

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÖSSZEFOGLALÓ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MELLÉKLETE

GYŐR, 2025. 10. 28.



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

ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

A 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 a területet újra életre kelti – közösségi terek, üzletek, szolgáltatások, parkolók – létrehozásával, melyek segítik az itt lakók mindennapjait. Midezzel létrehozva egy könnyen megközelíthető, kedvező pozícióban lévő, jó városszöveti kapcsolódásokkal rendelkező központot.

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 intelmek 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 Bács-Kiskun vármegye székhelyül szolgáló Kecskemét városában található. A telek a belváros peremén, a nagy forgalmat bonyolító, négysávós 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, 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 a Kuruc körút felől lakóházak övezik, melyeken változó magasságú, de jellemzően többszintes épületek állnak. 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. A vizsgált ingatlantól mindössze 200 méterre található a városi vasútpályaudvar.

A Katona József park átellenes oldalán, a vasútpályaudvar mellett megtalálható a város távolsági autóbusz pályaudvara is, a vizsgált ingatlantól mintegy 400 méterre.

A távolsági autóbusz pályaudvar a helyközi járatok mellett számos városi autóbusz megállóhelyéül szolgál. A városi buszjáratok a belváros és a pályaudvar összekötése mellett Kecskemét peremkerületi tömegközlekedését is biztosítják.

A Kuruc körúton közvetlen buszmegállók helyezkednek el, valamint a fejlesztés során új megálló 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 vonzáskörzetébe tartozó szomszédos települések szoros kapcsolatban állnak a Várossal szociális, gazdasági és kulturális szempontból egyaránt. Ez a terület Bács-Kiskun vármegye központi részét képezi, és magában foglalja a környező települések lakosságát is, akik a városba járnak dolgozni, tanulni vagy szolgáltatásokat igénybe venni.

A vonzáskörzet pontos meghatározása nehéz, mert a kapcsolatok dinamikusan változnak, és a települések gazdasági, szociális helyzete is befolyásolja ezt.

Fejlesztési potenciálok és kereskedelmi ellátottság

A Dél-Alföld fejlődésében eddigi is komoly szerepet vállalt Kecskemét úgy vármegyeszékhelyként, mint a régió gazdasági és kulturális központjaként.

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 Város kiskereskedelmi ellátottsága 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.

Szabályozási tervekkel és dokumentumokkal 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.

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.

A tervezett fejlesztés összhangban van a területrendezési tervekkel.

Kecskemét Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiója (TFK)

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 126/2021. (XII.16.) határozata által elfogadott Településfejlesztési Konceptiójában meghatározásra kerültek a település átfogó fejlesztését szolgáló célok.

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.

A tervezett fejlesztés összhangban van a Város településfejlesztési dokumentumaival.

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.

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 **Kkő-lcs-6549**.

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
Kkő-lcs-6549	1200	zárt sorú	40	gazdasági, K-Mű területek épületmagassága 43. § (2) szerint, K-En területek épületmagassága 44. § (14) szerint

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 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 a világörökségi várományos helyszíneket ilyen helyszín nem érinti.

Műemlék, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

A Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett Védett ingatlanok lekérdező felülete 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 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.

Helyi védelem alatt álló építészeti örökség, településképvédelem

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét megyei jogú város településképeinek 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.

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.

A 100 % mértékű beépíthetőség a pincszinten 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 élıhetőségét, a humánusabb környezet megteremtését kívánja szolgálni. Az aktív életmód biztosítása érdekében kialakításra kerültek edzésre alkalmas felületek, pihenőfelületek.

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 kereszteződésekén keresztül, a telek közvetlen határán fekvő buszmegállók 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 pincszintről is megközelíthetőek, így az autós érkezés és távozás is folytatható közvetlenül az egyes lakótömbökből.

Teljes elválasztásra került a kereskedelmi funkciót használók, valamint az itt élők parkoló zónája. Kereskedelmi egység alatti parkolószint 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 parkolószintet 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 buszmegállókat helyezkednek el, valamint a fejlesztés keretén belül új buszmegálló is létesülne a Kodály Zoltán téren.

A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

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 sávú 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 sávú Kodály téri útból jelenleg egy murvás P+R parkoló válik ki, a felhagyott iparvágányok és a beavatkozási területe 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.

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 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.

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.

Közmű infrastruktúra

Vízellátás (Bácsvíz Zrt.)

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 lekötetni. A telekhatárnál kerül elhelyezésre a vízmérő akna a fővízmérővel. A vízmérő aknából külön almérőkönn 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 (MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt.)

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 vezetékről 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 (Bácsvíz Zrt.)

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 gerincvezetésekre történő rákötések pontos pozíciója a kiviteli tervezési fázis során kerül meghatározásra a szolgáltatóval egyeztetett módon.

Csapadékvíz elvezetés (Bácsvíz Zrt.)

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 gerincvezetésekre 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 lakosság számának 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.

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

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

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.

Felszíni és felszín alatti víz, talaj

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 táj 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 védendő 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 településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

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

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 autóbusszmegállót (folyópályás) érint a fejlesztés a Kuruc krt. északi oldalán. A beruházás során ez áthelyezésre kerül, buszből kialakításával (jobbra kanyarodó sávval kombinálva).

Továbbá a Kecskeméti Közlekedési Központ kérésére új dupla megállóhely kerül kialakításra buszbőlben 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.

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 csonkon 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 csapadékcatorna 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 közcatorna 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 közcatornába vezetését, és kéri a tervezőt olyan műszaki megoldás kialakítására, mellyel a csapadék teljes egészében az ingatlanon belül tartható, hasznosítható, a közcatornára csatlakozás kialakítása nélkül.

A Bácsvíz Zrt. felveszi a kapcsolatot az Önkormányzat által megbízott „Zöld – Kék” infrastruktúra koncepció terv kidolgozásában részt vevő tervezőkkel (Csuvár 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
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 autóbusszmegállót (folyópályás) érint a fejlesztés a Kuruc krt. északi oldalán. A beruházás során ez áthelyezésre kerül, buszből kialakításával (jobbra kanyarodó sávval kombinálva).

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