

KECSKEMÉT_AEGOPOLIS_LAKÓPARK
H – 6000 KECSKEMÉT, KURUC KRT.
HRSZ.: 1328

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ

GYŐR, 2025. 10. 28.



KECSKEMÉT_AEGOPOLIS_LAKÓPARK
H – 6000 KECSKEMÉT, KURUC KRT.
HRSZ.: 1328

TARTALOMJEGYZÉK

ADATLAP.....	4
ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS	5
A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA	5
A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
Az ingatlan fekvése	6
Az ingatlan megközelítése	8
Kecskemét vonzáskörzete	8
Fejlesztési potenciálok	10
Kecskemét kereskedelmi ellátottsága.....	10
TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG	11
Az Országos Területrendezési Terv (OTrT).....	11
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozása	13
Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Terve (BKVmTrT).....	13
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG	21
Kecskemét Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiója (TFK)	21
Kecskemét Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS)	23
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG	25
Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve (TSZT)	25
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT).....	26
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	28
BEÉPÍTÉSI TERV	30
Beépítési javaslat	30
Zöldfelületek kialakítási módja	31
Közlekedési és parkolási rend	32
Látványvizsgálat.....	33
A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEKET, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEKET	34
Közlekedési infrastruktúra	34
Közmű infrastruktúra	35
Humáninfrastruktúra	36
A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI.....	38
Levegőtisztaság-védelem	38
Felszíni és felszín alatti víz, talaj.....	39
Természet és tájvédelem	39
Klímaadaptáció	40
Hulladékgazdálkodás.....	40
Zajvédelem és rezgésvédelem	40
A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA	42
RÉSZLETES ISMERTETÉS.....	43
ÉPÍTÉSZETI KIALAKÍTÁS	43
ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSI MÓDJA	44
KÖZLEKEDÉSI ÉS PARKOLÁSI REND	46
Telekhatáron kívül.....	46
Telekhatáron belül	47
KÖZMŰ FEJLESZTÉS	49
VÁRHATÓ KÖLTSÉGEK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSBEN RÖGZÍTENDŐ KÉRDÉSEK	51
A VÁRHATÓ KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE, IDŐBELI ÉS TÉRBELI ÜTEMEZÉSE	51
NYILATKOZAT A BERUHÁZÁS ÉS A KAPCSOLÓDÓ TERVEZÉSEK, ENGEDÉLYEZÉSEK KÖLTSÉGEINEK VÁLLALÁSÁRÓL.....	51

AZ ÚTKEZELŐI, ZÖLDFELÜLET KEZELŐI – KEZELŐI LEHATÁROLÁS, FEJLESZTŐI KEZELŐI VÁLLALÁSOK, TULAJDONOSI ÉRINTETTSÉGEK ÉS FELADATOK RÖGZÍTÉSE	51
EGYÉB, A FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ ÉS SZÜKSÉGES FELTÉTELEK, MEGÁLLAPODÁSOK	52
KÖLTSÉGEK CSOPORTOSÍTOTT BECSLÉSE	53
FEJLESZTŐ ÉS EGYÉB SZEREPLŐK NEVESÍTÉSE, VÁLLALÁSAIK A MEGVALÓSULÁS ÉRDEKÉBEN	54

KECSKEMÉT_AEGOPOLIS_LAKÓPARK
H – 6000 KECSKEMÉT, KURUC KRT.
HRSZ.: 1328

ADATLAP

tárgy	KECSKEMÉT_AEGOPOLIS_lakópark tervezése
építtető	GREEN MALL PROJEKT Kft. 1015 Budapest, Donáti utca 38. A. ép. fszt. képviseli: Dr Lipovits Szilárd
generál tervező	Design Plan Zrt. 9027 Győr, Nagysándor József utca 31.
építész tervező	Burda Dániel okl. építész, építészmérnök É 08-0680 Szalmási Nóra okl. építészmérnök É 08-1133
településtervező	J-URB Terv Kft. 9027 Győr, Kövecses utca 13. Juhász Balázs okl. építészmérnök TT 08-0481
úttervező	INFRATERV Mérnöki Iroda Kft. 2030 Érd, Bethlen Gábor utca 40. 1. em. 3. ajtó Szecső Dániel Géza okl. építőmérnök KÉ-K 07-01772
környezetvédelem	EY denkstatt Kft. 1132 Budapest, Váci út 20. Nagy Tamás Környezetvédelmi szakértő MMK: 16-0731
kerttervező	Kertművek Kft. 9023 Győr, Fehérvári út 24. Hencz Helga táj-és kertépítész mérnök K1/1 08-0394

KECSKEMÉT_AEGOPOLIS_LAKÓPARK
H – 6000 KECSKEMÉT, KURUC KRT.
HRSZ.: 1328

ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

A fejlesztési cél bemutatása

Beruházói cél egy olyan épületkomplexum létesítése Kecskeméten, a régi KTE pálya területén, amely két egymástól jól elkülönülő zónára osztható. A terepszinten kerülne elhelyezésre egy kereskedelmi és szolgáltató egységeket magába foglaló zóna, míg e felett, ettől teljesen elkülönítve a lakó zóna 8 tömbbel, melyek nagyságrendileg 392 db lakást foglalnak magukba.

A tervezés során az elsődleges cél a kor szellemének és igényeinek megfelelő életkörülmények megteremtése, korszerű és fenntartható műszaki megoldásokkal, igényes épített környezettel, értékteremtéssel.

További szándék egy olyan pezsgő központ létrehozása, ami bár részben funkcióváltással, de a területet újra életre kelti – közösségi terek, üzletek, szolgáltatások, parkolók – létrehozásával, melyek segítik az itt lakók mindennapjait. Kecskeméten létrehoz egy könnyen megközelíthető, kedvező pozícióban lévő, jó városszöveti kapcsolódásokkal rendelkező központot, ahol a fenti funkciók kapnának helyet.

A beruházás elsősorban az ide települő új lakosokat szolgálná ki, továbbá jelentős mértékben javítaná, kényelmesebbé tenné Kecskemét és vonzáskörzetének lakosságának vásárlási lehetőségeit.

A vizsgált épületkomplexum mintegy 1000-1500 főnek biztosít lakhatási lehetőséget. A kisebb településnek megfelelő lakosság közvetlenül, telken belül tudja elintézni napi bevásárlásait, illetve tud igénybe venni különböző szolgáltatásokat, anélkül, hogy ehhez bármiféle közlekedési eszközt kellene használnia.

Az elmúlt időszakban érvényben lévő veszélyhelyzet is egyértelműen rávilágít arra a tényre, hogy a lakosságnak a közvetlen környezetében alapvető élelmiszerekkel történő ellátása stratégiai jelentőségű.

A létesítmény megvalósítása nemcsak Kecskemét, de a környező települések számára is jelentős fejlesztéseket eredményezne gazdasági, vidékfejlesztési és környezetrendezési szempontból egyaránt. A tervezett épületegyüttes mind munkahelyteremtési szempontból, mind pedig adóbevételi szempontból kifejezetten értékes beruházásnak minősül, mely a Városvezetés és az állampolgárok számára egyaránt vonzó előnyökkel járna. Továbbá a tervezett kereskedelmi üzletek megjelenésével a városi lakosok és a Kecskemét közelében élők számára is olyan új, értéket képviselő márkák, üzletek jelenhetnek meg, melyekre az előzetes felmérések szerint igény mutatkozik.

Fentiek mellett a tervezett létesítmény Kecskemétre és vonzáskörzetére is pozitív és kedvező környezeti, infrastrukturális, településrendezési és településfejlesztési hatást gyakorol.

A kialakítandó kereskedelmi funkció a település és a vármegye fejlesztési céljaiba egyértelműen illeszkedik, a következők alapján:

Kecskemét városa egy olyan intermodális csomópont megvalósítását tervezi, mellyel a különböző közlekedési ágak a meglévő állapotokhoz képest térben és időben még intenzívebben kapcsolódnának egymáshoz.

A nagykörút és a vasút közötti területek emelt szintű szolgáltatási zónává alakításával a kapcsolódó fejlesztések a városközpont kiterjedését eredményezik.

Jelen telepítési tanulmányterv Kecskemét, Kuruc körút mentén a 1328 helyrajzszámú ingatlanon Kecskemét-Aegopolis lakópark létesítésére vonatkozóan szükségessé váló településrendezési szerződés megalapozása céljából készül.

A Kecskemét-Aegopolis lakópark építészeti terveit az Országos Építészeti Tervtanács több alkalommal is megtárgyalta, majd az OÉT433/2025 számú véleményében engedélyezésre javasolta. Jelen telepítési terv alapját a tervtanácsi és főépítési iránymutatások figyelembevételével véglegesített építészeti koncepció képezi.

A telepítési tanulmányterv tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet 7. mellékletének figyelembevételével Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városi Főépítésének 10/2025. számú önkormányzati főépítési útmutatása rögzíti.

A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan a Duna-Tisza közén, a Dél-Alföldi régióban, a Bács-Kiskun vármegye székhelyül szolgáló Kecskemét városában található. Kecskeméti viszonylatban a telek a belváros peremén, a nagy forgalmat bonyolító, négysávos Kuruc körút és a városközpont forgalmát kivezető Szolnoki út kereszteződésénél található.



1. ábra Kecskemét, Kuruc krt. 1328 hrsz-ú ingatlan és hatásterülete



01



03



05



02



04



06



07



09



11



08



10



12

2. ábra Helyszíni fotódokumentáció

Az ingatlant dél-nyugati oldalról a Kuruc körút, déli-keleti oldalról a Szolnoki út, észak-keleti irányból a kecskeméti vasútállomás és a hozzá kapcsolódó vasúti sínek, továbbá északi-nyugati oldalról a Kodály tér határolja. Az ingatlant a belvárossal a Rákóczi út köti össze.

A terület jelenleg az egykor víztoronyként működő építményt leszámítva beépítetlen, minden oldalról fák és bokrok szegélyezik.

A tervezési területet lakóingatlanok, melyeken változó magasságú, de jellemzően többszintes lakóépületek állnak, ipari létesítmények, vasúti sínek övezik. A szomszédos park átellenes oldalán, a vasútpályaudvar szomszédságában helyezkedik el a buszpályaudvar, ahonnan számos helyi járat mellett valamennyi helyközi, távolsági járat is indul, illetve érkezik.

Az ingatlan megközelítése

A vizsgált ingatlan gépjárművel, tömegközlekedéssel, kerékpárral és gyalogosan egyaránt könnyen megközelíthető.

Az M5-ös autópálya Budapest-Szeged vonala halad el a város mellett. Továbbá az 5., 44., 52., 54., és 441. számú főutakról is elérhető személygépkocsival a tervezett létesítmény.

Vasúttal a főbb magyarországi vasútvonalakon el lehet jutni az ingatlanhoz. Elsősorban a Budapestről Ceglédre és Nagykőrösön át érkező járatok, továbbá a Szegedről induló, Kiskunfélegyházát keresztező szerelvények haladnak el a telek mellett. A vizsgált ingatlantól mindössze 200 méterre található a városi vasútpályaudvar.

A Katona József park átellenes oldalán, a vasútpályaudvar mellett található a város távolsági autóbusz pályaudvara, a vizsgált ingatlantól mintegy 400 méterre. A buszpályaudvarról Bács-Kiskun vármegye valamennyi településén kívül Budapestről, Salgótarjánból, Gyöngyösről, Egerből, Miskolcra, Gyulára, Békéscsabára, Hódmezővásárhelyre, Szegedre, Pécsre, Balatonfüredre, Hévízre érkeznek, illetve indulnak autóbusz járatok. Ezen járatok városonként további 20-30 települést is érintenek.

A távolsági autóbusz pályaudvar a helyközi járatok mellett számos városi autóbusz megállóhelyeül szolgál. A városi buszjáratok a belváros és a pályaudvar összekötése mellett Kecskemét peremkerületén élő lakosság tömegközlekedését is biztosítják.

A Kuruc körúton közvetlen buszmegálló helyezkedik el, valamint a fejlesztés keretén belül új buszmegálló is létesülne a Kodály Zoltán téren.

A lakópark közvetlen környezetében széles járda húzódik, mely a kerékpáros és a gyalogos forgalmat egyaránt szolgálja. A kerékpárral érkezők számára a jogszabályi előírásoknak megfelelő kerékpártároló kerül kialakításra.

Kecskemét vonzáskörzete

Kecskemét vonzáskörzete magában foglalja magát Kecskemét városát és az azt körülvevő szomszédos településeket is, melyek szoros kapcsolatban állnak a Várossal mind szociális, gazdasági és kulturális szempontból egyaránt. Ez a terület a Bács-Kiskun vármegye központi részét képezi, és magában foglalja a környező települések lakosságát is, akik a városba járnak dolgozni, tanulni vagy szolgáltatásokat igénybe venni.

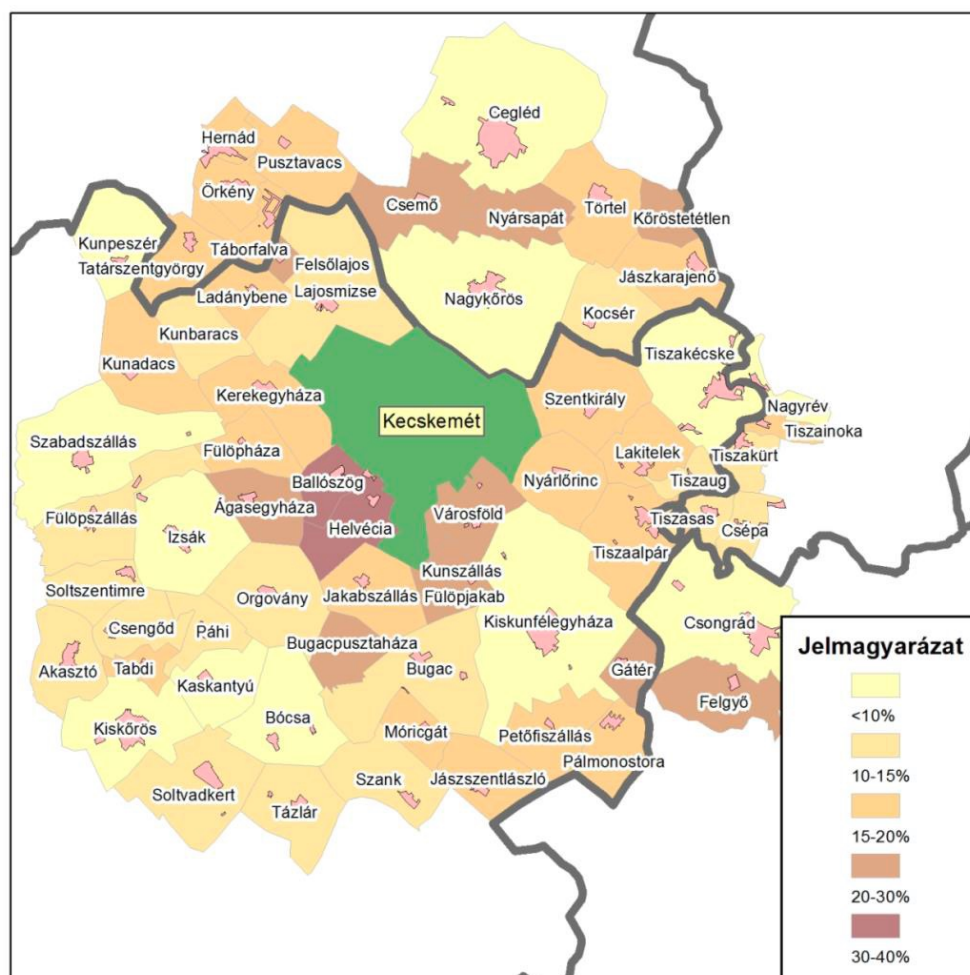
Közvetlen vonzáskörzet Kecskemét és a városhoz szorosan kapcsolódó települések, mint Hetényegyháza (5 075 fő), Kadafalva (2 643 fő), Matkó (403 fő), Méntelek (572 fő), Szarkás (134 fő), amik szinte már városrészekként funkcionálnak.

A 109 450 lakost (2024. jan. 01.) számláló város folyamatosan, országos átlagot meghaladóan fejlődik a helyi adottságoknak és az ide települő vállalkozásoknak köszönhetően. A rendszerváltás

Kecskemét a gazdasági szempontok mellett kulturális értelemben is a régió középpontja. A helybéliek és a turisták szórakoztatására szinte állandó jelleggel valamilyen vásárokat vagy rendezvényeket szerveznek a Város főterén. Jelentős, nemzetközi népszerűségnek is örvendő intézmények működnek Kecskeméten, melyek sok külföldi látogatót is idevonzanak.

Tágabb vonzáskörzetnek azok a települések tekinthetők, ahol a gazdasági és kulturális kapcsolatok még mindig erősek, de a távolság már nagyobb. Ide tartozhatnak például: Lajosmizse (12 191 fő), Nagykőrös (23 628 fő), stb.

A vonzáskörzet pontos meghatározása nehéz, mert a kapcsolatok dinamikusan változnak, és a települések gazdasági, szociális helyzete is befolyásolja ezt. Azonban a fent említett települések mindegyike valamilyen mértékben érintett Kecskemét vonzáskörzetében.



9

Fejlesztési potenciálok

A Dél-Alföld fejlődésében eddigi is komoly szerepet vállalt Kecskemét úgy vármegyeszékhelyként, mint a régió gazdasági és kulturális központjaként. Ezt a tendenciát csak tovább erősítette a Mercedes Benz Hungary gyárnak a városba települése. A gyár megjelenése nemcsak a Városra van pozitív hatással, hanem az agglomeráció fejlődéséhez is. Kecskemét országos viszonylatban is előnyösnek bizonyult a Mercedes-beruházás magyarországi gyártóbázisának kiválasztásában. Ennek következtében a Mercedes Benz Hungary magával vonzotta a kisvállalkozások fellendülésének lehetőségét, és ezáltal a vásárlóerő jelentős növekedését is.

A Városban a fejlesztési potenciálok mellett megjelentek további igények és elvárások is ezen fejlesztések megvalósítását illetően. A vasútállomás közvetlen környékét a korábbi városfejlesztési beavatkozások egyáltalán nem, vagy csak részben érintették.

A vasútállomás és az autóbusz pályaudvar összehangolására tervezett intermodális csomópont ezt kívánná kezelni. Az intermodális csomópont megvalósulásának köszönhetően egy új városközpont alakulna ki a környéken.

A korábbiakban már megvalósult fejlesztések is a városközpontnak a Nagykörút átellenes oldalára történő kiterjesztését eredményezték. Ennek következtében a vasútállomás és a Nagykörút között elhelyezkedő terület kiemelt kereskedelmi és szolgáltató zónává vált. Ezzel párhuzamosan mivel a gyalogos forgalom is minden irányba erősödik, a tervek szerint megvalósuló teresedés látná el a gyalogos csomópont feladatát.

Kecskemét kereskedelmi ellátottsága



4. ábra Kecskemét kereskedelmi ellátottsága (forrás: saját ábra)

Kecskeméten jelenleg egy klasszikus értelemben vett bevásárlóközpont működik: a belvárosban található Malom Központ. Hiányossága, hogy nem tud elegendő helyet biztosítani azon márkák számára, melyekre a helyi, fizetőképes lakosság részéről igény lenne.

Az Alföld Áruház, valamint a Centrum Áruház közvetlenül a városközpontban helyezkedik el. Vásárlói elsősorban 30 és 65 év közötti lakosok. A hagyományokat őrző üzletházak hiányossága, hogy a fiatalosabb, korszerűbb vonalat megtestesítő üzletek, márkák nem képviseltetik magukat, és a fiatalabb, 15 és 35 év közötti korosztály számára kevésbé nyújt kedvező vásárlási lehetőségeket.

Kecskeméten három hipermarket működik (két Tesco, egy Auchan), melyek a vizsgált létesítménytől kb. 4-6 kilométer távolságra fekszenek. A Város keleti peremén létesült a Metro áruház is az ismert termékkörrel, mely ugyanakkor főleg a vállalkozásokat szolgálja ki.

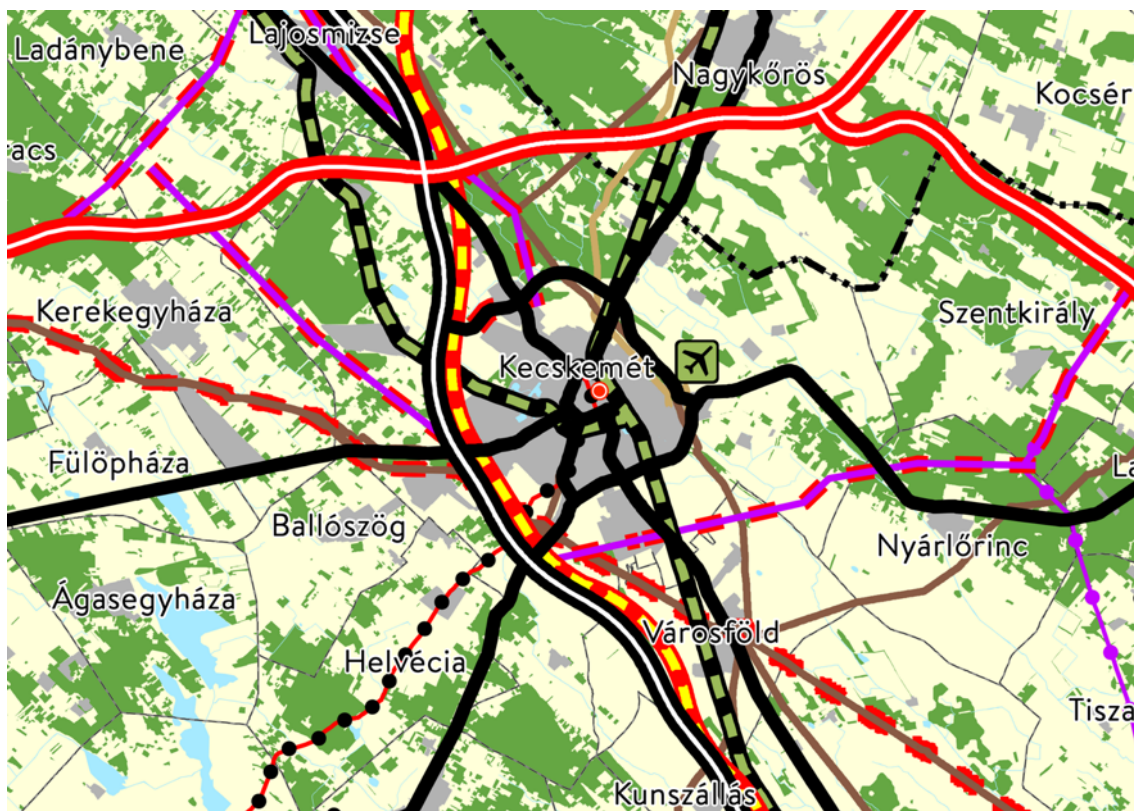
Élelmiszerüzletek tekintetében a Városban jelenleg még 4 SPAR supermarket, 2 SPAR Express, 1 DESPAR, 4 AILDI, 3 Lidl, 3 Penny Market, kisebb vagy nemzetközi szinten nem ismert élelmiszerüzlet található.

A Város kiskereskedelmi ellátottsága a fentiek alapján tehát közepesnek mondható. Több olyan hazai és nemzetközi piaci szereplő van, amelyek kifejezetten hiányoznak Kecskemét életéből, mivel nem áll rendelkezésre az igényeiknek megfelelő üzletterület, illetve bevásárlóközpont.

Területrendezési tervekkel való összhang

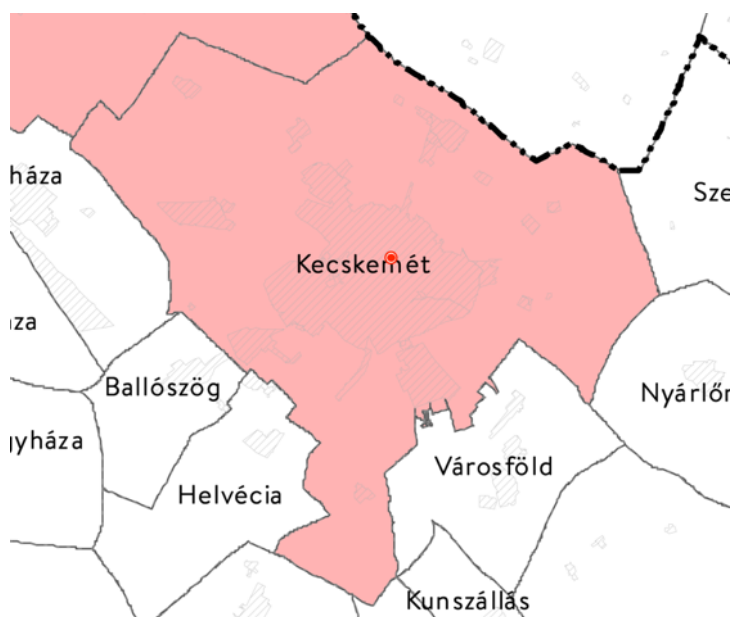
Az Országos Területrendezési Terv (OTrT)

Az Országos Területrendezési Tervet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény második része taglalja. A törvény 2. melléklete a beruházással érintett területet települési térségbe sorolja.



5. ábra Az Ország Szerkezeti Terve (forrás: MATrT 2. melléklete - részlet)

A törvény 3/4. melléklete szerint, mely a világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett településeket ábrázolja, Kecskemét egész területe „Világörökségi várományos területek által érintett település”.



6. ábra Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (forrás: MATrT 3/4. melléklete – részlete)

A törvény ide vonatkozó bekezdése kimondja:

„31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.”

A törvény 3/5. melléklete alapján Kecskemét egész területe „Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település”.



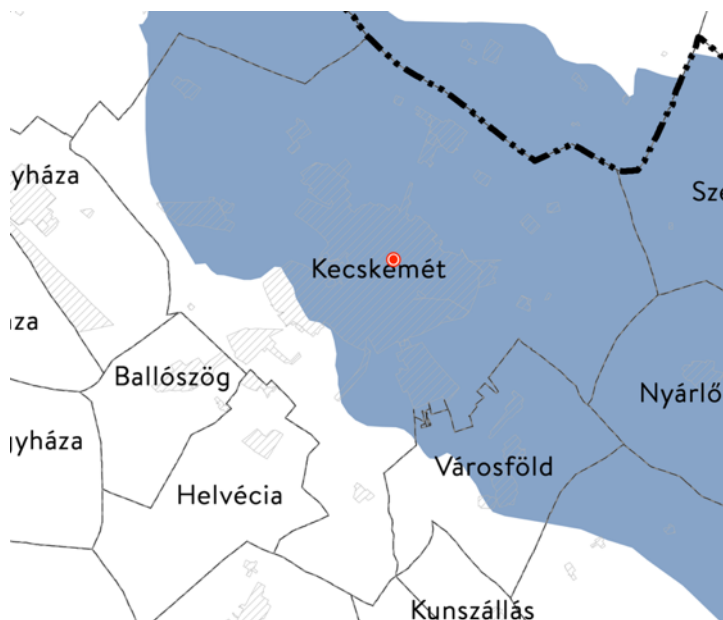
7. ábra Honvédelmi és katonai célúterület övezete (forrás: MATrT 3/5. melléklete - részlet)

A törvény ide vonatkozó bekezdése kimondja:

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.”

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozása

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek közül, a 4. melléklet értelmében, a vízminőség-védelmi terület övezete érinti a vizsgált területet.



8. ábra Vízminőség-védelmi terület övezete (forrás: MvM rendelet 4. melléklete - részlet)

A rendelet ide vonatkozó bekezdései szerint:

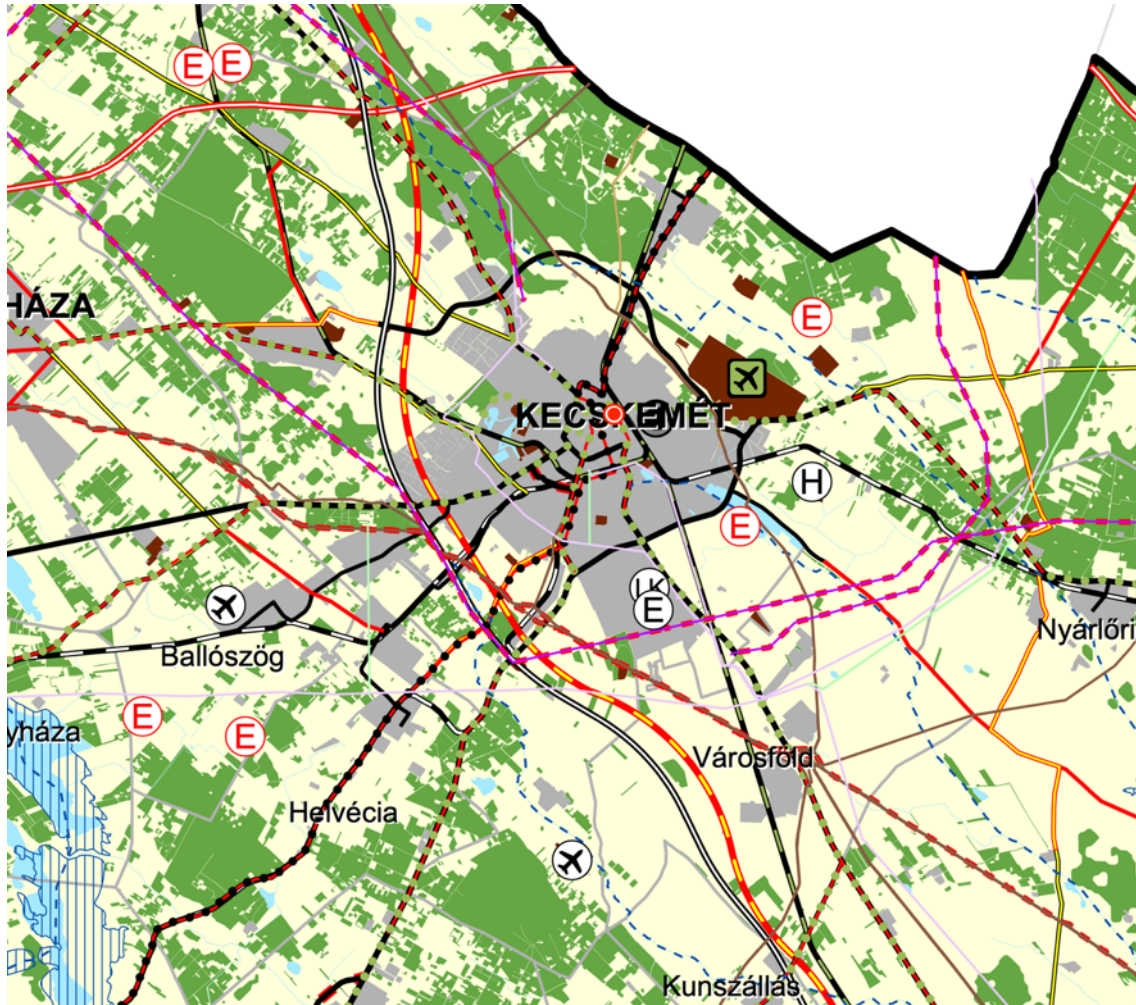
„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(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 tervezett beruházás során figyelembe kell venni a vízvédellel kapcsolatos előírásokat, melyeket a hatályos településrendezési eszközök fogalmazznak meg.

Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Terve (BKVmTrT)

Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről szóló Bács-Kiskun Vármegyei Önkormányzat Közgyűlése 2/2024. (II. 26.) rendelete állapít meg további területrendezési szabályokat. A hatályos terv illeszkedik az Ország Szerkezeti Tervéhez, melyet térségi elemekkel egészít ki.

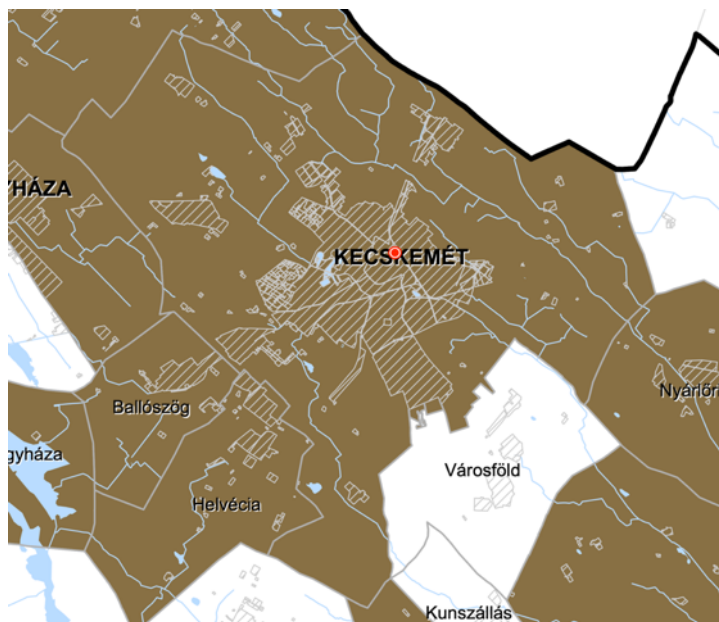


9. ábra Térség Szerkezeti Terve (forrás: BKVmTrT 1. melléklete - részlet)

A vizsgált terület mellett fut a meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya a meglévő országos vasúti mellékvonallal, valamint a tervezett országos kerékpárút törzshálózati vonala, a meglévő és tervezett térségi kerékpárvonallal.

BKVmTrT 3. mellékletét képző övezeti tervlapjai szerint az alábbi, korábban nem részletezett érintettségek állnak fenn:

A rendelet 3/9. melléklete szerint, mely az ásványi nyersanyagvagyon terület övezetét ábrázolja, Kecskemét egész területe „Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település”.



10. ábra Ásványi nyersanyagvagyon övezete (forrás: BKMvTrT 3/9. melléklete - részlet)

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.”

A rendelet 3/13. melléklete alapján Kecskemét egész területe „Városkörnyéki településegységek övezete által érintett település”.

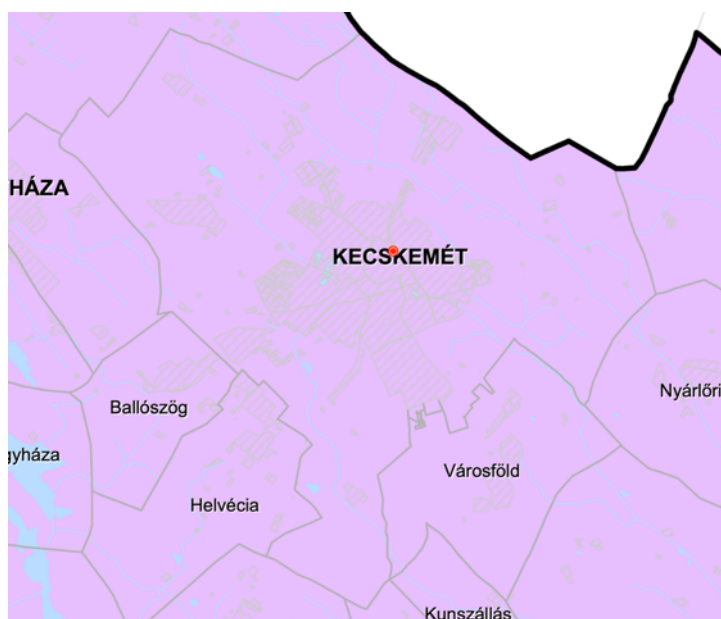


11. ábra Városkörnyéki településegységek övezete (forrás: BKMvTrT 3/13. melléklete - részlet)

A rendelet ide vonatkozó bekezdése szerint:

„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.”

A rendelet 3/15. melléklete alapján Kecskemét egész területe „Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete által érintett település”.



12. ábra Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete (forrás: BKMTrT 3/15. melléklete - részlet)

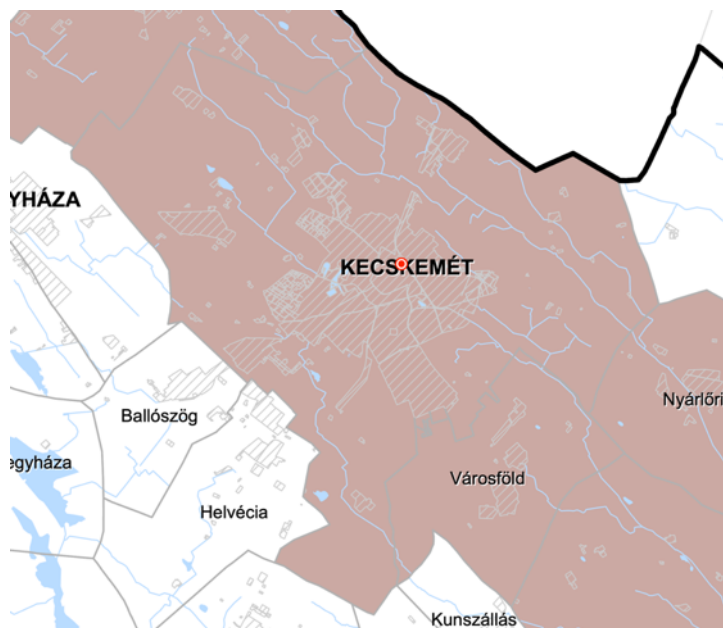
A rendelet ide vonatkozó bekezdései szerint:

„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.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kedvezmény igénybevételével érintett egyedileg meghatározott vármegyei övezetek és a kedvezmény érvényesíthetőségének területei:

b) A 3. melléklet 15. pontjában feltüntetett Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetébe tartozó Ágasegyháza, Ballószög, Bugac, Bugacpusztaháza, Felsőlajos, Fülöpháza, Fülöpjakab, Helvécia, Izsák, Jakabszállás, Kecskemét, Kerekegyháza, Kiskunfélegyháza, Kunszállás, Ladánybene, Lajosmizse, Lakitelek, Nyárlőrinc, Orgovány, Szentkirály, Tiszakécske és Városföld települések közigazgatási területén belül a gépjárműgyártási beszállítást szolgáló létesítmények számára alkalmazható, olyan, lehetőség szerint barnamezős területeken, amelyek nem terhelik a település lakókörnyezetét, és a környék településeiről közösségi közlekedéssel is jól elérhetők.”

A rendelet 3/18. melléklete alapján Kecskemét egész területe „Kötőtpályás gazdasági terület övezete által érintett település”.



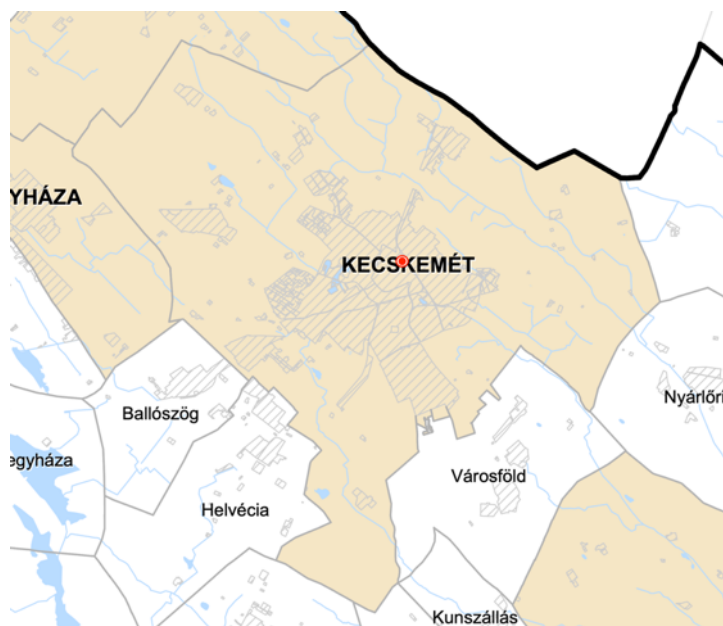
13. ábra Kötőtpályás gazdasági terület övezete (forrás: BKVmTrT 3/18. melléklete - részlet)

A rendelet ide vonatkozó bekezdése szerint:

„7. § (2) Az (1) bekezdésben foglalt kedvezmény igénybevételével érintett egyedileg meghatározott vármegyei övezetek és a kedvezmény érvényesíthetőségének területei:

e) A 3. melléklet 18. pontjában feltüntetett Kötőtpályás gazdasági terület övezetébe tartozó Bácsalmás, Bácsbokod, Baja, Balotaszállás, Csengőd, Felsőlajos, Fülöpszállás, Gátér, Harkakötöny, Jánoshalma, Jászszenzlászló, Kecskemét, Kelebia, Kiskőrös, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas, Kiskunmajsa, Kisszállás, Kunfehértó, Kunszentmiklós, Lajosmizse, Lakitelek, Mélykút, Nyárlőrinc, Petőfiszállás, Pirtó, Soltsszentimre, Soltvadkert, Szabadszállás, Tiszaalpár, Tiszakécske és Városföld 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.”

A rendelet 3/19. melléklete alapján Kecskemét egész területe „Az általános turisztikai fejlesztés övezete által érintett település”.



14. ábra Általános turisztikai fejlesztés övezete (forrás: BKMTrT 3/19. melléklete - részlet)

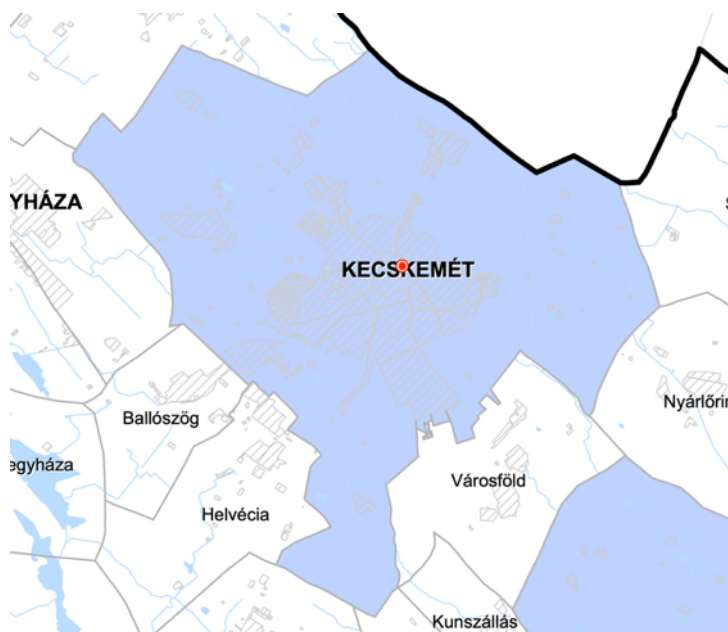
A rendelet ide vonatkozó bekezdései szerint:

„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 lakosságainak, 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.”

A rendelet 3/22. melléklete alapján Kecskemét egész területe „A gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete által érintett település”.



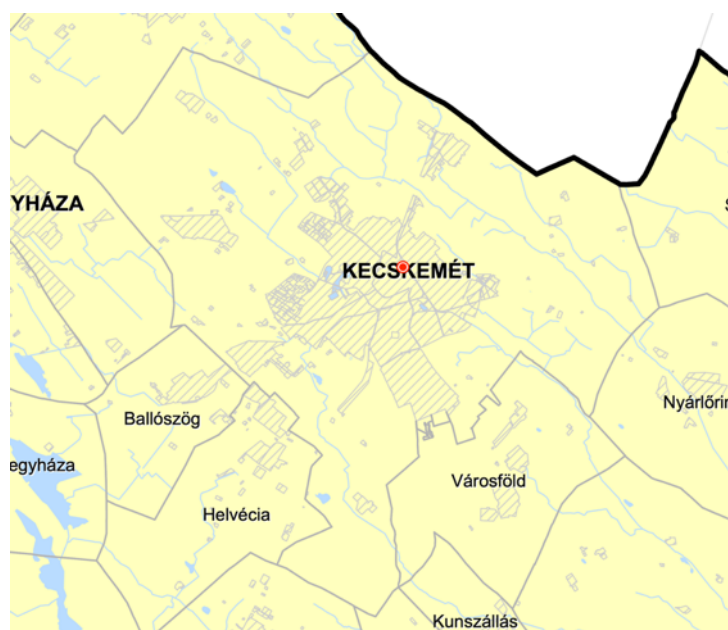
15. ábra Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete (forrás: BKVmTrT 3/22. melléklete - részlet)

A rendelet ide vonatkozó bekezdése szerint:

„8. § (2) Az (1) bekezdésben foglalt kedvezmény igénybevételével érintett egyedileg meghatározott vármegyei övezetek, és a kedvezmény érvényesíthetőségének területei:

d) A 3. melléklet 22. pontjában feltüntetett Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezetébe tartozó Dávod, Kalocsa, Kecskemét, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas, Kiskunmajsza, Kunszentmiklós, Lakitelek és Tiszaújváros 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”

A rendelet 3/25. melléklete alapján Kecskemét egész területe „Napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezete által érintett település”.



16. ábra Napelemek elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete (forrás: BKVmTrT 3/25. melléklete - részlet)

A rendelet ide vonatkozó bekezdése szerint:

„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:

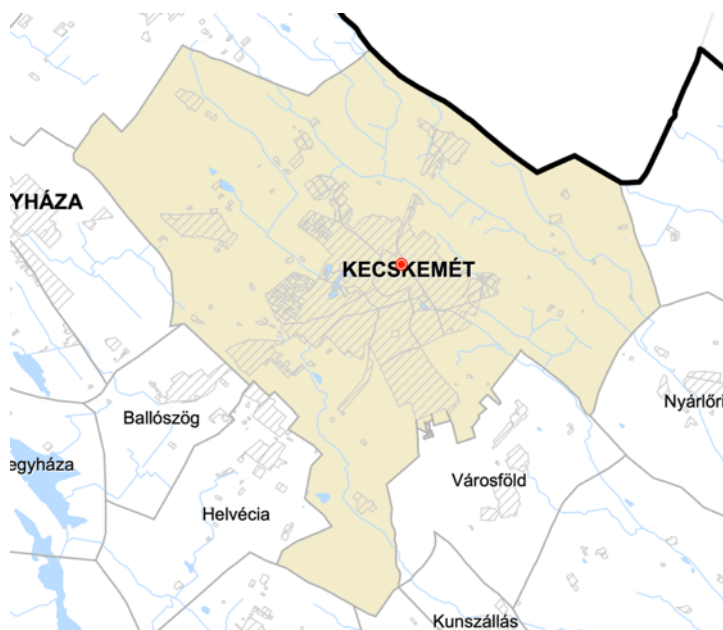
a) a kijelölés legfeljebb 10 AK/ha értékű mezőgazdasági, ide nem értve a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 9. § (2) bekezdésében szereplő esetet, vagy felhagyott külterületi korábban beépített területen történik,

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.”

A rendelet 3/26. melléklete alapján Kecskemét egész területe „A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezete által érintett település”.

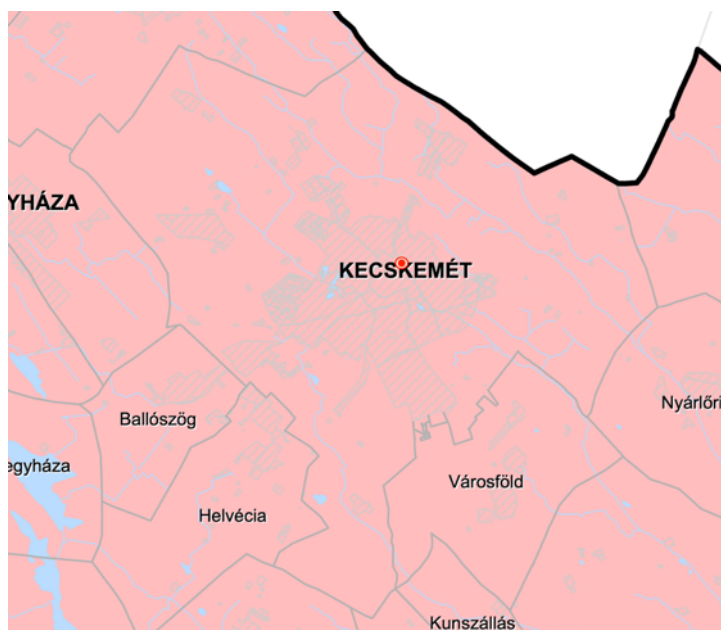


17. ábra Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet (forrás: BKVmrT 3/26. melléklete - részlet)

A rendelet ide vonatkozó bekezdése szerint:

„9. § (3) A 3. melléklet 26. pontjában feltüntetett Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet a lezárt termálvízutakkal rendelkező Akasztó, Balotaszállás, Dávod, Érsekcsanád, Jászszenlászó, Kalocsa, Kecskemét, Kiskőrös, Lakitelek, Mélykút, Szabadszállás, Tiszaécske 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.”

A rendelet 3/27. melléklete alapján Kecskemét egész területe „Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete által érintett település”.



18. ábra Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete (forrás: BKV mTrT 3/27. melléklete - részlet)

A rendelet ide vonatkozó bekezdése szerint:

„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.”

Településfejlesztési dokumentumokkal való összhang

Kecskemét Megyei Jogú Város Településfejlesztési Koncepciója (TFK)

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 126/2021. (XII.16.) határozata által elfogadott Településfejlesztési Koncepciójában meghatározásra kerültek a település átfogó fejlesztését szolgáló célok, melyek többek között:

- *A lakossági igényeknek megfelelő, magas szintű köz- és üzleti szolgáltatásokat, illetve ellátóhálózatot biztosító, szolgáltatásaiban fejlődő, széleskörű lakhatási kínálattal rendelkező, kapcsolatrendszerében és programkínálatában megújuló, a térségi szerepköreit folyamatosan bővítő város kialakítása („Szolgáltató város”).*
- *Városrészek közötti kapcsolatok erősítése, minőségi javítása, a városrészi alközpontok és szolgáltató területek funkcionális fejlesztése.*
- *Fenntartható városi mobilitás erősítése, a közösségi közlekedés, az elektromobilitás és a lágy közlekedési módok előtérbe helyezése.*
- *Lakhatási igények biztosítása, minőségi lakókörnyezet kialakítása, a társadalmi integráció, a közösségfejlesztés és népességmegtartás erősítése.*
- *A városi köz- és üzleti szolgáltatások fejlesztése, valamint az ezt kiszolgáló infrastruktúra színvonalának javítása, a város térségi szerepköreinek bővítése.*
- *A foglalkoztatás és munkahelyteremtés lehetőségeinek biztosítása, bővítése.*

Kecskemét közigazgatási területén belül 10, jól elkülöníthető városrészeket határolhatunk le, melyek a jellemző funkciók és az épített környezet karakterében is rendkívüli változatosságot mutatnak.



19. ábra Hunyadváros - Ceglédi út városrészi körzet lehatárolása (forrás: Kecskemét TFK)

A vizsgált beruházási terület Hunyadváros – Ceglédi út városrészben, azon belül is a Vasútparkban található. A Településfejlesztési Konceptió a következőképpen nyilatkozik a területről:

„Sajátos térrészt képvisel a Vasútkert és a Vasúti pályaudvar a közvetlen környezetében található volt KTE pálya fejlesztési területével, hiszen a vasúti pályatest a város szerkezetében jelentős elvágó hatással bír. (...) A kecskeméti vasúti pályaudvar és közvetlen környezete a város kiemelt fejlesztési területévé válhat, amely jelentős hatással lehet a szomszédos városrészek megújulására is. (...) A város keleti pereme és a vasút között – mintegy 600 méter hosszan – parksáv létesült (a mai Vasútpark), amely rövidesen a városlakók kedvelt pihenő- és szórakozóhelyévé vált. A Vasútpark területe a 20. század második felében mind rekreációs, mind kereskedelmi téren fokozatosan elvesztette a város életében betöltött korábbi fontos szerepét. A 2012-ben végrehajtott vasútkerti rehabilitáció újra megpróbálta feleleveníteni a tradíciókat. Napjainkban a településrész közlekedési funkciója a meghatározó. Itt található a város főpályaudvara, valamint a távolsági

autóbuszpályaudvar, melyek komplex fejlesztése várható. Kérdés, hogy a volt KTE pálya kereskedelmi és szolgáltatási funkcióra szánt területének sorsa miképpen változik, hiszen ez jelentős hatással lehet a városrész életére és városképi megújulására.”

A vasút melletti térség célmeghatározása a következő:

„A vasút menti térség legfőbb célja a közlekedési, illetve közlekedési módváltást segítő fejlesztések elindítása, a térség kereskedelmi és szolgáltatási szerepkörének erősítése, ennek részeként a vasút menti területek revitalizációja, új intermodális csomópont fejlesztése és a volt KTE pálya funkcionális megújulásának elősegítése, ezáltal a Rákóczi út gyalogos tengelyének méltó városképi lezárása. A komplex városrészi fejlesztések eredményeképpen megoldódhat a vasút melletti rendezetlen ipari és kereskedelmi ingatlanok helyzete, az intermodális csomópontot kiszolgáló út megépítésével megtörténhet az érintett Bethlen körúti szakasz tehermentesítése és XXI. századi városkép formálódhat az érintett területen.”

A lakásellátással összefüggő problémákkal és mennyiségi hiányokkal kapcsolatban a Településfejlesztési Konceptió az alábbiakat fogalmazta meg:

„a központi belterületen is jelentős építési tartalékok állnak rendelkezésre. Figyelembe véve a kompakt város kialakításának igényét, törekedni kell a lakásigények legalább 60%-ának ezen a területen történő kielégítésére.”

Bevásárló központok kialakításával kapcsolatban így nyilatkozik a TFK:

„A helyi szabályozásban már kidolgozásra kerültek a nagy forgalmat vonzó, s jelentős városképi, környezeti és piaci változásokat okozó bevásárlóközpontok építési (pl. volt KTE pálya területe a Kuruc körúton, Auchan fejlesztési terület a Homokbányán), illetve környezetalakítás és az adott városrészbe történő beillesztés feltételei, melyek továbbra is fenntartandóak. Elvárásként továbbra is fenn kell tartani a városrészi, területi adottságok tiszteletét, az építészeti és közterület-rendezési igényességet. Mérlegelni szükséges az új szabályozás kialakítása során, a zöldfelületek, zöld térfalak szerepének előírásszerű növelését, fenntartásuk biztosítását.”

A tervezett intermodális csomópont területéről a következőket írja aTFK:

„A Ceglédi út – Bethlen krt. – Szolnoki út – Vasútállomás által határolt területen tervezett részletes szabályozás már megszületett. A terület központi elhelyezkedése, városképi megjelenése és forgalomvonzó jellege okán azonban különleges figyelmet igényel. A tervezett beruházás különösen a kapcsolódó forgalmi irányok, közlekedési keresztmetszetek és kiszolgáló csomópontok, illetve a zöldfelületi (szükséges lenne a terület zöld jellegének a hangsúlyozása is, akár zöldfalak és a megmaradó zöldfelületek jelentős minőségi fejlesztésével) és környezetvédelmi vonatkozások (pl. zaj, rezgés légszennyezés) szempontjából vetnek fel szabályozási kérdéseket. Javasolható a terület három oldalú zártságának oldása, a Ceglédi út és a Kuruc körúti volt hűtőház közötti területen új, a vasúti sínekkel párhuzamos futású városi gyűjtőút kiépítése, a megnövekvő forgalom levezetésére.”

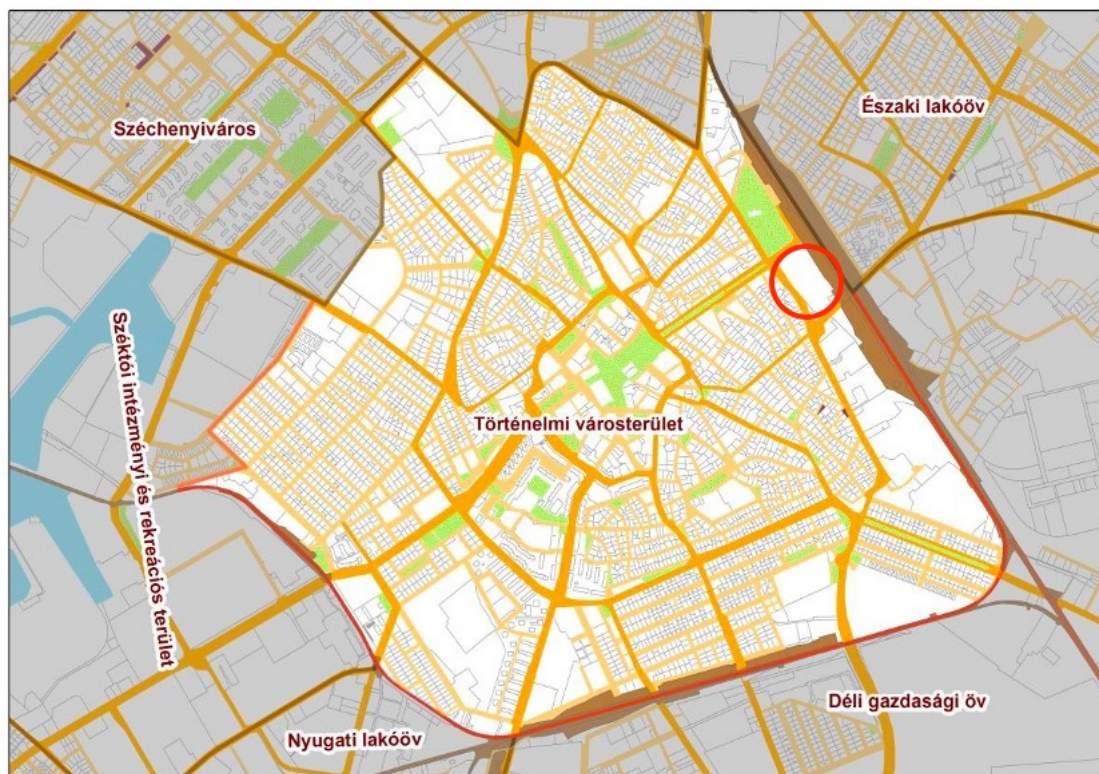
Kecskemét Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS)

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 218/2017. (X.26.) számú közgyűlési határozata által elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégiájában meghatározásra kerültek Kecskemét fejlesztési céljai, melyek közül kiemelendő:

„Kecskemét lakosságszámának növelésében, a fiatalok megtartásában meghatározó szerepet játszhat egy vonzó városi miliő kialakítása, új funkciók városba történő vonzásával, „okos” megoldások alkalmazásával (pl. a közlekedés, a közvilágítás korszerűsítés, a városi szintű energiahatékonysági intézkedések, az intelligens kártyarendszer, az e-ügyintézés területén),

magas szintű köz- és üzleti szolgáltatások biztosításával, a szabadidő tartalmas eltöltését lehetővé tevő intézmények és szolgáltatások fejlesztésével. (Élhető, tanuló város)”

Kecskemét közigazgatási területén belül 10 városfejlesztési körzetet határoz meg az ITS.



20. ábra Történelmi városterület (forrás: Kecskemét ITS)

A vizsgált beruházási terület a Történelmi városterületben található. A Településfejlesztési Stratégia a következőképpen nyilatkozik a területről:

„A lakónépesség korszerkezete alapján elmondhatjuk, hogy a Déli gazdasági öv mellett az egyik legkedvezőtlenebb korösszetételű terület a fejlesztési körzetek közül, hiszen a 0-14 éves lakosság aránya a körzet teljes népességéből (13,9%), a második legalacsonyabb, míg a 60 éven felüli lakosság arányát (24,1%) tekintve a második legmagasabb érték a városon belül. A két népszámlálás adatainak összevetéséből kiderül, hogy lassú, de egyértelmű előregedési folyamat zajlik a körzetben, amely – az adatok tanúsága szerint – jelenleg nem képes népességének megújítására. Ez is indokolja a városrehabilitációs akciók és a belvárosi épületállomány megújítását, a belvárosi élet vonzóbbá tételét.”

A vizsgált fejlesztés szükségességét tovább erősíti a Településfejlesztési Stratégiában a Rákóczi út és környékéről írtak:

„A Rákóczi út kialakítása a kecskeméti Főter 19. század végi kibővítésének jelentette szerves folytatását, és mindenekelőtt Kecskemét nagyvárossá válását volt hivatott reprezentálni. A „palotás sugárút” koncepcióját azonban nem sikerült maradéktalanul megvalósítani. A tengelyt lezáró új, reprezentatív főpályaudvar (indoház) nem készült el, de a városi „paloták” egy része helyett is csak jóval puritánabb lakóházak épülhettek. Az út a mai napig hordozza a részleges megvalósításból adódó terhes örökségét. A Rákóczi út – lezáratlansága miatt – jelenleg nem tudja betölteni a XX. sz. elején számára vizionált (reprezentatív felvonulási út) szerepet.”

A Város hosszútávú jövőképe a területről:

„A Szolnoki úti aluljárótól délre, a Kuruc körút és a vasút között elhelyezkedő terület, kedvező városszerkezeti helyzete folytán felértékelődik. A város kezdeményezi a térség funkcióváltását.”

A vizsgált városfejlesztési körzet célja:

„A hétköznapi igényeit színvonalas módon kielégítő, de egyúttal színes, egyedi és erőteljes városi élményt is nyújtó belváros megteremtése, amely képes túllépni a történelmi Fő tér keretein, előmozdítva a környező területek városképi, gazdasági és társadalmi megújulását.”

Fentiek alapján a tervezett fejlesztés összhangban van a Város településfejlesztési dokumentumaival.

Településrendezési tervekkel való összhang

Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve (TSZT)

A hatályos Településszerkezeti Terv a 288/2015 (XII. 17.) számú közgyűlési határozat által került elfogadásra. A TSZT alapján a tervezéssel érintett terület VI jelű intézményi vegyesterület, melyet településközponti vegyes területek, különleges beépítésre szánt intermodális csomópont terület és közlekedési terület határol.

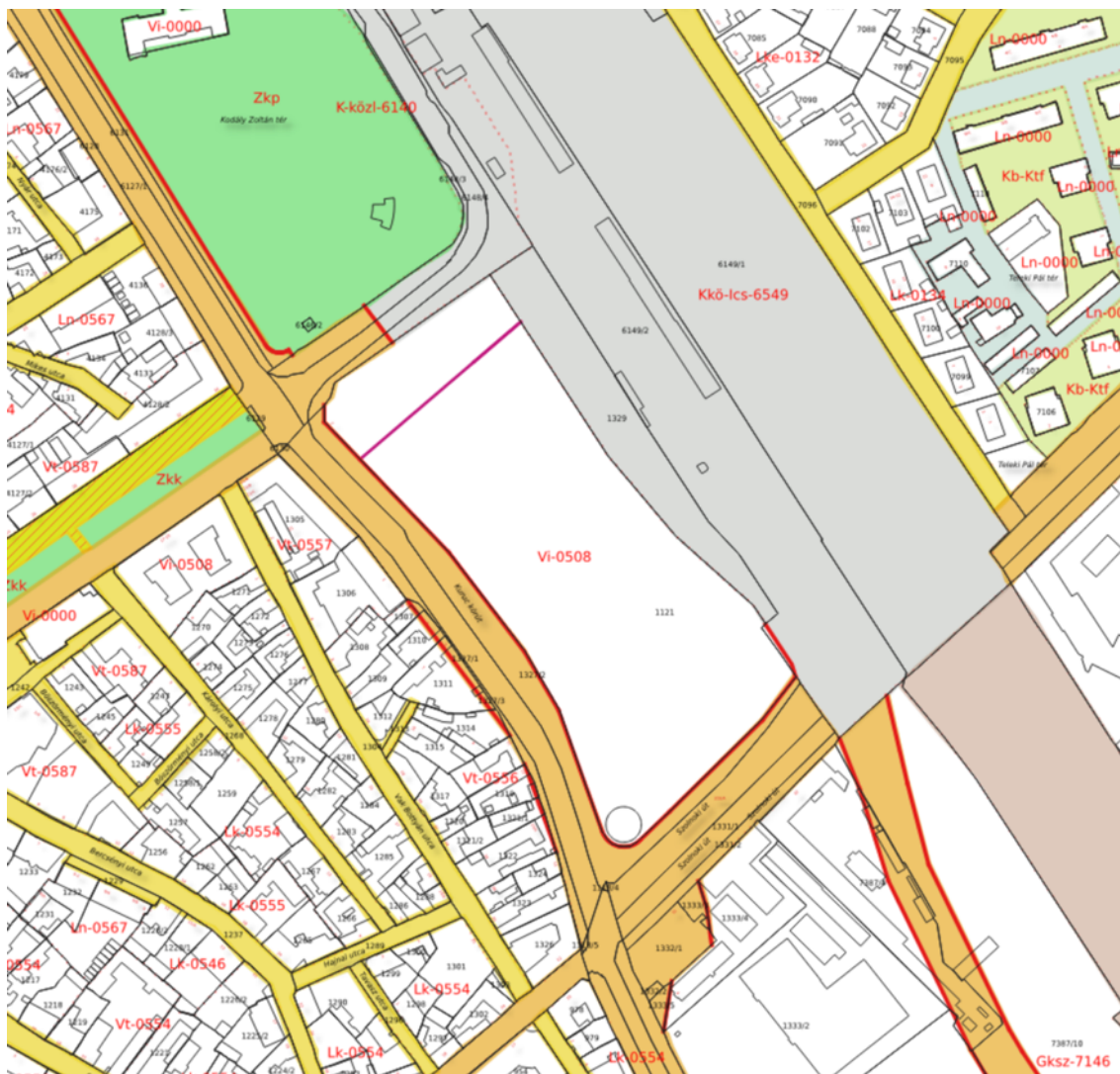
A vizsgált terület és a vasút között új helyi gyűjtőút megvalósítása tervezett a Város részéről. Nyugatra és Délre egy-egy fontosabb szintbeni csomópont található.



21. ábra Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve - részlet

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete és annak 1. számú melléklete – Szabályozási Terv – **Vi-0508** jelű építési övezetbe sorolja a vizsgált területet, míg a szomszédos 1329 hrsz.-ú önkormányzati terület építési övezete **Kkö-lcs-6549**.



22. ábra Szabályozási Terv - részlet

A HÉSZ 2. számú melléklete alapján a következő övezeti határértékek vonatkoznak a beruházás által érintett területre:

Övezeti jel	legkisebb kialakítható telekméret négyzetméterben	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke százalékban	megengedett legnagyobb épületmagasság méterben
Vi-0508	kialakult	zárt sorú	kialakult	16
Kkö-lcs-6549	1200	zárt sorú	40	gazdasági, K-Mű területek épületmagassága 43. § (2) szerint, K-En területek épületmagassága 44.§ (14) szerint

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

„42. § (2) A Vi jelű intézményi területen lakás a földszinti épületrész kivételével elhelyezhető.

(3) A Vi jelű intézményi területen, ahol a megengedett beépítettség legfeljebb 30%, a zöldfelület legkisebb aránya 50 %. A telek épület és burkolt felület által el nem foglalt szabad területét egybefüggő, rendezett zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.”

„58. § (1) A Bethlen krt. – Szolnoki út – K-közl-ICS jelű övezet – Vasútkert által határolt területen lévő Vi jelű övezetben

a) a Szabályozási Terven jelölt közhasználatú vegyes forgalmú területen terepszint feletti építmény csak az intermodális csomópont funkciójához kapcsolódóan, annak kiszolgálására létesíthető,

b) a Szabályozási Terven jelölt közhasználatú vegyes forgalmú területen kizárólag az intermodális csomópont működését, valamint a bevásárlóközpont megközelítését szolgáló terepszint feletti építmény, közlekedési létesítmény, berendezés helyezhető el,

c) a telek teljes területe térszint alatt beépíthető.

(2) A K-közl-ICS jelű különleges közlekedési intermodális csomópont területen elhelyezhető terepszint alatti, terepszint és terepszint feletti építmény, amelyek a közlekedést és a közlekedők ellátását szolgálják, valamint posta, vasútüzemi és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló közmű és parkoló.

(3) A K-közl-ICS jelű területen

a) az épületek és építmények kialakítása telekhatárhoz nem kötődik,

b) a közművesítettség mértéke részleges,

c) előkert nincs,

d) a terepszint feletti építmény legfeljebb 40 % telekbeépítettséggel létesíthető

e) a terepszint alatt a beépíthetőség nem korlátozott,

f) a Szabályozási Terven jelölt építési helyen belül csak az intermodális csomópont épületei helyezhetők el,

g) egyéb építmény az övezet területén a forgalombiztonságra figyelemmel bárhol elhelyezhető,

h) a szabályozási terven jelölt út céljára szabadon tartandó, be nem építhető telekrészek területén csak közlekedésirányító berendezések helyezhetők el, a sávba épület, épületrész nem nyúlhat be,

i) a kialakítható legkisebb telekterület 1200 m²,

j)

k) a kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke 0 %.

59. § (1) 195 Az OTÉK 42. §-ában előírt parkolóhely szükségletet nem lakó vagy üdülő rendeltetés esetén a teljes közigazgatási területen 0,5-szeres szorzóval kell figyelembe venni, kivéve

a) ahol nem kell telken belül parkolóhelyet biztosítani

aa) a Szabadidőközpont (Nyíri út – 10973 hrsz-ú névtelen utca – 10967/2 hrsz-ú út – III. Béla körút – a lajosmizsei vasútvonal – Csabay G. körút által határolt) területét,

ab) az Arborétum területét (09/3, 014/2 és 014/3 hrsz-ú telkek),

ac) a Rudolf laktanya műemlék épületekkel beépült magterületét,

ad) a Nagykőrösi utca – Wesselényi utca – Rákóczi út – Koháry körút által határolt tömböt és

ae) a Kecskeméti Katona József Nemzeti Színház (a továbbiakban: színház) telkét,

b) ahol 0,25-szoros szorzót kell alkalmazni

ba) a Rudolf laktanya Olimpia utca és Izsáki út felőli sávjait,

bb) az Izsáki úti volt kórház tömbjét (10211/2, 10211/3, 10212 hrsz-ú telkek) és

bc) a Rákóczi út – Kuruc körút- Bem utca - Vak-Bottyán u. által határolt területet.

(1a) Lakás, üdülő önálló rendeltetési egysége után nem védett területen egy, védett területen a kialakult állapotot értékelve legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(2) Lakás kivételével amennyiben az előírt parkolóhely szükséglet telken belül nem biztosítható, 500 méteren belül más építési telken a hiányzó parkolóhely településrendezési szerződés alapján pótolható. Az 500 méteren belüli közterületi pótlási lehetőség kizárólag önkormányzati, egyházi vagy állami érintettségű fejlesztések esetén vehető figyelembe."

Örökségvédelem

Világörökségi és világörökségi várományos terület

A világörökségi helyszíneket a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény taglalja. A törvény alapján Kecskemét területén világörökségi érintettség nem áll fenn.

A világörökségi várományos helyszíneket a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet taglalja. A rendelet alapján Kecskeméten található világörökségi várományos helyszín [Lechner Ödön művei – Városháza (hrsz. 1.)], azonban a tervezési területet ilyen helyszín nem érinti.

Műemlék, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

A Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett Védett ingatlanok lekérdező felülete (<https://www.oeny.hu/oeny/veding/>) és az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a beruházással érintett terület nem műemlék, műemléki jelentőségű terület vagy műemléki környezet.

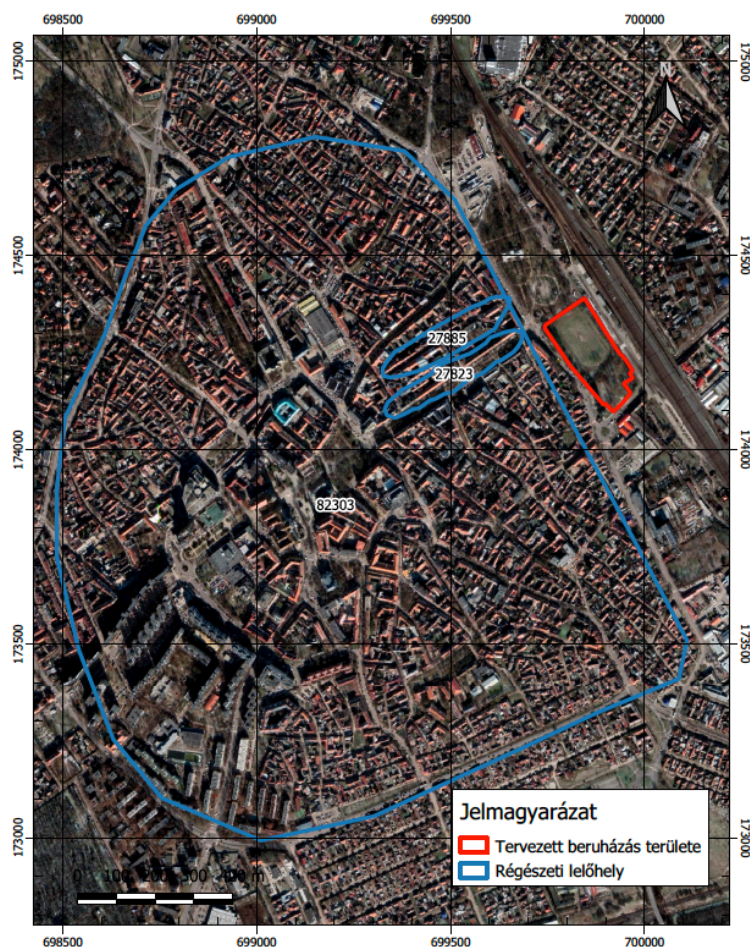
Régészeti lelőhely

A Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett Védett ingatlanok lekérdező felülete (<https://www.oeny.hu/oeny/veding/>) és az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a fejlesztési terület nem régészeti lelőhely.

A tervezési területen 2021-ben Előzetes Régészeti Dokumentáció készült, próbafeltárás nélkül.

Az ERD az alábbi megállapításokat tette:

A közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a múzeumi adattári, szakirodalmi, térképészeti kutatások során, a tervezett beruházás által érintett területen és 200 méter széles övezetében 3 ismert (nyilvántartott) régészeti lelőhelyhez kapcsolódó adatot gyűjtöttünk.



23. ábra Régészeti lelőhelyek ismert kiterjedése
(forrás: Kecskemét ERD, Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zrt.)

A régészeti értékvizsgálat során a tervezett beruházás területén nem azonosítottunk régészeti lelőhelyet, ellenben mivel az állandó fedettség miatt nem tudtunk a területen terepbejárást végezni, de a környékről ismert régészeti adatok alapján nagy eséllyel számítani lehet régészeti jelenségek előkerülésére, ezért az ERD II. fázisában próbafeltárás elvégzését javasoljuk a régészeti érintettség meghatározása érdekében.

A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem azonosítottunk olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni.

A Korm. R. 36. § (2) bekezdés alapján a gépi és kézi földmunkát a régész irányítása mellett kell végezni, olyan munkagép (gumikerekes forgókotró, iszapoló vagy rézsűző kanállal) alkalmazásával, amely alkalmas a régészeti jelenségek jelentkezői szintjén a régészeti tükörfelület kialakítására.

A szükséges próbafeltárásokat a régészeti rétegsor aljáig kell elvégezni (Kötv. 21. § (2)).

Helyi védelem alatt álló építészeti örökség, településképvédelem

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét megyei jogú város településképének védelméről szóló 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelete alapján a vizsgált ingatlanon tervezett beruházás nem érint helyi védelem alatt álló építészeti örökséget.

Beépítési terv

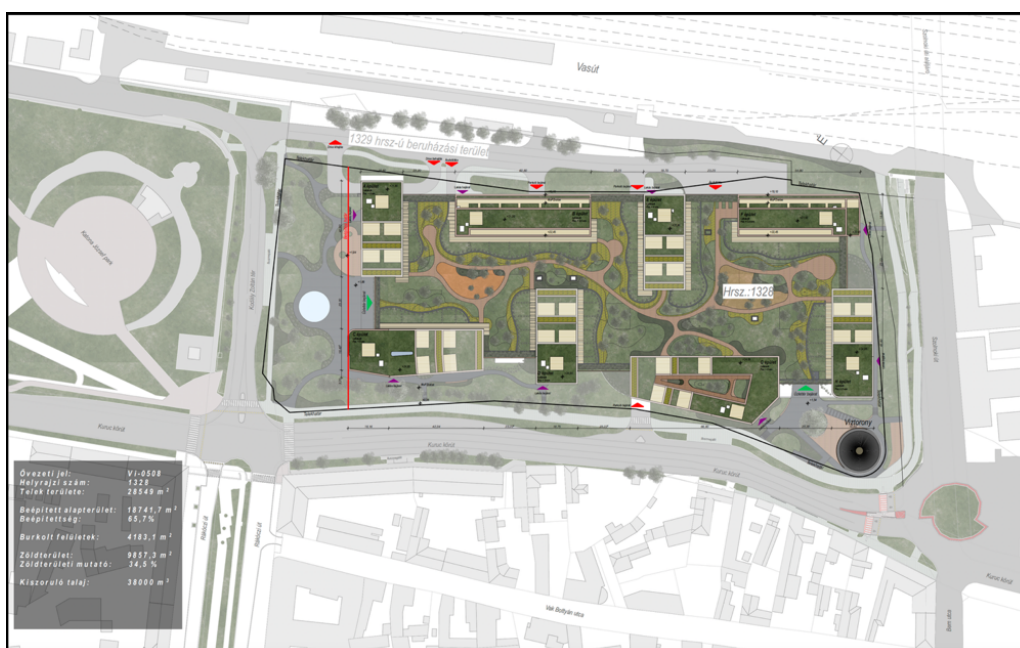
Beépítési javaslat

A fejlesztési terület beépítési koncepciója igyekszik figyelembe venni a telek jelenlegi adottságait. A megrendelő által beépíteni kívánt terület jelenleg zöldterületként a városszövet része. További adottság a fejlesztési területen található víztorony.



24. ábra Kecskemét morfológia - meglévő, tervezett

Az építészeti alapkoncepció egy olyan épületkomplexum tervezése, amely két egymástól jól elkülönülő zónára osztható. A terepszinten kerülne elhelyezésre egy kereskedelmi és szolgáltató egységeket magába foglaló zóna, míg e felett, ettől teljesen elkülönítve a lakó zóna 8 tömbbel, melyek a megrendelői igény szerint nagyságrendileg 392 db lakást foglalnak magukba. Ezen tömbök reagálnak a terület adottságaira, töredezettségével lekövetik a Kuruc körút ívét. Magasságuk változásával egy pulzáló teret hoznak létre. A tömbök markánsan kiemelkednek a kereskedelmi funkció visszahúzásával.



25. ábra Tervezett helyszínrajz

A 100 % mértékű beépíthetőség a pincészínten megengedett, a felszíni építmények helyét a szabályozási vonalak, illetve a vasútpark felől kötelező építési vonal rögzítik. A beépítési javaslat figyelembe veszi az építési vonalat, ezzel biztosítva a kiteresedést és a minőségi közhasználatra átadott gyalogos felületeket. Így az ingatlant a belvárossal összekötő Rákóczi út impozáns lezárást kap. Az épületegyüttes homlokzati falsíkja a telekhatártól visszahúzásra került. A földszinti épületrész egybefüggő térfalként jelenik meg.

	Előírás	Tervezett	me.
Beépített terület	max.: 28 549	18 741,7	m ²
Beépítettség	max.: 100	65,65	%
Építménymagasság	max.: 16	15,80	m

A tervezett kialakítás megjelenésében, funkcionalitásában jól illeszkedik a környezetéhez, a településképet, településkaraktert negatív irányba nem befolyásolja, környezetének építészeti értékeit nem veszélyezteti.

A beruházás megvalósítása nem befolyásolja a szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségeit, rendeltetését és léptékét. Védett természeti érték a tervezett kialakítás közelében nincs.

Zöldfelületek kialakítási módja

A tervezési koncepció alapfelvetése a – lehetőségekhez mérten – minél intenzívebb zöldfelületek és növényzet kialakítása. A beépített területen kívül, az épület körül zöldfelületek, közösségi pihenő- és találkozóhelyek kerültek kialakításra. Ezen felül a teljes beépített területen tervezői szándék volt a telek korábbi, zöldfelületi funkciójának a visszaidézése. Így született meg a „lebegő kert” ötlete, amely elválasztó zónaként szolgál a két fő funkció, a kereskedelmi és szolgáltató, valamint a lakó funkció között. Ez a privát zöldfelület a lakópark közösségének élhetőségét, a humánusabb környezet megteremtését kívánja szolgálni. Az aktív életmód biztosítása érdekében kialakításra kerültek edzésre alkalmas felületek, pihenőfelületek.



26. ábra Zöldfelületi mutató

A Kuruc körúti, valamint a vasút felőli fasor megtartása a lehetőségekhez mérten tervezett, de további fásítás is megvalósításra kerül.

Közlekedési és parkolási rend

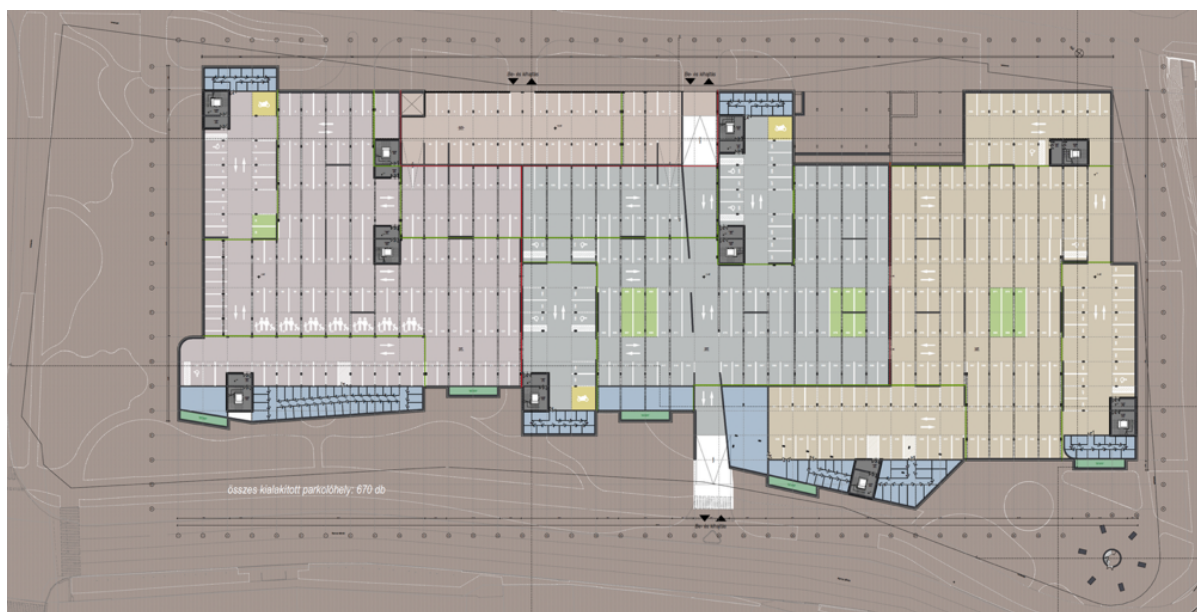
A ház autós megközelítése két irányból történik. A Szolnoki út felől a Kuruc körúton érkezők jobbra kis ívben érik el a parkolót, valamint a parkolóból kihajtva a Kuruc körúton szintén jobbra kis ívben távoznak a Kodály Zoltán tér irányába. A Kuruc körutat több sávon történő átközlekedés nem terheli. Másik lehetőség a vasút felőli oldalon történő megközelítés és távozás, a Kodály Zoltán térről, illetve térre. A parkoló szinten a ház alatt átközlekedés van.

A ház vasút felőli oldalának Kodály Zoltán tér felőli sarkán helyet kapott egy Drive jellegű vendéglátó egység, mely szintén a Kodály Zoltán tér felől érhető el.

A földszinti kereskedelmi és szolgáltató központ két gyalogos megközelítéssel rendelkezik. A Kodály Zoltán térről, valamint a Víztorony körül kialakított térről is megérkezhetünk a központba. Gyalogosátkelővel rendelkező keresztezéseken keresztül, a telek közvetlen határán fekvő buszmegállókat is beleértve a széles, burkolt járdákat igénybe véve egészen a főbejáratig juthatunk.

Az üzletek feltöltése az épületegyüttes mögötti vasúti pálya felől történik, így a fő közlekedési útvonalon nem akadályozza a haladást.

A lakóegységek mindegyike rendelkezik teljesen privát földszinti lépcsőházzal, így biztosítva a lakótömbök közvetlen megközelítését, függetlenül a kereskedelmi és szolgáltató központtól. Ezen lépcsőházak természetesen a pincészintről is megközelíthetőek, így az autós érkezés és távozás is folytatható közvetlenül az egyes lakótömbökből.



27. ábra Tervezett parkolósínt

Teljes elválasztásra került a kereskedelmi funkciót használók, valamint az itt élők parkoló zónája. Kereskedelmi egység alatti parkolósínt dedikáltan csak lakók számára van fenntartva, közvetlen közlekedéssel a lakásokhoz. Az épületegyüttes vasút felőli oldalán került kialakításra egy fél szint eltolásos parkolóház kiemelten a kereskedelmi és szolgáltató központba érkező vendégek számára. A lakók a parkolósínt a Kuruc körútról - jobbra kis ívben - valamint a vasút felőli oldalról érhetik el, míg a kereskedelmi funkciót használók kizárólag a vasút felőli oldalról közlekedhetnek. Így a két funkció megközelítése - és maga a parkolás is - egymástól zavartalanul működik.

Tervezett a parkoló kialakítása korszerű a fenntarthatóságot és környezettudatosságot előtérbe helyezendő beruházásokkal számol, úgymint korszerű világításrendszer, elektromos töltőállomások kialakítása, zárt, fedett kerékpártárolók felállítása, sorompó rendszer kivitelezése.

A terület közösségi közlekedésének ellátottságát helyi- és helyközi autóbusz járatok, valamint vonatok biztosítják. A Kuruc körúton közvetlen buszmegállók helyezkednek el, valamint a fejlesztés keretén belül új buszmegálló is létesülne a Kodály Zoltán téren.

Látványvizsgálat





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

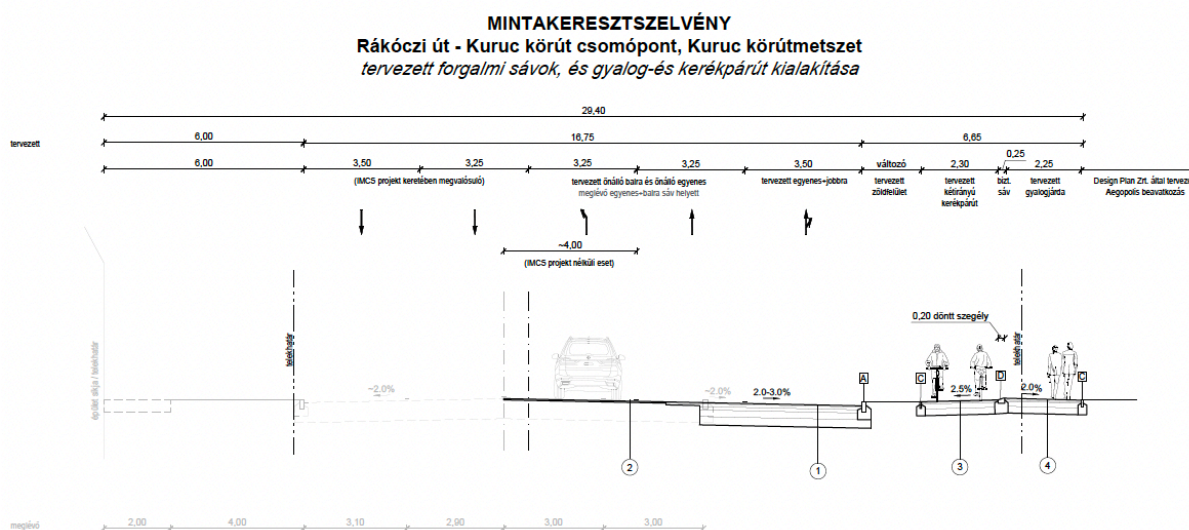
Közlekedési infrastruktúra

A tervezési terület határa észak-nyugati irányban a Bethlen körút-Rákóczi út csomópontja és a Katona József park, észak-keleti irányban a vasút területe, délen pedig a Szolnoki úti körforgalom.

A Bethlen körút és Kuruc körút Szolnoki útig terjedő szakasza jelenleg 2x2 sávossal kialakítású. A Bethlen körút Vasútkert felőli oldalán kerékpárút vezet egészen a Rákóczi útig. A Kuruc körúton a Rákóczi úttól pedig gyalog- és kerékpárút vezet tovább a Szolnoki úti körforgalomig.

A Rákóczi út tengelyében, a 2x1 sávossal Kodály téri útból jelenleg egy murvás P+R parkoló válik ki, a felhagyott iparvágányok és a beavatkozási terület között elhelyezkedve.

A körúton a sávok szélessége 3,00-3,25 m, a burkolat szélessége 12,50 m körüli, a burkolat állapota helyenként töredezett, javításokkal tarkított, kisebb kátyúk is előfordulnak. A Kodály Zoltán téri út burkolata rossz állapotú.



28. ábra Rákóczi út - Kuruc körút csomópont, Kuruc körút metszet

A fejlesztés során figyelembe lett véve a kapcsoló „Kecskemét Megyei Jogú Város intermodális csomópont fejlesztése projekt kapcsán előkészítési és tervezési feladatok ellátása” tárgyú (továbbiakban IMCS) projekt műszaki tartalma is.

A Bethlen körút és Kuruc körút az IMCS projektnek megfelelően szélesítésre kerül a tárgyi beruházás által érintett szakaszán. A jelenlegi ~3,00 m széles sávok helyett az út kategóriájának, forgalmának megfelelő, szabványos 3,25 m szélességű forgalmi sávok létesülnek. A szélesítés a körút észak-keleti oldalán történik. A túloldalon a kiemelt szegély helyszínrajzilag és magasságilag is a helyén marad (a távlatban is). A Kuruc körúton a beavatkozás a Szolnoki úti csomópontjában található turbó körforgalomhoz csatlakozik. A jelen beruházásban érintett oldalon, kb. a meglévő telekbehajtó és buszmegálló közelében kerül kialakításra a lakásokhoz tartozó parkolók ki- és behajtója, jobbra kanyarodó sávval (buszmegállóval kombinálva) és gyorsításávval kiegészítve.

A Bethlen körút–Kuruc körút–Rákóczi út jelzőlámpás csomópontja is átépül. A körút mindkét ágán, továbbá a Kodály Zoltán téri úton is külön balra kanyarodó sáv létesül.

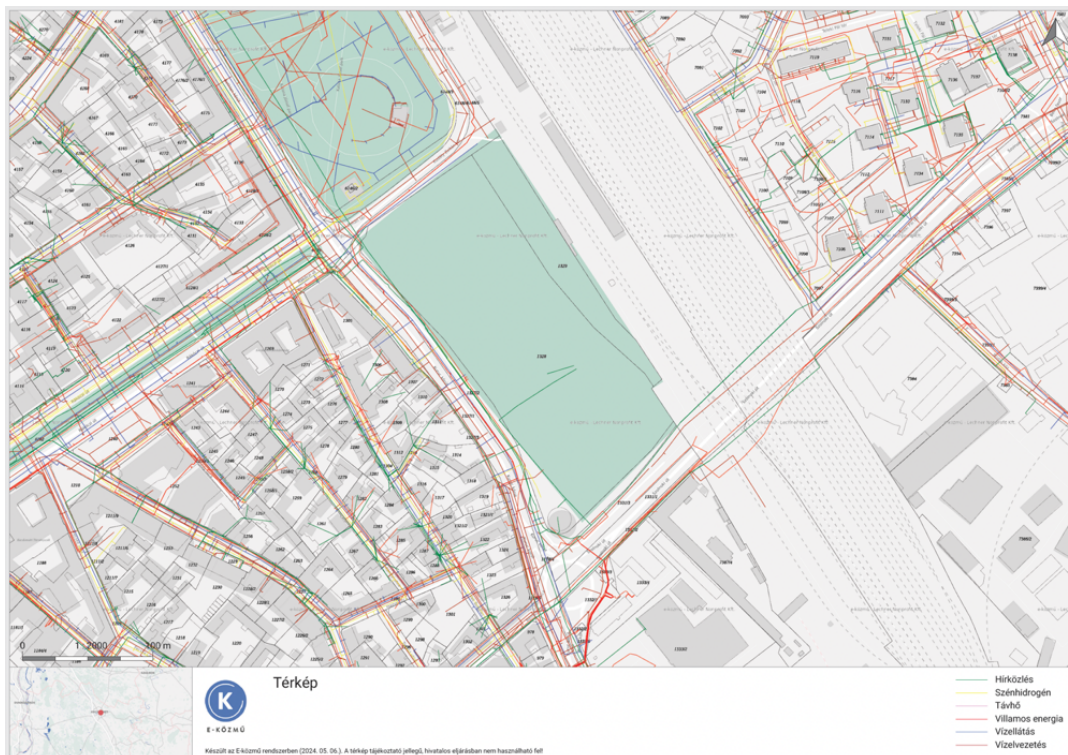
A tervezett kiszolgáló út a Vasútkert dél-keleti sarkánál, a Kodály Zoltán téri úton újonnan kialakított csomóponttól indul és a vasúttal, valamint az IMCS projektben megvalósuló P+R parkolóval (meglévő murvás parkoló) párhuzamosan halad, a tervezett épület délkeleti árufeltöltő területének megközelítéséig. Ezen út biztosítja a gyorsétterem „drive”-jába és az üzletek, valamint lakások parkolóiba történő ki- és beközlekedést is.

A tervezési területen 1 meglévő autóbuszmegállót (folyópályás) érint a fejlesztés a Kuruc krt. északi oldalán. A beruházás során ez áthelyezésre kerül, buszöböl kialakításával (jobbra kanyarodó sávval kombinálva).

Továbbá a Kecskeméti Közlekedési Központ kérésére új dupla megállóhely kerül kialakításra buszöbölben a Kodály Zoltán téri út déli oldalán.

Az új létesítmény környezetében vázrogzításra alkalmas kerékpártárolók kerülnek elhelyezésre.

Közmű infrastruktúra



29. ábra Közmű térkép (forrás: E-KÖZMŰ)

A terület jelenleg rendelkezik az alábbi közműellátottsággal:

- vízellátás (Bácsvíz Zrt.)
- csatornázás (Bácsvíz Zrt.)
- vezetékes földgázellátás (MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt.)

Vízellátás

A terület számára egy közös vízbekötés tervezett, amelyet a telek észak nyugati oldalán a Kodály Zoltán téren vagy a Kuruc körúton húzódó ivóvíz gerincvezetékéről tervezzük lekötni. A telekhatárnál kerül elhelyezésre a vízmérő akna a fővízmérővel. A vízmérő aknából külön almérőkön keresztül biztosított a belső oltóvíz és a locsolóvíz igény is. A közmű gerincvezetékre történő rákötés pontos pozíciója a kiviteli tervezési fázis során kerül meghatározásra a szolgáltatóval egyeztetett módon.

Gázellátás

A létesítmény számára egy közös gáz bekötővezeték tervezett. A gázbekötés a pláza és a lakóépületek fűtési, valamint használati melegvíz igényét biztosító gázkazánok ellátásához szükséges. A tervezett leágazó vezeték a Kuruc körúton lévő gázelosztó vezetékéről kerül lekötésre. A telekhatár közelében kerül elhelyezésre a nyomásszabályozó- és mérőállomás. A pláza és lakóépületek kazánjainak gázfogyasztásának mérésére almérők létesülnek. A gázelosztó vezetékre történő rákötés pontos pozíciója a kiviteli tervezési fázis során kerül meghatározásra a szolgáltatóval egyeztetett módon.

Szennyvíz elvezetés

A létesítményben keletkező szennyvizek több gravitációs rendszerrel gyűjtjük össze, amelyek minél rövidebb nyomvonalon kerülnek elvezetésre a közcsatornába. A csatlakozások a Kodály Zoltán téren, a Kuruc körúton és a Szolnoki úton lévő közterületi gerincvezetéseken kerülnek kialakításra. A közmű gerincvezetékre történő rákötések pontos pozíciója a kiviteli tervezési fázis során kerül meghatározásra a szolgáltatóval egyeztetett módon.

Csapadékvíz elvezetés

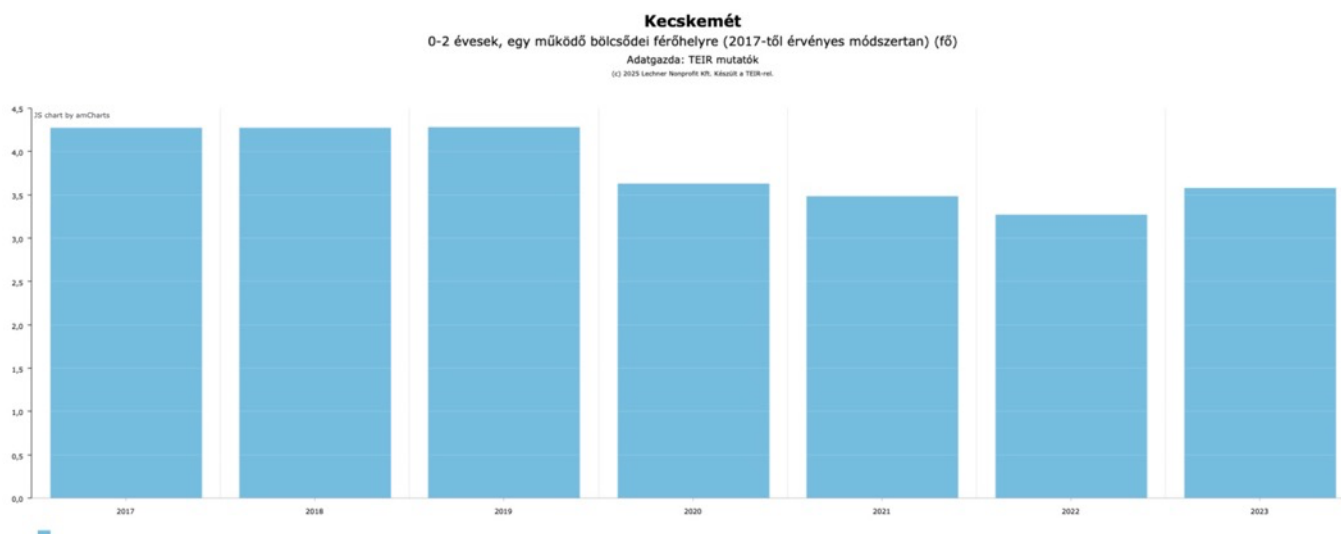
A tetőn és burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket gravitációs rendszerrel gyűjtjük össze, amelyek minél rövidebb nyomvonalon kerülnek elvezetésre a közcsatornába. A csatlakozások a Kodály Zoltán téren, a Kuruc körúton és a Szolnoki úton lévő közterületi gerincvezetéseken kerülnek kialakításra. A közmű gerincvezetékre történő rákötések pontos pozíciója a kiviteli tervezési fázis során kerül meghatározásra a szolgáltatóval egyeztetett módon. Amennyiben a szolgáltató előírja, a csapadékvíz közcsatornába történő késleltetett bevezetésére zápor tároló létesül.

Humáninfrastruktúra

A tervezett beruházás következtében a lakosságszám gyarapodása várható, így a humáninfrastruktúra fejlesztését is vizsgálni szükséges.

Bölcsődei alapellátás 11 önkormányzati feladatellátási helyen, 818 férőhellyel működik. A Mercedes-Benz gyár saját bölcsődéjében további 28 gyermek ellátását teszi lehetővé, valamint a „Silencio” Hitközség bölcsődéje 48 kisgyermeket fogadhat.

2023-as adatok alapján egy működő bölcsődei férőhelyre 3,58 kisgyermek jut.



30. ábra 0-2 évesek, egy működő bölcsődei férőhelyre (fő) (forrás: TEIR mutatók)

Az elmúlt évtizedben Kecskeméten szélesedett az óvodai kínálat. Fejlesztésbe kezdtek az egyházak és magánóvodák is alakultak. Az új, nem önkormányzati fenntartású óvodák megnyitásával bővültek az óvodai férőhelyek, ezzel szemben az óvodáskorú gyermekek létszámának folyamatos csökkenése figyelhető meg.

Az alábbi táblázat az óvodakötelessé váló gyermekek számának folyamatos csökkenését mutatja be:

2024/2025 nevelési év	2025/2026 nevelési év	2026/2027 nevelési év	2027/2028 nevelési év
(2020.09 2021.08. között született gyermekek)	(2021.09 2022.08. között született gyermekek)	(2022.09 2023.08. között született gyermekek)	(2023.09 2024.08. között született gyermekek)
1022	966	952	821

A családi otthonteremtési kedvezménynek köszönhetően átalakultak a területi igények is. Egyes városrészek rohamos fejlődésnek indultak, ahol az óvodai ellátást igénylők száma évről évre növekedik, ugyanakkor a belvárosi óvodákba beiratkozó gyermekek számában csökkenés mutatkozik.

Kecskemét területén három nagy, önkormányzati fenntartású óvoda egység található, a Corvina Óvoda, a Ferenczy Ida Óvoda, valamint a Kálmán Lajos Óvoda.

A három intézmény 26 feladatellátási hellyel, ezen belül 110 csoporttal várja a kisgyermeket.

Ezen felül 18 egyéb (egyházi vagy magán) fenntartású intézmény működik a városban.

A 2025/2026. nevelési évben az önkormányzat fenntartásában működő három óvoda 2660, a nem önkormányzati fenntartású óvodák 1422 gyermek számára biztosítják az óvodai ellátást. Így a városban összesen 4082 gyermek óvodai ellátására van lehetőség. Jelenleg az önkormányzati fenntartású óvodákban 207 szabad férőhely áll rendelkezésre.

A beruházás által érintett ingatlan a 02. óvodai körzetbe, a Mátis Kálmán utca 4. szám alatt található Ferenczy Ida Óvodához tartozik. A Ferenczy Ida Óvoda a 2025/2026. nevelési évben 7 feladatellátási helyen 785 (számított létszám 836) gyermek óvodai ellátását biztosítja.

A Ferenczy Ida Óvoda Mátis Kálmán Utcai Óvodája (Mátis Kálmán utca 4.) 5 óvodai csoportban 119 gyermek részére biztosít férőhelyet. Jelenleg az óvodában a szabad férőhelyek száma 25.

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Levegőtisztaság-védelem



31. ábra Pontforrások helyszínrajza (forrás: Aegopolis lakópark, Kecskemét hrsz: 1328 előzetes vizsgálat)

A tervezett fejlesztés részeként 3 új pontforrás telepítése tervezett P1-P3 azonosítóval. A technológiai leírásban foglaltak szerint a 3 db pontforrás gázkazánokhoz fog kapcsolódni.

A P1 jelű pontforráshoz négy darab, egyenként 195 kW névleges hőteljesítményű gázüzemű kazán csatlakozik, kaszkád rendszerű elrendezésben. A kazánok együttes beépített hőteljesítménye 780 kW. Az égéstermék-elvezetés közös, d350 mm átmérőjű kéményen keresztül történik.

A P2 pontforráshoz három darab, egyenként 195 kW névleges teljesítményű, szintén kaszkád rendszerű gázkazán csatlakozik. A rendszer teljes beépített hőteljesítménye 585 kW, és ezek az égéstermék-elvezetést szintén közös elvezetőn keresztül juttatják ki a környezetbe.

A P3 jelű pontforrás paraméterei megegyeznek a P1 pontforrással: itt is három darab, kaszkádkapcsolású, 195 kW teljesítményű gázkazán működik, hasonló égéstermék-elvezetéssel.

Az emissziós értékek nem okozzák a jogszabályban meghatározott emissziós határértékek meghaladását.

A közlekedő utak mentén a forgalmi eredetű légszennyezőanyag kibocsátás kismértékű változása várható, mely azonban a legközelebbi lakóterületek vonatkozásában továbbra is az egészségügyi határérték alatt marad.

Közvetlen hatásterület a kivitelezés fázisában kialakuló levegőtisztaság-védelmi hatásterület, telekhatárolt számítva 78 méternek adódott.

A modellezési eredmények alapján, a létesítmény kapcsán a legnagyobb levegőtisztaság-védelmi hatásterület a NOX vonatkozásában alakul ki. A NOX kibocsátáshoz tartozó maximális hatásterület 83 méter.

Közvetett hatásterületként a létesítmény által generált közlekedés környezetre gyakorolt hatásai vizsgálhatók. A forgalom lebonyolítására használni tervezett közlekedő utak számított hatásterületében a növekmény mindösszesen maximálisan 1 méternek adódik.

Felszíni és felszín alatti víz, talaj

Haváriás eseményként a munkagépek, tehergépjárművek meghibásodása feltételezhető. Ilyen esetekben a talaj és felszín alatti víz hidraulika olaj-, vagy üzemanyag szennyezése lehetséges. A környezetterhelés megakadályozása érdekében a szennyező forrás megszüntetését, hibaelhárítás, szennyezőanyag felitatását, a szennyeződött talaj eltávolítását, cseréjét szükséges haladéktalanul megkezdeni.

A felszín alatti víz és a földtani közeg szennyeződésének megelőzése érdekében szükséges a kivitelezési munkálatok során keletkező hulladékok megfelelő tárolása, gyűjtése, ártalmatlanító szervezetnek történő átadása.

Az olajjal szennyeződhetők területeken (parkoló felületek) a pontszerűen összegyűjtött csapadékvizek CE minősítésű záportúlfolyós olajleválasztón keresztül kerülnek bekötésre a csapadékvíz csatornába. A tisztaterületi csapadékvizek előtisztítás nélkül vezethetők be csapadékvíz csatornába.

A területen a kivitelezés és az üzemelés időszakában egyaránt biztosított lesz a kárelhárítás általános eszközállománya a haváriás események (baleset, gépborulás, stb.) esetére.

Természet és tájvédelem

A tervezési terület és a hatásterület már urbanizált környezetben helyezkedik el. A teljes környezet jelenleg is erősen zavart ruderalis élőhelyekkel jellemezhető. A beépítésre szánt helyszín teljes egészében mentes mindenféle természetes vagy természetközeli élőhelytől. A létesítmény környezetében sem fordulnak elő stabilizálódott, vagy legalább értékesebb fajokat magukba foglaló ruderalis elemekkel rendelkező területek. Az élőhelyek természeti állapotának romlása, és ezzel együtt az élővilág életfeltételeinek kedvezőtlenebbé válása, elsősorban az elmúlt évek során intenzíven ható antropogén tényezőknek tudható be. A tervezési terület tágabb környezetében is hiányoznak még a jó természetességű élőhelyek.

A tervezési terület és a hatásterület urbanizált és közlekedési területekkel érintkező táj. A tervezett létesítés és a későbbi üzemelés élővilág-védelmi szempontból becsült hatásterülete nagyjából megegyezik. Az üzemelésnél figyelembe kell venni a valószínűsíthetően megnövekedő forgalomból és az üzemeléssel együtt járó zavarást, a rezgés, zaj- és porterhelést, valamint a fényszennyezést.

A tervezési terület és környékének, illetve az élővilág-védelmi becsült hatásterület növény- és állatvilágát leginkább az adekvát élőhelyeken a térségben általánosan elterjedt tág tűrésű, eurinök fajok képezik. A területhez szorosan kötődő, arra egyedileg jellemző, illetve különösen értékes vagy fokozottan védett növény és állatfaj tartós megtelepedése az érintett területen kizárható. Tekintettel

jelenlegi állapotukra és környezetükre, a tervezési területen és annak környezetében előforduló élőhelyeknek a természetvédelmi értéke igen csekély.

A tág térségben található országos jelentőségű védett természeti területekre, helyi jelentőségű védett természeti területekre és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekre (Natura 2000) a jelentős távolságnak köszönhetően, a tervezett létesítés és az üzem későbbi működtetése értékelhető természetvédelmi hatással nem lesz. A térségben kijelölt nemzeti ökológiai hálózat elemeire várhatóan semlegesek lesznek a létesítéssel és az üzemeltetéssel együtt járó olyan hatások, mint a várhatóan jelentős fényszennyezés.

Klímaadaptáció

A beruházás kapcsán nem várható jelentős változás a környezet adaptációs képességében. Megfelelő előre tervezés mellett a létesítményre a változó klimatikus viszonyok várhatóan nem fejtenek ki számottevő hatást.

Hulladékgazdálkodás

A létesítményben keletkező hulladékok gyűjtése, megfelelő engedéllyel rendelkező hasznosító, vagy ártalmatlanító szervezetnek történő átadása biztosított lesz. Az üzemeltető be fogja tartani a vonatkozó jogszabály szerinti előírásokat, teljesíti a kötelezettségeket.

Zajvédelem és rezgésvédelem

A közlekedési utakon generált többlet forgalom kapcsán az alábbiak állapíthatóak meg:

- A kivitelezés időszakában:
 - A jelenlegi forgalmi adatok és érvényes sebesség határok mellett a vizsgált Kuruc körúton alapállapotban is a határértékek túllépése feltételezhető a legközelebbi védendő ingatlanok kapcsán. A kivitelezés során generálódó forgalom ezen terhelést számításaink szerint nem módosítja érzékelhető mértékben.
- Az üzemeltetés időszakában, illetve a távlati időszakban
 - A jelenlegi forgalmi adatok és érvényes sebesség határok, illetve burkolatjellemzők mellett a zajvédelmi határértékek túllépése feltételezhető az érintett útszakaszok esetében referencia távolságban és a legközelebbi védendők esetében is alapállapotban.
 - Az üzemelés során és a távlati időszakban generálódó forgalom ezen terhelést számításaink szerint érzékelhető mértékben nem módosítja. A várható maximális növekmény 0,2 dB-nek adódott a nappali időszakban, mely az emberi érzékelés határa (0,5 dB) alatt marad.

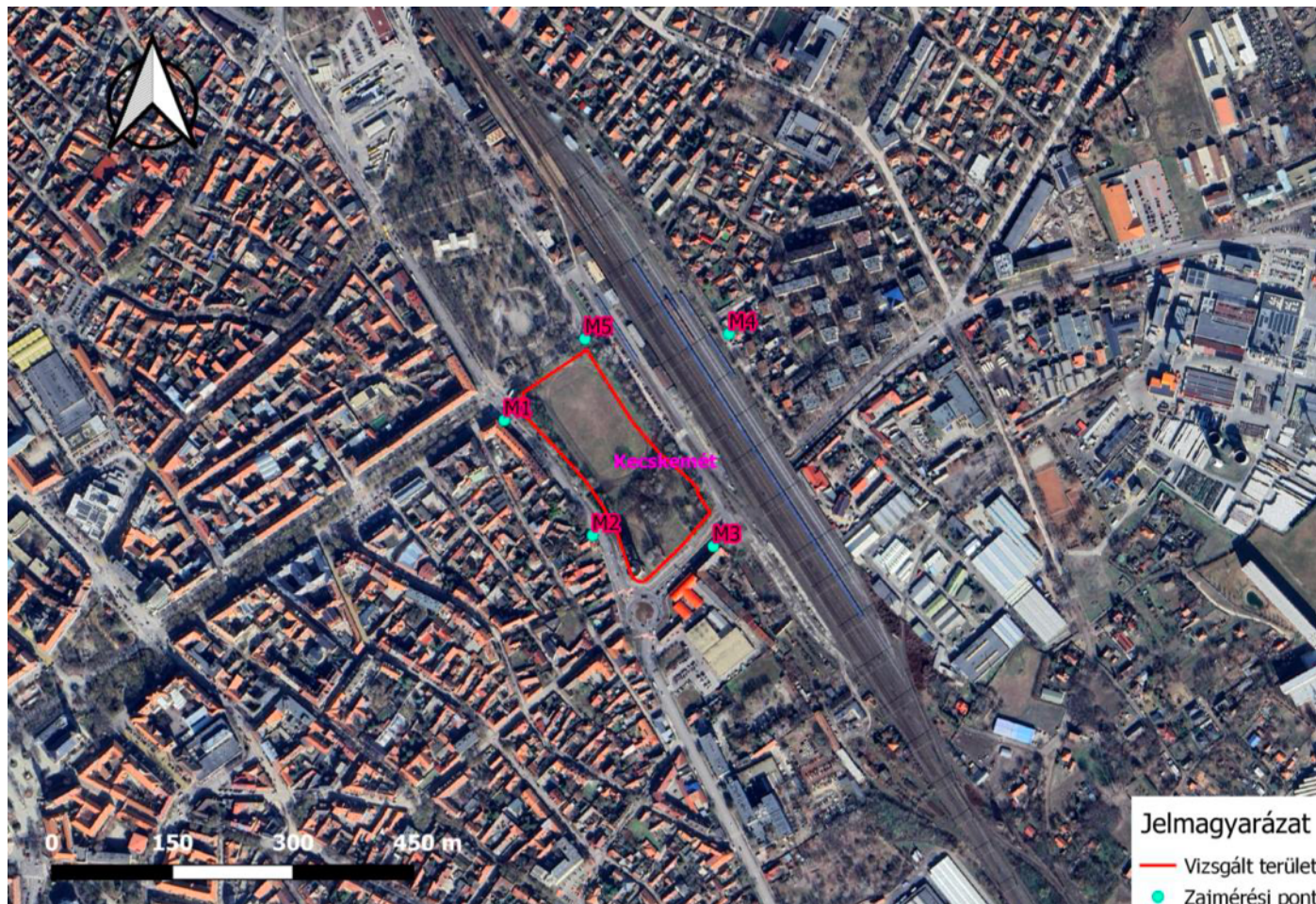
Az üzemelés időszakában a tervezési területen gépészeti berendezésekhez kapcsolódó pont- és vonalszerű források, illetve felületi forrásként jelentkező mélygarázs kapuk, valamint parkoló telepítése tervezett.

A számítási eredmények alapján a vizsgált pontokon a létesítmény tartani tudja a zajvédelmi határértékeket.

A számítási eredmények alapján kijelenthető, hogy a létesítmény egyetlen vizsgált ponton sem okozza a zajvédelmi határérték túllépését.

A kivitelezési tevékenység várhatóan 1 évnél hosszabb időt vesz igénybe, de az éjszakai időszakban kivitelezés nem tervezett. Erre tekintettel a zajvédelmi határérték a legközelebbi védendő vonatkozásában 60 dB. A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § a) pontjának előírásai alapján a létesítmény zajvédelmi szempontú hatásterületének (a környezeti zajforrás hatásterületének) határa az a vonal, ahol a zajforrástól származó zajterhelés 10 dB-lel kisebb, mint

a zajterhelési határérték, ha a háttérterhelés is legalább 10 dB-lel alacsonyabb, mint a határérték. A háttérterhelés maximális mértéke kevesebb, mint 50 dB, tehát, a kormányrendelet 6. § a) pontjának előírásai alapján szükséges meghatározni a hatásterület, amennyiben ezen területen belül védendő található. A számított hatásterület 415 méternek adódik az 50 dB érték figyelembevétele mellett.



32. ábra Mérési pontok (forrás: Aegopolis lakópark, Kecskemét hrsz: 1328 előzetes vizsgálat)

Az üzemeltetés időszakában a zajvédelmi hatásterület a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § a) pontjának előírásai szerint, az éjszakai időszakot is érintő üzemelésre tekintettel 35 dB lenne, tekintettel azonban arra, hogy a háttérterhelés az M1-M3 pontokon a háttérterhelés 35 dB-nél magasabb (M1: 35,4 dB, M2: 35,4 dB, M3: 36,4 dB), a háttérterhelés ezen pontok esetében a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § b) pontja figyelembevételével a háttérterheléssel megegyező. Az M4-es ponton a háttérterhelés éjjeli időszakban 33 dB, így ezen pont esetén a hatásterület a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § a) pontja szerint került meghatározásra.

Az így végrehajtott lehatárolás szerint a létesítmény üzemelés időszakában várható zajvédelmi hatásterülete a telekhatártól számítva maximálisan 435 méterben határozható meg, mely a területtől keleti-északkeleti irányba terjed ki.

A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Jelen beruházás a hatályban lévő településtervezési változtatásával, módosításával nem jár, új szabályozási javaslat igénye nem merül fel.

KECSKEMÉT_AEGOPOLIS_LAKÓPARK
H – 6000 KECSKEMÉT, KURUC KRT.
HRSZ.: 1328

RÉSZLETES ISMERTETÉS

Építészeti kialakítás

A vizsgált ingatlan a Bács-Kiskun vármegye székhelyéül szolgáló Kecskemét városában található. Kecskeméti viszonylatban a telek a belváros peremén, a nagy forgalmat bonyolító, négysávos Kuruc körút és a városközpont forgalmát kivezető Szolnoki út kereszteződésénél található.

Az ingatlant dél-nyugati oldalról a Kuruc körút, déli-keleti oldalról a Szolnoki út, észak-keleti irányból a kecskeméti vasútállomás és a hozzá kapcsolódó vasúti sínek, továbbá északi-nyugati oldalról a Kodály tér határolja. Az ingatlant a belvárossal a Rákóczi út köti össze.

A tervezési területet lakóingatlanok, ipari létesítmények, vasúti sínek övezik. A szomszédos park átellenes oldalán, a vasútpályaudvar szomszédságában helyezkedik el a buszpályaudvar, ahonnan számos helyi járat mellett valamennyi helyközi, távolsági járat is indul, illetve érkezik.

A terület jelenleg az egykor víztoronyként működő építményt leszámítva beépítetlen, minden oldalról fák és bokrok szegélyezik.

A 100 % mértékű beépíthetőség a pinceszinten megengedett, a felszíni építmények helyét a szabályozási vonalak, illetve a vasútpark felől kötelező építési vonal rögzítik. A beépítési javaslat figyelembe veszi az építési vonalat, ezzel biztosítva a kiteresedést és a minőségi közhasználatra átadott gyalogos felületeket. Így az ingatlant a belvárossal összekötő Rákóczi út impozáns lezárást kap. Az épületegyüttes homlokzati falsíkja a telekhatártól visszahúzásra került. Szomszédos épület hiányában a zárt sorú beépítés úgy érvényesül, hogy a földszinti épületrész egybefüggő, zárt térfalként, megszakítás nélkül jelenik meg. Az épület illeszkedik a Kodály Zoltán tér felőli építési vonalra, és érinti a Szolnoki út felőli telekhatárt.

Az építészeti alapkoncepció egy olyan épületkomplexum tervezése, amely két egymástól jól elkülönülő zónára osztható. A terepszinten kerülne elhelyezésre egy kereskedelmi és szolgáltató egységeket magába foglaló zóna, míg e felett, ettől teljesen elkülönítve a lakó zóna 8 tömbbel, melyek a megrendelői igény szerint nagyságrendileg 392 db lakást foglalnak magukba. Ezen tömbök reagálnak a terület adottságaira, töredezettségével lekövetik a Kuruc körút ívét. Magasságuk változásával egy pulzáló teret hoznak létre. A tömbök markánsan kiemelkednek a bevásárló funkció visszahúzásával.

A lakóegységek 8 épülettömbbe kerültek kialakításra, ezen tömböket igyekeztünk úgy elhelyezni, hogy az itt élők egymást minél kisebb mértékben zavarják. A "lebegő kertre" néző lakóegységek mindegyike rendelkezik konzolos erkélylemezzel, melyekkel azok élhetőségét kívántuk növelni. A lakótömbök kialakításának koncepciója alapján a felsőbb szinteken nagyobb lakások kerültek elhelyezésre, melyekhez privát tetőtertek kapcsolódnak. A lakóegységek különböző méretűek és különböző kialakításúak a különféle igények kielégítésére.

A lakótömbökben négy alaptípusú lakást igyekeztünk elhelyezni, a különböző családi élethelyzetek teljes értékű kielégítése céljából. Az L1 alapmodulos lakásunk egyedülállóknak, fiatal pároknak nyújt kényelmes életteret. A családok számára alternatíva az L2 és L3 típusú lakás, amely másfél, illetve két modulból áll. A lakóparkban ez a három lakástípus a meghatározó, az egyedi lakások kis számban, az izgalmas belső udvaros kialakítású tömb lakásait jelentik. A vasúttal párhuzamosan

futó lakótömbök penthouse jellegű lakási adaptálható lakások. A lakástípusok elhelyezésénél igyekeztünk szem előtt tartani az ott élők életvitelét. Így a kissé zajosabb, vasút felőli oldalra csoportosítottuk a fiatalok számára készülő kisebb lakásokat, míg a zárt belső udvar, valamint a körút felé szerveztük a családok számára elérhető típusokat.

A telken belüli kizárólag a lakások tulajdonosai részére kialakítandó zöldfelületek és park területeinek közhasználatra történő megnyitásának lehetőségét megvizsgáltuk, azonban elvetésre került, mivel a tetőkert megnyitása komoly üzemeltetői és karbantartói problémákat okozna. Amennyiben közhasználatra lenne megnyitva a tetőkert, a karbantartása és az üzemeltetése, a külső látogatók által elkövetett rongálás helyreállításának költsége a lakóközösséget terhelne.

Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete kimondja, „42. § (2) A Vi jelű intézményi területen lakás a földszinti épületrész kivételével elhelyezhető.” Ebből kifolyólag földszinti épületrészben nem helyezhető el lakás. Azáltal, hogy a lakások tulajdonosai részére kialakítandó zöldfelületeket és park területeket közhasználatra megnyitnánk, egy második „földszintet” hoznánk létre, ahova a HÉSZ értelmében lakás nem helyezhető el.

A tervezés során fontosnak tartottuk a közös terek kialakítását, így közösségi teraszok, udvar és közösségi terek is kialakításra kerültek. Ezek hivatottak ellátni a szociális kapcsolatok kialakulásának és fenntartásának a lehetőségeit.

Az épület megjelenése, tömegformálása, anyag- és színhasználata az érvényes helyi építési szabályzatnak megfelel, Kecskemét arculatába illeszkedik.

Anyaghasználatában városközponti karakterhez igazodva választottunk homlokzati felületeket, és ezeket kombináltuk letisztult módon. Funkciókat jól látható módon textúrákkal elkülönítettük egymástól. Közfunkciók tekintetében egy keményebb téglá anyag tervezett, míg a lakó funkciók puhább hatású dörzsölt vakolt felületek. A beforgatott dinamikus tömbök közé visszahúzott bevásárló funkció függőnyfal rendszerét és homlokzati nyílászáróit egy sötét, fekete színű képletként használtuk fel. A lakó funkció elemeit, nyílászárókat és korlát elemeket a homlokzattal harmonizáló, kontrasztos földszínekben képzeltük el. Ez egyaránt szolgál a bejáratok kiemelésére, díszítésre, valamint a funkciók megkülönböztetésre is.

Településrendezési, illetve településfejlesztési szempontból az tervezett épület funkciója és a közlekedési kapcsolatai illeszkednek a hosszú és rövid távú településfejlesztési koncepciókhoz, szabályozási előírásokhoz.

Az épületkomplexum EPAT/2564-3/2025/ÉPFO iktatószámú hatályos Országos Építészeti Tervtanácsi jóváhagyással rendelkezik, melyben foglaltak a tovább tervezés során betartásra kerültek.

Zöldfelületek kialakítási módja

A kert kialakításának elképzelése, hogy minél inkább természetközeli megjelenése legyen, minél kevésbé tűnjön emberi kéz alkotásának, inkább olyan érzést keltsen, hogy szép természeti környezetbe épült a lakópark. Előképnek a Kiskunsági Nemzeti Park homokbuckavidékét tekintettük.

A tervezett burkolatok és növénycsoportok a szél formálta szabálytalan lágy vonalvezetésű tájat idézik, melyet vertikális irányban dombok tesznek változatossá.

A tervezett kert két szinten is megjelenik, egyrészt az épületek körüli természetes talajon létesíthető parkként, másrészt az emeleti részeken a lakóegységek szabad életterét biztosító tetőkertként. A

rétegvastagságok lehetővé teszik, hogy a két kert karakterében ne különüljön el egymástól, az íves formák magasból nézve átfutnak az emeleti részektől az alsó kertbe.

Mindkét területen kanyargó burkolatok, szabálytalan díszfű és évelőcsoportok jelennek meg, melyeket facsoportok és szoliter fák tesznek teljessé.

A Kuruc körúti, valamint a vasút felőli fasor megtartása – a lehetőségekhez mérten - tervezett, de további fásítás is megvalósításra kerül.

A Kodály Zoltán tér felől egy reprezentatív érkező zóna került tervezésre közösségi pihenőhelyekkel és találkozási pontokkal, mely részeként az épület vendéglátó egységei is ide nyitnak, továbbá kitelepülési lehetőség is rendelkeznek.

A jogszabályi előírásokon túl a földszinti kert kialakítását befolyásoló egyéb tényezők:

- A bevásárló központ padlószintjét a környező közterületek burkolatához képest + 1,50 m-rel ki kell emelni.
- A tervezett épület területén kívül eső, meglévő fák megtartása elsődleges szempont.
- A TK rendelet előírásai a négyszintes növénytelepítési módról.

Az építészeti koncepció értelmében a bevásárló központ két bejárattal rendelkezik: egyik a Kuruc körút és Szolnoki út kereszteződésénél, másik a Kodály Zoltán térrel szemben, ahol egyegy fogadótér alakítottunk ki. A fogadótéren kívül a lakótömbök lépcsőházainak megközelítése, és a közterületi járdával való kapcsolat biztosítása érdekében terveztünk íves vonalvezetésű burkolatokat.

A Szolnoki úti fogadótér meghatározó eleme az egykori víztorony. A víztorony mellett idős nyárfa áll, melyet megtartunk, hogy árnyékot biztosítson a kávézó terasza számára. A Szolnoki út mentén kerékpártámaszokat helyeztünk el. A terasz két oldalán 5%-os rámpa, illetve olaszlépcső vezet fel a felső térre, majd újabb rámpa következik a bejárat előtt. A tervezett buszmegálló felől szintén lépcsőn lehet feljutni. A lépcsőket és rámpákat látszóbeton támfalak és ülőfalak kísérik.

A Kodály Zoltán tér felőli fogadótér központi eleme egy vízijátékkal kiegészített kör alaprajzú medence, melynek partján ülőfalon és köztéri ülőbútorokon pihenhetnek meg a vásárlók. A bejárat közelében itt is elhelyeztünk kerékpártámaszokat. A fogadótérhez 2 lépcsőfokkal megemelt terasz csatlakozik, mely a földszinti éttermek kiszolgálását látja el. Ezen az oldalon tágasabb tér áll rendelkezésre a kiemelt padlószint miatti szintkülönbség áthidalására, így max. 2-3,5%-os lejtésekkel kialakítható a közterülethez való csatlakozás.

Az épület keleti oldalán, már a szomszédos közterületen szervíz út létesül, mely az ezen az oldalon található gazdasági részek és a mélygarázs megközelítését szolgálja. Az útburkolatot járda kíséri, hogy a „B” és „E” lépcsőházakat is el lehessen érni. A burkolatok között zöldfelületek jönnek létre, az út keleti oldalán keskeny zöldsávnak marad hely.

Az intenzíven növényesített, tereptől elemelt zöld lemez választja el a két fő funkciót, a kereskedelmi és szolgáltató, valamint a lakózónát. A "lebegő kert" csak az itt élők privát tulajdona, erre a felületre a kereskedelmi és szolgáltató zónába érkező vendégek nem juthatnak fel. A tetőkerti részen több használati igénynek is meg kell felelnie a zöldfelületnek. Az alábbi funkciókat helyeztük el a növénycsoportok közé 'bújtatva':

- Közösségi kerti grillezőhely
- Közösségi kert - veteményes
- Természetközeli játszótér
- Kondipark (street workout)

A tervezett kertet négy fő zónára bontottuk. Az első zóna a lakótornyok kert szinti lakásainak privát kertrészei. Ezek szorosan a lakásokhoz kapcsolódó füvesített, burkolt teraszos privát udvarokat jelentenek. A második zóna a lakótornyok közösségi tereiből megközelíthető, sétányokkal kapcsolódó pihenő kert. Ez a zóna minden lakó számára elérhető, dombokkal, dűnével tűzdelt fásított, árnyas pihenő és találkozóhely. A kert további két fő zónáját a 4-4 lakótorny jelöli ki. A Kodály Zoltán tér felőli 4 lakótömb által kijelölt központi zóna a gyermekes családok helyszíne. Ebben a zónában egy komplex játszótér kerül kialakításra, ahova a családok bátran lehozhatják gyermekeiket, anélkül, hogy forgalmas utakon kelljen átkelniük ehhez. A víztorony felőli 4 lakótömb jelöli ki a kert utolsó, negyedik zónáját, ami az itt lakó felnőttek kikapcsolódását segíti. Ebben a zónában egy kültéri sport park (street workout) kerül elhelyezésre, amely kapcsolatban áll a földszinten tervezett edzőteremmel. A street workout pályát kizárólag az ott lakók és a földszinti bevásárló- és szolgáltató központ területén található edzőterembe bérletet váltó látogatók használhatják.

Mindegyik egységre jellemző, hogy az eszközök fából készülnek, visszafogott színvilágúak, nem szeretnék, hogy az épített környezet uralkodjon a kertben.

A tervezett burkolatok is föld színűek, az ütőcsillapító gumiburkolatok színe a homokvilág színeit idézi.

Közlekedési és parkolási rend

Telekhatáron kívül

A tervezési terület határa észak-nyugati irányban a Bethlen körút-Rákóczi út csomópontja és a Katona József park, északkeleti irányban a vasút területe, délen pedig a Szolnoki úti körforgalom.

A Bethlen körút és Kuruc körút Szolnoki útig terjedő szakasza jelenleg 2x2 sávossal kialakítású. A Bethlen körút Vasútkert felőli oldalán kerékpárút vezet egészen a Rákóczi útig. A Kuruc körúton a Rákóczi úttól pedig gyalog-és kerékpárút vezet tovább a Szolnoki úti körforgalomig.

A Rákóczi út tengelyében, a 2x1 sávossal Kodály téri útból jelenleg egy murvás P+R parkoló válik ki, a felhagyott iparvágányok és a beavatkozási terület között elhelyezkedve.

A kereskedelmi – szolgáltató funkció forgalomvonzása az ide települő egységek jellegétől is függ, amelyről jelenleg nincs információ. A terület elhelyezkedése (belváros közeli, nagy forgalmú vasúti és buszállomás közelében, korlátozott parkolási lehetőség) magas gyalogos, kerékpáros megközelítési arány vetít előre a helyben lakók forgalma mellett.

Különböző megközelítések alapján (parkolóhelyek száma és foglaltsága, kereskedelmi egységek alapterülete, látogatóvonzás) a funkciók összes csúcsórai kétirányú forgalma 130-210 jármű/óra, a napi forgalom 1400-2300 jármű/nap tartományban várható. A „drive” létesítmény miatt a magasabb értékek a valószínűbbek.

A teherforgalom az üzletek, vendéglátóhelyek kiszolgálást végző járművekre korlátozódik, amelyek a Kodály Zoltán térről, a vasúttal párhuzamos belső úton haladnak az önálló rakodóterületig.

Nehéz jármű (4, vagy több tengelyes) maximálisan 2-4 jármű/nap mértékben várható, a járműmozgások száma < 10. A kiszolgálást nagyjából 2-3 tengelyes szóló járművek végzik, 10-15 jármű 20-30 járműmozgás a várható érték.

Éjszakai órákban (22-06 között) teherforgalom nem várható.

A létesítményhez kapcsolódó teherforgalom a Kodály Zoltán tér nehézjármű (autóbusz) forgalmához mérten minimális nagyságrendű.

A tárgyi tervezés során figyelembe vettük a kapcsolódó „Kecskemét Megyei Jogú Város intermodális csomópont fejlesztése projekt kapcsán előkészítési és tervezési feladatok ellátása” tárgyú (IMCS) projekt műszaki tartalmát is.

A Bethlen körút és Kuruc körút az IMCS projektnek megfelelően szélesítésre kerül a tárgyi beruházás által érintett szakaszán. A jelenlegi ~3,00 m széles sávok helyett az út kategóriájának, forgalmának megfelelő, szabványos 3,25 m szélességű forgalmi sávok létesülnek. A szélesítés a körút észak-keleti oldalán történik. A túloldalon a kiemelt szegély helyszínrajzilag és magasságilag is a helyén marad (a távlatban is). A Kuruc körúton a beavatkozás a Szolnoki úti csomópontjában található turbó körforgalomhoz csatlakozik. A jelen beruházásban érintett oldalon, kb. a meglévő telekbehajtó és buszmegálló közelében kerül kialakításra a lakásokhoz tartozó parkolók ki- és behajtója, jobbra kanyarodó sávval (buszmegállóval kombinálva) és gyorsítósávval kiegészítve.

A Bethlen körút–Kuruc körút–Rákóczi út jelzőlámpás csomópontja is átépül. A körút mindkét ágán, továbbá a Kodály Zoltán téri úton is külön balra kanyarodó sáv létesül.

A tervezett kiszolgáló út a Vasútkert dél-keleti sarkánál, a Kodály Zoltán téri úton újonnan kialakított csomóponttól indul és a vasúttal, valamint az IMCS projektben megvalósuló P+R parkolóval (meglévő murvás parkoló) párhuzamosan halad, a tervezett épület délkeleti árufeltöltő területének megközelítéséig. Ezen út biztosítja a gyorsétterem „drive”-jába és az üzletek, valamint lakások parkolóiba történő ki- és beközlekedést is.

Az utak tervezett oldalesése 2,5% (tetőszelvény), az ívekben alkalmazott túlemelések és nyombővítések megfelelnek az előírásoknak. A kissugarú ívekben – tekintettel arra, hogy a tervezési terület belterület - alkalmazzuk az e-UT 03.01.11 Közutak Tervezése c. Útügyi Műszaki Előírás 1.7.2.3.2. pontjában megengedett 2%-os csökkentést az előírt túlemelés értékhez képest.

Az érintett utak tervezési osztálya és tervezési sebessége:

Érintett utak	Tervezési osztály	Tervezési sebesség [km/h]
Bethlen körút	B.IV.b.C.	50
Kuruc körút	B.IV.b.C.	50
Kodály Zoltán téri út	B.V.c.B.	50
Vasúttal párhuzamos kiszolgáló út.	B.V.c.B	50

A tervezési területen 1 meglévő autóbuszmegállót (folyópályás) érint a fejlesztés a Kuruc krt. északi oldalán. A beruházás során ez áthelyezésre kerül, buszöböl kialakításával (jobbra kanyarodó sávval kombinálva).

Továbbá a Kecskeméti Közlekedési Központ kérésére új dupla megállóhely kerül kialakításra buszöbölben a Kodály Zoltán téri út déli oldalán.

Az új létesítmény környezetében vázrögzítésre alkalmas kerékpártárolók kerülnek elhelyezésre.

A fejlesztés ütemezetten kerül kialakításra, biztosítva a környék kivitelezés közbeni folyamatos, zavartalan megközelíthetőségét.

Telekhatáron belül

A ház autós megközelítése két irányból történik. A lakók a Szolnoki út felől a Kuruc körútról érkezve jobbra kis ívben érik el a mélygarázsban kialakított parkolót, valamint a parkolóból kihajtva a Kuruc körúton szintén jobbra kis ívben távoznak a Kodály Zoltán tér irányába. A Kuruc körutat több

sávon történő átközlekedés nem terheli. Másik lehetőség a vasút felőli oldalon történő megközelítés és távozás, a Kodály Zoltán térről, illetve térre. A parkoló szinten a ház alatt átközlekedés van.

Az épületegyüttes vasút felőli oldalán került kialakításra egy fél szint eltolásos parkolóház kiemelten a kereskedelmi és szolgáltató központba érkező vendégek számára. A kiszolgáló várakozóhelyek a Kodály Zoltán téren keresztül a vasút felől megközelíthetők, kényelmes szolgáltatást nyújtva a vásárlóközönségnek. Az üzletek feltöltése az épületegyüttes mögötti vasúti pálya felől történik, így a fő közlekedési útvonalon nem akadályozza a haladást.

A ház vasút felőli oldalának Kodály Zoltán tér felőli sarkán helyet kapott egy Drive jellegű vendéglátó egység, mely szintén a Kodály Zoltán tér felől érhető el.

A földszinti kereskedelmi és szolgáltató központ két gyalogos megközelítéssel rendelkezik. A Kodály Zoltán térről, valamint a Víztorony körül kialakított térről is megérkezhetünk a központba. Gyalogosátkelővel rendelkező kereszteződéseken keresztül, a telek közvetlen határán fekvő buszmegállók is beleértve a széles, burkolt járdákat igénybe véve egészen a főbejáratig juthatunk.

A lakóegységek mindegyike rendelkezik teljesen privát földszinti lépcsőházzal, így biztosítva a lakótömbök közvetlen megközelítését, függetlenül a kereskedelmi és szolgáltató központtól. Ezen lépcsőházak természetesen a pincészintről is megközelíthetők, így az autós érkezés és távozás is folytatható közvetlenül az egyes lakótömbökből.

A parkolómérleg számítást a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. számú melléklete alapján végeztük. A 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelet Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata alapján az előírt parkolóhely szükségletet nem lakó vagy üdülő rendeltetés esetén a teljes közigazgatási területen 0,5-szeres szorzóval kell figyelembe venni. A lakásokhoz tartozó parkolómennyiség 1,3-as szorzóval lett figyelembe véve.

Ennek megfelelően:

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után

Főépítési kérés volt, hogy lakásonként 1,3 parkolót biztosítsunk!

A 392 db lakás után 510 db parkoló kialakítása szükséges!

2. a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének

2.1. 1–100 m²-éig minden megkezdett 15 m²,

2.2. 101–5000 m²-éig minden megkezdett 30 m²,

2.3. 5001 m²-étől minden megkezdett 45 m²

nettó alapterülete után,

4344,70 m² árusítótér után – HÉSZ alapján 50% kedvezménnyel - 75 db parkoló kialakítása szükséges!

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

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

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

3.3. árusítóterének 5001 m²-étől minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után, 1887,90 m² árusítótér után – HÉSZ alapján 50% kedvezménnyel - 58 db parkoló kialakítása szükséges!

Továbbá

5. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után – ideértve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével –, 934,80 m² fogyasztótér után – HÉSZ alapján 50% kedvezménnyel - 47 db parkoló kialakítása szükséges!

Összesen **690 db** parkoló kialakítása szükséges a rendelet melléklete alapján!

A beruházási területen – és közvetlen környezetében - **692 db** parkoló kerül kialakításra, így a parkolómérleg megfelel!

Az így megállapított parkolószükséglet telken belül kerül kiszolgálásra.

Teljes elválasztásra került a kereskedelmi funkciót használók, valamint az itt élők parkoló zónája. Kereskedelmi egység alatti parkolósínt dedikáltan csak lakók számára van fenntartva, közvetlen közlekedéssel a lakásokhoz. Az épületegyüttes vasút felőli oldalán került kialakításra egy fél szint eltolásos parkolóház kiemelten a kereskedelmi és szolgáltató központba érkező vendégek számára. A lakók a parkolósínt a Kuruc körútról - jobbra kis ívben - valamint a vasút felőli oldalról érhetik el, míg a kereskedelmi funkciót használók kizárólag a vasút felőli oldalról közlekedhetnek. Így a két funkció megközelítése - és maga a parkolás is - egymástól zavartalanul működik.

Tervezett a parkoló kialakítása korszerű a fenntarthatóságot és környezettudatosságot előtérbe helyezendő beruházásokkal, úgymint korszerű világításrendszer, elektromos töltőállomások kialakítása, zárt, fedett kerékpártárolók felállítása, sorompó rendszer kivitelezése.

Közmű fejlesztés

Jelen beruházás nem érinti a körút délnyugati oldalát.

A kiváltandó közművekről későbbi tervfázisban tervdokumentáció készül.

A tervezési szakaszon érintett közmű szakágak a következők:

- hírközlési vezetékek
- kis- és közép feszültségű vezetékek
- közvilágítás
- ivóvíz-, illetve szennyvízvezeték, csatornázás
- szénhidrogén vezetékek
- közúti jelzővezetékek

Az épület lapostetejéről és burkolt felületeiről elkülönített csapadékvíz hálózattal gyűjtjük össze és vezetjük el a keletkező csapadékvizet. A vízszintes tetőfelületre hulló csapadékvizet belső ejtővezetékekkel a pince szintre juttatjuk, ahol alapvezetékekkel összegyűjtésre, majd kivezetésre kerül az épületből. A külső hálózatba történő bekötés előtt visszatörölődés-gátló szerelvény

beépítése szükséges a csapadékvíz vezetékbe, hogy a térszint alatti helyiségekbe a visszaáramlást megakadályozzuk.

Az előzetes szolgáltatói egyeztetések alapján a keletkező csapadékvízmennyiség nem vezethető a közterületi hálózatba. A csapadékvíz kezelése földfelszín alatti tározóval tervezett, mely telekhatáron belül, az épületkontúrán kívül kerül elhelyezésre. A csapadékvíz a tetőkert locsolása céljából kerül ingatlanon belüli hasznosításra.

A tározó pontos mérete és kialakítása a kiviteli tervfázis során kerül meghatározásra.

A vízvisszatartásra törekedve a gyalogjárdákra hulló csapadékvíz a zöldfelületekre kerül kivezetésre.

Az útburkolatra hulló csapadék elvezetéséről zárt csapadékvíz-elvezető rendszer gondoskodik.

KECSKEMÉT_AEGOPOLIS_LAKÓPARK
H – 6000 KECSKEMÉT, KURUC KRT.
HRSZ.: 1328

VÁRHATÓ KÖLTSÉGEK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSBEN RÖGZÍTENDŐ KÉRDÉSEK

A várható közfejlesztések köre, időbeli és térbeli ütemezése

A beruházással, mint közfejlesztés valósul meg a Kuruc körút szélesítése a körút észak-keleti oldalán.

A Bethlen körút–Kuruc körút–Rákóczi út jelzőlámpás csomópontja is átépül. A körút mindkét ágán, továbbá a Kodály Zoltán téri úton is külön balra kanyarodó sáv létesül.

Az 1329 helyrajzi számú önkormányzati ingatlanon tervezett kiszolgáló út a Vasútkert dél-keleti sarkánál, a Kodály Zoltán téri úton újonnan kialakított csomóponttól indul és a vasúttal párhuzamosan halad, a tervezett épület délkeleti árufeltöltő területének megközelítéséig. Ez az út lenne a TFK-ban említett, a megnövekvő forgalom levezetésére szolgáló, a Ceglédi út és a Kuruc körúti volt hűtőház közötti területen új városi gyűjtőút kezdő szakasza.

A tervezési területen 1 meglévő autóbuszmegállót (folyópályás) érint a fejlesztés a Kuruc krt. északi oldalán. A beruházás során ez áthelyezésre kerül, buszöböl kialakításával (jobbra kanyarodó sávval kombinálva).

Továbbá a Kecskeméti Közlekedési Központ kérésére új dupla megállóhely kerül kialakításra buszöbölben a Kodály Zoltán téri út déli oldalán.

A közfejlesztés a beruházás lebonyolítása végén ütemezetten kerülne kialakításra, biztosítva a környék kivitelezés közbeni folyamatos, zavartalan megközelíthetőségét.

Nyilatkozat a beruházás és a kapcsolódó tervezések, engedélyezések költségeinek vállalásáról

A beruházás építtetője a GREEN MALL PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság. A beruházást érintő közfejlesztések költségeit az Építtető viseli.

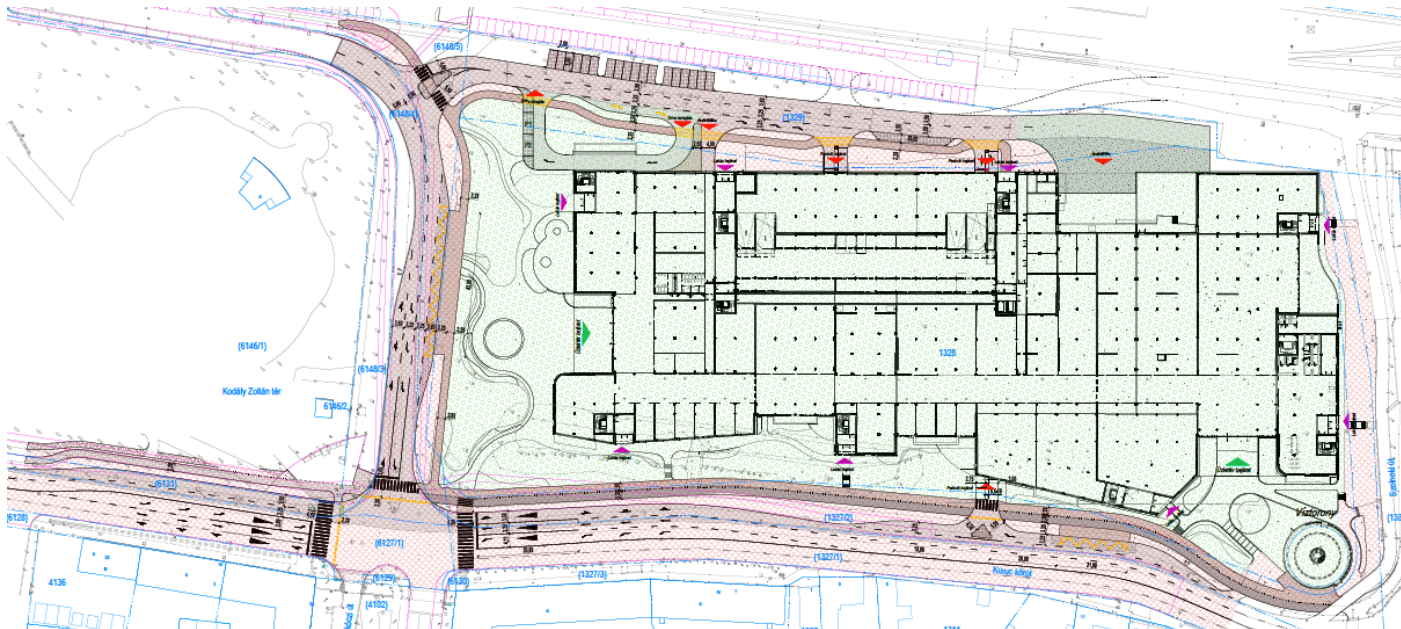
Az útkezelői, zöldfelület kezelői – kezelői lehatárolás, fejlesztői kezelői vállalatok, tulajdonosi érintettségek és feladatok rögzítése

A Kuruc körút és a Kodály Zoltán tér kezelője Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata jelenleg is, és a beruházást követően is. Az új kiszolgáló út és a hozzá tartozó burkolat, padka, árok, zöldfelület kezelője Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata lesz.

A Kuruc körúttal és a Kodály Zoltán térrel párhuzamos kerékpárút és gyalogos járda kezelője Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata lesz.

A Kodály Zoltán téri út déli oldalán kialakításra kerülő buszmegálló kezelője Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata lesz.

A tervezett épületkomplexum megérkezési zónái, a gyorsétteremhez kapcsolódó „drive”, valamint minden egyéb, a telekhatáron belüli út és zöldfelület kezelője az épület üzemeltetője lesz.



33. ábra Útkezelői, zöldfelület kezelői lehatárolás

Egyéb, a fejlesztéshez kapcsolódó és szükséges feltételek, megállapodások

A Bácsvíz Zrt-vel történő egyeztetések során az alábbi feltételek és megállapodások kerültek rögzítésre a tárgyi projekttel kapcsolatban:

Vízellátás

Az ingatlan vízellátása az elvi nyilatkozatban meghatározottak szerint biztosítható. A vízmérőhelyek kialakítási módja későbbi tervfázisokban pontosítandó.

Tűzivíz ellátás

Az ingatlan oltóvízigénye az elvi nyilatkozat kiadása iránti kérelemben megadott 6.600 l/perc értékről 4500 l/percre csökkent.

Az elvi nyilatkozat szerint az ivóvízhálózat egy tűzcsapon teljes nyitás mellett egy csonton 2.565 l/perc vízhozamot képes leadni.

A fenti mennyiség a tervezett létesítmény tűzivíz-ellátása során figyelembe vehető. A fennmaradó igény oltóvíz tározóból biztosítandó. A tározó töltése az engedélyezett legfeljebb DN160 mm-es vízbekötésen keresztül biztosítható.

Csapadékvíz-elvezetés

A korábbi egyeztetés és elvi nyilatkozat szerint a közterületi csapadécsatorna hálózat túlterheltsége miatt az ingatlanon keletkező csapadékvizek elhelyezését ingatlanon belül tározással, szikkasztással, illetve ezt követő öntözési célú hasznosítással kell megoldani.

Fentiek alapján Tervező a csapadékvíz helybentartásának lehetőségét megvizsgálta:

Az ingatlanra vonatkozó talajmechanikai szakvélemény a mértékadó talajvíz szintjét 114,50 mBf-re, azaz gyakorlatilag terepszintre javasolja felvenni, ezért a csapadékvíz ingatlanon belüli szikkasztása nem megoldható.

A közcsontra hálózat többletterhelésének elkerülése érdekében Tervező 1200 m³ térfogatú tározó kialakítását javasolja. Ez 70 mm csapadékmagasságig alkalmas az esővíz visszatartására, mely az átlagos havi csapadékmagassággal közelítőleg megegyező érték.

A nagy tározótérfogat alkalmas az összegyűjtött esővíz szabályozott intenzitással történő hálózatba vezetésére, több órás késleltetést követően. A késleltetés időtartama és a kibocsátott vízhozam nagysága rugalmasan kezelhető a Bácsvíz Zrt. előírásaitól függően.

Bácsvíz Zrt. a módosított koncepció ellenére továbbra sem tartja elfogadhatónak a csapadékvíz közcsontrába vezetését, és kéri a tervezőt olyan műszaki megoldás kialakítására, mellyel a csapadék teljes egészében az ingatlanon belül tartható, hasznosítható, a közcsontra csatlakozás kialakítása nélkül.

A Bácsvíz Zrt. felveszi a kapcsolatot az Önkormányzat által megbízott „Zöld – Kék” infrastruktúra koncepció terv kidolgozásában részt vevő tervezőkkel (Csuvar Gábor és Dukai Igor) hogy amennyiben lenne javaslatuk a csapadékvíz helyben tartására, akkor azt tegyék meg tárgyi projekttel kapcsolatban is.

Költségek csoportosított becslése

	Kuruc körút és Bethlen körút	Kodály Zoltán téri út	Vasúttal párhuzamos kiszolgáló út	Dokkoló terület	Drive
Tervezett aszfalt útburkolat	120 250 000 Ft	98 150 000 Ft	94 600 000 Ft	22 000 000 Ft	26 400 000 Ft
Tervezett aszfalt burkolat - kerékpáros felületek	21 700 000 Ft				
Tervezett beton burkolat - buszöböl és dokkoló	4 800 000 Ft	10 800 000 Ft		35 400 000 Ft	
Tervezett térkő burkolat / ökotérkő burkolat - személygépjármű által járt felületek	600 000 Ft		13 200 000 Ft		2 800 000 Ft

Tervezett térkő burkolat - gyalogos felületek	26 950 000 Ft	17 500 000 Ft	11 200 000 Ft		2 100 000 Ft
Tervezett térkő burkolat - bontott anyagból - gyalogos és kerékpáros felületek	6 000 000 Ft				
Tervezett szórt burkolat - gyalogos felületek	2 500 000 Ft				
Tervezett közvilágítás / térvilágítás - új nyomvonal			14 400 000 Ft	4 800 000 Ft	
Tervezett közvilágítás - kiváltás	28 000 000 Ft	12 000 000 Ft			
Jelzőlámpa átépítés	15 000 000 Ft				
Összesen	225 800 000 Ft	138 450 000 Ft	133 400 000 Ft	62 200 000 Ft	31 300 000 Ft

Fejlesztő és egyéb szereplők nevesítése, vállalásaik a megvalósulás érdekében

A beruházás építtetője a GREEN MALL PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság.

A beruházással, mint közfejlesztés valósul meg a Kuruc körút szélesítése a körút észak-keleti oldalán.

A Bethlen körút–Kuruc körút–Rákóczi út jelzőlámpás csomópontja is átépül. A körút mindkét ágán, továbbá a Kodály Zoltán téri úton is külön balra kanyarodó sáv létesül.

Az 1329 helyrajzi számú önkormányzati ingatlanon tervezett kiszolgáló út a Vasútkert dél-keleti sarkánál, a Kodály Zoltán téri úton újonnan kialakított csomóponttól indul és a vasúttal párhuzamosan halad, a tervezett épület délkeleti árufeltöltő területének megközelítéséig. Ez az út lenne a TFK-ban említett, a megnövekvő forgalom levezetésére szolgáló, a Ceglédi út és a Kuruc körúti volt hűtőház közötti területen új városi gyűjtőút kezdő szakasza.

A tervezési területen 1 meglévő autóbuszmegálló (folyópályás) érint a fejlesztés a Kuruc krt. északi oldalán. A beruházás során ez áthelyezésre kerül, buszöböl kialakításával (jobbra kanyarodó sávval kombinálva).

Továbbá a Kecskeméti Közlekedési Központ kérésére új dupla megállóhely kerül kialakításra buszöbölben a Kodály Zoltán téri út déli oldalán.