

TÖRÖKSZENTMIKLÓS- TENYŐI ÚT DÉLI OLDALÁN TALÁLHATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

a 314/2012. KORM. R. 15.§ ÉS 7.SZ. MELLÉKLET SZERINT



2018. JÚLIUS HÓ

Z.É. MŰHELY TERÜLETFEJLESZTÉSI ÉS URBANISZTIKAI TERVEZŐ KFT.

TEL: +36-70- 943-6246

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TÖRÖKSZENTMIKLÓS, TENYŐI ÚT DÉLI OLDALÁN LÉVŐ GAZDASÁGI TERÜLETRE

A telepítési tanulmánytervet készítette:

A2 IT ARAGO Felsőbb Technológiai Tudományok Intézete Zrt. - tulajdonos
5200 Törökszentmiklós, Tenyői út 73.
Bakács András – vezérigazgató

A telepítési tanulmánytervet készítette:

Z.É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó KFT. - tervező
E-mail: ze.muhely@gmail.com
+36-70-943-6246
+36-20-397-0610
Czene Éva - ügyvezető

TERVEZŐK NÉVSORA

Településtervezés

Czene Éva

vezető településrendező tervező

TT/1 12-0160



városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Horogh Petra

építészmérnök

településügyi szakértő

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS, A TANULMÁNYTERV CÉLJA.....	3
2. AZ ÉRINTETT TERÜLET, ÉS KÖRNYEZETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA.....	5
3. A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE.....	7Hiba! A könyvjelző nem létezik.
4. A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	13
5. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	15

Jelen dokumentum kizárólag Czene Éva vezető településrendező tervező hozzájárulásával, a szerződésben meghatározottak szerint használható fel, a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével.

1. BEVEZETÉS, A TANULMÁNYTERV CÉLJA

Törökszentmiklós Város belterületének déli részén, a Tenyői út mentén lévő, összesen kb. 10 ha-on található gazdasági területre (043/15hrsz, 048/7 hrsz, 048/10 hrsz, 048/12 hrsz, 048/13 hrsz, 048/15 hrsz, 048/20-24 hrsz, 048/25 hrsz, 048/26 hrsz, 048/28 - 32 hrsz.) készül jelen telepítési tanulmányterv.

A tulajdonosi kezdeményezés oka, – 3,5 éve került tulajdonába a terület – a területen, a valós területfelhasználásokat és a hozzá kapcsolódó építészeti szabályozásokat rendezni, és a magasabb szintű országos és megyei előírásokkal való összhangot, települési szinten is biztosítani.

A tulajdonos fejlesztési elképzelése, a területen belül a telekhatárok rendezése, a meglévő épületállomány korszerűsítése szükségessé teszi a területen lévő területfelhasználások, építési övezetek rendezését.

A2 IT Arago Zrt. 2014-ben először bérlelként, majd 2014 késő ősztől tulajdonosként használja a mezőgazdasági terménytároló bázist. A korábban felszámolt tulajdonos helyébe lépő A2 IT Arago Zrt. célja, hogy termelők, a város és a dolgozók hosszú távú elégedettségét szolgálva stabil, kiszámítható és korrekt módon végezze a térség mezőgazdasági terményeinek tárolását. A2 IT Arago Zrt. jelenleg 16 törökszentmiklósi család megélhetését biztosítja. A cég aktívan vesz részt a város társadalmi életében, támogatja a helyi tűzoltóságot és a törökszentmiklósi sportéletet.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § alapján „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.”

„A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának ...”

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Tr.) konkrétan meghatározza azokat az eseteket, amikor kötelező a telepítési tanulmányterv készítése:

„15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,

b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy

c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók vagy elhagyhatók.”

A Tr. definiálja a **Telepítési tanulmánytervet** és meghatározza az alapvető tartalmi követelményeket.

A Tr. 2. § 9. pontja alapján:

„9. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

Jelen telepítési tanulmányterv a Tr. 15. § a) és b) pontjában foglaltak szerint **Törökszentmiklós, 043/15 hrsz, 048/7 hrsz, 048/10 hrsz, 048/12 hrsz, 048/13 hrsz, 048/15 hrsz, 048/20-24 hrsz, 048/25 hrsz, 048/26 hrsz, 048/28 - 32 hrsz.-ú** ingatlanokon, a meglévő területfelhasználások és a meglévő építési övezetek/övezetek, azaz, a vonatkozó településrendezési eszközök módosításának a kezdeményezéséhez készül. A telkek tulajdonosa a településrendezési eszközökben meghatározott gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató, valamint erdő és mezőgazdasági területeken az építési telek rendezésének megvalósítását tervezi (a továbbiakban: beruházás).

A beruházás kapcsán a hatályos településrendezési eszközöknek, így a Településszerkezeti tervnek (a továbbiakban: TSZT) illetve a Helyi Építési Szabályzatnak (a továbbiakban: HÉSZ) és mellékletének a Szabályozási tervnek (a továbbiakban: SZT) a módosítása szükséges.

A beruházást, a településrendezési eszközökre vonatkozó főbb módosító elemeket és a kapcsolódó eljárási követelményeket jelen telepítési tanulmányterv mutatja be.

A képviselőtestület jelen telepítési tanulmányterv alapján dönt a – tanulmányterv szerint bemutatott -, beruházás, és egyben a településrendezési eszközök tanulmánytervben foglalt tartalom szerinti módosításának támogatásáról, a tervezésre vonatkozó településrendezési szerződés megkötéséről vagy annak előkészítéséről.

A telepítési tanulmánytervet követően a további tervezési és egyeztetési folyamatot a képviselő-testület döntésének figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg, a magasabb szintű jogszabályok és a helyi rendeletben foglaltak szerint.

2. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA

A tervezési terület Törökszentmiklós közigazgatási területének délnyugati részén terül el, a belterülettől délre, a Tenyői út mentén. A terület megközelítése a Tenyői útról (02/12. hrsz.) történik. A terület északi részén erdőterületek találhatóak, keleti-délkeleti irányból mezőgazdasági területek, nyugati irányból, a Tenyői út mentén, mezőgazdasági terület, valamint a jelen tanulmányterv tervezési területéhez szervesen kapcsolódó ipari gazdasági területek találhatók.

Az telepítési tanulmánytervvel érintett terület légifotója



A területen a főtevékenység, az állattartáshoz és növénytermesztéshez kapcsolódó, gabonátárolás. A telekcsoporton összesen 16 db gabonátároló és csatlakozó kiszolgáló épületek helyezkednek el.

Ennek megfelelően a beépített terület legnagyobb százaléka gabonátároló funkcióval rendelkezik. Az egyéb épületek ennek a tevékenységnek kiszolgáló funkciói, szárító, iroda, labor, műhely, istálló, stb.

Az érintett helyrajzi számok felsorolása és az ingatlanon elhelyezett építmény típusa a lenti táblázatban és a helyszínrajzon kerül összefoglalásra.



Hrsz.	Művelési ág	Területe tulajdoni lapon/m2	Felépítmények megnevezése
048/7	egyéb épület Portaépület	26	Portaépület (18 m ²)
			Szárító (638 m ²)
			Szárító (1749 m ²)
			Árpás raktár (1382 m ²)
			Üzemanyag kút kezelőépület (29 m ²)
048/10	kivett saját használatú út	1.4332	Kivett út (14332 m ²)
048/12	kivett major	9.594	Gabonátároló (5209 m ²)
			6. jelű Gabonátároló (6320 m ²)
048/13	kivett major és gabonátároló	2.2104	Műhelyépület (2024 m ²)
			Szoc. és raktárépület (872 m ²)
			Vegyszerraktár (295 m ²)
048/15	kivett major	1.5134	Gabonátároló (3380 m ²)
			Irodaépület (190 m ²)
			Gabonátároló (5209 m ²)
048/20	kivett major	7 627	Keverőház (1089 m ²)
			Mázsaház (26 m ²)
			Mosóépület (32 m ²)

			Tárolóépület (29 m ²)
048/21	kivett major és	1.2587	7. jelű Gabonátároló (6320 m ²)
048/22	kivett gabonátároló és udvar	2.0330	8. jelű új Gabonátároló (6320 m ²) 9. jelű Gabonátároló (6320 m ²)
048/23	kivett udvar	3 080	Kút kezelőépülete (3080 m ²)
048/25	kivett udvar és	1.7905	5. jelű Gabonátároló (6320 m ²)
048/28	kivett major	1.3865	Lóistálló (269 m ²) Kezelő (20 m ²) Silótér
048/29	kivett udvar és	1.5807	3. jelű Gabonátároló (6320 m ²)
048/30	kivett udvar és gabonátároló	1.5810	2. jelű Gabonátároló (6320 m ²) Tűzi víztároló/600 köbm.
048/31	kivett udvar és gabonátároló	1.5809	1. jelű Gabonátároló (6320 m ²)
048/32	kivett major	3.7440	„A” Tárolóépület (876 m ²) „B” Tárolóépület (876 m ²) „C” Tárolóépület (1060 m ²) „D” Tárolóépület (813 m ²) Tejház (129 m ²) Istálló - juhoknak (365 m ²) Labor és irodaépület (264 m ²)
043/15	kivett udvar és gabonátároló	8.5092	10. jelű Gabonátároló (6320 m ²) 11. jelű Gabonátároló (6320 m ²) 12. jelű Gabonátároló (6320 m ²) 13. jelű Gabonátároló (6320 m ²)
048/24	kivett saját használatú út	2231	Kivett út (2231 m ²)
048/26	kivett gabonátároló, udvar	1.6214	Gabonátároló (6320 m ²)

3. A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

A telek és környezetére vonatkozó magasabb szintű területrendezési tervek

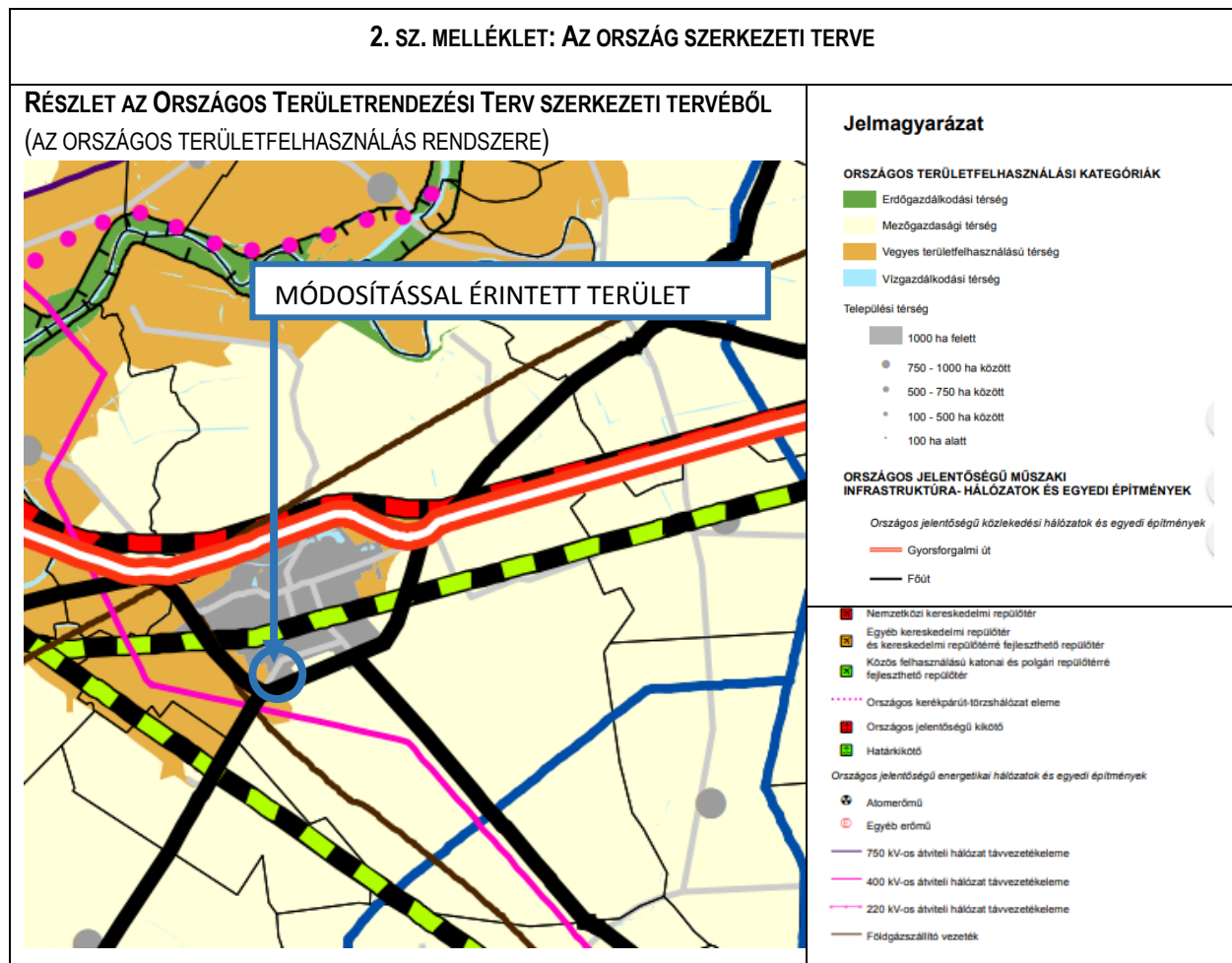
A tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. Törökszentmiklós város településrendezési eszközeinek későbbi részleges módosításának területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési terveket kell megvizsgálni:

- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (**OTrT**)
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlés 10/2011. (IV. 29.) KR sz. rendeletével módosított 18/2004.(XI.9.) számú rendelete a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Tervről (**MTrT**)

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét;...”

E két magasabb szintű jogszabály határozza meg a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek készítése és módosítása során figyelembe kell venni.

3.1. ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

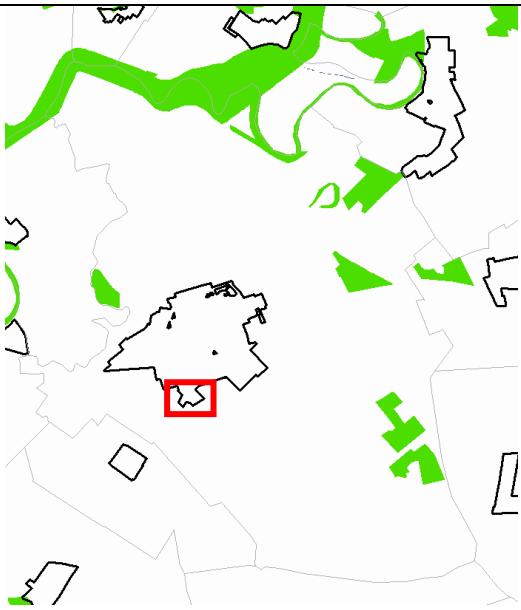
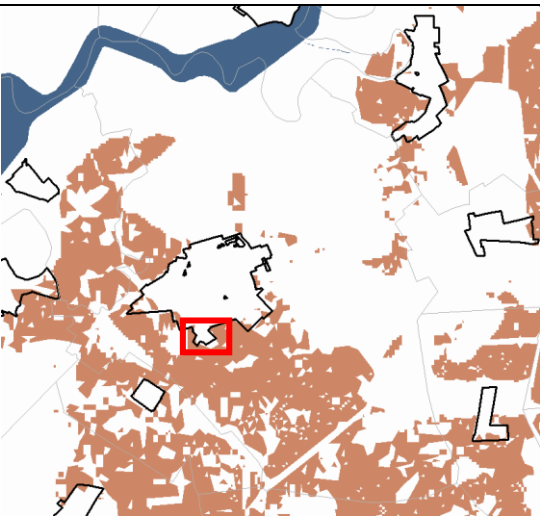
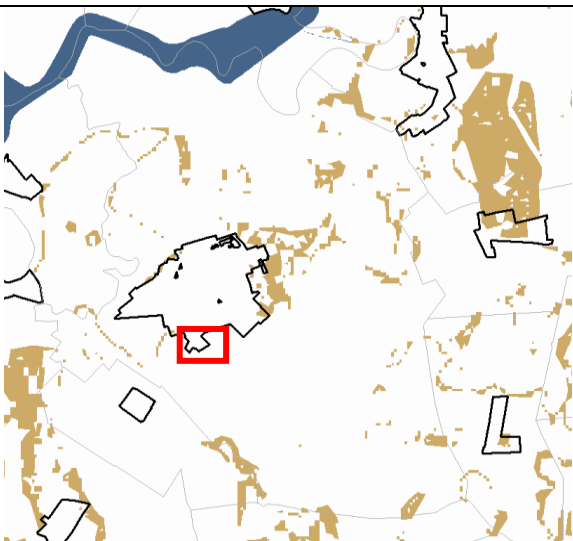


Az OTTr Szerkezeti tervlapja szerint Törökszentmiklós közigazgatási területe a mezőgazdaság és a vegyes térség, valamint vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterülete **települési térségbe tartozik**.

A tervezési terület a települési térség kategóriában található.

A településen halad át a 4. sz. főút út, továbbá nagy sebességű vasútvonal is. A tervezési területet országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem nem érinti.

3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK

	3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉSI TÉRSÉGET NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI.
	3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT FŐKÉNT TÖRÖKSZENTMIKLÓS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEIT ÉRINTI. A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET OTRT SZERINT NEM ÉRINTI.
	3/3. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT TÖRÖKSZENTMIKLÓS TELEPÜLÉSI TÉRSÉGÉT NEM ÉRINTI.



3/4. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

AZ ÖVEZET TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSÁT ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT KIS MÉRTÉKBEN ÉRINTI.

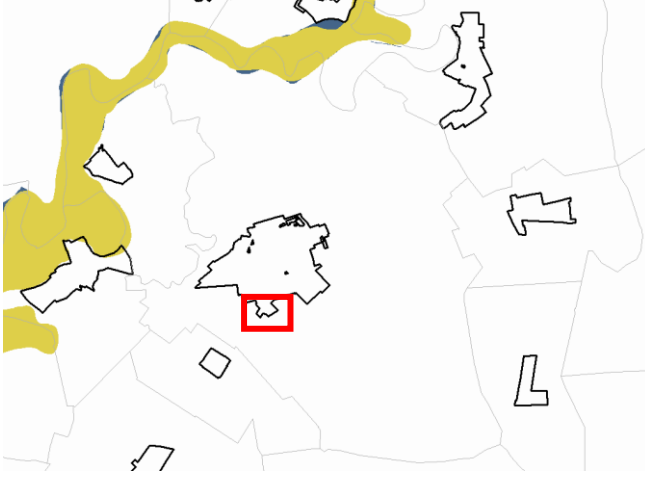
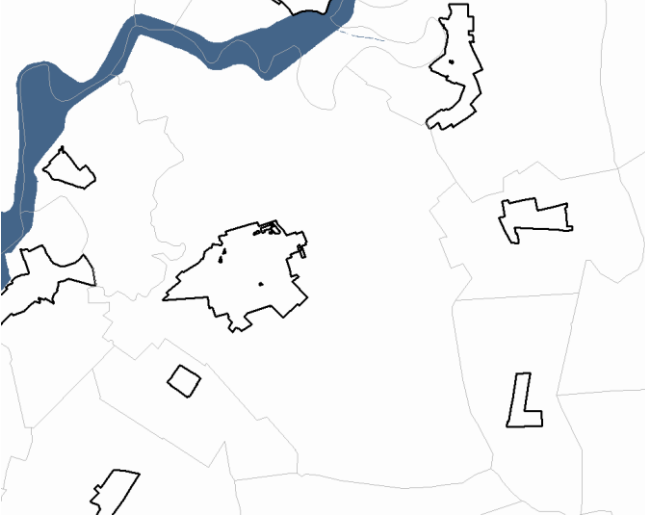
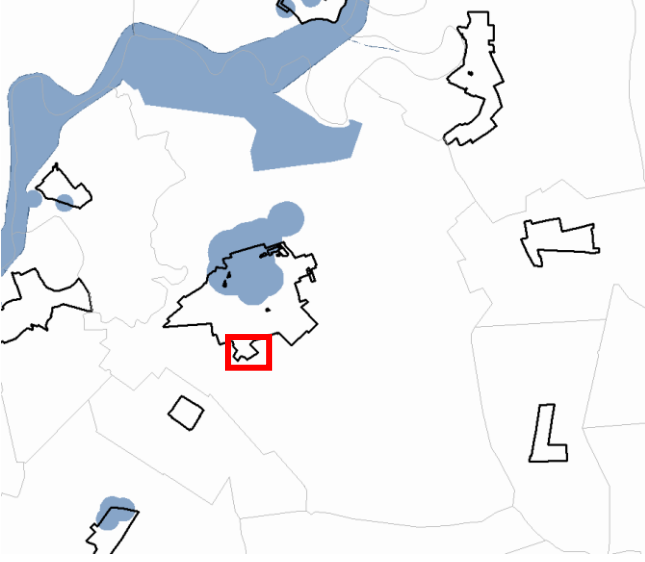


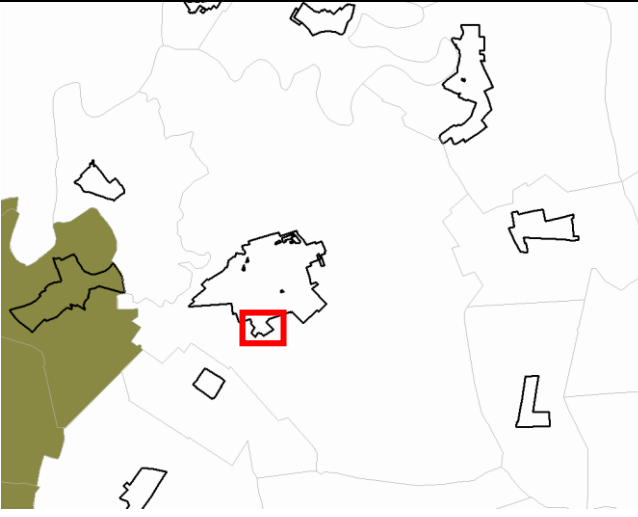
Erdészeti helységek	
	Helység
	Erdőtagok
	Erdőtag
	Erdőrészletek
	Erdőrészlet

Elsődleges rendeltetés	
	Védelmi
	Gazdasági
	Közzőléti



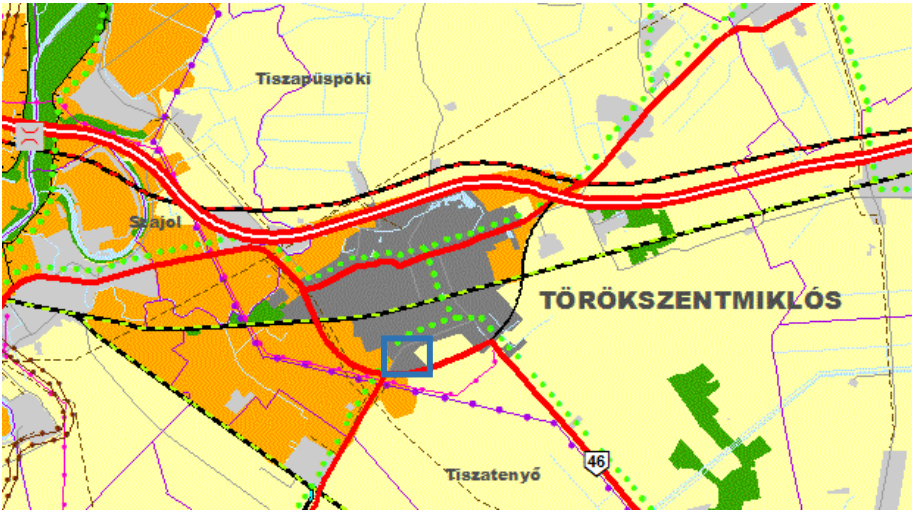
AZ ERDŐTÉRKÉP ALAPJÁN TERVEZÉSI TERÜLETEN TALÁLHATÓ ERDŐK MAGÁNTULAJDONBAN VANNAK.

	3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE AZ ÖVEZET TÖRÖKSZENTMIKLÓS ÉSZAKI RÉSZÉN A TISZA FOLYÓ VONALÁBAN ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!
	3/6. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!
	3/7. ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK ÉSZAKI, TELEPÜLÉSI TÉRSÉGÉNEK SZINTÉN ÉSZAKI RÉSZÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!
3/8. NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!	3/8. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!	AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!
	3/9. A KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

Az OTRT szerinti térségi adatszolgáltatás a településrendezési eszközök készítése során történik, előzetesen, de az OTRT és a hatályos településrendezési eszközök figyelembevételével megállapítható, hogy a vizsgált területet térségi övezeti védelem vagy korlátozás érinti a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete tekintetében.)

3.2. JÁSZN-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

2. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV	
RÉSZLET A JNSZ MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉBŐL (A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE) A TERÜLET VÁROSIAS TELEPÜLÉSI ÉS MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉGBEN TALÁLHATÓ 	JELMAGYARÁZAT városias települési térség hagyományosan vidéki települési térség nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség magas zöldfelületi arányú települési térség erdőgazdálkodási térség mezőgazdasági térség különleges rendeltetésű térség építmények által igénybe vett térség vízgazdálkodási térség gyorsforgalmi út főút térségi mellékút nagysebességű vasútvonal a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal térségi mellékúton levő Duna-híd országos kerékpárút törzshálózat eleme térségi kerékpárút-hálózat eleme

4. A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Törökszentmiklós Város hatályos Településszerkezeti terve 108/2005. (VI.23.) K.t. határozat

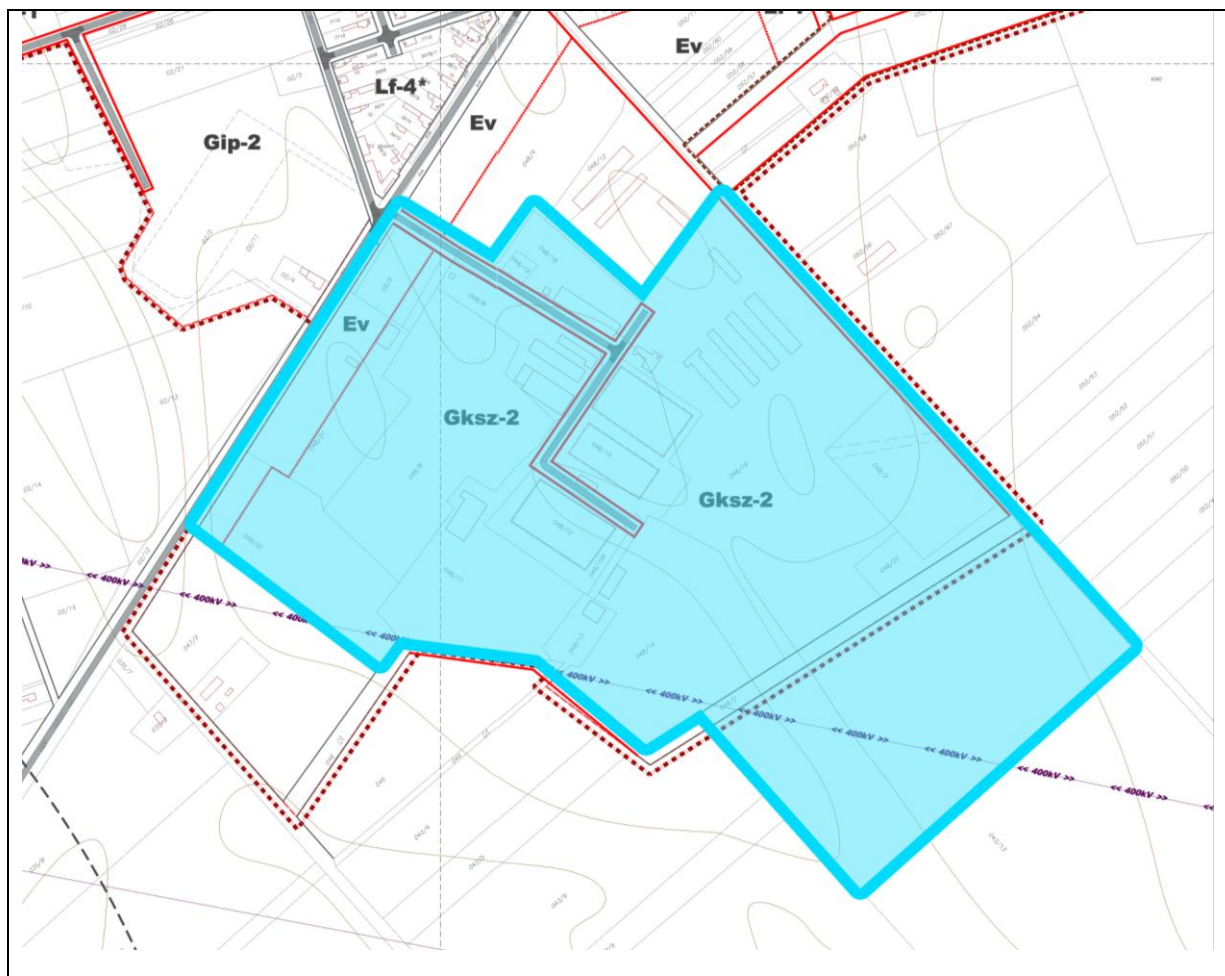


JELMAGYARÁZAT	
HATÁROK	SZERKEZETI JELEK - KÖZLEKEDÉS
IGAZGATÁSI HATÁR	MEGL. TERV
MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR	GYORSFORGALMI ÚT (AUTÓPÁLYA) M4
BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET HATÁRA	GYORSFORGALMI ÚT (AUTÓÚT) 4-ES ÚT NYOMBŐVÍTÉS
TÖMBHATÁR	I. ÉS II. RENDŰ FŐÚT
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
LA NAGYVÁROSI LAKÓTERÜLET	ORSZÁGOS MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT
LK KISVÁROSI LAKÓTERÜLET	HELYI GYŰJTŐÚT
LKb KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET	JELENTŐSEBB MEZŐGAZDASÁGI GYŰJTŐÚT
LT FALUSIAS LAKÓTERÜLET	JELENTŐSEBB KERÉKPÁRÚT
VT VEGYES TERÜLET - TELEPÜLÉSKÖZPONT	KÜLÖNSZINTŰ KÖZÜTI CSOMÓPONT
VL TELEPÜLÉSKÖZPONT	FONTOSABB SZINTBENI KÖZÜTI CSOMÓPONT
GKSZ KERESKEDELM. SZOLGÁLTATÓ - GAZDASÁGI TERÜLET	KÜLÖNSZINTŰ KERESZTŐZŐDÉS
GP I. PARI - GAZDASÁGI TERÜLET - KÖRNYEZETTERHELO	JELENTŐS KÖZHASZNÁLTÓ PARKOLÓHELY
GPb I. PARI - GAZDASÁGI TERÜLET - KÖRNYEZETBARÁT	AUTÓBUSZ PÁLYAUDVAR
GPc I. PARI - GAZDASÁGI TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI	LOGISZTIKAI KÖZPONT
GKSZb ÜDÜLŐTERÜLET - ÜDÜLŐHÁZAS	ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS
GKSZc ÜDÜLŐTERÜLET - HÉTVEGIHÁZAS	VASÚT
KÜLÖNLEGES TERÜLET	VASÚT ÉS SZINTBENI KÖZÜTI ÁTJÁRÓ
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÜTI	VASÚTÁLLOMÁS
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - VASÚT	HAJÓÁLLOMÁS
Z ZÖLDTERÜLET	HELIPORT
E ERDŐTERÜLET	
SZERKEZETI JELEK - INTÉZMÉNYEK	
M41 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ	IGAZGATÁSI
M42 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - GYEP, RÉT	OKTATÁSI
M43 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - KERTES	MŰVELŐDÉSI
M44 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZŐLŐ, GYÜMÖLCSÖS	EGYHÁZI

Törökszentmiklós településszerkezeti terve alapján, a terület főként kereskedelmi- szolgáltatói, gazdasági „Gksz” területfelhasználásban van, a Tenyői út mentén egy keskeny sávban „E” erdőterület felhasználás és a terület délkeleti részen mezőgazdasági területfelhasználás található.

A terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt.

**Törökszentmiklós Város hatályos Helyi Építési Szabályzata (HÉSz)
21/2005. (VII.1.) önkormányzati rendelete és Szabályozási terve (SZT)**



A Szabályozási terv által a terület kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági terület, Gksz-2 jelű építési övezetbe, védelmi erdő, Ev jelű övezetbe és MK-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt, melyre a HÉSz alábbi rendelkezései vonatkoznak.

Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület (a beépítés jellege) jele	Beépítés jellege szerinti építési övezeti jele	Beépítési módja	Beépítési mód jele	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építmény- magassága (m)	Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)
GAZDASÁGI TERÜLET	Kereskedelmi, szolgáltató Gksz	Gksz-1	szabadonálló	SZ-1	1 000	55	7,5	2,00	40
		Gksz-2	szabadonálló	SZ-2	2 000	45	9,0	1,50	40
		Gksz-3	kialakult	K	500	60	K	2,50	20

4.1. Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű területeknek, természeti értékek nem találhatók rajta.

5. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési terület jelenlegi helyzetben eltéréseket mutat a valós területfelhasználás, és a hatályos településszerkezeti terv szerint rögzített területfelhasználások, valamint a szabályozási terv övezetei között. A beruházó célja, hogy ezeket minél előbb rendezze. A tulajdonos nem kívánja növelni területén a már meglévő beépítést, csak a meglévő beépítettség keretein belül tervez korszerűsítést, átalakítást.

A tanulmányterv szerint, fenti területrendezési cél megvalósítása érdekében szükséges a Településszerkezeti terv módosítása és a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása, amely a tanulmányterv képviselő-testületi elfogadását követően, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 42.§ alapján, kiemelt fejlesztési területként, az un. tárgyalásos eljárás keretében folytatható le a legrövidebb idő alatt, az érdekelt államigazgatási egyeztető szervek körében.