



ÉPÍTÉSZMŰHELY, Építészeti és Iparművészeti Tervező Kft, **Kecskemét**, Wesselényi. u. 1.

Tel/ fax: +3676 / 482-916, 508-610

email: [martonti@epiteszmuhely.hu](mailto:martonti@epiteszmuhely.hu)

Munkaszám: 19-2601

## M Ű S Z A K I L E Í R Á S

Kecskemét Déli iparterület, Északnyugati terület

Hrsz: 0809/263, 0801/316, 0801/320, 0801/231,  
0801/233, 0801/235, 0801/237 és 0801/239  
Ipari – logisztikai beruházás

***Terület Gip-9159 ipari övezetbe sorolás  
ipari övezet belterületbe vonása***

## T e l e p í t é s i t a n u l m á n y t e r v

**A telepítési tanulmányterv összhangban van a kidolgozás alatt lévő területfejlesztési tervekkel, a Déli Iparterületre tervezett feltáró út hálózattal !!**

A tanulmány a 8,1 ha területre az alábbi ütemekre vonatkozik:

1. A 8,1 ha fejlesztési terület ipari övezetbe vonása a területre jellemző övezeti besorolással
2. A 8,1 ha fejlesztési terület és a kiépülőben lévő Barényi Béla út belterületbe vonása.

### Mellékletek:

TRT_F	Szabályozási koncepció	M=1:4000 (A2)
SZT-1	Szabályozási javaslat	M=1:4000 (A2)
HSZ-2	Fejlesztési terület helyszínrajz	M=1:2000 (A3)
HSZ-3	Légifotó a területről	(A3)

2019-03-22

Építtető: Kecskeméti Déli Ipari Park Kft.  
6000 Kecskemét Csányi János krt. 14. II. em.

Tervező: **ÉPÍTÉSZMŰHELY KFT.**  
Kecskemét, Wesselényi u. 1.

Felelős tervező: Marton Tibor építész vezető tervező: **É1-03-0076**

**A tervezett fejlesztés leírása a 314/2012. (XI.8.) Korm rendelet 7. melléklet szerint.**

## **1.2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA**

A tervezett fejlesztési terület az intenzíven fejlődő kecskeméti déli iparterületen helyezkedik el, a déli iparterület III. ütemének beruházási területe Jelenleg a tárgyi ingatlanok a hatályos rendezési tervben Máá (általános árutermelő mezőgazdasági terület) övezeti besorolásúak.

A területet délnyugat felől az épülő (átadás előtt lévő) Barényi Béla út határolja. Az 54.sz főút – Daimler út és Barényi Béla út által határolt, kb 100 ha (1km x 1km) közel négyzet alakú, terület egy jelentős része, 42 ha, a jelenleg hatályos rendezési terv szerint ipari-gazdasági övezet (Gip). Az ipari övezetbe sorolt 42 ha terület felén már most működő ipari termelő és logisztikai üzemek működnek. A 100 ha területtől keltre és délen autóiipari üzemi területek vannak (Mercedes Benz Manufakturing Kft, SMP Kecskemét Kft)..

A tervezett fejlesztés a meglévő, dinamikusan fejlődő ipari környezetbe illeszkedik.

Az ingatlanok tulajdonosi megoszlása:

Az ingatlanok jelenleg magánszemélyek tulajdonában vannak, a fejlesztő **Kecskeméti Déli Ipari Park Kft**, melynek tulajdonosa az Infogroup Ipari Ingatlan Zrt., aki előszerződéssel rendelkezik a területekre vonatkozóan, valamint meghatalmazással a jelen Rendezési Terv módosítás és Településrendezési Szerződés megkötésére vonatkozóan. A meghatalmazásokat jelen kérelmünkhöz csatoljuk

## **1.2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA**

A fejlesztési terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll. A területen nincsenek jelentős szintkülönbségek. A terepmozgás, 1-1,5 m körül mozog. A terület szántóként van használatban.

A fejlesztési terület délnyugati határa a Barényi Béla úton van. A terület északnyugati határa a folyamatban lévő kapacitásbővítési beruházás alatt lévő 54.sz. főút. A terület délkeleti határán a 100ha távlati ipari terület tervezett területfeltárási útja van kijelölve.

A területet jelenleg körbeöleli a mezőgazdasági terület, mely távlatban ipari fejlesztési területté válik, a Barényi Béla út déli oldalán autóiipari cégek működő telephelyei vannak (SMP, Mercedes).

A tervezett fejlesztési terület a kiépítés alatt lévő Barényi Béla úthoz tud csatlakozni a módosítás alatt lévő szabályozási tervben felvázolt területfeltárási úton keresztül..

A tárgyi fejlesztési terület déli oldalán jelenleg még nincs út, de a déli iparterület fejlesztéséhez a feltárási út itt lesz kijelölve a folyamatban lévő rendezési tervi módosítás szerint..

## **1.4. A TELEKALKÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA,**

A fejlesztési területen ipari-termelő-logisztikai funkciójú telephelyet kíván létrehozni a beruházó. Ez a funkció illeszkedik a dinamikusan fejlődő terület gazdasági környezetébe. A Daimler út és a Barényi Béla út mentén, főként a Mercedes autógyárhoz kapcsolódóan, ipari és logisztikai cégek telepedtek meg (Düvenbeck, Kühne-Nagel, KILK Logisztika, SMP Kecskemét). A tervezett beruházás ebbe a fejlődési irányba kíván bekapcsolódni, igazodva a kialakult gazdasági környezetbe.

A tervezett fejlesztési célok megvalósításának ütemezése:

Első ütemben a fejlesztési terület ipari övezetbe sorolása a környező iparterületekkel azonos Gip-9159 ipari gazdasági övezetbe.

Második ütemben a fejlesztési terület és a Barényi Béla út belterületbe vonása.

## 1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett szabályozási előírások, paraméterek:

Építési övezet jele: **Gip-9159 ipari gazdasági terület**

A legkisebb kialakítható telekméret: 4000 m<sup>2</sup>

A területen alkalmazható beépítési mód: szabadonálló beépítés

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %

A megengedett legnagyobb épületmagasság: 16 m (10.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetén)

A szükséges minimális zöldfelület: 25 %

A tervezett ipari termelő üzem belmagasság szükséglete 8-10m. Az épület teljes magassága építménymagassága valószínűleg nem megy 14 m fölé.

## 1.6. A TERVEZETT BERUHÁZÁS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

A konkrét beruházási adatok még nem ismertek. A tervezett fejlesztés jelenlegi szakaszban a terület előkészítését jelenti.

A folyamatban lévő Barényi Béla út fejlesztés, a folyamatban lévő 54.sz. főút kapacitásnövelő fejlesztése és az ezek kapcsán folyamatban lévő közmű fejlesztéseket figyelembe véve a terület infrastrukturális igénye biztosított illetve biztosítható.

A telepítési tanulmányterv az elkészített, véleményezési szakaszban lévő TRT feltáró út rendszerét vette át. A tanulmánytervben szereplő feltáró út helye és mérete, csomóponti kapcsolatai a véleményezés alatt lévő TRT-ben szereplő közlekedési rendszerrel teljes mértékben azonos.

A tárgyi 8ha fejlesztési terület a Barényi Béla útra nem kíván útcsatlakozással kapcsolódni. A fejlesztési terület feltárása, útkapcsolata a véleményezés alatt lévő TRT-ben szereplő 24m széles feltáró úthoz fog közúti kapcsolattal csatlakozni.

A területen elinduló beruházás csak a 24m széles feltáró út, legalább részbeni, a feltáráshoz szükséges hosszban, történő telekalakítása után történhet. Az így kialakuló út, útszakasz biztosítja a telekre való bejárást, közúti kapcsolatot.

## 1.7. A TERVEZETT BERUHÁZÁS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA

A fejlesztési területre tervezett beruházás ipari - logisztikai funkcióval képzelel el a Beruházó-fejlesztő. Ez a funkció elsősorban autóipari illetve autóipari beszállítói körrel számol, mely igazodik a környezetében meglévő működő illetve fejlesztés alatt lévő területek jellegéhez.

A tervezett beruházás után létrejövő tevékenységből ipari szennyvíz nem keletkezésével nem számol a fejlesztés.

A területen szennyezett csapadékvízzel nem kell számolni.

Az épületben veszélyes anyag kibocsátó pontforrással nem számol a fejlesztés.

### Talaj- és humuszvédelem:

A tervezett beruházáshoz talajvédelmi terv készül.

A tárgyi beruházási terület jellemzői:

A terület teljes egészében szántóként besorolt és jelenleg szántóként is használt. A területen nincs sem gyümölcs- sem egyéb faállomány, növényzet, természeti érték.

## 1.8. ÖRÖKSÉG VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGE

A tervezési területen és környezetében védett épített örökségről nincs tudomásunk.

A beruházás előtt a területre készül régészeti vizsgálat a törvényi előírások szerint.

A területen nincs védett természeti érték.

**A tervezett beruházás nem sért védett építészeti, épített vagy természeti örökséget.**

Marton Tibor építész  
vezető tervező: É1-03-0076

**TERÜLETKIMUTATÁS****BELTERÜLETBE VONANDÓ INGATLANOK:**

Tervezett beruházási terület ingatlanai (magántulajdonban):

Hrsz: 0809/263  
 Hrsz: 0801/316  
 Hrsz: 0801/320  
 Hrsz: 0801/231  
 Hrsz: 0801/233  
 Hrsz: 0801/235  
 Hrsz: 0801/237  
 Hrsz: 0801/239

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok

Hrsz: 0801/317  
 Hrsz: 0801/318  
 Hrsz: 0801/319  
 Hrsz: 0809/261  
 Hrsz: 0809/332  
 Hrsz: 0809/335  
 Hrsz: 0809/351  
 Hrsz: 0809/353  
 Hrsz: 0809/354  
 Hrsz: 0809/356  
 Hrsz: 0809/360

**AZ ÉRINTETT FEJLESZTÉSI TELKEK ADATAI:**

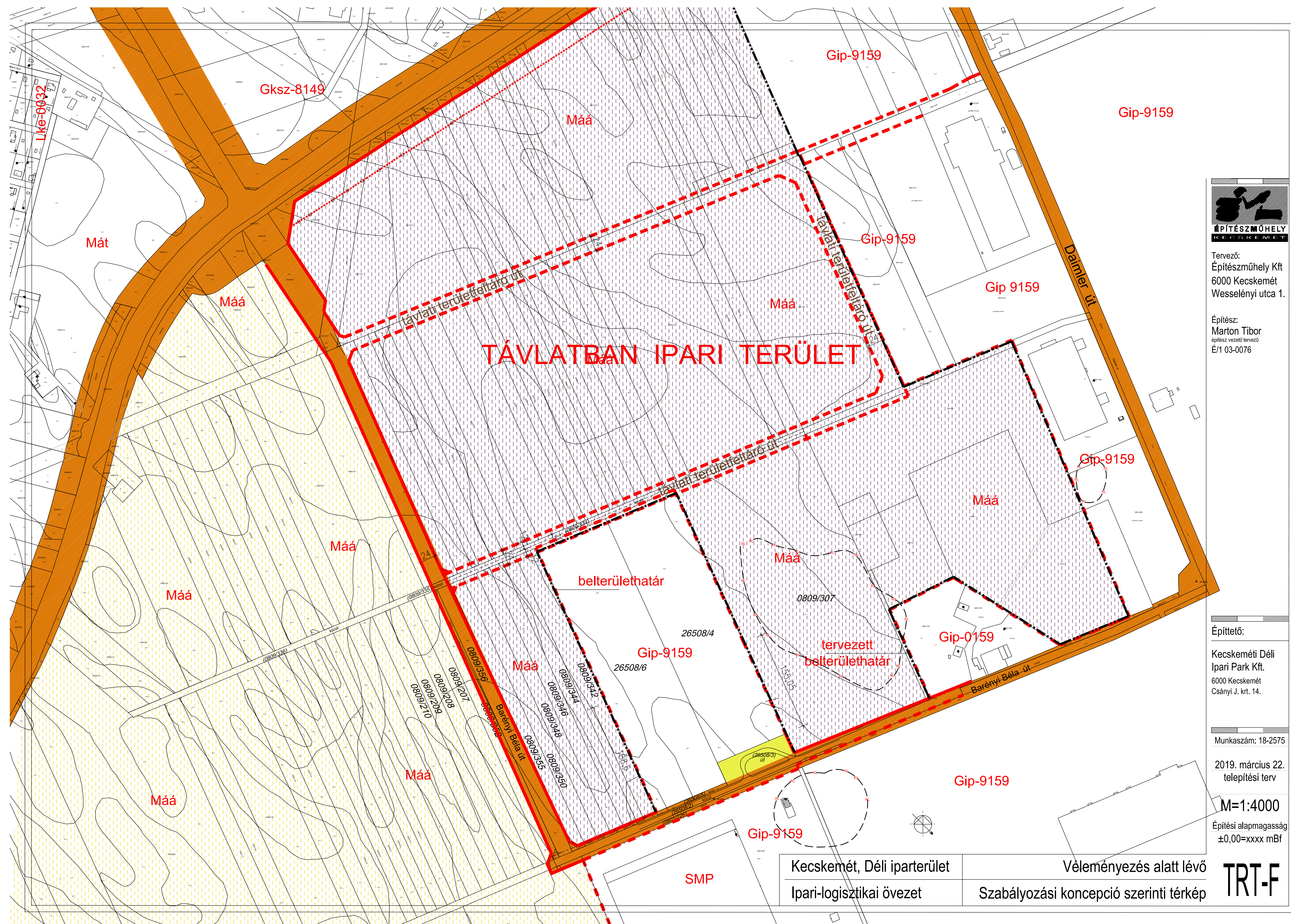
Hrsz: 0809/263	Ingatlan területe:	9.917 m2	
	Szántó 2 minőségi osztály		6.884 m2
	Szántó 3 minőségi osztály		3.033 m2
Hrsz: 0801/316	Ingatlan területe:	7.485 m2	
	Szántó 2 minőségi osztály		6.231 m2
	Szántó 3 minőségi osztály		1.254 m2
Hrsz: 0801/320	Ingatlan területe:	17.764 m2:	
	Szántó 1 minőségi osztály		805 m2
	Szántó 2 minőségi osztály		14.376 m2
	Szántó 3 minőségi osztály		2.583 m2
Hrsz: 0801/231	Ingatlan területe:	19.798 m2	
	Szántó 1 minőségi osztály		7.709 m2
	Szántó 2 minőségi osztály		9.964 m2
	Szántó 3 minőségi osztály		2.125 m2
Hrsz: 0801/233	Ingatlan területe:	6.333 m2	
	Szántó 1 minőségi osztály		1.577 m2
	Szántó 2 minőségi osztály		3.590 m2
	Szántó 3 minőségi osztály		1.166 m2

Hrsz: 0801/235	Ingyen területe:	6.449 m2	
	Szántó 1 minőségi osztály		1.072 m2
	Szántó 2 minőségi osztály		3.907 m2
	Szántó 3 minőségi osztály		1.470 m2
Hrsz: 0801/237	Ingyen területe:	6.730 m2	
	Szántó 2 minőségi osztály		4.268 m2
	Szántó 3 minőségi osztály		2.462 m2
Hrsz: 0801/239	Ingyen területe:	6.682 m2	
	Szántó 1 minőségi osztály		697 m2
	Szántó 2 minőségi osztály		3.391 m2
	Szántó 3 minőségi osztály		2.594 m2

**Összes terület:**

Hrsz. 0809/263	9.917 m2
Hrsz. 0801/316	7.485 m2
Hrsz. 0801/320	17.764 m2
Hrsz. 0801/231	19.798 m2
Hrsz. 0801/233	6.333 m2
Hrsz. 0801/235	6.449 m2
Hrsz. 0801/237	6.730 m2
Hrsz. 0801/239	6.682 m2
<b>Összesen</b>	<b>81.158 m2</b>





Tervező:  
Építészműhely Kft  
6000 Kecskemét  
Wesselényi utca 1.

Építész:  
Marton Tibor  
építész vezető tervező  
É/1 03-0076

Építető:

Kecskeméti Déli  
Ipari Park Kft.  
6000 Kecskemét  
Csányi J. krt. 14.

Munkaszám: 18-2575

2019. március 22.  
telepítési terv

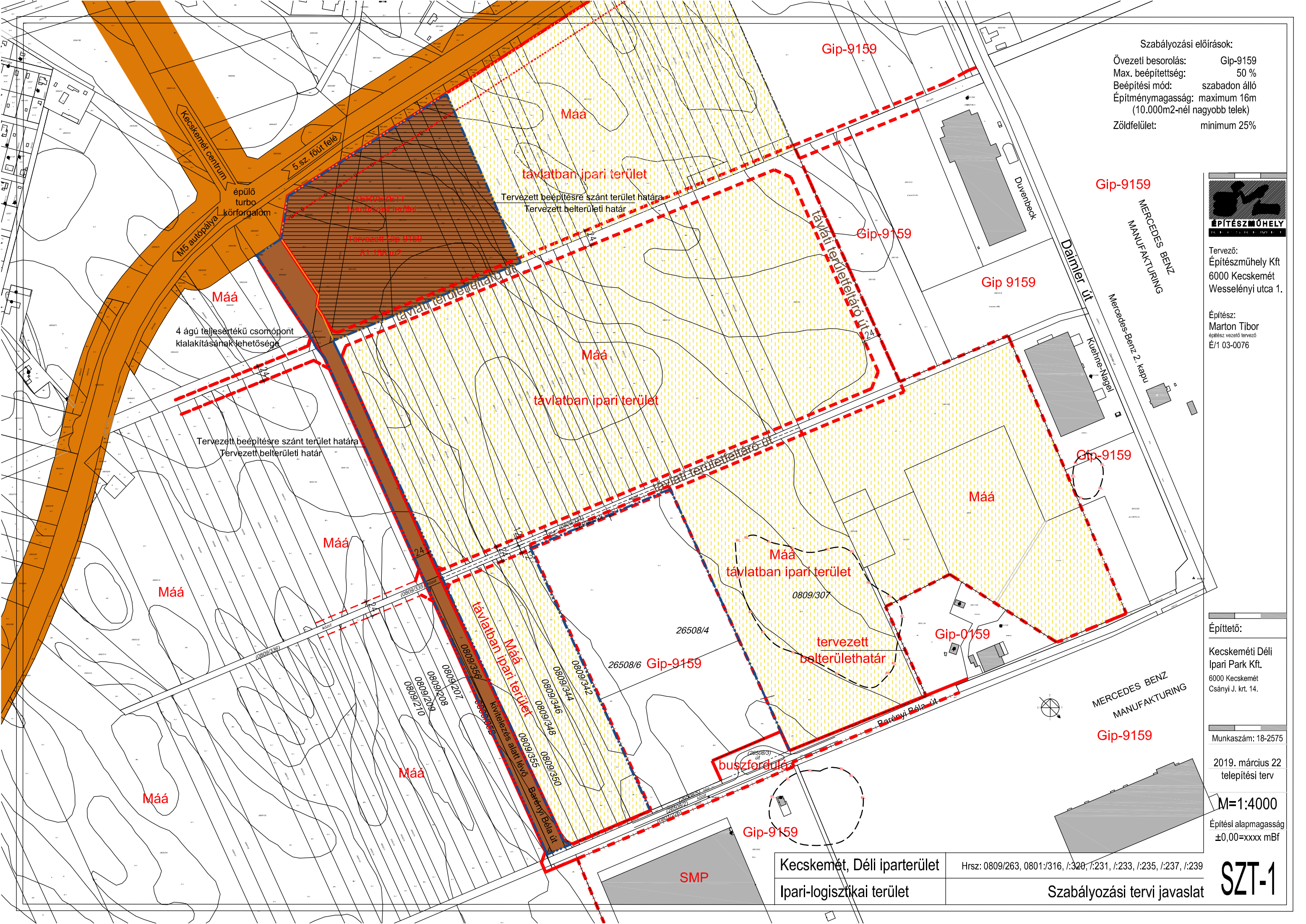
M=1:4000

Építési alapmagasság  
±0,00=xxxx mBf

Kecskemét, Déli iparterület	Véleményezés alatt lévő
Ipari-logisztikai övezet	Szabályozási koncepció szerinti térkép

TRT-F





Szabályozási előírások:

Övezeti besorolás:	Gip-9159
Max. beépítettség:	50 %
Beépítési mód:	szabadon álló
Építménymagasság:	maximum 16m (10.000m <sup>2</sup> -nél nagyobb telek)
Zöldfelület:	minimum 25%



Tervező:  
Építészműhely Kft  
6000 Kecskemét  
Wesselényi utca 1.

Építész:  
Marton Tibor  
építész vezető tervező  
É/1 03-0076

Építetető:

Kecskeméti Déli  
Ipari Park Kft.  
6000 Kecskemét  
Csányi J. krt. 14.

Munkaszám: 18-2575

2019. március 22  
telepítési terv

M=1:4000

Építési alaph magasság  
±0,00=xxxx mBf

Kecskemét, Déli iparterület	Hrsz: 0809/263, 0801/316, /:320, /:231, /:233, /:235, /:237, /:239
Ipari-logisztikai terület	Szabályozási tervi javaslat

SZT-1

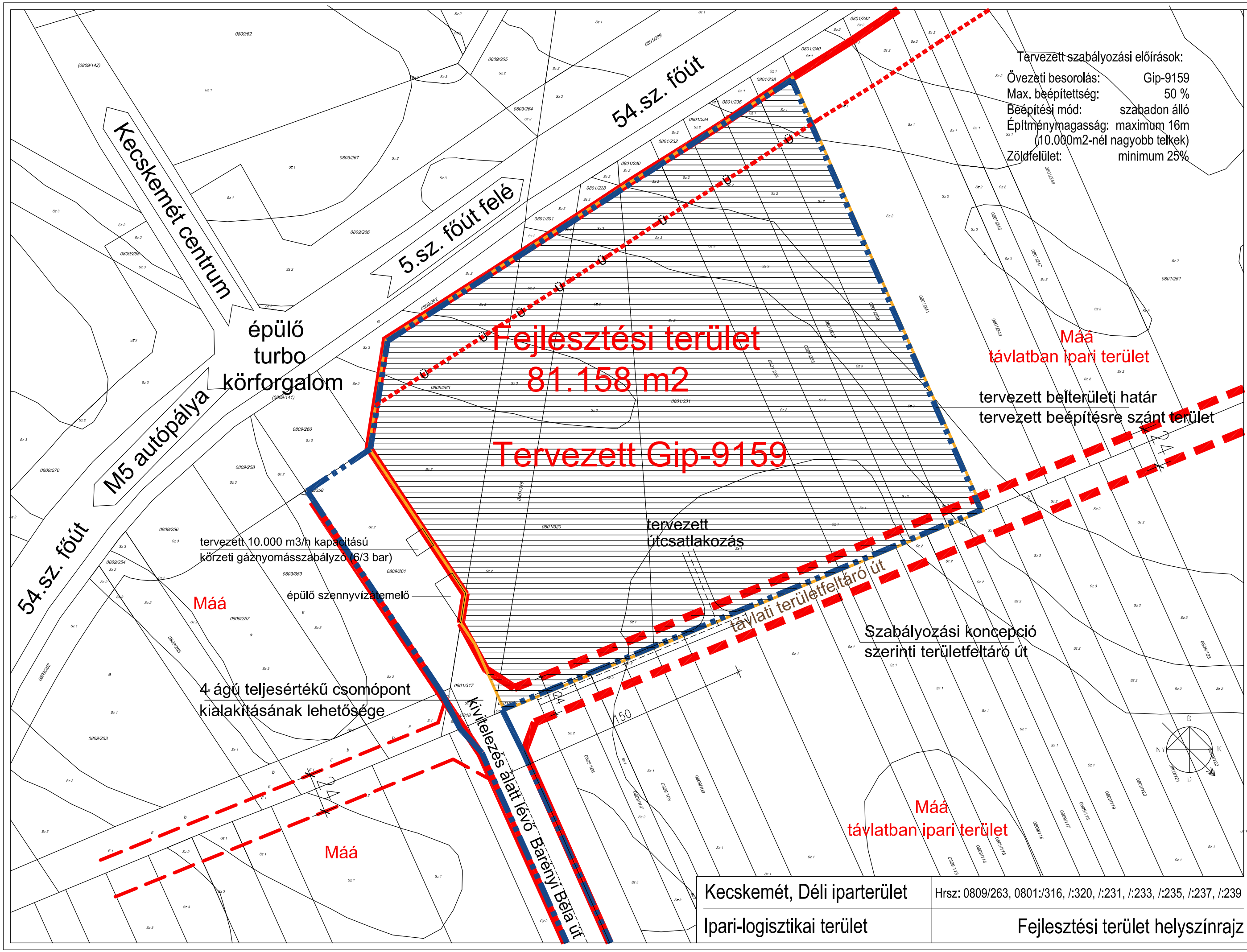




**Kecskeméti Déli  
Ipari Park Kft.**  
6000 Kecskemét  
Csányi J. krt. 14.

M=1:2000  
Építési alapmagasság  
±0,00=xxxx mBf

HSZ-2





Gip-9159 övezetbe vont

fejlesztési terület

Duvenbeck

Kuehne-Nagel

Tervezett 24m széles  
területfeltáró út

Tervezett beruházási terület  
tervezett Gip-9159 övezet



Gip övezetbe vont  
fejlesztési terület

SMP

A jelölések a folyamatban lévő szabályozás módosítást mutatják.



Tervező:  
Építésműhely Kft.  
6000 Kecskemét  
Wesselényi utca 1.

Építész:  
Marton Tibor  
építész vezető tervező  
É/1 03-0076

Építtető:

Kecskeméti Déli  
Ipari Park Kft.  
6000 Kecskemét  
Csányi J. krt. 14.

Munkaszám: 18-2575

2019. március 22  
telepítési terv

Építési alagsor magasság  
 $\pm 0,00 = \text{xxxx mBf}$



Kecskemét, Déli iparterület  
Ipari-logisztikai terület

Légifotó

HSZ-3



