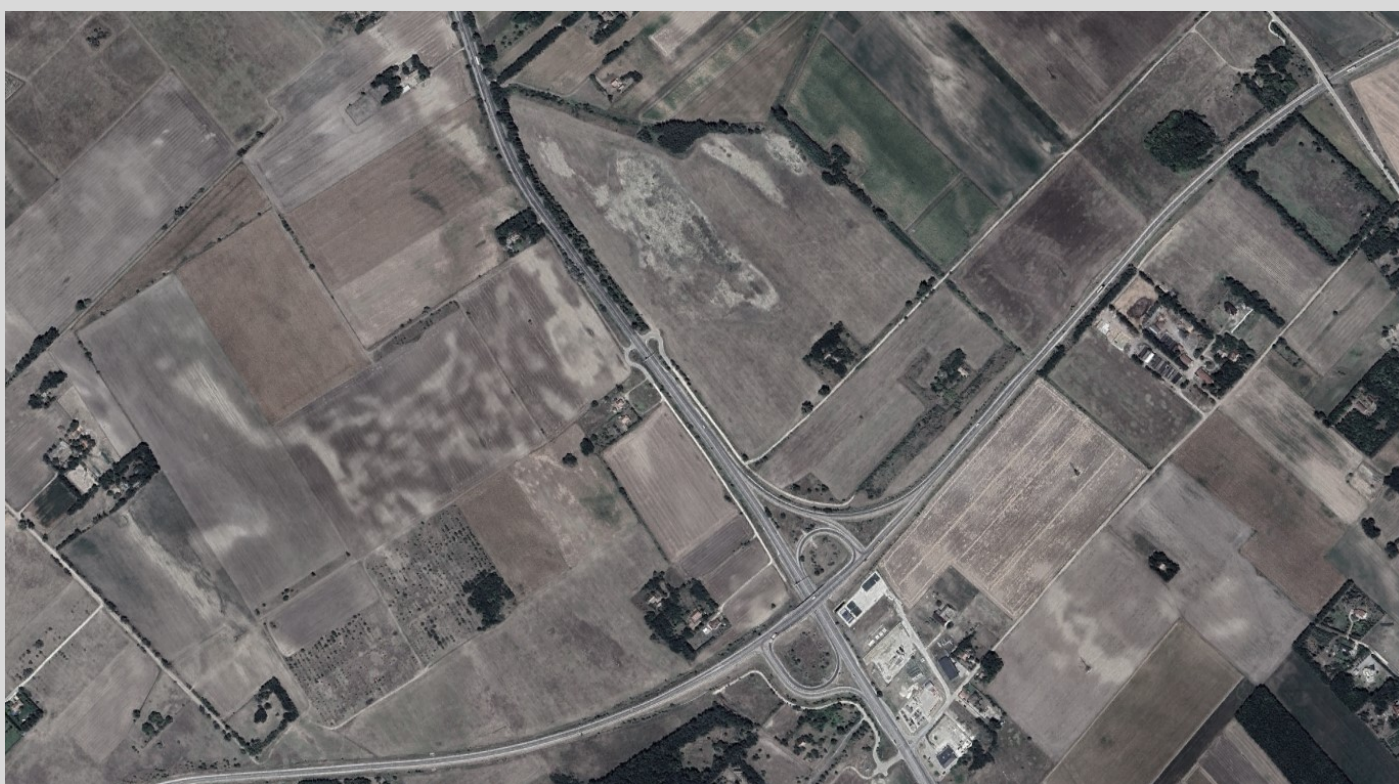


KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

5. számú főút – 445. számú főút csomópontja mellett
tervezett gazdasági területre vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ELŐZETES KONCEPCIÓ



2024. november

TERVEZŐK NÉVSORA

TELEPÜLÉSRENDEZÉS


KECSKEMÉTI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
 H-6000 Kecskemét, Csányi János körút 14.
 Tel.: +36-76/504-348, Fax: +36-76/504-349
 Mobil: +36-30-6288820
 www.kecskemetivarosfejleszto.hu

Vezető településrendezési tervező
Kurenkov Vjacseszlav MBA
 Terv. jog: TT/1 03-0442



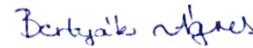

URBANITAS
 Tervező és Tanácsadó Kft.

1112 Budapest, Brassó út 63.
 Tel.: 466-2018
 e-mail: urbanitas@urbanitas.hu
 www.urbanitas.hu

Vezető településrendezési tervező
Berényi Mária okl. építészmérnök
 Terv. jog.: TT/1 01-0654



Településrendezési munkatárs:
Bertyák Ágnes okl. településmérnök



KÖZLEKEDÉS


iCon Csoport
 Tervező és Fejlesztő Kft.
 3580 Tiszaújváros, Mátyás király út 10.
 Fsz. 1. ajtó

Pozsgai István okl. infrastruktúra-építőmérnök
 Terv. jog.: ME-KÉ, MV-KÉ, KÉ-K
 01-17957, 01-68559



Közlekedéstervezési munkatárs: **Kuthy Zsófia**



KÖZMŰVEK ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

Csuvár Gábor ev.
 okl. gépészmérnök
 Környezeti menedzser szakmérnök
 Terv. jog.: TE, TH, TV 03-0218
 SZKV-1.2, SZKV-1.3, SZKV-1.4, SZVV-3.5, K-SZ
 6000 Kecskemét, Kupa utca 22.



2024. november

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	5
1. A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA.....	7
1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET, A KIALAKULT ÁLLAPOT RÖVID BEMUTATÁSA....	7
1.2. A HATÁLYOS TERÜLETI TERVEK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI.....	9
1.2.1. A vonatkozó területi tervek bemutatása és a tervezési terület érintettsége	9
1.2.2. Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve (TSZT).....	19
1.2.3. Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (33/2015. [XII.17.] önk. rendelet) – HÉSZ - és Szabályozási terve.....	19
1.3. A TELEKADOTTSÁGOK ÉS TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA	23
1.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA.....	25
1.5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT	27
1.5.1. Közúti hálózati kapcsolatok	27
1.6. KÖZMŰVIZSGÁLAT	29
1.6.1. A vizsgált területen, a meglévő tanya közműellátására az alábbi közműhálózatok üzemelnek:	29
1.6.2. A vizsgált terület szélén, közelében, illetve a területet határoló utak mentén az alábbi közműhálózatok húzódnak:	30
1.6.3. A vizsgált területhez legközelebbi egyéb közművek:	31
1.7. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA	33
1.7.1. Környezeti állapot (talaj, talajvíz, zaj, levegő, katasztrófavédelem)	33
1.7.1. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők):.....	36
1.7.2. Táji- zöldfelületi adottságok, természetvédelem.....	37
2. A TERÜLET FEJLESZTÉSÉNEK JAVASLATA.....	37
2.1. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A TERÜLET TERVEZETT ÜTEMEZETT Beépítésének, HASZNOSÍTÁSÁNAK BEMUTATÁSA, KONCEPCIÓJA.....	37
2.3. A BERUHÁZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK.....	43
2.3.1. Közlekedés.....	43
2.3.2. Közmű.....	50
2.4. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI....	55

2.4.3. A környezeti elemek (talaj, talajvíz, levegő, zaj, katasztrófavédelem) érintettsége	55
2.4.1. Örökségvédelmi értékek érintettsége	57
2.4.2. Táj- természetvédelmi, zöldfelületi értékek érintettsége.....	57
3. KECSKEMÉT HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA.....	58
3.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA	59
3.2. A HATÁLYOS HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA, INDOKLÁSA	60

BEVEZETŐ

A Telepítési tanulmányterv egy jelentős méretű élelmiszergyár létesítésének szándéka miatt készült, amely Kecskemét északi nyugati területén, az 5. számú és a 445. számú főutak csomópontja mellett lévő területen egy új, nagy méretű instant tésztaételeket gyártó üzem létesítését jelenti az előzetes adatszolgáltatás alapján kb. 69 ezer tonna/év kapacitással. A tervezett gyár megvalósítása **Kecskemét településrendezési eszközeinek módosítását** igényli a telepítési tanulmányban foglaltak alapján, melyet a Beruházó kezdeményezni szeretne Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatánál.

A fejlesztésre előirányzott terület – piros pöttyvonallal határolva - jelenleg nagyrészt beépítetlen, egy-egy elkerített tanyával, de nagyobb része kivont, mezőgazdasági művelés alatt nem álló parlagterület. A módosítással érintett terület – fekete pöttyvonal – azonban ennél lényegesen nagyobb.



A hatályos tervek alapján a terület **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe és építési övezetbe, illetve **KÖu** jelű közlekedési terület területfelhasználásba és övezetbe sorolt.

Jelen Telepítési tanulmányterv az alábbi dokumentumok és tervek figyelembevételével készült:

- Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önk. rendelet;
- Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve
- Kecskemét Megyei Jogú Város Településrendezési terv tervezete – Megalapozó vizsgálat (2021); Alátámasztó munkarész (2023); Szabályozási koncepció (2023)
- Óbuda Építész Stúdió Kft. Munkaközi koncepció tervei

A Telepítési tanulmányterv tartalmát Kecskemét Város főépítésze határozta meg a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.

A telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a Beruházó által megkötendő településrendezési szerződés megalapozását is szolgálja majd. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ alapján:

„(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

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

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

...

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

...

Jelen dokumentáció előzetes véleményezési anyag, amely a végleges telepítési tanulmánynak egy előzetes koncepciója. **Célja a lehetséges változatok bemutatása, egyeztetése és az érdekeltek részéről annak a változatnak a kiválasztása**, amelyet a várhatóan 2025. január végéig elkészülő, végleges telepítési tanulmányterv kidolgoz olyan tartalommal, hogy

- az Önkormányzat és a Beruházó között kötendő településrendezési szerződést, valamint
- a hatályos településrendezési tervek módosítását

megalapozza.

1. A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET, A KIALAKULT ÁLLAPOT RÖVID BEMUTATÁSA

Kecskemét Megyei Jogú Városa a Dél-Alföld területén helyezkedik el körülbelül 85 kilométerre a Fővárostól és Szegedtől is. A város a Kecskeméti járás és Bács-Kiskun vármegye székhelye, melyet északról Lajosmizse és Nagykőrös; keletről Szentkirály, Nyárlőrinc, Városföld; délről Kunszállás, Fülöpkab, Jakabszállás; míg nyugatról Helvécia, Ballószög és Kerekegyháza határol.

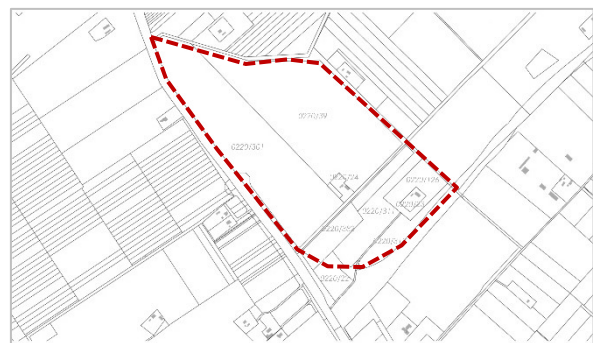
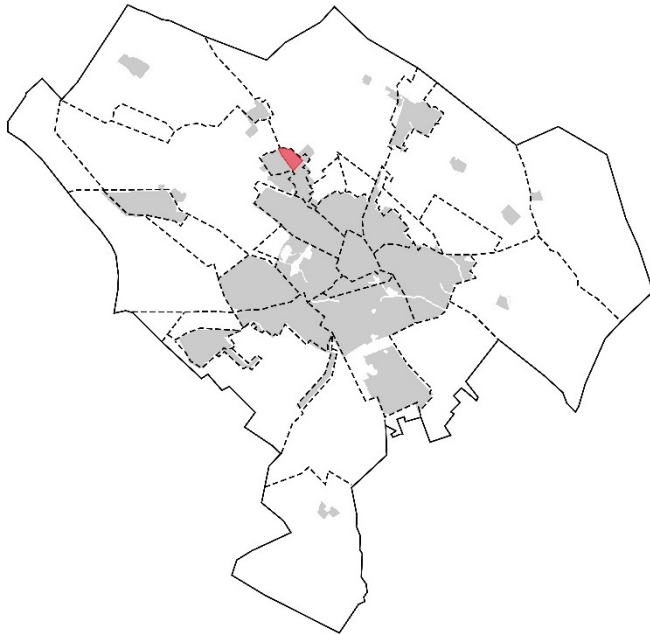


Kecskemét elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai (Forrás: MATrT 2. melléklet)

Kecskemét Bács-Kiskun vármegye észak-keleti határán helyezkedik el, gyűrűs-sugaras elrendezésű közúthálózatának legfőbb hálózati eleme az 5. számú főútvonal (Budapest – Szeged – Szerbia), melyet a település belterületeit elkerülő M5 autópálya tehermentesít. Ugyancsak Kecskemétről indul ki a kelet-nyugati irányba miatt jelentős forgalmat lebonyolító 44. számú és 52. számú főút, valamint a délnyugat-északkelet irányú 441. számú és 54. számú főút. A 44. számú és 54. számú főutak ma már a 445. számú és 541. számú elkerülő utaknak köszönhetően nem terhelik a belváros forgalmát.

A település az országos vasúti hálózat részét is képezi. Legfontosabb utas és teherforgalmi szempontból a Cegléd-Szeged, valamint a Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasútvonal.

A tervezett fejlesztéssel érintett terület Kecskemét Megyei Jogú Város középső-északi részén, az „Északi logisztikai övezet” városrészben helyezkedik el. Megközelítését az 5. számú főút és a 445. számú elkerülő út biztosítja. Előbbi segítségével észak felé a Főváros, dél felé Kecskemét belvárosa, illetve Szeged, majd a szerb határ érhető el. A 445. számú elkerülő út segítségével nyugat felé az M5 autópálya (Budapest-Szerbia), míg kelet felé a 44. számú főút (Békéscsaba) érhető el.



A tervezési terület elhelyezkedése Kecskemét településen belül, illetve a tervezési terület jelenlegi állapota a Google Earth és az alaptérkép szerint

A vizsgálati terület a 0220/23-25; 0220/39; 0220/126; 0220/301-302; 0220/306; 0220/310-311; 0220/318; 0220/353-354; 0220/380-382; 0220/390-391. helyrajzi számú telkekre terjed ki. A vizsgált terület nagyrészt beépítetlen, területe részben kivont parlagterület, részben mezőgazdasági művelés alatt áll. Beépítés a 0220/23, illetve a 0220/24 helyrajzi számú telkeken található. A tervezett beruházással érintett terület környezetében többnyire ugyancsak parlag és mezőgazdasági területek húzódnak, melyeket egy-egy tanya, vagy gyümölcsös gazdagít. Délre ugyanakkor egyrészt Kecskemét lakóterületi jellegű, másrészt gazdasági területeket érintő terjeszkedése figyelhető meg. Utóbbi főként az 5. számú főút és a 445. számú elkerülő út csomópontja mentén terjeszkedik.

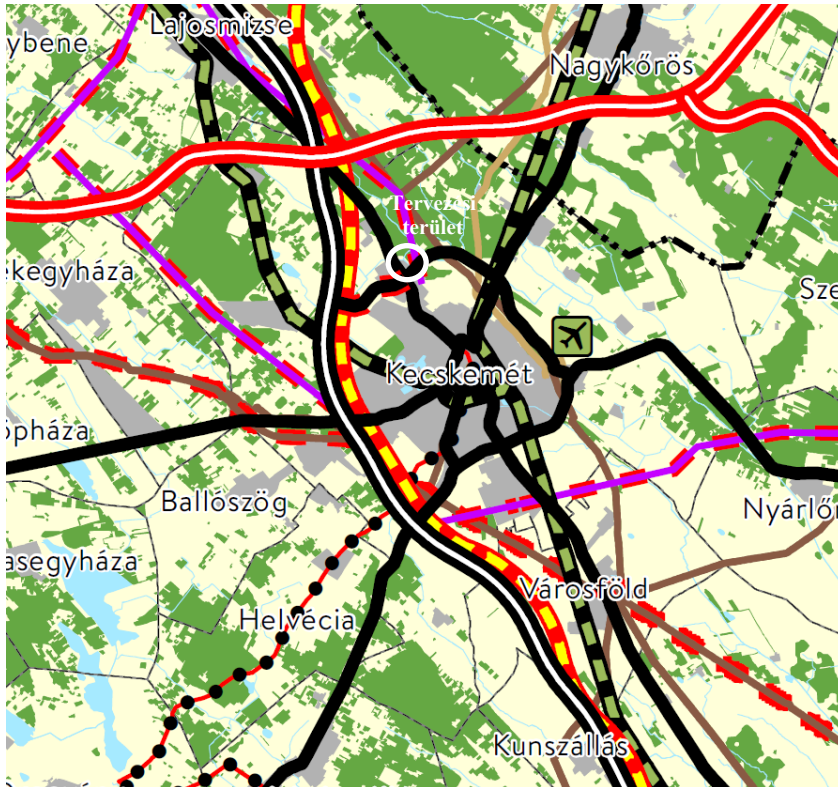
A tervezési terület a hatályos Településszerkezeti terv szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, illetve közlekedési terület területfelhasználásba sorolt. Ehhez igazodnak a terület építési övezeti és övezeti besorolásai a Szabályozási terv szerint. (Gksz-8169; valamint közút, kiszolgáló út).

A telepítési tanulmányterv célja az érintett telkeken tervezett beruházás megvalósítása lehetőségének vizsgálata és a tervezett beruházás építésjogi megalapozása tervezetnek bemutatása, a hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezése céljából.

1.2. A HATÁLYOS TERÜLETI TERVEK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

1.2.1. A vonatkozó területi tervek bemutatása és a tervezési terület érintettsége

Az egyes tervezett módosításoknak minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, térségi, megyei – területrendezési tervek előírásainak. Az alábbiakban **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban: MATrT) tartalmát vizsgáljuk a tervezési terület tekintetében.



Az MATrT 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve – szerint a módosítással érintett terület települési térségbe sorolt. Északi és keleti határában vízgazdálkodási terület húzódik. Az országos jelentőségű közlekedési hálózatok és energetikai hálózatok elemei közül meglévő főút (5. számú és 445. számú főút) és tervezett főút (445. számú főút nyugati szakasza) érinti. Közeliében (keleti határában) tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték fut.

*Az MATrT 2. melléklete – részlet
(fehér: tervezési terület helye)*

A hatályos MATrT előírásai alapján: „11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90.§ (2) bekezdése figyelembevételével [...] d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.”

Az MATrT mellékletei közül az alábbiak érintik a tervezett beruházással érintett területet:

- 3/4. melléklet: A világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések tervlapja szerint Kecskemét egész területe „világörökségi várományos területek által érintett település”.

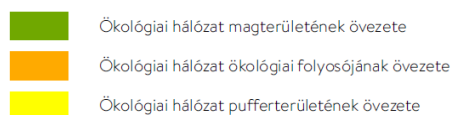
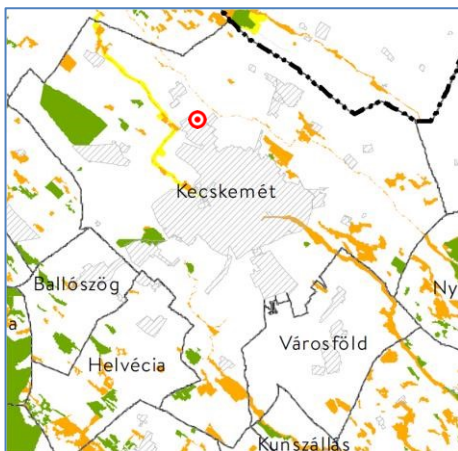
Az MATrT 31.§ (1) bekezdése alapján: „A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.” A hatályos településrendezési eszközök alapján a tervezési területet világörökségi várományos terület nem érinti.

- 3/5. melléklet: A tervlap alapján Kecskemét egész területe „Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település”.

Az MATrT 32.§ (1) bekezdése alapján: „A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.” A hatályos településrendezési eszközök alapján a tervezési területet honvédelmi terület nem érinti.

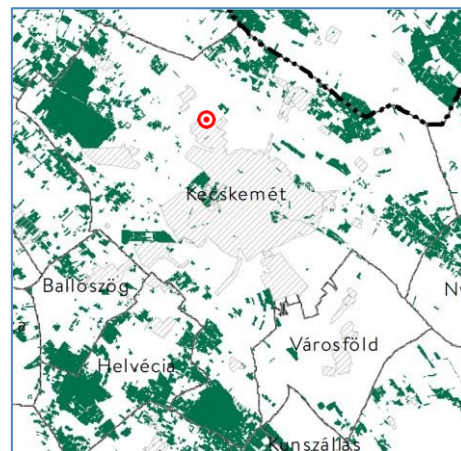
Az MATrT Kecskemét várost érintő mellékleteinek bemutatása:

3/1. számú melléklet részlete
az országos ökológiai hálózat övezete



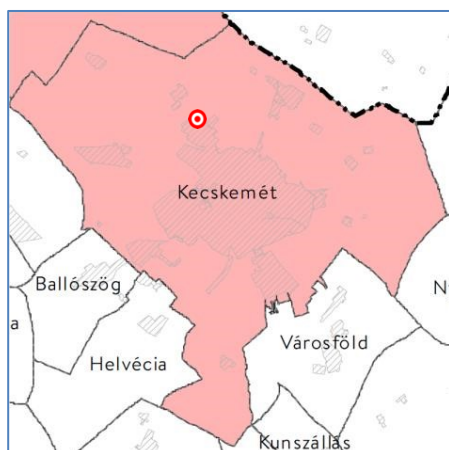
A város az országos ökológiai hálózat övezete által érintett, a hálózati elemeket a TRT a KNPI digitális adatszolgáltatása szerint tartalmazza. A tervezett módosítás nem érinti ezt az övezetet.

3/3. számú melléklet részlete
erdők övezete



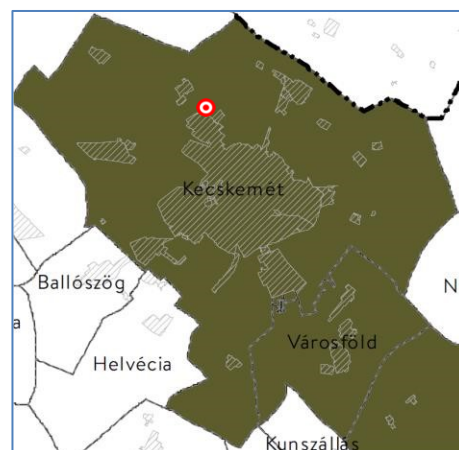
A város az erdők övezete által érintett, azonban a tervezett módosítás nem érinti az övezetet.

3/4. számú melléklet részlete
világörökségi és világörökségi várományos
területek övezete



A város a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett, a településrendezési tervek ezt tényleges kiterjedésükkel már ábrázolják. A tervezett módosítás nincs kihatással az övezetre.

3/5. számú melléklet részlete
honnvédelmi és katonai célú terület övezete által
érintett települések

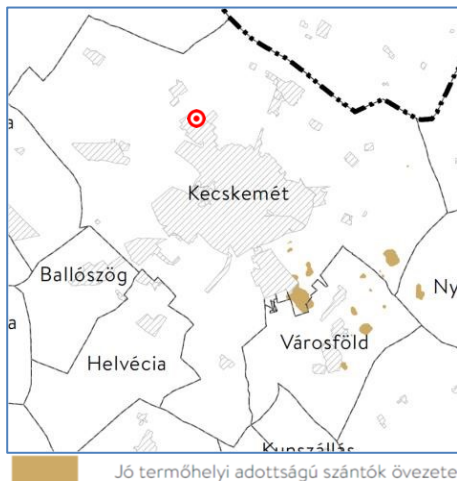


A város a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett, azonban a tervezett módosítás nem érint honvédelmi, illetve katonai objektumot.

Kecskemét városa a 3/2. számú melléklet: a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete által nem érintett.

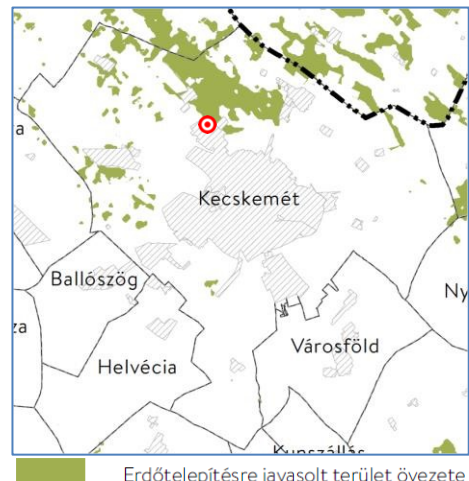
Az MATrT 19. § (4) bekezdése és az MATrT 42. § (2) bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, az ásványi nyersanyagvagyon övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. Ez alapján a tervezési területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

MR. 1/1. számú melléklet részlete
jó termőhelyi adottságú szántó terület övezete



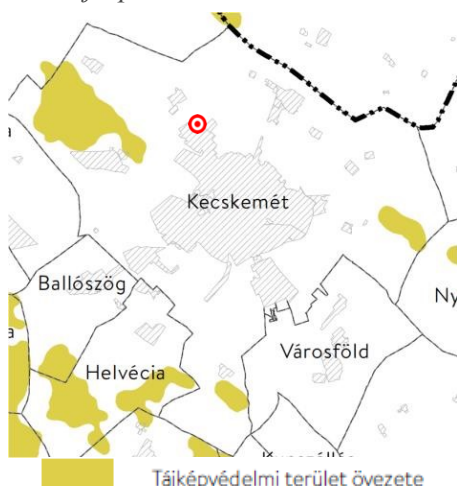
A város a jó termőhelyi adottságú szántók övezete által érintett, a hatályos TRT-ben ezek a területek mezőgazdasági területbe soroltak, a módosítás nem érinti.

MR. 1/2. számú melléklet részlete
erdőtelepítésre javasolt terület övezete



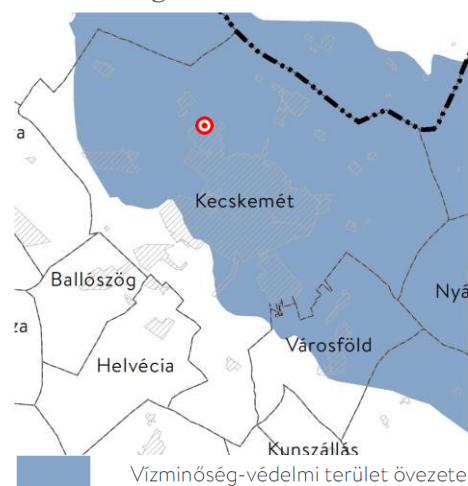
A város az erdőtelepítésre javasolt terület övezete által érintett. A módosítás e területeket közvetlenül nem érinti, azok tőle északra találhatóak.

MR. 1/3. számú melléklet részlete
tájképvédelmi terület övezete



A város a tájképvédelmi terület övezete által érintett, a tájképvédelemről a településképvédelmi rendelet rendelkezik, a jelenlegi módosítás nem érinti ezt az övezetet.

MR. 1/4. számú melléklet részlete
vízminőség-védelmi terület övezete



A város a vízminőség-védelmi terület övezete által érintett. Az ivóvíztermelő kutak belső védőövezete minden esetben kialakított, melyet a TRT tartalmaz. A tervezett módosítás az övezetet nem veszélyezteti.

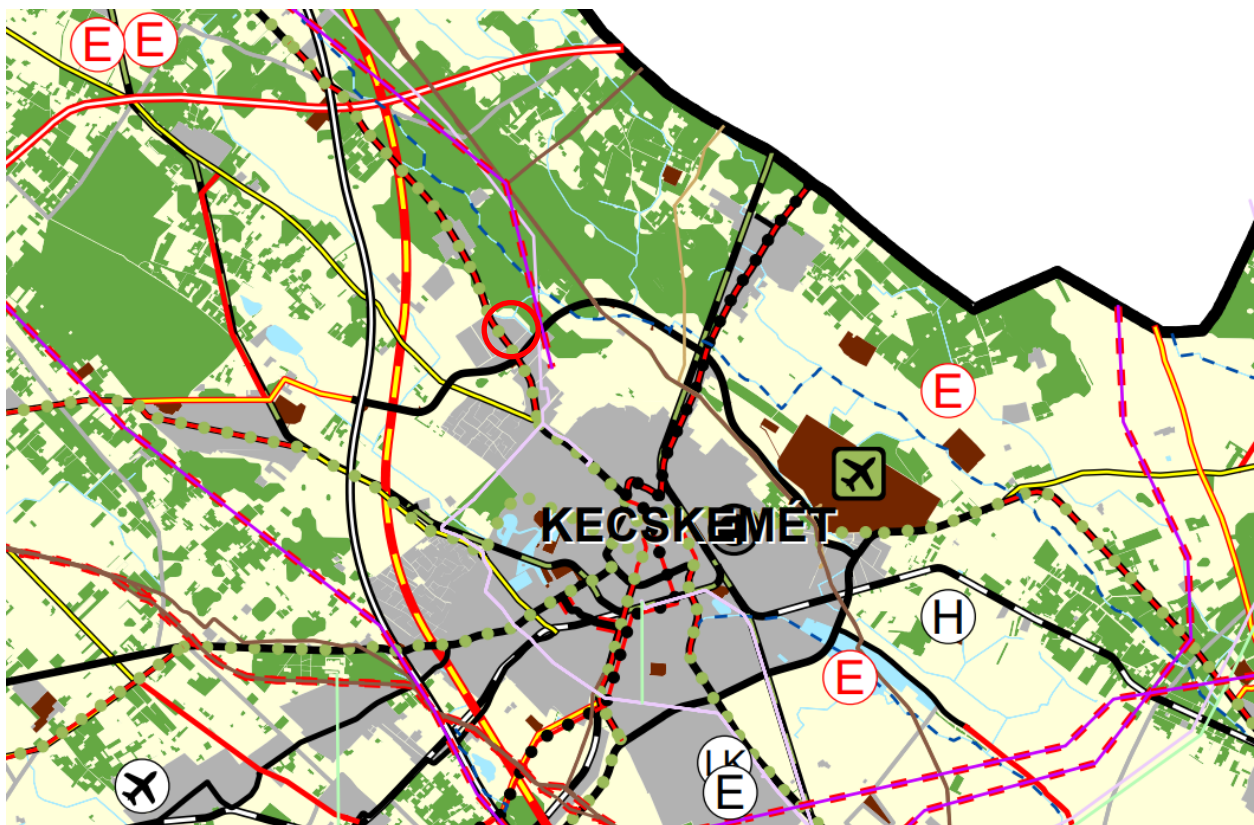
A város az 1/5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete és az 1/6. melléklet szerinti VTT tározók övezete által nem érintett.

A tervezett beruházás vízminőség védelmi terület övezetét érinti, melyre a következő előírások vonatkoznak:

- 1/4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete. Az MR. alapján: „5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell. (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

A hatályos településrendezési eszközök megfogalmazzák a vízvédellel kapcsolatos előírásokat, melyeket a tervezett beruházás során figyelembe kell venni.

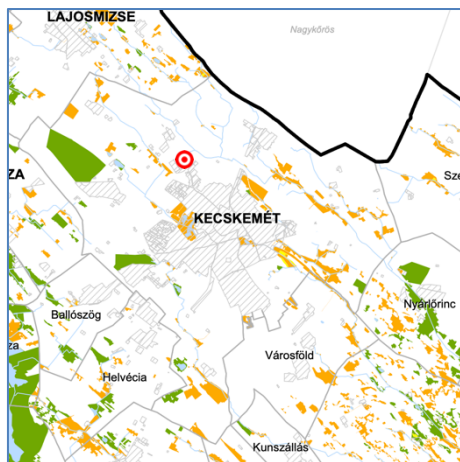
Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzatának közgyűlése a 2/2024. (II.26.) önkormányzati rendeltével fogadta el **Bács -Kiskun Megye Területrendezési Tervét (BKVmTrT)**. A hatályos terv illeszkedik az Ország Szerkezeti Tervéhez, térségi elemekkel kiegészülve. Ez alapján a vizsgált területtől keletre meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték, míg dél-nyugatra (az 5. számú főút mentén) tervezett térségi kerékpárútvonal húzódik.



Részlet Bács-Kiskun Megye Területrendezési Tervéből – piroskör: a tervezési terület helye

A tervezési terület BKVmTrT övezetei általi érintettsége – csak a Kecskemét települést érintő övezetek elemzésével – a következő:

3/1. melléklet
Az ökológiai hálózat övezetei

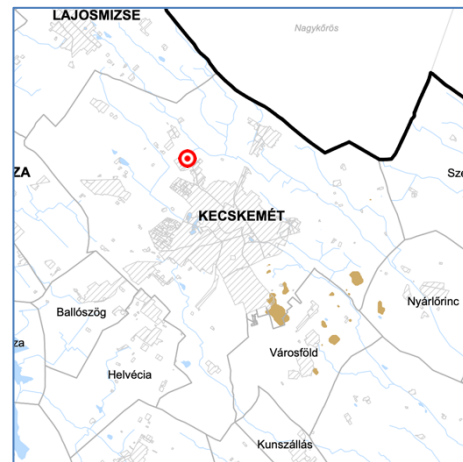


Jelmagyarázat

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

A jelenlegi módosítás nem érinti ezt az övezetet.

3/2. melléklet
Szántóterületek övezetei

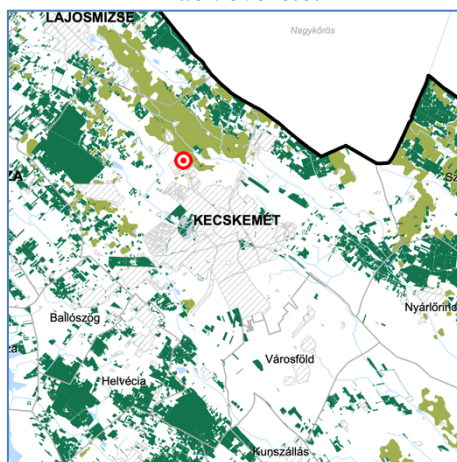


Jelmagyarázat

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A jelenlegi módosítás nem érinti ezt az övezetet.

3/3. melléklet
Erdők övezetei

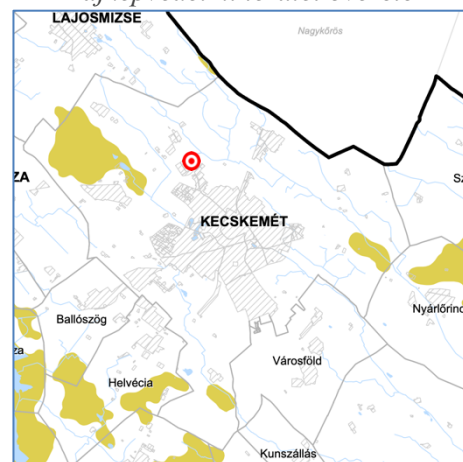


Jelmagyarázat

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület

A jelenlegi módosítás közvetlenül nem érinti ezt az övezetet, azonban tőle északra erdőtelepítésre javasolt területek találhatók.

3/4. melléklet
Tájképvédelmi terület övezete

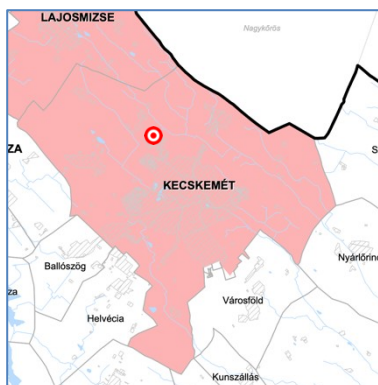


Jelmagyarázat

- Tájképvédelmi terület övezete

A jelenlegi módosítás nem érinti ezt az övezetet.

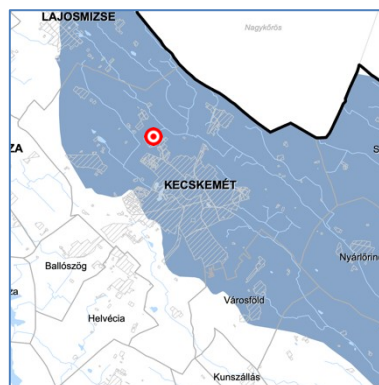
3/5. melléklet
Világörökség és világörökségi várományos területek övezete



Jelmagyarázat
■ Világörökségi várományos területek által érintett

Érintett. A jelenlegi módosítás nincs kihatással az övezetre.

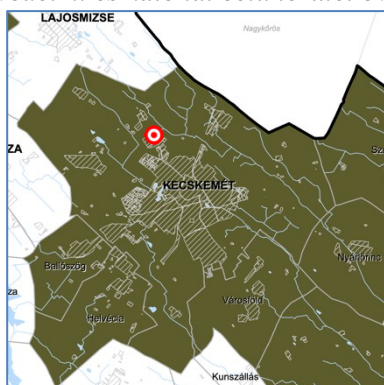
3/6. melléklet
vízminőség-védelmi terület övezete



Jelmagyarázat
■ Vízminőség-védelmi terület

Érintett. A tervezett módosítás az övezetet nem veszélyezteti.

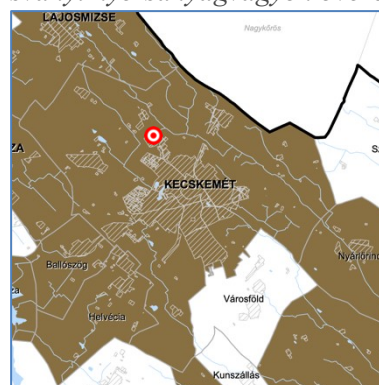
3/8. melléklet
Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Jelmagyarázat
■ Honvédelmi és katonai célú terület

Érintett. A jelenlegi módosítás nincs kihatással az övezetre.

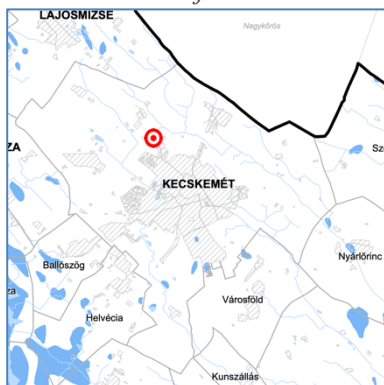
3/9. melléklet
Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Jelmagyarázat
■ Ásványi nyersanyagvagyon

Érintett. A tervezett módosítás az övezetet nem veszélyezteti.

3/10. melléklet
Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Jelmagyarázat
■ Rendszeresen belvízjárta terület

A jelenlegi módosítás nem érinti ezt az övezetet.

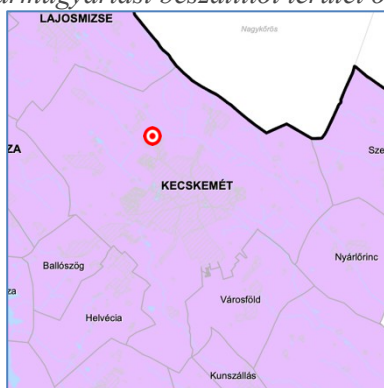
3/13. melléklet
Tanyás területek övezete



Jelmagyarázat
■ Városkönyéki településagglomerációk övezete

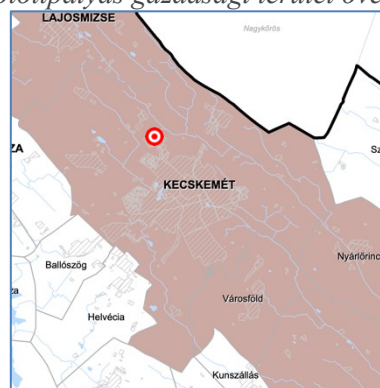
Érintett. Az átfogó felülvizsgálat során kerül teljesítésre.

3/15. melléklet
Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete



Jelmagyarázat
Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete

3/18. melléklet
Kötőtpályás gazdasági terület övezete

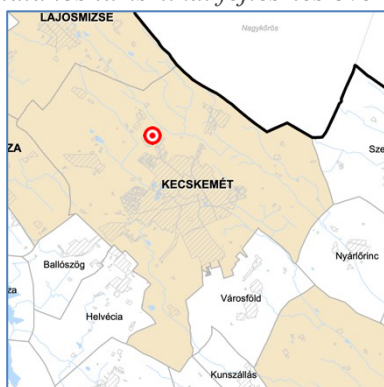


Jelmagyarázat
Kötőtpályás gazdasági terület övezete

A tervezett módosítás az övezet által érintett.

Érintett. A jelenlegi módosítás nincs kihatással az övezetre.

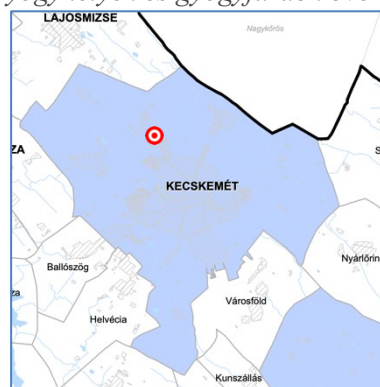
3/19. melléklet
Általános turisztikai fejlesztés övezete



Jelmagyarázat
Általános turisztikai fejlesztés övezete

Érintett. A jelenlegi módosítás nincs kihatással az övezetre.

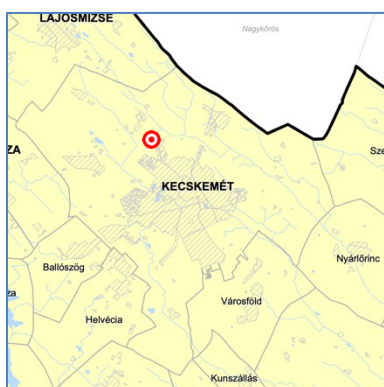
3/22. melléklet
Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete



Jelmagyarázat
Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete

Érintett. A jelenlegi módosítás nincs kihatással az övezetre.

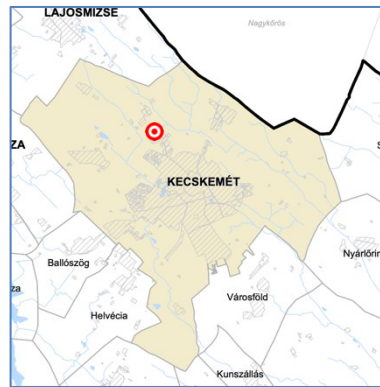
3/25. melléklet
Napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet



Jelmagyarázat
Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete

Érintett. A jelenlegi módosítás nincs kihatással az övezetre.

3/26. melléklet
Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet

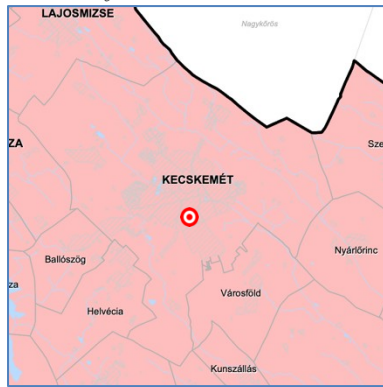


Jelmagyarázat
Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet

Érintett. A jelenlegi módosítás nincs kihatással az övezetre.

3/27. melléklet

Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete



Jelmagyarázat

■ Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete

Az átfogó felülvizsgálat során kerül teljesítésre.

Bács-Kiskun Megye Területrendezési Tervének mellékletei közül az alábbiak érintik a tervezési területet, melyekre a következő előírások vonatkoznak:

- **3/5. melléklet:** Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete – Kecskemét teljes területe világörökségi várományos területek által érintett település
(Vonatkozó előírásokat lásd: MATrT 31.§)
- **3/6. melléklet:** vízminőség-védelmi terület övezete – Kecskemét nagy részét, ahogy a tervezési területet is, vízminőség-védelmi terület övezete érinti
„5.§ (2) A 4. § (1) bekezdés j) pontjában szereplő vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetésével és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetésével, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésével kapcsolatosan a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásain túl a következő előírásokat kell alkalmazni:
a) a vízminőség-védelmi terület övezetében a tisztított szennyvizek kivezetéséről a gazdasági és műszaki szempontok mérlegelésével gondoskodni kell;
b) az övezet területére kívülről – regionális szennyvízgyűjtő- és tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével – a szennyvíz bevezetése tilos;
c) az övezet által érintett települések településrendezési eszközeiben, településterveiben a felszín alatti vizek, üzemelő és tartalék ivóvízbázisok, gyógyforrások védelme érdekében rendelkezni kell a potenciálisan vízszennyező építmény létesítés korlátozására vonatkozó szabályokról.”
- **3/8. melléklet:** Honvédelmi és katonai célú terület övezete – Kecskemét teljes területét érinti
(Vonatkozó előírásokat lásd: MATrT 32.§)
- **3/9. melléklet:** Ásványi nyersanyagvagyon övezete – Kecskemét teljes területe érintett
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet alapján: „8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”
- **3.13. Városkörnyéki településegységek övezete** – az övezet Kecskemét teljes területét lefedi
„9. § (1) A 3. melléklet 13. pontjában feltüntetett Városkörnyéki településegységek övezetéhez tartozó települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, településfejlesztési terv készítése során – a hatályos jogszabályban előírt fejezeteken túl – olyan fejezetet is készíteni kell, amely a terv típusának megfelelően, az érintett településekkel való

egyeztetések alapján azt tartalmazza, hogy a város és a vonzáskörzetéhez tartozó települések milyen módon tervezik fejleszteni a vonzáskörzet számára nyújtott szolgáltatásokat, legalább a középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, és a rekreációs és szabadidőeltöltési lehetőségek, továbbá a várostérség belső közlekedési infrastruktúrája tekintetében.”

- **3/15. melléklet:** Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete – az övezet Kecskemét egészét, így a tervezési területet is érinti

„7.§ (1) A különféle gazdasági, innovációs fejlesztési területeknek a (2) bekezdésben szereplő egyedileg meghatározott vármegyei övezeteihez sorolt települések településrendezési eszközeiben, településtervében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használatú területen, a (2) bekezdésben foglalt esetekben olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környék lakosságának, intézményeinek zavarása nélkül az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, az építési telek legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet. Az (2) bekezdésben szereplő térségi övezetekbe tartozó települések önkormányzatainak a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településfejlesztési terv készítése és módosítása során kell megjelölniük azokat a helyi sajátosságoknak megfelelő feltételeket és beavatkozásokat, amelyek nyomán biztosítható az így kijelölt területek gazdasági szempontból megfelelő hasznosítása.” [...]

„b) A 3. melléklet 15. pontjában feltüntetett Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetébe tartozó [...] Kecskemét [...] települések közigazgatási területén belül a gépjárműgyártást szolgáló létesítmények számára alkalmazható, olyan, lehetőség szerint barnamezős területeken, amelyek nem terhelik a település lakókörnyezetét, és a környék településeiről közösségi közlekedéssel is jól elérhetők.”

- **3/18. melléklet:** Kötőtpályás gazdasági terület övezete - az övezet Kecskemét egészét, így a tervezési területet is érinti

„7.§ (2) e) A 3. melléklet 18. pontjában feltüntetett Kötőtpályás gazdasági terület övezetébe tartozó [...] Kecskemét [...] közigazgatási területén belül barnamezős, vagy a település beépített területéhez csatlakozó területrészen alkalmazható, a működő vasútállomás felvételi épületének kijáratától a telek bejáratáig a legrövidebb gyalogos megközelítési úton mérve legfeljebb 500 m-es távolságon belül.”

- **3/19. melléklet:** Az általános turisztikai fejlesztés övezete - az övezet Kecskemét egész területét, így a tervezési területet is érinti

„8. § (1) A turisztikai fejlesztés céljából kijelölt, a (2) bekezdésben szereplő egyedileg meghatározott vármegyei övezetekhez sorolt települések településrendezési eszközeiben, településtervében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használatú területen, a (2) bekezdésben foglalt esetekben olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környék lakosságának, intézményeinek zavarása nélkül az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet, ha azokon a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev.2 rendszerének létrehozásáról és a 3037/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendeletek módosításáról szóló, 2006. december 20-i 1893/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelete által létrehozott TEÁOR '08 rendszerében az „5510 Szállodai szolgáltatás” kategóriájába tartozó tevékenység céljára szolgáló, illetve a vendéglátást és gyógyturizmust, a turisztikai infrastruktúra fejlesztését szolgáló más kereskedelmi, vagy szolgáltató építmény kerül elhelyezésre.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kedvezmény igénybevételével érintett egyedileg meghatározott vármegyei övezetek, és a kedvezmény érvényesíthetőségének területei: a) A 3. melléklet 19. pontjában feltüntetett Általános turisztikai fejlesztés övezetébe tartozó, a vármegye városainak közigazgatási területén belül fekvő barnamezős területen alkalmazható.”

- **3/22. melléklet:** A gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete - az övezet Kecskemét nagy részét, így a tervezési területet is érinti
„8.§ (2) d) A 3. melléklet 22. pontjában feltüntetett Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezetébe tartozó [...] Kecskemét [...] települések, továbbá más, a gyógyhely, vagy gyógyfürdő minősítést megszerző települések e rendelet 2. § 6. pontja szerinti területein alkalmazható, a település barnamezős területén megvalósuló, a gyógyturizmust szolgáló létesítmény számára”
- **3/25. melléklet:** Napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet - az övezet Kecskemét nagy részét, így a tervezési területet is érinti
„9.§ (2) A 3. melléklet 25. pontjában feltüntetett Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezetéhez tartozó települések településrendezési eszközeiben, településtervében akkor jelölhető ki napenergia hasznosítása érdekében különleges beépítésre szánt, vagy különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, ha az alábbi feltételeket együttesen teljesíti: a) a kijelölés legfeljebb 10 AK/ha értékű mezőgazdasági, ide nem értve a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 9. § (2) bekezdésében szereplő esetet, vagy felhagyott külterületi korábban beépített területen történik, b) védett természeti területet, valamint Natura 2000 területet nem érint, c) a kijelölést más jogszabály nem tiltja és d) a térségi tervekkel való összhang fennáll.”
- **3/26. melléklet:** A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet - az övezet Kecskemét nagy részét, így a tervezési területet is érinti
„9.§ (3) A 3. melléklet 26. pontjában feltüntetett Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet a lezárt termálvízkutakkal rendelkező [...] Kecskemét [...] települések közigazgatási területén belül ott alkalmazható, ahol a településrendezési eszközökben, településtervben a településen meglévő, kihasználatlan melegvíz gazdaságos és környezettudatos hasznosítása céljából az OTÉK 24. § (2) bekezdés g) pontja, vagy 30/B. § (2) bekezdés c) pontja szerinti építési övezet, illetve övezet jelölhető ki, a település településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, településfejlesztési tervében meghatározott célra.”
- **3/27. melléklet:** Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete – az övezet Kecskemét teljes területét érinti
„9.§ (4) A 3. melléklet 27. pontjában feltüntetett Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetébe tartozó településeken – e rendelet 2. § 8. pontja szerinti indokok alapján – a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése olyan kimagaslóan fontos cél, amit az érintett települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, településfejlesztési tervében is szerepeltetni kell.”

1.2.2. Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve (TSZT)

Kecskemét hatályos Településszerkezeti alapján a tervezéssel érintett terület **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt (*lila*). Határait többnyire **KÖu** jelű közlekedési, közmű és hírközlési területek adják (*szürke*), melyek át is szelik a területet. Az északkeleti területhatáron csapadékvíz-elvezető főárok, belvízesatorna (*kék vonal*) húzódik. A vizsgált területtől keletre 400 kV-os villamosenergia átviteli hálózat és védőtávolsága húzódik. A tervezési területet ezenkívül utak védőtávolsága érinti. Az 5. számú és a 445. számú utak csomópontja tervezett külön szintű közúti csomópontként jelölt, mely csomópont a terv elkészülte óta már megvalósult.



A tervezési terület a hatályos TSZT-n - részlet

A vizsgált terület környezetében főként kereskedelmi, szolgáltató jellegű gazdasági területek, valamint általános árutermelő mezőgazdasági és tanya területek húzódnak. A hatályos TSZT-n kijelölt gazdasági funkciójú területek jelentős része még beépítetlen, így a város beépítésre szánt tartalékterületeit képezik.

1.2.3. Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (33/2015. [XII.17.] önk. rendelet) – HÉSZ - és Szabályozási terve

Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (33/2015. (XII.17.) számú önkormányzati rendelet) és annak 1. mellékletét képező Szabályozási terve (SZT) hatálybalépése óta már többször módosult. A vizsgált terület a hatályos Szabályozási terven **Gksz-8169** jelű építési övezetbe sorolt. Területét **közúti közlekedési területek** kiszabályozása érinti északon 22 méteres, a területet átszelően 16 méteres szabályozási szélességgel. A terület északi és keleti részén csatorna húzódik, melynek északi része V jelű vízgazdálkodási területbe sorolt. A vizsgált területet ezenkívül út védőtávolsága érinti az 5. számú főutat és a 445. számú elkerülő utat kísérően. A tervezési területtől keletre villamosenergia hálózat (E120) és védőtávolsága húzódik.

A tervezett fejlesztéssel érintett terület a hatályos Szabályozási terv – Jellemzően beépítésre nem szánt területek – elnevezésű tervlapja értelmében a 15-16-25-ös számú SZT szelvényeket érinti.



A tervezési terület és környezete a hatályos Szabályozási terv részletén (Forrás: terkep.kecskemet.hu)

A hatályos HÉSZ alapján a következő előírások vonatkoznak a tervezési területre:

„6. Településrendezési szerződés

9. § (1) Településrendezési szerződést kell kötni

...

e) gazdasági területen a telek 40 %-nál nagyobb mértékben való beépítése, esetén.

29. Gazdasági területek

43.§ (1) Gazdasági területen lakás a gazdasági célú épületen belül, azzal együtt építhető és vehető használatba. A lakás hasznos alapterületének aránya az épületen belül nem haladhatja meg a 25 %-ot, mely feltételnek az egyes megvalósulási szakaszokban is teljesülni kell. Meglévő lakóépület az övezeti előírások megtartása mellett új rendeltetési egység kialakítása nélkül felújítható.

(1a) Gazdasági ipari övezetben környezetére jelentős hatást gyakorló tevékenység védőterületén kívül elhelyezhető munkásszálló.

(2) Gazdasági területen a megengedett legnagyobb épületmagasság

- a) 10000 m² teleknagyság felett 16 méter,
- b) 5000-10000 m² teleknagyság között 12 méter,
- c) 3000-5000 m² teleknagyság között 9,5 méter,
- d) 3000 m² alatti vagy külterületi telek esetében 7,5 méter,
- e) külterületen telekmérettől függetlenül 7,5 méter.

(3) Igazolt technológia esetén a (2) bekezdésben meghatározott legnagyobb épületmagasságtól korlátozás nélkül el lehet térni.

(4) A gazdasági területen a közművesítettség mértéke legalább részleges. A szenny- és csapadékvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése, közműpótló berendezéssel, műtárggyal biztosítható, kivéve, ha az egészségügyi, vízügyi, vagy környezetvédelmi feladatokat ellátó hatóság külön jogszabály alapján másként rendelkezik. [...]

(6) Gazdasági területen a telket érintő, szabályozási vonallal lehatárolt közterületeket ki kell alakítani. A meglévő 16 méternél keskenyebb út tengelyétől épület 13 méterre helyezhető el, legkevesebb 8 méterre létesíthető kerítés, közműpótló és közműcsatlakozási építmény. Az épületelhelyezésnél az előkert méretétől településképi szempontokból településképi vélemény vagy szakmai konzultáció alapján el lehet térni.

(7) Gksz jelű övezetben az előírt legkisebb telekméretnél legfeljebb 5 %-al kisebb telek esetén a telek kialakítottága szempontjából a 8. § (2) bekezdés a) pont aa) alpontját nem kell vizsgálni. [...]

(9) Gazdasági területen ingatlannyilvántartásba bejegyzett épületben végleges telepengedéllyel vagy telepbejelentéssel rendelkező gazdasági tevékenység működésének legkésőbb 2028. június 30-ig történő

fenntartásához településrendezési szempontból akkor is megadható a hozzájárulás, ha az övezeti besorolás egyébként nem tenné lehetővé. Az övezeti besorolástól eltérő tevékenység esetében fejlesztésre, bővítésre, átépítésre nem adható ki engedély. [...]"

„31. Közlekedési-, közműelhelyezési- és hírközlési területek

45.§ (1) Az elhelyezhető épület által elfoglalt terület a közlekedési-közmű terület 5 % -át – melynél a vetítési alap mindig a területen belüli helyrajzi számos telek területe -, az újonnan elhelyezendő épület magassága a 7,5 métert nem haladhatja meg.

(2) Közlekedési funkciójú közterület alatt mélygarázs és az ehhez szükséges fel- és lehajtó rámpa elhelyezhető.

(3) Gyűjtőutat kerékpáros közlekedés céljára szolgáló létesítménnyel együtt kell megvalósítani.

46.§ (1) A kialakítandó közterület, közút területét úgy kell meghatározni, hogy oda faszor telepíthető legyen. Az út tervezésekor és létesítésekor kell gondoskodni faszor telepítéséről.

(1a) Út, gépjárműparkoló, járda, kerékpárút, közmű- és hírközlési infrastruktúra létesítése, meglévők átépítése, felújítása során a zöldfelületeket az építési munkákkal együtt, környezetrendezési terv alapján kell kialakítani, rendezni. [...]

(4) A területen építményt elhelyezni, közművet létesíteni, területet igénybe venni és növényt telepíteni a 6. melléklet szerinti minta keresztmetszelvények figyelembevételével lehet. Ettől eltérni csak közlekedési-, közmű-, valamint – Kecskemét megyei jogú város településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet szerinti - környezetrendezési terv 155 alátámasztó munkarészek alapján készült új mintakeresztmetszvény alapján lehet.

(5) Bármely ingatlan előtt az építés által érintett közlekedési terület járdaburkolatát és csatlakozó zöldfelületeit a szomszédos ingatlanok előtti csatlakozó közterület terepszintjével azonos szintben kell kialakítani. A járdaépítési engedélykérelem helyszínrajzán ábrázolni kell a járda és útkapcsolatot, és azok 156szintjeit, valamint a zöldfelületrendezés alátámasztó szakági munkarészét. [...]

(7) A forgalomcsillapított közlekedési területen építési tevékenységet közterület-alakítási terv alapján kell végezni.

(8) Országos fő- és mellékút, feltároló út, gyűjtőút, valamint kerékpárút lehetőleg többsoros faszorral vagy védőfásítással létesítendő.

(9) A 12 m-nél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületen kétoldali, a 12 m vagy az annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületen legalább egyoldali faszort kell telepíteni, továbbá a meglévők védelméről, kiegészítéséről, szakszerű cseréjéről gondoskodni kell.

47.§ (1) A Köu jelű közlekedési-, közműelhelyezési-hírközlési terület a közúti közlekedés, közmű és hírközlés létesítményeinek elhelyezése céljára kijelölt terület, ahol a közforgalmi vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el. [...]

(3) A Köe egyéb közlekedési célú területen az OTÉK 26. §. (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el legfeljebb 10 % telekbeépítettséggel, legfeljebb 7,5 m épületmagassággal."

További vonatkozó előírások:

„9.§ (1) Településrendezési szerződést kell kötni

a) beépítésre szánt területen a szabályozási tervben közlekedési területként nem szabályozott út kialakulása,

b) legalább négy telek - ide nem értve a közterület-szabályozás kialakítása során létrejövő közterület telkét - kialakulását eredményező telekalakítás,

c) távlati úttengely menti telekrészből létrejövő út kialakulása,

d) telekalakítási kötelezettséggel érintett területen belüli telekcsoport újraosztás,

e) gazdasági területen a telek 40 %-nál nagyobb mértékben való beépítése, [...]"

„11.§ (2) Környezetrendezési tervet kell készíteni [...] db) gazdasági területen [...]"

„11.§ (11) A négy személygépkocsi, egy tehergépkocsinál vagy egy autóbuzsnál nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet fásítani kell. A várakozóhely felületének árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett négy személygépkocsi vagy egy tehergépkocsi vagy egy autóbuzs után egy nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombhullató fa telepítésével és fenntartásával kell megoldani, faegyedenként legalább 1,5 méter széles és legalább 2,25 m² nagyságú zöldfelület és öntözési lehetőség biztosításával. A felszíni gépjármű várakozóhely zöldfelülete és fásítása 51 beszámítható a telek kötelezően előírt zöldfelületébe és fásítottságába.

(12) A telekre előírt legkisebb zöldfelület legfeljebb 50%-át lehet zöldtetőként vagy vízfelületként kialakítani."

„12.§ (11) Gazdasági területen szabadonálló beépítési mód és legalább 8 méter megengedett legnagyobb épületmagasság esetén az oldalkert mérete 4 m."

„29.§ (1) A település beépítésre szánt területén – a különleges mezőgazdasági üzemi és ipari gazdasági területek kivételével – a környezetet zavaró szag- és bűzkibocsátással járó tevékenységi célú építmény nem létesíthető.”

„35.§ (14) Gazdasági terület belső burkolt nem felszíni várakozóhelyként kialakított felületéről az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba, vagy szikkasztható el.”

A szabályozási terven szabályozási vonallal kijelölt közlekedési területek elhelyezkedése egyes esetekben ütközik a tervezett fejlesztés elképzeléseivel, így a terv módosítása szükséges. A hatályos HÉSZ alapján ugyanis:

„8.§ (1) **Beépíthető a telek, amely [...] c) kialakított [...] ,,**

„8.§ (2) **Kialakított a telek, amely [...] ac) közterület-szabályozással érintett telek esetén a tervezett közterület kialakult és [...] c) amely telekalakítási engedéllyel 2018. július 20. előtt építési telekként alakult ki, és nem érinti közterület-szabályozás vagy kötelező telekalakítás [...].**”

A HÉSZ 1. és 2.3. és 2.4. számú mellékletei alapján a tervezési területen jelölt Gksz-8169 jelű építési övezethez kapcsolódó övezeti határértékek a következők:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Maximális beépíthetőség mértéke	Maximális épületmagasság
Gksz-8169	3000 m ²	40 méter	szabadonálló	60%	A HÉSZ övezeti előírásaiban meghatározott (43.§ [2])

A HÉSZ 43.§ tartalmazza a gazdasági területekre vonatkozó előírásokat, melynek releváns előírásai az alábbiak:

(2) *Gazdasági területen a megengedett legnagyobb épületmagasság*

- 10000 m² teleknagyság felett 16 méter,
- 5000-10000 m² teleknagyság között 12 méter,
- 3000-5000 m² teleknagyság között 9,5 méter,
- 3000 m² alatti vagy külterületi telek esetében 7,5 méter,
- külterületen telekmérettől függetlenül 7,5 méter.

(3) *Igazolt technológia esetén a (2) bekezdésben meghatározott legnagyobb épületmagasságtól korlátozás nélkül el lehet térni.*

(4) *A gazdasági területen a közművesítettség mértéke legalább részleges. A szenny- és csapadékvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése, közműpótló berendezéssel, műtárggyal biztosítható, kivéve, ha az egészségügyi, vízügyi, vagy környezetvédelmi feladatokat ellátó hatóság külön jogszabály alapján másként rendelkezik.*

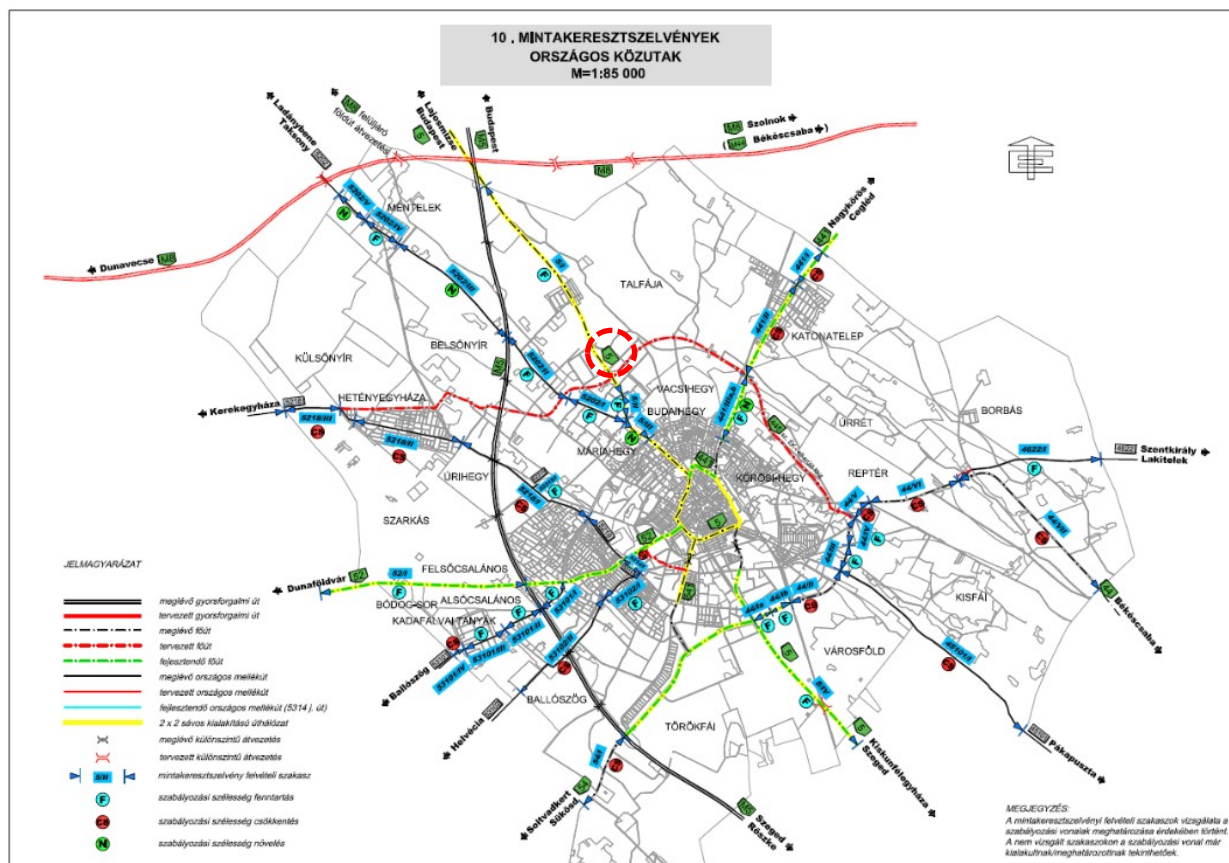
A 2.6. melléklet alapján az adott építési övezetben elhelyezhető funkciók a következők:

- **kereskedelmi**
- szolgáltató
- hitéleti
- nevelési
- közösségi szórakoztató
- szállás jellegű
- igazgatási
- iroda
- sport
- szabadidős turisztikai
- **gazdasági**
- kisipari
- bevásárlóközpont
- **raktározás**
- **logisztika**
- vásár
- kiállítás
- kutatás, fejlesztés
- **nyersanyagfeldolgozás**

A gazdasági területek építési övezeteiben a telek legkisebb zöldfelületi aránya nincs meghatározva a HÉSZ-ben, így OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

A 2.7. melléklet alapján a **Gksz építési övezeten belül a részleges közművesítettség szükséges**, a szenny- és csapadékvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése közműpótló berendezésekkel, műtárgyakkal biztosítható, kivéve, ha az egészségügyi, vízügyi, vagy környezetvédelmi hatóság külön jogszabály alapján másként rendelkezik.

A HÉSZ 6. melléklete alapján a tervezési terület a 2x2 sávú kialakítású 5. számú főút, valamint a 445. számú É-K-i elkerülő tervezett főút mentén található. A 445. számú elkerülő út érintett szakasza az M5 autópályáig 2013-2018 között már kiépítésre került. Az 5. számú főút mentén a szabályozási szélességet fenn kell tartani. A melléklet továbbá mintakeresztszelvényeket is tartalmaz, melyeket a közlekedési területek kiszabályozása és kialakítása során figyelembe kell venni.



A hatályos HÉSZ 6. mellékletének részlete a tervezési területtel (piros szaggatott vonalú kör)

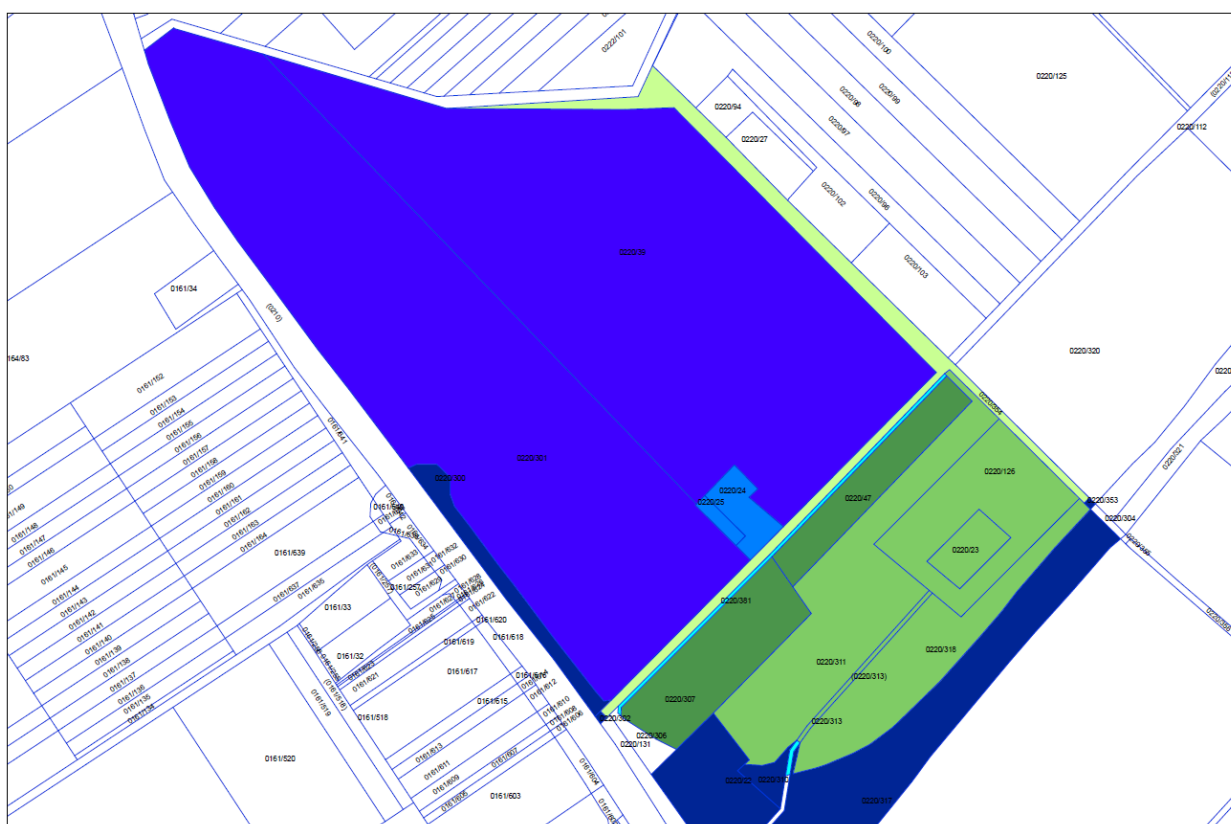
1.3. A TELEKADOTTSÁGOK ÉS TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA

A tervezett beruházással érintett terület körülbelül 34 hektár, mely 19 különböző telket érint. A két legnagyobb telek (0220/39 és 0220/301 helyrajzi szám) kivett, beépítésre szánt terület (körülbelül 24 hektárt kiteve), összesen 6 telek (körülbelül 1 hektárnyi területen) közlekedési, vagy vízelvezető csatorna területe, míg a többi ingatlan mezőgazdasági terület (körülbelül 9 hektárnyi területen). A tervezett beruházás megvalósításához az összes érintett, de jelenleg nem kivett terület átsorolása szükséges kivett, beépítésre szánt területté.



A telkek művelési ága – Fehér: kivett építési terület; Kék: vízelvezető csatorna; Szürke: közlekedési terület; Barna és Zöld: mezőgazdasági terület (Forrás: Site due diligence – Final report, SDD2 Update, Óbuda – Újlak Zrt.)

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal, Várostervezési Osztály 2020-as adatszolgáltatása alapján a vizsgált terület szinte egésze magántulajdonban, az 5. számú főút és a 445. számú elkerülő út állami tulajdonban áll. A 0220/313 helyrajzi számú ingatlan, mely korábban a 0220623 helyrajzi számon álló épület megközelítését biztosította, az önkormányzat kezelésében lévő terület. A részletes tulajdonviszonyokat az alábbi ábra és táblázat mutatja be:



HRSZ	terület (m2)	művelési ág	tulajdonos	egyéb megjegyzés
0220/23	2877	szántó és gazdasági épület	Magánszemély 1.	a telken épület áll
0220/24	2877	kivett tanya, szőlő	Magánszemély 2.	a telken épület áll

0220/25	712	szántó	Magánszemély 2.	-
0220/39	120000	kivett építési terület	Hirös Piac Kereskedelmi Kft.	-
0220/126	11540	szántó	Magánszemély 1.	-
0220/300	4457	kivett építési terület	Magyar Állam	vagyonkezelő: Magyar Közút NZrt.
0220/301	116373	kivett építési terület	Hirös Piac Kereskedelmi Kft.	-
0220/302	69	kivett út	Magyar Állam	vagyonkezelő: Magyar Közút NZrt., vezetékjog: MVM Démász
0220/311	24156	szántó	Magánszemély 1.	-
0220/318	14458	szántó	Magánszemély 1.	-
0220/353	59	kivett csatorna	Magyar Állam	vagyonkezelő: Magyar Közút NZrt.
0220/354	13245	szántó, kivett csatorna, kivett út	Magánszemély 3.	vezetékjog: MVM Démász
0220/380	8189	szántó	Magánszemély 4.	-
0220/381	1676	kivett közút	Kecskemét MJV Önkormányzata	vezetékjog: MVM Démász
0220/382	13058	szántó	Magánszemély 4.	-
0220/390	766	kivett út	Magánszemély 1.	-
A tervezési területhez kapcsolódó szomszédos utak telkei				
0220/22	9148	kivett udvar	Magyar Állam	vagyonkezelő: Magyar Közút NZrt., földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog: BKVKH Földhivatal
0220/310	1270	szántó	Magyar Állam	vagyonkezelő: Magyar Közút NZrt.
0220/317	29824	szántó	Magyar Állam	vagyonkezelő: Magyar Közút NZrt.
0220/391	139	kivett közút	Kecskemét MJV Önkormányzata	Forgalomképtelen törzsvagyon része

1.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezett fejlesztéssel érintett területen a 0220/23 és a 0220/24 helyrajzi számú ingatlanokon található beépítés, többnyire egykori tanyák megmaradt, leromló állapotú, földszintes, nyeregtetős lakó- és melléképületei.



A tervezési területen álló épületek (Forrás: Google Earth, 2023)

A tanyák az 5. számú főútról leágazó mezőgazdasági útról közelíthetők meg.

A tervezési terület nagyobb része beépítetlen, művelésből kivont parlag terület.



A terület közvetlen környezetében elszórtan tanyák, illetve délre gazdasági területek találhatók az 5. sz. főút ÉK-i oldalán.

Az 5. sz. főút DNY-i oldalán lévő tanyák szintén egy, az úttal párhuzamosan kialakított szervízútról közelíthetők meg, kivéve a 0161/34 hrsz-ú tanyát, amely közvetlenül a főútról is megközelíthető:



A tervezési terület északi sarkán - de már a területen kívül - található a 0222/118 hrsz-ú mezőgazdasági kiszolgáló út útcatalakozása az 5. sz. főútra, amely szerkezeti jelentőségű és számos tanyát szolgál ki:



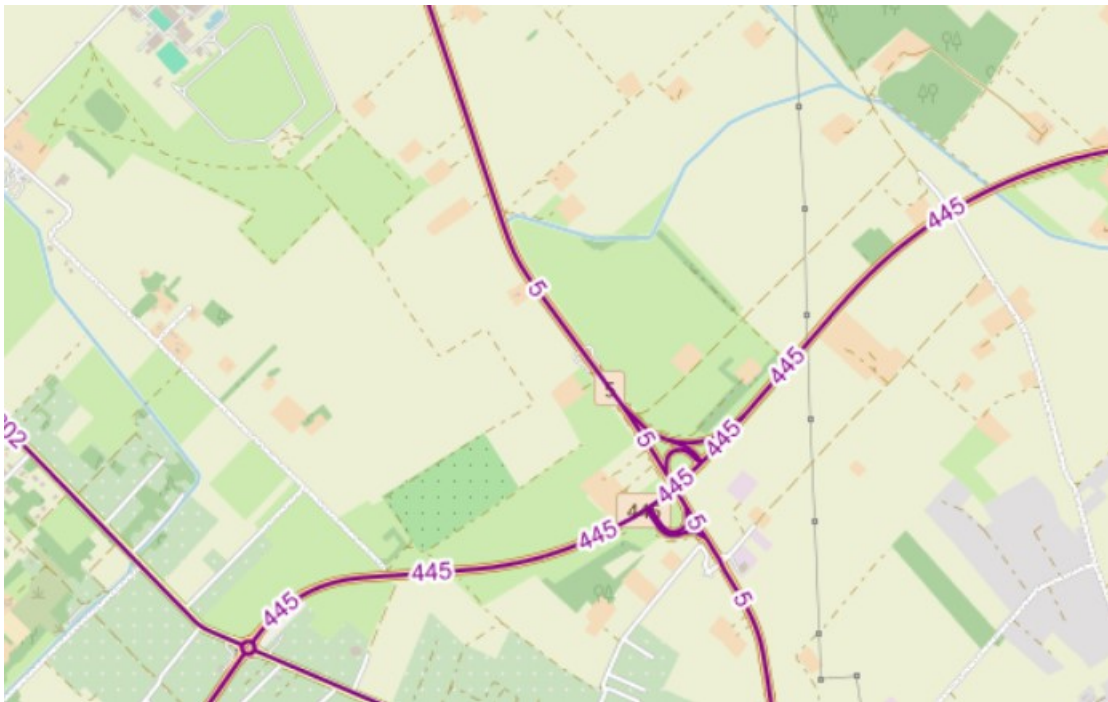
A tervezési területen védett épített érték, régészeti lelőhely nem található.

1.5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

1.5.1. Közúti hálózati kapcsolatok

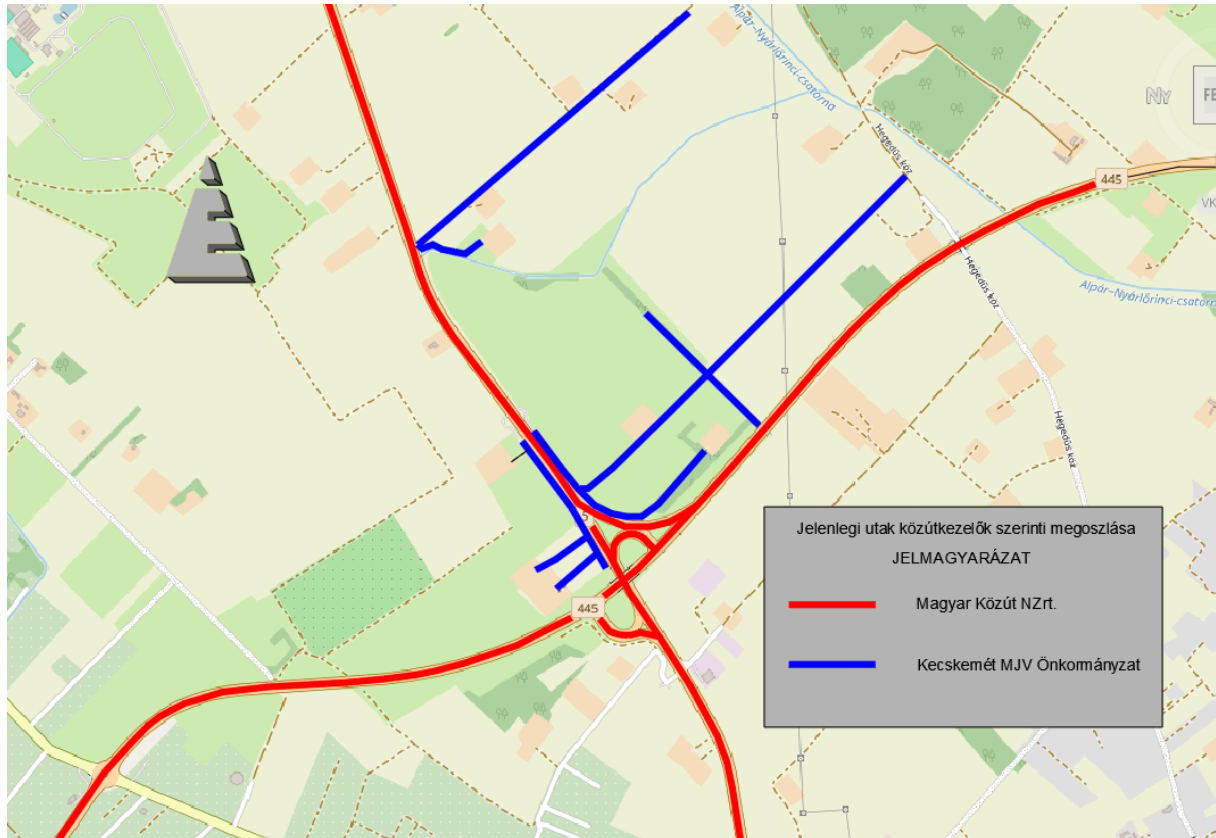
Jelenlegi úthálózat:

A vizsgált terület Kecskemét északi részén található, nyugatról az 5. sz. főút délről a 445 sz. főút határolja.



A vizsgált terület és a határoló utak Forrás: www.kira.kozut.hu

Az érintett 5. sz. főút és a 445 sz. főút kezelője a Magyar Közút NZrt. A területen belül jelenleg burkolatlan, vagy részben burkolt keskeny utak vannak.



Közútközvetők térképe (Forrás: www.openstreetmap.org)

Érintett utak jellemzői:

5. sz főút- főút besorolású, kétszer két sávós út. A KIRA információs rendszer adatai alapján az átlagos napi forgalom (ÁNF) 18002 J/nap, melyből a nehézgépjármű forgalom 1238 J/nap.

A főút általunk érintett szakasza az 79+777 kmsz. és a 80+550 kmsz. között van. Az 5. sz. főút Kecskemét város megközelítésében nagyon fontos szerepet játszik, északi irányból, Budapest felől ez az út vezet át a városon, egészen Szegedig tart.

A 445 sz. másodrendű főút az M5 autópályától a 44 sz. főútig tart. Az út kelet-nyugat irányú Kecskemét város északi részét elkerülő út szerepét tölti be. A vizsgált területünket az 5. sz. főúti csomópontja érinti, ami a 9+750 km szelvényben található. A másodrendű főút forgalma ebben a csomópontban nő meg háromszorosára. A csomópont előtt a keleti oldalon az ÁNF 4307 J/nap 491 J/nap nehézgépjármű forgalommal, míg az 5. sz. főúti csomópont után az ÁNF 14646 J/nap, 2069 J/nap nehézgépjármű forgalommal. Az 5. sz. főút forgalma is lecsökken ezen csomópont után, az elkerülő út funkciót tehát betölti a 445. sz. főút.

Főbb érintett közlekedési csomópontok

5.sz. főút- 445 sz. főút csomópontja

Külterületi tanyák megközelítő útjainak az 5. sz. főúttal alkotott csomópontjai

Belső úthálózat

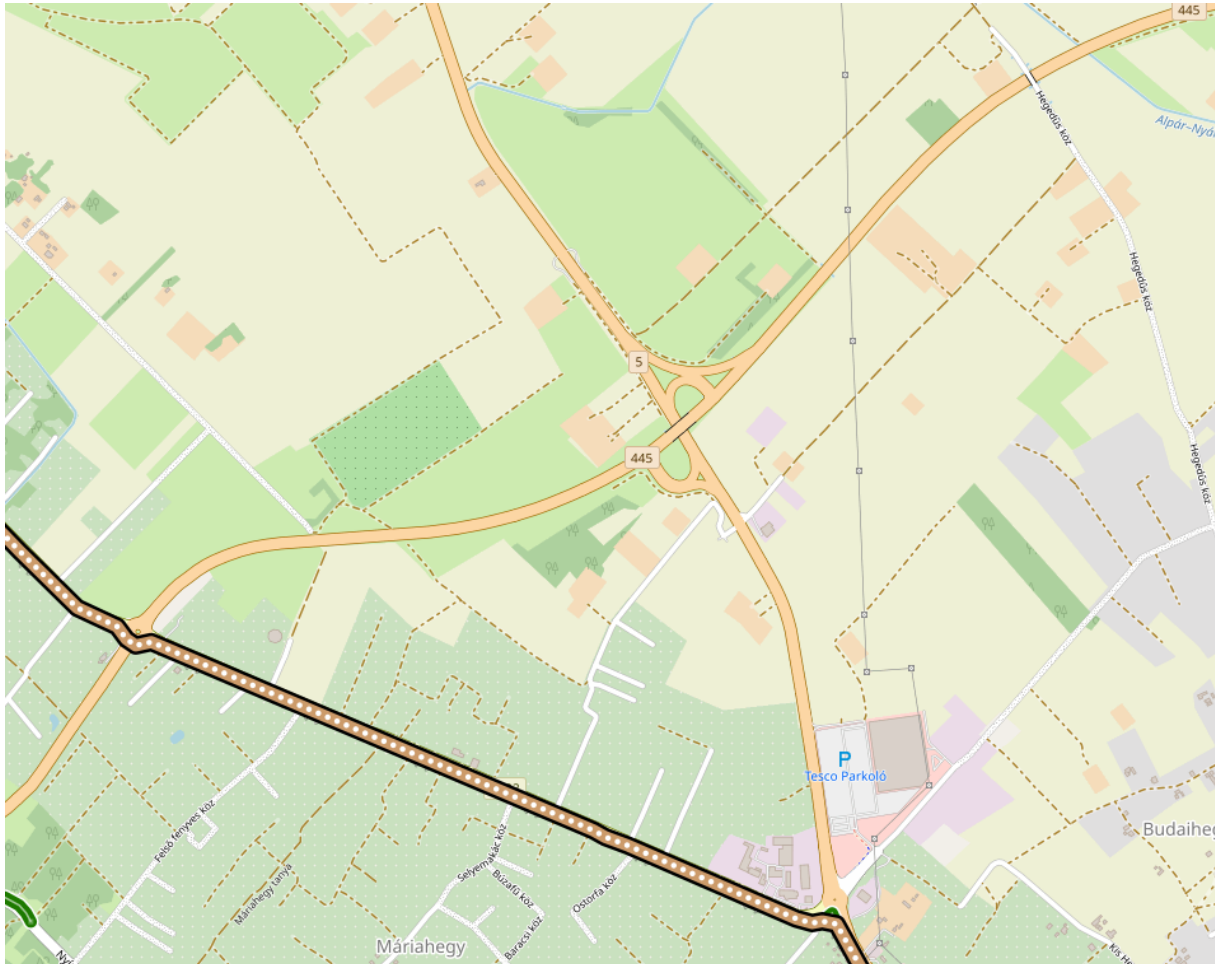
Jelenleg a vizsgált területen belül kialakult úthálózat nem található, egyetlen tanyát kiszolgáló út fut az 5. sz. főúttal párhuzamosan.

Közösségi közlekedés

A vizsgált terület közelében egy buszmegálló pár található. A Volán Zrt. 616,625,5242,5245 számú járatai állnak meg a terület mellett.

Kerékpáros közlekedés

A vizsgált területen és környékén a KENYI adatbázis alapján nem található kerékpáros létesítmény. A legközelebbi egy regionális kerékpárút az 5. sz. főút TESCO melletti körforgalmú csomópontjától délre, DK-ÉNy irányban halad a Budai út és Ladánybenei út nyomvonalon.



A vizsgált terület kerékpáros létesítményei Forrás: www.kenyi.hu

Főbb gyalogos közlekedés

A környék lakott területen kívüli, gyalogos közlekedés nem jellemző, meglévő létesítmény nincsen.

Egyéb

Kötött pályás közlekedés

A vizsgált terület környékén kötött pályás vonal nem található.

1.6. KÖZMŰVIZSGÁLAT

1.6.1. A vizsgált területen, a meglévő tanya közműellátására az alábbi közműhálózatok üzemelnek:

A területen DNy – ról az 5. sz. főút felől KIF elektromos légvezeték üzemel a 0220/24 hrsz.-ú ingatlanon lévő tanya villamos energia ellátására.

A vizsgált területen üzemelő egyéb közüzemi közműhálózatokról, közmű létesítményekről nincs tudomásunk.

1.6.2. A vizsgált terület szélén, közelében, illetve a területet határoló utak mentén az alábbi közműhálózatok húzódnak:

Villamos energia hálózatok:

A területet DNy-ról határoló 5. sz. főút mentén döntően az út DNy-i oldalán, a főút telkén kívül *KIF elektromos légvezeték hálózat* húzódik, mely a környező tanyák villamos energia ellátását biztosítja. A hálózat É-i irányból Talfája felől van megtáplálva KÖF elektromos légvezetékről. Ezen *KÖF légvezeték* szintén a főút DNy-i oldalán húzódik, mely a Csödörösi-csatorna É-i oldalán ÉK-i irányba fordulva vezet tovább és a környező tanyák ellátását biztosítja oszloptranzformátorokról megtáplált KIF légvezeték hálózatokon keresztül.

A vizsgált terület közelében húzódó KIF légvezeték hálózat a KÖF légvezeték 5. sz. főút melletti szakaszán lévő „Kara II.” transzformátorról üzemel.

A főutak csomópontjától D – re is üzemelnek KÖF és KIF elektromos légvezeték hálózatok, melyek az ottani tanyák, kisebb kereskedelmi és üzemi létesítmények villamos energia ellátását biztosítják.

A vizsgált területtől K-re mintegy 300 m-re húzódik É-D-i irányban a *Kecskemét-Kecskemét Észak II. Lajosmizse 132 kV-os nagyfeszültségű villamos energia főelosztó hálózat* légvezetéke, melynek biztonsági övezete a szélső áramvezetők függőleges síkjaitól mérve 13-13 m-ig terjed.

A KIF és KÖF villamos energia hálózatok üzemeltetője az MVM Démász Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.).

Elektronikus hírközlő hálózatok és létesítmények:

Az 5. sz. főút mindkét oldalán döntően az út telkén a Magyar Telekom Nyrt. üzemeltetésében lévő *elektronikus hírközlő* optikai kábelek, egyéb földkábelek, alépítmények (gerinchálózatok és körzeti kábelhálózatok) húzódnak.

A vizsgált ingatlanok területén és környezetében elektronikus hírközlési magas építmény (antenna, antennatartó szerkezet) nincs.

Az érintett elektronikus hírközlő vezeték-hálózatok üzemeltetője a Magyar Telekom Nyrt. (1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.)

Belvízcsatornák:

A vizsgált területet É-ről határoló 0221 hrsz.-ú ingatlanon üzemel a *Csödörösi-csatorna* (belvízcsatorna), melynek befogadója az Alpár-Nyárlőrinci-főcsatorna.

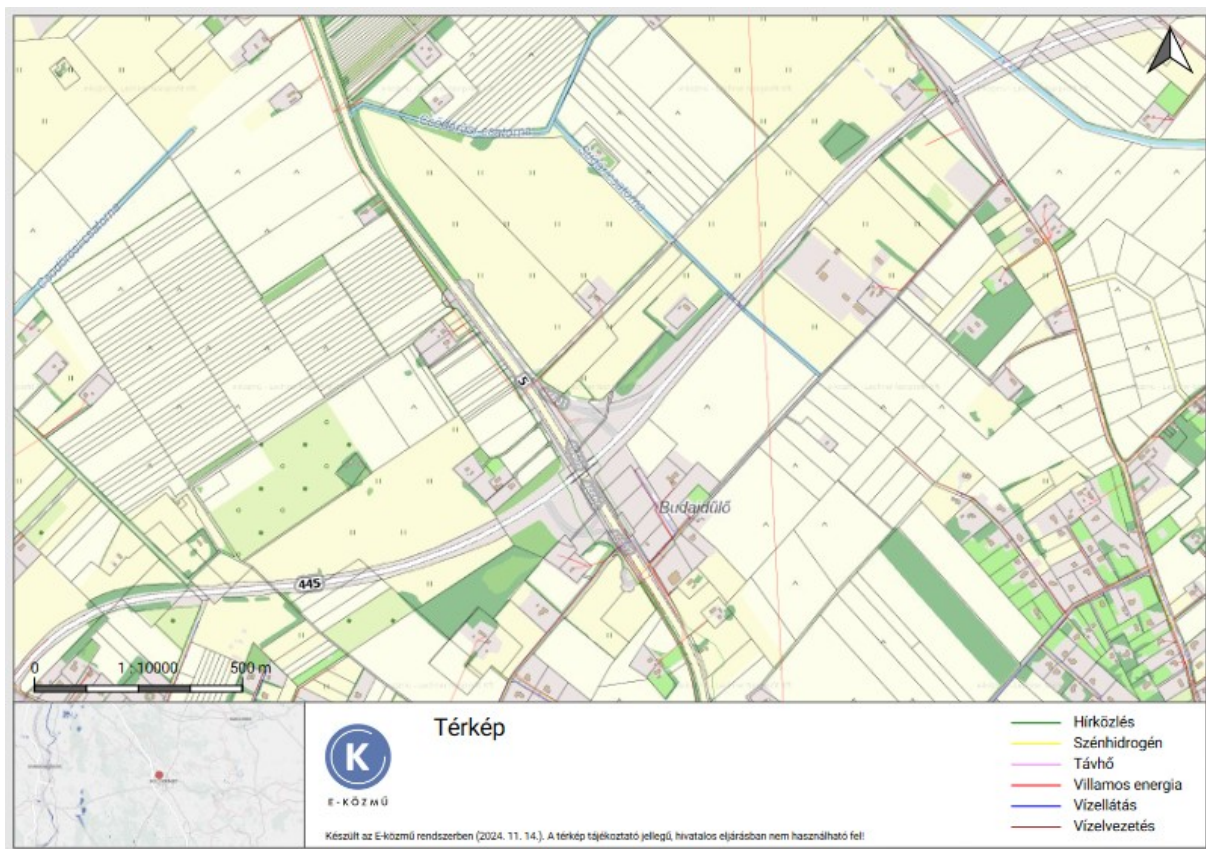
A csatorna vízzállító képessége ($Q_{10\%}$) $0,246 \text{ m}^3/\text{s}$, fenékszélessége 1 m, lejtése 0,5-1 ‰, rézsűhajlása 1:1,5. A csatorna kezelője az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság Csongrádi Szakaszmérnöksége (6640 Csongrád, Szentesi út 1.).

A vizsgált területet ÉK-ről határoló 0220/354 hrsz.-ú ingatlanon üzemel a *Sugár csatorna* (belvízcsatorna), melynek befogadója a Csődörösi-csatorna. A csatorna vízzállító képességét és műszaki paramétereit nem ismerjük.

A csatorna kezelője a Tisza-Kunsági Vízgazdálkodási Társulat (6067 Tiszaalpár, Ady Endre u. 3.)

Mindkét csatorna parti sávja a csatornák partvonalától 3-3 m-ig terjed, melyet fenntartási célokra szabadon kell tartani.

A vizsgált ingatlanok területén és a területet határoló utakon, közterületeken egyéb közüzemi közműhálózatok és közmű létesítmények nem üzemelnek.



forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

A tervezett módosítással érintett jelenleg beépítetlen ingatlanok közműcsatlakozásokkal nem rendelkeznek.

A beépítetlen területekre hulló csapadékvizek a zöldfelületeken szikkadnak el.

1.6.3. A vizsgált területhez legközelebbi egyéb közművek:

Vízvezeték:

A tervezési területhez legközelebb DNy-ra mintegy 1100 m-re a Ladánybenei úton (5202 jelű közút) üzemel – a Méntelek vízellátását is biztosító – DN 200 KM-PVC vízvezeték, melyről a tervezési terület irányába vezető földutakon Ø 110 KPE gerincvezetékek üzemelnek. A tervezési területhez legközelebb a főutak csomópontjának D-i oldaláig épült vízvezeték.

A tervezési területhez legközelebb DK-re mintegy 1200 m-re a Tesco áruház megközelítését biztosító úton (Gabona u.), illetve annak meghosszabbításában lévő földúton üzemel a Széles köz irányából DN 250 KM-PVC, majd Ø 160 KPE vízvezeték, mely az áruház, illetve lakóingatlanok vízellátását biztosítja. A DN 250 KM-PVC vezeték az áruház mögötti útra is bevezetésre került É-i irányban.

A tervezési területtől É-ra mintegy 1500 m-re Talfája területén kisebb kapacitású vízvezeték hálózat (DN 150 KM-PVC, Ø 110 KPE) üzemel.

A vízvezeték hálózat üzemeltetője a BÁCSVÍZ Zrt. (6000 Kecskemét, Izsáki út 13.).

Szennyvízcsatorna:

A tervezési területhez legközelebb DNy-ra mintegy 1100 m-re a Ladánybenei úton (5202 jelű közút) üzemel – a Méntelek, illetve Talfája és néhány ipari üzem szennyvízelvezetését biztosító – Ø 110 KPE szennyvíz nyomóvezeték, mely a Budai út – Széles köz – Ladánybenei út kereszteződésében (Tesco körforgalom) található szennyvízátemelő Ø 160 KPE nyomóvezetékébe köt be, mely Ø 160 KPE nyomócsővel, illetve Ø 315 KG-PVC gravitációs csatornával a Széles közön, a Nyíri úton, majd a Károly Róbert krt.-on vezeti el a szennyvizet a Margaréta u. – Károly Róbert krt. kereszteződésében található DN 700 Sentab főgyűjtőbe.

A Tesco körforgalomban lévő szennyvízátemelőbe köt be a Tesco áruházig a Gabona u.-ban, illetve az áruház mögötti útra is bevezetett Ø 315 KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna. Ezen szennyvízátemelő a tervezési területtől mintegy 1500 m-re üzemel.

A tervezési területtől É-ra mintegy 1500 m-re Talfája területén kisebb kapacitású szennyvízcsatorna hálózat (Ø 200 KG-PVC gravitációs csatorna, szennyvízátemelő Ø 90 KPE nyomóvezetékkel) üzemel.

A szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője a BÁCSVÍZ Zrt. (6000 Kecskemét, Izsáki út 13.).

Csapadékvíz-csatorna:

Települési csapadékvíz elvezető csatornahálózat a tervezési terület 2,5 km-s környezetében nem üzemel.

A csapadékvíz-csatorna hálózat üzemeltetője a BÁCSVÍZ Zrt. (6000 Kecskemét, Izsáki út 13.).

Gázvezeték:

A tervezési területhez legközelebb DNy-ra mintegy 1100 m-re a Ladánybenei úton (5202 jelű közút) üzemel – a Méntelek, illetve Talfája és néhány ipari üzem gázellátását is biztosító – Ø 200 KPE középnyomású (3 bar) gázvezeték, melyről a tervezési terület irányába vezető földutakon Ø 32-63 KPE gerincvezetékek üzemelnek. A tervezési területhez legközelebb a főutak csomópontjának D-i oldaláig épült gázvezeték.

A tervezési területhez legközelebb DK-re mintegy 1000-1200 m-re a Tesco áruház megközelítését biztosító úton (Gabona u.), illetve annak meghosszabbításában lévő földúton üzemel Ø 160, illetve 110 KPE középnyomású (3 bar) hálózat, mely az áruház, illetve lakóingatlanok gázellátását biztosítja.

Nagyobb kapacitású nagyközép-nyomású (6 bar) gázvezeték a tervezési területtől K-DK-re mintegy 3,5 km-re a 441 számú főúton üzemel Ø 160 KPE csővel, mely Katonatelep és egyéb lakó- és gazdasági területek gázellátását biztosítja.

A tervezési területtől É-ra mintegy 1500 m-re Talfája területén kisebb kapacitású gázvezeték hálózat (Ø 32-63 KPE) üzemel.

A gázvezeték hálózat üzemeltetője az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. (6724 Szeged, Pulz u. 44.).

A fentebb részletezettek alapján megállapítható, hogy az 5. – 445. sz. főút csomópontjának a környezetében kijelölt gazdasági terület, ezen belül pedig a tervezett beruházási terület közműellátása jelenleg nem megoldott, a megfelelő közműellátás csak jelentősebb beruházásokkal, nagyobb távolságokról kiépülő hálózatokkal biztosítható.

1.7. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

1.7.1. Környezeti állapot (talaj, talajvíz, zaj, levegő, katasztrófavédelem)

Talaj

A Kiskunsági-homokhát kistáj ÉK-i részén elhelyezkedő Kecskemét központi belterületéről É-ÉNy-ra az 5. és a 445. sz. főút csomópontjának az É-i negyedében található a módosítással érintett terület és környezete a 119,0-125,0 mBf.-i tengerszint feletti magasságon. Ezen belül a terület felszíne közel sík 120,5-112,5 mBf. közötti magasságú, ekkora léptékben jellemző lejtésviszony nem állapítható meg. Nagyobb kitekintésben azonban a város terepfelszíne enyhén ÉNy-ról DK-i irányba lejt.

A felszint holocén korú humuszos homok, homoktalajok fedik, melyek szélerózióknak (deflációnak) kitétek. A felszint borító talajok általában alacsony humusztartalmúak. Ezen talajok vízgazdálkodási tulajdonsága általában az igen nagy víznyelésű és vízvezető képességű, gyenge vízraktározó képességű, igen gyengén víztartó talajok, melyek vízháztartása az áteresztő típusba sorolható. A talajok vízháztartása az áteresztő típusba tartozik. Környezetföldtani szempontból a térség taljai egyöntetűen felszíni szennyeződésre erősen érzékeny porózus képződmények.

Az érintett területen jelenleg döntően gyepgazdálkodás folyik. A beruházási terület ÉK-i részén, illetve a vizsgált terület K-i részén 1-1 db tanya található, egyébként beépítetlen terület.

A tervezett beruházás térségében sem kiváló, sem pedig jó termőhelyi adottságú szántóterületek nem találhatóak a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben és a Vármegyei Területrendezési Tervben foglaltak szerint.

A vizsgált területen *kiemelt védettségű geológiai képződmény, védendő földtani érték* nem található.

Felszíni és a felszín alatti vizek

A módosítással érintett területen *felszíni víz, vízvezető létesítmény nincs*. Az É-ról szomszédos 0221 hrsz.-ú ingatlanon húzódik a Magyar Állam tulajdonában és az ATIVIZIG vagyonkezelésében lévő Csődörösi-csatorna, melynek befogadója az ugyancsak ATIVIZIG kezelésű Alpár-Nyárlőrinci-főcsatorna.

Az ÉK-ról szomszédos 0220/354 hrsz.-ú ingatlanon húzódik a magánszemélyek tulajdonában és a Tisza-Kunsági Vízgazdálkodási Társulat vagyonkezelésében lévő Sugár csatorna, melynek befogadója a Csődörösi-csatorna.

Mindkét csatorna időszakos vízfolyásnak minősül.

Az érintett ingatlanok és környezetük a dr. Pálfai-féle belvív-veszélyeztetettség besorolás szerint az 1., azaz a *belvízzel alig veszélyeztetett területi kategóriába* tartozik, mely megegyezik a város közigazgatási területének ilyen szempontú besorolásával.

Ezzel összhangban Kecskemét területe *nem szerepel* „a települések ár- és belvív veszélyeztetettség alapon történő besorolásáról” szóló módosított 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendeletben sem az erősen, sem a közepesen, sem pedig az enyhén veszélyeztetett települések között.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben foglaltak szerint a vizsgált térség *Országos vízminőség-védelmi terület övezetbe esik*, mely azonban nem korlátozza a tervezett terület-felhasználást.

A beruházási területet és környezetét Bács-Kiskun Megye Területrendezési Terve szerinti vízminőség-védelmi terület övezete érinti, míg rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti.

Az érintett területen és térségében nem ismerünk üzemelő talajvíz-megfigyelő kutak adatait, azonban a területen 2017. augusztusában végeztek talajmechanikai fúrásokat, melyről készült talajmechanikai szakvélemény adatainak az ismeretében megállapítható, hogy a térségben a nyugalmi talajvízszintek viszonylag magasan (2,5-3,5 m) helyezkednek el. 2017. augusztus végén -2,83 – -5,40 m (118,48-118,98 mBf.) mélységben volt. Egyértelmű talajvíz áramlási irány nem állapítható meg, feltételezhetően döntően a belvízcsatornák felé mutató.

A maximális talajvízszint 121,00 mBf. szinten került megadásra a területen.

A tervezési területen örökölt talaj- és talajvízszennyezésről nincs tudomásunk.

Összefoglalóan megállapítható, hogy talajvédelmi, valamint vízvédelmi szempontból a tervezett területhasználatot kizáró tényezők nincsenek, továbbá jelentős a terület tervezett, megengedett területhasználatokból adódó hatásokkal szembeni tűrőképessége, puffer kapacitása.

Levegőtisztaság és védelme

A vizsgált térségben a levegőterheltségi szint – 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 1. mellékletében meghatározott – egészségügyi határértékei az irányadók.

A tervezési terület levegőjének minőségét tekintve egyes légszennyező komponensek tekintetében a területre kívülről érkező, valamint a területen bizonyos időszakokban képződő por miatt, valamint – az uralkodó ÉNy-i és a második leggyakoribb D-i szélirányt figyelembe véve – elsősorban az 5. és a 445. sz. főút érintett szakaszán zajló közlekedésből és fűtési idényben esetenként a környező tanyáknál zajló szilárd tüzelésből adódóan (döntően az égéstermék komponensek esetében) gyakran kissé terhelt (ezen kívül az alap légszennyezettség általában nem számottevő), azonban a tervezett létesítmények és funkciók szempontjából kevésbé érzékeny, továbbá a tervezett létesítmények üzemelése számottevő mértékben várhatóan nem terheli.

A térségben – az uralkodó szélirányt is figyelembe véve – jelentős levegőterhelő létesítményről nincs tudomásunk.

Klíma

Kecskemét Magyarország területén belül *a klímaváltozás hatásainak leginkább kitett térségek közé tartozik*, melyre többek között a rövid idejű csapadékok intenzitásának a növekedését, illetve a

csapadékos napok számának a csökkenése mellett a forró napok és a hóhullámos, illetve hőségriadós napok számának a növekedését prognosztizálják a klímamodellek. A város és térsége *a Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetén belül a nagyon erősen aszályos zónába esik.*

A tervezési területen megengedett, tervezett létesítmények és funkciók *várhatóan kevésbé érzékenyek a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira*, ennek ellenére a létesítményeket ezen potenciális hatások figyelembevételével szükséges megtervezni, megvalósítani és üzemeltetni, így a klímaváltozás hatásaival szembeni *sérülékenységük nem lesz számottevő.*

A klímaváltozás kedvezőtlen hatásaihoz való alkalmazkodást biztosító (adaptációs) intézkedések mellett a létesítmények kialakítása és üzemeltetése során törekedni kell az üvegházhatást okozó gázok kibocsátás csökkentésére, azaz a mitigációs (kibocsátás csökkentési) célokhoz való minél nagyobb arányú hozzájárulásra is.

A tervezett módosítással érintett terület a sűrű beépítésű, kevésbé jó átszellőzésű belvárosi területektől távol található, így a városi klímára érdemi kedvezőtlen hatása nincs.

Zaj- és rezgésterhelés

A tervezési területet *csendes övezetek*, valamint *zajvédelmi szempontból fokozottan védett területek* –, azaz a zajterhelési határértékeknél szigorúbb határértékekkel védett területek – nem érintik és a térségben *fokozottan zajos terület* sem található.

Jelen vizsgálat tárgyát képező területen és környezetében az 5. és a 445. sz. főúton zajló közúti közlekedéstől származó zajterhelés a mértékadó és jelentős, a kecskeméti repülőtérhez kapcsolódó légiközlekedésből, valamint az üzemi tevékenységekből származó zajterhelés általában nem számottevő. Ugyanakkor a tervezett, megengedett funkciók szempontjából ezen zajterhelések nem zavaróak, így nem mértékadók.

A tervezési területhez legközelebbi lakóépületek (tanyák) jelenleg K-DK-re mintegy 100 m-re (0220/23 hrsz.), míg DNy-ra, Ny-ra az 5. sz. főút túloldalán mintegy 100-110-200-250 m-re (0161/32, /33, 34, 0161/28, /29, /30 hrsz.) találhatóak jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) övezetbe sorolva, ÉNy-ra pedig mintegy 200-400 m-re (0222/2, /3, 0164/8 hrsz.) találhatóak általános árutermelő mezőgazdasági terület (Máá) övezetbe sorolva.

A gazdasági területen lévő tanyák a területek beépülését követően meg fognak szűnni. Addig azonban a rájuk vonatkozó, illetve - ha a mezőgazdasági területeken található lakóépületeket zajvédelmi szempontból védendő épületeknek tekintjük - akkor rájuk is vonatkozó üzemi tevékenységektől származó zajterhelési határértékek (gazdasági területen 60/50 dBA nappal/éjjel, lakóterületen 50/40 dBA nappal/éjjel) teljesülését biztosítani kell a tervezett létesítmények elkészültét követően.

Lakóterületek legközelebb DNy-ra mintegy 1,2 km-re a Ladánybenei út túloldalán, ÉNy-ra mintegy 1,5 km-re Talfája területén, míg DK-re mintegy 2,0 km-re a központi belterület szélén találhatóak falusias lakóterület (Lfk), falusias lakó (Lf) és kertvárosias lakóterület (Lke) övezetbe sorolva.

A tervezett, megengedett funkcióktól és létesítményektől származó zajterhelés – a feltételezett célforgalmukat is figyelembe véve – várhatóan a jelenlegi zajterheléssel együtt sem haladhatja meg a védendő létesítményekre előírt zajterhelési határértékeket.

A vizsgált terület teljes egészében a repülőtér kijelölés előtt álló „D” jelű (legenyhébb) zajgátló védőövezet területére esik, mely azonban a gazdasági területi fejlesztésekre nem jelent korlátozást.

Az 5. és a 445. sz. főút érintett szakaszán zajló közúti közlekedésből adódó zajterhelés a vizsgált terület ezen utakhoz legközelebb eső szélén okoz az 5. sz. főút mellett 5-10, illetve 0-5 dB konfliktust, míg a 445. sz. főút mellett 0-5 dB konfliktust a város 2017-ben felülvizsgált stratégiai zajtérképének zajcsökkentési intézkedési terve szerint. Ez azonban a tervezett beépítést nem érinti, a tervezett területfelhasználás szempontjából pedig nem zavaró.

Összefoglalóan megállapítható, hogy levegővédelmi, valamint zaj- és rezgésvédelmi szempontból általában számottevő a területnek a terhelhetőségi tartaléka.

Sugárzás

A tervezési terület és térsége nem sugárzásveszélyes terület és a tervezett létesítmények, technológiák a környezetükre sugárzást nem gyakorolnak.

Hulladékkezelés

A tervezési területet és környezetét hulladékkezelő, elhelyező, ártalmatlanító létesítmények és azok védőterületei nem érintik, melyek a későbbiekben sem létesülhetnek a területen és a térségben. Továbbá a térségben az illegális hulladéklerakás sem jellemző.

A tervezett, megengedett létesítmények, tevékenységek üzemeléséből adódóan jelentős mennyiségben nem keletkeznek sem veszélyes, sem ipari termelési, sem pedig kommunális hulladékok. A hulladékok szelektív gyűjtése kizárólag a talaj és a felszín alatti víz szennyezését kizáró módon történhet a területen, illetve létesítményekben a megfelelően kialakított gyűjtőhelyeken, míg ártalmatlanítása a tervezési területen kívül arra engedéllyel rendelkező cég, vagy magánszemély telephelyén történhet.

Összefoglalóan megállapítható, hogy hulladékgazdálkodási szempontból a megengedett területhasználatot kizáró tényezők nincsenek.

Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

Fennálló környezetvédelmi konfliktusokról nincs tudomásunk, a módosítás környezetvédelmi konfliktust nem okoz, sőt az érintett terület – a jelenlegi beruházói szándékot is figyelembe vevő – szabályozásának felülvizsgálata a gazdasági terület racionálisabb és jobb kihasználhatóságát eredményezi, egyúttal jelentősen javítja ezen terület közlekedési feltárását.

1.7.1. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők):

A tervezési területet alsó és felső küszöbértékű (veszélyességi övezet kijelölését igénylő) veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, illetve küszöbérték alatti üzem, valamint kiemelten kezelendő létesítmény, továbbá alsó és felső küszöbértékű veszélyes üzem veszélyességi övezete nem érinti.

A tervezett módosítás a katasztrófavédelemre nincs hatással, a területfelhasználást befolyásoló, vagy korlátozó tényezők nem ismertek.

Építésföldtani korlátok:

A vizsgált térséget földtani veszélyforrás területének övezete nem érinti.

A vizsgált ingatlanok területén és környezetében alábányászott területek, barlangok, pincék területei nem találhatóak.

A térségben csúszás-, és süllyedésveszélyes területek nincsenek.

A Pannon-medencében a földrengés aktivitás a lemezperemi területekhez képest mérsékelt. A város és térsége az ország kevésbé földrengésveszélyes területei közé tartozik.

Vízrajzi veszélyeztetettség:

A módosítással érintett terület és környezete árvízzel nem veszélyeztetett terület és a folyók mértékadó árvízszintjéhez rendelt nagyvízi meder sem érinti.

A vizsgált ingatlanok és környezetük nem belvízveszélyes terület, rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti.

Mivel a vizsgált ingatlanok területe és környezetük árvízzel és belvízzel nem veszélyeztetett terület, így ár- és belvízvédelemre nincs szükség.

Egyéb:

A módosítással érintett térségben kedvezőtlen morfológiai adottságú (pl. lejtés, falszakadás) területek nincsenek.

A vizsgált ingatlanokat mélységi és magassági korlátozások nem érintik.

A tevékenységből adódó korlátozásokat az országos jogszabályok, valamint a helyi építési szabályzat tartalmazza. Tevékenységből adódó korlátozások a tervezett, megengedett funkciókat, létesítményeket nem érintik.

1.7.2. Táji- zöldfelületi adottságok, természetvédelem

A vizsgált területet nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelem nem érinti.

Magyarország Ökoszisztéma Alaptérképe alapján (2019) a vizsgált terület homokpuszta gyep, zárt gyep homokon érintik. A MePAR felszínborítás adatbázis szerint „gyep” besorolású.

2. A TERÜLET FEJLESZTÉSÉNEK JAVASLATA

A tervezett beruházással az 5. számú főút – 445. számú főút – Sugár-csatorna és Csödörösi-csatornák által határolt terület érintett, a két főút csomópontjától északra. Az élelmiszergyár telephelyének beépítése a tervek szerint két ütemben valósul meg, de az ehhez szükséges telek és a létesítményt ellátó infrastruktúra már I. ütemben kialakul.

A térsztaüzem I. ütemében egy kb. 30.000 m² beépített alapterületű üzemcsarnok létesül, és egy hasonló nagyságrendű üzemcsarnokkal bővülne 10-20 év távlatában.

A fejlesztési terület jelenleg infrastruktúrával ellátatlan, nincs kiépített közúti kapcsolata és az előirányzott kereskedelmi, gazdasági terület építési övezeti besoroláshoz és hasznosításhoz szükséges közmű infrastruktúra sincs kiépítve.

2.1. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A TERÜLET TERVEZETT ÜTEMEZETT BEÉPÍTÉSÉNEK, HASZNOSÍTÁSÁNAK BEMUTATÁSA, KONCEPCIÓJA

A koncepció két változatban készült, melyek az 5. számú főúton létesítendő körforgalmú csomópont helye vonatkozásában különböznek alapvetően.

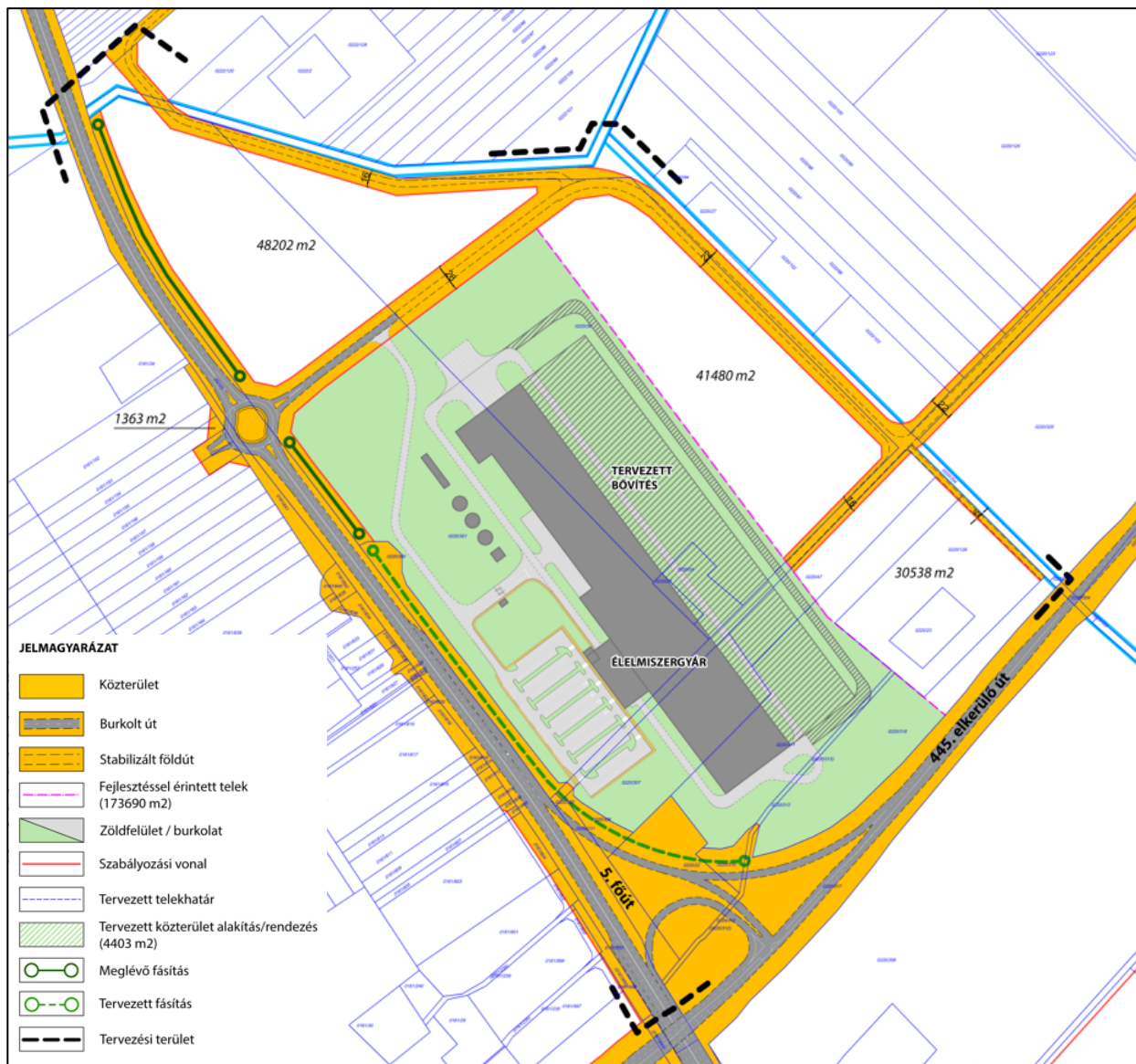
V01. változat:

A hatályos településrendezési tervektől eltérően az 5. számú főút két oldalán előirányzott gazdasági területek megközelítését egy új helyen létesítendő körforgalmú csomópontból irányozza elő a koncepció, amely kedvezően biztosítja a tervezett létesítmény közötti kapcsolatát, és távlatban a környező gazdasági területek kiszolgálását is biztosítja.

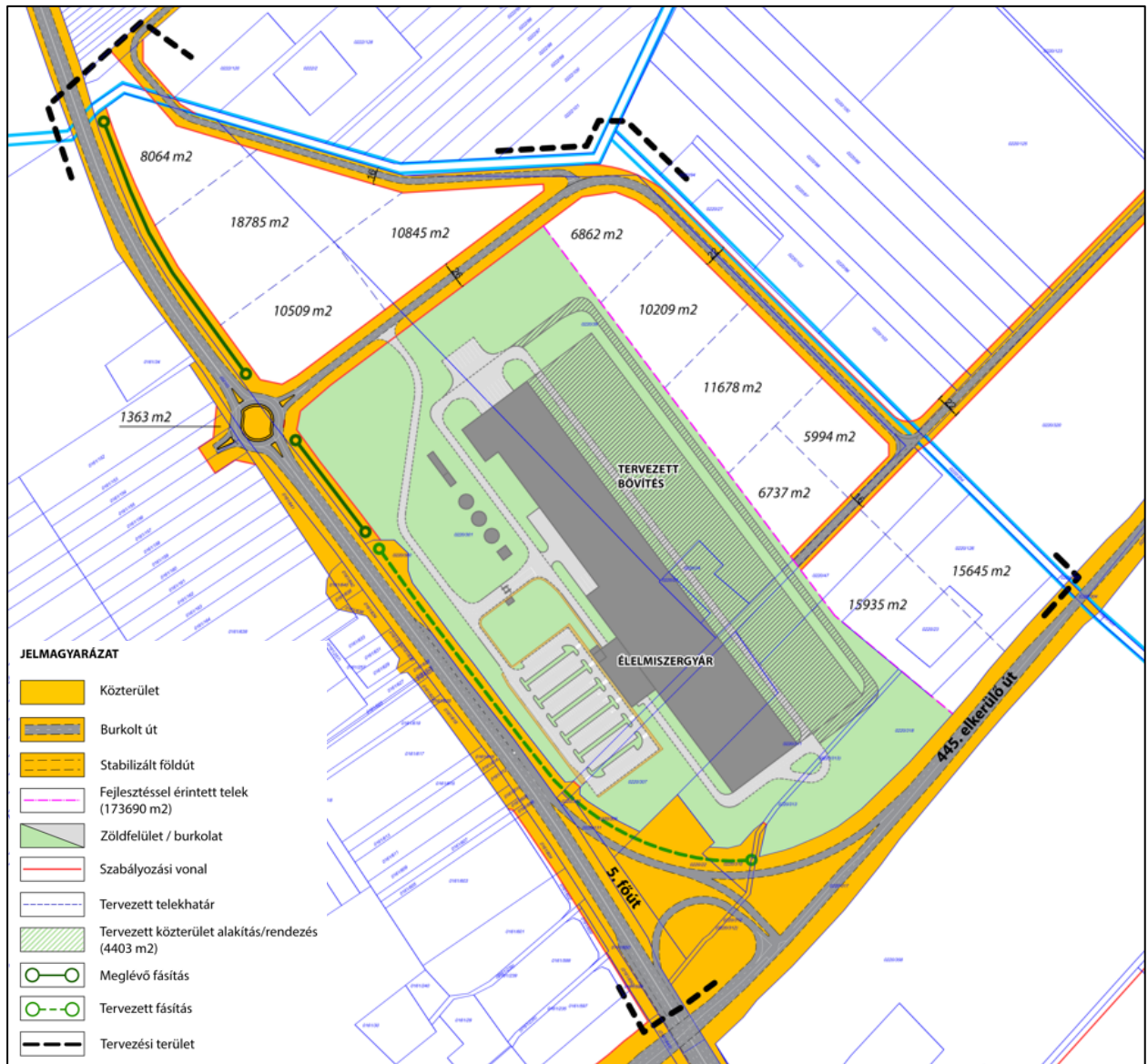
Az alapkoncepción belül három alváltozat is van, amelyek a közlekedésfejlesztésre vonatkozó részleteiben térnek el egymástól és a közlekedés fejlesztési fejezetben vannak részletesen bemutatva.

A tervezői szempontból preferált **V01.2. változat** tervezett fejlesztéssel kialakuló I. ütemét és a gazdasági területek további, ütemezett fejlesztési lehetőségét az alábbi ábrák mutatják be:

I.ütem:



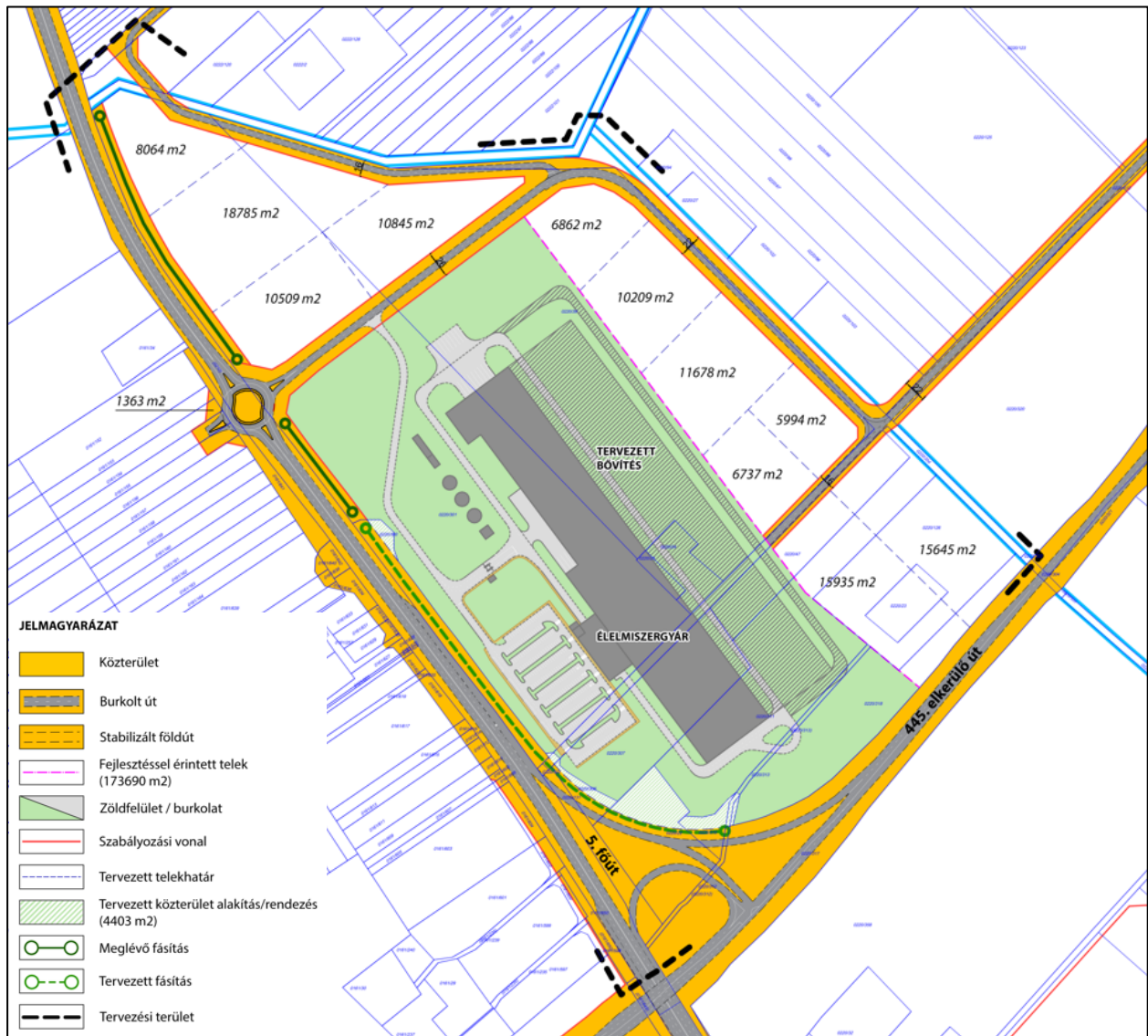
A tervezett telephely és a környezet feltárását biztosító utak szabályozásának telek-alakítása. Körforgalmú csomópont megépítése az 5. sz. főúton, a gyár megközelítését biztosító út kiépítése és környező tanyák, mg-i területek megközelítését biztosító stabilizált főutak megépítése.

II. ütem:

A telephely környezetében fennmaradó gazdasági területek ütemezett telekalakítási és felhasználási lehetőségét mutatja be, az azokat kiszolgáló közterületek kiépítésével.

Javasolt telekméret: 0,6 ha - 1,6 ha közöttiek – az építési övezetben min. 4000 m²- az előírás. Igény esetén azonban a telkek tetszőleges méretben alakíthatók ki a HÉSZ keretei között.

III. ütem (opcionális):



Az okafogyott, többnyire állami tulajdonú közterületek korrekciója (csökkentése) csak abban az esetben lehetséges, ha ez a beruházás megvalósítását nem késlelteti vagy akadályozza.

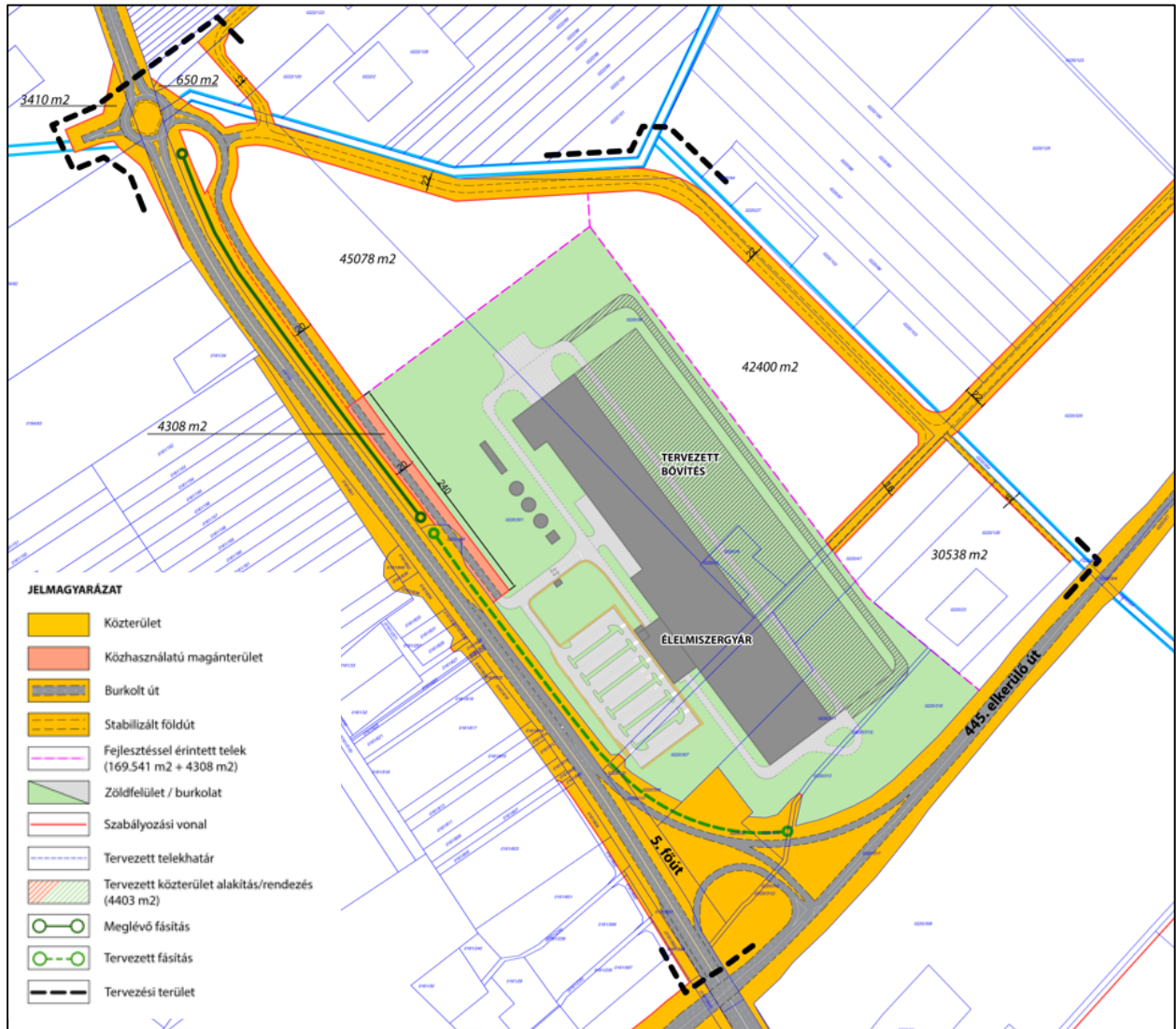
Ehhez a HÉSZ-ben egy olyan kiegészítő előírás szükséges, amelynek alapján az élelmiszergyár telke a közterület csökkentésével járó szabályozás végrehajtása nélkül is az építési szabályoknak megfelelően kialakított, tehát építési teleknek minősül.

A szabályozás kiegészítésének lehetősége további egyeztetést igényel.

Az 5. sz. főút D-nyi oldalán tervezett gazdasági terület megvalósítását a tervezett körforgalmú csomópont megépítése várhatóan gyorsítani fogja, különösen, ha ez négyágúként, I. ütemben a 4. ág csomójával épülne meg. A továbbiakban a megvalósítása az érintett tulajdonosokon múlik. Mivel ennek is jelentős az infrastruktúra igénye, telepítési tanulmánytervvel kezdeményezett településrendezési szerződés szerint történhet a kiépítése.

A **V02. változatban** a tervezett körforgalmú csomópont a hatályos HÉSZ Szabályozási tervén előírnyozottak szerint lenne. Mivel maga csomópont az élelmiszergyár miatt létesül és ez lenne a tömbben a távlatban is legmnagyobb forgalomkeltő létesítmény, a főirány a gyár bejáratához biztosít közvetlen kapcsolatot. Innét ágazna le a fennmaradó, szintén gazdasági területeket kiszolgáló út nyomvonala, valamint a tanyák és mezőgazdasági utak megközelítése is innét biztosítható. Az ütemezési lehetősége az alábbiak szerint alakulhat:

I. ütem:



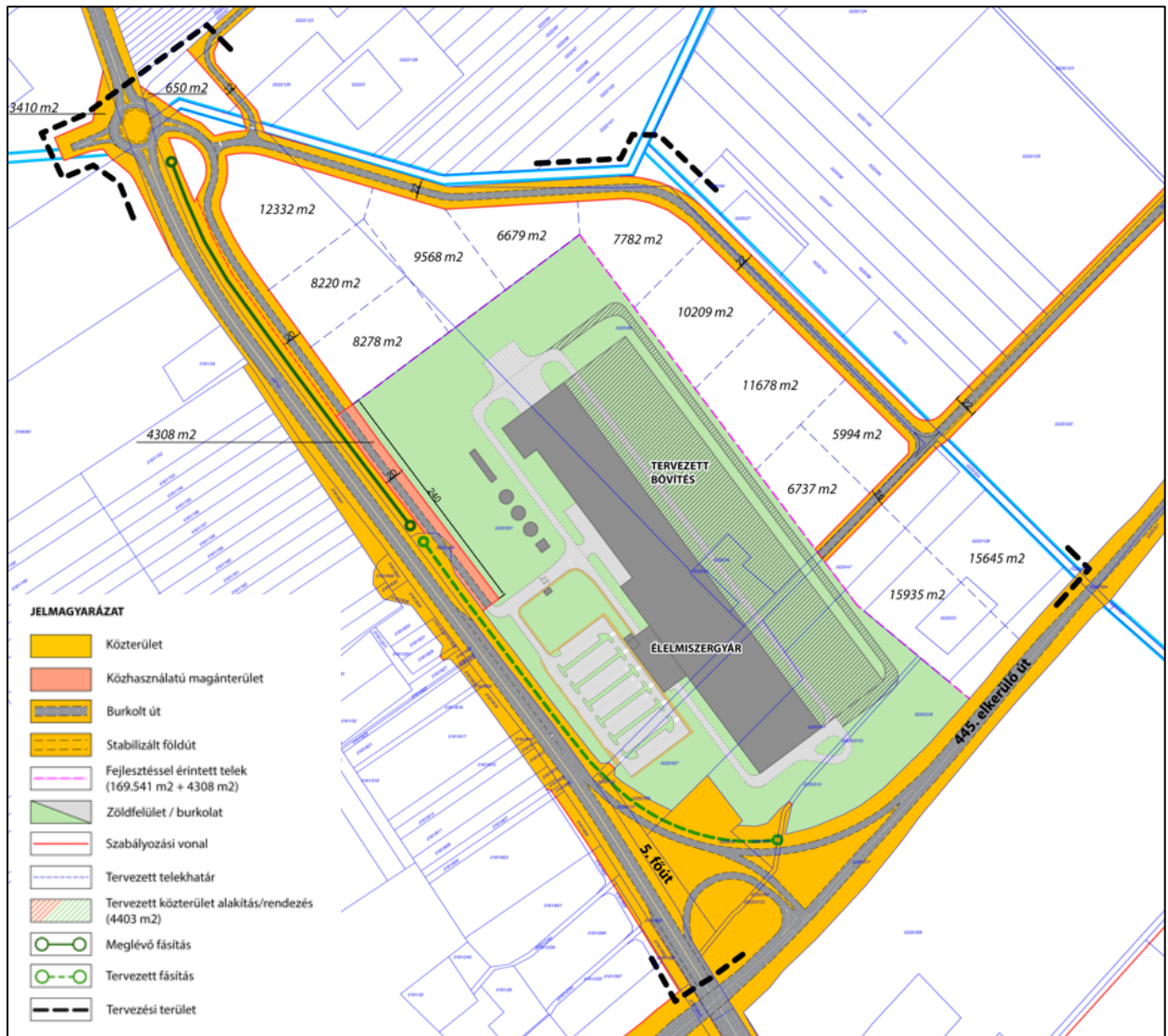
Az 5. számú főút körforgalmú csomópontja és gyár megközelítését biztosító út épül ki ebben az ütemben, az 5. számú főutat kísérő erdősáv mögött. (Ez a mai szabályozási szélességen belül van, így nincs önálló területfelhasználásba sorolva.)

Az út telephelyen belüli szakasza nem lenne lekerítve közhasználat számára megnyitott - mivel érinti a jelenlegi állami tulajdonú szervízút területének egy kis része.

II. ütem:

A beruházással érintett tömb további területei a feltáró út és a szükséges közműhálózat kiépülését követően épülhet be.

A kialakítható optimális telekméretetek 6000m² és 1,6 ha között változhatnak. (Az építési övezetben min. 4000m² a legkisebb kialakítható telekméret, de ez nem jó arányú telkeket eredményezne.)



III. ütem (opcionális):

Mint a V01.2. változatnál is, az okafogyott, többnyire állami tulajdonú közterületek korrekciója (csökkentése) csak abban az esetben lehetséges, ha ez a beruházás megvalósítását nem késlelteti vagy akadályozza.

Ehhez a HÉSZ-ben egy olyan kiegészítő előírás szükséges, amelynek alapján az élelmiszergyár telke a közterület csökkentésével járó szabályozás végrehajtása nélkül is az építési szabályoknak megfelelően kialakítottak, tehát építési teleknek minősül.

A szabályozás kiegészítésének lehetősége további egyeztetést igényel.



Az 5. számú főút ellentétes oldalán tervezett gazdasági terület a körforgalmú csomópont megvalósítását követően az igényektől függően valósítható meg. Ha megépülne a 4. csomóponti ág csonkja, ennek megléte a terület fejlesztését segítené elő.

2.3. A BERUHÁZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK

2.3.1. Közlekedés

A vizsgált terület feltárása jelenleg az 5. sz. főútról leágazó földúttal megoldott, melynek első 50 méterre aszfalttal burkolt. Ez a kapcsolat azonban egy mezőgazdasági út és néhány tanya feltárását szolgálja. A hatályos tervekben előirányzott gazdasági terület kialakítása feltételezi a területet feltáró útjainak kiépítését.

Az I. ütemben tervezett élelmiszergyár jelentős méretű telephelye csak egy új csomóponti kapcsolattal és az innét induló kiszolgáló úttal valósítható meg. Az 5. számú főúton kialakítandó új csomópont helyének meghatározására több változatot is vizsgál a tervjavaslat.

1. számú változat (V01):

A terület feltárása az 5. sz. főúttal alkotott új körforgalmi csomóponton keresztül történne, mely a jelenlegi szabályozási tervben szereplő helytől eltérően, a 445 sz. főúttól északra kb. 700 méterre

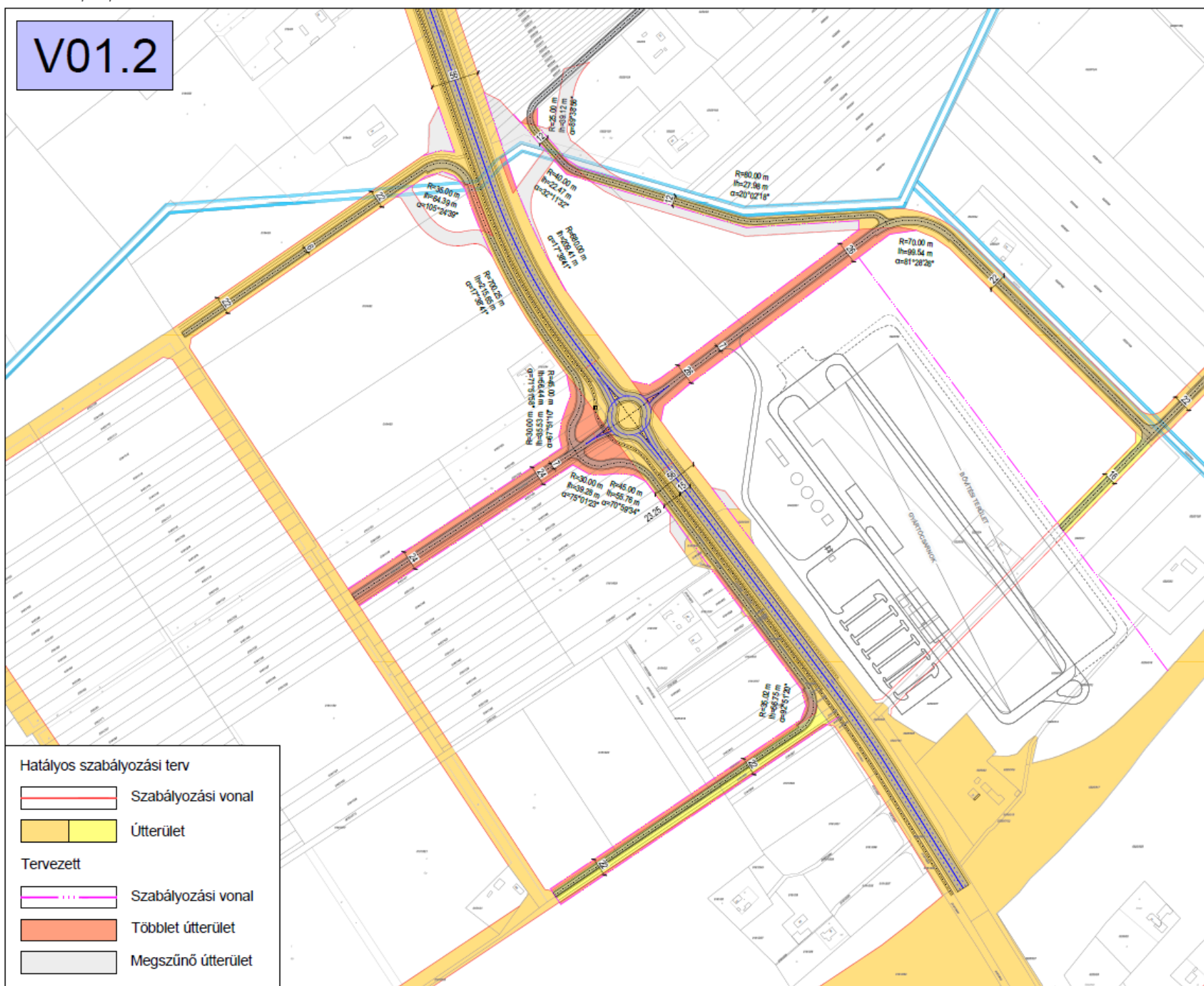
helyezkedne el. Az e-UT 03.01.11 Útügyi Műszaki Előírás 3.8.1 pontja alapján az 1. rendű főutakon külterületen a csomópontok távolsága 1200-900 m között kell legyen. A turbó körforgalom kialakítására az e-UT 03.03.11 Útügyi Műszaki Előírás 6. táblázata ad pontos tervezési paramétereket. A mi esetünkben külterületi 2x2 sávós főút csomópontja a kiindulás.

Tervezési paraméter	2×1 sávós főút				
			2×2 sávós főút csomópontja		
				Gyorsforgalmi út alcsomópontja	
Körpálya belső sáv belső sugara (minden kivételnél), R_1 , m	10,50*	12,00	15,00	20,00	25,00
Körpálya belső sáv külső sugara (minden kivételnél), R_2 , m	15,85	17,15	20,00	24,90	29,80
Körpálya külső sáv belső sugara (turbó-spirál), R_3 , m	16,15	17,45	20,30	25,20	30,30
Körpálya külső sáv külső sugara (turbó-spirál), R_4 , m	21,15	22,45	25,20	29,90	34,95
Körpálya belső forgalmi sáv burkolatszélessége, m	5,35	5,15	5,00	4,90	4,80
Körpálya külső forgalmi sáv burkolatszélessége, m	5,00		4,90	4,70	4,65
Körpálya belső forgalmi sáv szélessége, m	4,70	4,50	4,35	4,25	4,15
Körpálya külső forgalmi sáv szélessége, m	4,35		4,25	4,05	4,00
Fizikai elválasztás szélessége a haladósávok között, m	0,30				
Transzlációs tengely külső felezőpontjainak távolsága, m	5,75	5,35	5,15	5,15	5,00
Transzlációs tengely belső felezőpontjainak távolsága, m	5,05	5,05	4,95	4,75	4,70
Legnagyobb átmérő, m	47,35	49,95	55,35	64,55	74,6
Legkisebb átmérő, m	42,60	45,18	50,64	59,99	70,2
Körpályára belépő külső forgalmi sáv sugara, R_{be} , m	12,00	14,00	16,00	17,00	18,00
Körpályáról kilépő külső forgalmi sáv sugara, R_{ki} , m	16,00	18,00	20,00	20,00	22,00
Belépő forgalmi sáv külső sávhatároló görbe sugara, R_{h-be} , m (szerkesztési segédvonal)	14,00	16,00	18,00	19,00	20,00
Kilépő forgalmi sáv külső sávhatároló görbe sugara, R_{h-ki} , m (szerkesztési segédvonal)	18,00	20,00	22,00	22,00	24,00
22–27 m hosszúságú járművek által separt terület szélessége, m	5,00			max 5,00	
Személygépkocsi sebessége, km/óra	37–41	37–39	38–39	40	

Megjegyzés: * Csak lakott területen

Turbó körforgalom tervezési paraméterei (Forrás: ÚME)

V01.2



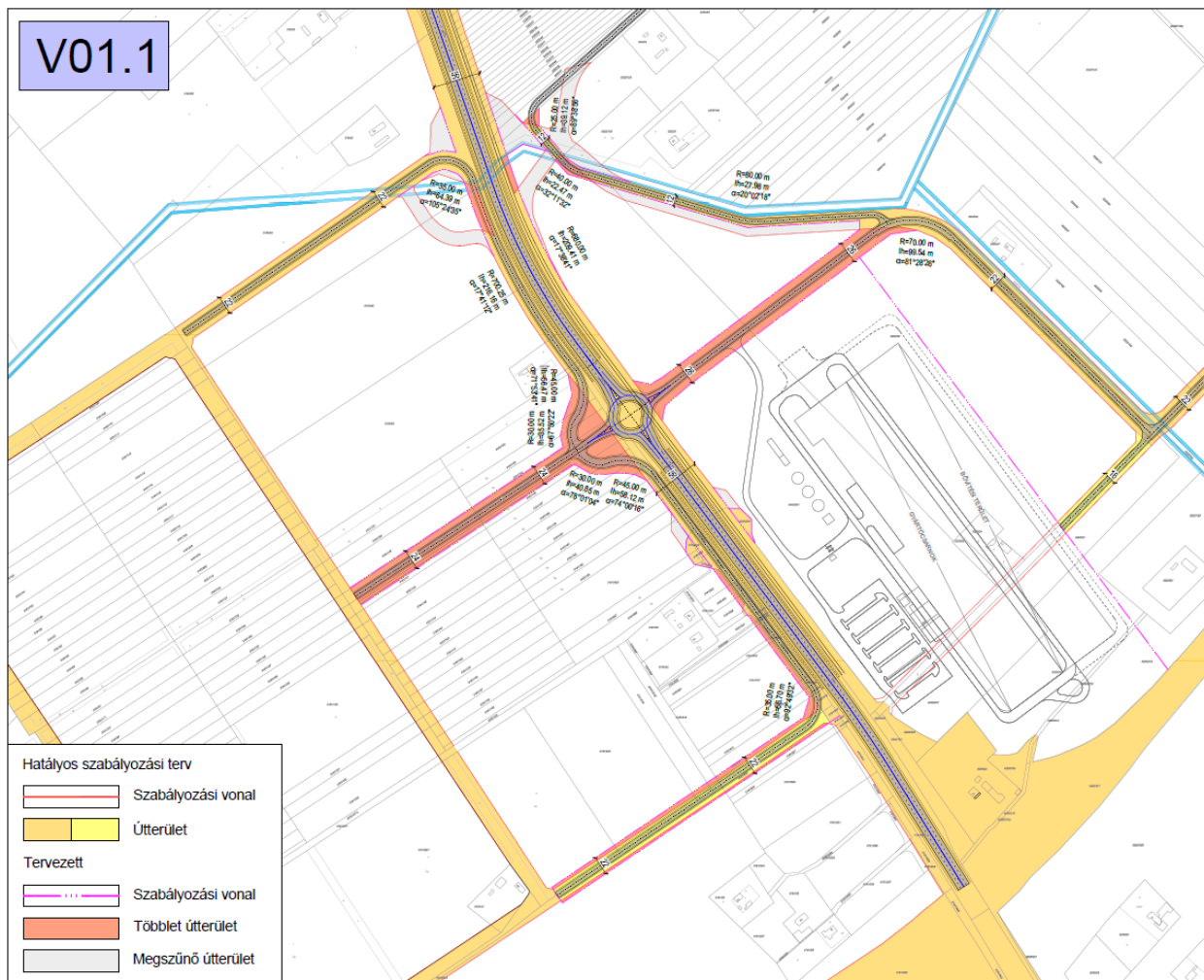
Hatályos szabályozási terv

	Szabályozási vonal
	Útterület
Tervezett	
	Szabályozási vonal
	Többlet útterület
	Megszűnő útterület

A körforgalmi csomópont 4 ágú, melynek északi és déli ága az 5. sz főút, a keleti és nyugati ága pedig a főút két oldalán található fejlesztési területeket tárja fel. Az 5. sz. főút nyugati oldalán elhelyezésre kerülne egy kerékpárút is, illetve az ingatlanok feltárására szerviz út is kialakítandó. A keleti oldalon az általunk vizsgált terület a körforgalom keleti ágán keresztül megközelíthető. Ezen változatban a jelenleg lakott tanyák megközelítése is az új csomóponton keresztül történne, így az 5. sz. főúti kikötések megszűnnek. Ezen kialakítás előnye, hogy a fejlesztési területek feltárása kedvezőbb, mivel közelebb van a csomópont. Műszaki szempontból a körforgalom szimmetrikusan kialakítható, nem kell elhúzást, egyéb kissugarú íveket alkalmazni, ami a nehézgépjárművek számára kedvezőtlen. Hátránya azonban, hogy az Útügyi Műszaki Előírásnak nem felel meg, az előírások alól felmentést pedig a körforgalom engedélyezése során lehet kérni, ami időben sokkal későbbi időpontra esik.

A V01. változatnak vizsgálva lett két alváltozata is, melyet az alábbiakban mutatunk be, de ezek kevésbé preferáltak.

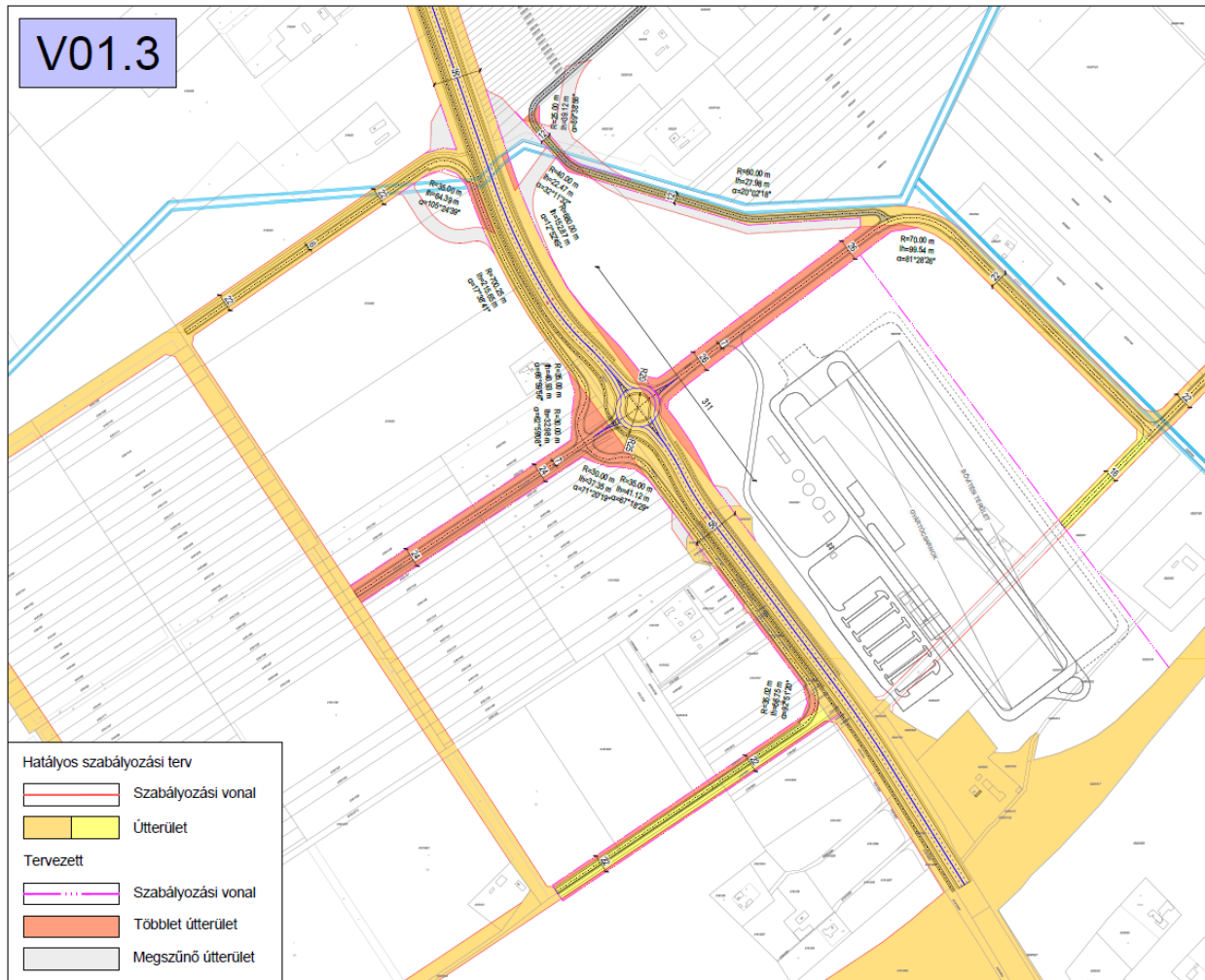
A **V01.1 változatban** a kerékpárút az 5. sz. főút északi oldalán van, amely csak az utat kísérő fásított területen lenne kialakítható, ezért ez a változat nem preferált.



A **V01.3 változatban** az 5. számú főút a csomóponti részen mintegy 310 m-es szakaszon elhúzásra kerülne az ÉK-i oldalra annak érdekében, hogy – a 4. ág csonkja nélkül kiépítve – az út túloldalán lévő ingatlanokat ne érintse I. ütemben a csomópont kiépítése.

A településrendezési tervek távlatában az 5. sz. főút DNY-i oldalán lévő területek is gazdasági területnek és ennek megfelelő építési övezetnek vannak előirányozva, így a körforgalmú csomópont 4. ágának kiépítése ezek igénybevételével egyidejűleg épülhetne ki.

A V01.3 változat sem preferált tervezői szakmai megfontolások alapján, mivel az 5. számú főút szükséges elhúzása jelentősen megnövelné a költségeket, lényegesen kedvezőbb megoldás a V01.2. változatban szükséges néhány 100 m² terület megvásárlása a túloldali ingatlanokból.

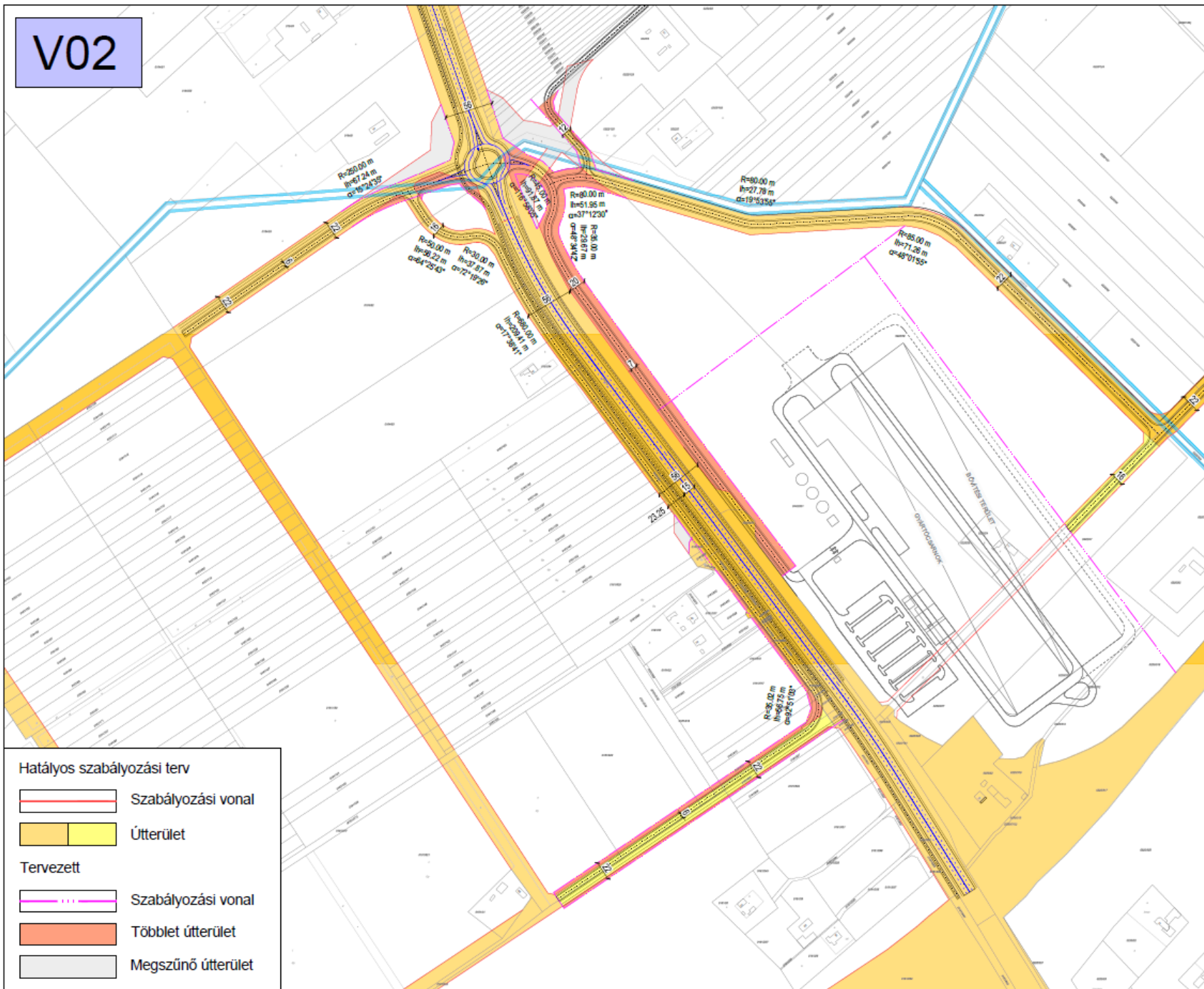


2. számú változat (V02)

A második számú változatban szintén turbó körforgalom kerülne elhelyezésre az 5. sz. főúton, a jelenlegi szabályozási tervben szereplő helyen. Ebben az esetben is a körforgalom keleti ágán keresztül történne a vizsgált terület feltárása, azonban az ág így csak ezt szolgálná ki közvetlenül, míg a környező területek feltárása egy új csomópont kialakításán keresztül lehetséges. Ebben a változatban is megoldásra került a tanyák megközelítése. A kerékpáros létesítmény az 5. sz. főút nyugati oldalán került elhelyezésre, vele párhuzamosan pedig a nyugati oldali területeket feltáró út húzódik. A kialakítás előnye, hogy a jelenlegi szabályozási tervben szereplő helyen tudjuk kialakítani a körforgalmat, így az ÚME előírásainak megfelel a terv. Hátránya azonban, hogy a körforgalom csatlakozó ágainak ívviszonyai nem túl kedvezőek, nagyobb terület marad kihasználhatatlan és több út felületet kell megépíteni ahhoz, hogy minden feltárható legyen.

A tervezett telephely jogi telekhatárán belüli utat közforgalom előtt el nem zárt útként vagy ezt a telekrészt közhasználatra megnyitott területként javasolt kialakítani, mivel az útburkolat kismértékben érinti a jelenlegi szervízút területét is, amely a későbbiekben a gyár telkéhez csatlakozhat, funkcionális szerepét elveszti.

V02

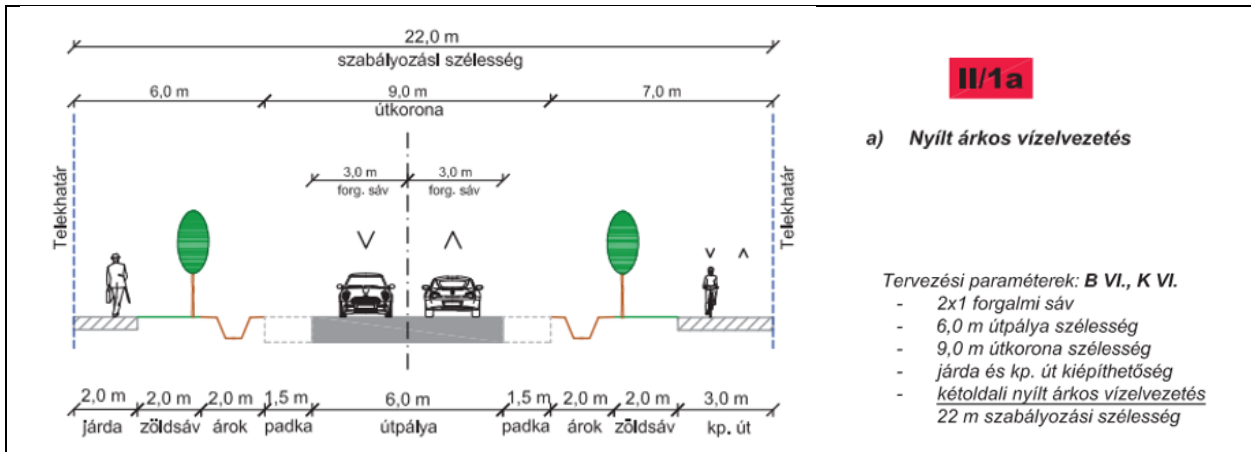


Hatályos szabályozási terv

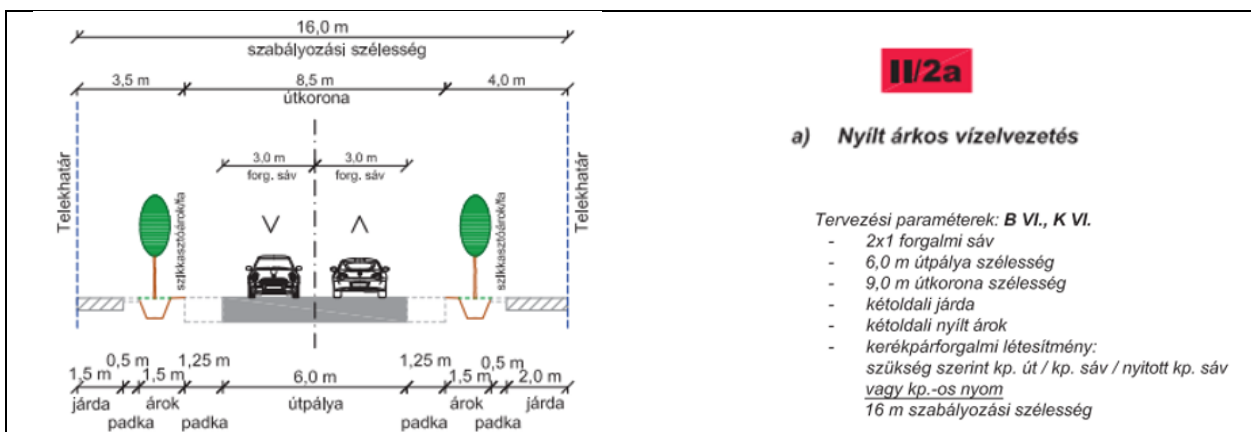
	Szabályozási vonal
	Útterület
Tervezett	
	Szabályozási vonal
	Többlet útterület
	Megszűnő útterület

Belső úthálózat

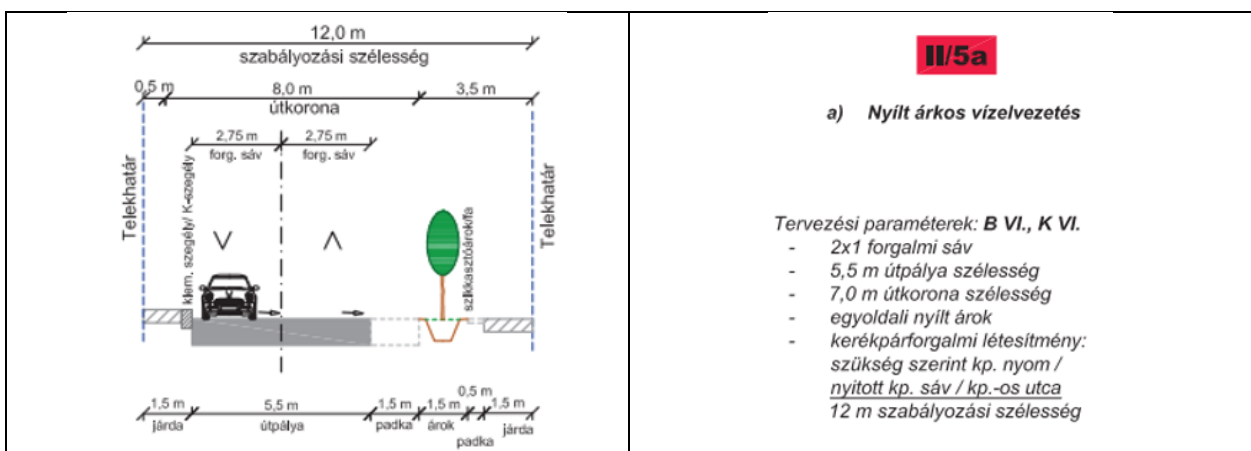
Mindkét vizsgált változatra igaz, hogy az egyes utak különböző szabályozási szélességet igényelnek. A tervezett mintakeresztmetszelvek alapja Kecskemét város helyi építési szabályzatában szereplő mintakeresztmetszelvek voltak. Az 5. sz. főút szabályozási szélessége 56 m. A körforgalom másik két ága 24, illetve 26 m szabályozási szélességű utak. Az egyéb feltáró utak 22, 16, 12 m szélességben szabályozandók az alábbi mintakeresztmetszelvek szerint.



Mintakeresztmetszvény 22 m szab. szélesség (Forrás Kecskemét HÉSZ 6. melléklet)



Mintakeresztmetszvény 16 m szab. szélesség (Forrás Kecskemét HÉSZ 6. melléklet)



Mintakeresztmetszvény 12 m szab. szélesség (Forrás Kecskemét HÉSZ 6. melléklet)

Közösségi közlekedés

A kijelölt szabályozási szélességek lehetővé teszik, hogy mindkét irányban autóbuszöböl és peronok kerüljenek elhelyezésre az 5. sz. főúton. A megálló kijelölése célszerű a kialakítandó körforgalmi csomópont környezetében.

Kerékpáros közlekedés

Kerékpáros infrastruktúra kiépítése mindkét változatban szerepel az 5. sz. főúton. A tervezett létesítmény 3 m széles kétirányú kerékpárút, 0,5-0,5 m széles padkával, nyílt árkos vízelvezetéssel.

Főbb gyalogos közlekedés

Jelenleg a környéken gyalogos közlekedés nem jellemző, ez azonban a terület fejlesztésével változni fog, ezért gyalogos létesítmények elhelyezése szükséges főként a kijelölt buszmegálló és az épület. A gyalogos létesítmény lehet önálló járda vagy kerékpárosokkal közös felületen elhelyezett.

Gépjármű elhelyezés, parkolás

Közterületen parkolási célra nincs kijelölt hely, azt a belső területeken kell megoldani. A tervezett fejlesztés helyszínrajza alapján a területen 347 db személygépjármű parkolóhely 22 db tehergépjármű és 4 db egyéb nehézgépjármű parkolóhely kerül kijelölésre.

Egyéb

A 93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet (az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről) szerint új aszfalt burkolattal ellátott út építése engedélyköteles, ezért a jelen tervben kijelölt nyomvonalak megvalósítása hatósági engedélyezési eljárás után lehetséges. A tervezés több szakágat (közművek, vízelvezetés) is érint mind az engedélyezési terv, mind a kiviteli terv fázisban.

2.3.2. KÖZMŰ

A közműigények meghatározása és a szükséges közműfejlesztések bemutatása:

Az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódóan meghatározásra kerültek az egyes közműellátási igények, melyeket a beruházó leegyeztetett a közműszolgáltatókkal, majd ezek alapján kerültek meghatározásra a szükséges közműfejlesztések, melyeket az alábbiakban ismertetünk.

Vízellátás:

A fejlesztési terület várható vízigénye:

Használati vízigény: $Q_{dmax.} = 1026 \text{ m}^3/\text{nap}$ $Q_{hmax.} = 69,7 \text{ m}^3/\text{óra}$

A fejlesztési terület közüzemi vízellátásának a biztosításához az alábbi fejlesztés szükséges:

- 2150 m DN 250 Duktil víz gerincvezeték építés
- 1 db vízóra akna építés szerelvényekkel

A vízvezeték nyomvonallevezetéséhez 2 változat került vizsgálatra.

Az I. változat szerint a vezeték a Tesco körforgalom Gabona u.-i ágában üzemelő DN 250 KM-PVC gerincvezetékéről leágazva épül gyakorlatilag végig az 5. sz. főút mentén az út területén végig közterületen.

A II. változat szerint a vezeték a Tesco áruház mögötti úton lévő DN 250 KM-PVC gerincvezeték továbbépítésével épül az áruházról É– a magáningatlanokat is érintve, majd a főútra kiérve végig az 5. sz. főút mentén közterületen az I. változattal azonosan.

Mivel nagyobb átmérőjű vízvezeték a térségben nem áll rendelkezésre, így ennél nagyobb átmérőjű gerincvezeték építése nem releváns.

Ezen gerincvezeték várhatóan a tervezett beruházás mellett a főutak csomópontjában lévő gazdasági területen távlatban épülő egyéb létesítmények használati vízigényét és legalább részben a tűzvíz igényét is megfelelően biztosítani tudja. Amennyiben a létesítmény tűzvíz igénye nagyobb, mint ami a hálózatról kivehető, akkor a hiányzó mennyiséget ingatlanon belüli tűzvíz tározóból kell biztosítani.

Beruházás előzetesen becsült költsége: 233.000.000.- Ft.

A beruházás során fellépő napi vízigény után fizetendő, egyszeri hálózatfejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 100.000- Ft/m³/nap + ÁFA

Szennyvízelvezetés:

A fejlesztési területen keletkező, elvezetendő szennyvízmennyiség (megegyezik a vízigénnyel):

Szennyvízmennyiség: $Q_{dmax.} = 1026 \text{ m}^3/\text{nap}$ $Q_{hmax.} = 69,7 \text{ m}^3/\text{óra}$

A kommunális szennyvizek előtisztítás nélkül, míg az esetlegesen keletkező technológiai szennyvizek – ha szükséges előtisztítás után – a tervezett csatornahálózatba kötendők és a szennyvíztisztító telepre vezetendők.

A csatornába bocsáthatóság minőségi kritériumait a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza.

A fejlesztési terület közüzemi szennyvízelvezetésének biztosításához az alábbi fejlesztés szükséges:

- 900 m DN 200 mm KPE nyomóvezeték építés
- 1000 m DN 300 mm KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna építés
- 1 db házi szennyvízátemelő építés gépészettel, elektromos energiaellátással, vezérléssel
- 1 db közterületi szennyvízátemelő építés gépészettel, elektromos energiaellátással, vezérléssel
- 2 db meglévő közterületi szennyvízátemelő műtárgy fejlesztése

A két meglévő közterületi szennyvízátemelő műtárgy, mely fejlesztésre kerül a BÁCSVÍZ Zrt. üzemeltetésében van.

A tervezett szennyvízcsatorna hálózat befogadója a Tesco körforgalomtól D–re lévő szennyvízátemelő, ahonnan kb. 900 m nyomóvezeték épül, majd a főutak csomópontjában lévő gazdasági fejlesztési terület D–i részén kialakítandó szennyvízátemelőtől kb. 1000 m hosszú gravitációs szennyvízcsatorna épül.

A gazdasági fejlesztési terület mentén tervezett gravitációs csatorna kialakítását az indokolta, hogy a területen távlatban épülő egyéb létesítmények szennyvízelvezetése is elsősorban gravitációs szennyvízcsatornával legyen biztosítható.

A tervezett szennyvízcsatorna, illetve szennyvízátemelő is gyakorlatilag végig az 5. sz. főút mentén elsősorban az út közterületén épülne, várhatóan azonban szükség lesz a főút mentén magáningatlanok igénybevételére is.

Beruházás várható becsült költsége: 232.000.000.- Ft.

A beruházás során fellépő napi szennyvízmennyiség után fizetendő, egyszeri hálózatfejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 140.000- Ft/m³/nap + ÁFA

Csapadékvíz elvezetés, csapadékvíz gazdálkodás:

A vizek helyben tartásának és hasznosításának elve miatt az épületek tetőfelületeiről és a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizeket elsődlegesen az ingatlanon belül kell tartani és a megmaradó zöldfelületeken elszikkasztani, vagy egyéb más módon hasznosítani, és csak a helyben el nem szikkasztható, nem hasznosítható csapadékvizek vezethetők el az ingatlanról.

Mind a telken belüli szikkasztás, mind az elvezetés esetében a tetőfelületekről lefolyó tiszta csapadékvizek előtisztítás nélkül, míg a parkolók, dokkolók és egyéb intenzív járműforgalmú burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek csak megfelelő előtisztítást követően szikkaszthatók, illetve vezethetők el. A tisztítás elvárt határértéke 2 mg/l kilépő SZOE.

A szikkasztást a felszín közeli talajrétegek vízgazdálkodási tulajdonságai lehetővé teszik, azonban a korábbiakban ismertetett – a területen végzett – talajmechanikai fúrások adatai alapján a terület alatt viszonylag kis mélységben található a maximális talajvízszint (121,00 mBf.), mely a beépítési szintek függvényében akár jelentősen is korlátozhatja a szikkasztási lehetőségeket. (A jelenlegi terepszint a beruházási területen 120,50-122,20 mBf.)

Ennek ellenére az elszikkasztható, hasznosítható csapadékvíz mennyiséget az ingatlanon belül kell elszikkasztani, hasznosítani!

Felhívjuk a figyelmet, hogy a csapadékvizek telken belüli hasznosíthatóságához (szikkasztásához, locsolásához), minimum 25 %-s zöldfelületi arány biztosítása szükséges.

Az ingatlanon belül nem hasznosítható csapadékvizek elvezetésének lehetőségei az alábbiak az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság állásfoglalása alapján:

- A vizsgált terület É-i határán húzódó Csödörösi-csatorna vízszállító képessége ($Q_{10\%}$) 0,246 m³/s, így az egyidejűleg bevezethető csapadékvíz mennyiség (Q_{\max}) 24,6 l/s. A csatorna torkolati fenékszintje: 121,43 mBf.
- A Csödörösi-csatornát befogadó Alpár-Nyárlőrinci-főcsatorna a beruházási területtől ÉK – re mintegy 900 m-re húzódik, mely Kecskemét közigazgatási területét érintő szakaszának a vízszállító képessége ($Q_{10\%}$) 1,7-3,7 m³/s, így az egyidejűleg bevezethető csapadékvíz mennyiség (Q_{\max}) 170-370 l/s a szelvényszámától függően.
- A belvízcsatornába bevezethető csapadékvíz intenzitás, illetve a telken belül lefolyó csapadékvíz intenzitás különbsége miatt – figyelembe véve a csapadékvizek ingatlanon belüli lehetséges legnagyobb mértékű hasznosításának elvét - csapadékvíz tározó(k) kialakítására lesz szükség.

A fejlesztési terület csapadékvíz-elvezetésének biztosításához az alábbi fejlesztés szükséges (270 l/s egyidejű csapadékvíz kivezetést feltételezve az Alpár-Nyárlőrinci-főcsatornába, ami felvett-becsült érték és függ a bevezetés szelvényszámától):

- 900 m Ø 630 KPE nyomóvezeték építés
- Sugár csatorna keresztezés
- energiatörő akna építés a bevezetés előtt

- tiltóműtárgy
- becsatlakozás mindkét oldalán 3-3 m hosszon teljes keresztmetszet mederburkolása.

A szomszédos Csődörösi-csatornába is van lehetőség egyidejű kivezetésre, viszont az egyidejű kivezethetőség mértéke tized akkora, mint az Alpár-Nyárlőrinci-főcsatornánál. Ez azt jelenti, hogy a telken belüli kialakítandó csapadékvíz-tározó hasznos térfogata ebben az esetben lényegesebb nagyobb lesz. Ugyanakkor jóval rövidebb és kisebb átmérőjű nyomóvezeték építése szükséges csak.

Beruházás várható becsült költsége: 275.000.000.- Ft.

Ezen költségben nincsenek benne a telken belüli csapadékvíz elvezetés, előtisztítás (csővezetékek, tisztító aknák, iszapfogó és olajleválasztó berendezés(ek), csapadékvíz-tározók, csapadékvíz-átemelő(k) létesítményei.



A javasolt víziközmű és csapadékvíz elvezetés fejlesztéseket bemutató ábra

Gázellátás:

A fejlesztési terület várható gázigénye:

Gázigény: $Q_{hmax} = 1650 \text{ m}^3/\text{óra}$

A fejlesztési terület közüzemi gázellátásának a biztosításához az alábbi fejlesztés szükséges:

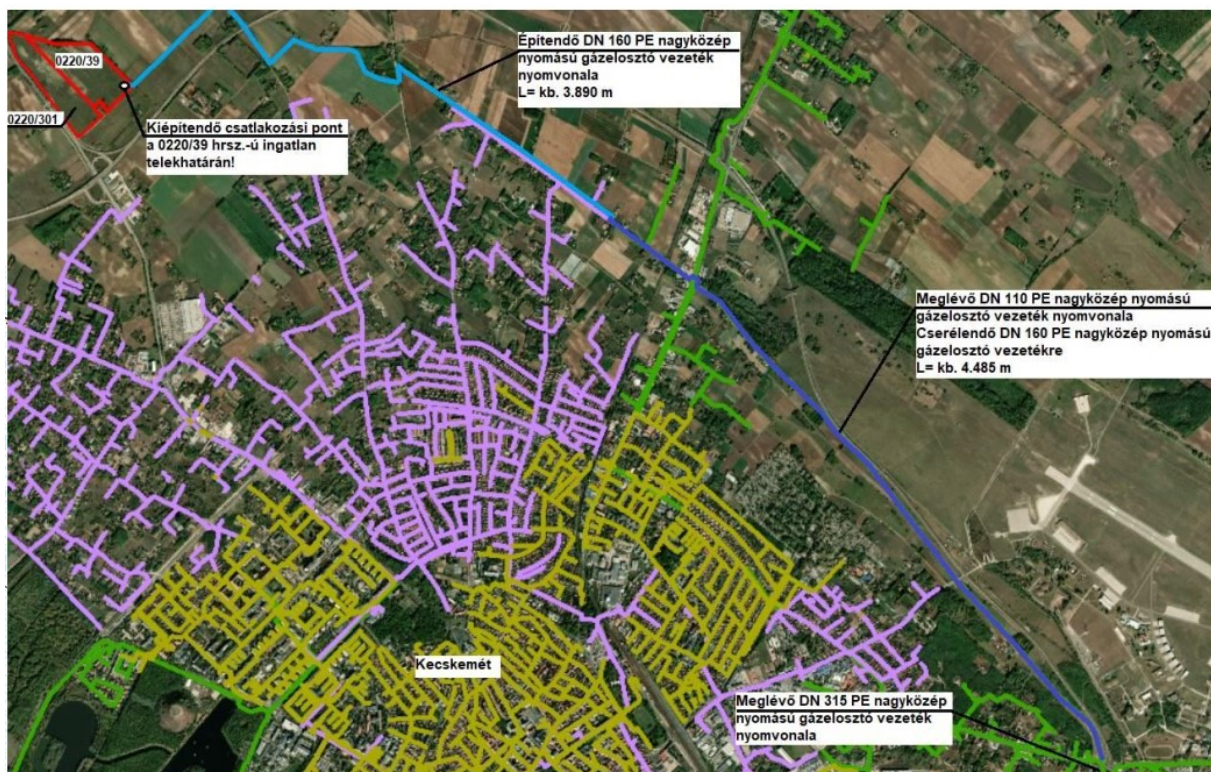
- 4485 m Ø 110 KPE nagyközép-nyomású gázelosztó vezeték kicserélendő Ø 160 KPE nagyközép-nyomású gázvezetékre

- 3890 m Ø 160 KPE nagyközép-nyomású gázelosztó vezeték építendő
- 1 db csatlakozási pont kiépítése a terület K-i részén

A fejlesztési javaslat szerint a Kecskemét II. gázátadó állomás közelében a Békéscsabai út – 445. sz. főút csomópontjának a közelében meglévő Ø 315 KPE nagyközép-nyomású gázelosztó vezetéktől kb. a 445 sz. főút, illetve földutak mentén a 441 sz. főútig húzódó Ø 110 KPE nagyközép-nyomású gázelosztó vezeték szakasz cserélendő ki Ø 160 KPE vezetékre. Majd innen tovább földutak mentén, illetve magánterületeken vezetve épül tovább a nagyközép-nyomású elosztóvezeték Ø 160 KPE csővel a tervezési terület K-i széléig.

Ezen gerincvezeték várhatóan a tervezett beruházás mellett az 5. és 445. számú főutak csomópontjában lévő gazdasági területen távlatban épülő egyéb létesítmények nem jelentős gázigényét is megfelelően biztosítani tudja.

Beruházás várható becsült bruttó költsége: 976.000.000.- Ft.



A javasolt gázellátás fejlesztéseket bemutató ábra

Villamos energia ellátás:

A fejlesztési terület várható villamos energia igénye:

Első fázisban: 3,42 MWp

Végkiépítésben: 7,98 MWp

A fejlesztési terület közüzemi villamosenergia ellátásának a biztosításához az alábbi fejlesztés szükséges:

- 132/22 kV-os alállomásban a transzformátorok cseréje (2 db 40 MVA-ra) és a 22 kV-os berendezések bővítése (2 db)

- Létrehozandó 22 kV-os alállomás távvezetékcellája (2 db)
- Az alállomás kompenzációs berendezésének bővítése
- Kb. 2x20 km új 22 kV-os földkábelhálózat telepítése
- Egy RM6-IBI kapcsolóberendezéssel ellátott nyilvános transzformátor alállomás telepítése
- Egy RM6-IDI kapcsolóberendezés telepítése a telephely telekhatárán
- CC55 mérés telepítése
- A telephelyen 22/0,4 kV-os transzformátorállomás kiépítése

A területet ellátó 132/22 kV-os transzformátor átviteli kapacitásának növelésére van szükség. A felhasználási helyek területén lévő 132 kV-os közcélú hálózat és a felhasználási helyek területén lévő 22 kV-os közcélú hálózat korszerűsítése szükséges.

A szükséges 8866,67 kVA (8866,67 kW) rendelkezésre álló teljesítményt két csatlakozási ponton keresztül, a két csatlakozási pont között 50-50 %-ban megosztva lehet biztosítani a felhasználói telephely számára, melyek mennyiségét a két csatlakozási ponton külön-külön telepített mérőberendezéssel kell mérni.

A beruházási területen két független, egymással nem fémesen összekapcsolt, felhasználói tulajdonú középfeszültségű elosztórendszerrel kell telepíteni.

Beruházás várható becsült nettó költsége: 532.453.000.- Ft.

Ebből 129.453.000.- Ft a középfeszültségű hálózathoz való csatlakozás alapdíja jelenleg.

2.4. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

2.4.3. A környezeti elemek (talaj, talajvíz, levegő, zaj, katasztrófavédelem) érintettsége

A vizsgált területen élelmiszeripari üzem kialakítása tervezett két ütemben, ahol döntően növényi eredetű alapanyagokból (nyersanyagokból), csekély részben pedig állati eredetű alapanyagokból (nyersanyagokból) állítanak elő késztermékeket.

Az előzetes kapott adatszolgáltatás alapján a tervezett tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének 31. pontja alá (egyéb élelmiszeripari üzem 40 ezer t/év késztermék előállításától) tartozik, ezért előzetes vizsgálat köteles:

- A tervezett késztermék előállító kapacitás: 69 ezer t/év

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 9. Élelmiszeripar 9.2. cb) pontja alapján az állati eredetű nyersanyag aránya (2,3 %) alapján számított küszöbérték 248 t/nap, az üzem kapacitása pedig 288 t/nap, vagyis az előzetesen kapott adatszolgáltatás alapján a tervezett tevékenység egységes környezethasználati engedély köteles is.

A tervezett üzemben várhatóan 3 műszakban fog történni a termelés.

A tervezett üzem várható dolgozói létszáma:

- az I. ütemben: műszakonként 300 fő
- a II. ütem után: műszakonként 600 fő

A tervezett üzem várható célforgalma:

- az I. ütemben: 40 db teherautó/nap, 180 db személygépkocsi/műszak
- a II. ütem után: 80 db teherautó/nap, 360 db személygépkocsi/műszak

Az ingatlan megközelíthetőségének a biztosításához új csomópont épül az 5. sz. főúton.

A tervezett létesítmény az 5. sz. főút és a 445. sz. főút jelenleg is igen jelentős forgalmához képest nem okoz számottevő forgalomnövekedést, így ebből adódó számottevő környezetterhelés növekedést sem a tervezett üzem célprogramja.

Az üzemben tervezett technológiákról, illetve azok környezeti kibocsátásairól jelenleg nem rendelkezünk adatokkal, információkkal, így a tervezett létesítmények, tevékenységek környezeti hatásait érdemben nem tudjuk vizsgálni, azonban a tervezetthez feltételezhetően hasonló üzemek, tevékenységek üzemelési adataiból az alábbi megállapítások tehetők:

Annak ellenére, hogy a tervezett tevékenységek előzetes vizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez is kötött tevékenységek, a szigorú élelmiszeripari/élelmiszerhygiéniai előírások miatt várhatóan zárt technológiákban és zárt csarnoképületen belül fogják folytatni ezen tevékenységeket, így nagy valószínűséggel kijelenthető, hogy a tervezett tevékenységek:

- a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorolnak,
- nem minősülnek veszélyes tevékenységnek,
- nem bűzös tevékenységek,
- nem nagy zajjal járó tevékenységek,

azaz elhelyezhetőek általános gazdasági terület (Gá) övezetben, nem szükséges ipari gazdasági terület (Gip) övezet az elhelyezésükhöz.

A tervezett létesítmények és technológiák az élelmiszeripari előírásoknak megfelelően zárt épületben, zárt műtárgyakban, technológiai berendezésekben, megfelelő védelemmel kerülnek kialakításra, így a felszíni és felszín alatti vizekre érdemben nem lesznek hatással.

A technológiai szennyvizek – amennyiben szükséges – megfelelő előtisztítást követően kerülnek elvezetésre a közüzemi szennyvízcsatorna hálózaton keresztül a városi szennyvíztisztító telepre.

A feltételesen szennyezett csapadékvizek megfelelő előtisztítást követően kerülnek elszikkasztásra, hasznosításra, illetve elvezetésre.

A megadott földgáz felhasználási adatokból feltételezhető, hogy jelentősebb gázüzemű tüzelőberendezések is fognak üzemelni a létesítményben a hozzájuk kapcsolódó légszennyező pontforrásokkal. A gáztüzelésből adódóan jelentős légszennyező anyag kibocsátással várhatóan nem kell számolni. Feltételezhetően egyéb jelentős légszennyező anyag kibocsátás nem lesz az üzemben.

A tervezett tevékenységek üzemelése során feltételezhetően jelentős üzemi zajkibocsátással nem kell számolni, így a távolság zajcsillapító hatását is figyelembe véve a legközelebbi védendő ingatlanok mérőfelületein nem kell várhatóan a tervezett tevékenységek üzemeléséből adódóan zajterhelési határérték túllépéssel kalkulálni. Amennyiben mégis zajterhelési határérték túllépés várható (esetleg a legközelebbi 0220/23 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület esetében), úgy az az engedélyezési eljárás során tervezett műszaki beavatkozásokkal csökkentendő/csökkenthető határérték alá.

Megjegyezzük, hogy az ingatlan területén és környezetében a szomszédos 5. és 445. sz. főúton zajló közlekedésből adódó zajterhelés a jelentős és mértékadó.

A tervezett tevékenységek üzemelése során feltételezhetően jelentős mennyiségben nem keletkeznek sem veszélyes, sem nem veszélyes termelési, sem pedig kommunális hulladékok,

melyek vonatkozó hatályos előírásoknak megfelelő gyűjtése és időszakos elszállítása nem jár jelentős környezetterheléssel.

A tervezett módosítás környezetvédelmi konfliktust várhatóan nem okoz, amennyiben a közeli tanyák esetében konfliktus várható, úgy az műszaki intézkedésekkel, vagy indokolt esetben a lakó funkciók megszüntetésével kezelhető.

A fentiek szerint tehát a vizsgált területen jelen módosítás keretében tervezett, illetve a szabályozási előírások feltételeinek megfelelő megengedett beépítések és területhasználatok várhatóan nem gyakorolnak jelentős, illetve káros hatást az általában számottevő terhelhetőségi tartálékkal rendelkező különböző környezeti elemekre, illetve a klímára, továbbá a jelenlegi környezeti állapot a tervezett tevékenységeket várhatóan nem korlátozza.

2.4.1. Örökségvédelmi értékek érintettsége

A vizsgált területen országos, vagy helyi védett épület, építmény nem található.

A területet régészeti lelőhely nem érinti, ugyanakkor a vonatkozó jogszabályban meghatározott nagyberuházás (bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás) vagy kiemelt nagyberuházás tervezésekor Előzetes Régészeti Dokumentációt (ERD) kell készíteni. ERD készítésére, valamint kiemelt nagyberuházások esetén a beruházáshoz kapcsolódó megelőző régészeti feltárás elvégzése és régészeti megfigyelés biztosítására a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézete jogosult, amelybe bevonhatja az érintett megyei hatáskörű múzeumot, ami jelen esetben a Kecskeméti Katona József Múzeum.

A hatályos jogi szabályozás szerint régészeti feladatellátás költségeit annak kell viselnie, akinek a fejlesztés megvalósítása az érdekében áll. Ennek időbeli és pénzbeli vonzatával már a tervezés kezdeti szakaszában kalkulálni javasolt. Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen, vagy bármilyen körülmények között, előre nem várt módon régészeti jelenség vagy tárgyi emlék kerül elő, úgy haladéktalanul értesíteni kell a Kecskeméti Katona József Múzeumot.

2.4.2. Táji – természetvédelmi, zöldfelületi értékek érintettsége

A területet nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelem nem érinti.

Ugyanakkor klímaváltozással fokozatosan érintett térség övezet sorolt, így kiemelt szerepe van a közterületeken és a magánterületen belül kialakított zöldfelületek nagyságának és minőségének.

A szabályozási javaslat preferált változatai biztosítják a területen meglévő csekély fás zöldfelület nagy részének fennmaradását. Legjelentősebb elemei az 5. számú főutat kísérő fásított zóldsáv mintegy 10-14 szélességgel, valamint a Csődörösi és a Sugár csatorna mellett található kisebb facsoportok, árok melletti fák.

A tervezett utak mentén minden esetben kétoldali fasor telepítésére ad lehetőséget a szabályozási szélesség.

A tervezett élelmiszergyár területe jelenleg szikesedő gyepfelület, így a telephelyen belül létesítendő 25 % zöldfelületet kondicionáló értékét tekintve minőségében jobban lehet majd kialakítani. Javasolt, hogy ennek egy része háromszintes növényzettel legyen kivitelezve.

Az I. ütem mindegy 3 hektár II. ütemben már 6 hektár méretű tetőfelület felmelegedését, hőkisugárzását legalább egy részének extenzív zöldtetőként való kialakításával lehetne csökkenteni, és ez az új TÉKÁ alapján a zöldfelület mértékébe is beleszámítható.

3. KECSKEMÉT HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

Kecskemét Megyei Jogú Város hatályos településrendezési tervei az 5. számú főút és a 445. számú főút csomópontja melletti területeket Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató területbe és ennek megfelelő építési övezetbe sorolták. A tervek 2015-ben készültek, azóta azonban az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelettel (továbbiakban: OTÉK) jelentősen megváltozott.

A hatályos tervek 2024. közepéig csak kereskedelmi, szolgáltató, Gksz jelű és Gip jelű, egyéb ipari területeket és ezen belül differenciált építési övezeteket irányoztak elő. Mivel azonban az OTÉK 2015 óta már többször módosult, a hatályos OTÉK már nehezen egyeztethető össze a HÉSZ előírásaival. Ezt a problémát feloldja majd a már folyamatban lévő, az új jogszabályokon alapuló Településterv keretei között készülő új HÉSZ, amely már az OTÉK helyébe lépő TÉKÁ-n alapszik, de a hatályos HÉSZ-t továbbra is az OTÉK-kal együtt kell alkalmazni.

Fentiek miatt a településtervek egyik, 2024. évi módosítása új gazdasági területfelhasználási kategóriát vezetett be a jelenleg hatályos OTÉK keretei között, a **Ga jelű általános gazdasági területet** az OTÉK 20/A.§-sával összhangban.

A **Gksz** és a **Ga** jelű gazdasági területek közötti különbség, hogy

- a **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál, míg
- az **általános gazdasági terület** a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Az első látásra kevésbé markánsnak tűnő különbség az, hogy az általános gazdasági területen **bármely, a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, tehát üzemi, termelő, feldolgozó ipari tevékenységet befogadó gazdasági épület is létesíthető**, míg ezek engedélyezése a jelenleg hatályos OTÉK keretei között építési hatósági engedélyezési problémákat vethet fel. Fentiek miatt a tervezett beruházással érintett terület csak **Ga** jelű általános gazdasági övezetbe sorolásra javasolható.

Megfontolható még HÉSZ szerinti gazdasági területek közül a Gip jelű "egyéb ipar" megnevezési építési övezet, Meg kell jegyezni, hogy a hatályos HÉSZ és a Szabályozási terv nem tesz különbséget az *ipari gazdasági terület* és az *egyéb ipari gazdasági terület* között, mivel korábban az OTÉK ezeket együtt szabályozta és a HÉSZ tartalmi követelményeit meghatározó 314/2012.(XI.08.) Korm. rendelet is csak Gip területfelhasználást tartalmaz. Jelen esetben a Gip besorolás **egyéb ipari gazdasági területként** értelmezendő és ekként javasolt a Településterv részeként készülő új HÉSZ-ben is építési övezetbe sorolni. Mivel már a HÉSZ-szel együtt alkalmazandó OTÉK is külön szabályozza az *ipari gazdasági területet* és az *egyéb ipari gazdasági területet*, javasolt egy a HÉSZ-ben ezt egyértelműsíteni. Annál is inkább, mivel az előzetes fejlesztési adatok alapján tervezett térsztaüzem II. ütemű fejlesztése már előzetes környezeti vizsgálathoz kötött lesz a felhasznált élelmiszeripari alapanyagok – konkrétan a húsok - mennyisége miatt, feltételezhető, hogy továbbra sem lesz a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló.

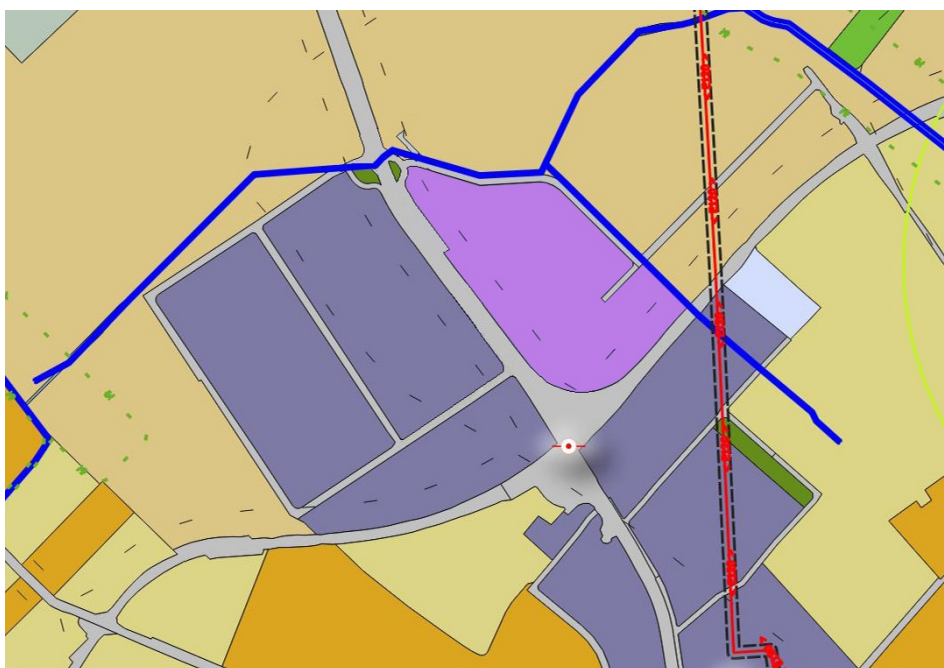
3.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

A hatályos Településszerkezeti terv a fentiekkel összefüggésben módosul. A közlekedési, beépítési javaslattal összhangban ennek is két változatát mutatja be a koncepció. A tervezési területnek az 5. számú főúttól ÉK-re eső része a jelenlegi Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyett **Gá jelű általános gazdasági vagy Gip jelű egyéb ipari terület** területfelhasználásba kerül mindkét változatban. Ezenkívül a tervezett beruházást kiszolgáló tervezett körforgalmú csomópont helyének függvényében szükséges módosítani az út kétoldalán előírányzott gazdasági területeket feltáró gyűjtő és kiszolgáló utak nyomvonalait.

V01. változat:



V02. változat:



3.2. A HATÁLYOS HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA, INDOKLÁSA

A hatályos HÉSZ rendelet módosításának koncepciója

A HÉSZ 43.§ előírásai tartalmazzák a gazdasági területekre vonatkozó általános előírásokat. Erre vonatkozóan a koncepció jelenlegi készütségi szintjén nem merült fel módosítási igény.

A tervezett beruházással érintett területet a **Gá-9159** vagy **Gip-9159** jelű építési övezetbe javasoljuk sorolni.

A besorolás alapján az építési övezeti határértékek a területen az alábbiak lennének:

Építési övezet jele	1. Kialakítható legkisebb telekterület	2. Beépítési mód	3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	4. Megengedett legnagyobb épületmagasság	A telek legkisebb zöldfelülete (OTÉK alapján)
Gá-9159 vagy Gip-9159	4000 m ²	szabadonálló	50%	A HÉSZ övezeti előírásaiban meghatározott (43.§ [2])	Gá – 25% Gip – 25%

Meg kell jegyezni, hogy a **Gip** övezeti besorolás a hatályos HÉSZ alapján építési engedélyezési problémákat vethet fel, ha nem egyértelmű, hogy *ipari gazdasági terület* vagy *egyéb ipari gazdasági terület* építési övezeti besorolásról van szó, mivel az OTÉK alapján az ipari gazdasági terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb beépített mértéke legfeljebb 30%, a legkisebb zöldfelület mértéke legalább 40% lehet.

A hatályos HÉSZ 9.§ (1) bekezdés e) pontja alapján gazdasági területen a telek 40%-nál nagyobb mértékben való beépítettsége esetén az Önkormányzattal településrendezési szerződést kell kötni.

További egyeztetést igényel, hogy *építési hatósági szempontból az 50% megengedett legnagyobb beépítettség indirekt módon egyértelművé teszi-e, hogy egyéb ipari építési övezetről van szó*, mivel az ipari gazdasági területen ez nem lenne megengedett, és így a zöldfelület legkisebb értéke legalább 25 % (és nem 40%). Szükség esetén a HÉSZ HARMADIK RÉSZ – EGYES VÁROSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI kiegészíthető egy 60/D.§ -sal az alábbiak szerint:

„60/d.§

(1) Az 5. sz. főút és a 445. sz. főút csomópontjától északra tervezett Gip jelű egyéb ipari gazdasági területen a telek legkisebb zöldfelülete 25%.”

A Zöldfelületek kialakítási módjára Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelete Kecskemét megyei jogú város településképének védelméről tartalmaz előírásokat. Ennek 10/A.§ (10) bekezdése alapján az ipari karakterű II. zónában, amelybe a tervezési terület tartozik *„kétszintesnél alacsonyabb szintszámú és a telek zöldfelületének 30%-án a természetszerű növénytelepítési módtól eltérő növénytelepítési mód nem alkalmazható. A természetszerű növénytelepítési mód szerint kialakított zöldfelület-rész fásítottsága beszámítható a telek legalább kétszintes növénytelepítési mód szerinti fásítottságába.”*

A 43.§ alapján az épületmagasság legnagyobb értéke legfeljebb 7,5 m, de ezt feloldja a (3) bekezdés.

43.§ (2) Gazdasági területen a megengedett legnagyobb épületmagasság

- a) 10000 m² teleknagyság felett 16 méter,
- b) 5000-10000 m² teleknagyság között 12 méter,

- c) 3000-5000 m² teleknagyság között 9,5 méter,
 d) 3000 m² alatti vagy külterületi telek esetében 7,5 méter,
 e) külterületen telekmérettől függetlenül 7,5 méter.

(3) Igazolt technológia esetén a (2) bekezdésben meghatározott legnagyobb épületmagasságtól korlátozás nélkül el lehet térni.

A javasolt építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések a HÉSZ 2.6. melléklete alapján:

A Gá jelű építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések	A Gip jelű építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések
kereskedelmi	kereskedelmi
szolgáltató	szolgáltató
-	igazgatási
iroda	iroda
sport	sport
gazdasági	gazdasági
kisipari	kisipari
közlekedési	-
raktározási	raktározási
logisztika	logisztika
kutatási, fejlesztési	kutatási, fejlesztési
ipari	ipari
nyersanyag feldolgozási	nyersanyag feldolgozási
-	energiagazdálkodási

A létesíthető rendelkezések vonatkozásában nincsen olyan eltérés, amely a tervezett beruházást hátrányosan érintené.

A tervezési területet határoló országos közutak mentén – az ütemezési javaslatban bemutatott módon javasolható lenne a közút és a tervezett gazdasági/ipari terület szabályozási vonalának módosítása az Étv-ben és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény követelményeinek megfelelően. Ezek a magyar állam tulajdonában és a Magyar Közút kezelésében lévő út menti, használaton kívüli zöldfelületek, illetve a jelenleg használt, de a terv szerint okafogyottá váló szervízút egy része. A gyakorlatban ezeknek a területeknek magántulajdonba vétele nagyon hosszadalmas, ezért csak akkor célszerű a tervezett gazdasági területhez szabályozni, ha ez nem késlelteti a közterület menti beruházásokat.

Fentiek érdekében javasoljuk a HÉSZ telekalakításról szóló 7.§ előírásait az alábbiakkal javasolt kiegészíteni:

„(7) Közterület csökkentésével járó közterület-szabályozás végrehajtása ütemezetten történhet. A szabályozással érintett építési telkek ennek végrehajtása nélkül az építési szabályoknak megfelelően kialakítottak minősülnek, amennyiben az építési övezeti vagy övezeti előírásoknak megfelelnek.”

1. melléklet: Szabályozási terv módosításának koncepciója

A tervezett TSZT-hez illeszkedve szükséges a hatályos építési szabályzat 1. mellékletét képező Szabályozási terv módosítása.

A következő oldalakon a Szabályozási terv módosításának koncepcióját mutatjuk be két változatban, melyeket a terület megközelítését biztosító tervezett körforgalmú csomópont helye határoz meg.

A **V01.2 változat** a korábbi fejezetekben bemutatott közlekedési fejlesztési és ütemezési javaslatához illeszkedik.

A **V02 változatban** a tervezett körforgalmú csomópont helye a hatályos Szabályozási tervvel megegyezik, azonban a tervezett nagyterjedésű élelmiszergyár I. ütemben való megközelítése és a terület forgalmi viszonyait meghatározó szerepe miatt a feltáróutak nyomvonalait is módosítani szükséges.

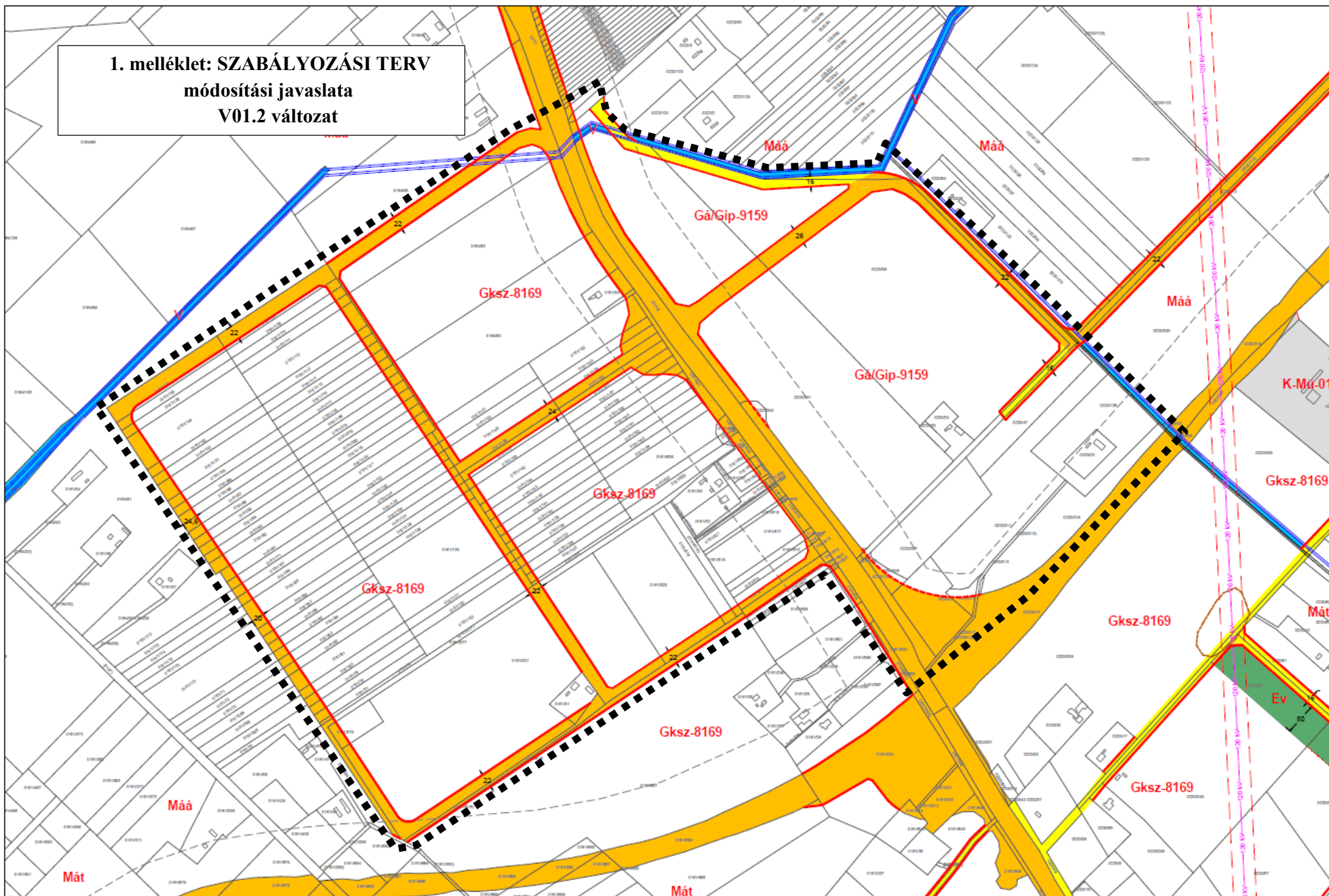
6. melléklet: Mintakeresztelvények

A hatályos HÉSZ 6. melléklete is kiegészítésre javasolt a fejlesztési területet érintő keresztelvényekkel:

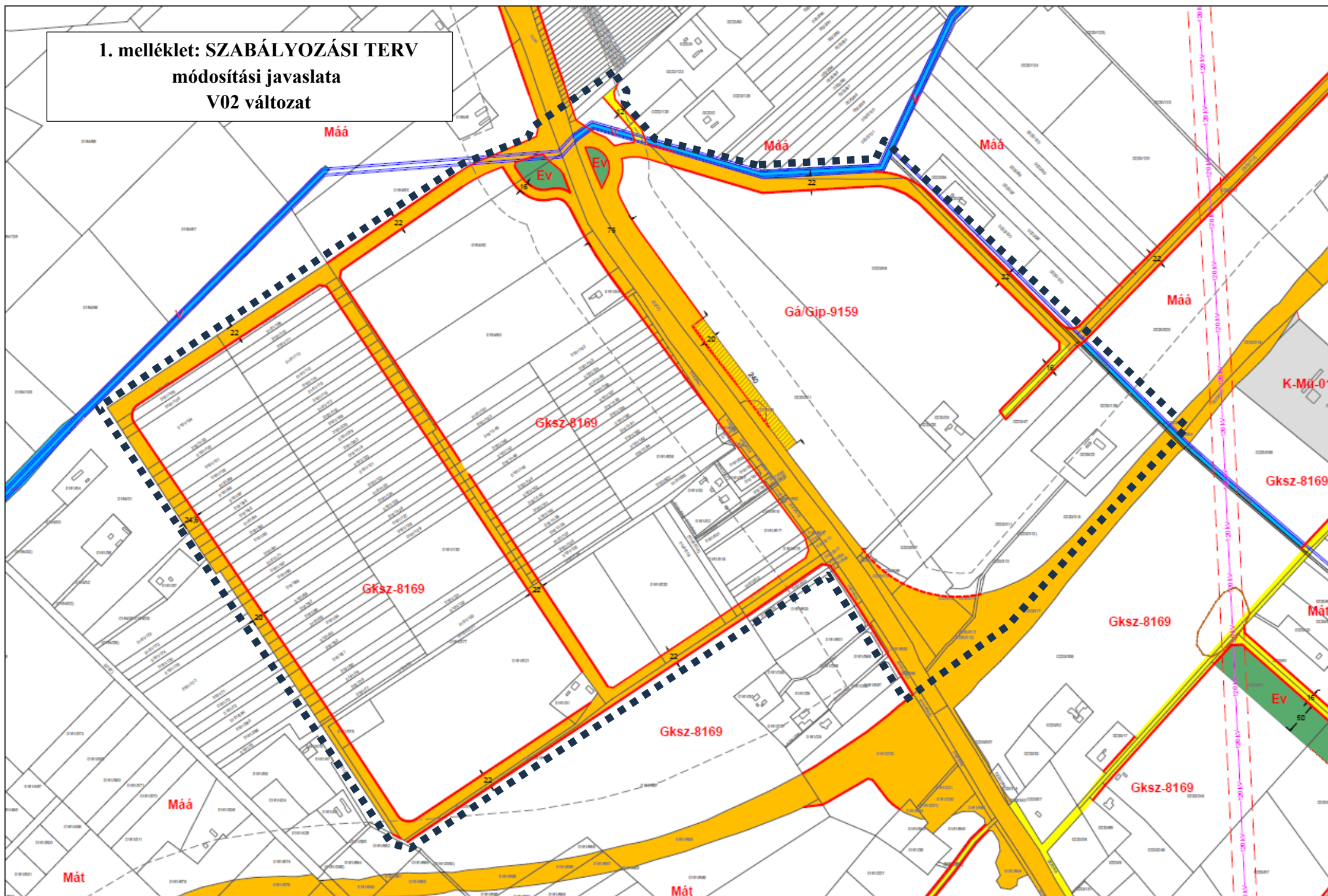
- Az 5. számú főút mintakeresztelvénye a 445. sz. főút csomópontjáig
- Az Észak-nyugati gazdasági terület gyűjtőútja

A végleges keresztelvények tartalmazzák majd a közművek helybiztosítását, ill. javasolt helyét a keresztelvényben.

1. melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV
módosítási javaslata
V01.2 változat

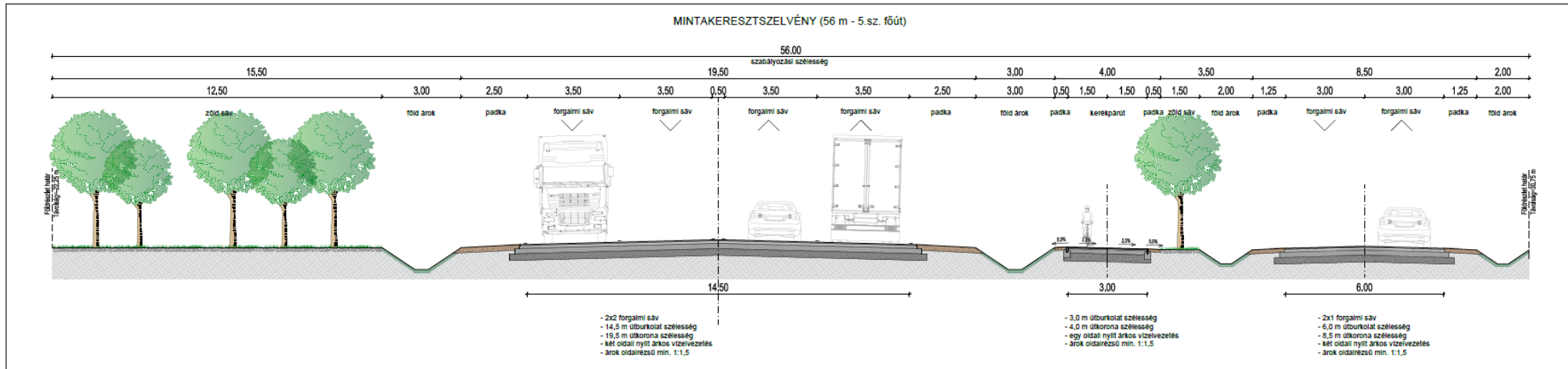


1. melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV
módosítási javaslata
V02 változat



ÉSZAK-NYUGATI GAZDASÁGI TERÜLET

5. számú főút a 445. sz. főút csomópontjái



A gazdasági terület gyűjtőútja

