



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a Kecskemét, Hosszú utca – Nyíl utca által határolt terület beépítése,
lakásokat és irodákat/üzleteket tartalmazó épület kialakítása
beruházáshoz kapcsolódó

Kecskemét, 3199/1 hrsz-on megvalósuló
közterületi fejlesztések területére

2026. január

TERVEZŐK NÉVSORA

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Kecskeméti Városfejlesztő Kft.
6000 Kecskemét, Csányi János krt. 14.

Kurenkov Vjacseszlav MBA
Vezető településrendezési tervező
TT/1 03-0442

Tóthné Kothencz Zsuzsanna
okl. építésmérnök
É/03-0421

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

Limdesign Építésziroda Kft.
6000 Kecskemét, Katona József tér 18. 3/310.

Horváth Szilárd
építésztervező szakmérnök, vezető tervező
É/1-03-0290

KÖZLEKEDÉS:

Celica 2004 Mérnöki Szolgáltató Kt.
6034 Helvécia, Gazdasági dűlő 36/A

Rácz Sándor
KÉ-K/03-0389

KÖRNYEZETRENDEZÉS:

Máté Zita
okl. táj- és kertépítésmérnök
K/03-0353

A dokumentáció a Nyíl Lakópark Kft. műszaki adatszolgáltatása és beruházás előkészítési munkarészeinek felhasználásával készült.

2026. január

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló	5
1. Előzmények	10
2. A fejlesztéssel érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	13
2.1. A tervezési terület lehatárolása és városszöveti elhelyezkedése	13
2.2. Tulajdonviszonyok.....	14
2.3. Településrendezési tervi előzmények vizsgálata	15
2.3.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (MaTrT)	15
2.3.2. Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Terve	17
2.3.3. Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve (TSZT)	24
2.3.4. Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve	25
2.4. A tervezési terület környezetének vizsgálata	33
2.4.1. Az épített környezet vizsgálata	33
2.4.2. Közlekedés	33
2.4.3. Közműellátás	37
3. A fejlesztési cél	38
3.1. A fejlesztési szándék	38
3.2. A tervezett beruházás tárgya	38
3.3. A beépítés leírása.....	39
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	41
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	42
6. A 3199/1 hrsz-ú közterületen megvalósítandó fejlesztések.....	45
6.1. Helyszínrajzi tervezett kialakítás, elrendezés	45
6.2. Magassági kialakítás, elrendezés, keresztmetszetek	52
6.3. Városképi megjelenés, arculati elemek.....	52
6.4. Kertépítészeti kialakítás.....	53
6.5. Közlekedési és parkolófelületek kialakítása	58
6.6. Köztárgyak, berendezések elhelyezése (beleértve az utcabútorzatot, az ivó- és a szökőkutakat, reklámeszközöket).....	61
6.7. Közműhálózat és műtárgyai kialakítása (beleértve a közművek műtárgyait, tűzcsapokat, egyéb berendezéseket).....	61

6.8.	Közüilágítás és díszvilágítás	62
6.9.	Pavilonok, pavilonjellegű építmények, fülke elhelyezése	62
6.10.	Vendéglátóteraszok kialakítása	62
6.11.	Műtárgynak nem minősülő egyéb építmények elhelyezése, kialakítása	62
6.12.	Ütemezett megvalósítás esetén a megvalósítás ütemeinek lehatárolása	63

TERVLAP MELLÉKLETEK:

01	H-01	Meglévő állapot helyszínrajza
02	H-02.01	Tervezett állapot helyszínrajza – A Szórákaténusz Játékmúzeum előtti terület változatlan állapotban
03	H-02.02	Tervezett állapot helyszínrajza – A Szórákaténusz Játékmúzeum előtti terület külön ütemben lehetséges átalakításának koncepciótervével, ferde beállítású parkolókkal
04	H-02.03	Tervezett állapot helyszínrajza – A Szórákaténusz Játékmúzeum előtti terület külön ütemben lehetséges átalakításának koncepciótervével, merőleges beállítású parkolókkal
05	T-01	Területhasználati javaslat
06	U-2.1	Közlekedési munkarész – Helyszínrajz – meglévő
07	U-2.2	Közlekedési munkarész – Helyszínrajz – tervezett
07	U-2.3	Közlekedési munkarész – Helyszínrajz – forgalomtechnika

Vezetői összefoglaló

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy megalapozza a Nyíl Lakópark Kft. kecskeméti társasházépítési projektje részeként tervezett közterület fejlesztés megvalósítása érdekében megkötendő Településrendezési Szerződésben foglaltakat.

A projekt a 6000 Kecskemét, Nyíl utca 3. Hrsz.: 3325, a Beruházó tulajdonában lévő ingatlanon lakásokat és irodákat/üzleteket tartalmazó többszintes társasházépület megépítését irányozza elő.

Az építési telek a 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 és a 3327 hrsz-ú öt ingatlan összevonásával jött létre. Ezen öt ingatlan közül négy tulajdonosa korábban Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata volt – azok területén zúzottkő felületű, közforgalmi fizetős parkoló működött.

Az ingatlanok fejlesztése érdekében az önkormányzati tulajdonban lévő KIK-FOR Kft., a Városi Alapkezelő Zrt., illetve Straszer Péter Balázs és Smaragd Investment Kft. magánbefektetőként Nyíl Lakópark Kft. néven projekt társaságot alapított (továbbiakban: Beruházó).

A projekt előkészítése során a Beruházó felajánlotta, hogy a társasházépítésre irányuló projekt keretében önkormányzati településfejlesztési célt megvalósítva átvállalja a 3199/1 hrsz-ú, 1/1 Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló közterület leendő épülethez közvetlenül kapcsolódó területrészének rekonstrukcióját, valamint – ellensúlyozva az ingatlanok területén lévő parkolóterületek megszűnésével keletkező hiányt – vállalja a közterületen lévő parkolók kapacitásbővítő átépítését és a zöldfelület átalakítását és állapotjavítását.

A fejlesztési terület Kecskemét belterületén, a város központjához közeli, intenzíven beépített városi környezetben helyezkedik el. A fejlesztéssel érintett ingatlan a Petőfi Sándor utcai, köznyelvben „Szalagházként” ismert tömb mögött található, amelyet a Nyíl utca, valamint a Hosszú utca határol.

A 3199/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú belterületi ingatlan beépítésre nem szánt, közlekedési területek által körül határolt zöldterület-közkert besorolású.

A tervezett beruházás célja az új lakótömb megvalósításához kapcsolódó közterületi környezet rendezése, a parkolási és gyalogos közlekedési rendszer átalakítása, valamint a zöldfelületek arányának és minőségének javítása. A fejlesztések a meglévő állapothoz képest egy rendezettebb, biztonságosabb és élhetőbb városi környezet kialakítását szolgálják, összhangban a környező beépítéssel és közlekedési kapcsolatokkal.

A beruházás keretében a gyalogos közlekedési útvonalak átszervezésre kerülnek. A korábbi átmenő gyalogos forgalom részben a tér közepén, a parkolófelületektől és zöldterületektől elkülönítve, részben pedig az új lakótömb előtti közterületre helyeződik át. Az újonnan kialakított, megfelelő szélességű járdák biztosítják a Nyíl utca, a Hosszú utca és a Kiskert tér közötti gyalogos kapcsolatok folytonosságát, akadálymentes és biztonságos használat mellett.

A vállalt fejlesztések egyik kiemelt eleme a parkolási rendszer átalakítása. **Az új lakótömb és a meglévő szalagház közötti területen összesen 30 darab parkolóállás kerül kialakításra**, melyek elrendezése a zöldfelületek arányának növelését szolgálja. A tervezés során 24 darab 45°-os ferde beállású, valamint 6 darab párhuzamos beállású parkoló létesítése tervezett, egységes méretezéssel, továbbá mozgáskorlátozott parkolóhelyek biztosításával. A parkolókat kiszolgáló belső úthálózat megfelelő szélességgel és egyirányú forgalmi renddel kerül kialakításra a biztonságos közlekedés érdekében.

A parkolási és közlekedési felületek átszervezésével párhuzamosan a zöldfelületek elhelyezkedése is megújul. A fejlesztés eredményeként a burkolt felületek tagoltabbá válnak, a parkolók és járdák zöldsávokkal, fásított felületekkel egészülnek ki, amelyek javítják a terület esztétikai megjelenését és környezeti minőségét.

A fejlesztés keretében új közműhálózat és ahhoz kapcsolódó műtárgyak kiépítése; illetve közvilágítási hálózat átépítése, új közvilágítási elemek létesítése nem tervezett.

Össességében a vállalt fejlesztések egy átgondolt, funkcionálisan jól működő közterületi rendszer kialakítását célozzák, amely biztosítja az új lakótömb és a meglévő beépítés harmonikus együttélését, javítja a közlekedési és parkolási feltételeket, valamint növeli a zöldfelületek szerepét és arányát a területen.

Az érintett közterületen a meglévő állapot szerint a parkolóállások területe cca. 250 m², a zöldfelületek területe jelenleg cca. 535 m².

A Beruházó által vállalt fejlesztést követően a 3199/1 hrsz-ú közterületi ingatlan a mellékelt helyszínrajzon körülhatárolással jelölt területén

- **a parkolóállások területe cca. 449 m²-re (30 db parkolóhelyre) növekszik;**
- a járdafelületek területe cca. 307 m² + a Nyíl utca mentén cca. 25 m² + a Hosszú utca mentén cca. 35 m², mindösszesen cca. 367 m²;
- az útfelületek területe cca. 200 m² + a Nyíl utcai kapubehajtó cca. 14 m², összesen 214 m².

Így a burkolt felületek területe összesen: 956 m² + a Nyíl és Hosszú utcai burkolt felületekkel együtt számítva cca. 1031 m².

A zöldfelületek területe a tervezett épület és a szalagház közötti részen cca. 466 m² lesz + a Nyíl utcai járda mentén cca. 23 m² + a Hosszú utcai járda és úttest között szintén cca. 23 m², tehát **mindösszesen cca. 513 m² minőségi zöldfelület kialakítása tervezett.**

A közlekedési és zöldfelületi kialakítás részletes megtervezése az építési engedélyezési és kiviteli tervdokumentációk készítése során megtörténik. A további tervezési fázisokban a közlekedési és zöldfelületi megoldásokat a Tervező köteles előzetesen egyeztetni a városi útkezelővel és a városi főtájépítéssel.

A Beruházó vállalja a 3199/1 hrsz-ú közterületi ingatlan a mellékelt H-02.01. jelű helyszínrajzon körülhatárolással jelölt (a tervezett társasházépület, a Hosszú utca, a „Szalagház” és a Nyíl utca közti) területén a jelen telepítési tanulmányterv szerinti közlekedési infrastruktúra és zöldfelületek fejlesztését:

- **az engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációk elkészítését,**
- **a jogszabályban előírtak szerint szükséges hatósági engedélyek beszerzését, és**
- **a teljeskörű építés-kivitelezést.**

Beruházó tudomásul veszi, hogy a fejlesztéshez kapcsolódóan felmerülő összes költség a Beruházót terheli.

A közterületi fejlesztések megvalósítása a társasház építésének kivitelezési szakaszával egy időben, 2027 évben tervezett, 2027. december 31-ig.



JELMAGYARÁZAT

Beruházó által vállalt feladatok:



1. ábra:
A tervezett állapot helyszínrajza

A 3325 hrsz.-ú ingatlan területén, telken belül összesen 24 db felszíni parkolóhely kialakítása kerül megtervezésre.

A vonatkozó jogszabályi előírások alapján a tervezett beépítés a lakás rendeltetési egységekhez előírt parkolóhely-szükségletet, összesen 22 db parkolóhelyet, teljes mértékben telken belül biztosítja.

A tervezett üzlet rendeltetésű egységekhez kapcsolódóan további 10 db parkolóhely létesítése szükséges, melyből 2 db parkolóhely telken belül kerül kialakításra. A fennmaradó 8 db parkolóhely a 3199/1 hrsz.-ú közterületen kerül biztosításra, a hatályos Helyi Építési Szabályzat vonatkozó 59. § (2) bekezdésének megfelelően. **A Beruházó a közterületen kialakított összesen 30 db parkolóhely közül jogosult 8 db parkolóhely nem kizárólagos használatára.**



2. ábra:
Területhasználati javaslat

A tervezett fejlesztés megvalósítása következtében a zöldfelületek térbeli elrendezése és pontos elhelyezkedése módosul. Ennek hatására a „zöldterület-közkert” övezeti besorolásba tartozó területrészekre vonatkozó zöldfelületi mutatók változnak, mivel a tervezett épület előtt közpark (Zkp) kerül kialakításra, illetve az épület és a Szórákaténusz játékház előtt tervezett parkolók fásított közterületen (Kb-Ktf) kerülnek elhelyezésre. Mindez indokoltá teszi a hatályos településrendezési eszközök, ezen belül a Rendezési Terv felülvizsgálatát és szükség szerinti módosítását annak érdekében, hogy az összhangban álljon a tervezett fejlesztéssel, valamint a vonatkozó jogszabályi és szakmai követelményekkel.

A Rendezési Terv felülvizsgálatát, szükség szerinti módosításának előkészítését, lefolytatását és elfogadását – a jogszabályban előírt eljárásrend szerint – Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata vállalja.

A projekt keretében a Beruházó a Szórákaténusz Játékmúzeum előtti közterületi parkolók minimális mértékű, állapotjavító jellegű felújítását vállalja. Ez magában foglalja a szegélyelemek javítását és a kapcsolódó keskeny zöldfelületi sáv rendezését, amely javítja a jelenleg leromlott állapotot, ugyanakkor nem változtatja meg és nem kívánja konzerválni a meglévő, elavult szerkezeti elrendezést.

A Szórákaténusz Játékmúzeum épülete előtti közterület távlati átalakítására vonatkozó, a tanulmánytervben szereplő két opcionális koncepciójavaslat külön ütemben, külön finanszírozási forrás felhasználásával továbbfejleszthető és megvalósítható; terveinek kidolgozása és kivitelezése a jelen beruházásnak nem része.

A leendő társasház épülete előtti területrésze vonatkozó, a Beruházó által vállalt közterület-átalakítás közlekedési és forgalomtechnikai szempontból illeszkedik a Szórákaténusz előtti terület jelenlegi, meglévő kialakításához, és összhangban áll mindkét bemutatott átalakítási koncepciótervvel.

1. Előzmények

Jelen telepítési tanulmányterv a Kecskemét Homokidomb városrészben a Hosszú utca – Nyíl utca által lehatárolt tömbben elhelyezkedő 3325 hrsz-ú ingatlan beépítéséhez kapcsolódóan, a 3199/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett közterület alakítására irányul.

A 3325 telek területének egy részén zúzottkő felületű, közforgalmi fizetős parkoló működik, mely a kivitelezés megkezdésekor megszűnik. A parkolóként használt területrészt (a telekösszevonást megelőzően 3324/1; 3324/2; 3325; 3326 hrsz-ú ingatlanok területe) korábban Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában állt.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2/2025. (II.20.) határozatában döntött arról, hogy „nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként fejlesztési céllal a KIK-FOR Kft. részére apport jogcímén tulajdonba adja az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő, Kecskemét, belterület 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat.” A közgyűlés ezen „fejlesztési célú tőkefinanszírozáshoz kapcsolódó döntésének feltétele:

- a) az önkormányzat a Kecskemét, belterület 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat, mint nem pénzbeli hozzájárulást a Kecskemét Városfejlesztési Alap részvételével az ingatlanok fejlesztése céljára megalapításra kerülő projektársaságban való részesedésszerzés kifejezett céljával és jelen pont b) alpontjában foglalt hasznosítási feltétel mellett bocsátja a KIK-FOR Kft. rendelkezésére,
- b) a KIK-FOR Kft., valamint rajta keresztül a projektársaság, a tervezett beruházást megelőző időszakban a parkolót jelenlegi funkciójában köteles megőrizni és közforgalmi parkolóként, valamint zöldfelületként üzemeltetni, a parkolásért legfeljebb – az önkormányzati parkolók üzemeltetési idejében – az önkormányzat mindenkor parkolási rendeletében az adott díjövezetre, az üzemeltetési időszakra meghatározott időszakos díjnak megfelelő összeget szedve. A KIK-FOR Kft. a parkolók üzemeltetése során gondoskodik arról, hogy a megváltott bérletek is elfogadásra kerüljenek.”

A beruházás megvalósítására Nyíl Lakópark Kft. névvel projektársaság jött létre.

A Beruházó vissza kíván adni a városnak az ingatlanfejlesztés nyomán megszűnő parkolóhelyekből, ezért vállalja, hogy a tervezett épület építési helyéhez kapcsolódó közterületen a meglévő parkolók számát növeli.

A Beruházó tehát a társasházépítésre irányuló projekt keretében önkormányzati településfejlesztési célt megvalósítva átvállalja a leendő épület előtti, 1/1 Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló közterület rekonstrukcióját összesen 30 db parkoló építésével és a zöldfelület átalakításával. A településfejlesztési szándékot településrendezési szerződés keretében tudja az önkormányzat rögzíteni.

Az érintett ingatlanok közterület-szabályozással nem érintettek. A tervezett társasházépítés kizárólag a Beruházó 1/1 saját tulajdonában lévő telken fog megvalósulni. A tervezett épület megfelel Kecskemét hatályos Településszerkezeti Tervében, Településrendezési Tervében, valamint Helyi Építési Szabályzatában szereplő követelményeknek. Az épület építéséhez kapcsolódóan szabályozási javaslat igénye nem merül fel.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A jelenlegi tanulmányterv e célból készül, figyelembe véve a jogi és tervezési előírásokat.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján, a településrendezési szerződés típusától és a tervezett fejlesztés jellegétől függően a Rendelet 7. melléklete figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozta meg a 19/2025. számú útmutatásában.

A településrendezési szerződés és az azt megalapozó telepítési tanulmányterv a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben (továbbiakban: Méptv.) foglalt követelményeknek való megfelelését és a Rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti főépítész feljegyzést tartalmazó döntése alapozza meg. A Rendelet további vonatkozó pontjai:

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

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

1. Tervezett településfejlesztési szándék:

Kecskemét, Homokidomb városrészben a 3325 hrsz-ú ingatlan beépítése kapcsán a környező közterület-alakítás.

2. Tervezési terület:

Kecskemét, Homokidomb városrészben a 3325 hrsz-ú ingatlan közvetlen környezetében, a 3199/1 hrsz-on fekvő közlekedési és zöldfelület.

3. Tervezési feladat és tervezési cél:

A tárgyi ingatlanok beépítése kapcsán közterületi beavatkozásra irányuló településfejlesztési szándék kezdeményezéséről szóló döntés előkészítése.

- A közterület-alakítási terv a Rendelet 55. §-a értelmében különös figyelemmel arra, hogy közterület-alakítás célja, hogy elősegítse a településszerkezetileg, forgalomtechnikailag együtt kezelendő, a településképi szempontból meghatározó vagy helyi területi védelemmel érintett területen lévő közterületek településökológiai, településképi és műszaki szempontból, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából egységes és összehangolt módon történő kialakítását és fejlesztését a Rendelet 8. mellékletben meghatározottak bemutatásával.
- ismertetnie kell a fejlesztés koncepcióját, beépítési tervét a telekre és környezetére tekintettel,
- a fejlesztés megvalósításában a kezdeményező általi vállalások (különösen a közcélú) térbeli és időbeli megvalósítását,
- a közterületalakítási terv megvalósítását biztosító szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv elkészítése

olyan részletezettséggel, ami alkalmas a településfejlesztési szándék kezdeményezéséről szóló közgyűlési döntés és településrendezési szerződés előkészítésére is.

A 2025. december 11. napján Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Mérnöki Irodájának illetékes képviselőivel folytatott tervezéyztetésen rögzítésre került, hogy a Polgármesteri Hivatal a Telepítési tanulmánytervre vonatkozóan elfogadja az egyszerűsített – közterületalakítási terv tartalmi elvárását mellőzve – közterületi fejlesztést bemutató tervek alátámasztását, tekintettel, hogy építési engedélyezési tervek kidolgozásánál a közlekedési és zöldfelületek részletes kidolgozása megtörténik.

A további tervezési folyamatban (engedélyezési és kiviteli tervdokumentációk készítése során) a közlekedési és zöldfelületek kialakítását mind a városi útkezelővel, mind a városi főtájépítésszel előzetesen is kötelessége egyeztetnie a Tervezőnek.

2. A fejlesztéssel érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

2.1. A tervezési terület lehatárolása és városszöveti elhelyezkedése

Kecskemét Megyei Jogú Város a Dél-Alföldön, Bács-Kiskun vármegye északkeleti részén fekszik, a vármegye és a Kecskeméti járás székhelye.

A vizsgált terület Kecskemét belterületén, a város központjához közeli, intenzíven beépített városi környezetben helyezkedik el. A fejlesztéssel érintett ingatlan a Petőfi Sándor utcai, köznyelvben „Szalagházként” ismert tömb mögött található, amelyet a Nyíl utca, valamint a Hosszú utca határol. A terület jól körül határolható a meglévő közterületi úthálózat által, dél felől a Nyíl utca, észak felől a Hosszú utca alkot természetes lehatárolást, míg kelet–nyugat irányban a környező lakótömbök és telekhatárok adják meg a terület fizikai kereteit.



3. ábra:

A tervezési terület lehatárolása és városszöveti elhelyezkedése
(Forrás: Google Térkép – műholdkép)

Városszerkezeti és környezeti jellemzők

A terület a városszövetben átmenetet képez a sűrűn beépített, több szintes lakóépületeket tartalmazó zóna és az alacsonyabb beépítési intenzitású, vegyes lakó- és intézményi funkciókat tartalmazó területrészek között. A környezetben többféle funkció jelenik meg: társasházi és panel jellegű lakóterületek, kisebb méretű kereskedelmi és szolgáltató egységek, valamint közintézmények (pl. óvoda, iskola, egészségház) találhatóak. A közlekedési kapcsolatok kedvezőek: a terület közvetlenül kapcsolódik a városi úthálózathoz,

tömegközlekedési megállók gyalogosan elérhetők.

A Hosszú utca és a Nyíl utca kisebb, helyi forgalmú lakóutcák, amelyek a Szalagház blokk környezetét alkotják — ezek zöme elsősorban lakófunkciót szolgál, de a Petőfi utcai szint alatt és mentén üzletek, szolgáltatások és közösségi funkciók találhatók.

A fejlesztési helyszín jelenleg részben kihasználatlan, alulhasznosított zöldfelületként és parkolóként funkcionál.

Környezeti és hatásterületi bemutatás

A tervezés közvetlen hatásterületének tekinthető a Nyíl és Hosszú utcák által határolt telektömb, valamint a közvetlenül szomszédos lakóépületek és közterületek. Közvetett hatásterületként értelmezhető a szélesebb lakóövezet, amelyet a fejlesztés funkciója, forgalomvonzása és közösségi használata érinthet.

A fejlesztés várhatóan hatással lesz:

- a közlekedési rendszerre, különös tekintettel a parkolási kapacitásokra és a gyalogos kapcsolatok fejlesztésére;
- a zöldfelületi rendszerre, a meglévő növényállomány részleges megőrzése vagy pótlása révén;
- a városképre, mivel új beépítési elem jelenik meg a területen.

A tervezett beavatkozások célja a jelenleg alulhasznosított terület integrálása a városszövetbe, a környező lakóközösség igényeit figyelembe vevő, fenntartható és értékkeremtő fejlesztéssel.

2.2. Tulajdonviszonyok

Az érintett ingatlanok főbb, ingatlan-nyilvántartási adatai a következő táblázatban láthatók:

Hrsz.	Művelési ág / Kivett megnevezés	Terület (m ²)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Egyéb
Belterület 3325	Kivett / lakóház, udvar, egyéb épület, gazdasági épület	1535	Nyíl Lakópark Kft.	1/1	Vezetékjog MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
Belterület 3199/1	Kivett / közterület	8302	Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata	1/1	Vezetékjog MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

A belterületi 3325 hrsz-ú ingatlan 1/1 a Nyíl Lakópark Kft. tulajdonában áll, területe 1535 m². (Az ingatlan a 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 és a 3327 hrsz-ú telkek összevonásával jött létre.)

A telken vezetékjog van bejegyezve vázrajzban meghatározott 3 m² nagyságú területre, melyre az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. jogosult. Ezen az ingatlanon tervezett a lakásokat és irodákat/üzleteket tartalmazó épület kialakítása.

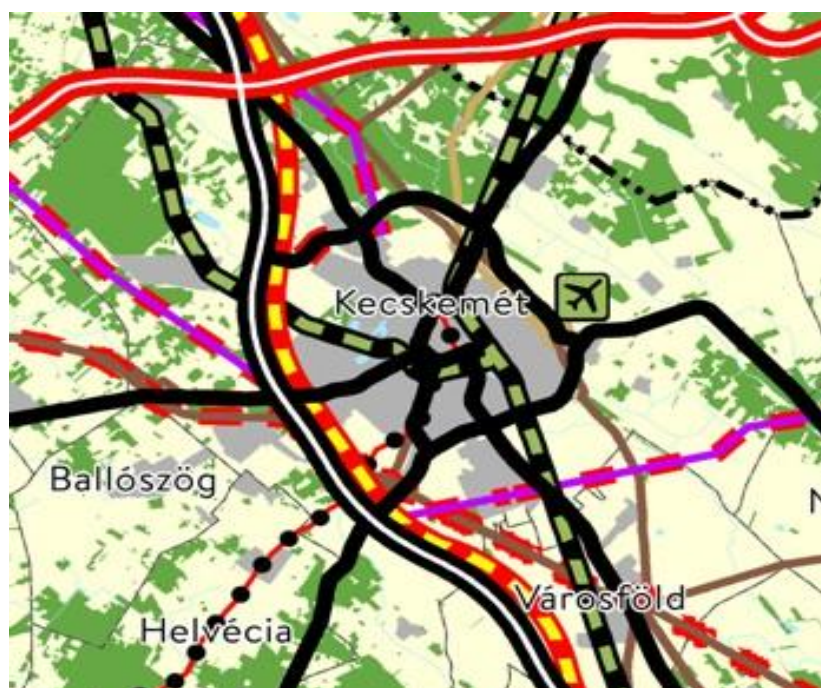
A belterületi 3199/1 hrsz-ú ingatlan 1/1 Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában van. Ezen a telken vezetékjog van bejegyezve vázrajzban meghatározott 843 m², valamint 66 m² nagyságú területre, melyekre az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. jogosult.

2.3. Településrendezési tervi előzmények vizsgálata

2.3.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (MaTrT)

A tervezett változtatásoknak minden esetben összhangban kell lenniük a magasabb szintű területrendezési tervekkel, beleértve az országos, térségi és megyei szintű előírásokat is. A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (továbbiakban: MaTrT) 2019. március 15-én lépett hatályba. Ez a jogszabály határozza meg az ország, valamint az egyes kiemelt térségek (Budapesti Agglomeráció és a Balatoni üdülőkörzet) területfelhasználási és műszaki infrastruktúra-fejlesztési szabályait. Célja, hogy megőrizze a természeti, kulturális és honvédelmi értékeket, figyelembe véve a fenntartható fejlődés szempontjait.

A MaTrT 2. melléklete szerint, amely az Ország Szerkezeti Tervét tartalmazza, a tervezési terület települési térségként van besorolva.



4. ábra:

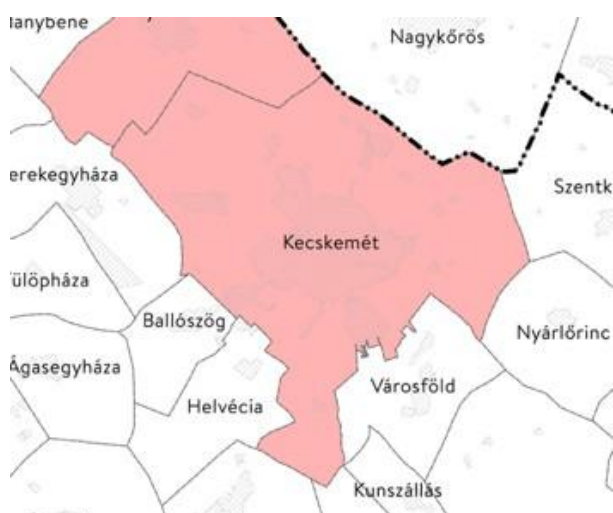
Az Ország Szerkezeti Terve részlet

Az országos jelentőségű közlekedési hálózatok és energetikai hálózatok elemeit nem érinti a tervezési terület.

Az Országos Övezeti Terv tervlapjait az MaTrT 3. melléklete tartalmazza, amelyek közül alábbiak érintik a tervezett beruházással érintett területet:

3/4. számú melléklet:

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések



A város a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett. A világörökség várományos terület a belvárosban helyezkedik el.

Ezeket a területeket a településrendezési tervekben a valós kiterjedésük szerint kell lehatárolni, és a területfelhasználásnak összhangban kell lennie a világörökségi törvénnyel és kezelési tervvel.

Főbb korlátozások:

- *Bányászat: Új külszíni bányák nem nyithatók, és a meglévőket sem lehet vízszintesen bővíteni. A tájsebnak számító területeket helyre kell állítani.*
- *Infrastruktúra: Az új közlekedési, vízügyi, hírközlési hálózatokat és erőműveket úgy kell elhelyezni, hogy ne sértsék a kulturális és természeti értékeket, megőrizték a terület egységét és illeszkedjenek a tájba.*

A beruházás tervezésekor és kivitelezésekor alapvető szempont a hatályos településrendezési eszközökben foglalt vonatkozó követelmények betartása.

3/5. számú melléklet:

A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



A város a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett. Ezeket a területeket a valós kiterjedésüknek megfelelően kell kijelölni. Általánosságban különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú építési vagy egyéb övezetbe sorolandók, kivéve, ha zárt objektumról van szó, és a terület erdőövezetbe is esik – ilyenkor honvédelmi célú erdőterületként kell besorolni. Az ilyen övezetek módosításához minden esetben a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulása szükséges.

A tervezett módosítás nem érint honvédelmi, illetve katonai objektumot.



A MATrT 19. § (4) bekezdése és az MATrT 42. § (2) bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait külön miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet – tartalmazza. Ezen övezetek közül a vízminőség-védelmi terület övezete érinti a tervezési területet.

A vízminőség-védelmi terület övezetében szigorú szabályok vonatkoznak a szennyvízkezelésre, a bányászati tevékenységre és az új építményekre. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a következőket írja elő:

- „5. § (1) A vízminőségvédelmi 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 vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

A beruházás tervezésekor és kivitelezésekor alapvető szempont a hatályos településrendezési eszközökben foglalt vízvédelmi követelmények betartása.

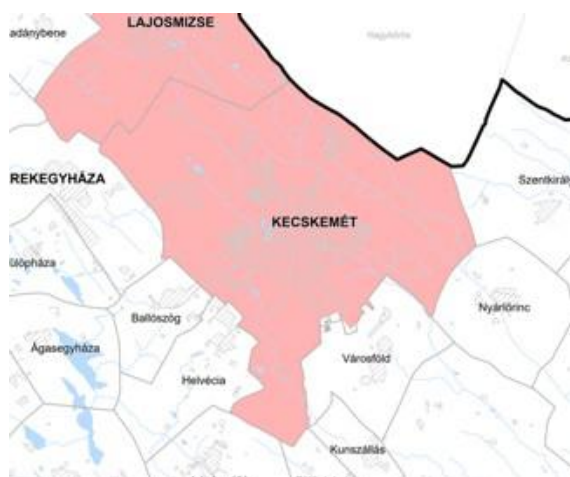
2.3.2. Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Terve

Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzatának közgyűlése a 2/2024. (II.26.) önkormányzati rendeletével fogadta el Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervét (BKTrT). A hatályos terv illeszkedik az Ország Szerkezeti Tervéhez, térségi elemekkel kiegészülve. Az BKTrT 1. melléklete – Térségi Szerkezeti Terv – szerint a módosítással érintett terület települési térségbe sorolt. A vizsgált terület a belvárosban helyezkedik el.



5. ábra:
Vármegyei szerkezeti terv részlet (vizsgált terület sárgával jelölve)

A vizsgált terület BKTTrT vármegyei és egyedileg meghatározott vármegyei övezetei általi érintettsége a következő:

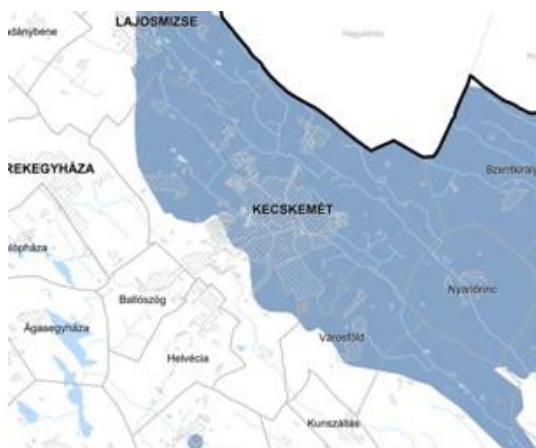


3/5. számú melléklet:

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

Kecskemét teljes területe érintett. Vonatkozó előírásokat lásd: MATrT 31.8

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



3/6. számú melléklet:

Vízminőség-védelmi terület övezete

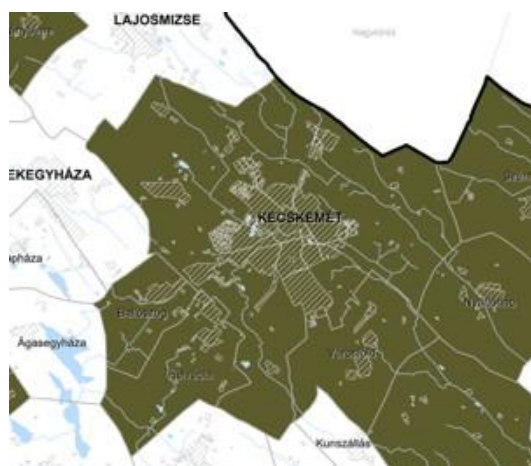
Kecskemét nagy része, a vizsgált terület is, érintett. A szennyvízkezelésre vonatkozóan A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítéseként a következőket kell betartani:

Kivezetés biztosítása: A vízminőség-védelmi övezetben keletkező tisztított szennyvizek esetében gondoskodni kell a szennyvíz övezeten kívülre történő kivezetéséről, mérlegelve a gazdasági és műszaki szempontokat.

Szennyvíz bevezetésének tilalma: Tilos szennyvizet kívülről az övezet területére bevezetni, kivéve, ha az regionális gyűjtő- és tisztító rendszerre szennyvízcsatornán történő csatlakozás.

Helyi szabályozás: Az érintett településeknek a településrendezési eszközökben rendelkezniük kell a vízszennyező építmények létesítésének korlátozásáról a felszín alatti vizek és ivóvízbázisok védelme érdekében.

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.

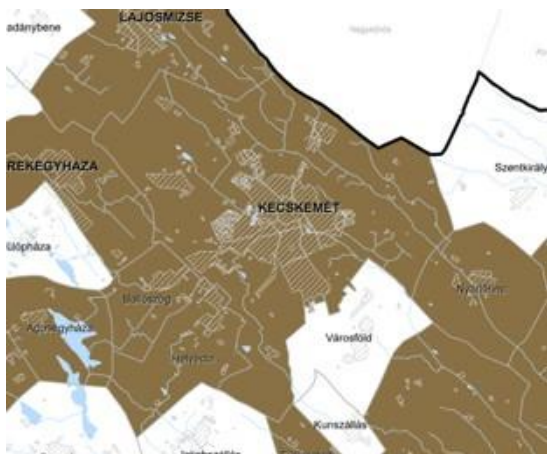


3/8. számú melléklet:

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Kecskemét teljes területe érintett. Vonatkozó előírásokat lásd: MATrT 32.§

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



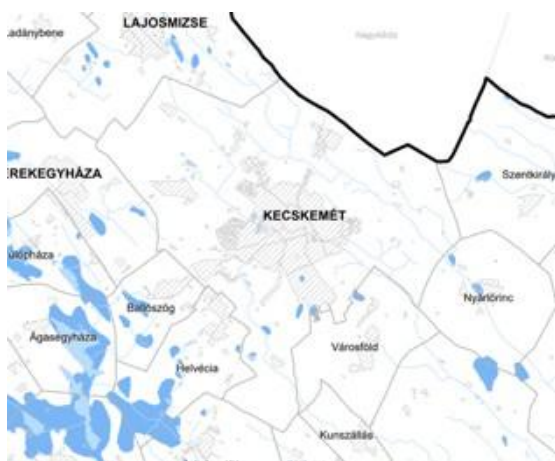
3/9. számú melléklet:

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Keckskemét teljes területe érintett.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet értelmében az ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területeket a településrendezési eszközökben pontosan le kell határolni. Ezeken a területeken kizárólag olyan övezetek jelölhetők ki, amelyek nem zárják ki az ásványi nyersanyagvagyon jövőbeni kitermelését. Ez gyakorlatilag biztosítja, hogy a területfejlesztés ne tegye lehetetlenné a természeti erőforrások hosszú távú hasznosítását.

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



3/10. számú melléklet:

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A vizsgált ingatlanok és környezetük nem érintettek a rendszeresen belvízjárta terület övezete által.



3/11. számú melléklet:

Városkörnyéki településegységek övezete

Keckskemét teljes területe érintett.

A Városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó településeknek a jogszabályban előírt tervezési dokumentumok (konceptió, stratégia, terv) készítése során egy külön fejezetet kell beilleszteniük. Ennek a fejezetnek együttműködést és egyeztetést kell tükröznie az érintett települések között arról, hogy milyen módon tervezik fejleszteni a közös vonzáskörzet számára nyújtott szolgáltatásokat (középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, munkahelyek, rekreációs és szabadidő-eltöltési lehetőségek, várostérség belső közlekedési infrastruktúrája).

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



3/15. számú melléklet:

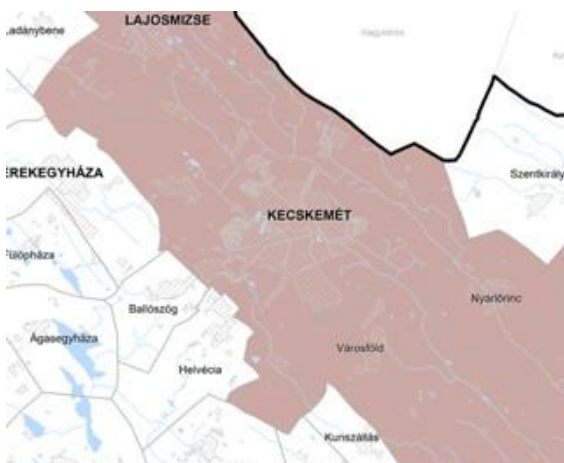
Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete

Kecskemét teljes területe érintett.

A jogszabály engedélyezi, hogy a Gépjárműgyártási beszállítói övezetbe tartozó települések (így Kecskemét) a gazdasági területeken enyhébb építési előírásokat alkalmazzanak az OTÉK-hoz képest. Ennek értelmében az ilyen célra kijelölt övezetekben az építési telek beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, míg a zöldfelülete legfeljebb 5%-kal kisebb lehet.

A kedvezmény csak a gépjárműgyártási beszállítást szolgáló létesítményekre vonatkozik, amelyek lehetőleg barnamezős területen valósulnak meg, nem terhelik a lakókörnyezetet, és jól elérhetők a közösségi közlekedéssel. Az önkormányzatoknak rögzíteniük kell azokat a helyi feltételeket, amelyek biztosítják e területek gazdasági hasznosítását.

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



3/18. számú melléklet:

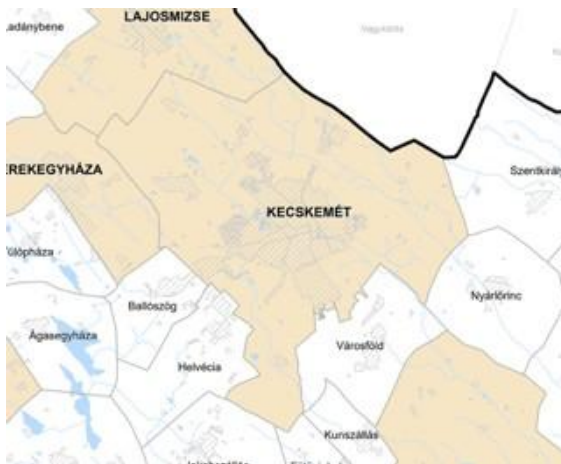
Kötőtpályás gazdasági terület övezete

Kecskemét teljes területe érintett.

A 7. § (2) e) pontja lehetővé teszi a Kötőtpályás gazdasági terület övezetének kijelölését Kecskemét közigazgatási területén. Ez az övezet kizárólag barnamezős vagy a település beépített területéhez csatlakozó részekben alkalmazható.

A legfontosabb megkötés, hogy a terület bejáratának a működő vasútállomás felvételi épületének kijáratától számított, legrövidebb gyalogos megközelítési úton mérve, legfeljebb 500 méteres távolságon belül kell lennie.

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



3/19. számú melléklet:

Általános turisztikai fejlesztés övezete

Kecskemét teljes területe érintett.

A szabályozás célja a turisztikai fejlesztések ösztönzése a vármegyei övezetekhez tartozó településeken, beleértve Kecskemét teljes területét. Ennek érdekében a helyi építési szabályzatokban (HÉSZ) a turisztikai célú (szállodai szolgáltatás, vendéglátás, gyógyturizmus vagy turisztikai infrastruktúra) építmények számára enyhébb építési feltételek jelölhetők ki.

A kedvezmény értelmében az országos előírásokhoz (OTÉK) képest az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb lehet, míg a legkisebb zöldfelülete legfeljebb 5%-kal kisebb lehet. Ezt a kedvezményt a városok közigazgatási területén belül fekvő barnamezős területeken lehet alkalmazni, feltéve, hogy a fejlesztés nem zavarja a környék lakosságát és intézményeit.

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



3/22. számú melléklet:

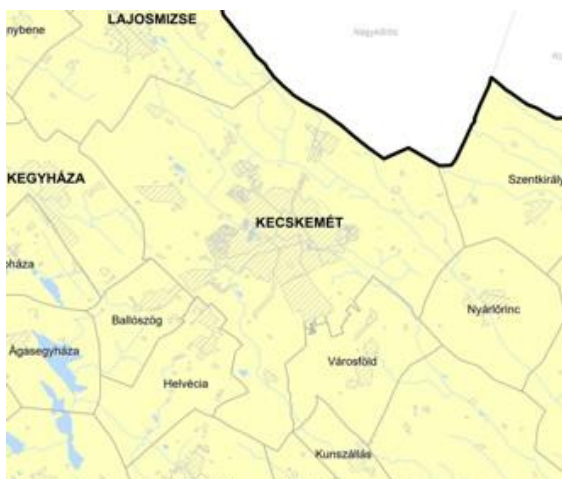
Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete

Kecskemét teljes területe érintett.

A szabályozás értelmében a Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezetébe tartozó települések (így Kecskemét) kijelölhetnek területeket, ahol a kedvezményes építési feltételek érvényesülhetnek.

Ez a lehetőség a település barnamezős területén megvalósuló, a gyógyturizmust szolgáló létesítmények számára alkalmazható.

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



3/25. számú melléklet:

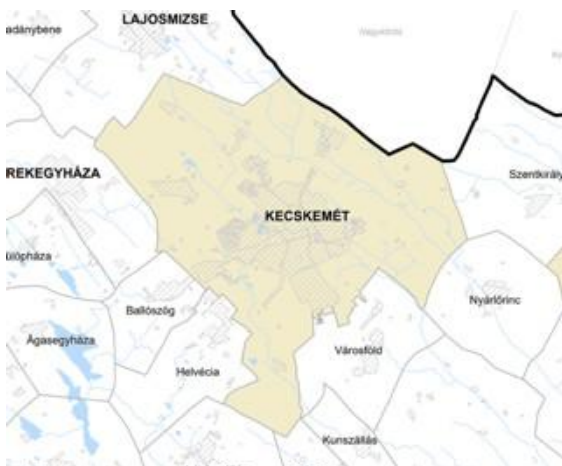
*Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá
vonható települések övezete*

Kecskemét teljes területe érintett.

A 9. § (2) bekezdése alapján a Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezetébe tartozó települések – a helyi szabályozási eszközökben – akkor jelölhetnek ki napenergia hasznosítására szolgáló területeket, ha azok egyidejűleg több feltételnek is megfelelnek.

A kijelölés csak alacsony aranykorona értékű (legfeljebb 10 AK/ha) mezőgazdasági területen (bizonyos jogszabályi kivételektől eltekintve), vagy felhagyott, korábban beépített külterületen történhet. Tilos a kijelölés védett természeti vagy Natura 2000 területen. Ezen túlmenően a jelölést más jogszabály nem tilthatja, és fenn kell állnia a térségi tervekkel való összhangnak.

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



3/26. számú melléklet:

*Geotermikus energia hasznosítását szolgáló
övezet*

Kecskemét teljes területe érintett.

A 9. § (3) bekezdése értelmében a Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet a lezárt termálvízutakkal rendelkező települések (mint például Kecskemét) közigazgatási területén belül jelölhető ki. Ennek feltétele, hogy a kijelölés célja a kihasználatlan melegvíz gazdaságos és környezettudatos hasznosítása legyen, összhangban a településfejlesztési koncepcióval, és megfeleljen az OTÉK vonatkozó speciális építési övezetekre vonatkozó feltételeinek.

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.



3/27. számú melléklet:

Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete

Kecskemét teljes területe érintett.

Azon településeken, amelyek a Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetébe tartoznak, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése kiemelten fontos cél. Ezt a célkitűzést az érintett településeknek kötelezően szerepeltetniük kell minden fontosabb településfejlesztési dokumentumukban (kon koncepció, stratégia, terv).

A tervezett módosítás nincs hatással az övezetre.

2.3.3. Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve (TSZT)



6. ábra:

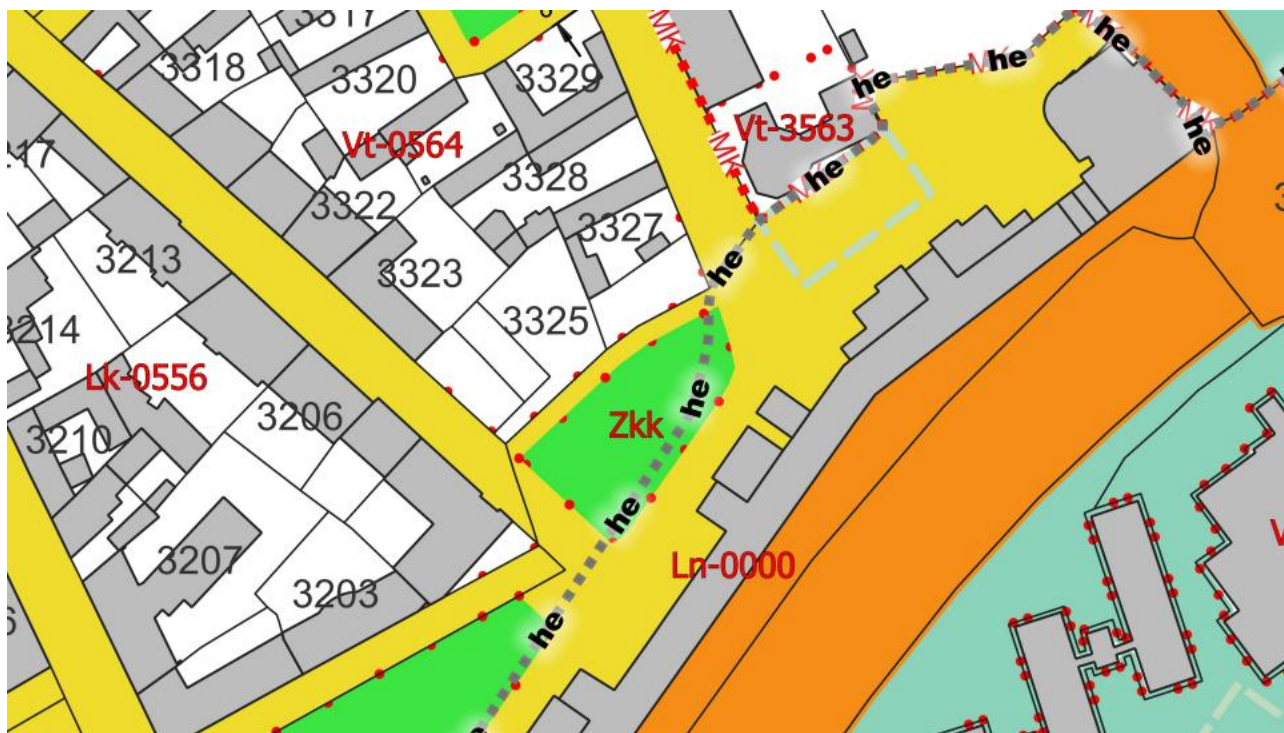
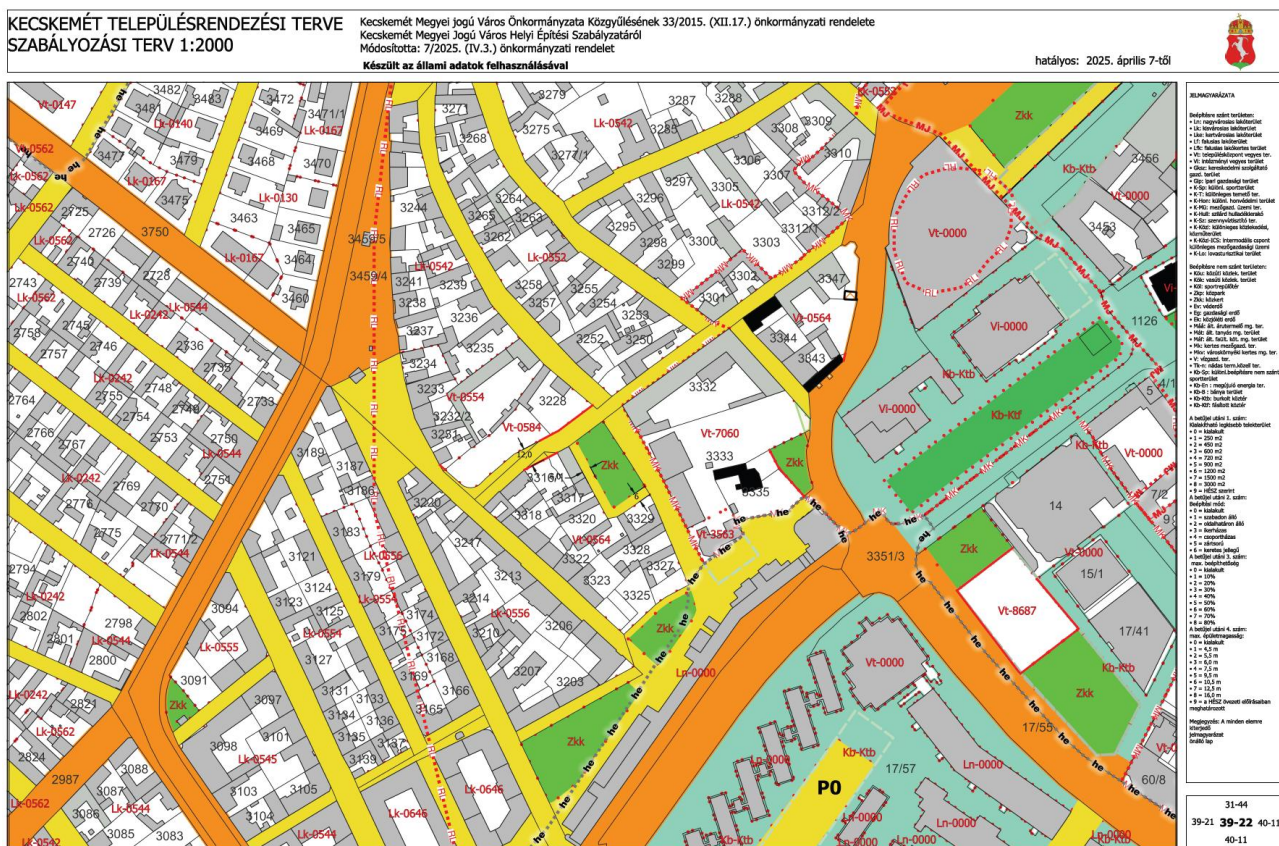
*A vizsgált terület a hatályos TSZT-n
(vizsgált terület sárgával jelölve)*

Kecskemét hatályos Településszerkezeti Terve alapján a 3325 hrsz-ú telek övezeti besorolása Vt, ami beépítésre szánt, településközpont – vegyes területet jelöl.

A 3199/1 hrsz-ú telek övezeti besorolása részben beépítésre nem szánt közlekedési terület, részben Zkk jelű beépítésre nem szánt zöldterület – közkert.

2.3.4. Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve

Kecskemét hatályos Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) és Szabályozási Tervét a Képviselő- testület a 33/2015. (XII.17.) sz. önkormányzati rendeletével fogadta el. Az érintett ingatlanok a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv 39-22. számú tervlapján találhatóak.



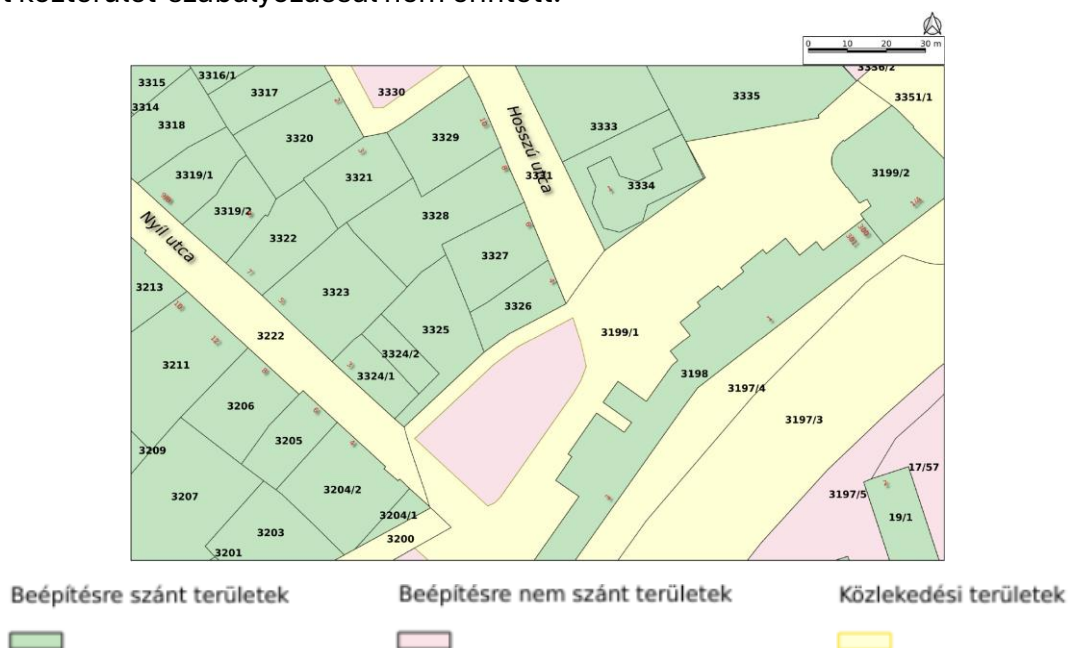
7. ábra:
A vizsgált terület a hatályos Szabályozási Terven

A HÉSZ 2.1., 2.2. és 2.3. mellékletei szerinti az övezeti paraméterek:

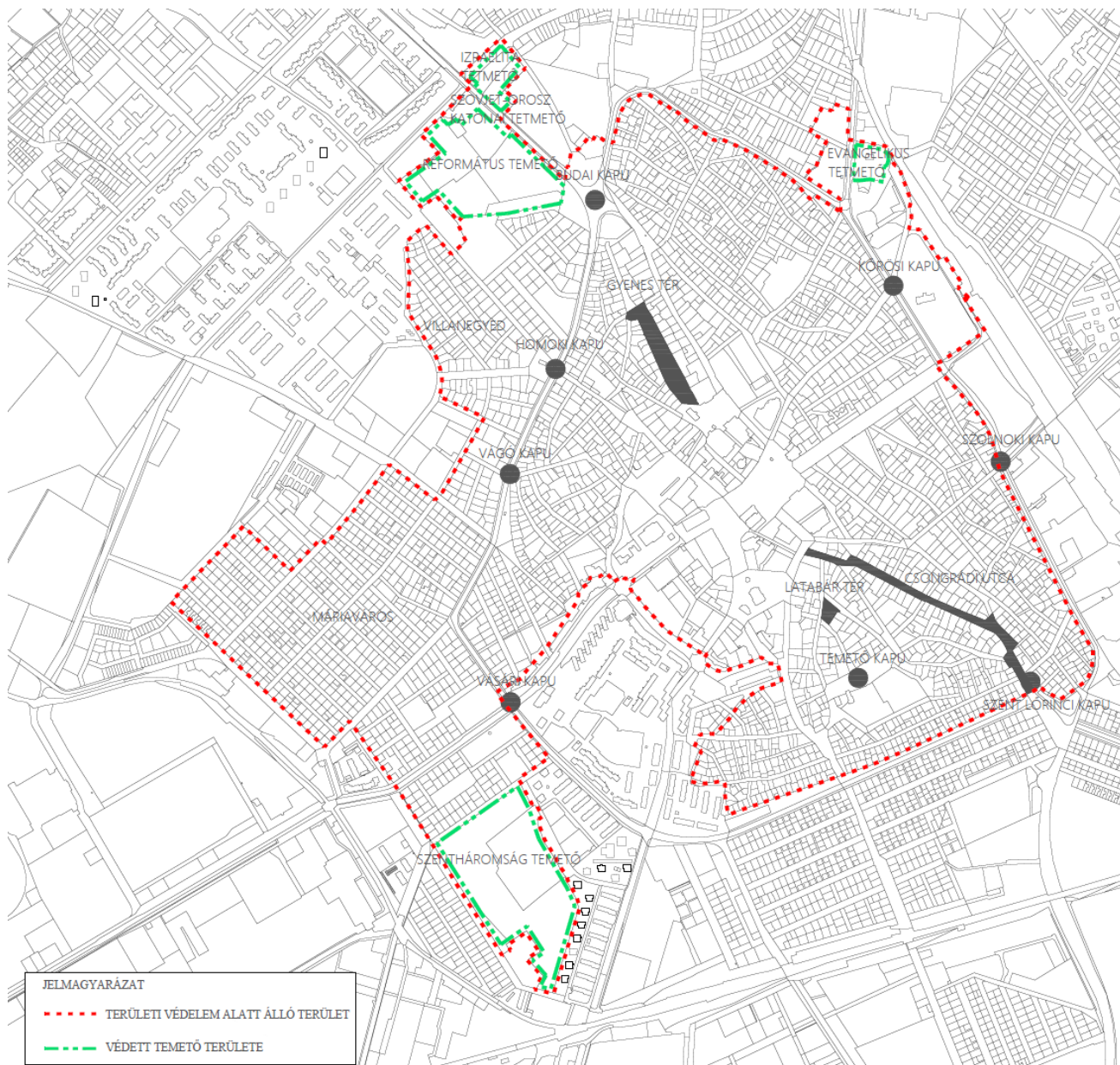
Hrsz.	Övezet	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Beépítési mód	Maximális beépíthetőség mértéke	Maximális épületmagasság	Legkisebb zöldfelületi arány
Belterület 3324/1	beépítésre szánt terület Vt-0564	kialakult	zárt sorú	80%	7,5 m	20%
Belterület 3324/2	beépítésre szánt terület Vt-0564	kialakult	zárt sorú	80%	7,5 m	20%
Belterület 3325	beépítésre szánt terület Vt-0564	kialakult	zárt sorú	80%	7,5 m	20%
Belterület 3326	beépítésre szánt terület Vt-0564	kialakult	zárt sorú	80%	7,5 m	20%
Belterület 3327	beépítésre szánt terület Vt-0564	kialakult	zárt sorú	80%	7,5 m	20%
Belterület 3199/1	beépítésre nem szánt terület Zkk	–	–	–	–	–

A 3324/1; 3324/2; 3325; 3326 és 3327 hrsz-ú belterületi ingatlanok összevonásával kialakult 3325 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területen helyezkedik el. A 3199/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú belterületi ingatlan beépítésre nem szánt, közlekedési területek által körül határolt zöldterület-közkert besorolású.

A terület közterület-szabályozással nem érintett.



8. ábra:
Kecskemét Szerkezeti Tervéből a területfelhasználási módokat ábrázoló helyszínrajz,
készült az állami alapadatok felhasználásával



9. ábra:

1. melléklet a 16/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelethez,
Területi védelemmel érintett területek

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét megyei jogú város településképi védelméről szóló 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Településképi rendelet) 1. melléklete alapján a területi védelem alatt álló terület. A „helyi területi védelem alá tartozó terület” határvonala a 3199/1 hrsz-ú ingatlanon keresztül halad át, a szabályozási terven – he – feliratozású vonal jelöli.

A Településképi rendelet vonatkozó előírásai a következők:

2. § (8) A helyi területi védelemmel érintett területen meglévő úthálózatot, annak töréseit, szélességét, vonalvezetését meg kell őrizni.

7. § (1) Településképi szempontból meghatározó területek: a) a helyi területi védelemmel érintett terület;

Településképi szempontból meghatározó és helyi területi védelemmel érintett területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények vonatkozásában:

10. § (7) *A közterületek anyaghasználatát, burkolt és nem burkolt felületeinek arányát úgy lehet meghatározni, hogy azok használhatósága beépítés okozta gépjármű-terhelés fokozódása ellenére biztosított legyen.*
- (8) *A közterületek anyaghasználatát úgy lehet meghatározni, hogy a telek előtti közterületi járda, gépjármű-behajtó, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítása, utcaszinten is egységes megjelenésű legyen.*
- (8a) *A helyi területi védelemmel érintett területen a közterületi járdaburkolatot elemes burkolóanyagból utcaszinten egységesen lehetséges készíteni.*
- (16) *A Helyi Építési Szabályzat szerinti közkert lábazat nélküli áttört kerítéssel keríthető.*
- 10/A. § (1) *A zöldfelületeken a fásszárú növényfajokat ökológiai-klímaturési és esztétikai-településképi szempontok szerint illeszkedve, hosszútávon életképes és fenntartható módon lehet telepíteni.*
- (2) *A faegyedeket, fasorokat, fásításokat és védőfásításokat pótlás nélkül, véglegesen megszüntetni nem lehet.*
- (3) *Közterületen a fasorok és fásítások védelmét, megőrzését, telepítését, újratelepítését és folytatását a meglévő, megüresedő faültetési helyek a fasorra vagy fásításra jellemző fafajjal, – fajtavál történő következetes és szakszerű újraültetésével, továbbá faleváltás, közterület, út- és közműrekonstrukció vagy - fejlesztés esetén a Helyi Építési Szabályzat mintakeresztszelvényei szerint elhelyezett előnevelt, legalább kétszer iskolázott, a 6. melléklet szerinti fafaj vagy - fajta alkalmazásával lehet megoldani.*
- (4) *Országos fő- és mellékút, feltáró út, gyűjtőút, valamint kerékpárút fasora, fásítása a 6. melléklet szerinti nagy- és közepes koronát nevelő fafajok és -fajták alkalmazásával, továbbá védőfásítása természetszerű növénytelepítési módon a 6. melléklet szerinti fa- és cserjefajok vagy -fajták alkalmazásával létesíthető.*
- (5) *A 12 méter, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületek kétoldali, a 12 méternél kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületek legalább egyoldali fasorainak és fásításainak telepítése, valamint a meglévők kiegészítése és szakszerű cseréje a 6. melléklet szerinti növényfajok és -fajták alkalmazásával megengedett.*
- (7) *A közutak területének zöldfelületein kétszintesnél alacsonyabb szintszámú növénytelepítési mód nem alkalmazható.*
- (8) *A felszíni gépjármű várakozóhelyek zöldfelületei kétszintesnél alacsonyabb szintszámú növénytelepítési módon nem alakíthatók ki, de a gyeper vagy talajtakaró növényzet telepítése helyett megengedett vízáteresztő talajtakarás – úgy, mint faveremrács, műanyag gyeprács, szórt burkolat, fakéreg vagy faapríték - alkalmazása.*
- (11) *A 7. melléklet szerinti III. zónában háromszintesnél alacsonyabb szintszámú növénytelepítési mód nem alkalmazható. A III. zónában felszín alatti*

teremgarázst létesíteni 100 cm-nél sekélyebb termőföldtakaráson, háromszintes növénytelepítési módtól eltérő növénytelepítési módon nem lehet.

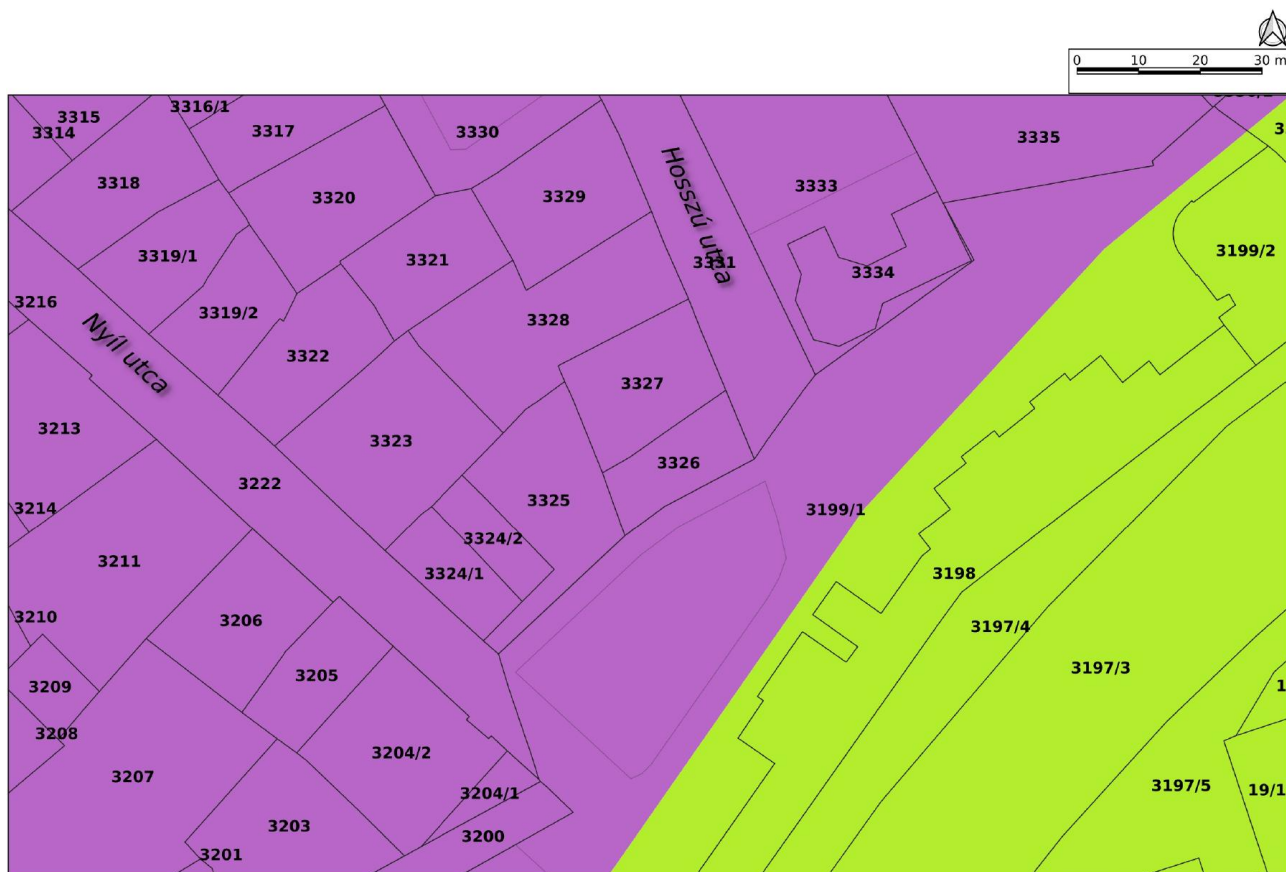
- (12) A 7. melléklet szerinti IV. zónában négyszintestől eltérő növénytelepítési mód nem alkalmazható és a Nagykörúton belüli nem közterületeken a zöldfelület méretétől függetlenül egy darabnál kevesebb kétszer iskolázott, nagy lombkoronát nevelő fa nem ültethető. A IV. zónában felszín alatti teremgarázst létesíteni 100 cm-nél sekélyebb termőföldtakaráson, négyszintes növényállomány telepítésénél alacsonyabb szintszámú növénytelepítési módon nem lehet.

12. § (2) Helyi területi védelemmel érintett területen a közterületeken a közvilágítás elemeit anyaghasználatában és megjelenésében egységes arculat szerint kell kialakítani.



10. ábra:
Régészeti lelőhelyek lehatárolását ábrázoló helyszínrajz,
készült az állami alapadatok felhasználásával

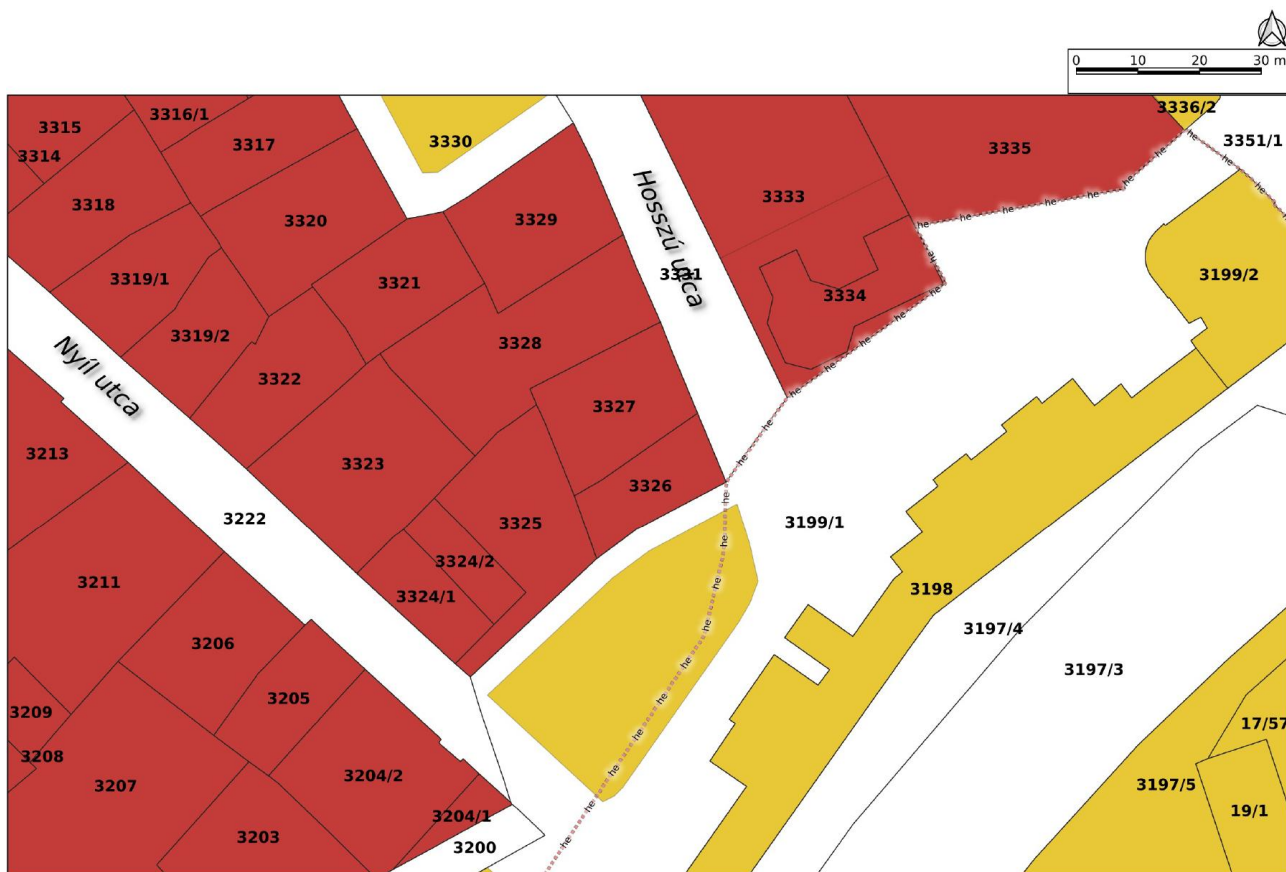
A régészeti lelőhelyek lehatárolását ábrázoló helyszínrajz alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházás területe régészeti védelem alatt áll. Az OÉNY adatbázis adatai szerint a „82303” azonosítójú, „Középkori településmag” nevű régészeti lelőhely részét képezi.



- Ipari karakter
- Kertség karakter
- Kertvárosi karakter
- Kolóniás karakter
- Lakótelepi karakter
- Polgárvárosi karakter
- Tanyás karakter
- Városi jelentőségű zöldfelület karakter
- Városkörnyéki lakókertes karakter
- Városközponti karakter
- Villanegyedi karakter

11. ábra:
Településképi karaktereket ábrázoló helyszínrajz,
készült az állami alapadatok felhasználásával

A településképi karaktereket ábrázoló helyszínrajz alapján az érintett terület a lila kitöltéssel jelölt polgárvárosi karakterű, zónába tartozik.



III. zóna (a Kertvárosi, Kolóniás, Lakótelepi, Városkörnyéki lakókerter és Kertség karakterú településrészek)

IV. zóna (a Városközponti, Polgárvárosi és Villanegyedi karakterú településrészek)

12. ábra:

*Fás szárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónákat ábrázoló helyszínrajz
(7. melléklet a 16/2017.(IX.21.) önkormányzati rendelethez)*

A Fás szárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónákat ábrázoló helyszínrajzról megállapítható, hogy a 3324/1; 3324/2; 3325; 3326 és 3327 hrsz-ú belterületi ingatlanok összevonásával kialakult 3325 hrsz-ú ingatlan, melyre a társasház épület tervezett, a vörös kitöltéssel jelölt IV. zónába tartozik.

A 3199/1 hrsz-ú ingatlan, melynek területén a közterület-alakítás tervezett, a sárga kitöltéssel jelölt III. zónába tartozik.

PARKOLÓHELY SZÁMÍTÁS

A tervezett társasház parkolóhely számítása a 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet 4. számú melléklete és a KMJV 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelet 59.§ alapján történik.

Lakásokhoz tartozó parkolóhelyek számítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

"1. minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után,"

Tervezett lakások száma 22,0db

A szükséges tervezett személygépkocsi parkolók számítása:

22,0 lakás * 1db/lakás = 22,0 db

Üzletekhez tartozó parkolóhelyek számítása

„Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

„2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,”

árusítóterek nettó alapterülete: 198,0 m²

198,0 m² / 10,0 m² = 19,80 db kerekítve: 20,0db

A KMJV 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelet 59. § (1) Az OTÉK 42. §-ában előírt parkolóhely szükségletet nem lakó vagy üdülő rendeltetés esetén a teljes közigazgatási területen 0,5-szeres szorzóval kell figyelembe venni.

Ez alapján:

20,0db / 2 = 10,0db

Összesítve: 22,0db + 10,0db = 32,0 db

A 3325 hrsz.-ú ingatlan területén, telken belül tehát összesen 24 db felszíni parkolóhely kialakítása kerül megtervezésre. A személygépkocsik parkolóit a Nyíl utca felől, egy új kétsávos párhuzamos közlekedésű kapubehajton keresztül lehet majd megközelíteni.

Az épület előtt még összesen 30 db parkoló kialakítása tervezett közterületen.

A vonatkozó jogszabályi előírások alapján a tervezett beépítés a lakás rendeltetési egységekhez előírt parkolóhely-szükségletet, összesen 22 db parkolóhelyet, teljes mértékben telken belül biztosítja.

A tervezett üzlet rendeltetésű egységekhez kapcsolódóan további 10 db parkolóhely létesítése szükséges, melyből 2 db parkolóhely telken belül kerül kialakításra. A fennmaradó 8 db parkolóhely a 3199/1 hrsz.-ú közterületen kerül biztosításra, a hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásainak megfelelően. **A Beruházó a közterületen kialakított összesen 30 db parkolóhely közül jogosult 8 db parkolóhely nem kizárólagos használatára.**

2.4. A tervezési terület környezetének vizsgálata

2.4.1. Az épített környezet vizsgálata

A városrészt megvizsgálva megállapítható, hogy a környező és szomszédos területeken hasonló funkciójú épületek találhatók. A Nyíl utcán a Szalagház felé haladva, az utca jobb oldalán földszint+ kettő emelet+ tetőteres társasházak, az utca bal oldalán földszint+ egy emelet+ tetőteres házak találhatók, zárt sorú beépítés szerint kialakítva. Az utca jobb oldalán magasabb beépítés alakult ki. Ez a magasabb beépítés a Kiskert tér felé átfordul, mely folytatódik a Kőhíd utcáig.

A Hosszú utca beépítése teljesen más beépítést tükröz. A tervezési területtel határos telkek beépítése, még a hagyományos oldalhatárosan beépített utcafronti kialakítású épületek világát idézik. A Hosszú utca e részén zömében földszintes, vagy földszint+ tetőteres házak találhatók. A tervezési terület közvetlen szomszédságában egy lakóház, azt követően egy egészségház áll. Ezekkel szemben a Szórákaténusz Játékmúzeum és Műhely, valamint a Hosszú Utcai Óvoda és Általános Iskola földszintes tömege helyezkedik el. Kicsit távolabb a városközpont felé a Magyar Naiv Művészek Múzeuma, az egykori Bánó-ház foglal helyet.

És mindezt délkeletről egy gölem, a Szalagház zárja le, brutális tömegével belenyomulva az emberi léptékű városi szövetbe.

A kecskeméti Szalagház az 1970-es években épült, paneles technológiával készült tízemeletes lakóépület, amely a város egyik legismertebb modernista lakótömbje. Hosszú, szalagszerű tömegformája és ismétlődő homlokzati ritmusa a kor funkcionális szemléletét tükrözi. Az előregyártott vasbeton szerkezet gyors építést tett lehetővé, ugyanakkor rideg, ipari jellegű megjelenést kölcsönöz az épületnek. A Szalagház a város egyik legmarkánsabb vertikális és horizontális városi elem, amely a városképet erősen meghatározza. Kecskemét lakótelepi korszakának karakteres emléke.

Látható, hogy a környező területek beépítése eléggé változatos, nem homogén és ennek eredményeként akarva-akaratlanul is feszültséget hordoz magában.

2.4.2. Közlekedés

A Hosszú utca és a Nyíl utca kisebb, helyi forgalmú lakóutcák, amelyek a Szalagház blokk környezetét alkotják — ezek zöme elsősorban lakófunkciót szolgál, de a Petőfi Sándor utcai mentén üzletek, szolgáltatások és közösségi funkciók találhatók.

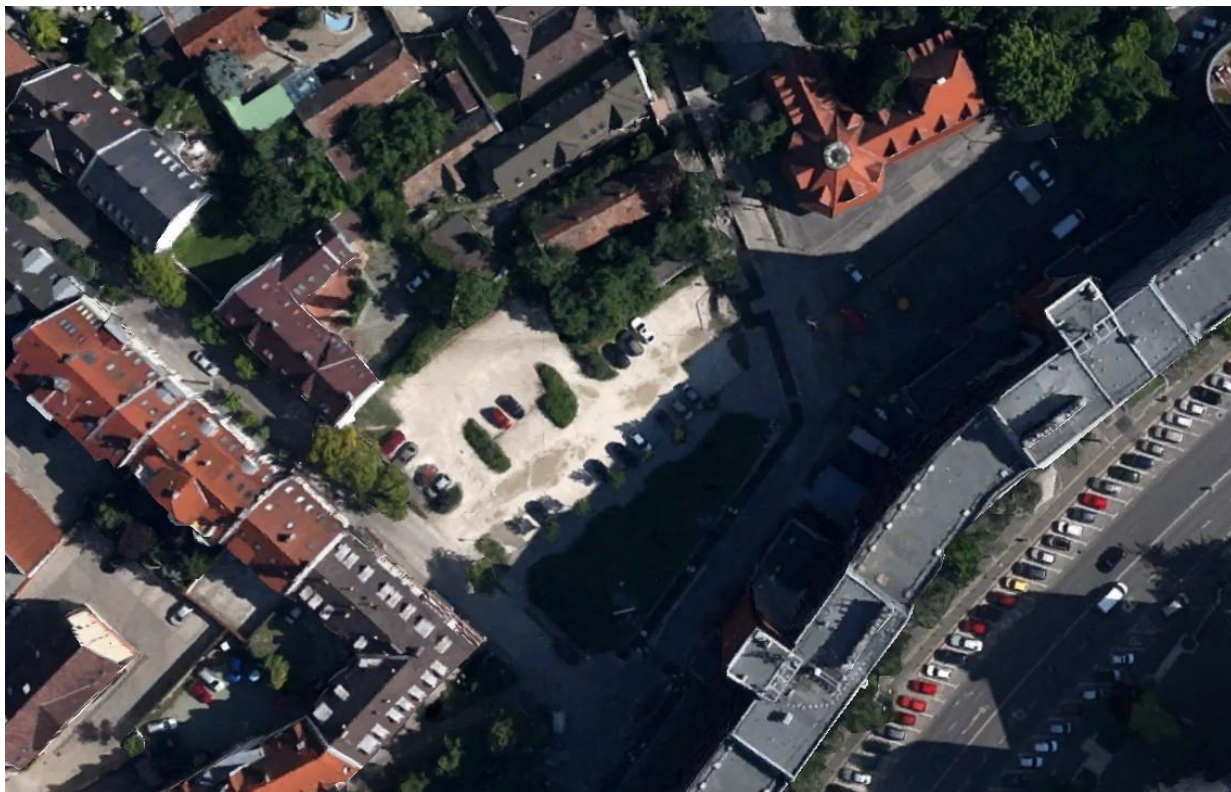
A leendő társasház területén működő, zúzottkő felületű, fizetős személygépkocsi parkoló nem európai szintű, ilyen formában kialakított látványa meglehetősen nem a környezethez méltó (poros, gödrökkel teli, közvilágítás nélküli). Kihasználatlanságára jellemző, hogy elsősorban munkanapokon magas, hétvégén pedig inkább kihasználatlan. Ebből az a következtetés vonható le, hogy a parkolót a gyakorlatban inkább környéken lévő irodaházakban és intézményekben dolgozók használják előszeretettel és nem a környéken lakók.

A leendő társasház előtti, vizsgált közterületen jelenleg közút, fizetős személygépkocsi parkoló, gyalogos felület és zöldfelület található. A parkoló itt is egybefüggő, tagolatlan zúzottkő felület, kiosztás nélkül. A parkolóterület szélén kis méretű favermekben fásított, cserjeágyással szegélyezett térkő felületű sétány húzódik, emellett 8-16 m széles zöldfelület terül el a Szalagház mögött húzódó útfelületig.

Korábbi évek ortofotói alapján visszakövethető, hogy a közterület jelenlegi kialakítása (gyalogos sétány, parkolók, zöldfelület) 2005 és 2009 közötti időszakban került kiépítésre.



13. ábra:
A tervezési területet és környezetét bemutató fotók
(Forrás: Tanulmányterv)



15. ábra Műholdkép
(Forrás: Google Térkép)

2.4.3. Közműellátás



16. ábra A vizsgált terület közmű-ellátottsága
(Forrás: e-közmű)

Az e-közmű adatszolgáltatása alapján megállapítható, hogy a közterület-alakítás tervezett területén a meglévő közművezetékek: vízellátás, vízvezetés, távhő, hírközlés és villamos energia (földkábel) vezeték. Ezek a közmű térkép jelölése szerint közel párhuzamosan futnak a Szalagház mögötti területsávban.

3. A fejlesztési cél

3.1. A fejlesztési szándék

A jelenleg murvás parkolóként üzemelő, városképileg alacsony színvonalú belvárosi terület és környezetének revitalizálása új lakások, irodák/üzletek és parkolók építésével, közterületen 1 meglévő parkolók és zöldfelületek megújításával, amely a szűkebb értelemben vett városrész fejlődését is stimulálja. A megépülő lakások és irodák/üzletek a kecskeméti ingatlanállomány bővülését és annak műszaki-energetikai szintjének javulását eredményezik. Ez kihat a kecskeméti lakosok életminőségére és közvetetten a munkavállalói állomány és annak lakhatási körülményeinek emelkedésére, ezen keresztül elősegíti Kecskemét gazdasági fejlődését is.

3.2. A tervezett beruházás tárgya

Kecskemét belvárosában, a Szalagház mögött, a Nyíl- és Hosszú utcák által közrefogott összesen 1535 m² ingatlan-nyilvántartás szerinti telekterületen az Ingatlan-nyilvántartásba Kecskemét belterület 3325 hrsz. alatt felvett ingatlanon társasházépítési beruházás megvalósítása.

A Projekt keretében a lakásokat, irodákat/üzleteket és parkolóhelyeket tartalmazó többszintes társasházépület kerül megépítésre.

A Nyíl Lakópark Kft. vállalja, hogy a Projekt részeként

- a leendő társasház előtti közterületen összesen 30 db parkolót épít meg, a meglévő fákat lehetőség szerint megtartva, illetve átültetve és kiegészítve. A Szórákaténusz Játékmúzeum előtti közterületi parkoló szegélyeit megújítja, a kapcsolódó vékony zöldfelületi sávot fejleszti.
- a Kecskemét belterület 3325 hrsz. alatti ingatlanon jelenleg működő murvás közterületi parkolót Kecskemét Megyei Jogú Város hatáskörrel rendelkező egységével vagy társaságával megkötendő megállapodás alapján az építkezés megkezdéséig tovább üzemelteti, illetve az üzemeltetést lehetővé teszi.

A 3199/1 hrsz-ú közterületi ingatlanok a tervezett társasházépület és a Szalagház közti területén a jelen telepítési tanulmányterv szerint megvalósuló, közlekedési infrastruktúra és a zöldfelületek fejlesztésével kapcsolatosan felmerülő összes költség Beruházót terheli.

A Szórákaténusz épülete előtti közterület átalakítására vonatkozóan a tanulmánytervben szereplő megoldások későbbi ütemben, külön finanszírozási forrásból megvalósítható koncepcionális javaslatok, melynek kivitelezése nem képezi jelen beruházás részét.

3.3. A beépítés leírása

A Rendezési terv a tervezett társasház területre zárt sorú beépítést javasol. Ez a beépítés a Nyíl utca felől hagyományos módon folytatható, a Hosszú utca felől már csak olyan megoldással alakítható ki, amely megoldás a szomszédos lakóépület értékeit nem csökkenti, annak élıhetőségét, benapozottságát nem korlátozza. A Nyíl utca felől szinte kötelező a tömb lezárása, a Hosszú utca felől pedig a meglévő beépítés jellegének megóvása.

A feltárt építészeti kérdések megismerése után próbált a Limdesign Építészroda Kft. az elkészített Tanulmánytervben megoldást adni a terület beépítésére.

A Tervező mindenképpen olyan épület kialakítását szorgalmazta, amely a Nyíl utca utolsó épületének párkány magasságához illeszkedik ugyan, de megoldást ad a Kiskert tér felőli magasabb beépítésre is, valamint figyelembe veszi a Hosszú utca alacsonyabb, családi ház léptékű világát.

Ezt egy olyan épület kialakításával oldotta meg, mely a földszinten egységes, tömegében átmenetet képez a magasabb és az alacsonyabb beépítés között, ezzel oldva a beépítési magasságból kialakuló feszültséget.

A Nyíl utca felől követte a hagyományos zárt sorú beépítést, a Hosszú utca felől pedig olyan zárt sorú beépítést tervezett, ami látványában a fésűs, oromfalas-oldalhatáros beépítés világát idézi, ezzel folytatva, vagy inkább befejezve a tömb Hosszú utca felőli részét. Ezzel a megoldással összesen négy darab oromfalasan kialakított épület látványára egészül ki a Hosszú utca utcaképe, látványában megőrizve az utca régi időköt idéző beépítési módját és hangulatát.

A tervek alapján az épület belső udvara nem kerül lezárásra. A tanulmánytervben fontos szempont volt, hogy a földszinti részen árkádkkal, gyalogos átjárókkal összeszőtt gyalogos tér alakuljon ki. A gyalogos terek átfolynak egymásba, izgalmas belső udvar tud így kialakulni, nyitott és szellős beépítést eredményezve.



17. ábra A tervezett épület látványterve
(Forrás: Tanulmányterv)

A tervezett beavatkozás a meglévő állapothoz képest a parkolási rendszer és a gyalogos közlekedési útvonalak átrendezését eredményezi. A Szórákaténusz előtti járdát a Kiskert térrel összekötő gyalogos átmenő forgalom részben a tér közepén, a parkolófelületektől és zöldterületektől elkülönítve halad, részben pedig áthelyezésre kerül a tervezett lakótömb előtti új járdaszakaszra. A korábbi gyalogos közlekedés fő vonala így az újonnan építendő lakótömb előtti közterületre tevődik át.

A tervezett lakótömb előtt 2,50 m szélességű járda létesül, amely zöldfelületi kapcsolattal folytatódik, valamint ehhez kapcsolódóan egy további, 1,50 m szélességű gyalogos járda kerül kialakításra. A lakótömb és a meglévő szalagház közötti területen kapnak helyet a parkolási felületek, melyeket mindkét oldalon járdák kísérik, biztosítva a Nyíl utcai és a Hosszú utcai járdák folytonos átvezetését.

A tervezési területen összesen 30 darab parkolóállás kerül kialakításra az új lakótömb és a szalagház között. A zöldfelületek arányának növelése érdekében 24 darab, 45°-os szögű ferde beállású parkoló, valamint 6 darab párhuzamos beállású parkoló létesül a lakótömb előtti zöldterület mentén. A parkolóállások egységesen 2,50 m szélességűek, a mozgáskorlátozott parkolóhelyek szélessége 3,60 m. A parkolókat kiszolgáló belső közlekedőutak 3,50–4,00 m szélességgel kerülnek kialakításra.

A parkolási rendszer átalakításával összhangban a zöldfelületek elhelyezkedése is módosul, a burkolt felületek tagolt kialakításával. A biztonságos közlekedés érdekében a szalagház melletti útszakaszon a párhuzamos parkolás megszüntetésre kerül, és egyirányú forgalmi rend kerül bevezetésre.

A 3325 hrsz.-ú ingatlan területén, telken belül összesen 24 db felszíni parkolóhely kialakítása kerül megtervezésre.

A vonatkozó jogszabályi előírások alapján a tervezett beépítés a lakás rendeltetési egységekhez előírt parkolóhely-szükségletet, összesen 22 db parkolóhelyet, teljes mértékben telken belül biztosítja.

A tervezett üzlet rendeltetésű egységekhez kapcsolódóan további 10 db parkolóhely létesítése szükséges, melyből 2 db parkolóhely telken belül kerül kialakításra. A fennmaradó 8 db parkolóhely a 3199/1 hrsz.-ú közterületen kerül biztosításra, a hatályos Helyi Építési Szabályzat vonatkozó 59. § (2) bekezdésének megfelelően. **A Beruházó a közterületen kialakított összesen 30 db parkolóhely közül jogosult 8 db parkolóhely nem kizárólagos használatára.**

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

A beruházás megvalósítása nem teszi szükségessé a meglévő közúti infrastruktúra módosítását, mivel az érintett úthálózat kapacitása a várható forgalomművekedést is megfelelően képes kezelni. Közlekedéstechnikai szempontból a fejlesztés kivitelezésének nincs akadálya.

A beruházás humáninfrastruktúra-fejlesztést nem igényel.

5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Domborzat, talaj

A kistáj löszszel és homokkal fedett hordalékkúp síkság, melynek felszíne enyhén dél felé lejt (Kecskemétnél kb. 112–125 mBf magasságban). A tervezett beruházás térségében sem kiváló, sem pedig jó termőhelyi adottságú szántóterületek nem találhatók a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben és a Vármegyei Területrendezési Tervben foglaltak szerint.

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

Felszíni és felszín alatti vizek

A Duna-Tisza közti térség vízgazdálkodását egy összetett regionális vízáramlási rendszer határozza meg, mivel nincsenek összefüggő vízzáró rétegek. A víz a magasabb Duna-Tisza közti hátságról induló beszivárgásból táplálkozik, és gravitációsan áramlik a keleti és nyugati oldalon lévő folyók síkjai felé (lokális, intermedier és regionális rendszerek épülnek egymásra).

A kistáj száraz, vízhiányos, de a Tisza felé tartó csatornák (pl. Alpár-Nyárlőrinci-csatorna) és egy kb. 500 km-es belvízi csatornahálózat szeli át. A talajvíz általános mélysége 2–4 m között ingadozik, kémiai jellege kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos, de Kecskemét környékén nátriumos is lehet, keménysége magasabb az átlagosnál (15–25 nk° és 45 nk°-ig).

A tervezési területen nem található felszíni vízfolyás, ivóvízbázisok vagy azok védőterületei a területet nem érintik.

Levegőtisztaság és védelme

A tervezési terület levegőminőségét a térségi háttérszennyezettség és a helyi források kibocsátása egyaránt befolyásolja. Az emissziót elsősorban Kecskemét városi forrásai (üzemek, lakóházak, közintézmények) és a jelentős gépjárműforgalom határozzák meg. Télen ehhez hozzájárul a környező települések lakossági fűtéséből származó szén-monoxid, nitrogén-oxid és korom. Az alföldi elhelyezkedés miatt a természetes eredetű porterhelés is jelentős tényező.

A légszennyezettség mérését az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) biztosítja:

- A városi háttérszennyezettséget a Kecskemét, Tóth László sétány automata állomás méri, amely az elmúlt években (2018–2022 között) jó (2) összesített levegőminőségi indexszel rendelkezett.
- A vidéki háttérszennyezettség referenciája a K-Pusztai mérőállomás.

A mérési eredmények alapján a térség legkritikusabb légszennyező anyaga a szálló por (PM₁₀), melynek éves átlagkoncentrációja (kb. 25 µg/m³) eléri az egészségügyi határérték 65%-át. Az NO_x alapterheltségi szintje ~20 µg/m³-nek tekinthető. Térségi szinten a szennyezőanyag-koncentrációk az utóbbi években minimálisan csökkenő tendenciát mutatnak. A tervezett tevékenység szempontjából a nitrogén-dioxid, szén-monoxid, szálló por és ülepedő por a legrelevánsabb szennyezőanyagok.

Klíma

Kecskemét térsége a Duna-Tisza-közi homokhátság síkvidéki tájegységéhez tartozik, mérsékelt meleg-száraz, illetve meleg-száraz klímazóna határán fekszik. A monoton domborzat miatt a területre inkább a mezoklíma homogenitása jellemző.

A térség nyara az Alföld keleti és északi részénél melegebb, fokozott napi és évi hőmérséklet-ingással bír, ami nagyrészt a könnyen felmelegedő/lehűlő homoktalajnak köszönhető (az ingás $71,7^{\circ}\text{C}$ is lehet). Az évi középhőmérséklet magasabb az országos átlagnál ($10,3^{\circ}\text{C}$), és a napfénytartam is magas: 2025 óra/év. A fagyos napok száma (92,5 nap) országos viszonylatban átlagos.

A terület vízhiányos, az évi csapadékösszeg 506 mm, ami a legszárazabb zónákhoz közelíti Kecskemétet. A csapadék mennyisége időben és térben is szélsőségesen változik: az utóbbi évtizedekben általános csökkenő tendencia figyelhető meg (évi ~ 30 mm-rel kevesebb), főleg télen és ősszel, míg a júniusi csapadék növekedett.

A csapadék elvezetésének tervezéséhez fontos a rendkívüli napi csapadékmennyiség ismerete: az eddigi abszolút napi rekord 64 mm volt. A beépített (~ 400 ezer m^2) területről lehulló 1 mm csapadék 400 m^3 lefolyó vizet eredményez.

Az uralkodó szélirány az év csaknem egészében északnyugatis (ÉNy, ÉÉNy), ami a zonális árapáramlásnak felel meg. Az évi átlagos szélsősebesség 3,0 m/s, ami közepesnek mondható.

Téli időszak: A déli irányú szelek gyakorisága megnő, de az északnyugatis szelek továbbra is erősek ($\sim 3,3$ m/s). Ez az élénk széljárás kedvező a légszennyező anyagok hígulása szempontjából, mivel mérsékli a téli hőmérsékleti inverziót.

Nyári időszak: A légáramlás gyengébb, de az északias irányú áramlás dominál. Ez azt jelenti, hogy a létesítmény által kibocsátott szennyező anyagok többségükben a településmentes DDK-i irányba transzportálódnak.

Bár a tervezett létesítmények és funkciók alapvetően alacsony klímaérzékenységgűek, a beruházások tervezése, kivitelezése és üzemeltetése során elengedhetetlen a lehetséges klímakockázatok figyelembevétele. Ennek köszönhetően a klímaváltozás hatásaival szembeni sérülékenységgük elenyésző lesz. A beruházásnak az alkalmazkodási (adaptációs) intézkedések beépítésén túlmenően hozzá kell járulnia az üvegházhatást okozó gázok kibocsátásának csökkentéséhez (mitigációs célokhoz) is.

Zaj- és rezgésvédelem

A tervezési területe Kecskemét belvárosában fekszik. NY-i irányból az alacsony forgalmú Nyíl utca, K-i irányból a szintén alacsony forgalmú Hosszú utca határolja. A Nyíl utcán a Szalagház felé haladva, az utca jobb oldalán földszint+ kettő emelet+ tetőteres társasházak, az utca bal oldalán földszint+ egy emelet+ tetőteres házak találhatók. A Hosszú utca kapcsolódó részén zömében földszintes, vagy földszint+ tetőteres házak találhatók. A tervezési terület közvetlen szomszédságában egy lakóház, azt követően egy egészségház áll. Ezekkel szemben a Szórákaténusz Játékmúzeum és Műhely, valamint a Hosszú Utcai Óvoda és Általános Iskola földszintes tömege helyezkedik el. Mindezt a polgárvárosias karakterű zónát DK-i irányból lakótelepi beépítési karakterű, jelentős méretű, hosszanti elrendezésű, jellegzetes szalagszerű tömegformájú (földszint + 9 lakószintes lakóépület, az ún. Szalagház zárja le.

Sugárzás

A tervezési területen és térségében nincs sugárzásveszély, és a megvalósítandó létesítmények, illetve technológiák a környezetükre nem gyakorolnak sugárzó hatást.

Hulladékkezelés

A tervezési területet és környezetét hulladékkezelő, elhelyező, ártalmatlanító létesítmények és azok védőterületei nem érintik, melyek a későbbiekben sem létesülhetnek a területen és a térségben. Továbbá a térségben az illegális hulladéklerakás sem jellemző. A beruházás során a hulladékkezelést szigorúan, a 45/2004 (VII.26.) BM- KvVM rendeletnek megfelelően kell végezni, ami magában foglalja a keletkező hulladékokról (mennyiségtől függetlenül) a jogszabályi előírások szerinti nyilvántartás vezetését és a szelektív gyűjtést.

Fontos előírás, hogy amennyiben az építési-bontási hulladékok mennyisége meghaladja a jogszabályban meghatározott küszöbértékeket, azokat a könnyebb hasznosíthatóság érdekében elkülönítetten kell gyűjteni. A kitermelt földet a beruházáson belül hasznosítják, de ha ez nem lehetséges, hulladékként kell kezelni; feltöltésre kizárólag nem hulladéknak minősülő, igazolt inert anyag használható.

Katasztrófavédelem

A tervezési területet nem érintik sem alsó, sem felső küszöbértékű, veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek, sem azok kijelölt veszélyességi övezetei. Továbbá a közvetlen környezetet sem küszöbérték alatti üzem, sem kiemelten kezelendő létesítmény nem befolyásolja.

A tervezett módosítások a katasztrófavédelmi helyzetre nincsenek hatással, és nem merültek fel olyan tényezők, amelyek korlátoznák a terület tervezett felhasználását.

Építésföldtani korlátok

A vizsgált térséget földtani veszélyforrás területének övezete nem érinti.

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

A térségben csúszás-, és süllyedésveszélyes területek nincsenek.

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

Vízrajzi veszélyeztetettség

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

A vizsgált ingatlanok és környezetük nem érintettek a rendszeresen belvízjárta terület övezete által.

Egyéb veszélyeztetettség

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

A vizsgált ingatlanokat - a HÉSZ-ben rögzítettekén túl - mélységi és magassági korlátozások nem érintik.

Táji- zöldfelületi adottságok, természetvédelem

A vizsgált területet nem érinti nemzetközi, országos vagy helyi védett természeti, illetve Natura 2000 terület.

6. A 3199/1 hrsz-ú közterületen megvalósítandó fejlesztések

6.1. Helyszínrajzi tervezett kialakítás, elrendezés

A Beruházó a társasházépítésre irányuló projekt keretében önkormányzati településfejlesztési célt megvalósítva átvállalja a leendő épület előtti, 1/1 Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló közterület rekonstrukcióját összesen 30 db parkoló építésével és a zöldfelület átalakításával.



A tervezési területet, melyet a Beruházó vállal megvalósítani, a helyszínrajzon zöld színű körvonal határolja. A terület a leendő társasház előkertjét és az ahhoz kapcsolódó közterületi sávot foglalja magában.

A fejlesztés célja egy rendezett, funkcionálisan jól használható, zöldfelületekben gazdag közterület kialakítása, amely biztosítja a gyalogos- és gépjármű-közlekedés, valamint a parkolás megfelelő feltételeit. A kialakítás illeszkedik a meglévő beépítéshez és közterületi struktúrához, elősegítve a lakók és a környezet számára is kedvező, élhető városi környezet létrehozását.

Zöldfelületek kialakítása:

A közterület kialakításában meghatározó szerepet kapnak a zöldfelületek. A tervezett épület előtt a tervek szerint egy összefüggő, ligetes jellegű zöldfelület helyezkedik el, amely fásított területekkel és gyepterülettel tagolt. A közlekedési és parkolófelületek között zöldszigetek és fasor jellegű faültetések jelennek meg. A parkolóállások közötti zöldsávokban elhelyezett lombos fák árnyékolást biztosítanak, csökkentik a burkolt felületek arányát, és hozzájárulnak a kedvező mikroklima kialakításához. A zöldfelületek egyben vizuálisan is tagolják a területet, elválasztva egymástól a különböző funkciójú felületeket. Esztétikai és rekreációs értéket is képviselnek.

A gyalogosjárdákkal körül határolt nagyobb összefüggő zöldterület esetleges medencés kialakítással esőkertként is működhet, amely a burkolt felületekről érkező csapadékvíz ideiglenes tározására és szikkasztására szolgálhat. A vízmegtartó mélyedés lehetőséget biztosítana arra, hogy hirtelen lehulló, nagy mennyiségű csapadék esetén a víz ne a burkolt felületeken, parkolókban vagy az utcákon torlódjon, illetve ne terhelje túl a csapadékvíz-elvezető hálózatot. Az esőkert helyi mikroklima-javító hatással bír, esztétikai és ökológiai értéket is teremt.

A növényállomány kialakításánál elsődleges szempont, hogy öntözőrendszer telepítése nem tervezett, ezért a kiválasztott fajoknak aszály- és szárazságtűrőnek, ugyanakkor rövid ideig tartó vízborítást is tolerálnak kell lenniük. A telepítendő növények olyan fajokból kerülnek kiválasztásra, amelyek szélsőséges klimatikus viszonyok között is hosszú távon életképesek, figyelembe véve, hogy a területet hosszú aszályos periódusok és ritka, de nagy intenzitású záporok jellemzik.

A növények telepítése során figyelemmel kell lenni a vonatkozó jogszabályi előírásokra, miszerint a zöldfelületeken alkalmazott fajoknak ökológiai, klímaturési és esztétikai-településképi szempontok szerint kell illeszkedniük a környezetbe, és biztosítani kell azok hosszú távú fenntarthatóságát.

Gyalogos közlekedés, járdák:

A gyalogos közlekedést összefüggő, akadálymentesen használható járdahálózat szolgálja ki.

A jelenlegi állapot vizsgálata alapján megállapítható, hogy a gyalogosforgalom a Deák Ferenc tér felől érkezve jellemzően nem a Szórákaténusz épülete előtti járdaszakaszt használja, hanem a mellette elhelyezkedő gépjármű-parkolósávon halad keresztül, közvetlenebb útvonalat választva.

A Nyíl utca és a Hosszú utca közötti meglévő gyalogosfelület elbontásra kerül, helyette a tervezett társasház előtti szakaszon új járda létesül.

A járdák a társasház bejárataihoz, valamint a környező utcákhoz és parkolókhöz biztosítanak közvetlen kapcsolatot. A gyalogosfelületek burkolata egységes megjelenésű, csúszásmentes kialakítású, és burkolatváltással, illetve szegélyezéssel egyértelműen elkülönül a zöldfelületektől és a gépjárműforgalom által használt területektől.

A tervezett új gyalogosvonal-vezetés lehetőséget teremt egy, a Szalagház mögött kialakuló új gyalogos tengely és térsor (térfűzér) jövőbeni megvalósítására.

Parkolók elhelyezése és kialakítása:

Az épület előtti közterületen felszíni parkolóállások kerülnek kialakításra, a közlekedési irányokhoz igazodó elrendezésben. A parkolók megközelítése a meglévő úthálózatról biztosított, a parkolóállások pedig a gyalogos útvonalaktól zöldsávokkal elválasztva helyezkednek el. A parkolófelületek burkolata gépjármű-terhelésre méretezett, egységes kialakítású, a parkolósávokat megszakító zöldfelületek pedig csökkentik a burkolt felületek dominanciáját és javítják a közterület összképét.

24 db ferde beállású (45°-os), és a leendő lakótömb előtti zöldterület mellé 6 db párhuzamos beállású, mindösszesen 30 db parkolóhely tervezett. A parkolók a hatályos jogszabályokban előírt méretekkel kerülnek kialakításra: 2,50 m * 5,50 m méretűek, a mozgáskorlátozott parkolóállások 3,60 m szélességűek.

A tervezett parkolófelület kialakításának fő célja, hogy a gépjárművek elhelyezését biztosító infrastruktúra a lehető legkisebb mértékben terhelje a városi környezetet, és illeszkedjen a fenntartható, klímataudatos zöldfelület-gazdálkodás elveihez.

A tervezett parkolóállások burkolata vízáteresztő EcoGreen térkőből készül fugáiban zúzottkő kitöltéssel. A térkő alatti alapréteg szintén vízáteresztő szerkezetből épül fel, megfelelő teherbírást és vízszivárgási kapacitást garantálva. A rétegrend célja, hogy a csapadékvíz a felületi felszíni elvezetés mellett helyben a talajba szikkadjon vissza, ezáltal csökkentve a burkolt felületek felszíni lefolyását és az elvezető csatornahálózat terhelését, valamint hozzájárulva a helyi vízháztartás egyensúlyához.

A vízáteresztő burkolatkialakítás azáltal, hogy nincs teljesen lezárt, vízzáró felület, segíti a talaj és a növényzet vízellátását, növeli a burkolat hőelnyelésének és párolgásának arányát, ezáltal mérsékli a városi hőszigetelést.

A burkolt felületek lejtésképzése a központi zöldfelület irányába történik, így a felületi víz gravitációsan is a zöldterületre jut. Ez egyben növeli a szikkasztási hatékonyságot és csökkenti a pangó víz kialakulásának kockázatát.

A projekt keretében a Beruházó a Szórákaténusz Játékmúzeum előtti közterületi parkolók minimális mértékű, állapotjavító jellegű felújítását vállalja. Ez magában foglalja a szegélyelemek javítását és a kapcsolódó keskeny zöldfelületi sáv rendezését, amely javítja a jelenleg leromlott állapotot, ugyanakkor nem változtatja meg és nem kívánja konzerválni a meglévő, elavult szerkezeti elrendezést.

Összefoglalva:

Összességében a tervezett közterület-fejlesztés egy jól szervezett, átlátható és zöldfelület-orientált környezetet hoz létre a leendő társasház előtt. A zöldfelületek, a gyalogos járdák és a parkolók kialakítása egymással összhangban történik, biztosítva a terület esztétikus megjelenését, használhatóságát és hosszú távon fenntartható működését.

Vázlati javaslatok a kapcsolódó területrészek fejlesztésére:

A Szórákaténusz Játékmúzeum épülete előtti közterület átalakítására vonatkozó, a tanulmánytervben szereplő két opcionális koncepciójavaslat külön ütemben, külön finanszírozási forrás felhasználásával továbbfejleszthető és megvalósítható; annak részletes megtervezése és kivitelezése a jelen beruházásnak nem része.

Mindkét közterületrendezési koncepcióterv-változat alkalmas tovább tervezésre, mivel megoldást adnak az alapvető feladatokra: közlekedési és parkolási rend kialakítása a zöldfelületek megőrzése és/vagy fejlesztetősége és a csapadékvíz helyben tartása mellett.

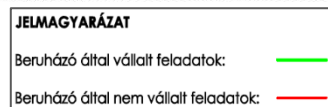
Mindegyik tervváltozat megteremti a lehetőségét a Szalagház mögötti, jelenleg keskeny gyalogos járda szélesítésére.



19. ábra:

H-02.02. tanulmányterv:

– A Szórákaténusz Játékmúzeum előtti terület külön ütemben lehetséges átalakításának koncepciótervével, ferde beállású parkolókkal



A városi főkertész úr véleménye szerint:

H-02.02. tanulmányterv:

– A Szórákaténusz Játékmúzeum előtti terület külön ütemben lehetséges átalakításának koncepciótervével, ferde beállású parkolókkal

- előnye a H-02.03. változattal szemben az egységes rendszerű (átláthatóbb), ferde beállású parkolás – körfogalmi jellegű közlekedéssel;
- hátránya a H-02.03. változattal szemben, hogy a játékmúzeum előtt 13 db-bal kevesebb parkolóállás létesíthető;
- a Szórákaténusz Játékmúzeum előtti parkolófásítás várhatóan csak közműkiváltással együtt valósítható meg.

H-02.03. tanulmányterv:

– A Szórákaténusz Játékmúzeum előtti terület külön ütemben lehetséges átalakításának koncepciótervével, merőleges beállású parkolókkal

- bár a tervezett beruházás és a Szórákaténusz Játékmúzeum előtt javasolt parkolási rend nem képez egységes rendszert (ferde és merőleges beállású parkolóegységek), mégsem elvetendő, mivel az egységes (H-02.02.) változat sem hoz érdemi zöldfelület növekményt;
- előnye a H-02.02. változattal szemben, hogy a játékmúzeum előtt 13 db-bal több parkolóállás létesíthető, továbbá a közlekedő út középre helyezésével a játékmúzeum és a gyalogos közlekedés területei a gépjárműforgalomtól nagyobb védelmet kapnak;
- a Szórákaténusz Játékmúzeum előtti parkoló- és sétányfásítás várhatóan csak közműkiváltással együtt valósítható meg.

A leendő társasház épülete előtti területre vonatkozó, a Beruházó által vállalt közterület-átalakítás közlekedési és forgalomtechnikai szempontból illeszkedik a Szórákaténusz előtti terület jelenlegi kialakításához, és összhangban áll mindkét bemutatott átalakítási koncepciótervvel. Ennek eredményeként a tervezett fejlesztések térben és ütemezésükben egyértelműen elkülöníthetők, és egymással összehangolt módon megvalósíthatók.

Területhasználati javaslat:

A tervezett fejlesztés megvalósítása következtében a zöldfelületek térbeli elrendezése és pontos elhelyezkedése módosul. Ennek hatására a „zöldterület-közkert” övezeti besorolásba tartozó területrészekre vonatkozó zöldfelületi mutatók változnak, mivel a tervezett épület előtt közpark (Zkp) kerül kialakításra, illetve az épület és a Szórákaténusz játékház előtt tervezett parkolók fásított közterületen (Kb-Ktf) kerülnek elhelyezésre. Mindez indokoltá teszi a hatályos településrendezési eszközök, ezen belül a Rendezési Terv felülvizsgálatát és szükség szerinti módosítását annak érdekében, hogy az összhangban álljon a tervezett fejlesztéssel, valamint a vonatkozó jogszabályi és szakmai követelményekkel.



21. ábra:
Területhasználati javaslat

A Rendezési Terv felülvizsgálatát, szükség szerinti módosításának előkészítését, lefolytatását és elfogadását – a jogszabályban előírt eljárásrend szerint – Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata vállalja.

6.2. Magassági kialakítás, elrendezés, keresztmetszetek

A közterület-felújítás tervezett magassági kialakítása, elrendezése, keresztmetszetei a mellékelt, szakági úttervező által készített közlekedési munkarész tervlapjain láthatóak.

A magassági kialakítás illeszkedik a Nyíl utca – Hosszú utca – Szalagház mögötti, a tervezési területhez kapcsolódó meglévő-megmaradó felületeihez.

A burkolt felületek lejtésképzése a központi zöldfelület irányába történik.

6.3. Városképi megjelenés, arculati elemek

A tervezett fejlesztés illeszkedik a belvárosi környezet karakteréhez és városképi megjelenéséhez. A kialakítandó burkolatfelületek szín- és anyaghasználata visszafogott, egységes, középszürke tónusú, amely harmonizál a környezet meglévő építészeti és közterületi elemeivel.

A gyalogosfelületek kialakításánál alkalmazott, zúzottkővel kombinált vízáteresztő EcoGreen burkolat a Kecskemét más területein már bevált megoldásként szerepel, így használata illeszkedik a település arculati gyakorlatához és fenntartható burkolatkonceptiójához.

Az anyagválasztás és a tervezett megjelenés összességében biztosítja a fejlesztés környezetbe való integrációját, valamint a belvárosi közterületek egységes esztétikai arculatának megőrzését.

6.4. Kertépítészeti kialakítás

Tájépítészet, zöldinfrastruktúra

Előzmények, előírások

A Nyíl- és Hosszú utcák által közrefogott területen tervezett épületet létrehozására irányuló projekt keretében a tervezési területen fekvő parkolót és közkert funkciójú zöldfelület is át kell alakítani.

A belvárosi környezetben elhelyezkedő területen jelenleg közút, parkoló, gyalogos felület és zöldfelület található. Ezeket a funkciókat a fejlesztés során is meg kell tartani, de kialakításukat a társasház tervezett elhelyezéséhez és a környező területek közlekedési rendszeréhez kell hozzáigazítani.

A tervezett épület településközponti vegyes építési övezetben helyezkedik el, a parkoló-átalakítás projekt közút övezetben található, nagyrésztben a *helyi területi védelem alá tartozó területben*, annak határán. A határvonal a parkolót is magába foglaló 3199/1 hrsz-ú ingatlanon keresztül halad át. Ezért a parkoló és környezetének kialakítására vonatkoznak a Kecskemét Településképi rendeletének erre vonatkozó előírásai, vagyis

10/A.

- (7) *A közterületek anyaghasználatát, burkolt és nem burkolt felületeinek arányát úgy lehet meghatározni, hogy azok használhatósága beépítés okozta gépjármű-terhelés fokozódása ellenére biztosított legyen.*
- (8) *A közterületek anyaghasználatát úgy lehet meghatározni, hogy a telek előtti közterületi járda, gépjármű-behajtó, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítása, utcaszinten is egységes megjelenésű legyen.*
- (8a) *A helyi területi védelemmel érintett területen a közterületi járdaburkolatot elemes burkolóanyagból utcaszinten egységesen lehetséges készíteni.*

10/A. §

- (1) *A zöldfelületeken a fásszárú növényfajokat ökológiai-klímaturési és esztétikai-településképi szempontok szerint illeszkedve, hosszútávon életképes és fenntartható módon lehet telepíteni.*
- (2) *A faegyedeket, fasorokat, fásításokat és védőfásításokat pótlás nélkül, véglegesen megszüntetni nem lehet.*
- (3) *Közterületen a fasorok és fásítások védelmét, megőrzését, telepítését, újra-telepítését és folytatását a meglévő, megüresedő faültetési helyek a fasorra vagy fásításra jellemző fafajjal, – fajtával történő következetes és szakszerű újraültetésével, továbbá faleváltás, közterület, út- és közműrekonstrukció vagy - fejlesztés esetén a Helyi Építési Szabályzat mintakeresztszelvényei szerint elhelyezett előnevelt, legalább kétszer iskolázott, a 6. melléklet szerinti fafaj vagy -fajta alkalmazásával lehet megoldani.*
- (7) *A közutak területének zöldfelületein kétszintesnél alacsonyabb szintszámú növénytelepítési mód nem alkalmazható.*
- (8) *A felszíni gépjármű várakozóhelyek zöldfelületei kétszintesnél alacsonyabb szintszámú növénytelepítési módon nem alakíthatók ki, de a gyeper vagy talajtakaró növényzet telepítése helyett megengedett vízáteresztő talajtakarás – úgy, mint faveremrács, műanyag gyeprács, szórt burkolat, fakéreg vagy faapríték - alkalmazása.*

A terület adottságai, meglévő állapot

A jelenlegi murvás felületű parkoló a Nyíl utca és a Hosszú utca aszfaltburkolatú utcái és a kapcsolódó Szórákaténusz Játékmúzeum előtti parkoló felől közelíthetők meg. A parkolóterület szélén fásított, cserjeágyással szegélyezett térkő felületű sétány húzódik, emellett 8-16 m széles zöldfelület terül el a Szalagház mögött húzódó útfelületig.



22. ábra:
A jelenlegi parkoló, zöldfelület
(Forrás: Google Utcakép)

A zöldfelület meglévő növényzete: Koros, 20-25 cm törzsátmérőjű díszkörtékből (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer') álló fasor húzódik a járda mellett, nyírt és alacsony cserjékkel (tűztővis, pimpó, kékszakáll, rózsza), évelőkkel beültetett növényágyás, ezenkívül még néhány különálló fa található rajta. Összesen 10 db fa áll itt, melynek nagyobb része a tervezett burkolatépítés útjába esik, így kivágandó. Ezek átültetése nehézkes, költséges lenne, ezért inkább új fák telepítése javasolható, olyan fajokból, melyek nem igényelnek rendszeres növényvédelmi munkákat, mint a díszkörte.

A kivágandó fákat a létesülő zöldfelületen pótolni kell, legalább a HÉSZ rendelkezése szerinti mértékben.

Tervezett forgalmi és zöldfelület kialakítás

A meglévő állapothoz képest a parkolás és a gyalogos útvonalak elhelyezkedése módosul. A Szórákaténusz előtti járdát és a Kiskert teret összekötő gyalogos átmenő forgalom a kialakítandó parkolóhelyeket és a zöldfelületet elválasztva a tér közepén halad, illetve részben átkerül a tervezett épület előtt kialakítandó járdára. A párhuzamos és 45 fokos felállású parkolóhelyeket a tér közepére tervezett útfelületről, és részben a meglévő, szalagház mögötti útról lehet megközelíteni.

A parkolási rendszer átalakításából adódóan a zöldfelületek elhelyezkedése is módosul. Az összefüggő, egy tömbben elhelyezkedő növényzettel beültetett tér koncepciója megmarad, csak átkerül a tervezett épülettömb és a gyalogos felületek mellé – a tér Szalagház felé eső részét pedig a parkoló foglalja el. A parkolók árnyékolása sűrű fásítással megoldható. A telepítendő fák életkörülményeit javíthatják a nagyméretű fagödrök és a vízáteresztő típusú burkolatok alkalmazása is. Például az ECOgreen térkőből készült parkoló – klímaadaptív megoldásként – a csapadékvíz helyben történő szikkasztását, és a környező fák vízellátását is elősegíti.



23. ábra:

Példa ECOgreen térkő vízáteresztő burkolatra

A zöldfelület többszintes, intenzív ültetésű, biodiverz, klímaadaptív növényfajokkal betelepített harmonikus megjelenésű kertként jelenik meg, amely lazítja az intenzíven beépített és leburkolt belvárosi környezeti jelleget.

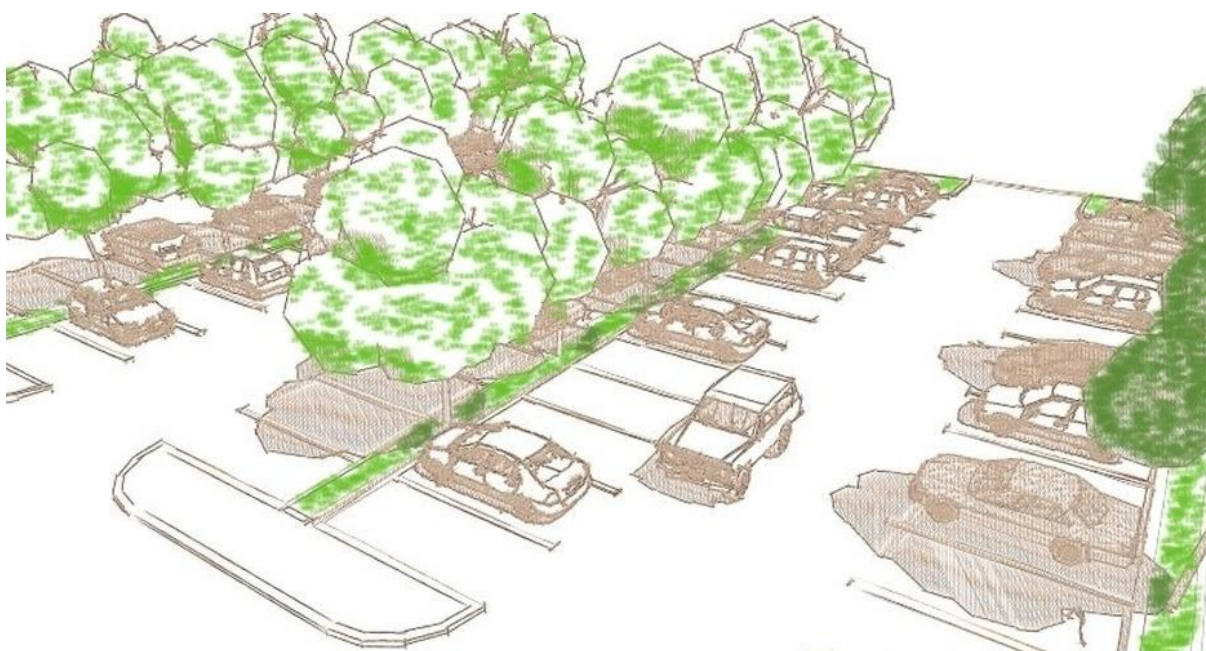
A tágabb környezethez való kapcsolódás, az egységes térszerkezet - a Szalagház mögött megjelenő közterek láncolatának megtartása – érdekében célszerű lenne egy későbbi ütemben megvalósítani a Szórákaténusz Játékmúzeum előtti parkolóterületnek a tárgyi parkoló kialakítás forgalmi rendjéhez illeszkedő átépítését, fásítását, zöldítését is.

Zöldinfrastruktúra fejlesztés

A tervezett beruházáshoz kapcsolódva a reprezentatív beépítés mellett a közterületen kialakítható kellő számú (30 db) parkolóhely és közkertként hasznosítható összefüggő zöldfelület-tömb. A kert méretében nem csökken jelentősen a meglévőhöz képest, és látványát kibővíti a sűrűn fásított parkoló „zöld” megjelenése.

A jelenlegi közkertnek kijelölt területnek csak 47%-a növényzettel borított zöldfelület; a beruházás tervezett kialakítása szerint itt 40%-ban lesz növényzettel fedett terület.

A tervezett állapot megvalósítása /a közkert terület a hozzá kapcsolódó forgalmi felületekkel/ cca. 956 m² burkolat (cca. 200 m² térkő útfelület, cca. 307 m² térkő járda, cca. 449 m² térkő burkolatú parkoló) és cca. 466 m² zöldfelület építését kívánja meg. A zöldfelületet a rendeletek szerint háromszintes telepítési módon kell beültetni - az intenzívebb ültetéssel a tér ökológiai értéke is növekszik. A többszintes telepítési módból és a fapótlási kötelezettségből adódóan kb. 50 db többször iskolázott, nagyméretű fa és fenyő és kb. 1000 db cserje telepítésével kell számolni.



24. ábra:
Parkolófásítás ideális esetben (forrás: Építészfórum)

A növényválasztás során az őshonos és a klímaadaptív fajokat kell előtérbe helyezni, amelyek a helyi adottságokat jól tűrik – de emellett gondot kell fordítani a kiszáradás elleni védelmükre (mulcsozás, a fatörzsek nádszövettel való védelme) és megerősödésükig, a telepítésük után 3-5 évig tartó rendszeres fenntartásra, öntözésre is. Javasolt minél nagyobb felületen az egyszintes gyepterületek helyett háromszintes (fa-cserje-talajtakaró, gyepter) növényállományt kialakítani – a fenntarthatóbb zöldfelületek, a klímaváltozás hatásainak mérséklése, valamint a biodiverzitás erősítése érdekében is.

Telepítésre javasolt növényfajok:

Fák, fenyők:

- Acer campestre 'Elsrijk' – (mezei juhar)
- Acer tataricum subsp. ginnala – (tűzvörös juhar)
- Crataegus x lavalleei – (fényeslevelű galagonya)
- Fraxinus angustifolia – (keskenylevelű kőris)
- Ostrya carpinifolia – (komlógyertyán, komlóbükk)
- Parrotia persica – (perzsa/iráni varázsfa)
- Platanus orientalis 'Digitata' – (szeldeltlevelű platán)
- Prunus padus – (zelnicemeggy, zselnicemeggy, májusfa)
- Quercus frainetto – (magyar tölgy)
- Cupressus sempervirens – (európai ciprus)
- Cupressus arizonica – (arizóniai ciprus)
- Juniperus x media – (terülő boróka)
- Pinus peuce – (balkáni selyemfenyő)
- Taxus baccata – (közönséges tiszafa)

Cserjék:

Abelia grandiflora – (nagyvirágú tárnicslonc)
Buddleia davidii – (nyári orgona)
Caryopteris x clandonensis – (kékszakáll)
Sarthothamnus scoparius - (seprűzanót)
Euonymus alatus – (szárnyas kecskerágó)
Ficus carica – (közönséges füge)
Lonicera nitida 'Maigrün' – (talajtakaró lonc, mirtuszlonc)
Mahonia x media – (bőrlevelű mahónia)
Spiraea japonica – (japán gyöngyvessző)
Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock' – (pettyes hóbogyó)
Syringa meyeri 'Palibin' – (törpe orgona)
Vitex agnus-castus – (barátcserje)

Évelők:

Aster amellus (csillagőszirózsa)
Euphorbia amigdaloides (erdei kutyatej)
Sanguisorba sanguinea (vérfű)
Sedum spectabile (pompás varjúháj)
Lavandula angustifoliavendula)
Rosmarinus officinalis (rozsmaring)
Stipa gigantea (árvalányhaj)
Panicum virgatum (díszkölös)
Leymus arenarius (hajperje)

6.5. Közlekedési és parkolófelületek kialakítása

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A 3325 telek területének egy részén zúzottkő felületű, közforgalmi fizetős parkoló működik, mely a kivitelezés megkezdésekor megszűnik. A parkolóként használt terület rész (a telekösszevonást megelőzően 3324/1; 3324/2; 3325; 3326 hrsz-ú ingatlanok területe) kapcsolódik a 3199/1 hrsz. területen lévő szintén zúzottkőves parkolóhoz. A parkoló kiemelt szegéllyel határolt, a parkolóállások nincsenek feljelölve. A parkolóállások 4,50 m mélységűek.

A 3199/1 hrsz. ingatlanon található térkő burkolatú járda, mely a Kiskert sétányt köti össze a Hosszú utcai csatlakozásnál lévő Szórákaténusz játszótér előtti járdával, amelyen eljuthatunk a Kiskörúthoz. A térkő járda és a szalagház közötti aszfalt burkolatú út között zöldterület található.

A Szórákaténusz játszótér és a szalagház közötti területen meglévő aszfalt burkolatú merőleges beállású parkoló található. A parkoló régi kiépítésű, kopott, repedezett burkolatú. A parkolóállások burkolatjellel, illetve kerámit elemekkel elválasztottak.

A parkolóállások 3,80-4,00 m mélységűek, szélességük 2,50 m.

A Nyíl utca burkolat szélessége: 6,05-6,15 m.

A Hosszú utca burkolat szélessége: 6,00-6,45 m.

A szalagház mögötti útburkolat szélessége: 5,50-6,63 m.

A szalagház mögötti aszfalt burkolatú út és a burkolt parkoló kiemelt szegélye mellett víznyelőknak gyűjtik össze a csapadékvizet. A zúzottkőves parkolóban nincs vízelvezetés, helyben szikkad el.

A tervezési területen kiépített közvilágítás található, 8 m magasságú egy, kettő illetve három karos világítótestekkel.

Gyalogos közlekedés:

A Kőhíd utca felől érkező gyalogosok a zúzottkőves parkoló déli szélénél kialakított térkőves gyalogúton keresztül jutnak el a Szórákaténusz játszótér előtti járdához és onnan a Kiskörútra.

Parkolási rend:

A szalagház mögötti aszfalt burkolatú úton, a merőleges beállású parkolóhelyeken kívül a burkolat szélén párhuzamosan is lehetséges a parkolás, ezzel leszűkül a kétirányú forgalomnak fenntartott burkolat felülete.

A zúzottkőves parkolóban merőleges beállásúak a parkolóállások és 5,50-6,0 m széles közlekedő út biztosított.

A Szórákaténusz játszótér és szalagház közötti aszfalt burkolatú parkolóban a merőleges beállású parkolóhelyek mögött a déli oldalon 8,0-8,13 m széles terület marad, melyből a párhuzamosan parkoló gépjárművek használnak el területet, így közel 5,50 m szélességű közlekedő út áll rendelkezésre. Az északi oldalon a parkolóhelyek mögött közel 4,0 m szélességű közlekedő út áll rendelkezésre, nagyon szűkös.

Forgalmi rend:

A szalagház mögötti aszfaltos út kétirányú közlekedést bonyolít. A Nyíl utca és a Hosszú utcai is egyirányú forgalmú útszakasz. A Nyíl utca a szalagház felé vezeti a forgalmat, a Hosszú utca elvezeti a forgalmat.

A zúzottköves parkoló kétirányú forgalmú.

Vízelvezetés:

A tervezési területen és a környezetében zártrendszerű csapadékvíz elvezetés található.

TERVEZETT KIALAKÍTÁS

Gyalogos közlekedés:

A meglévő gyalogos közlekedés az újonnan építendő lakótömb előtti területre helyeződik át.

A tervezett lakótömb előtt 2,50 m szélességű járda kerül kialakításra, amely zöldterületben folytatódik és mellette 1,50 m szélességű járdával. A tervezett járda és a szalagház közötti területen kerülnek kialakításra a parkolási felületek. A parkolási terület mindkét szélén járdát alakítunk ki a Nyíl utcai és a Hosszú utcai járdák átvezetésére.

Parkolás:

A megszűnő zúzottköves parkoló helyett kell kialakítani megfelelő nagyságú parkolót.

A rendelkezésre álló területen (közel 1450 m²), kell kialakítani a lehető legtöbb parkolóhelyet és zöldfelületet.

Tervezett zöldfelület: cca. 466 m²

Burkolt felület: cca. 956 m².

Ebből vízáteresztő burkolat: cca. 449 m².

A tervezési területen az új lakótömb és a szalagház között összesen 30 db parkolóállás kerül kialakításra.

A nagyobb zöldterület kialakítása érdekében ferde beállítású (45°) parkolókat terveztünk 24 db-ot, és 6 db párhuzamos beállásút a lakótömb előtti zöldterület mellé. A parkolóállások 2,50 m szélességűek, a mozgáskorlátozott parkolóállások 3,60 m szélességűek. A közlekedő utak 3,50 és 4,00 m szélességűek.

A biztonságos közlekedés érdekében a szalagház melletti területen a párhuzamos parkolást meg kell tiltani ezen a szakaszon és egyirányú forgalmi rendet alakítunk ki.

A TÉKA 53. fejezet 59.§ 8. pontja határozza meg a közhasználatú építményekhez kapcsolódóan a szükséges akadálymentes várakozóhelyek számát.

- a.) a legfeljebb 200 gépjármű befogadó képességű parkolóban minden megkezdett 20 várakozóhelyből 1 akadálymentes legyen.
- b.) a 200 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű parkolóban, az a.) pont szerinti várakozóhelyeken túlmenően 25 várakozóhelyenként 1 akadálymentes várakozóhely létesítendő.

Ennek megfelelően a 30 db várakozóhelyből 2 db akadálymentes várakozóhely kerül kialakításra.

A TÉKA 53. fejezet 60.§ 1. és 2. pontja foglalkozik a várakozóhelyek árnyékolásával, zöldterületek kialakításával

1. A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint legalább 1,50 méter széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell. A fasor kialakításától csak közterület esetén és abban az esetben lehet eltekinteni, ha annak megvalósítását a helyi adottságok kizárják.
2. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.

Ennek megfelelően a parkolóhelyek végében minimum 1,50 m széles fásításra alkalmas zöldterületet jelöltünk ki, 1-1 db fa ültetési hellyel.

Pályaszerkezet:

Parkolóállások pályaszerkezete:

- 8 cm ÖKO vízáteresztő térkőburkolat
- 4 cm Z 0/4 zúzottkő ágyazat
- 20 cm FZKA 0/63 stabilizációs alapréteg
- 20 cm homokos kavics védőréteg

Közlekedő utak pályaszerkezete:

- 8 cm beton térkőburkolat
- 4 cm Z 0/4 zúzottkő ágyazat
- 20 cm Ckt burkolatalap
- 20 cm homokos kavics védőréteg

Járda pályaszerkezete:

- 6 cm beton térkőburkolat
- 4 cm Z 0/4 zúzottkő ágyazat
- 10 cm Ckt burkolatalap
- 20 cm homokos kavics védőréteg

Vízelvezetés:

A parkolók burkolatára hulló csapadékvíz teljes mértékben helyben szikkasztással helyezzük el. A várakozóhelyek körüli zöldterületen felszíni párologtatással, szikkasztással.

A várakozóhelyek tervezett pályaszerkezete vízáteresztő, ezért a kis mennyiségű csapadék a pályaszerkezetbe leszivárog és elszikkad. A hirtelen lezúduló nagy mennyiségű csapadék a burkolat felszínén lefolyik a meglévő csapadékvíz elvezető rendszere felé.

Forgalmi rend:

A Nyíl utca és a Hosszú utca forgalmi rendjét nem változtatjuk meg.

Az új lakótömb előtti közlekedő utat egyirányú forgalmúra terveztük, a Hosszú utca irányából a Nyíl utca irányába, hogy ne használják az autósok kerülő útnak a Hosszú utca irányába. A csatlakozások szélessége (4,50 m) is úgy lett megtervezve, hogy ne „csábítson” a kétirányú forgalomra.

A szalagház melletti aszfaltos utat is egyirányú forgalmúra terveztük, mert a szélessége 4,0 m. Ezen a szakaszon megtiltjuk a párhuzamos parkolást.

A biztonságos közlekedés érdekében 30 km/óra sebességkorlátozást terveztünk bevezetni ezen a szakaszon.

MELLÉKLETEK

08 U-2.1 helyszínrajz – meglévő

09 U-2.2 helyszínrajz – tervezett

10 U-2.3 helyszínrajz – forgalomtechnika

KAPCSOLÓDÓ TÁVLATI FELJESZTÉSI JAVASLATOK

- A Szalagház mögötti járda keskeny, ezért javasolt a szélességét 2,0 m-re megnövelni.
- A Nyíl utca forgalmi irányát javasolt megfordítani, így csökkenne a Hosszú utca terheltsége.
- A Szalagház mögötti lakóterület egészére (a Nagykörúti határig) javasoljuk a 30 km/óra sebességcsökkentett övezet kijelölését.

6.6. Köztárgyak, berendezések elhelyezése (beleértve az utcabútorzatot, az ivó- és a szökőkutakat, reklámeszközöket)

Nem tervezett a projekt keretében a közterület-fejlesztéssel érintett területen köztárgyak, berendezések, utcabútorokivó- és a szökőkutakat, reklámeszközök elhelyezése.

6.7. Közműhálózat és műtárgyai kialakítása (beleértve a közművek műtárgyait, tűzcsapokat, egyéb berendezéseket)

A fejlesztés keretében új közműhálózat és ahhoz kapcsolódó műtárgyak kiépítése nem tervezett. A további tervezési fázisok során – szükség szerint – el kell végezni az érintett közműszolgáltatókkal történő egyeztetéseket, valamint be kell szerezni a vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatokat.

6.8. Közvilágítás és díszvilágítás

Az érintett területszakasz két végpontján, a zöldfelületi sávban egy-egy darab, összesen 2 db közvilágítási lámpaoszlop található. A meglévő oszlopok megtartandók; a tervezett területrendezést követően is zöldfelületen belül maradnak, áthelyezésük nem indokolt és nem tervezett. A meglévő-megmaradó lámpatestek biztosítják a terület megfelelő mértékű megvilágítását.

A projekt keretében közvilágítási hálózat átépítése, új közvilágítási elemek, illetve díszvilágítás létesítése nem tervezett.

6.9. Pavilonok, pavilonjellegű építmények, fülke elhelyezése

Nem tervezett a projekt keretében a közterület-fejlesztéssel érintett területen pavilonok, pavilonjellegű építmények, fülke elhelyezése.

6.10. Vendéglátóteraszok kialakítása

Nem tervezett a projekt keretében a közterület-fejlesztéssel érintett területen vendéglátóteraszok kialakítása.

6.11. Műtárgynak nem minősülő egyéb építmények elhelyezése, kialakítása

Nem tervezett a projekt keretében az közterület-fejlesztéssel érintett területen műtárgynak nem minősülő egyéb építmények elhelyezése, kialakítása.

6.12. Ütemezett megvalósítás esetén a megvalósítás ütemeinek lehatárolása

A jelenleg rendelkezésre álló becslések alapján, optimális projektelőrehaladást feltételezve az alábbi időbeli ütemezés prognosztizálható:

- **Építési engedélyezés:** A társasházra vonatkozó építési engedélyezési tervdokumentáció készítése jelenleg zajlik. Az országos tervtanácsi eljárás és a hatósági engedélyezési folyamat időigényét figyelembe véve a végleges építési engedély határozat várhatóan 2026 március–április hónapban rendelkezésre állhat.
- **Kiviteli tervezés:** Az építési engedélyezési eljárással párhuzamosan megkezdhető a kiviteli tervdokumentáció összeállítása, amelyet az engedélyezési határozatban foglaltak alapján kell véglegesíteni.
- **Kivitelezés indítása:** A kivitelezési munkák megkezdése 2026 májusában tervezett.
- **Projekt befejezése:** A beruházás 100%-os műszaki készültségének elérése és átadása 2027 év végére ütemezett.

A közterületi fejlesztések megvalósítása a társasház építésének kivitelezési szakaszával egy időben, 2027 évben történik.