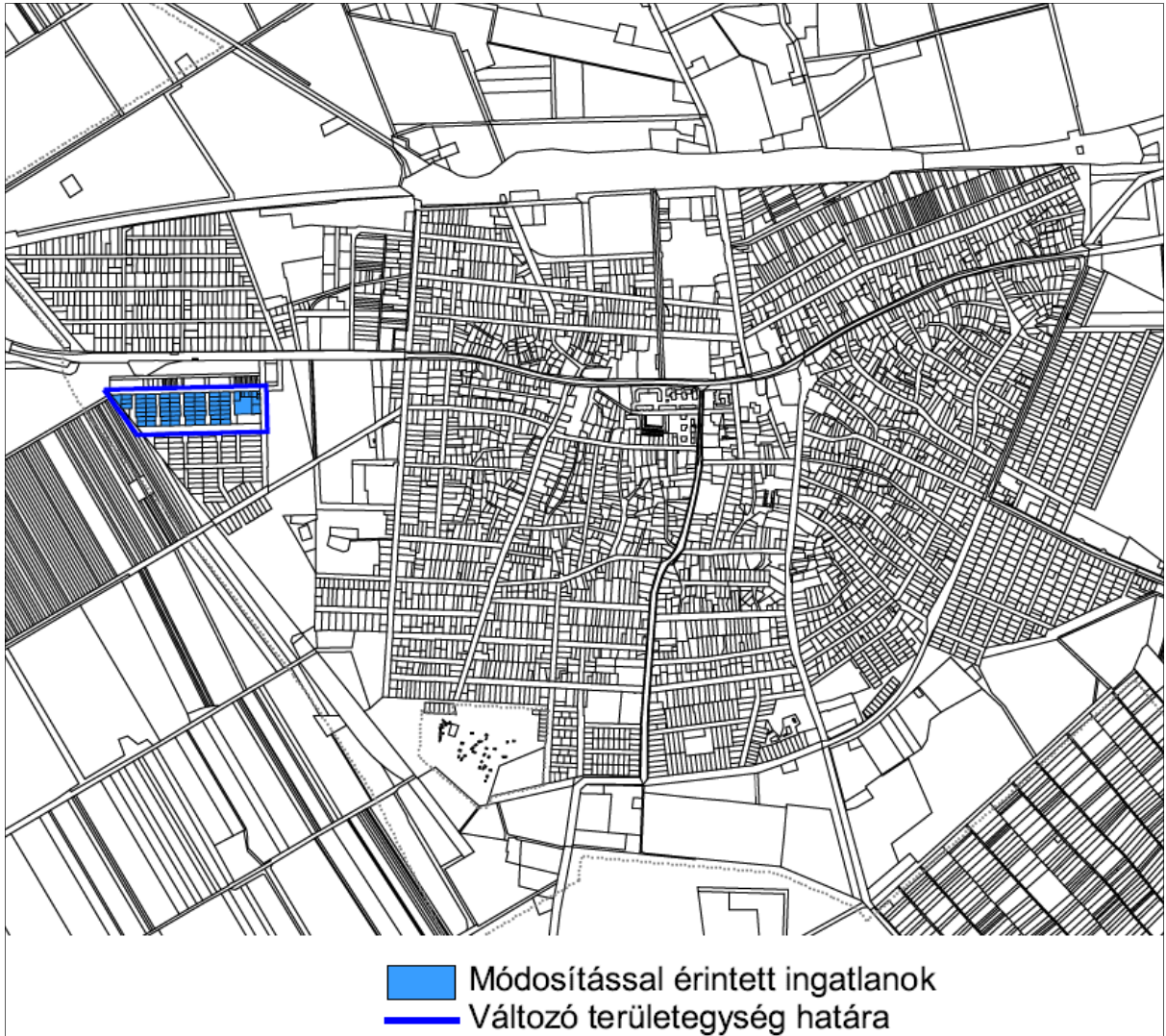


KISÚJSZÁLLÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2023. évi M2. sz. módosítása

„Gyóffi István utca- Veress Péter utca- Erdélyi Sándor utca – tervezett várost elkerülő út közötti lakóterület hatályos településrendezési terv szerinti „Lke-3” –jelű kertvárosias lakóövezetből „Lk”-jelű kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.”



- I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
- II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
- III /A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
- III/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
- IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245
Iroda: Debrecen, Antall József u. 26-28. I.em. 4.
Tel: +36 (30) 9818-172,
Email: civisterv@civisterv.hu

KISÚJSZÁLLÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2023. évi M2. sz.

„Győffi István utca- Veress Péter utca- Erdélyi Sándor utca – tervezett várost elkerülő út közötti lakóterület hatályos településrendezési terv szerinti „Lke-3” –jelű kertvárosias lakóövezetből „Lk”-jelű kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.”

Vezető településtervező:

Filippinyi Gábor
TT/1-09-0164

Debrecen, 2023. szeptember

/ Zsemberi István /
Ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

- I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
- II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
- III /A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
 - SZ-2/1 2021/1.-jelű területegység szabályozási terve
- III/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
- IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
 - 1) Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása
 - 2) Környezeti hatások és feltételek
 - 3) Örökségvédelem
 - 4) A Településképi Rendeletnek való megfelelés igazolása
 - Tájrendezés, zöldterületek rendezés*
 - Közlekedési javaslat*
 - Biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása*
 - Közművesítési javaslatok*

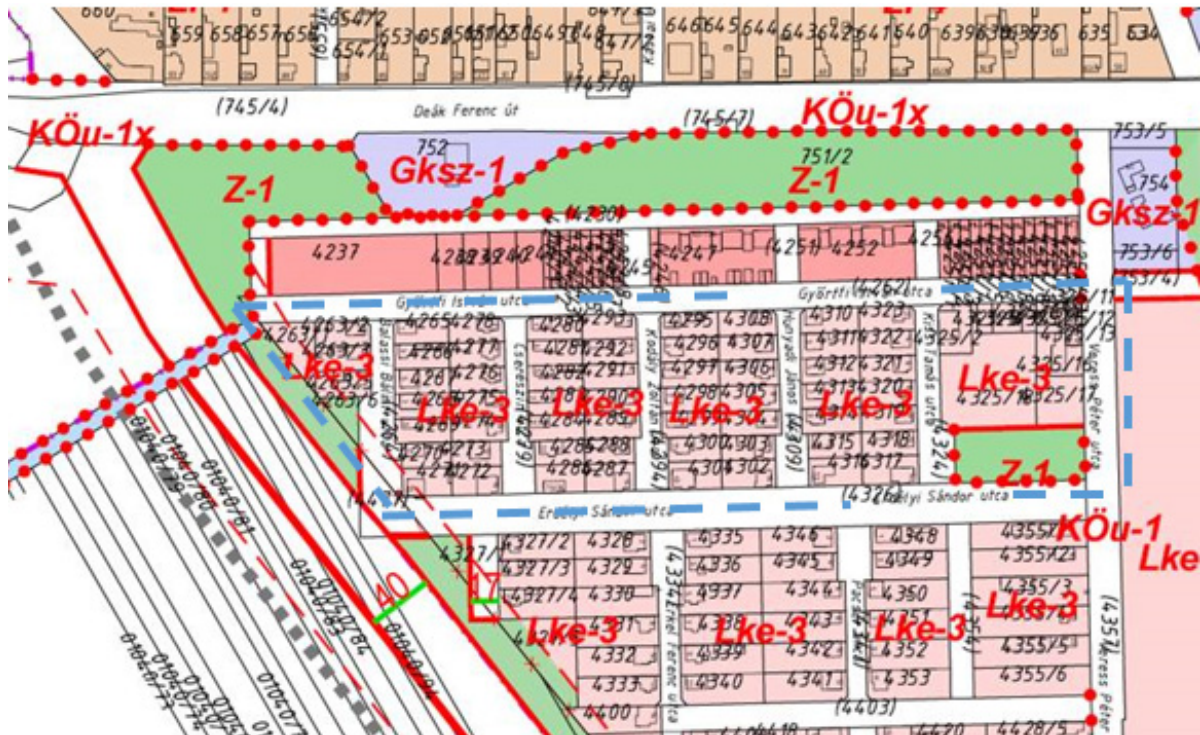
* A jelzett alátámasztó munkarészek kidolgozása a településrendezési terv változás jellege miatt nem vált szükségessé!

(Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A biológiai aktivitásérték szinten tartását nem kell igazolni. A közlekedéshálózat, közműfejlesztés elemei változatlanok.)

BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

0.) ELŐZMÉNYEK:

Farkas Károly Kisújszállás, Deák F. utca 119. sz. alatti lakos levélben kereste meg önkormányzatunkat, és kezdeményezte, a Györfi István utca- Veress Péter utca- Erdélyi Sándor utca – tervezett várost elkerülő út közötti lakóterület hatályos településrendezési terv szerinti „Lke-3” –jelű kertvárosias lakóövezetből „Lk”-jelű kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolását. A kezdeményezés a hatályos Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv) módosítását teszi szükségessé.



A hatályos szabályozási terv részlete, a módosuló terület lehatárolásával

A kezdeményezéssel kapcsolatos szakmai vélemény:

Kisújszállás Györfi István utca- Veress Péter utca- Erdélyi Sándor utca – tervezett várost elkerülő út közötti lakóterület hatályos településrendezési terv szerinti „Lke-3” –jelű kertvárosias lakóövezetből „Lk”-jelű kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolása szakmai szempontból támogatható kezdeményezés.

Az érintett lakótömbök, a tőle délre elhelyezkedő lakótömböknél jóval kisebb területű ingatlanokból állnak, így a jelenlegi 30%-nál nagyobb beépíthetőség csak az átsorolás után lehetséges. A kisvárosias lakóterületen akár 60%-os legnagyobb beépíthetőséget is szabályozhat a Hész.

A Györfi utcai sarokingatlanok esetében, az eredeti beépítési/építészeti koncepció emeletes-lapostetős épületeket határozott meg, ami a hatályos Hész-be nem került beépítésre. E lakóingatlanok átépítése- bővítése esetén, jogos igény lehet az építménymagasság eltérő szabályozása is.

A kezdeményezett módosítást, szakmai szempontból támogatásra javasolt!

1.) TERVEZÉSI FELADAT, A TERV TÍPUSA:

Tervezési feladat a Győrffy István utca- Veress Péter utca- Erdélyi Sándor utca – tervezett várost elkerülő út közötti lakóterület hatályos településrendezési terv szerinti „Lke-3” –jelű kertvárosias lakóövezetből „Lk”-jelű kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.

Az érintett lakótömbök, átlagosnál lényegesen kisebb ingatlanjainak jelenlegi 30%-nál nagyobb beépíthetőség lehetővé tétele. A kisvárosias lakóterületen Oték. által megengedett, legnagyobb 60%-os legnagyobb beépíthetőséget biztosítása.

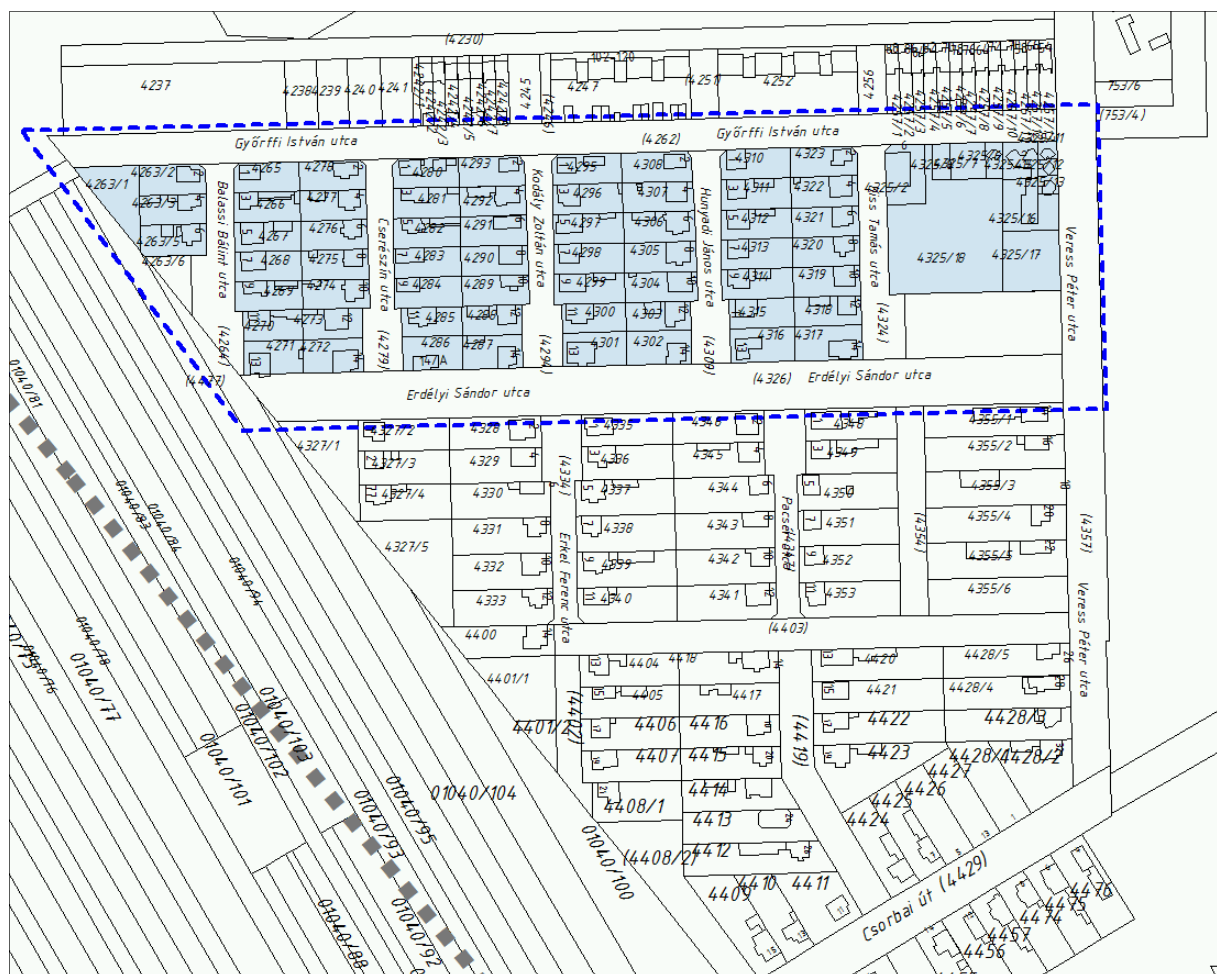
A Győrffy utcai sarokingatlanok esetében, az eredeti beépítési/építészeti koncepció emeletes-lapostetős épületeket határozott meg, ami a hatályos Hész-be nem került beépítésre. E lakóingatlanok átépítése- bővítése esetén, jogos igény az építménymagasság eltérő szabályozása is.

A kezdeményezés a hatályos Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv) módosítását teszi szükségesé.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (68. §. (1) alapján „Egyszerűsített eljárás” szerint történhet.

2.) A TERVEZÉSI TERÜLET MEGHATÁROZÁSA, A TERVMÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA:

A módosítással érintett ingatlanokat, a kék színnek jelölték. A „Pacséri lakónegyed” északi részén található, átlagosnál kisebb lakóingatlanok.





Orto fotó Forrás: Google Earth

Sajátos beépítésű lakóterület: Pacséri lakónegyed.

A családiházas, kisebb részben sorházas beépítésű lakónegyed az 1960-as évek végén- 1970-es évek elején épült. (Korábban benzinkúti lakótelepnek nevezték.) A lakónegyed jó adottságú, száraz területen alakult ki. A közel egy időszakban, igényesen megtervezett és beépített terület ma még a város szélén különállóan található, de az igényes lakókörnyezet és a körülötte tervezett fejlesztések miatt értékes.

A településkép egyik itteni jellegzetességének számít, a sorházas beépítés felől induló utcák elején elhelyezett fsz+1 emeletes lapostetős épületek sora. Ezt követően már földszintes, magastetős, oldalhatáron elhelyezett, előkertes épületek sorakoznak. Az épületek többsége utcára merőleges tetőgerinccel épült, gyakori a tetőtér beépítése, és ebből adódóan, az utcai oromfalban megjelenő erkély.

A lakónegyed jelen módosítással érintett északi részén 450-500 m² nagyságú (kisebb) ingatlanok vannak. A módosítás által nem érintett, ettől délre lévő részen 800-900 m² nagyságú ingatlanok találhatóak. A kisebb telkű ingatlanok esetében igény, a jelenleg szabályozott 30%-os legnagyobb beépíthetőség helyett nagyobb (javaslatunk szerint 60%-os) beépíthetőséget megengedni. Ennek feltétele, hogy kertvárosias felhasználásból, kisvárosias felhasználásba kerüljön át a lakónegyed északi része.



A településkép egyik itteni jellegzetességének számít, a sorházas beépítés felől induló utcák elején elhelyezett fsz+1 emeletes lapostetős épületek sora.





II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

(T-2 és T-1 -jelű településszerkezeti tervlapok)

Kisújszállás Város jelenleg hatályos Településszerkezeti tervét 72/2012.(II.28.) sz. Határozatával fogadta el az önkormányzat képviselő testülete, melyet azóta több alkalommal módosított.

Jelen 2023. évi M2. sz. tervmódosítás során Kisújszállás Gyöffi István utca- Veress Péter utca- Erdélyi Sándor utca – tervezett várost elkerülő út közötti lakóterület hatályos településszerkezeti terv szerinti „Lke” –jelű kertvárosias lakóterület felhasználásba sorolt terület „Lk”-jelű kisvárosias lakóterület felhasználásba kerül átsorolásra.

A többi tervezett módosításnak településszerkezeti vonzata nincs.

A tervdokumentáció részét képezi a Településszerkezeti terv belterületi részét és annak környezetét ábrázoló „T-2”- jelű tervlap is. (A „T-1”-jelű, teljes közigazgatási területet ábrázoló településszerkezeti tervlap, jóváhagyás után kerül dokumentálásra, a változások átvezetésével.

A Településszerkezeti tervmódosítás a leíró munkarészt módosítását, a mellékletét képező tervlapok számozásának változásán kívül, nem igényli.

Határozati javaslat:

.. /2023. (... ..) számú önkormányzati határozat

Kisújszállás város 72/2012.(II.28.) határozattal jóváhagyott, településszerkezeti terv 2023. évi M2. sz. módosításának elfogadásáról

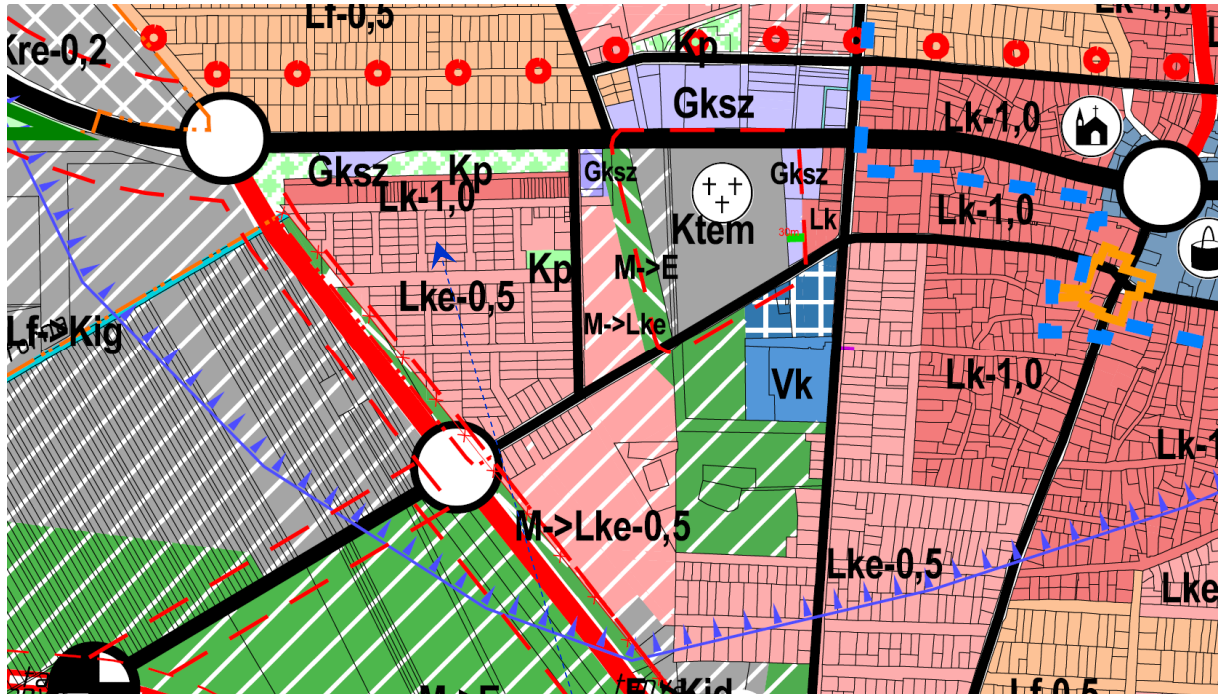
Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő testülete Kisújszállás Város 72/2012.(II.28.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének 2023. évi M2. sz. módosítását, az alábbiak szerint fogadja el.

- (1) A Településszerkezeti terv a határozat 1. melléklete szerint módosul.
- (2) Az (1) pontban meghatározottak szerint, a településszerkezeti terv részét képező „T-2/m7” tervlap helyére jelen határozat 2. mellékletét képező „T-2/m8” –jelű Belterületet és környezetét ábrázoló Településszerkezeti tervlap lép. Továbbá a teljes közigazgatási területet tartalmazó „T-1/m7” Településszerkezeti tervlap helyére, jelen határozat 3. mellékletét képező „T-1/m8”-jelű Településszerkezeti tervlap lép.

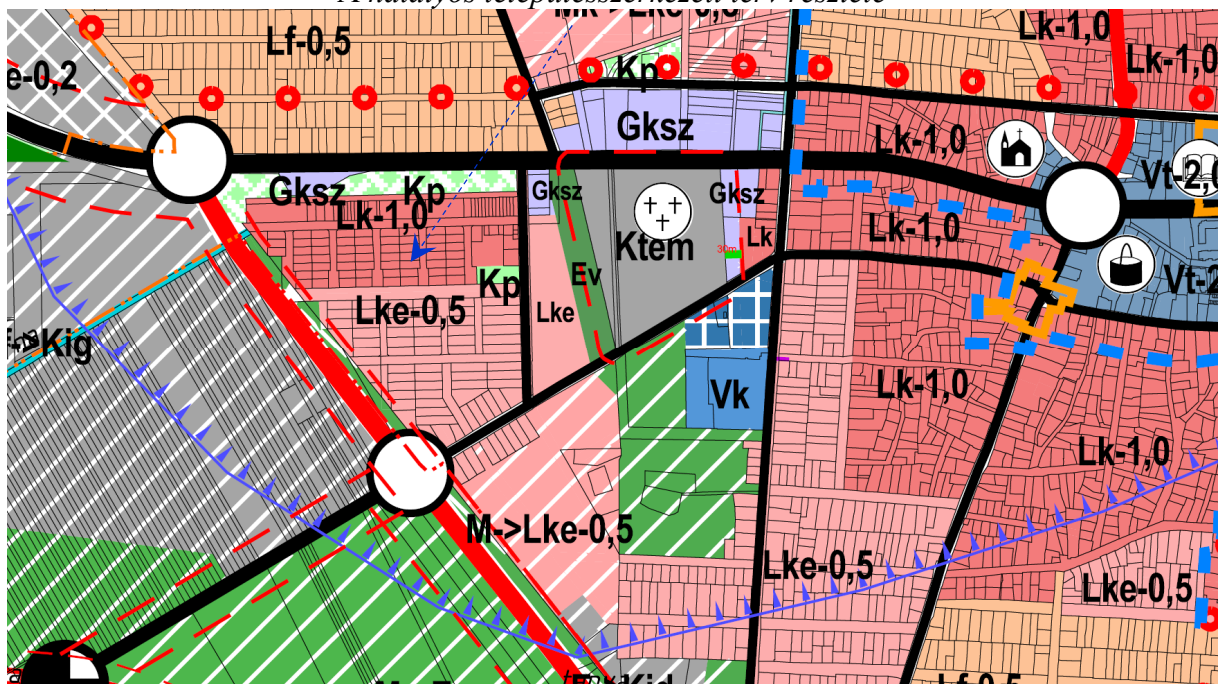
Kisújszállás Településszerkezeti terv 2023. évi M2. számú tervezett módosítása

A változás bemutatása:

Kisújszállás Gyóffy István utca- Veress Péter utca- Erdélyi Sándor utca – tervezett várost elkerülő út közötti lakóterület hatályos településszerkezeti terv szerinti „Lke” –jelű kertvárosias lakóterület felhasználásba sorolt terület „Lk”-jelű kisvárosias lakóterület felhasználásba kerül.



A hatályos településszerkezeti terv részlete

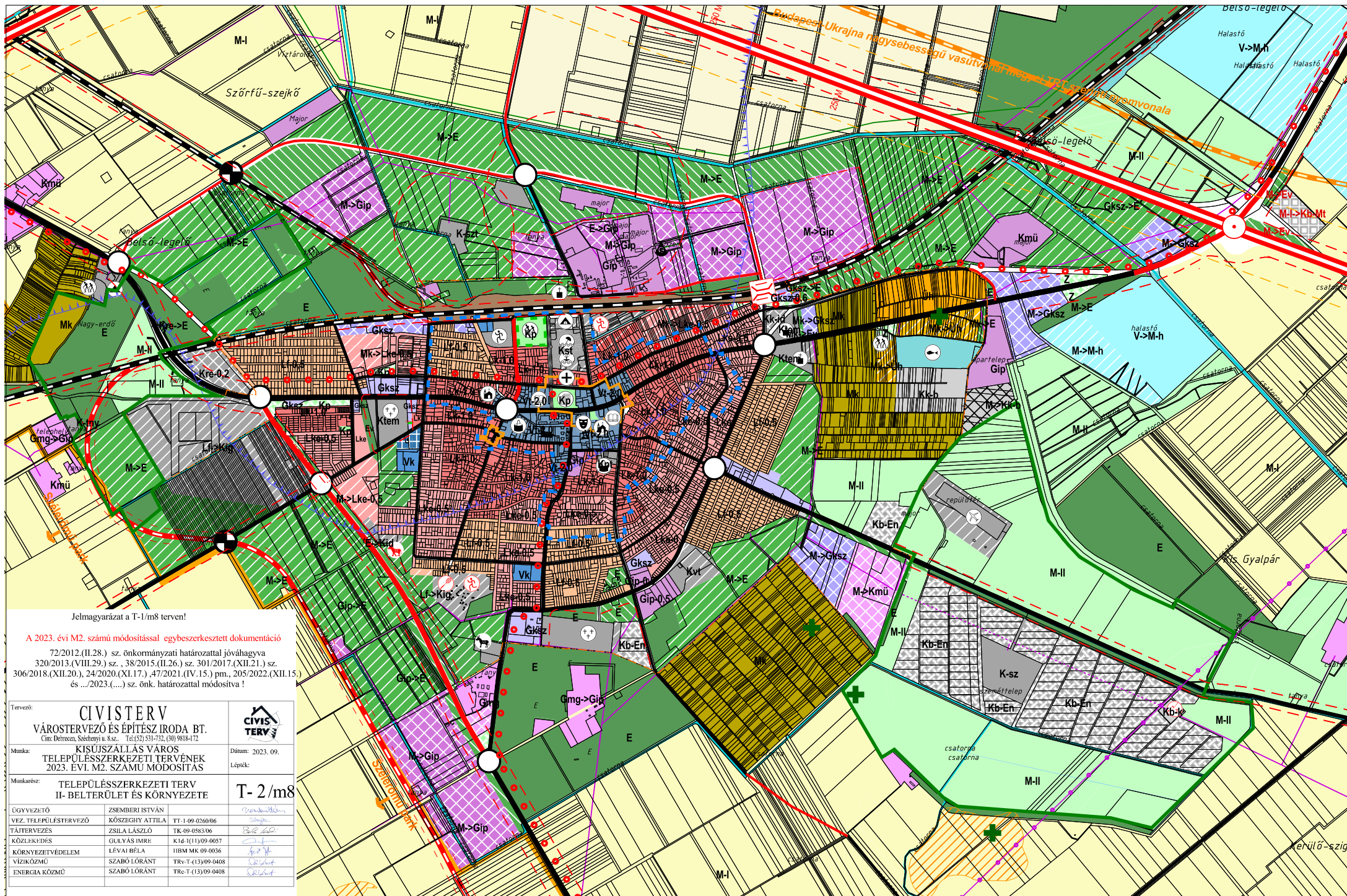


A településszerkezeti terv tervezett módosításának részlete

Főút	Lk Lakóterület - Kisvárosi
Főút - tervezett	Lk Lakóterület - Kisvárosi -- tervezett
Mellékút	Lke Lakóterület - kertvárosias
Mellékút - tervezett	Lke Lakóterület - kertvárosias -- tervezett
Gyűjtőút, földülőút	Vk Vegyes terület – központi
Műemléki környezet	Vk Vegyes terület – központi -- tervezett
Településképvédelmi terület határa	Gksz Gazdasági terület –kereskedelmi-szolgáltató
Helyi jelentőségű védett természeti terület	Gksz Gazdasági terület –kereskedelmi-szolgáltató -- tervezett
Védőtávolság	Ktem Temető terület
	Ev Erdőterület – védelmi
	Ev Erdőterület – védelmi -- tervezett

Kisújszállás Város Településrendezési eszközök

KISÚJSZALLÁS VÁROS - TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



Jelmagyarázat a T-1/m8 terven!

A 2023. évi M2. számú módosítással egybeszerkesztett dokumentáció
 72/2012.(II.28.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyva
 320/2013.(VIII.29.) sz., 38/2015.(II.26.) sz., 301/2017.(XII.21.) sz.,
 306/2018.(XII.20.), 24/2020.(XI.17.), 47/2021.(IV.15.) pm., 205/2022.(XII.15.)
 és .../2023.(...) sz. önk. határozattal módosítva!

Tervező: **CIVISTERV**
 VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT.
 Cím: Dévény, Szechenyi u. 82. Tel: (52) 531-732, (30) 9818-172

Munka: **KISÚJSZALLÁS VÁROS**
 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVENEK
 2023. ÉVI M2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

Dátum: 2023. 09.
 Laptípus: T-2/m8

Munkarész: **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**
II- BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE

ÖGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT-1-09-0260/06
VEZ. TELFÜLÉSTERVEZŐ	KÖSZEGHY ATTILA	TK-09-0583/06
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	K14-1(11)-09-0057
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	118M MK 09-0036
KÖRNYEZETVÉDELME	LÉVAI BELA	TRV-T-1(13)-09-0408
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TRC-T-1(13)-09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TRC-T-1(13)-09-0408

III. SZABÁLYOZÁSI TERV, HÉSZ MÓDOSÍTÁS

III/A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Kisújszállás Belterületi szabályozási terve a 2012. évi felülvizsgálat alkalmával került kidolgozásra és elfogadásra. Meghatározott területekre vonatkozó módosítására 2014. évben került sor, melyet 6/2015.(II.27.) rendeletével fogadott el a képviselő-testület.

A szabályozási terv jelen 2023. évi. M2. számú módosítása a Gyórfi István utca- Veress Péter utca- Erdélyi Sándor utca – tervezett várost elkerülő út közötti területegységet (tömböt) érinti.

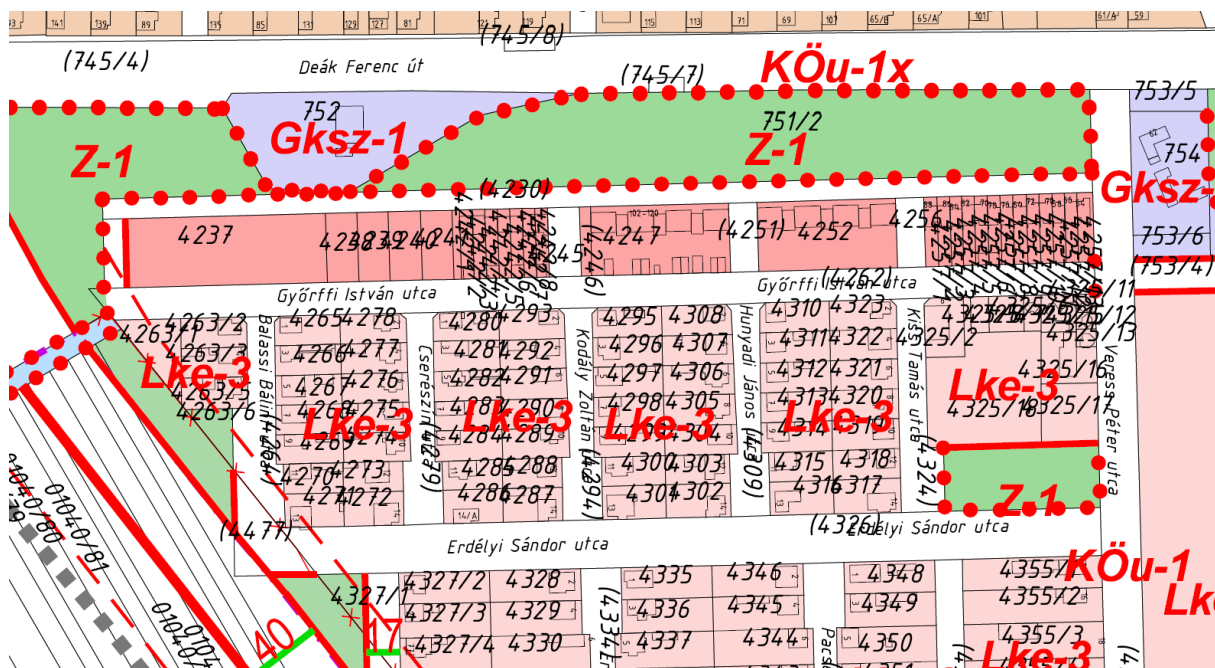
A szabályozási tervben tervezett módosítások az alábbiakban kerül bemutatásra, összehasonlítva a jelenleg hatályos szabályozási terv vonatkozó részletét, a tervezett módosítással.

A szabályozási terv a területegységen belül, az alábbiak szerint módosul:

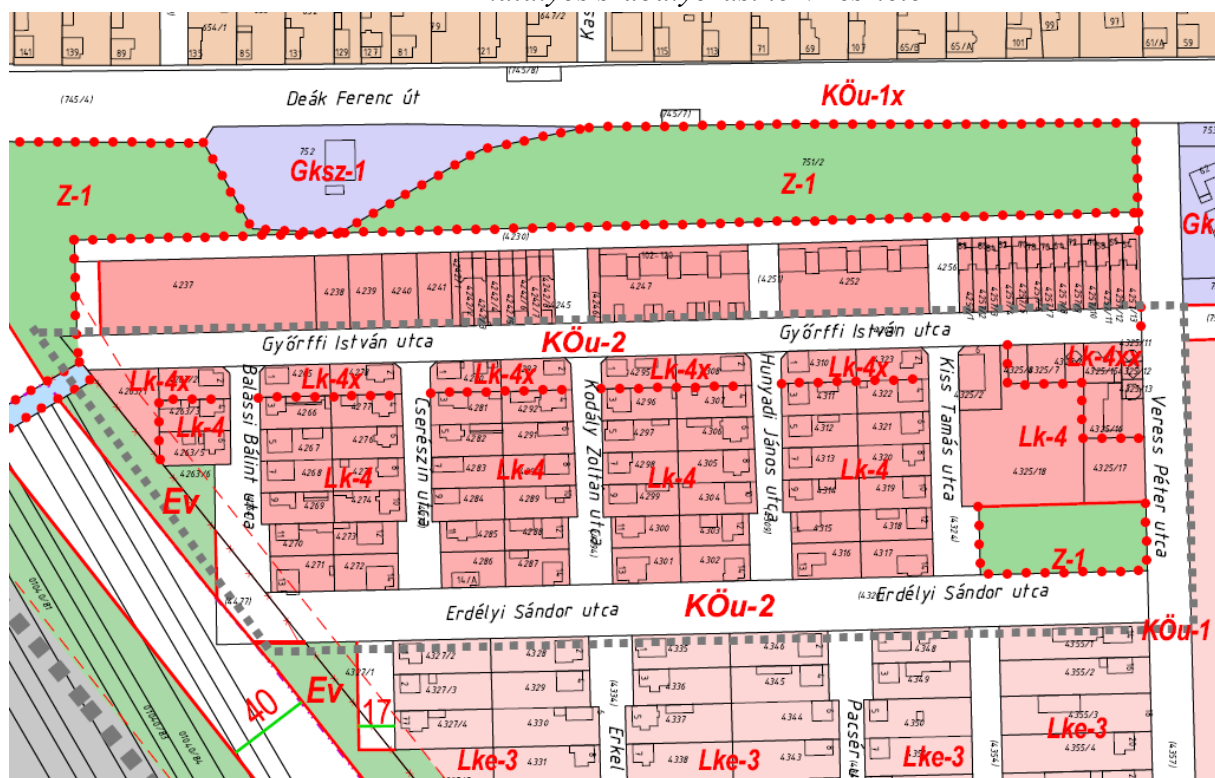
- A Gyórfi István utca déli oldalához csatlakozó, Kiss Tamás utcától nyugati irányba elhelyezkedő ingatlanok, „Lke-3”-jelű kertvárosias lakóövezetből a Hész-ben bevezetésre kerülő új „Lk-4x”-jelű kisvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra. Az eddig szabályozott legfeljebb 4,5 m építménymagasság helyett 6,0 építménymagasság kerül bevezetése, továbbá a korábbi 30%-os megengedett legnagyobb beépíthetőség 60%-ra növekszik.
- A Gyórfi István utca déli oldalán, a Veress Péter utca felőli végén elhelyezkedő 4325/8,7,6 Hrsz-ú és 4325/11-től - 4325/16- ig Hrsz-ú ingatlanok a hatályos szabályozási terven meghatározott „Lke-3”-jelű kertvárosias lakóövezetből a Hész-ben bevezetésre kerülő „Lk-4xx”-jelű kisvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra. A jelenleg szabályozott oldalhatáron álló beépítési mód, a kialakult állapothoz igazítva, zártosított beépítési módra változik. A telek megengedett legnagyobb beépíthetősége 30%-ról 60%-ra növekszik. A megengedett legnagyobb építménymagasság nem változik, továbbra is 4,5 m marad.
- A Gyórfi István utca- Veress Péter utca- Erdélyi Sándor utca – tervezett várost elkerülő út közötti tömbök, fentiekben felsoroltakkal nem érintett ingatlanjai, a jelenleg szabályozott „Lke-3”-jelű kertvárosias lakóövezetből a Hész-ben bevezetésre kerülő „Lk-4”-jelű kisvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra. A megengedett legnagyobb építménymagasság nem változik, továbbra is 4,5 m marad. A korábbi (jelenlegi) 30%-os megengedett legnagyobb beépíthetőség 60%-ra növekszik.

A szabályozási terv, a fentiekben kívül más változást nem tartalmaz.

Kisújszállás szabályozási terv 2023. évi M2. sz. módosítás során tervezett változások bemutatása



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Ev Védelmi erdő Mk-1 Kertgazdálkodásra szolgáló terület Lk-4 Kisvárosias lakóterület Lk-4x Kisvárosias lakóterület Lk-4xx Kisvárosias lakóterület Lke-3 Kertvárosias lakóterület Lf-4 Falusias lakóterület Gksz-1 Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület | <ul style="list-style-type: none"> ■ ■ ■ Érvényes szabályozási terv határa - - - Belterülethatár-meglévő, megmaradó - - - Belterülethatár-megszűnő - - - Belterülethatár-tervezett — — — Tervezett szabályozási vonal ····· Építési övezet, övezet határa — — — Szabályozási szélesség - - - Védőtávolság |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

III/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Kisújszállás Város Önkormányzat Képviselő testületének /2023. (. .) rendelete a Kisújszállás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

419/2021.(VII.15.) Kor. rendelet 11. mellékletében meghatározott, véleményezésre jogosult szervezetek, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdésének a.) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Körmányhivatal,

és a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Kisújszállás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2012 (III. 5.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 2. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A rendelet

1. melléklete az Sz-1/m5 Külterület szabályozási terv M= 1:20 000 szabályozási tervlap;
2. melléklete az Sz-2/m6 Belterület szabályozási terv M= 1: 4 000 szabályozási tervlap;
3. melléklete az Sz-3/m5 Központ szabályozási terv M= 1: 2 000 szabályozási tervlap;
4. melléklete az „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat;
5. melléklete az „Építési telek telekalakítási kötelezettség esetén elvárható legkisebb területe és méretei” táblázat;
6. melléklete a „Legnagyobb beépíthetőség, telekmegosztás értelmezése, telekvég leválasztásával alakítható új építési telek lehetősége esetén” ábra;
7. melléklete az „Előkertek szabályozása” A/3 méretű tervlap;
8. melléklete az „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap.”

2. §

A rendelet 2. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete (SZ-2/2023-2 sz. szabályozási terv szerint módosított) szabályozási tervlap lép.

3. §

A rendelet 2. mellékletén, a tájékoztató jellegű feliratok az alábbiak szerint módosulnak:

- a) A tervlap jobb felső részén elhelyezkedő feliratban és a tervlap pecsétje feletti feliratban, a hatálybalépés e rendelet alapján meghatározott dátumra változik.
- b) A tervlap címe alatt feltüntetett, „2021. évi módosításokkal egybeszerkesztve” felirat „2023. évi M2. sz. módosítással egybeszerkesztve” felírra változik.
- c) A tervlap bal alsó részén elhelyezkedő pecsét „Munka” és „Munkarész” c. cellában az évszám 2021- ről 2023- ra módosul. Ugyanitt a „Dátum” cellában lévő dátum 2023. 10.-ra változik. Ugyanitt a rajzsám „SZ-2/m5”-ről „SZ-2/m6”-re változik.

4. §

A Hész 18.§ helyére az alábbi rendelkezés lép:

A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) Lk-2 Kisvárosias
- b) Lk-3 Kisvárosias
- c) **Lk-4 Kisvárosias**
- d) Lke-3 Kertvárosias
- e) Lf-4 Falusias

5. §

A Hész 18.§ kiegészül az alábbi 14/A címsorral valamint 26/A §, és 26/B szakaszokkal

14/A Lk-4, Lk-4x, Lk-4xx Kisvárosias építési övezet

26/A.§

- (1) *Az övezetbe a „Pacséri lakónegyed” egyedi beépítésű lakóterületei tartoznak.*
- (2) *Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.*
- (3) *Az övezetben elhelyezhető:*
 - a) *lakóépület;*
 - b) *a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység;*
 - c) *A felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).*
- (4) *Az Lk-4xx –jelű építési övezetben, a fentieken kívül elhelyezhető:*
 - a) *sportépítmény;*
 - b) *a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény;*
 - c) *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és rendeltetési egység;*
 - d) *szálláshely- szolgáltató épület.*
- (5) *Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 4. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.*

26/B.§

- (1) *Saroktelek, valamint közbülső telek esetében a HÉSZ 11.§ (3) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.*
- (2) *A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.*
- (3) *Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.*
- (4) *A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.*

6. §

A Hész 4. melléklet 1. táblázat helyére jelen rendelet 2. melléklete lép

7. §

(1) Ez a rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet szabályait a hatályba lépése előtt elindított, folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell, amennyiben az építető számára az kedvezőbb.

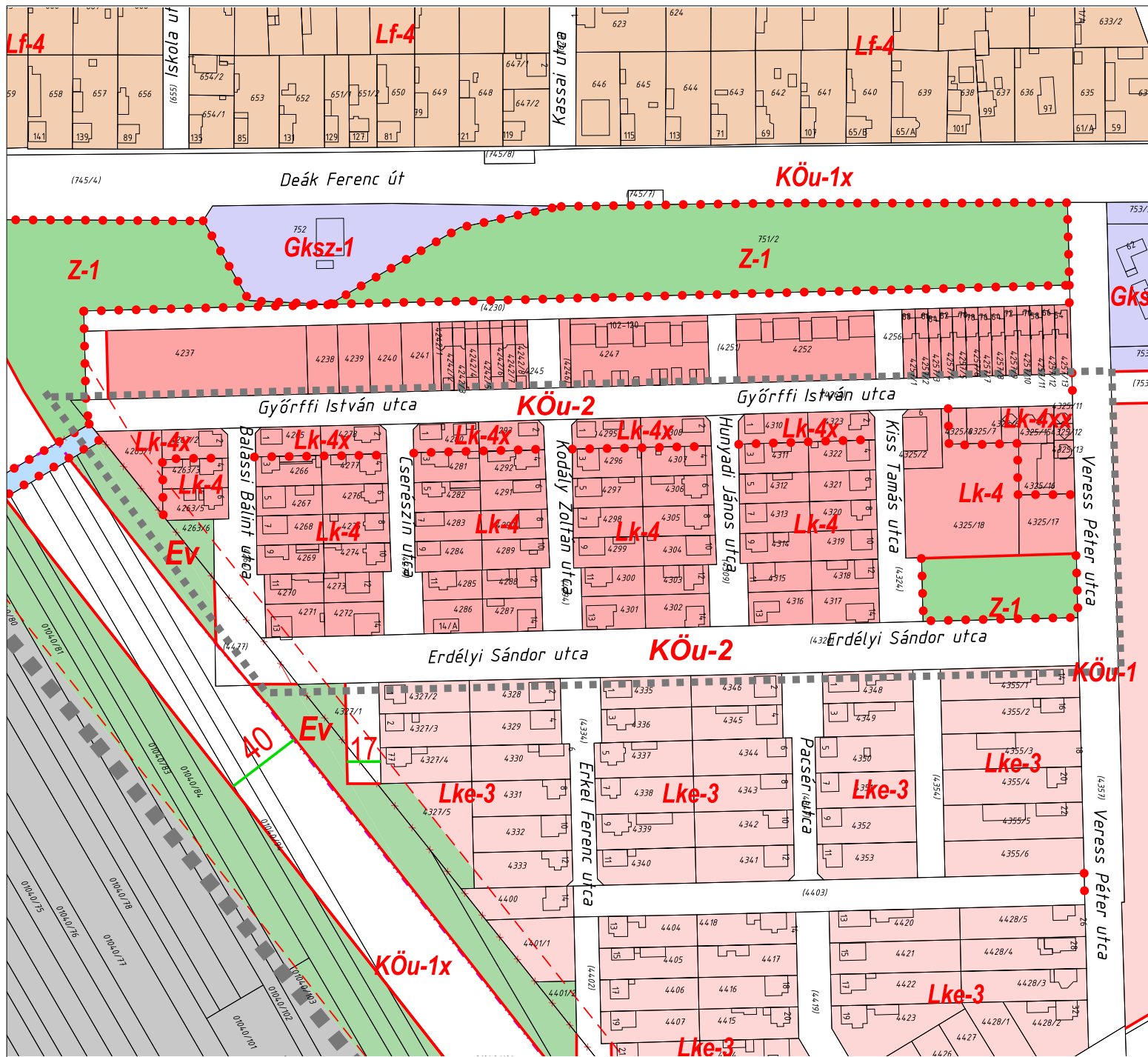
Kecze István
polgármester

Dr. Péntes Tímea
jegyző

A rendeletet kihirdettem:
Kisújszállás, 2023.

Dr. Péntes Tímea
jegyző

KISÚJSZÁLLÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2023. évi M2. sz. módosítása Győrffi- Balassi- Erdélyi- Veress Péter utcák által határolt terület szabályozási terve.



JELMAGYARÁZAT

- SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK**
- Érvényes szabályozási szerv határa
 - Belterülethatár-meglévő, megmaradó
 - Belterülethatár-megszűnő
 - Belterülethatár-tervezett
 - Tervezett szabályozási vonal
 - Építési övezet, övezet határa
 - Szabályozási szélesség
 - Védőtávolság
- Területhasználat szabályozása (övezetek)**
- KÖu-1 Közlekedési terület - közúti - szerkezeti jelentőségű
 - KÖu-2 Közlekedési terület - közúti - belterületi
 - KÖu Közlekedési terület - közúti - külterületi
 - Z-1 Közparkok területe
 - Eg Gazdasági erdő
 - Ev Védelmi erdő
 - Mk-1 Kertgazdálkodásra szolgáló terület
 - Lk-4 Kisvárosias lakóterület
 - Lk-4x Kisvárosias lakóterület
 - Lk-4xx Kisvárosias lakóterület
 - Lke-3 Kertvárosias lakóterület
 - Lf-4 Falusias lakóterület
 - Gksz-1 Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
 - Gksz-2 Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Egyszerűsített dokumentáció: 2023.09.

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: 4025 Döbrenyi, Antal József u. 26-28. Tel: (30) 9816-172		
Munka:	KISÚJSZÁLLÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK 2023. évi M2. sz. módosítása		
Munkarész:	KÜLTÉRÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV Győrffi- Balassi- Erdélyi- Veress Péter utcák által határolt terület szabályozási terve.		Dátum: 2023. 109 Lépték: M= 1: 5 000
ÜGYVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN		SZ-2/2023-2
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	FILIPPINNY GÁBOR	TT/1:É-09-0164	

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI**1. táblázat****Lakó övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb építmény- magasság (m) §
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsé- ge %	
3							
4	Kisvárosias lakó övezetek						
5	Lk-2	Oldalhatáron álló /O/	500	14	35	40*	4,5-5,5
6	Lk-2^{xx}	Oldalhatáron álló /O/	500	18	30	40	5,0-6,0
7	Lk-2^x	Oldalhatáron álló /O/	500	18	30	40	4,0-5,5**
7/A	Lk-2^{xxx}	Zártsorú /Z-Hz/	500	18	30	40	4,0-5,5**
8	Lk-3	Oldalhatáron álló /O/	400	14	25	40	< 4,5
8/A	Lk-4	Oldalhatáron álló /O/	400	14	-	60	< 4,5
8/B	Lk-4x	Oldalhatáron álló /O/	400	14	-	60	< 6,0
8/C	Lk-4xx	Zártsorú /Z/	200	10	-	60	< 4,5
9	Kertvárosias lakó övezetek						
10	Lke-3	Oldalhatáron álló /O/	500	14	-	30	< 4,5
11	Falusias lakó övezet						
12	Lf-4	Oldalhatáron álló /O/	700	16	-	30	< 4,5

* A telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén max. 50 % lehet.

**Az Sz-3 –jelű szabályozási tervlap az előírt legkisebb építménymagasság számított értékének betartása mellett, egyes külön megjelölt utcaszakaszokon, kötelező legkisebb utcai homlokzatmagasságot is meghatároz.

§A legkisebb építménymagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

Kisújszállás város településrendezési eszközeinek 2023. évi M2. sz. módosításához

„Gyóffi István utca- Veress Péter utca- Erdélyi Sándor utca – tervezett várost elkerülő út közötti lakóterület hatályos településrendezési terv szerinti „Lke-3” –jelű kertvárosias lakóövezetből „Lk”-jelű kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.”

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Környezeti hatások és feltételek
- 2) Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása
- 3) Örökségvédelem
- 4) A Településképi Rendeletnek való megfelelés igazolása
 - Tájrendezés, zöldterületek rendezés*
 - Közlekedési javaslat*
 - Biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása*
 - Közművesítési javaslatok*

* A jelzett alátámasztó munkarészek kidolgozása a településrendezési terv változás jellege miatt nem vált szükségessé!

(Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A biológiai aktivitásérték szinten tartását nem kell igazolni. A közlekedéshálózat, közműfejlesztés elemei változatlanok.)

1) KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK:

Kisújszállás Győffi István utca- Veress Péter utca- Erdélyi Sándor utca – tervezett várost elkerülő út közötti lakóterület hatályos településrendezési terv szerinti „Lke-3” –jelű kertvárosias lakóövezetből „Lk”-jelű kisvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra.

Az érintett lakótömbök, a tőle délre elhelyezkedő lakótömböknél jóval kisebb területű ingatlanokból állnak, így a jelenlegi 30%-nál nagyobb beépíthetőség csak az átsorolás után lehetséges. A kisvárosias lakóterületen akár 60%-os legnagyobb beépíthetőséget is szabályozhat a Hész, mely lehetőséggel a szabályozás tervezete él is.

A Győrffy utcai sarokingatlanok esetében, az eredeti beépítési/építészeti koncepció emeletes-lapostetős épületeket határozott meg, ami a hatályos Hész-be nem került beépítésre. E lakóingatlanok átépítése- bővítése esetén, jogos igény lehet az építménymagasság eltérő szabályozása is.

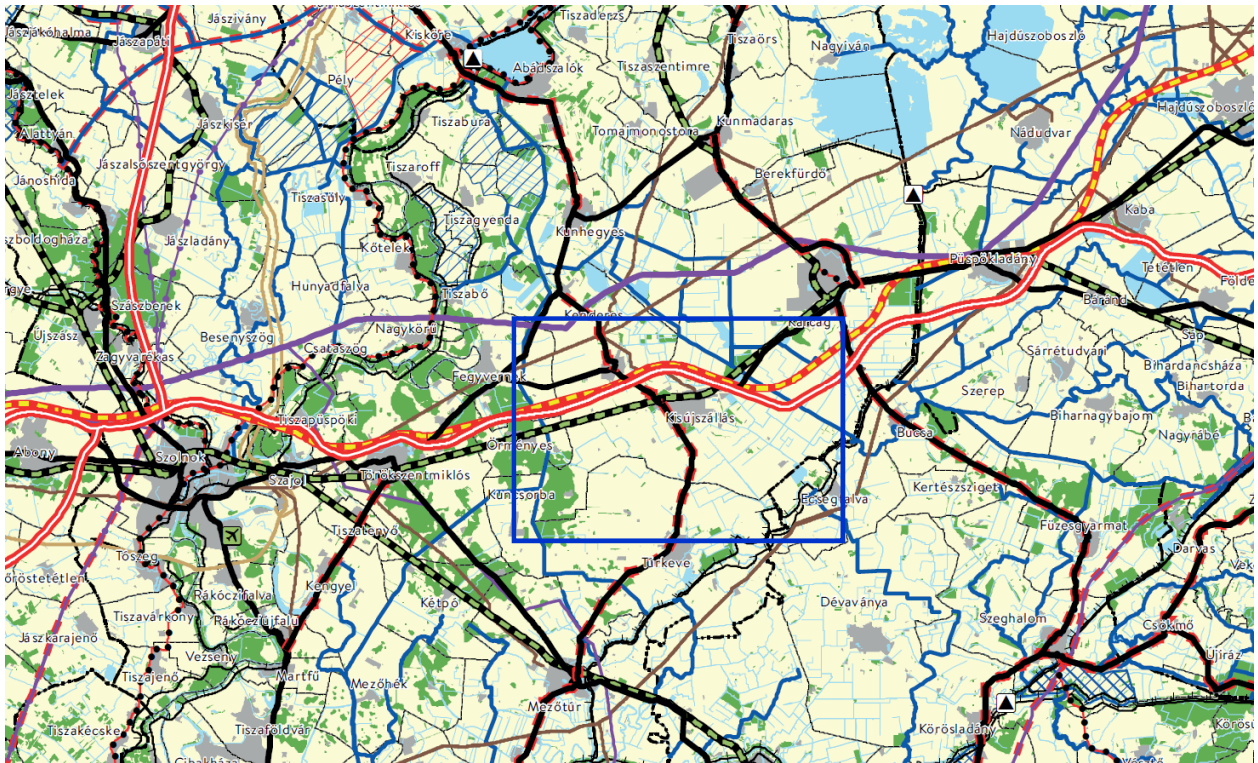
A szabályozási terv a területegységen belül, az alábbiak szerint módosul:

- A Győrfi István utca déli oldalához csatlakozó, Kiss Tamás utcától nyugati irányba elhelyezkedő ingatlanok, „Lke-3” –jelű kertvárosias lakóövezetből a Hész-ben bevezetésre kerülő új „Lk-4x”-jelű kisvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra. Az eddig szabályozott legfeljebb 4,5 m építménymagasság helyett 6,0 építménymagasság kerül bevezetése, továbbá a korábbi 30%-os megengedett legnagyobb beépíthetőség 60%-ra növekszik.
- A Győrfi István utca déli oldalán, a Veress Péter utca felőli végén elhelyezkedő 4325/8,7,6 Hrsz-ú és 4325/11-től - 4325/16- ig Hrsz-ú ingatlanok a hatályos szabályozási terven meghatározott „Lke-3”-jelű kertvárosias lakóövezetből a Hész-ben bevezetésre kerülő „Lk-4xx”-jelű kisvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra. A jelenleg szabályozott oldalhatáron álló beépítési mód, a kialakult állapothoz igazítva, zártosított beépítési módra változik. A telek megengedett legnagyobb beépíthetősége 30%-ról 60%-ra növekszik. A megengedett legnagyobb építménymagasság nem változik, továbbra is 4,5 m marad.
- A Győrfi István utca- Veress Péter utca- Erdélyi Sándor utca – tervezett várost elkerülő út közötti tömbök, fentiekben felsoroltakkal nem érintett ingatlanjai, a jelenleg szabályozott „Lke-3”-jelű kertvárosias lakóövezetből a Hész-ben bevezetésre kerülő „Lk-4”-jelű kisvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra. A megengedett legnagyobb építménymagasság nem változik, továbbra is 4,5 m marad. A korábbi (jelenlegi) 30%-os megengedett legnagyobb beépíthetőség 60%-ra növekszik.

A szabályozási terv és a Hész. tervezett változásai megfelelően igazodnak az eredeti tervek szerint kialakult állapothoz, lehetőséget adnak az egyébként elvárható korszerűsítésekre, kisebb bővítésekre is. A kialakult környezetben nem idéznek elő olyan változást, ami a kisvárosi lakóterület használati értékét rontaná. Tekintettel arra, hogy teljes mértékben beépült lakóterületről van szó, a Hész-ben bevezetésre kerülő új építési övezetben, a lakóterületet „esetlegesen megzavaró” rendeltetések (gazdasági, tevékenység, szálláshely szolgáltatás) csak az egyébként is ilyen célra használt „Lk-4xx” építési övezetbe sorolt ingatlanokon lesznek megengedve.











2) FELSŐBBSZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a) Országos területrendezési terv:



Részlet az OTrT „Az ország szerkezeti terve” c. tervlapjából

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Gyorsforgalmi út (tervezett)
-  Főút (meglévő)
-  Főút (tervezett)
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
-  Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
-  Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszhető repülőtér (meglévő)
-  Országos kerékpárút

Kisújszállás közigazgatási területét érintő országos műszaki infrastruktúra országos közút-hálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei:

- „M4” Üllő M0 – Szolnok
- Püspökladány – Berettyóújfalu – Nagykereki – (Románia)
- 4. sz. főút (meglévő)
- Kisújszállás (4. sz. főút) – Túrkeve – Mezőtúr – Szarvas (44. sz. főút) (tervezett)

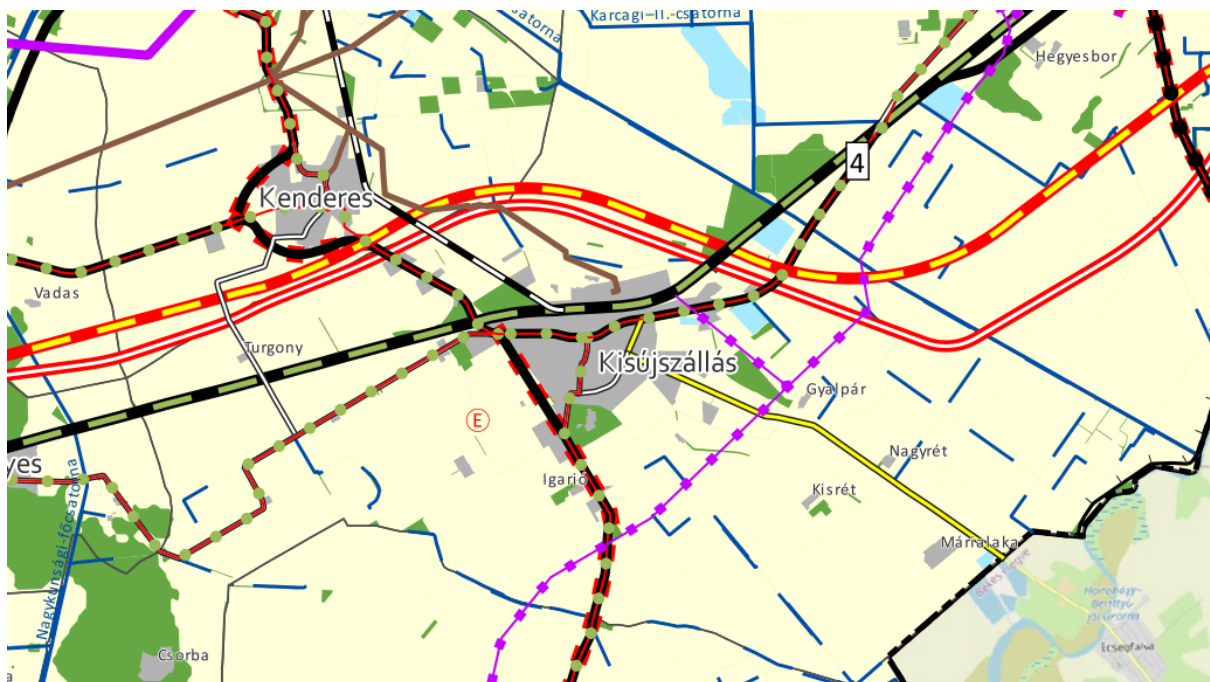
Kisújszállás közigazgatási területét érintő Országos törzshálózati vasúti pályák:

- tervezett nagysebességű vasútvonal (Horvátország) – Gyékényes térsége – Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] – Záhony térsége – (Ukrajna)
- Meglévő országos törzshálózati vasúti pálya: 100 Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna)

Kisújszállás Településrendezési eszközeinek 2023. évi M2. sz. meghatározott területre vonatkozó módosítása által érintett terület az OTrT által „települési térségbe” sorolt területen helyezkedik el, így a tervezett módosítás azzal nem ellentétes.

b) A Megyei Területrendezési terv térségi szerkezeti tervével való összhang:

A felsőbb szintű tervekkel való egyezőség vizsgálata szempontjából a 2020. év május 15.-től hatályos Megyei Területrendezési tervet kell alapul venni.



Részlet a megyei TrT Térségi szerkezeti tervlapjából

JELMAGYARÁZAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználási térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Nagysebességű vasútvonal - tervezett
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszhető repülőtér - meglévő
- Országos kerékpárútvonal - tervezett
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett

- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- Földgázszállító vezeték - meglévő
- Kőolajszállító vezeték - meglévő
- Termékvezeték - meglévő
- VTT-tározó - meglévő
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó - meglévő
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő
- Országos jelentőségű csatorna - meglévő
- Országos jelentőségű csatorna - tervezett
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények

- Térségi szerepű összekötő út - meglévő
- Térségi szerepű összekötő út - tervezett
- Egyéb mellékút - meglévő
- Egyéb mellékút - tervezett
- Országos vasúti mellékvonal - meglévő
- Térségi repülőtér - meglévő
- Térségi kerékpárút - meglévő

- Térségi kikötő - meglévő
- Térségi kikötő - tervezett
- Kompátkelőhely - meglévő
- Kompátkelőhely - tervezett
- Térségi logisztikai központ - meglévő
- 5-50 MW közötti névleges teljesítő-képességű erőmű - tervezett
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett
- Földgázelosztó vezeték - meglévő
- Térségi csatorna - meglévő
- Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
- Térségi hulladékkezelők - meglévő

Alaptérképi elemek

- Vízfelület, vízfolyás
- Településhatár
- Megyehatár

Tájékoztató elemek

- Településrendszer elemei
- Regionális térszervező központ
 - Térségi térszervező központ

Kisújszállás Településrendezési eszközeinek 2023. évi M2. sz. meghatározott területre vonatkozó módosítása által érintett terület a Megyei TrT által „települési térségbe” sorolt területen helyezkedik el, így a tervezett módosítás azzal nem ellentétes. Országos, vagy térségi szerepkörű infrastruktúra a felhasználásában változó területet nem érinti.

A módosítással érintett tömb nyugati oldalán haladó tervezett főút, a hatályos településrendezési eszközökben, jelenleg is szerepel, így emiatt változtatásra nincs szükség.

c) A területrendezési terv országos és térségi övezetekre vonatkozó besorolásával, lehatárolásával való összhang:

Kisújszállás közigazgatási területét a szaggatott vonallal aláhúzott országos, vagy térségi övezetek érintik. Folyamatos vonallal a módosítással érintett területet érintő övezetek lettek jelölve.

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

Országos övezetek:

- 3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. Erdők övezete
- 3/3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3/4. Tájképvédelmi terület övezet
- 3/5. Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
- 3/6. Vízminőség-védelmi terület övezete
- 3/7. Nagyvízi meder övezete
- 3/7. VTT-tározók övezete
- 3/8. Honvédelmi- és katonai célú terület övezete

Megyei övezetek:

- 3/9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- 3/10. Rendszeresen belvízjárta területe övezete
- 3/11. Tanyás területek övezete
- 3/12. Térszervező városok övezete (Egyéb térszervező város)
- 3/13. Térségi együttműködés övezete
- 3/14. Ártéri tájgazdálkodás övezete
- 3/15. Pusztai tájgazdálkodás övezete

A „Térszervező városok” megyei övezetén kívül, a módosítással érintett területeket országos- vagy térségi övezet nem érinti.

OTrT törvény

11. A térségi övezetek lehatárolása:

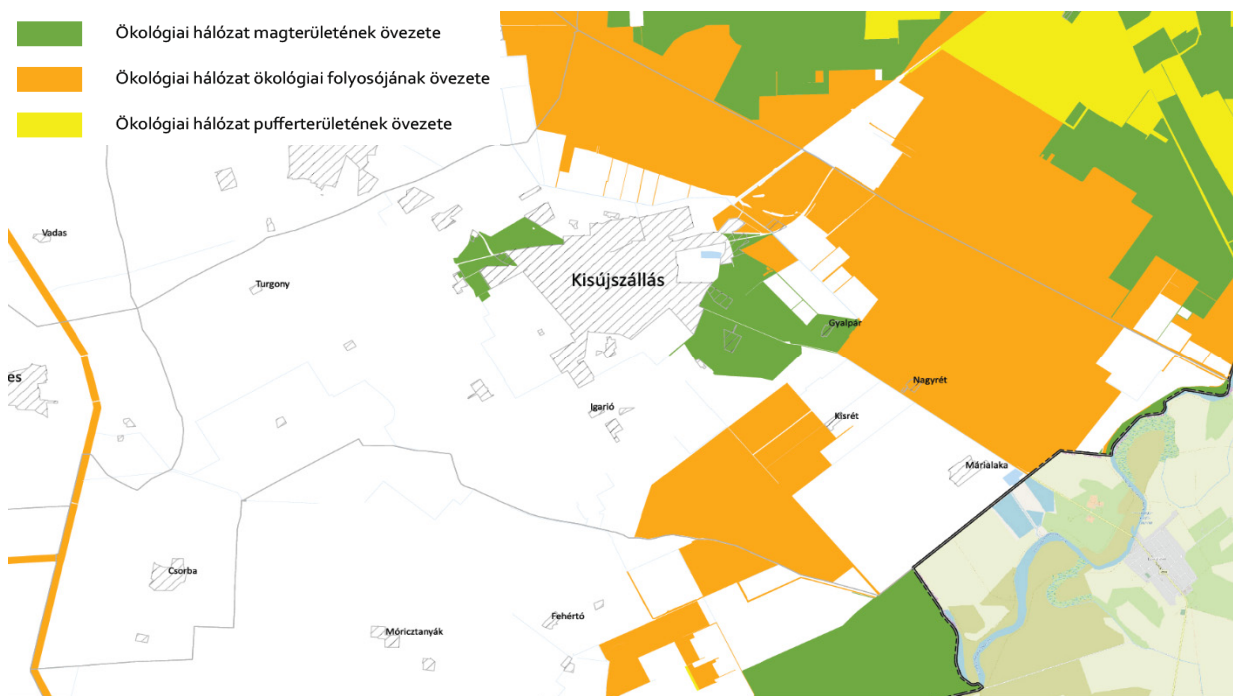
23.§ (2)

„... (2) A településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.”

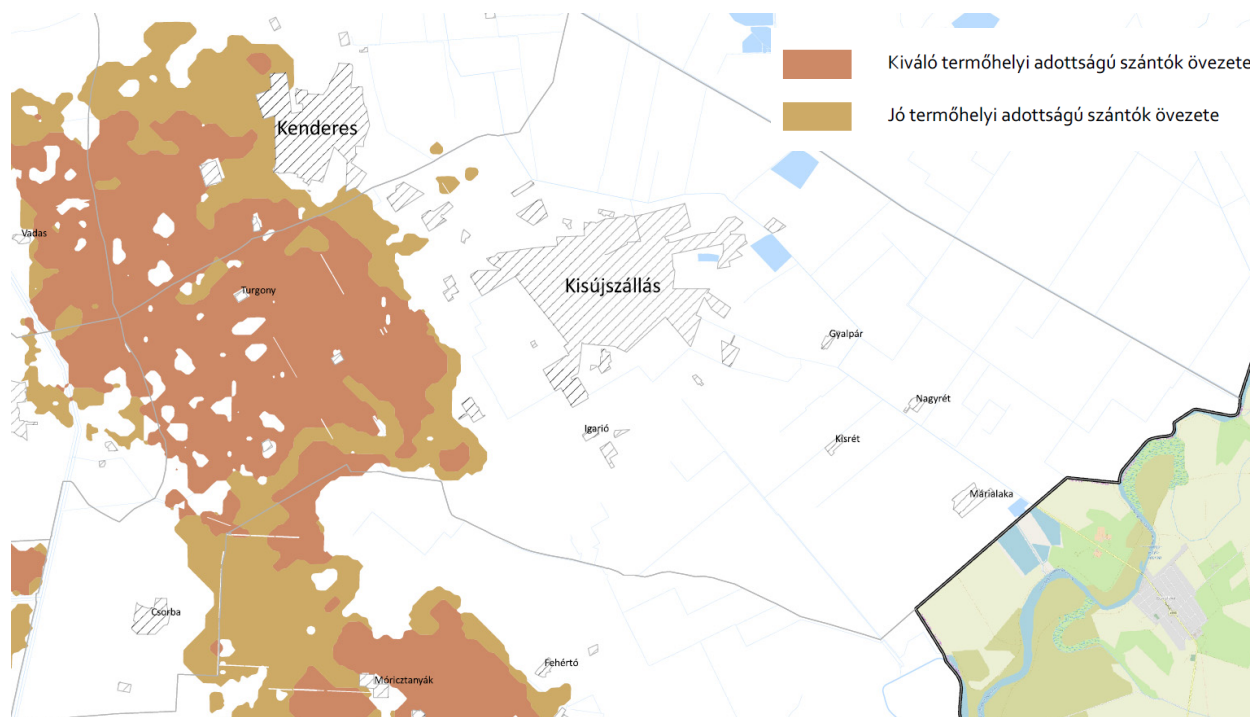
Megyei TrT-ben meghatározott övezetek Kisújszállás településrendezési eszközeinek jelen módosításával érintett területeket nem érinti.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A településrendezési eszközök módosításával érintett területegységet az övezet nem érinti

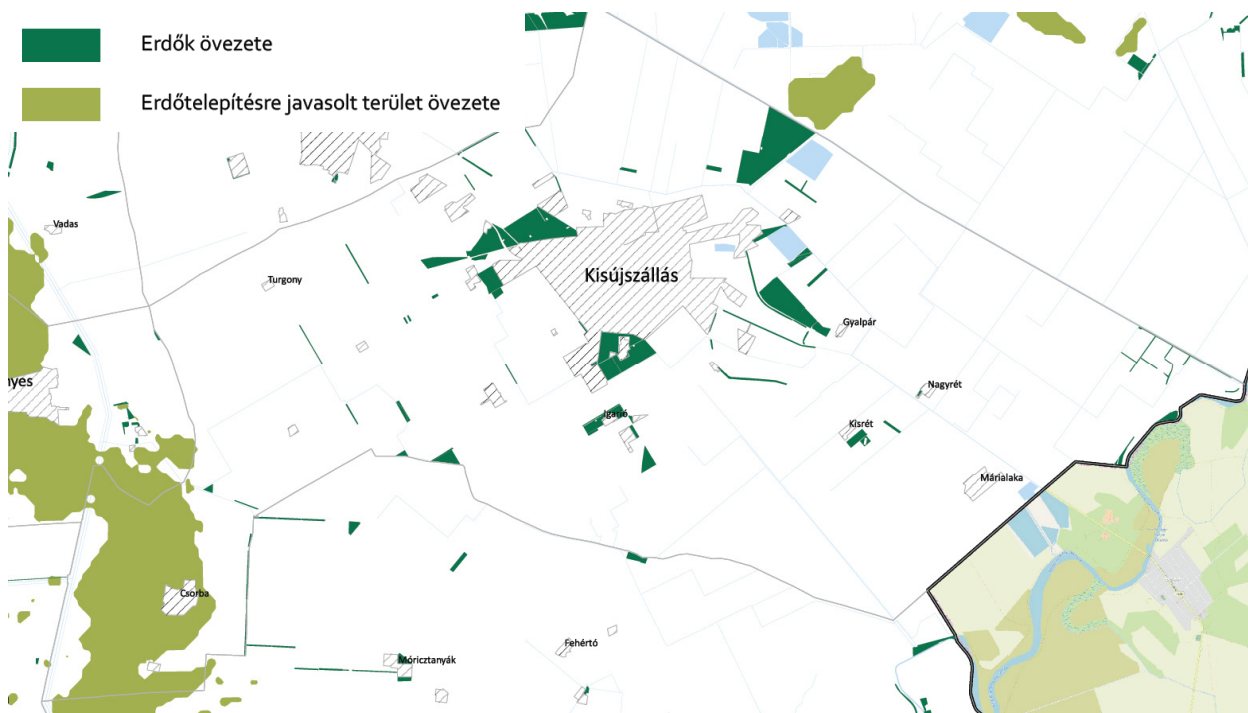


Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



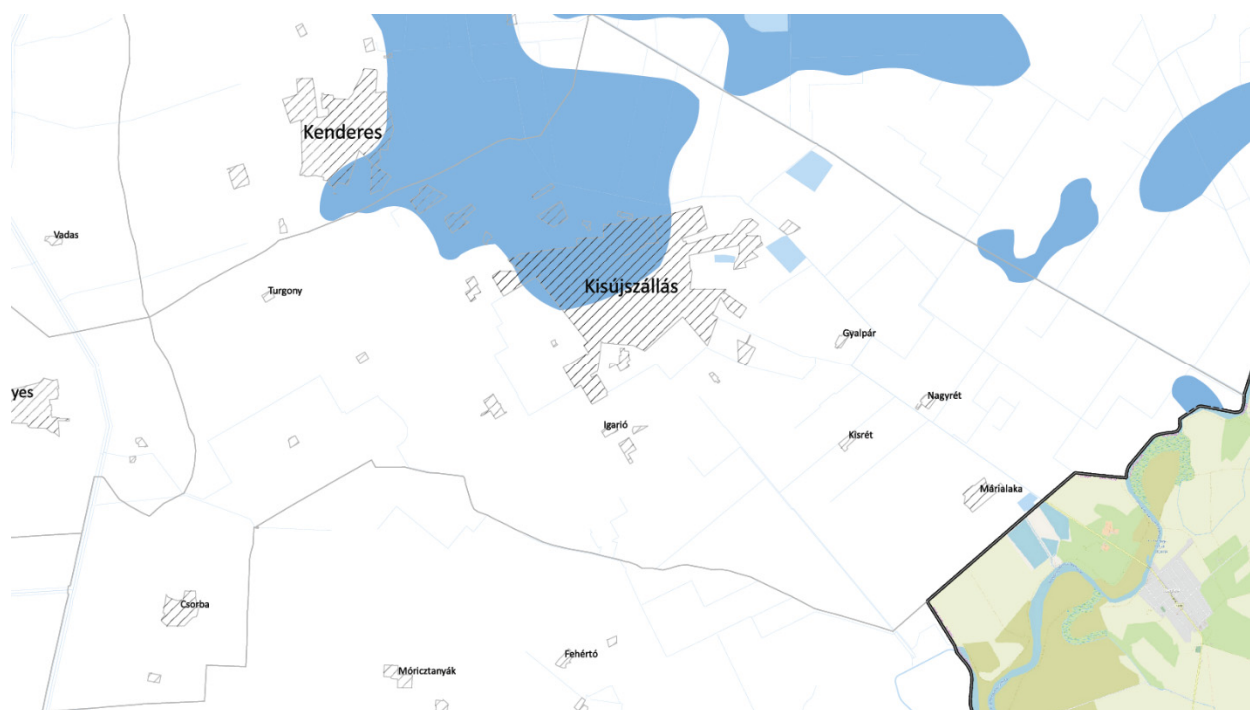
A településrendezési eszközök módosításával érintett területegységet az övezet nem érinti

Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



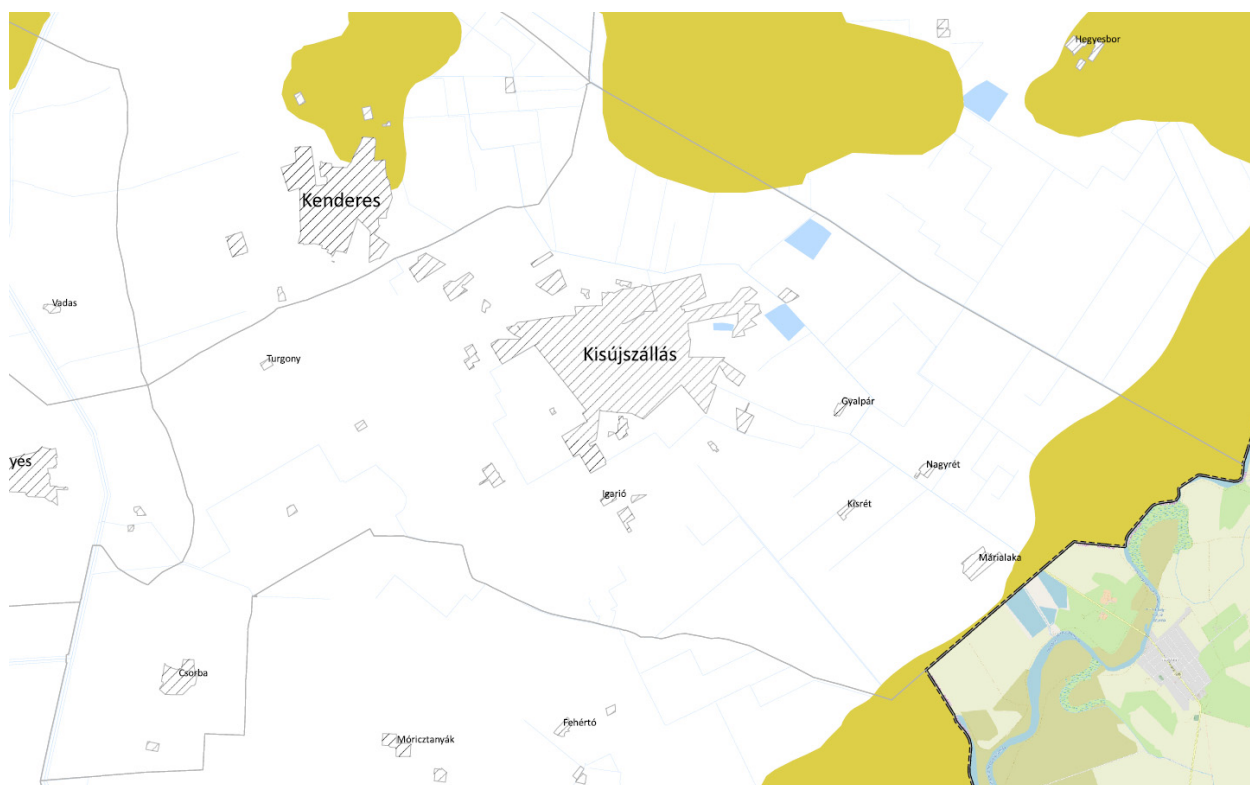
A településrendezési eszközök módosításával érintett területegységet az övezet nem érinti

Rendszerese belvízjárta terület övezete



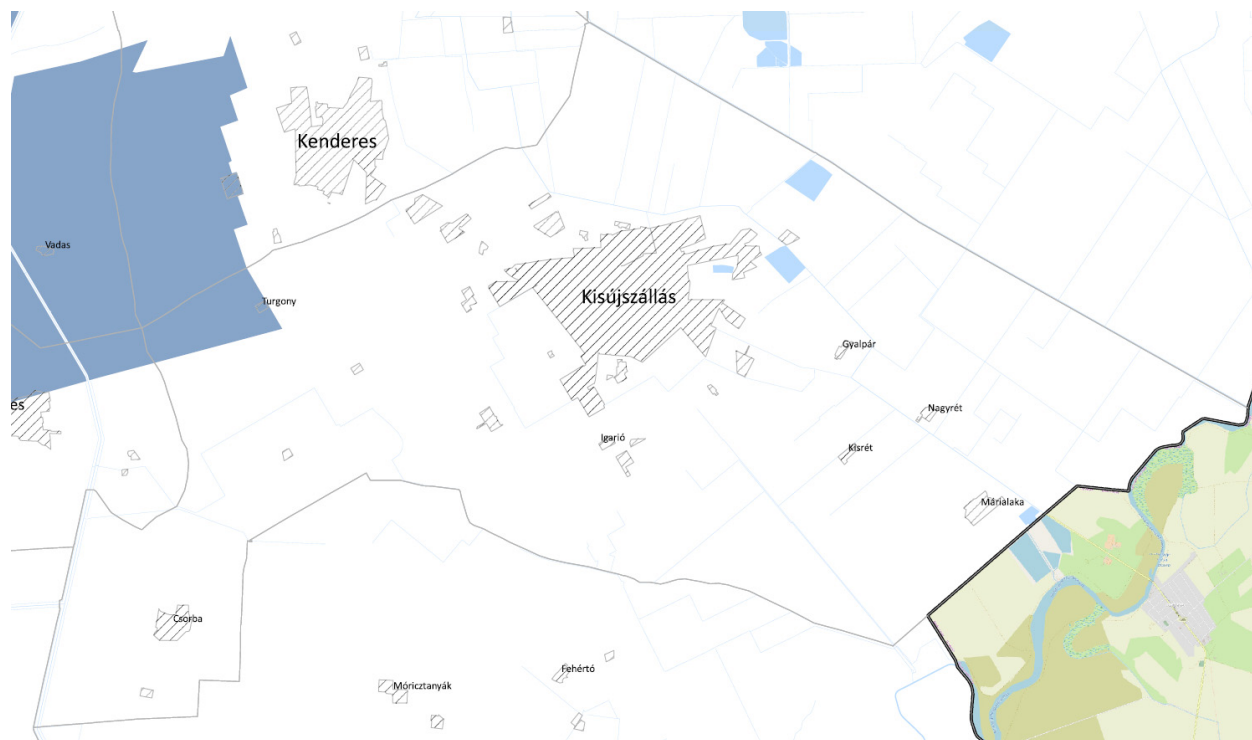
A településrendezési eszközök módosításával érintett területegységet az övezet nem érinti

Tájképvédelmi terület övezete:



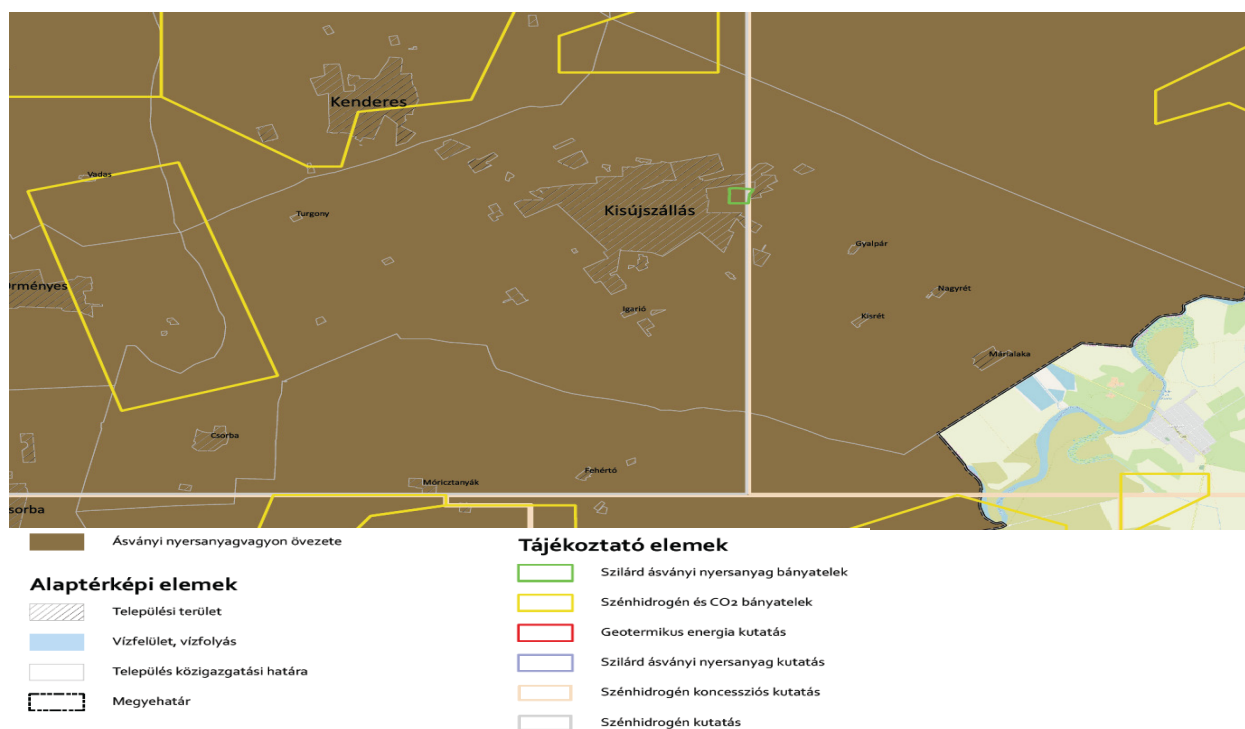
A településrendezési eszközök módosításával érintett területet az övezet nem érinti

Vízminőség- védelmi terület övezete



A településrendezési eszközök módosításával érintett területet az övezet nem érinti

Ásványi nyersanyagvagyon övezete:



Az övezet Kisújszállás közigazgatási területét érinti. Az adatszolgáltatások alapján a módosításával érintett területeket azonban nem érinti az övezet.

Térszervező városok övezete:

„Jász–Nagykun–Szolnok megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezet, melybe azon települések területe tartozik, melyek településhálózatra gyakorolt jelenlegi és várható térszervező hatása túlnyúlik a saját közigazgatási határán. Az övezetbe tartozó város a településhálózatra gyakorolt hatásának mértékétől függően regionális jelentőségű térszervező város, térségi jelentőségű térszervező város, vagy egyéb térszervező város kategóriába sorolt.”

Kisújszállás az „Egyéb térszervező város” övezetbe sorolt.

A módosítás nem beépítésre szánt terület kijelölésére irányul, nem barnamezős területet érint, és nem is új beépítésre szánt terület kijelölésére irányul, így a megyei TrT 6.§ „Településrendezési eszközök készítésére vonatkozó (1) bekezdéssel kapcsolatosan jelen módosítás nem érintett.

Az övezeti előírás (2). (3) bekezdései Településrendezési eszközök készítésekor a területfelhasználás vizsgálatára vonatkoznak, valamint a beépítésre szánt területekkel kapcsolatosak, így ezek sem érintik jelen módosítást.

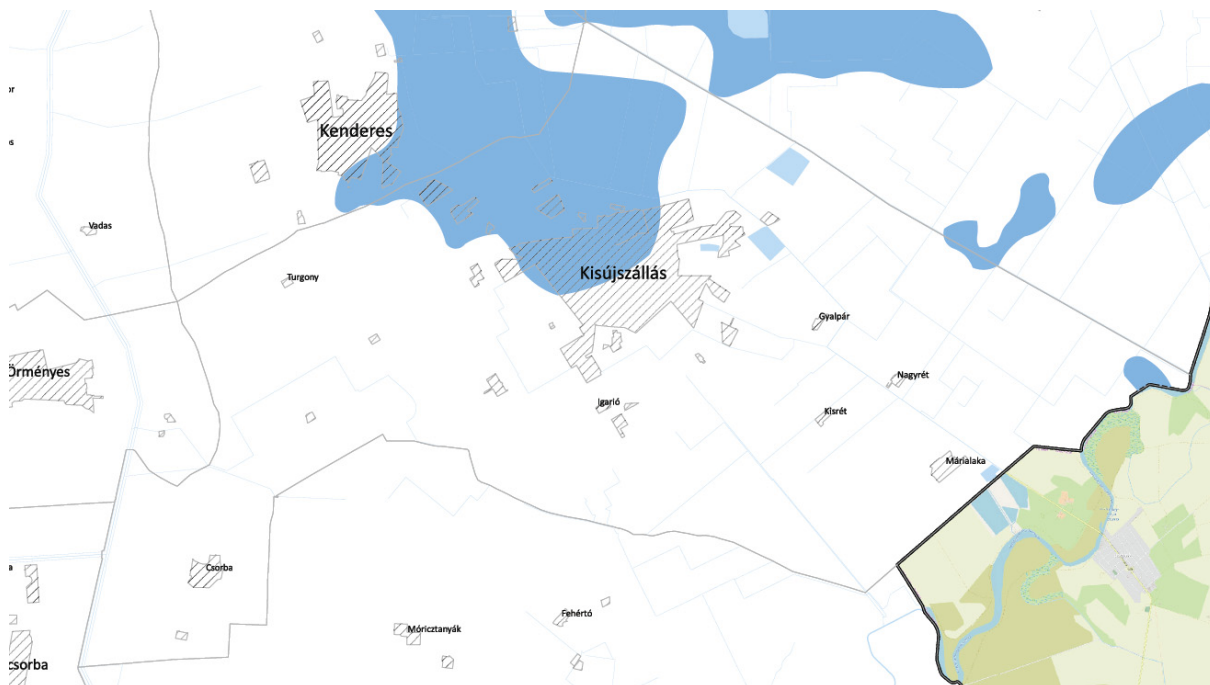
Az övezeti előírás további rendelkezései új beépítésre szánt területek kijelölésére, kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetek szabályozására vonatkozik, így ez sem érinti jelen módosítást.

Nagyvízi meder övezete:

Kisújszállás közigazgatási területének Ecsegfalvával határos szélét, a Hortobágy-Berettyó főcsatorna vonatkozásában érinti, a tervmódosítással érintett terület azonban nem.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete:

„Kiemelt térség esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe a síkvidéki vagy enyhe lejtésvízesonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik;” (OTrT. törvény)



OTrT előírásai:

9. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

„9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,

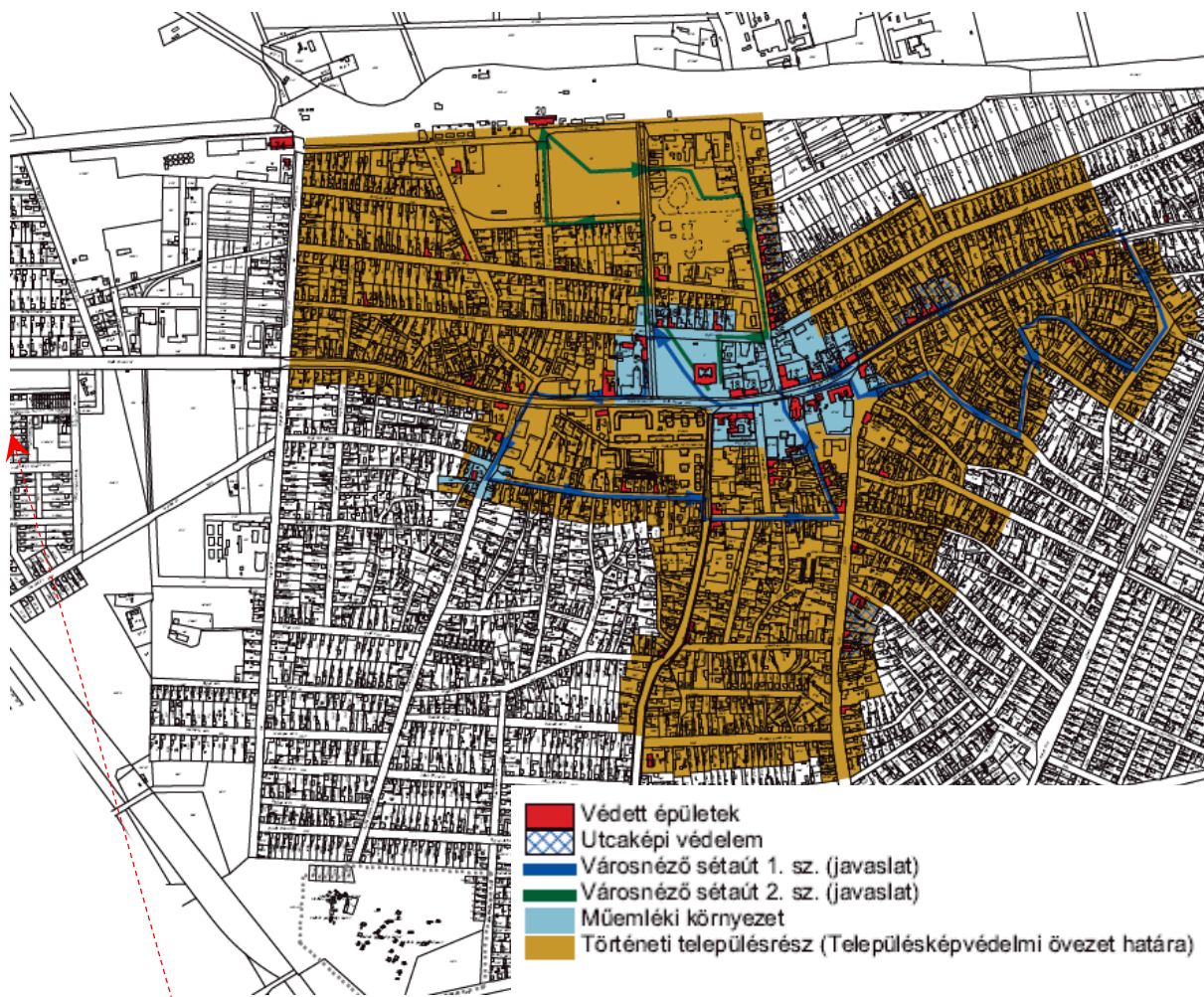
b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető.”

Tekintettel arra, hogy jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a fenti előírásoknak a módosítás megfelel!

3) ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

A 2021. évi. 1. sz. módosítás az épített környezet örökségi értékeit nem érinti.

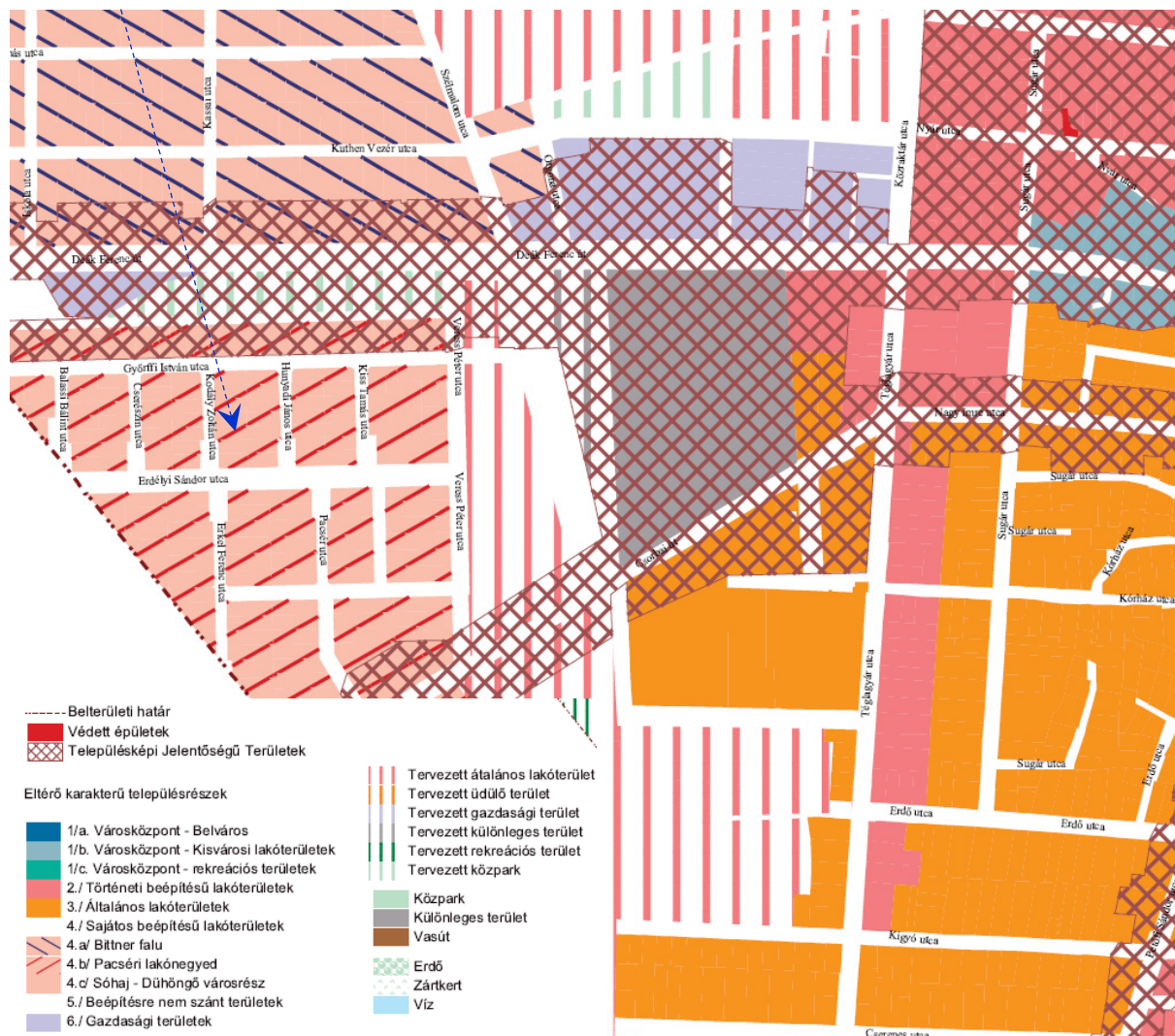


Kisújszállás város településképvédelmi területének lehatárolása és a településrendezési eszközök módosításával érintett terület elhelyezkedése

4) A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Kisújszállás Város Településképi Rendelete (továbbiakban TKR) a 2021. évi 1. sz. módosítással érintett (terület-felhasználásában változó) területet 3/ „általános lakóterületek” karakterű településrészként nevesíti. A jelenleg is kisvárosi lakó övezetbe tartozó telekrész 2/ „Történeti beépítésű lakóterületek” karakterű településrészként nevesített.

Az érintett terület a jelenleg beépített lakóterületek szélén helyezkedik el, nem tartozik a településképi rendelet 4. mellékletében lehatárolt „Településképvédelmi területbe”.



Részlet a TKR 5. mellékletéből (Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása).

A TKR a módosítással érintett területet nem sorolja a „Településképi jelentőségű területek” közé. Településképi karaktere szerint „4b/ Pacséri lakónegyed”

61 | Eltérő karakterű településrészek

4. SAJÁTOS BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLETEK

b) Pacséri lakónegyed

A családiházak, kisebb részben sorházas beépítésű lakónegyed az 1960-as évek végén-1970-es évek elején épült. (Korábban benzinkúti lakótelepnek nevezték.)

A lakónegyed jó adottságú, száraz területen alakult ki. A közel egy időszakban, igényesen megtervezett és beépített terület ma még a város szélén különállóan található, de az igényes lakókörnyezet és a körülötte tervezett fejlesztések miatt értékes.

A településképi egyik itteni jellegzetességének számít, a sorházas beépítés felől induló utcák elején elhelyezett fsz+1 emeletes lapostetős épületek sora.

Ezt követően már földszintes, magastetős, oldalhatáron elhelyezett, előkertes épületek sorakoznak. Az épületek többsége utcára merőleges tetőgerinccel épült, gyakori a tetőtér beépítése, és ebből adódóan, az utcai oromfalban megjelenő erkély.



4. SAJÁTOS BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLETEK

b) Pacséri lakónegyed /ajánlások/



TELEPÍTÉS, MAGASSÁG:

Kisújszállás belterületének nyugati szélén helyezkedik el, az egyedi telepítési tervek alapján beépült korábban „benzinkútinak” nevezett, családiházak lakónegyed, melynek északi szélén sorházak épültek. A lakónegyed A családiházak, szabályos utcaosztású területen, oldalhatáron álló, előkertes lakóépületek létesültek, csaknem kivétel nélkül utcára merőleges tetőgerinccel, ahol a tetőtér általában beépítésre került, és az utcai oromfalban a tetőtérbeépítés miatt, erkélyt is építettek.

Az ilyen tetőformájú épületek illeszkednek jól a településképhez.

Egyedi sajátosság, hogy az észak- déli irányú utcák északi végén, a saroktelkeken fsz+ 1 emeletes, lapostetős lakóházak épültek, településképi kompozíciós megfontolásból. Úgy ajánlott a Helyi építési előírásokban szabályozni, hogy ez a sajátosság megőrizhető legyen. A régebbi beépítésű lakónegyed szélső utcáját szürke palafedésű sáttortós épületek sora zárja.

A lakónegyed keleti oldalát jelentő Veres Péter utca mentén új építésű családi házak helyezkednek el, szintén utcára merőleges tetőgerincű nyeregtetővel fedve, de az utca feül kis kontyolással alakították ki a tetődomot.

ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK: A lakónegyed régebben épült részein a cserépfedés mellett, a szürke palafedés is meghatározó, de az új építésű területen a vörös, sárgásvörös, és barna cserépfedés az elterjedt.



Építészeti útmutató | 95



KERÍTÉSEK:

Az új építésű területeken, az épülettel egy építészeti egységet képviselő, épített jellegű kerítések a jellemzőek és ajánlottak.

Általában falazott lábazattal és oszlopokkal, vakolva, vagy kő, illetve téglaburkolattal el látva. A kerítésmezők jellemzően elegáns kiváltva, vagy függőleges illetve vízszintes fa lécezéssel készültek.

A régebben kiépült részeken falazott, vagy beton lábazattal készültek a kerítések, de oszlopokkal való tagolásuk, kerítésmezőkre történő tagolásuk nem általános.

