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE	22
MELLÉKLETEK	23
1. MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS.....	23

Ábrajegyzék

1. ábra – A terület elhelyezkedése (forrás: https://www.openstreetmap.org).....	6
2. ábra – Nézet a beavatkozással érintett területről észak felé	7
3. ábra – A Hunyadi utca felől a területtel szomszédos telek nézete délkelet és északkelet felől.....	7
4. ábra – A területtől délre elhelyezkedő Hunyadi utca menti beépítés	8
5. ábra – A tervezéssel érintett terület SZT részlete (M 1: 4.000)	8
6. ábra – Beépítési terv vázlatai: V1 és V2	12
7. ábra – Beépítési terv	13
8. ábra – A beépítési terv parkolójának helyszínrajza	14
9. ábra – Az épület lehetséges eltolásának vázlata a 3564 hrsz-ú telek felé.....	15
10. ábra – Beépítési terv (ún. háromtelkes, területcserés megoldás).....	16
11. ábra – Az ún. háromtelkes beépítési terv lehetséges cseretületeinek ismertetése.....	17
12. ábra – Az ún. háromtelkes beépítési terv parkolójának helyszínrajza.....	18
13. ábra – A szabályozási terv javasolt módosítása (M 1:4.000)	21

Táblázatjegyzék

1. táblázat – Tulajdonviszonyok.....	6
---	----------

BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányterv (továbbiakban: TTT) célja a Kunszentmárton, Hunyadi utca (3563 és 3562 hrsz.), összesen 1.627 m²-es telkeket érintő tervezett építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntés elősegítése. A fejlesztő elképzelése a területen ~550 m² nagyságú kereskedelmi létesítmény megvalósítása, melyben az árusítótér nagysága legalább 400 m², azonban ennek megvalósítását a terület jelenlegi építési övezeti besorolása nem tesz lehetővé, ezért a 3562 és 3563 hrsz-ú telkektől északra lévő, Vt, településközpont vegyes terület területfelhasználás kiterjesztése szükséges.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv) rendelkezik a településrendezési szerződésről.

*Méptv 16. § 21. **építési beruházás:** építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége;*

Méptv 92. § [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

[...]

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) határozza meg a telepítési tanulmányterv fogalmát, valamint azt is, milyen esetben és milyen tartalmi követelmények alapján kell kidolgozni azt:

*Korm. rendelet 2. § 17. **telepítési tanulmányterv:** egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;*

Korm. rendelet 19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. [...]

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

(6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

a) a beépítés javaslatát,

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

c) a zöldfelületek kialakításának módját,

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

A TTT az önkormányzati döntés megalapozásához bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdés szerinti, a 7. melléklet alapján összeállított, önkormányzati főépítész által 2026. február 7-én kelt Főépítész feljegyzésben meghatározott, a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmára vonatkozó tematikát lásd. 1. mellékletben.

1.) A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A TERÜLET ÁLTALÁNOS ÁTTEKINTÉSE

A főépítési feljegyzésben szereplő tervezési terület:

érintett helyrajzi számok:

3558, 3559, 3560, 3561, 3562 és 3563

nagysága:

~4.860 m².

A dokumentációban a „beavatkozással érintett terület” alatt a 3563 és 3562 hrsz-ú telkek értendők, ezek nagysága 1.627 m².

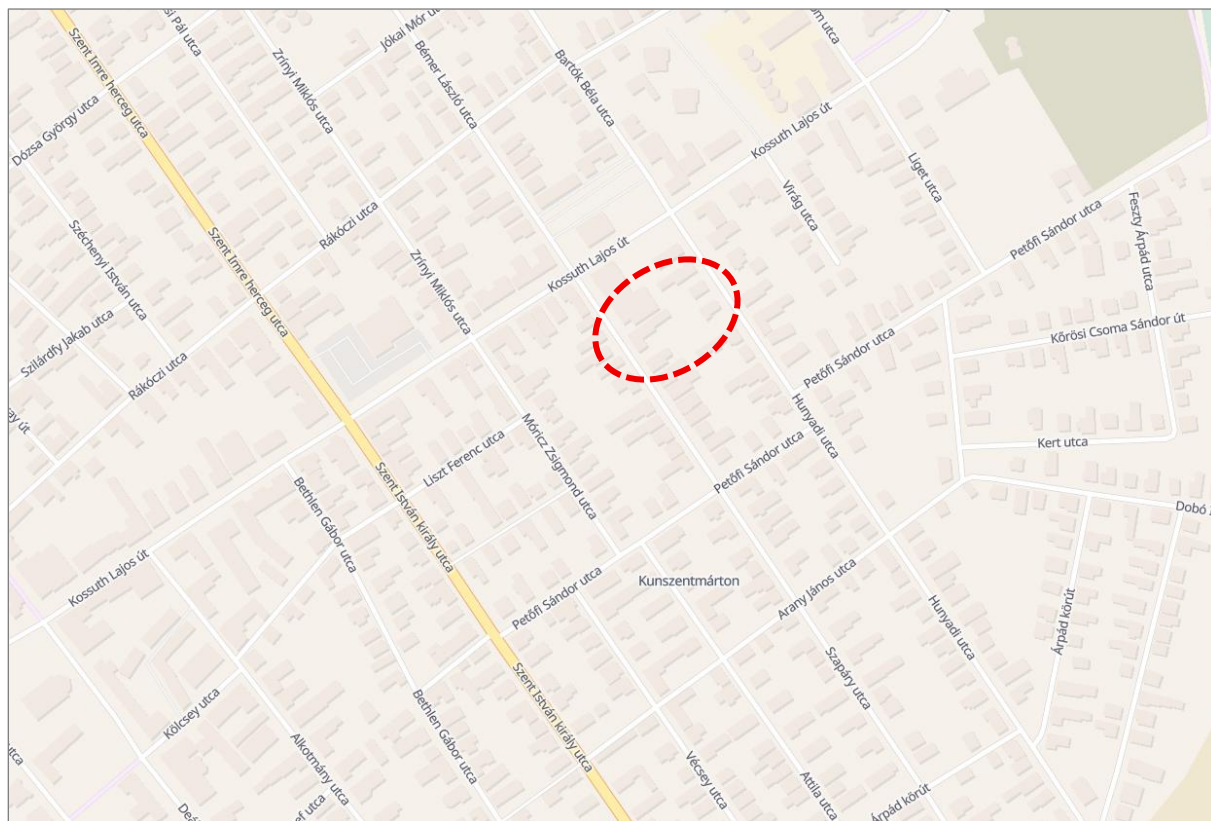
A beavatkozással érintett terület tulajdonviszony vizsgálata a 2025.10.13-án és 2026.03.19-én kiadott tulajdoni lapjainak másolata alapján készült.

Helyrajzi szám	Tulajdonos	Művelési ág	Terület m ²
3562	Magántulajdon	kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	560
3563	Gazdasági társaság (megbízó)	kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	1.067

1. táblázat – Tulajdonviszonyok

ELHELYEZKEDÉSE

A fejlesztési terület a város központjában, a Szent István király utcától keletre, attól a kb. 250 méterre lévő Kossuth Lajos út – Hunyadi utca – Petőfi Sándor utca – Szapáry utca által határolt telektömbben helyezkedik el. A Kossuth Lajos út északi oldalán – az érintett telektömbbel szemközt – található az autóbusz állomás.



1. ábra – A terület elhelyezkedése (forrás: <https://www.openstreetmap.org>)

A telektömb északi részén, a Kossuth Lajos út mentén több telket érintően egy kereskedelmi üzlet és parkolója helyezkedik el.



2. ábra – Nézet a beavatkozással érintett területről észak felé



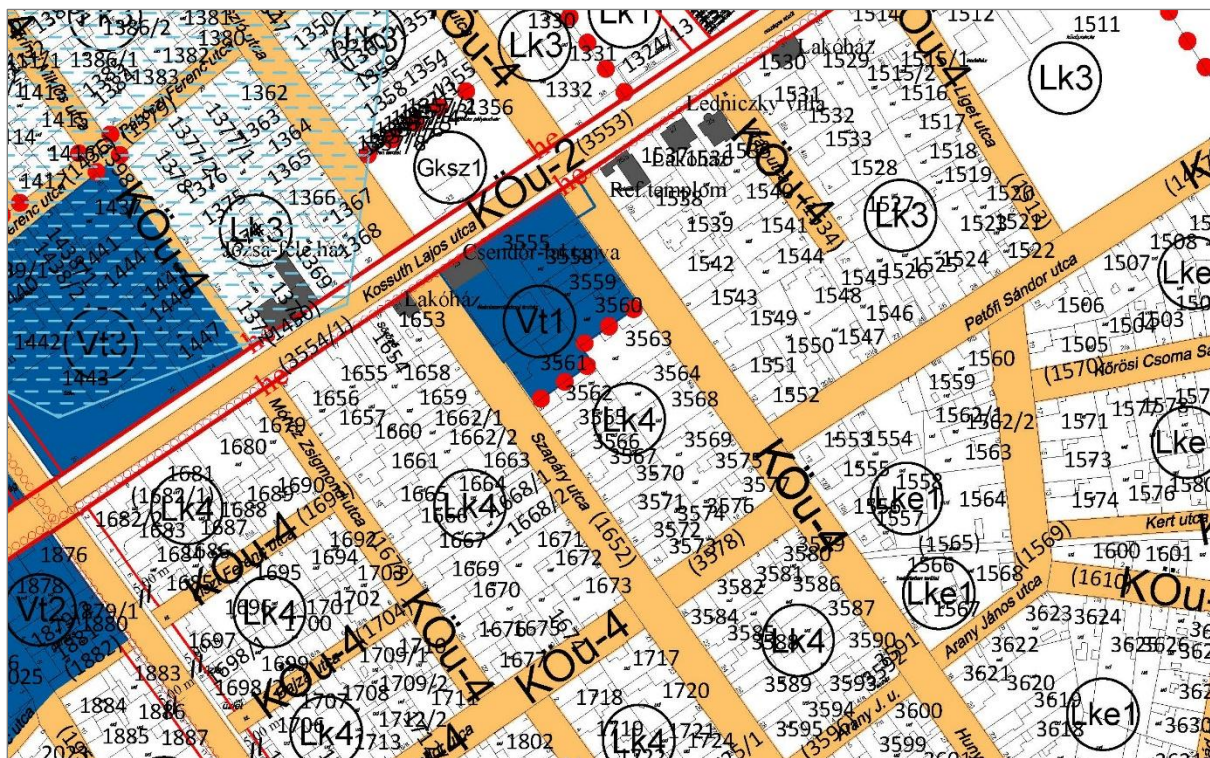
3. ábra – A Hunyadi utca felől a területtel szomszédos telek nézete délkelet és északkelet felől



4. ábra – A területtől délre elhelyezkedő Hunyadi utca menti beépítés

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Kunszentmárton Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) szóló többször módosított 9/2020 (III.27.) számú rendelete és annak elválaszthatatlan részét képező Szabályozási Terv.



5. ábra – A tervezéssel érintett terület SZT részlete (M 1: 4.000)

A szabályozási terv a hrsz: 3563 és 3562 telkeket Lk4 kisvárosias lakó építési övezetbe sorolja. A HÉSZ 18. § (5) bekezdése tartalmazza az Lk4 jelű építési övezet előírásait:

(5) **Lk4** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint. (a településközpont történelmileg kialakult aprótelkes része)

a) A kisvárosias lakóterületen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 12. § (2) bekezdés a), b), c), e), f) pontjában felsorolt rendeltetésű épület, valamint szállás maximum 10 fő együttes elhelyezésével.

b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 450m².

c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.

d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 55 %.

e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagassága: 4,50 m.

f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.

g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kisvárosias) 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.

A HÉSZ 15. § tartalmazza az Építés általános szabályait

(3) bekezdése megfogalmazza, hogy Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület elhelyezés a telekhatártól maximum 1,00 m-re történhet.

A TÉKA 136. § (2) bekezdése alapján a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az **OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el**, azonban a TÉKA 136. (2) bekezdése alapján 2025. június 30-át követően, mindezekről függetlenül a **TÉKA 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell**, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

2.) A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztő ~550 m² nagyságú kereskedelmi létesítmény megvalósítását tervezi, melyben az árusítótér nagysága legalább 400 m², azonban a fejlesztési elképzelés megvalósítását a terület jelenlegi építési övezeti besorolása nem teszi lehetővé.

A TRE módosítás célja a 3562 és 3563 hrsz-ú telkeket is Vt településközpont vegyes építési övezetbe sorolni.

A HÉSZ 21. § (1) bekezdése tartalmazza a terület jelenlegi övezeti besorolásának, a Vt1 jelű építési övezet előírásait

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.

A jelenlegi, Vt1 jelű építési övezet paramétereinek alapján a két telek telekegyesítését követően a beépítés során az alábbiakat kell biztosítani az 1.627 m² nagyságú területen:

oldalhatáron álló beépítési mód

beépítettség (80%)	→ beépített terület legfeljebb:	1.301 m ²
legkisebb zöldfelület mértéke (10%)	→ zöldfelület nagysága legalább:	163 m ²

A tervezett létesítmény a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény alapján napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet

2. § 18a. napi fogyasztási cikk: a vendéglátó tevékenység keretében értékesített termékek kivételével olyan, a lakosság napi szükségleteinek, igényeinek kielégítésére szolgáló élelmiszer, illatszer, drogériai termék, háztartási tisztítószer és vegyi áru, higiéniai papírtermék, amelyet a fogyasztó jellemzően legfeljebb egy éven belül elfogyaszt, elhasznál vagy lecserél;

A TÉKA 59. § (4a) bekezdésének megfelelően a fejlesztéssel érintett területen felszíni várakozóhelyek alakítandók ki.

Ezért a területen – a TÉKA 4. számú melléklet 3. alapján – 400 m²-es árusítótér esetén 40 db, 450 m²-es árusítótér esetén 43 db személygépkocsi elhelyezése biztosítandó.

3. a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet

3.1. árusítótérnek 1–400 m²-éig minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után,

3.2. árusítótérnek 401–5000 m²-éig minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

[...]

A beavatkozással érintett két telken nem valósítható meg 40-43 db személygépkocsi elhelyezése, ezért a szükséges parkolószám megvalósításához az alábbiak szükségesek még:

- a szomszédos, 3561 hrsz-ú telekből a 3562 hrsz-ú telekhatárral párhuzamos 3,3 m szélességű terület fejlesztésbe vonásával 124 m²-rel nő a terület, mely 37 db parkoló kialakítását teszi lehetővé,
- a fennmaradó 3-6 db várakozóhely parkolóhely megváltással váltható ki, vagy kapacitás hiányában a szomszédos közterületen helyezhető el a településrendezési szerződésben szabályozott kereteknek megfelelően.

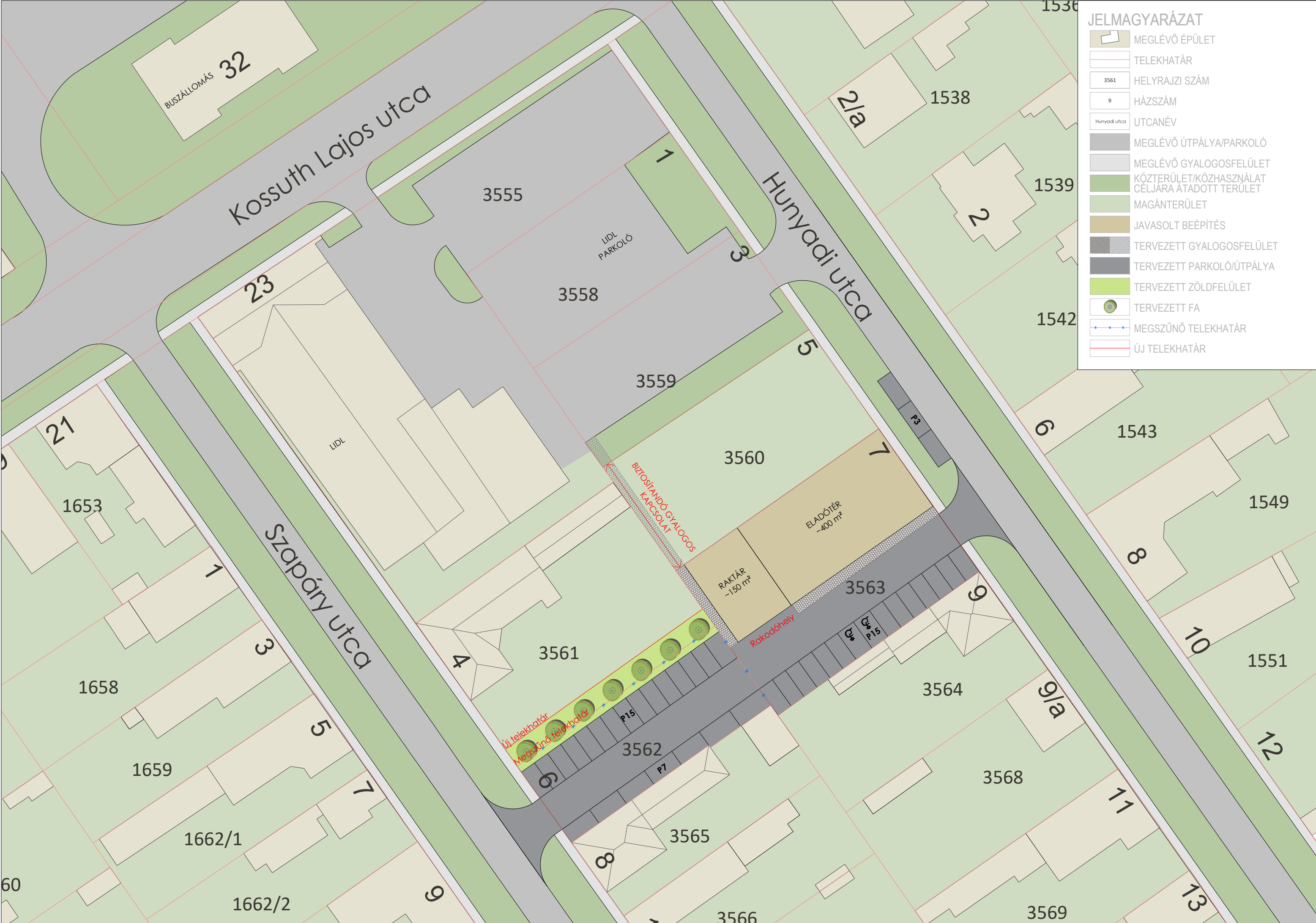
A BEÉPÍTÉSI TERV MŰSZAKI LEÍRÁSA



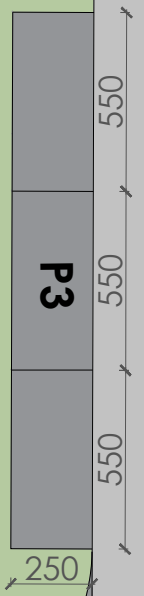
6. ábra – Beépítési terv vázlatai: V1 és V2

A beavatkozással érintett területre meghatározott beépítési tervi vázlatok kidolgozása során is megfogalmazódtak azok az alábbi, telepítésre vonatkozó alapelvek, amelyek a beépítési terven is láthatók:

- A beavatkozással érintett két telek telekegysítéssel átmenő telekké válik.
- Előkert nélküli oldalhatáron álló épületelhelyezés – amely a környező beépítésekhez igazodik, ugyanakkor a szomszédos Lidl áruházsal keretet alkot annak parkolója körül.
- Hátsókert nélküli beépítés – amely lehetővé teszi a tervezett épületnagyság kialakítását, de nem érinti hátrányosan a szomszéd, 3561 hrsz-ú területet sem.
- Az újonnan létrejövő átmenő telek egy-, illetve kétirányú forgalmi renddel is megvalósítható.
- A telek szükséges zöldfelületi mértéke és szükséges fásítása a 3562 hrsz-ú telek telekhatára mentén kialakítható zöldsávval biztosítható.
- A tervezett létesítmény gyalogos megközelítése a Hunyadi utca felől, közvetlenül az épület délkeleti homlokzata mellett biztosítható.
- A szükséges várakozóhelyek minél nagyobb arányú saját telken megvalósítható mértéke a szomszédos, 3561 hrsz-ú telek kb. 120 m² nagyságú, ~3,5 méter széles terület telekhatár menti telekrészének fejlesztésbe vonásával lehetséges, mely így 37 db várakozóhely kialakítását teszi lehetővé → ez a szabályozási terv módosításán javasolt telekhatár jelöléssel is meg kell jelenjen.
- A Hunyadi utca felőli telekrészen merőleges, a Szapáry utca felőli telekrészen merőleges és párhuzamos várakozóhelyek kerültek meghatározásra, amelyek a közlekedési útvonal megtörése nélkül tudják biztosítani az átmenő telken történő áthaladást.
- A legalább 400 m²-es eladótérhez biztosítandó szükséges számú várakozóhelyek kizárólag telken kívül valósíthatók meg → ez a HÉSZ rendeleti szövegének kiegészítését is magával vonja. A további parkolók a szomszédos közterületeken valósíthatók meg.



utca



5

3560

7

3563

6

3564

3561

3562

3565

4

9

8

1

P15

P7

P15

♀

♀

500

250 289

526 578 578

250

307 307

256

308

150

1020

150

600

500

550

550

550

250

Ennek a változatnak a kidolgozása során felmerült az épület déli telekhatárra történő, alábbiak szerinti elhelyezése is:



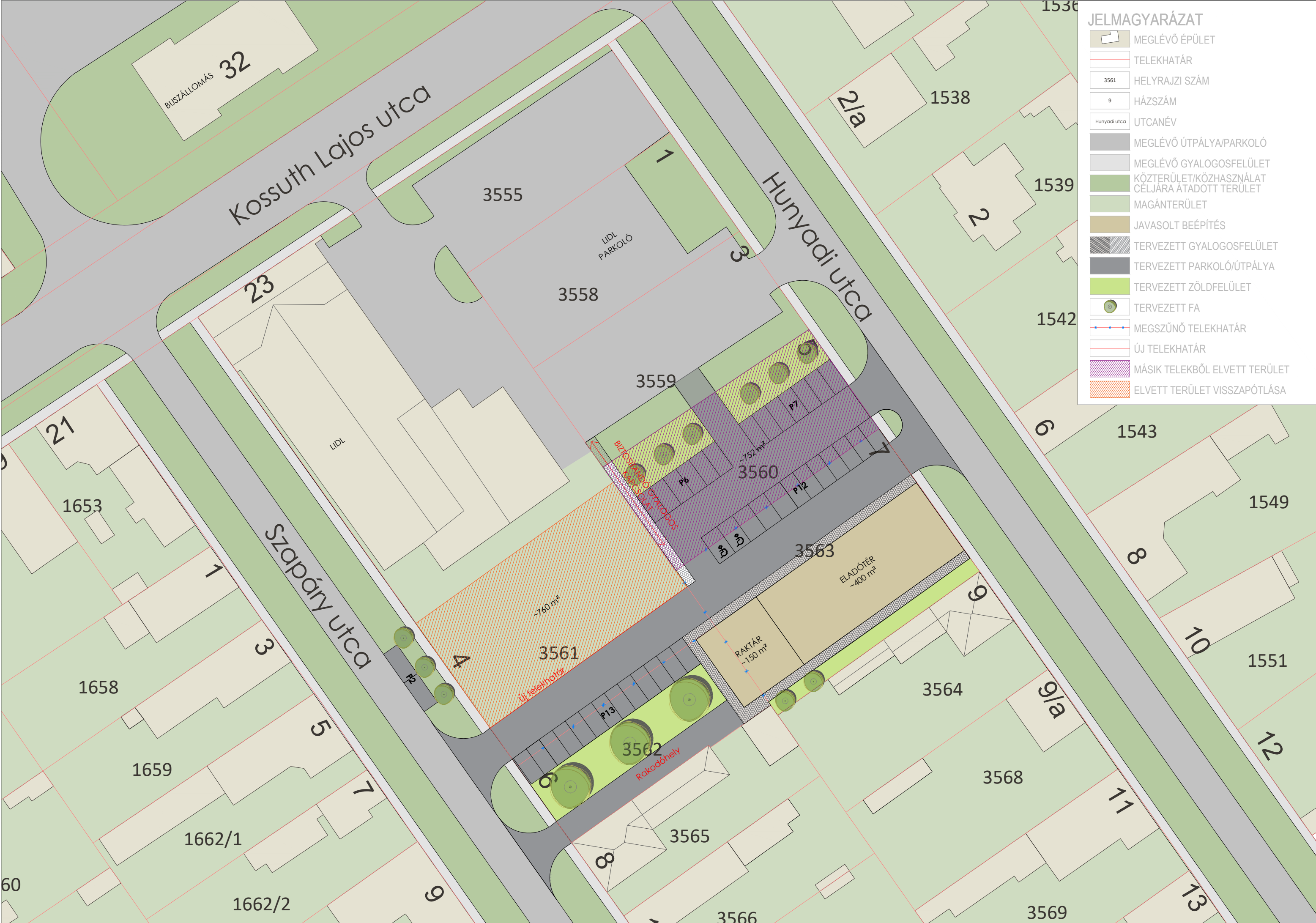
9. ábra – Az épület lehetséges eltolásának vázlata a 3564 hrsz-ú telek felé

A vázlat szerinti épület-áthelyezés során területi szempontból nyereség ugyanakkor nem keletkezik, hiszen

- a Hunyadi utca és a Szapáry utca felől is zsákutca jönne létre,
- a beépítési tervhez képest további 15 parkolóhelyet kellene közterületen létesíteni, továbbá
- a Szapáry utca felőli telek Hunyadi utca felőli közvetlen elérhetősége is meghiúsulna.

A vázlat egyes elemei azonban megfontolásra javasolthatók, így a további konzultációk során az ismertetett beépítési terven kívül más lehetséges távlati beépítés kialakítására is lehetőség nyílhat további telek fejlesztésbe vonásával, melyet a szabályozási koncepcióban ismertetett módosítás biztosítani tud. Ez a továbbfejlesztett, ún. háromtelkes változatú beépítési terv a következő oldalakon kerül bemutatásra.





utca



3.) A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉSEK

KÖZLEKEDÉS

A terület közlekedési szempontból kedvező adottságokkal rendelkezik, a település meglévő úthálózatán keresztül megközelíthető, nem igényel új utcanyitást. Délnyugatról helyi gyűjtőút, a Szapáry utca határolja, északkeletről helyi kiszolgálóúttal, a Hunyadi utcával határos. A tömb északnyugati oldalát országos mellékút szegélyezi, a 44301j. Kunszentmárton állomáshoz vezető út nyomvonalára, a Kossuth Lajos út. A Kossuth Lajos út tervezési területtel szemközt, északi oldalán van az Autóbusz-állomás. Vagyis a terület kimondottan jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A gyalogos megközelítést meglévő járdák biztosítják, azonban a szomszédos áruházhoz egy közvetlen gyalogos összeköttetés is javasolt.

A fejlesztési elképzelés megvalósítása során a TÉKA 4. melléklet 3.4 pontja alapján min. 40 db parkolóhely elhelyezése szükséges, melyből

- telken belül kialakítható (max.): 37 db
- szomszédos közterületen elhelyezhető (a TÉKA 59. § (4) bekezdésének megfelelően): 3-6 db

A minél több telken belüli parkoló elhelyezése, a kereskedelmi létesítmény belső közlekedési hálózatának megfelelő kialakítása, valamint az előírásoknak megfelelő minimális zöldfelület és parkolófásítás biztosítása, csak a 3561 hrsz-ú telek fejlesztési területtel szomszédos 120-130 m² nagyságú részének megvásárlásával oldható meg. A telket határoló utcák mindegyikén van hely párhuzamos parkolók kialakítására, és az utcákban már jelenleg is parkolnak így, sőt, a Kossuth Lajos útnál lévő Szapáry utcai gyógyszertár előtt a Szapáry utca felőli részen merőleges parkolók épültek. A párhuzamos parkolás számára van elég hely az útburkolat és az árok között. A Hunyadi utca kicsit alkalmasabbnak látszik erre a célra, mivel ott nem egy szomszédos lakóház előtt lennének a parkolók, hanem a tervezett üzlet saját épülete előtt.

A parkolók alapján az üzlet csúcsórai forgalma is legfeljebb csak 80 Ejmű/óra lehet, ami egy lakóutca megengedett forgalmának az egytizede.

Az üzlet működéséhez szükséges árukészlet feltöltése miatt heti 2, maximum 3 alkalommal érkezik tehergépjármű, nyergesvontató méretnél kisebb teherautó. A szállítmányozást, reggel 7-8 és délután 4 óra között tervezik megoldani a környékbeli lakosság lehető legkisebb zavarása mellett, éjszakai szállítás nem lesz, ezért is szükséges a nagyobb raktár kialakítása.

HUMÁNINFRASTRUKTÚRA

Humáninfrastruktúra-fejlesztést (pl. szociális, oktatás, egészségügy) kereskedelmi épület elhelyezése nem követeli meg.

4.) A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJÁT

A Tre. módosítása során a HÉSZ rendeleti szövege új, **Vt6** jelű építési övezettel egészül ki, mely a kialakítható legkisebb telekterület méretében tér el, valamint a fásított parkoló megvalósításának idejére vonatkozóan, és a saját telken lévő gépjármű-várakozóhelyek mértékével egészül ki a Vt1 jelű építési övezethez képest. A szabályozási koncepció lehetőséget biztosít a TTT-ben megjelenő mindkét beépítési terv, a két és a három telekkel kialakuló változat megvalósítására.

A HÉSZ 15. § (3) bekezdés kiegészül¹

(3) Oldalhatáron álló beépítés esetén – a Vt 6 jelű építési övezet kivételével – az épület elhelyezése a telekhatártól maximum 1,00 m-re történhet.

A HÉSZ 21. §-a kiegészül

*(6) **Vt6** – 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: **900 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) hulladékartály – tároló,

lc) kerti építmény,

ld) építménynek minősülő zászlótartó oszlop

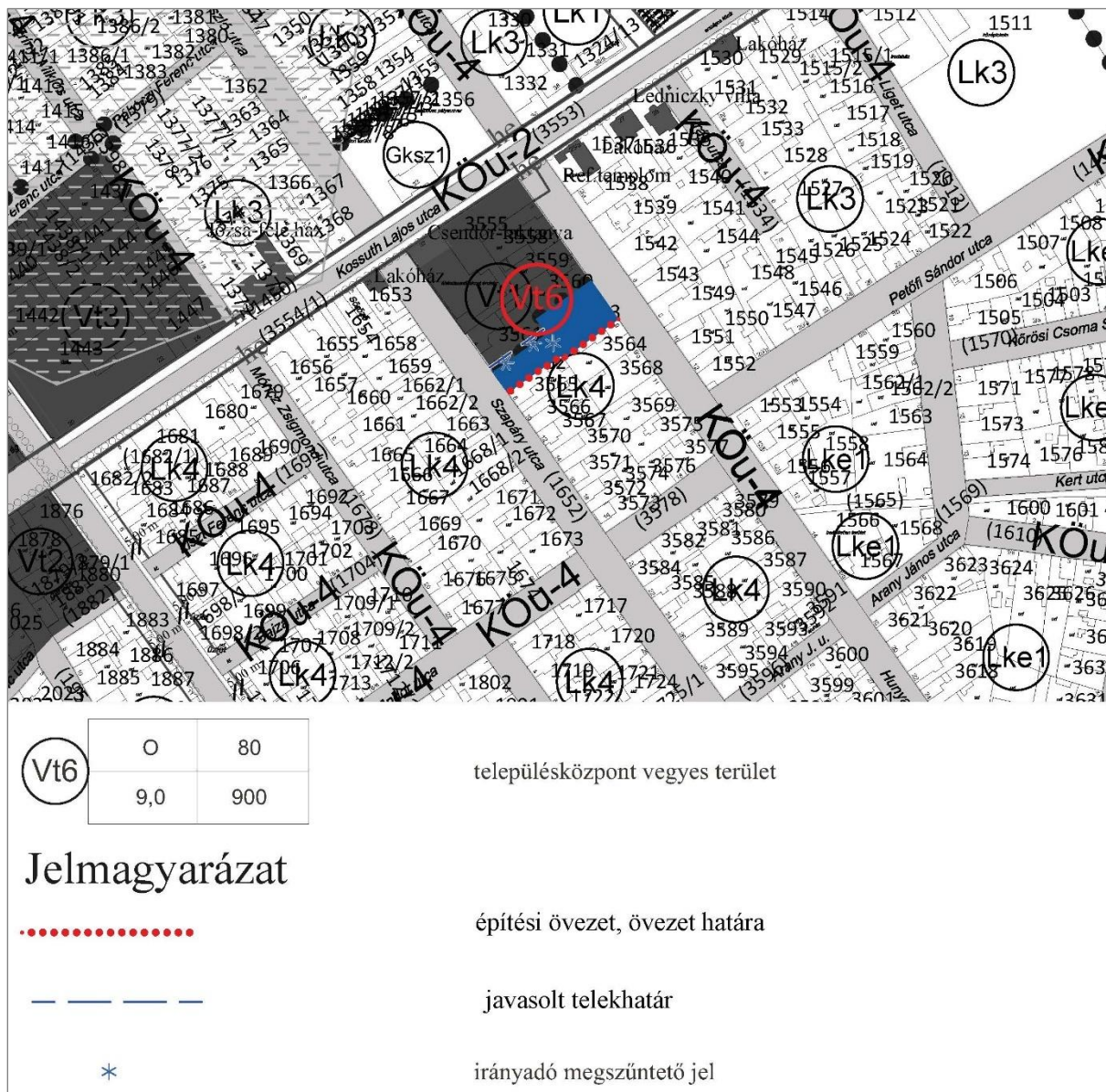
m) Az építési övezetben a fásított parkolót a tulajdonosnak a használatba vételig telken belül kell kialakítani.

n) Az építési övezet telkein a gépjármű-várakozóhely legalább 75%-át telken belül kell elhelyezni, a fennmaradó gépjármű-várakozóhely településrendezési szerződés alapján a telekhatártól mért legfeljebb 100 méteren belül is elhelyezhető.

¹ eltérő színű szöveggel jelölve a 21. § (1) bekezdésben megfogalmazottaktól eltérő előírás

A szabályozási terv alábbi elemekkel történő módosítása szükséges:

- az övezet és építési övezet határa: a 3562 és 3563 hrsz-ú telkek északnyugati telekhatáráról átkerül a telkek délkeleti telekhatárára,
- az építési övezet jele: Vt1-ről Vt6-ra módosul,
- javasolt telekhatár feltüntetése a 3561 hrsz-ú területen,
- irányadó megszüntető jel feltüntetése a jelenlegi 3561 és 3562, valamint a 3562 és 3563 hrsz-ú telkek között.



13. ábra – A szabályozási terv javasolt módosítása (M 1:4.000)

5.) A SZÜKSÉGESSÉ VÁLÓ KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE, ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE

A Méptv 92. § (3) bekezdése „kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt” szükségessé váló közfejlesztésekre vonatkozóan írja elő az előzetes költségbecslést.

A Trsz.-ben tisztázandó, mely elemek megvalósításában vállal részt a fejlesztő.

A beépítési tervben bemutatott, nem a saját telken, hanem a közterületen elhelyezett gépjármű-várakozóhelyekről is gondoskodni szükséges: meg kell határozni a parkolóhely kialakítás költségét is, mely várhatóan 2-300.000 Ft parkolóhelyenként, aszfaltozott parkolóként betonszegéllyel kialakítva.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV MŰSZAKI TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Kardos Károly a Zsíros Delta Solar Kft. (2724 Újlengyel, Kossuth Lajos utca 134) beruházó képviselőjében azzal a kéréssel fordult a Kunszentmárton Városi Önkormányzat Képviselő-testületéhez, hogy a Kunszentmárton, (hrsz: 3563 és 3562) alatti ingatlanra vonatkozóan módosítsa a község Településrendezési Eszközeit (a továbbiakban: TRE).

Kérelmező hrsz: 3563 és 2562 telkeken kereskedelmi létesítményt kíván építeni, amit a telkek jelenlegi övezeti besorolása nem tesz lehetővé.

Kunszentmárton Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) szóló többször módosított 9/2020 (III.27.) számú rendelete és annak elválaszthatatlan részét képező Szabályozási Terv a hrsz: 3563 és 3562 telkeket az **Lk4** kisvárosias lakó építési övezetbe sorolja.

A TRE módosítás célja hrsz: 3563 és 3562 telkeket **Vt1** településközpont vegyes építési övezetbe sorolni.

A TRT módosítás első lépése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 19.§ (1) bekezdés szerinti Telepítési tanulmányterv készítése a településrendezési szerződés megalapozásához. A 19.§ (4) bek. szerint a főépítész határozza meg a Rendelet 7. mellékletében leírt műszaki tartalmat.

A Telepítési tanulmányterv műszaki tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

Tervezési terület lehatárolása:

- hrsz: 3558, 3559, 2560, 3561, 3562 és 3563 telkek

Elkészítendő munkarészek:

- a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklet 1. pont a), b) és c) alpontok szerinti munkarész

- a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pont a), b) és d) alpontok szerinti munkarész

Az elkészítendő munkarészeket földhivatali alaptérképen készített helyszínrajzon kell bemutatni, valamint műszaki leírásban ismertetni a terven ábrázoltakat.

Kunszentmárton, 2026.02.07.



Szikra Zoltán
települési főépítész