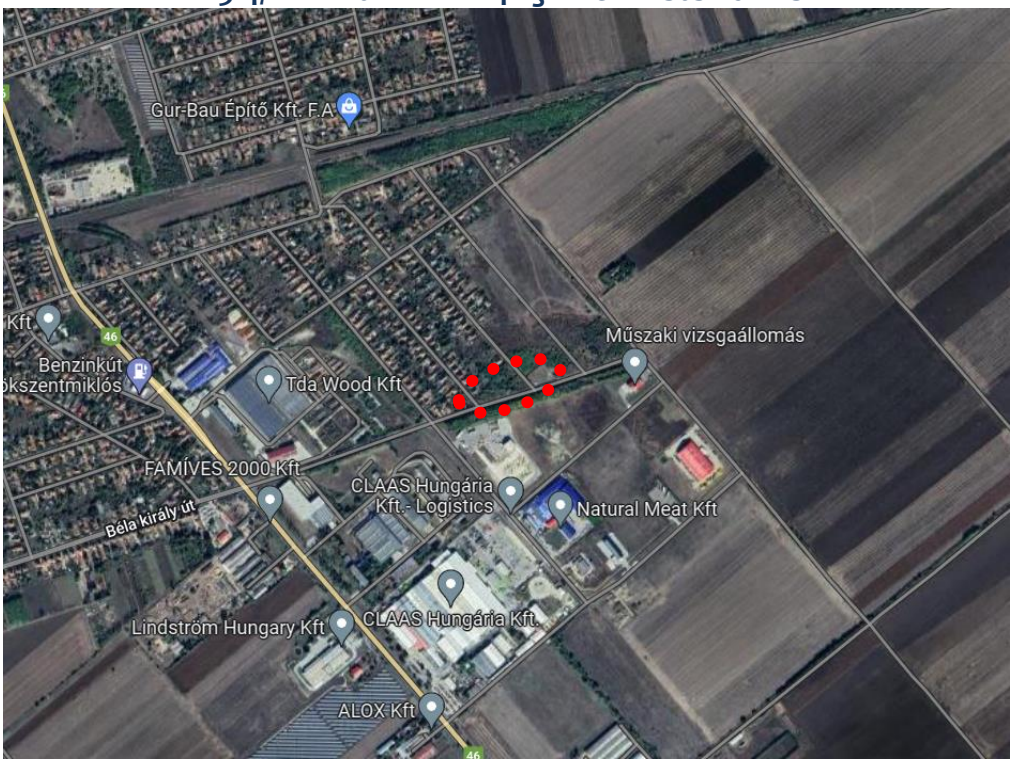
TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA, A BÉLA KIRÁLY UTCA KELETI VÉGÉN TALÁLHATÓ 6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú ÉS A 6896 hrsz-ú TERÜLETEKRE

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

314/2012. KORM. REND. 42.§ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS



2022. május hó

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

TEL: 06-70/943-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É. Műhely Kft.	Czene Éva ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Műszaki grafika	Farkas Szilvia	okl. településtervező

Települési főépítész	Tekse András	építészmérnök

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered, Vörösmarty M. u. 4.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-70/943-6246

314/2012 korm.r. 42.§ szerinti tárgyalásos eljárás

2022. május hó

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. Előzmények ……..4
II. Megalapozó Vizsgálat……..5
III. Alátámasztó javaslat……14
Tervirat……20

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Törökszentmiklós Város Településszerkezeti Tervének módosítása – Határozat-tervezet....……..…....21
Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet ……...…….22

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK ……

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT/M	Törökszentmiklós Város Településszerkezeti Tervének módosítása a 6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú területekre	M=1: 2 000
SZT/M	Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása a 6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú területekre	M=1: 2 000

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat megbízásából, a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. készíti, Törökszentmiklós Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének a 6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú részterületére vonatkozó tervmódosítást. A Településrendezési eszközök módosítása Törökszentmiklós Városi Önkormányzat 57/2022. (II.24.) számú Képviselő-testületi határozat alapján történik, mely döntésben a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánították és döntöttek a terület Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosításáról.
Törökszentmiklós Város belterületének délkeleti részén, a Béla Király utca mentén a 6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú ingatlanokon, gazdaságiterület fejlesztés megvalósítását tervezik.

Az ingatlan jelenleg Törökszentmiklós Településrendezési Eszközeiben, falusias lakóterületként, Lf-4* építési övezeti besorolással szerepel, melyet a terület tulajdonosa - a vonatkozó településrendezési eszközök módosítását követően, gazdasági – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként kíván megvalósítani. Az érintett ingatlan az Natural Meat Kft. tulajdonát képezi. A terület tulajdonosa a telkek hasznosítását a Béla Király utca déli oldalán található gazdasági területekhez gazdasági területfelhasználásban kívánja megvalósítani, a területen egy 85-90 férőhelyes munkásszálló megépítését tervezi, amelynek megvalósítására nyertes pályázattal rendelkezik a Natural Meat Kft.

A megrendelő szándéka szerinti gazdaságiterület fejlesztés, az ingatlanra vonatkozó hatályos építési előírások szerint nem valósítható meg. A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a területfelhasználás módosítása, a településszerkezeti terv (TSZT) módosítása keretében, kertvárosias lakóterület (Lke) és a szabályozási terv (SZT) módosítása keretében, az építési övezet átsorolása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté (Gksz-7), a jelenlegi kertvárosias lakóterületi (Lke-4*) építési övezetből.

Jelen tervmódosítást az Önkormányzat a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 42.§ szerinti, ún. tárgyalásos eljárás keretében kívánja egyeztetni az érdekelt államigazgatási egyeztető szervek körében.

A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés, a 314/2012. (X. 8.) Korm. rendelet 29. és 29/A. §-aiban előírtak, valamint

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat partnerségi egyeztetésről szóló 23/2017. (X.19.) számú rendelete szerint történik.

Jelen tervezési feladat Törökszentmiklós Város Önkormányzatának megbízásából, a Natural Meat Kft. kezdeményezésére és finanszírozásában készül. A jóváhagyott terv Törökszentmiklós Településszerkezeti Tervébe, Helyi Építési Szabályzatába és Szabályozási Tervébe beépítésre kerül.

<u>Törökszentmiklós hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:</u>

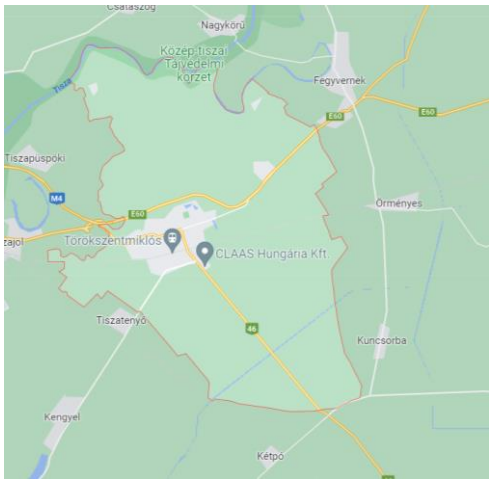
- Törökszentmiklós Város Településszerkezeti Terve: **108/2005. (VI.23.) K.t.** számú határozat,
- Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve: **21/2005. (VII.1.)** számú rendelet.

II.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1 TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Törökszentmiklós Város Jász-Nagykun-Szolnok megye harmadik legnagyobb települése a Törökszentmiklósi járás székhelye.



Törökszentmiklós – Googe térkép

1.2 A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA (OFTK, JNSZTFK)

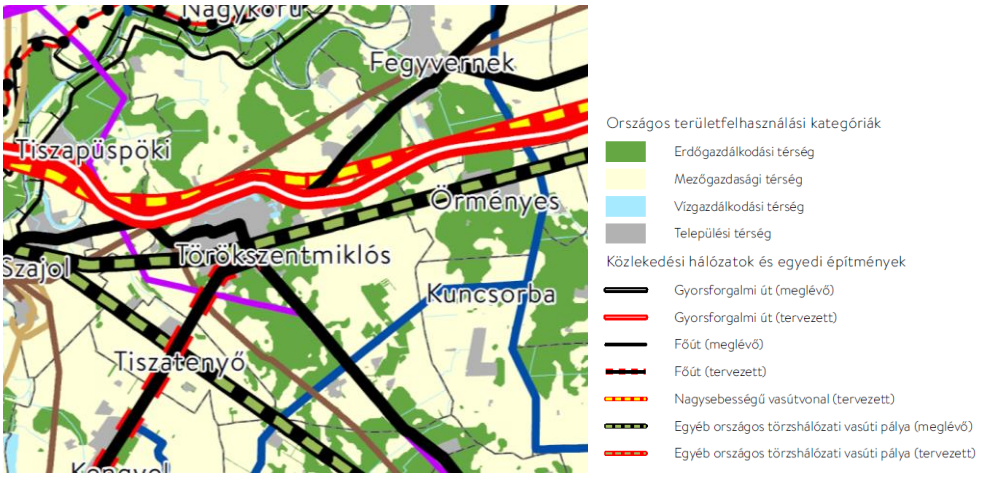
A módosítások beleillenek a területfejlesztési koncepciókba, azzal nem ellentétesek.

1.3 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

A területrendezési-településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve áll, melyet az Országgyűlés a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: Trtv.) hagyott jóvá. A Trtv. 2019. március 15- től hatályos. Az Országos Területrendezési Terv határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, az országos szintű infrastrukturális hálózatokat, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére. 2019. március 15. előtt külön-külön törvény tartalmazta az Országos Területrendezési Tervet, és a kiemelt térségek —a Budapesti Agglomeráció és a Balaton Kiemelt Üdülő Körzet— területrendezési terveit. 2019. március 15-én hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) egy törvényben, azon belül elkülönülő részekben tartalmazza a Magyarország (továbbiakban: új OTrT) és a két kiemelt térség területrendezési tervét. Törökszentmiklósközigazgatási területére az új OTrT és Jász-Nagykun-Szolnok Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: JNSZM TrT) vonatkozik. Az új OTrT-vel összhangban álló Jász-Nagykun-Szolnok Megye Területrendezési Tervét a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlés 3/2020. (V.13.) sz. önkormányzati rendeletével fogadta el. A Rendelet 2020. május 15-től hatályos.

Az alábbi térkép kivágat Törökszentmiklós településre vonatkozó térképrészletét ábrázolja, illetve az arra vonatkozó szerkezeti elemeket. 1.3-1. ábra: Az Ország Szerkezeti tervének vonatkozó részlete
Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint Törökszentmiklóson települési térségbe sorolt a belterület és a beépítésre szánt területbe sorolt környezete. A település külterülete döntő részét mezőgazdasági térség képezi, jelentős továbbá az erdőgazdasági térségbe sorolt területek aránya. A település vízfelületei vízgazdálkodási térségbe tartoznak. Jász-Nagykun-Szolnok Megye Területrendezési Terve (JNSZM TrT, 2020.)

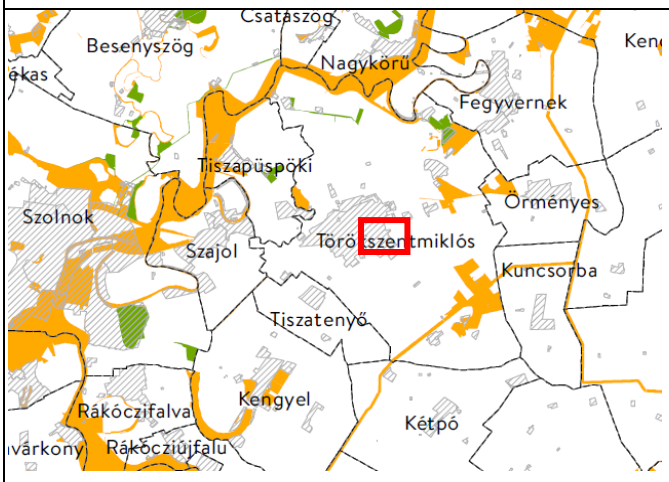
A tervezési terület települési térségben található.

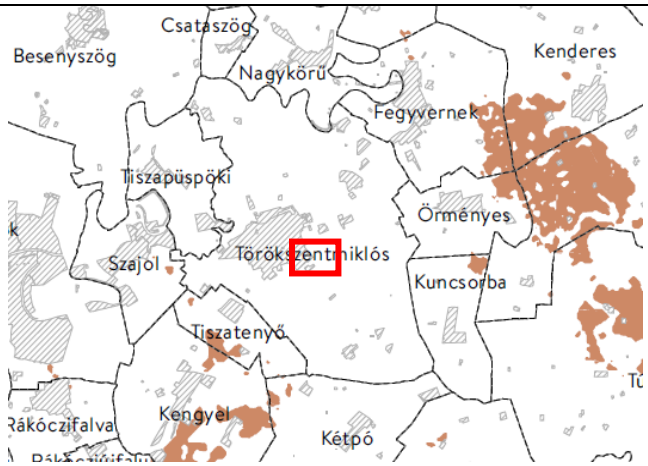
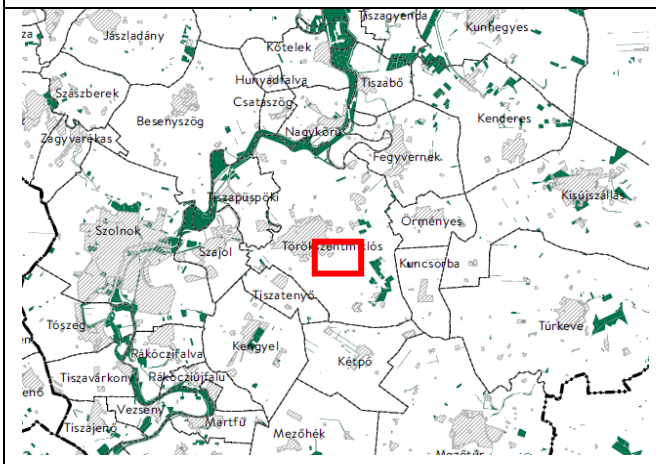
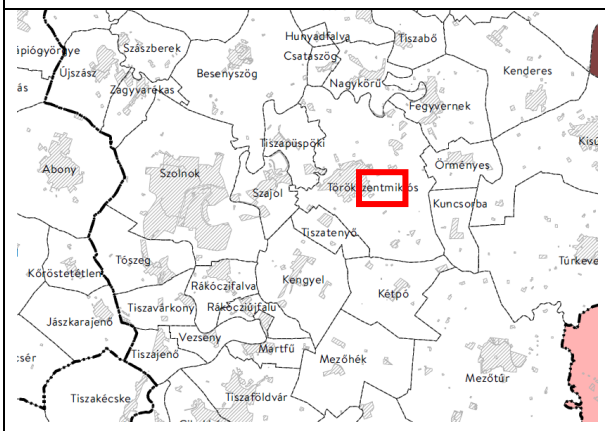
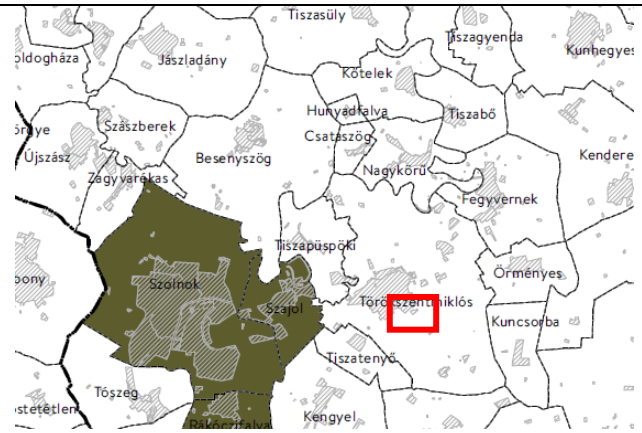


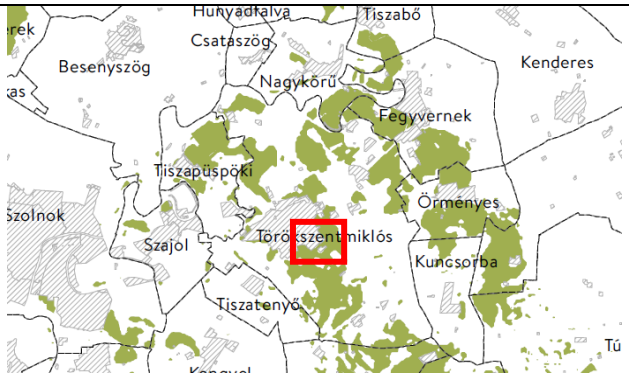
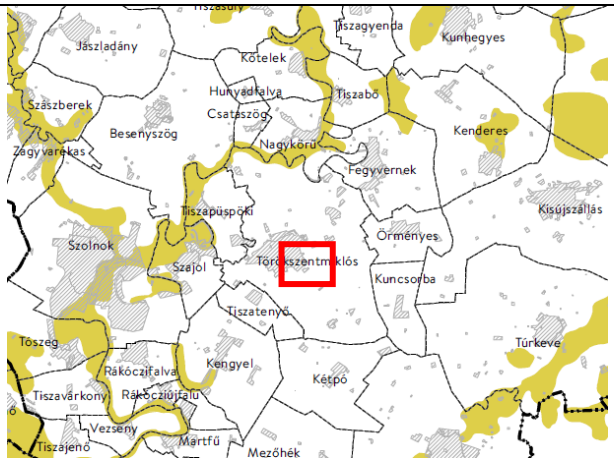
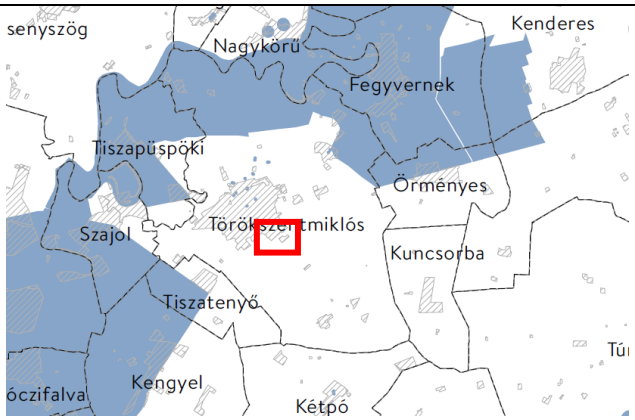
Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint Törökszentmiklós közigazgatási területe a mezőgazdaság és a vegyes térség, valamint vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterülete **települési térségbe tartozik.**

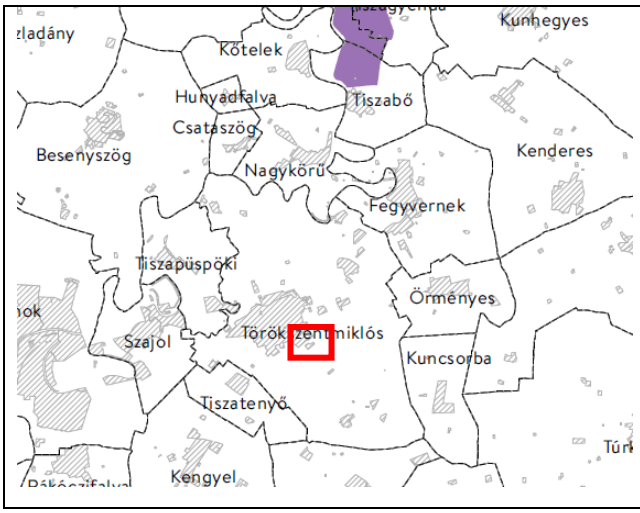
A tervezési terület a települési térség kategóriában található.

A településen halad át a 46. 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** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET OTRT SZERINT <u>NEM ÉRINTI.</u>**
	**3/3. ERDŐK ÖVEZETE** **AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT TÖRÖKSZENTMIKLÓS TELEPÜLÉSI TÉRSÉGÉT <u>NEM ÉRINTI</u>.**
	**3/4. VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE** **AZ ÖVEZET TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSÁT ÉRINTI!**
	**3/5. HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLETEK ÖVEZETE** **AZ ÖVEZET TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSÁT NEM ÉRINTI!**

	**ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZET** **A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTI!**
	**TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE** (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) **AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI!** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**
	**VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE** **AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK ÉSZAKI RÉSZÉT ÉTINTI!** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**
	**NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE** **AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI!** **A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTI!**



A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE

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.)

1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

1.3.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

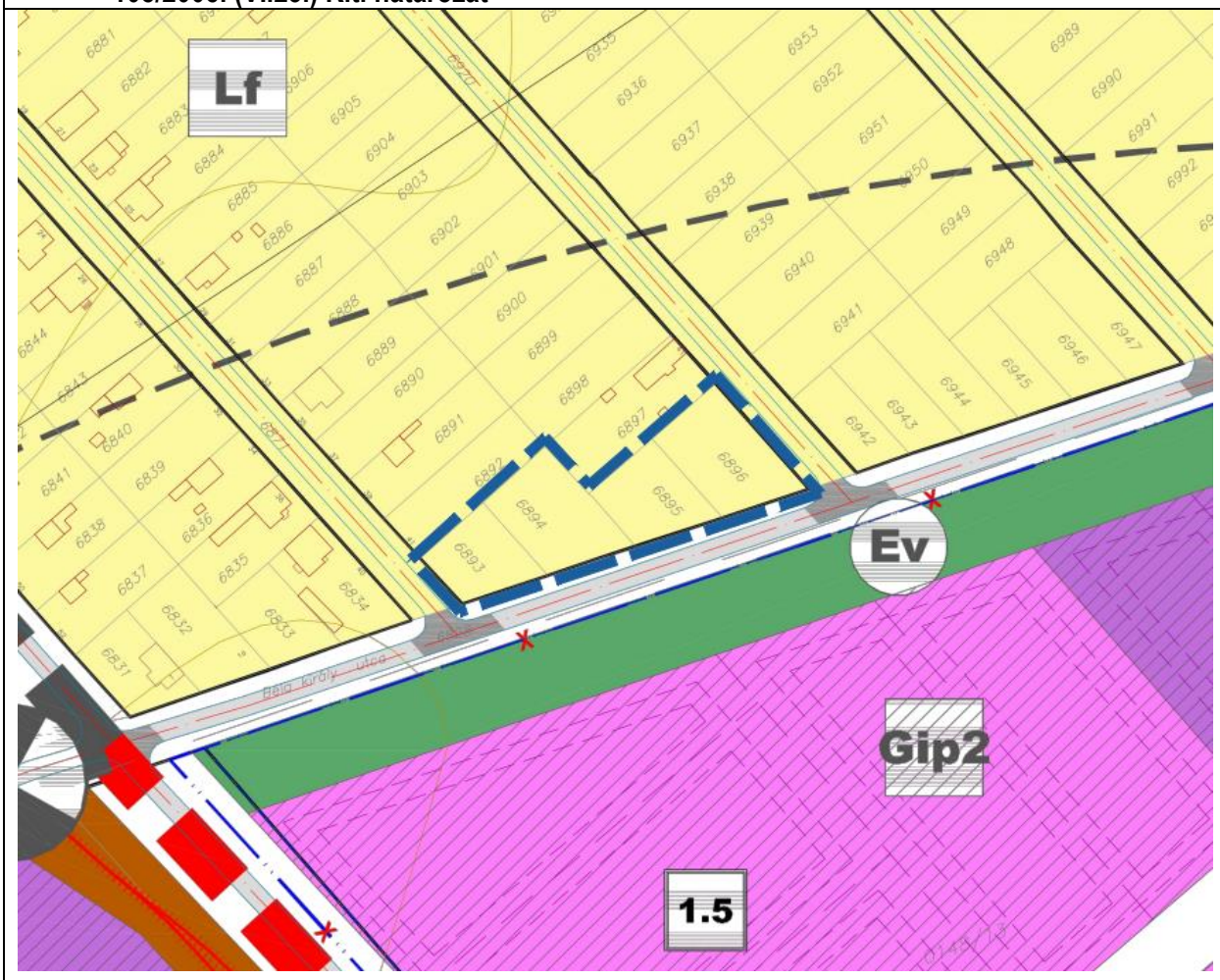
Törökszentmiklós Város hatályban lévő Településrendezési Eszközei (Településfejlesztési Koncepció, Településszerkezeti terv és leírás, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat) az alábbiak szerint került jóváhagyásra:

- Törökszentmiklós Város Településszerkezeti Terve: 108/2005. (VI.23.) Kt. sz. számú határozat,
- Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve: 21/2005. (VII.1.) számú rendelet.

A TELEKRE ÉS KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓ, HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK:

TSZT: az **6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú** terület, a hatályos településszerkezeti terven, falusias lakóterületi besorolásban van.

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



Jelmagyarázat

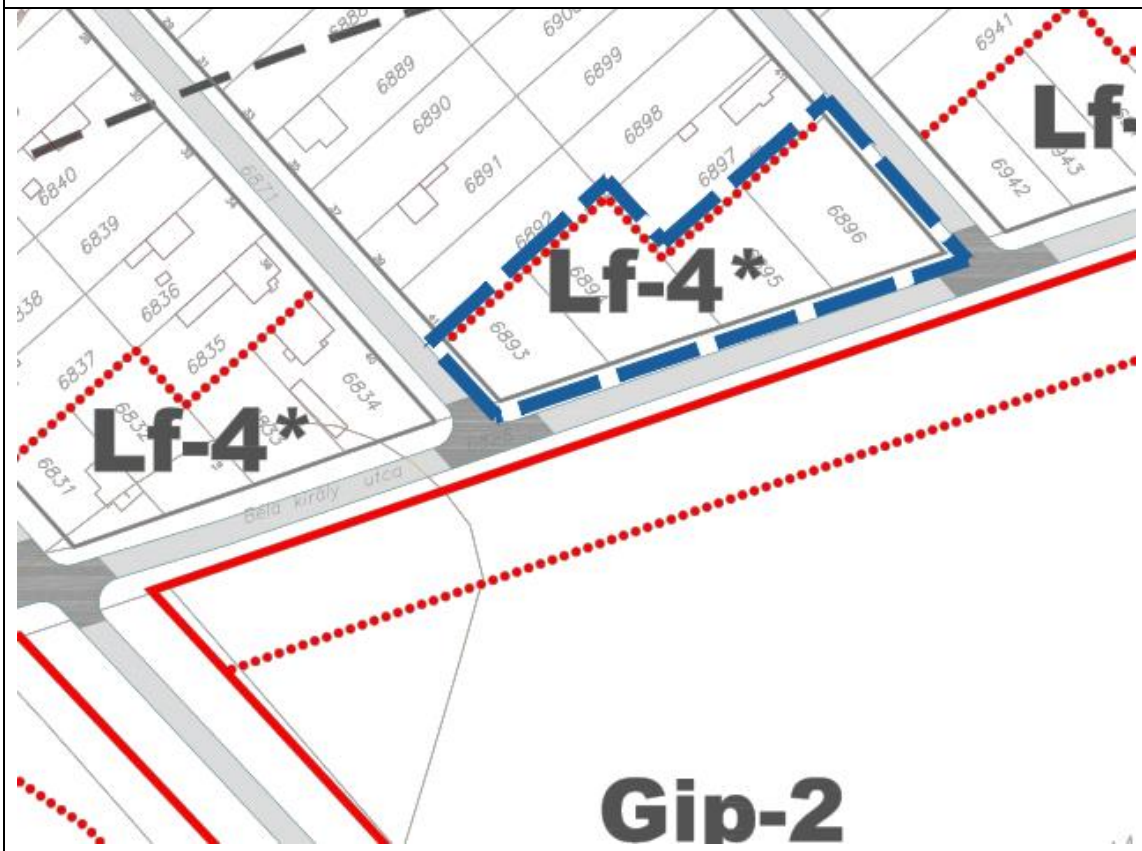
módosítás tervezési területe

Lf falusias lakóterület

Gksz kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági terület

É

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



Jelmagyarázat

módosítás tervezési területe

építési övezet, övezet határ

Lf falusias lakóterület

Gksz kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági terület

A Szabályozási terv által a terület falusias lakóterület, Lf-4* jelű építési övezetbe sorolt, melyre a HÉSz alábbi rendelkezései vonatkoznak:

Területfelhasználási egységek építési használata		Az építési telek							
Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület (beépítés jellege) jele	Beépítés jellege szerinti aépítési övezeti jele	Beépítési módja	Beépítésimód jele	Kialakítható legkisebb területe (m^2)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)
falusias Lf	Lf-4*	oldalhatáron álló	O-K	550	30	K	0,50	40	

A módosításra kerülő / tervezett előírások, a jelen területre vonatkozó, rendelet-módosítás szövegében találhatók. Lásd: Jóváhagyandó munkarész.

1.4. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A hatályos HÉSZ előírások alapján, a területre vonatkozó beépítésre szánt falusias lakóterület övezetet határoz meg, a területre vonatkozóan lakosságszám növekedést, humáninfrastruktúra többletet jelent.

1.5. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A módosítás hatálya alá tartozó terület, nem érintett az országos ökológiai hálózat övezetével.

1.6. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

Az telepítési tanulmánytervvel érintett terület légifotója



A módosítás hatálya alá tartozó terület jelenleg beépítetlen.

1.7. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.7.1. Területfelhasználás vizsgálata

Az **6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú** területek jelenleg Törökszentmiklós Településrendezési Eszközeiben, falusias lakóterületként, Lf -4* jelű övezeti besorolással szerepel. Az érintett telkek jelenleg nem beépítettek, az ingatlanok magántulajdonban vannak.

1.7.2. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a tervezési területen

Az érintett **6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú** területek, Településszerkezeti terven lévő besorolása, beépítésre szánt, falusias lakóterület.

1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A tervezési területet nem érinti műemlék, sem helyi épített örökség. A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs. (A hatályos településrendezési eszközök alapján)

1.9. KÖZLEKEDÉS

A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közlekedési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT közlekedési munkarészei nem változnak.

A tervezési terület jelenlegi és tervezett úthálózati kapcsolatai nem változnak. A terület jelenlegi megközelítése az Béla király útról történik.

1.10. KÖZMŰVESÍTÉS

Jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közművesítési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT közművesítési munkarészei nem változnak.

1.11. KÖRNYEZETVÉDELEM

A területen nincs a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/C. § -nak megfelelően nyilatkozom, hogy az alátámasztó javaslat tartalmának meghatározásával egyetértek, az elhagyott tartalmi elemek elkészítése a tárgyi módosításhoz nem vált szükségessé.

Tekse András
mb. települési főépítész

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

2.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A településszerkezeti terv módosítása szükséges, amely szerint a tervezési terület, az **6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú** területek, jelenlegi falusias lakóterület (Lf) területfelhasználása módosul kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területé (Gksz).

A Településszerkezeti Terv tervlapja az alábbiak szerint módosul:

terület	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú területek	**Lf** Falusias lakóterület	➔	**Gksz** kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

TSZT: Településszerkezeti terv módosítása szükséges, a jelenlegi falusias lakóterületről, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra.

Törökszentmiklós tervezett Településszerkezeti tervmódosítása



Jelmagyarázat

módosítás tervezési területe

Lf falusias lakóterület

Gksz kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági terület

É

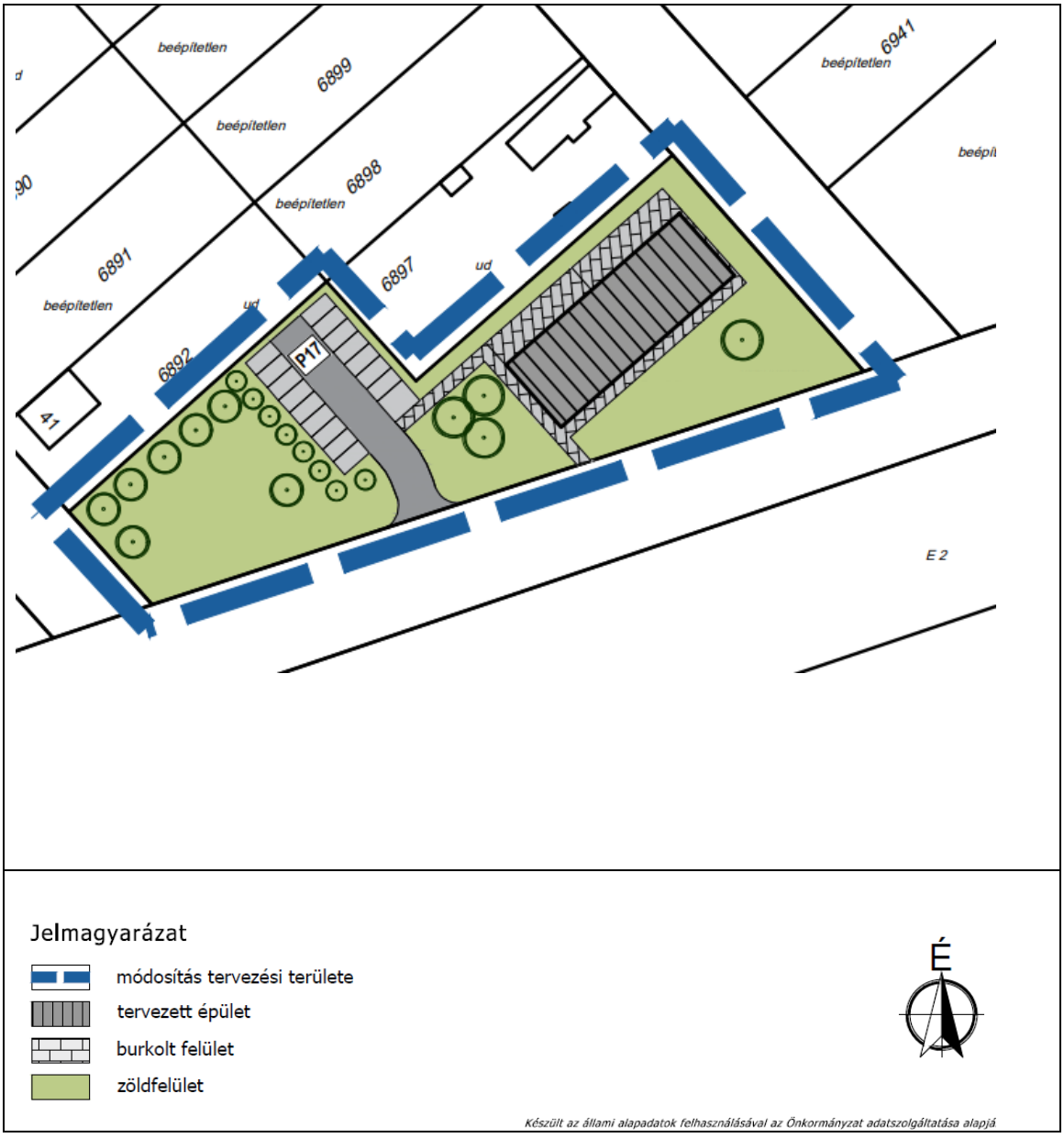
2.2. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE (BEÉPÍTÉSI JAVASLAT):

A tervezett beépítés az 6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú területeken:

A terület tulajdonosa a telkek hasznosítását a Béla Király utca déli oldalán található gazdasági területekhez gazdasági területfelhasználásban kívánja megvalósítani, a területen egy 85-90 férőhelyes munkásszálló megépítését tervezi, amelynek megvalósítására nyertes pályázattal rendelkezik a Natural Meat Kft.

A beépítések kialakításánál szükséges Törökszentmiklós Településarculati kézikönyvének és településképi rendeletének alapulvétele.

Beépítési javaslat:



2.3. A TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉSEK IGAZOLÁSA

2.3.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁT IGAZOLÓ TÉRKÉP ÉS LEÍRÁS

lásd. 1.3. fejezet.

2.4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.4.1.Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítások kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás ezért nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságokban, a hatályos tervekben meghatározott, tervezett tájhasználatban.

2.4.2. Biológiai aktivitás érték

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg, a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke, az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani. A módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, így a biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

2.4.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezett módosítás, a jellege és nagyságrendje figyelembevételével, tájképvédelmi szempontból és a településkép védelme szempontjából sem kifogásolható; a beépítés lehetősége a területfelhasználás módosításával, ugyanakkor a jelenlegi Lf jelű övezet főbb és az övezeti módosításaival a településképhez alkalmazkodva módosul, a területre vonatkozó hatályos építési előírásokhoz viszonyítva, lényegesen nem változik, a beépíthetőség mértékében nem lesz változás.

2.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.5.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A módosítás, a település zöldfelületi rendszerét érdemben nem befolyásolja.
A módosítás nincs hatással, a település kialakult, meglévő és a tervezett zöldfelületi elemeire, azok rendszerére.
A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás ezért a hatályos településrendezési eszközökben már meghatározott, tervezett területfelhasználásokhoz képest, nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságokban.

2.5.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A módosítás, a település lakosságának zöldfelületi ellátottságára nincs kihatással.

2.6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A jelen módosítási feladat, nem teszi szükségessé a közlekedési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, SZT és HÉSZ közlekedési munkarészei lényegileg nem változnak.

A tervezési terület jelenlegi és tervezett úthálózati kapcsolatai nem változnak. A terület jelenlegi megközelítése a Béla király útról történik.

Gépjármű elhelyezés, parkolás

A tervezési területen továbbra is, az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell biztosítani a szükséges parkolóhelyeket és a rakodási lehetőséget.

2.7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé, a közművesítési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT közművesítési munkarészei nem változnak.

2.8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A tervmódosítás, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló, 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint, a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el, a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.
A KV. Rendelet 4.§ (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével, a 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alapján értékelve a változtatásokat, **a terv kidolgozója a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**
A településrendezési eszközök a **6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú** telkekre kiterjedően tervezett módosításának megvalósulása következtében, nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás. A módosítás lokális jellegű, kismértékű. A módosítás hatálya alá vont területen, az övezetre vonatkozó előírások megváltoztatása nem jelent többletterhelést a környezetre.
A terv megvalósulásával, a meglévő és tervezett létesítmények környezeti viszonyaiban nem történik kedvezőtlen változás. A módosítás nem érint környezeti problémákkal terhelt területeket. A változás nem érinti a településszerkezetet meghatározó, fő műszaki infrastruktúra hálózatot, a területfelhasználási elemek alapvető rendszerét.
A fentiek alapján, a módosítás megvalósulása következtében, nem várható kedvezőtlen környezeti hatás. A változtatások környezeti hatásai, a módosítással érintett területen belül határozhatóak meg.

A terv, a tervezett változtatások megvalósítása egyszeri. A meglévő környezeti hatások jellege, nagyságrendje nem változik a módosítás következtében.
A változtatások más tevékenységeket, a szomszédos és távolabbi területek használatát nem korlátozzák, nem szabnak keretet más tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek, amennyiben a vonatkozó környezetvédelmi előírások teljesülnek. A tervezett módosítások megvalósítása nem idéz elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

A tervezési területet nem érinti műemlék, sem helyi épített örökség. A területen nincs nyilvántartott régészeti lelőhely.
A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett, a tárgyi módosítás várható környezeti hatása, a közvetlen és tágabb, épített és táji-, természeti környezetben sem lesz kedvezőtlen.
A területen nincs a környezetvédelmi határértékeket elérő, vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

Az ismertetett környezeti következmények alapján, a következők állapíthatók meg:

A terv módosítása megfeleltethető, a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A terv megvalósulásának várható környezeti hatása, megfelelő a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben meghatározott területfelhasználáshoz, szabályozáshoz hasonlítva.
A terv megvalósulása nem jár természeti erőforrás közvetlen igénybevételével, hasonlóan a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben meghatározott területfelhasználáshoz, szabályozáshoz.
A javasolt módosítással összefüggésben, jelentős mértékű, a környezet állapotát veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése, a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható.

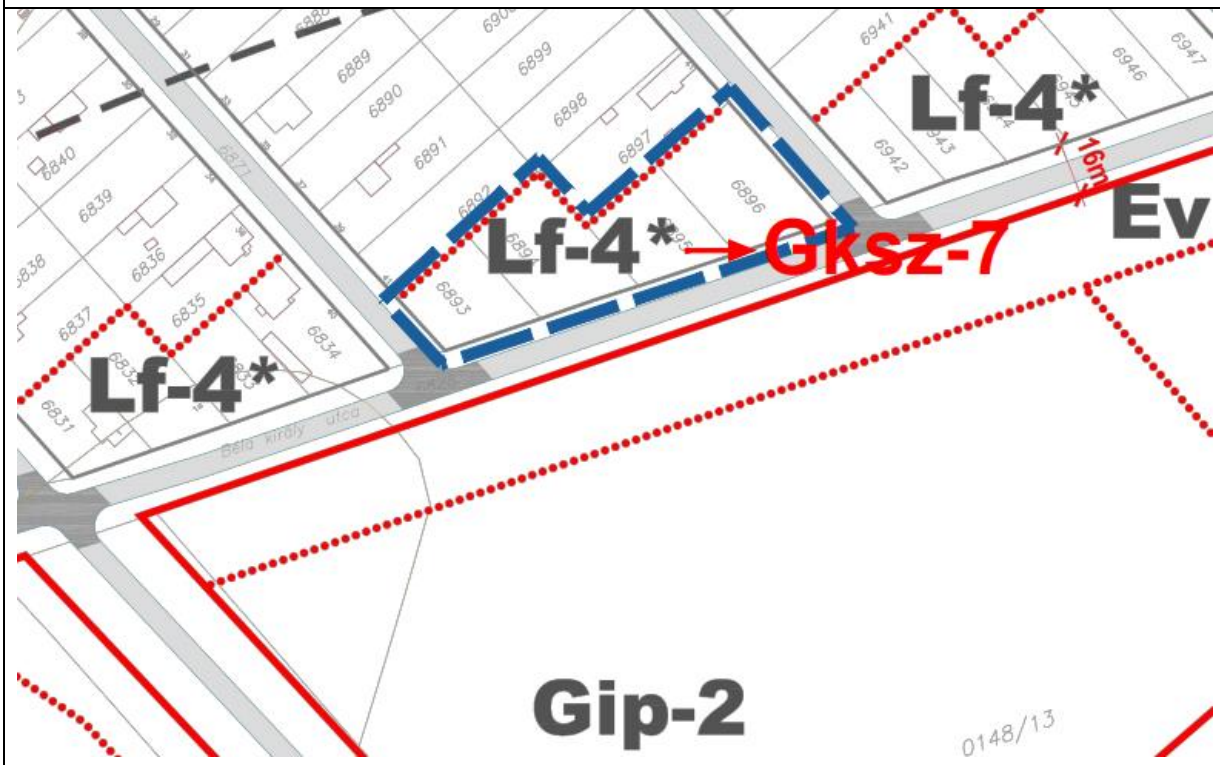
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A SZABÁLYOZÁS CÉLJAINAK ÉS ESZKÖZEINEK ISMERTETÉSE, AZOK ÖSSZEFÜGGÉSEI, A SZABÁLYOZÁS ALAPELVE, A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA, A SZABÁLYOZÁS ESZKÖZEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) az alábbi módosítások szükségesek:

A területen, a jelenleg hatályos HÉSZ falusias lakó **Lf-4* jelű építési** övezet helyett, a gazdasági – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet **Gksz-7 jelű** építési övezet beépítési paraméterei kerülnek előírásra, így a telken lehetőség nyílik a tervezett új funkciók elheleyzésére is.

Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) és Szabályozási tervének (SZT) tervezett módosítása



Jelmagyarázat

módosítás tervezési területe

építési övezet, övezet határ

Lf falusias lakóterület

Gksz kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági terület

övezeti jel	beépítési mód	max. beépíthetőség (%)
	max. építménymag. (m)	minimális telekméret (m²)
Gksz-7	SZ	30
	10,5	2000

É

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 (m2)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)
GAZDASÁGI TERÜLET	Kereskedelmi, szolgáltató Gksz	Gksz-7	szabadonálló	SZ	2000	30	10,5	1,50	35

TERVIRAT -1

Kivonat Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. február 24-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

57/2022. (II.24.) számú

Határozata

Törökszentmiklós Város Településrendezési eszközök módosításáról – Törökszentmiklós a Béla király utca 6893,6895 és 6896 hrsz.-ú területek - és kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban Képviselő-testület) az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b) e) és f) pontjaiban biztosított jogkörében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 6 § (1) bekezdése alapján az alábbiak szerint dönt:

a Képviselő-testülete által 108/2005. (VI.23.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet, valamint a 21/2005. (VI.24.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási tervét az alábbiak szerint kívánja módosítani:

1. NATURALMEAT Kft. (1027 Budapest, Főutca73. II. em. 206.), adószám: 23199338-2-41 beruházásában támogatja a Törökszentmiklós, Béla király utca 6893, 6895 és 6896 hrsz.-ú területén az élelmiszer feldolgozó üzem kiszolgálását biztosító munkásszálló épület megvalósítása céljából Törökszentmiklós Város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását.

2. A rendezéssel, fejlesztéssel érintett, Törökszentmiklós, Béla király utca 6893, 6895 és 6896 helyrajzi számú területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

3. A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat az Étv. 30/A§-ban meghatározott jogkörében eljárva Törökszentmiklós Város településrendezési eszközei módosításának lebonyolítására településrendezési szerződést köt, mely szerint településrendezési eszközök módosításának költségeit és ahhoz kapcsolódó teljes költségét a NATURAL MEAT Kft. (1027 Budapest, Főutca73. II. em. 206, adószám: 33199338-2-41) viseli.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1. pontban foglaltak érdekében 2. pont szerinti a döntésnek megfelelő eljárással Törökszentmiklós Város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosításával kapcsolatban eljárjon, valamint a szükséges jognyilatkozatot megtegye.

Határidő: folyamatos

Felelős : Markót Imre polgármester
Tekse András főépítész

Erről értesül:
1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Varga Imre jegyző
3. NATURALMEAT Kft. - beruházó
4. Z.É. Műhely Kft.- településtervező
5. Vf. osztály
6. Tekse András főépítész
7. Irattár

K. m. f.

Markót Imre s. k.
polgármester

Dr. Varga Imre s. k.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Herczeghné Ródon Ilona
főmunkatárs

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA, A BÉLA KIRÁLY UTCA KELETI VÉGÉN TALÁLHATÓ 6893 hrsz-ú, 6895, 6896 hrsz-ú TERÜLETEKRE

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 42.§ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

TERVEZET

2022. május hó

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.
TEL: 06-70/943-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2022. (……) Önkormányzati határozata

Törökszentmiklós Város Településszerkezeti Terve jóváhagyásáról szóló
108/2005. (VI.23.) Kt. számú határozat módosításáról

1. A Településszerkezeti Terv tervlapja az alábbiak szerint módosul:

A területen a településszerkezeti terv módosítása az alábbiak szerint tervezett:

terület	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú	Lf falusias lakóterület	➔	Gksz gazdasági-kereskedelmi, szolgáltató

2. A módosítással érintett terület területfelhasználásának módosítása alapján, 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerinti, a biológiai aktivitásérték egyenlege nem változik.

3. Fentieknek megfelelően, Törökszentmiklós Város közigazgatási területére jóváhagyott Településszerkezeti tervlapon, a részterületre vonatkozó módosítás átvezetésre kerül.

4. Törökszentmiklós Város 108/2005. (VI.23.) Kt. sz. határozat mellékletét képező TSZT tervlap - **Törökszentmiklós Város Településszerkezeti Tervének módosítása a 6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú területekre vonatkozóan** - hatályát veszti, és helyébe a jelen határozat 1.sz mellékletét képező, TSZT-M jelű Településszerkezeti tervmódosítás c. tervlap lép.

E határozat 2022. ……..-én, a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Felelős: **Markót Imre** polgármester

……	…….
Markót Imre	**Dr. Varga Imre**
polgármester	**jegyző**

1.sz. melléklet a …./2022. (……) Önkormányzati határozathoz

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT/M	Törökszentmiklós Város Településszerkezeti tervének módosítása, a 6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú területekre	M=1: 2 000

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA, A BÉLA KIRÁLY UTCA KELETI VÉGÉN TALÁLHATÓ 6893 hrsz-ú, 6895, 6896 hrsz-ú TERÜLETEKRE

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 42.§ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

TERVEZET

2022. május hó

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.
TEL: 06-70/943-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…….. önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2005. (VII.1.)
önkormányzati rendelet módosításáról

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat képviselő-testülete az alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 32. § (1) bekezdés c) pontja szerinti eljárásban az állami főépítészi véleményezési jogkörében eljáró megyei kormányhivatal, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Törökszentmiklós helyi építési szabályzatáról szóló 21/2005. (VII.1.) önkormányzati rendeletét a következők szerint módosítja:

1. § (1) Jelen rendelet 1. sz. melléklete a TR-M3 jelű és sorszámú Szabályozási Terv.
(2) Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2005. (VII.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) Külterületi Szabályozási Tervi mellékletét módosítja e rendelet 1 sz. melléklete, a mellékletben jelölt, „a szabályozási terv módosítás területi hatálya” alatti területre, az 1 sz. melléklet szerinti normatartalommal.

2. § A HÉSZ 19. § - ban szereplő „Beépítésre szánt területeken – az építési övezetekben, építési használati célból - az építési telkekre meghatározott szabályozás összefoglaló táblázata” kiegészül az alábbi sorral:

Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató Gksz	**Gksz-7**	**szabadonálló**	**SZ**	**2000**	**30**	**10,5**	**1,5**	**35**

*: A 26/B. § kiegészítő előírást tartalmaz

3. § A HÉSZ 26. § 2) bekezdése kiegészül a következő francia bekezdéssel:
„- Gksz-7 – szabadonálló, telekméret min. 2000 m²”

4. § A HÉSZ kiegészül a következő 26/C. § - al:

"26/C. § A Gksz-7 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

(1) Az építési övezetben az építési helyen kívül az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
a) közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy;
b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
c) kerti építmény,
d) napelem és napkollektor,

e) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m^2 vízszintes vetülettel,
f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
g) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
h) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(2) Az építési övezet területén az előkert 5 méter, az oldalkert minimum 5,5 méter, a hátsókert minimum 5,5 méter.

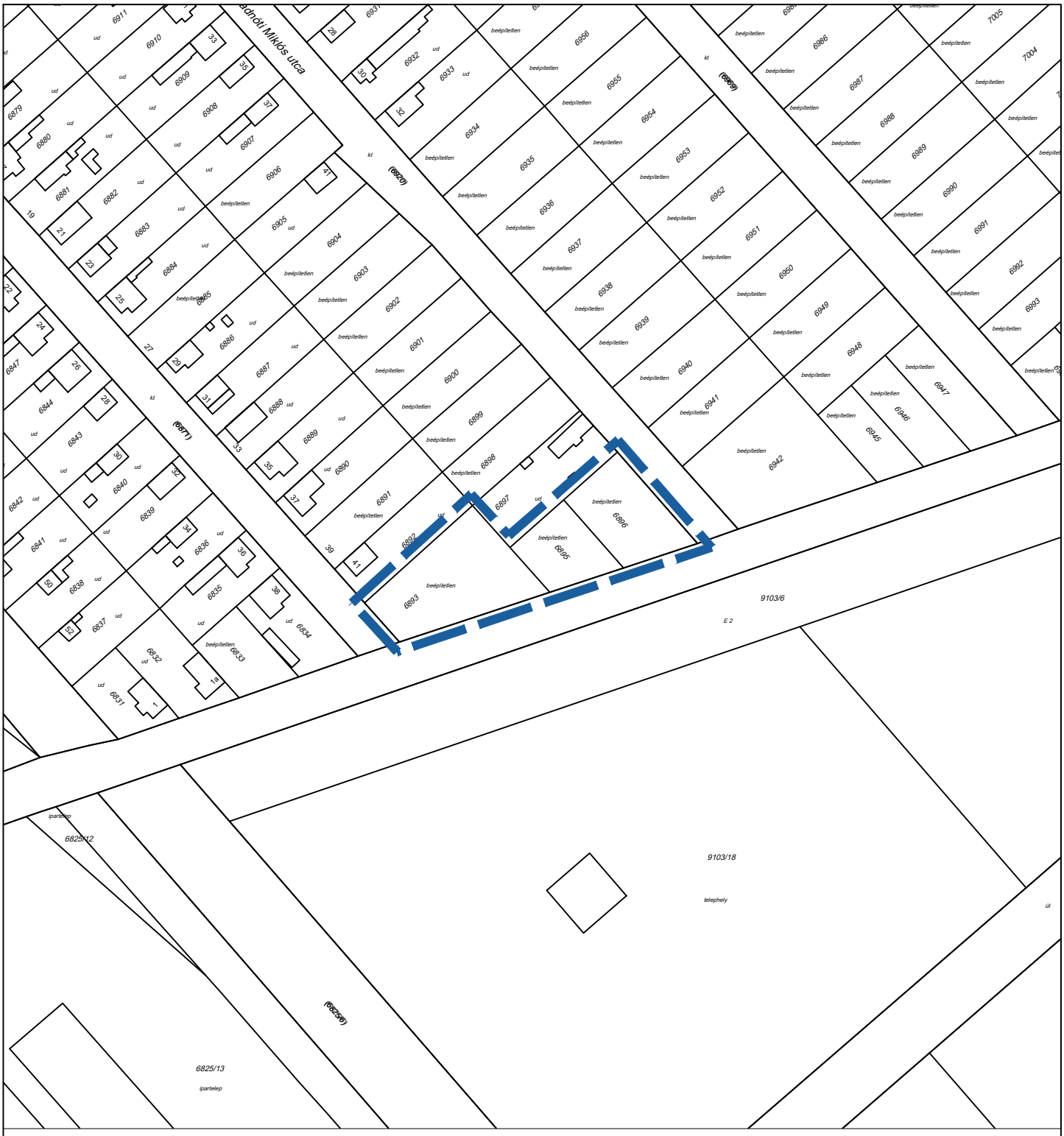
5. § E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Kihirdetés napja: 2022. …..

Markót Imre	Dr. Varga Imre
polgármester	jegyző

1.melléklet a …./2022. (……) Önkormányzati rendelethez

Rajzszám	**Rajz megnevezése**	**Méretarány**
TR-M3	Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása a 6893 hrsz-ú, 6895 hrsz-ú, 6896 hrsz-ú alatti területekre	M=1: 2000



Jelmagyarázat

módosítás tervezési területe

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

Z.É. Műhely
Tervező és Tanácsadó Kft.
Tel: +36-20-397-06-10
+36-70-943-62-46
E-mail: ze.muhely@gmail.com

Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Törökszentmiklós Város részterületére

Rajz megnevezése: Földhivatali alaptérkép - 6893, 6895, 6896 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

Tervező: Czene Éva, városrendezési vezető tervező, TT1 12-0160

Tervező: Farkas Szilvia, településtervező

Lépték: M=1: 2 000

Dátum: 2022. május hó

Tervezési szakasz: 314/2012. (XI.8.) sz. Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás

FA



Jelmagyarázat

- módosítás tervezési területe
- tervezett épület
- burkolt felület
- zöldfelület

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

Z.É. Műhely
Tervező és Tanácsadó Kft.
Tel: +36-20-397-06-10
+36-70-943-62-46
E-mail: ze.muhely@gmail.com

Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Törökszentmiklós Város részterületére

Rajz megnevezése: Környezetalakítási terv - 6893, 6895, 6896 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

Tervező: Czene Éva, városrendezési vezető tervező, TT1 12-0160

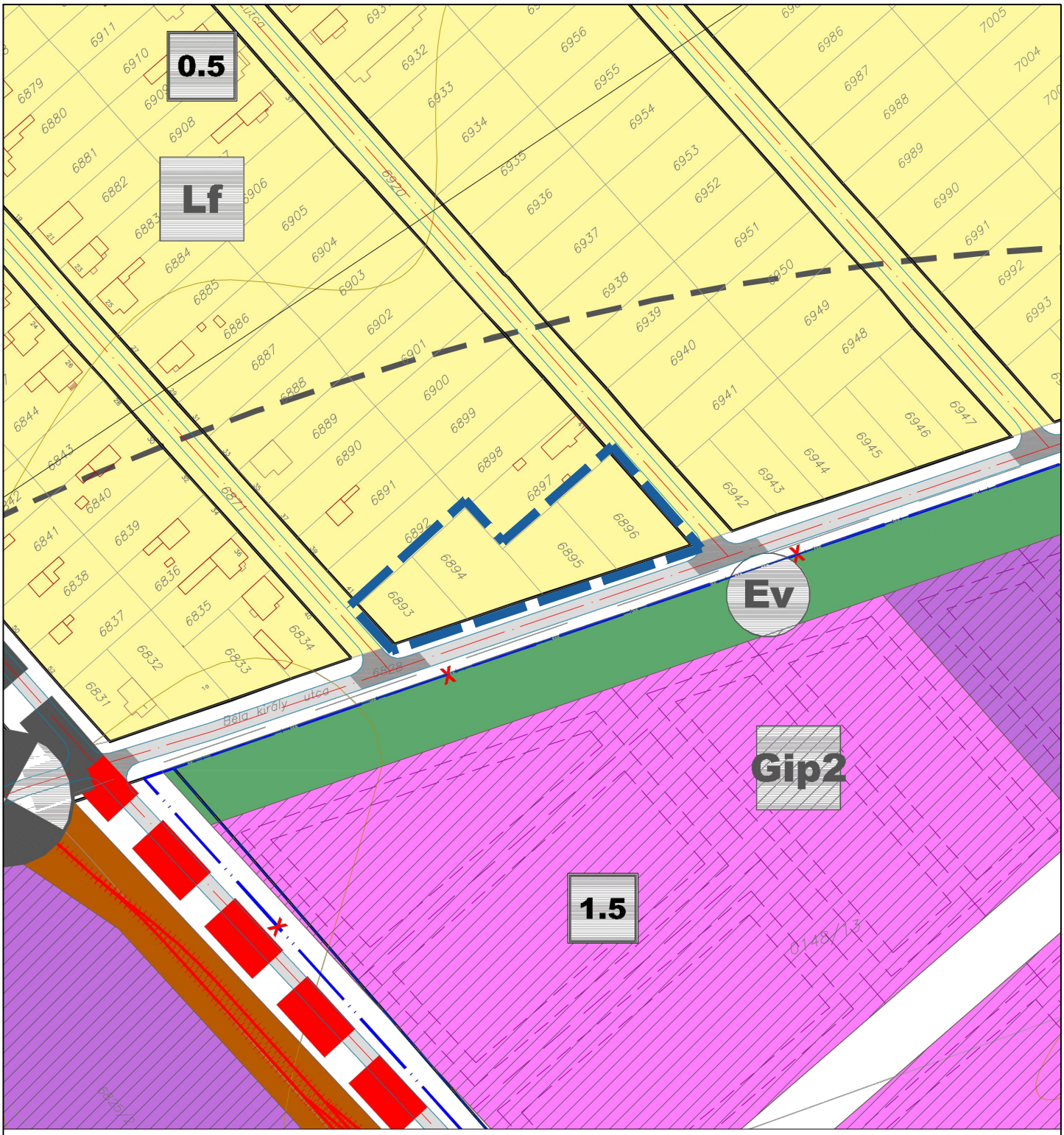
Tervező: Farkas Szilvia, településtervező

Lépték: M=1: 2 000

Dátum: 2022. május hó

Tervezési szakasz: 314/2012. (XI.8.) sz. Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás

KA



Jelmagyarázat

módosítás tervezési területe

Lf — falusias lakóterület

Gksz — kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági terület

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

Z.É. Műhely Tervező és Tanácsadó Kft.
Tel: +36-20-397-06-10
+36-70-943-62-46
E-mail: ze.muhely@gmail.com

Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Törökszentmiklós Város részterületére

Rajz megnevezése: Hatályos Településszerkezeti terv - 6893, 6895, 6896 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

Tervező: Czene Éva, városrendezési vezető tervező, TT1 12-0160

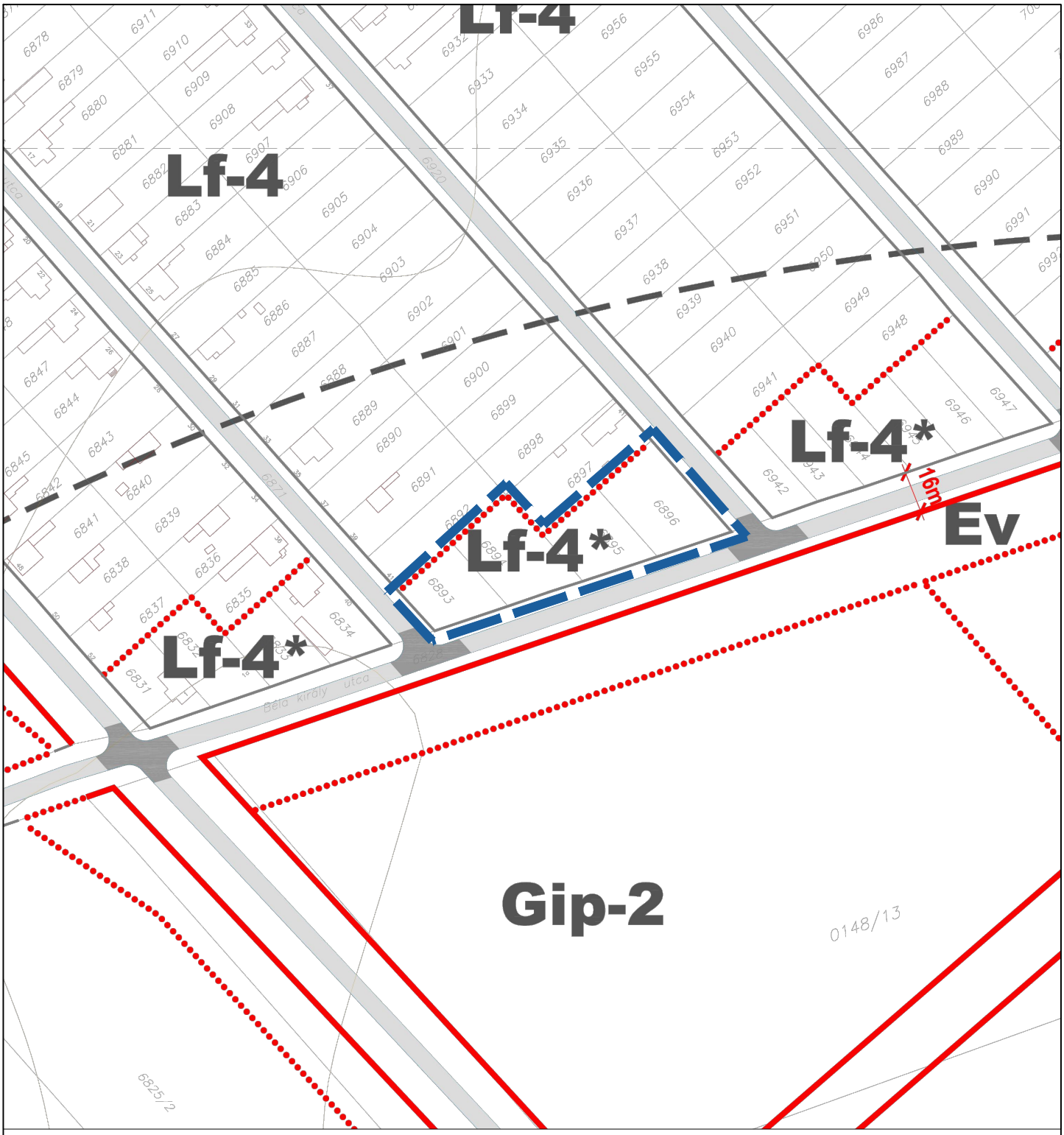
Tervező: Farkas Szilvia, településtervező

Lépték: M=1: 2 000

Dátum: 2022. május hó

Tervezési szakasz: 314/2012. (XI.8.) sz. Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás

TSZT



Jelmagyarázat

módosítás tervezési területe

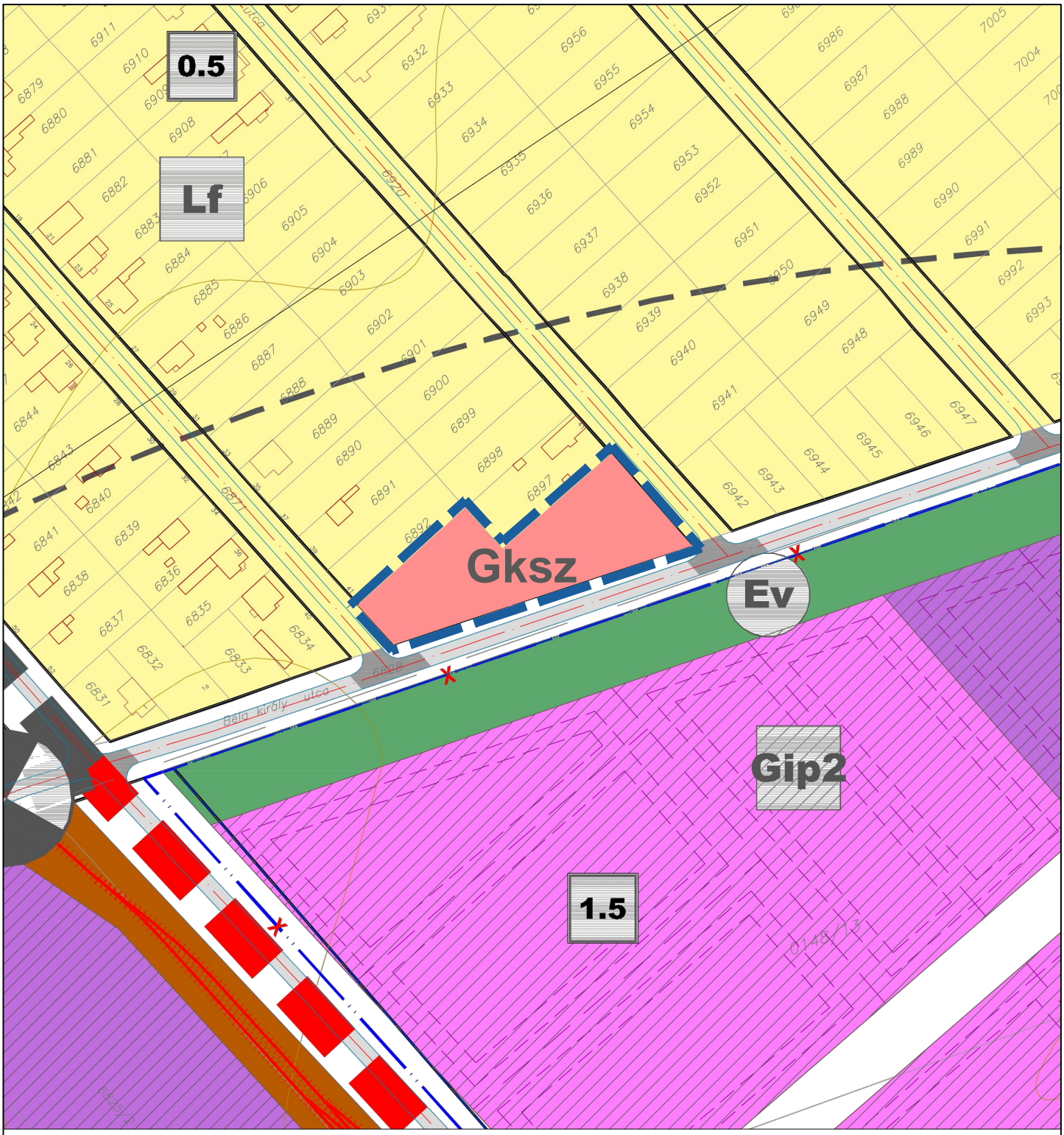
építési övezet, övezet határ

Lf falusias lakóterület

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

Z.É. Műhely Tervező és Tanácsadó Kft. Tel: +36-20-397-06-10 +36-70-943-62-46 E-mail: ze.muhely@gmail.com	Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Törökszentmiklós Város részterületére	Lépték: M=1: 2 000	Tervezési szakasz: 314/2012. (XI.8.) sz. Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás
	Rajz megnevezése: Hatályos szabályozási terv - 6893, 6895, 6896 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	Dátum: 2022. május hó	SZT
	Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia településtervező	



Jelmagyarázat

módosítás tervezési területe

Lf — falusias lakóterület

Gksz — kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági terület

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

Z.É. Műhely Tervező és Tanácsadó Kft.
Tel: +36-20-397-06-10
+36-70-943-62-46
E-mail: ze.muhely@gmail.com

Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Törökszentmiklós Város részterületére

Rajz megnevezése: Településszerkezeti terv módosítása - 6893, 6895, 6896 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

Tervező: Czene Éva, városrendezési vezető tervező, TT1 12-0160

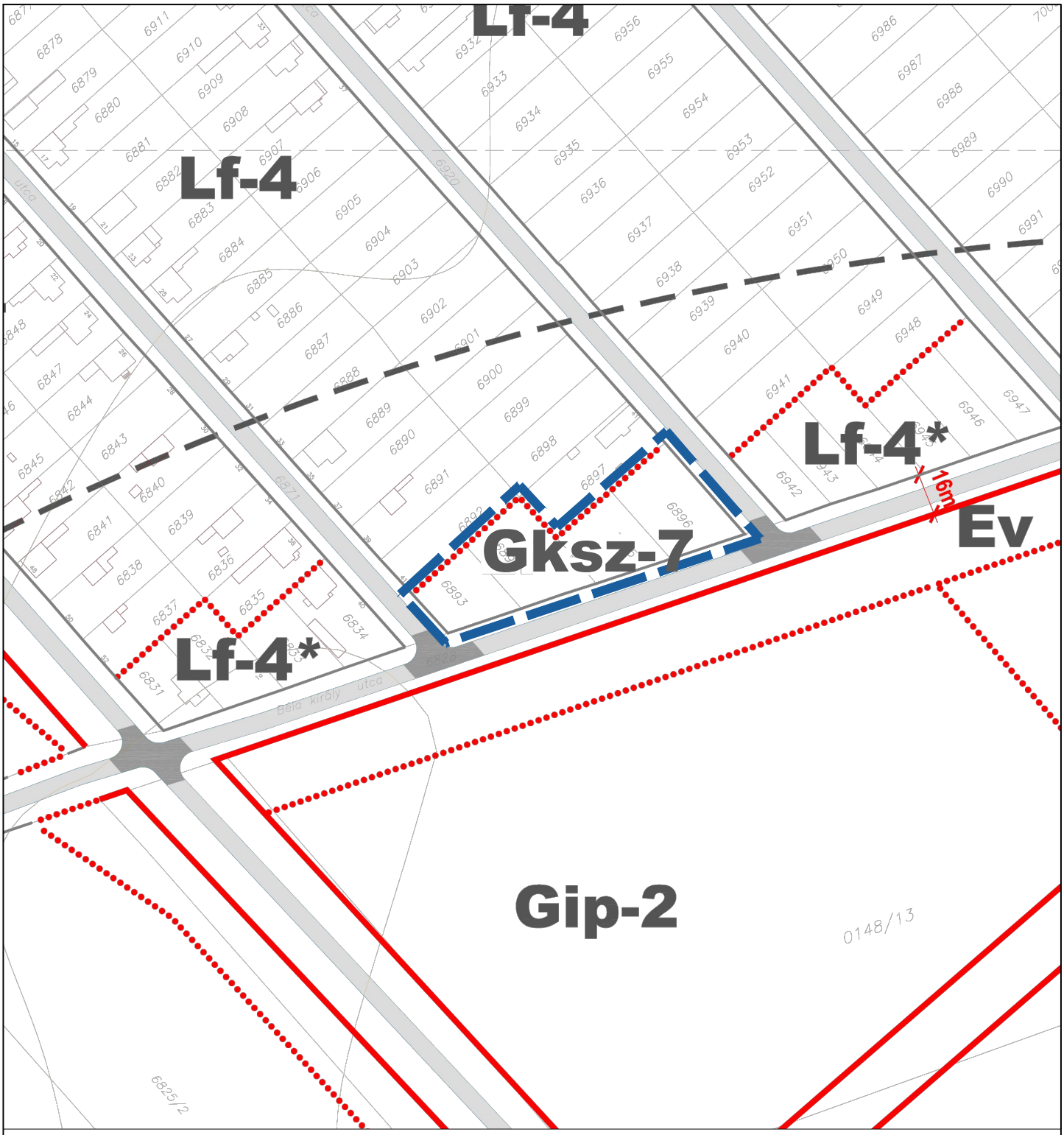
Tervező: Farkas Szilvia, településtervező

Lépték: M=1: 2 000

Dátum: 2022. május hó

Tervezési szakasz: 314/2012. (XI.8.) sz. Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás

TSZT/M



Jelmagyarázat

módosítás tervezési területe

építési övezet, övezet határ

Lf — falusias lakóterület

Gksz — kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági terület

övezeti jel	beépítési mód	max. beépíthetőség (%)
	max. építménymag. (m)	minimális telekméret (m²)
Gksz-7	SZ	30
	10,5	2000

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

Z.É. Műhely Tervező és Tanácsadó Kft.
Tel: +36-20-397-06-10
+36-70-943-62-46
E-mail: ze.muhely@gmail.com

Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Törökszentmiklós Város részterületére

Rajz megnevezése: Szabályozási terv módosítása - 6893, 6895, 6896 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

Tervező: Czene Éva, városrendezési vezető tervező, TT1 12-0160

Tervező: Farkas Szilvia, településtervező

Lépték: M=1: 2 000

Dátum: 2022. május hó

Tervezési szakasz: 314/2012. (XI.8.) sz. Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás

SZT/M