

MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA
(Tárház tömb)

**Jóváhagyva: a (.....) kt. határozattal és a (.....) önkormányzati
rendelettel**

Bevezetés, Alátámasztó munkarészek

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA

Bevezetés, alátámasztó munkarészek

ALÁÍRÓLAP

Tervezők:

- Településrendezés, vezető településrendező tervező:



Szikra Zoltán
TT 16-0030
E/1 16-0030
Egyéni Vállalkozó
Karcag, Jókai u. 22.

Karcag, 2022. április hó

MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA

Bevezetés

**A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv
alátámasztó munkarészei**

TARTALOMJEGYZÉK

	Oldalszám
Külzetlap	
Tervezők névjegyzéke, aláíró lap	2
Tartalomjegyzék	3
Előzmények	4
Mezőkovácsháza Város Önkormányzata 47/2022. (II.03.) sz. határozata	5
Mezőkovácsháza Város Önkormányzata 87/2022. (IV.07.) sz. határozata	6
Főépítész levele	7
Alátámasztó munkarészek	8

TERVEK

Földhivatali alaptérkép	m = 1:6000	FH-1
-------------------------	------------	------

ELŐZMÉNYEK

Mezőkovácsháza város önkormányzat képviselő-testülete 47/2022. (II. 03.) számú határozatával elindította a település Településrendezési Eszközeinek módosítását, mely szerint a feladat az alábbi:

A 2402.hrsz alatti Tárház „ipari Gip-1 építési övezet bővítése, annak kiegészítése a Tárháztól északra fekvő ingatlanokra. A jelenlegi „gazdasági Gksz-3” építési övezetbe sorolt terület övezeti besorolását át kell minősíteni „ipari Gip-1” besorolású építési övezetbe.

A módosítással érintett területek: "Tárház tömb" lehatárolása: Móra Ferenc utca (1791/1 hrsz.), Út (2401/3 hrsz.), Vasút (1668/14 hrsz.), Meglévő ipartelep (2402 hrsz.).

Ezen belül a 1798 hrsz.; 1797 hrsz.; 2401/1 hrsz.; 2401/5 hrsz.; 2401/4 hrsz. és 1668/13 hrsz. alatti ingatlanok.

Az ingatlanok a város belterületén, kialakult környezetben találhatóak. A telkek közterülettel körülvéve, kiépített közúti kapcsolatokkal, és kiépített közműcsatlakozásokkal rendelkeznek.

A módosítást a meglévő funkcióval összhangban lévő, telken belüli fejlesztések érdekében kell megtenni, mivel azok finanszírozását biztosító pályázati feltételek megkövetelik. A valóságos működéssel azonos, a telkek és a környezet teherbírását nem meghaladó beruházás előkészítéséről van szó.

A módosítások során :

- A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő-és természetközeli terület megszüntetése.

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a tervezési területet a 87/2022.(IV.07.) sz. kt. határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Fentiek alapján a 314/2012.(XI.08.) Korm. Rendelet 32.§. (1) bek. c.) pont szerinti tárgyalásos eljárást választottuk.

Mezőkovácsházi Polgármesteri Hivatal

5801 Mezőkovácsháza, Árpád u. 176.

☎: 68 / 381 – 011; 📠: 68 / 381 – 656;

3/2022. sz. kt.

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2022. február 03-i soros, nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből

.....
A Képviselő-testület 9 igen szavazattal – ellenszavazat, tartózkodás nélkül – az alábbi határozatot hozta: (A döntéshozatalban résztvevő, jelenlévő képviselők száma: 9 fő.)

Tárgya: Rendezési terv módosítása

47/2022. (II. 03.) sz. kt. határozat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a település rendezési tervének módosítását szükségesnek tartja az alábbi kérdésben:

A 2402. hrsz. alatti Tárház "ipari Gip-1" övezetének bővítését, annak kiterjesztését a Tárháztól északra fekvő ingatlanokra. A jelenleg "gazdasági Gksz-3" övezetbe sorolt terület övezeti besorolást át kívánja minősíteni "ipari Gip-1" besorolású övezetre.

A Képviselő-testület a rendezési terv módosításának megindításáról dönt, az ehhez szükséges fedezetet a 2022. évi költségvetésben biztosítja.

Határidő: tervezői ajánlatkérésre és megrendelésre:
azonnal

Felelős: Csepreghy Elemér polgármester

.....
Csepreghy Elemér sk.
polgármester

Dr. Szilbereisz Edit sk.
jegyző

Zábrák Istvánné sk.
jkv. hitelesítő

A kivonat hitelül:

Mezőkovácsháza, 2022. február 08.



Fenyves Mónika
tanácsos

Mezőkovácsházi Polgármesteri Hivatal

5801 Mezőkovácsháza, Árpád u. 176.

☎: 68 / 381 – 011; 📠: 68 / 381 – 656;

6/2022. sz. kt.

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2022. április 7-i rendkívüli, nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből

.....
A Képviselő-testület 7 igen szavazattal – ellenszavazat és tartózkodás nélkül – az alábbi határozatot hozta: (A döntéshozatalban résztvevő, jelenlévő képviselők száma: 7 fő.)

Tárgya: Rendezési terv módosítása (Tárház)

87/2022. (IV. 07.) sz. kt. határozat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Reformátuskovácsházi ipari terület tömbjét az alábbi körülhatárolással kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, melynek értelmében az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint tárgyalásos eljárásban elindítja a Mezőkovácsháza város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 46/2004. (XII. 31.) számú rendelet módosítását.

A tervezési terület lehatárolása:

Móra Ferenc utca (1791/1 hrsz.), Út (2401/3 hrsz.), Vasút (1668/14 hrsz.), Meglévő ipartelep (2402 hrsz.).

A Képviselő-testület a rendezési terv módosításának megindításáról dönt, az ehhez szükséges fedezetet a 2022. évi költségvetésben biztosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az eljárással kapcsolatos szerződések és dokumentumok aláírására.

Határidő: az eljárás indítására: azonnal

Felelős: Csepreghy Elemér polgármester

.....
Csepreghy Elemér sk.
polgármester

Dr. Szilbereisz Edit sk.
jegyző

Zábrák Istvánné sk.
jkv. hitelesítő

Mezőkovácsháza, 2022. április 7.

A kivonat hitelesül:


Fenyves Mónika
főtanácsos

Béres István
Építész, E-04-0016
5700 Gyula, Nagyváradi u. 3.

e-mail: beresistvan61@t-online.hu

H-011/2022..

Tárgy: Mezőkovácsháza, tárház terület HÉSZ módosítása

Mezőkovácsháza Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Csepreghy Elemér, polgármester

Mezőkovácsháza
Árpád út 176.
5801

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezőkovácsháza város önkormányzat képviselő-testülete 47/2022. (II. 03.) számú határozatával a tárház területre elindította a település Helyi Építési Szabályzatának HÉSZ és szabályozási tervének módosítását.

A 2402 hrsz. alatti Tárház „ipari-Gip-1” övezetének bővítését, annak kiterjesztését a tárháztól északra fekvő ingatlanokra. A jelenlegi gazdasági Gksz-3 övezetbe sorolt terület övezeti besorolását át kívánja minősíteni „ipari Gip-1” besorolású övezetbe.

A terület kialakult beépítéssel rendelkező, működő funkciókat, épületeke tartalmaz. Az ingatlanok a város belterületén, kialakult környezetben találhatóak. A telkek közterülettel körülvéve, kiépített közúti kapcsolatokkal, és kiépített közműcsatlakozásokkal rendelkeznek. A módosítás szükségességét a meglévő funkcióval összhangban lévő, telken belüli fejlesztések érdekében kell megtenni, mivel azok finanszírozását biztosító pályázati feltételek megkövetelik. A valóságos működéssel azonos, a telkek és a környezet teherbírását nem meghaladó beruházás előkészítéséről van szó.

A Város rendelkezik hatályos településszerkezeti tervvel, illetve hatályos helyi építési szabályzattal, és szabályozási tervekkel. Ezen tervdokumentációk tartalmazzák a város teljes területére, így a két tervezési területre vonatkozó alátámasztó munkarészeket. A városfejlesztési dokumentumok készítése óta eltelt időszakban nem történt a város szerkezetében, infrastrukturális hálózatában a területeke befolyásoló, azt megváltoztató fejlesztés, módosulás.

A fejlesztések ismert nagysága, és tartalma alapján kimondható, hogy nem szükséges újabb környezeti elemzés, sem város szerkezeti, sem közmű és közlekedési vonatkozásban. A Tárház területén kisebb tároló kapacitás bővítésre kerül sor, illetve az övezeten belül közvetlen közúti megközelítést biztosító út épül ki, hogy a jelenlegi lakó utat terhelő gazdasági forgalom a továbbiakban nem zavarja a lakóterülete.

A módosítás során el kell végezni az MaTrT és BmTrT tervekkel való összhang vizsgálatát. Alá kell támasztani a meglévő infrastruktúra megfelelőségét.

A település szerkezetében a módosítás változást nem okoz, szerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.

Tisztelettel:

Gyula, 2022. február 13.


Béres István
mb. főépítész

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK, ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Tervezett módosítások:

1./ a 2402 hrsz. alatti Tárháztól északra fekvő terület jelenlegi övezeti besorolása „gazdasági és szolgáltató Gksz-3”, melyet „ipari Gip-1” övezetre kívánunk módosítani.



A Tárház területén kisebb tároló kapacitás bővítésre kerül sor, illetve az övezeten belül közvetlen közúti megközelítést biztosító út épül ki, hogy a jelenlegi lakó utat terhelő gazdasági forgalom a továbbiakban nem zavarja a lakóterületet. Az útépitésre beadott pályázatban feltétel, hogy a Tárháztól északra fekvő is Gip jelű egyéb ipari besorolású építési övezet legyen.

Ehhez a Településszerkezeti és a Szabályozási Tervet szükséges módosítani.

Alátámasztó munkarészek:

a) **Közlekedési javaslat:** A tervezett TRE módosítás, (1798 hrsz.; 1797 hrsz.; 2401/1 hrsz.; 2401/5 hrsz.; 2401/4 hrsz. és 1668/13 hrsz. telkek övezeti átsorolása) nem változtatja meg a város közlekedési rendszerét, annak hierarchiáját, és nem igénylik a meglévő úthálózat fejlesztését.

b) Közművesítési javaslat: A tervezéssel érintett terület közműellátása a meglévő hálózatokról kiépített, többlet kapacitás igény nincs. A módosítás az alap hálózatokat nem érinti.

c) Hírközlési javaslat: A tervezett TRE módosításnak nincs a település hírközlési infrastruktúrájára hatása.

A hatályos TRE alátámasztó munkarésze tartalmazza a Hírközlési vizsgálatot és javaslatot, azok továbbra is érvényben maradnak.

Ezek szerint a tervezett változások nem érintik a

- helyhez kötött telefonszolgáltatást
- mobil rádiótelefon szolgáltatást
- vezetékes műsorszóró szolgáltatást
- internetes szolgáltatás
- műsorszórást

d) Környezetalakítási javaslat: A tervezett TRE módosítás nincs a környezetre számottevően terhelő hatása. A tervezési területen nem tervezett gazdasági fejlesztés, az övezeti átsorolás az útépitési pályázat feltétele.

e) Tájrendezési javaslat: A tervezett TRE módosítás nincs hatással a település zöldfelületi rendszereire. Közterületet a módosítás nem érint, a területekre előírt minimális zöldfelületi mutató változatlan marad.

d) Biológiai aktivitásérték: A településrendezési eszközök módosítása során nem kerül sor újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére, így nem szükséges a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása.

f) Megfelelés magasabb szintű területrendezési terveknek:

A magasabb rendű területrendezési tervek tervi hierarchia szempontjából az alábbiak:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018 évi CXXXIX. törvény (MaTrT) – Országos Területrendezési Terv
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet
- A Békés Megyei Önkormányzat Békés megye területrendezési tervéről szóló 6/2020.(VII.2.) önkormányzati rendelete (BMTrT)

Az Országos Területrendezési Terv (MaTrT) 2019 évi módosítása alapján az Ország Szerkezeti terve Mezőkovácsháza közigazgatási területét:

- jó termőhelyi adottságú szántók övezete
 - vízminőség-védelmi terület övezete
- kategóriába sorolja.

A tervezéssel érintett területek nem esnek fenti övezetekbe.

Országos és Megyei műszaki infrastruktúra hálózatoknak való megfelelés:

A Településrendezési Eszköz módosítás során a Településszerkezeti Terv nem módosul, tehát az országos és megyei jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatokat a településszerkezeti terv nem változtatja meg.

A Békés Megyei Területrendezési Terv (BMTrT) Mezőkovácsháza város területét érintő elemeinek felsorolása, bemutatása:



BMTrT 1. melléklet: Békés megye szerkezeti terve

Térségi terület-felhasználási kategóriák Mezőkovácsháza közigazgatási területén:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség

- sajátos területfelhasználási térség
- települési térség

Övezeti besorolások Mezőkovácsháza közigazgatási területén:

- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- ökológiai hálózat folyosójának övezete
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete
- gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete
- kiemelt turisztikai terület övezete

- A tervezéssel érintett mindkét terület a **települési térségbe** tartozik.
A tervezett módosítások nincsenek hatással az érintettségre.

- Mindkét tervezési terület az **ásványi nyersanyagvagyon övezete** területén található.



BMTTrT 4/10. melléklet: ásványi nyersanyagvagyon övezete

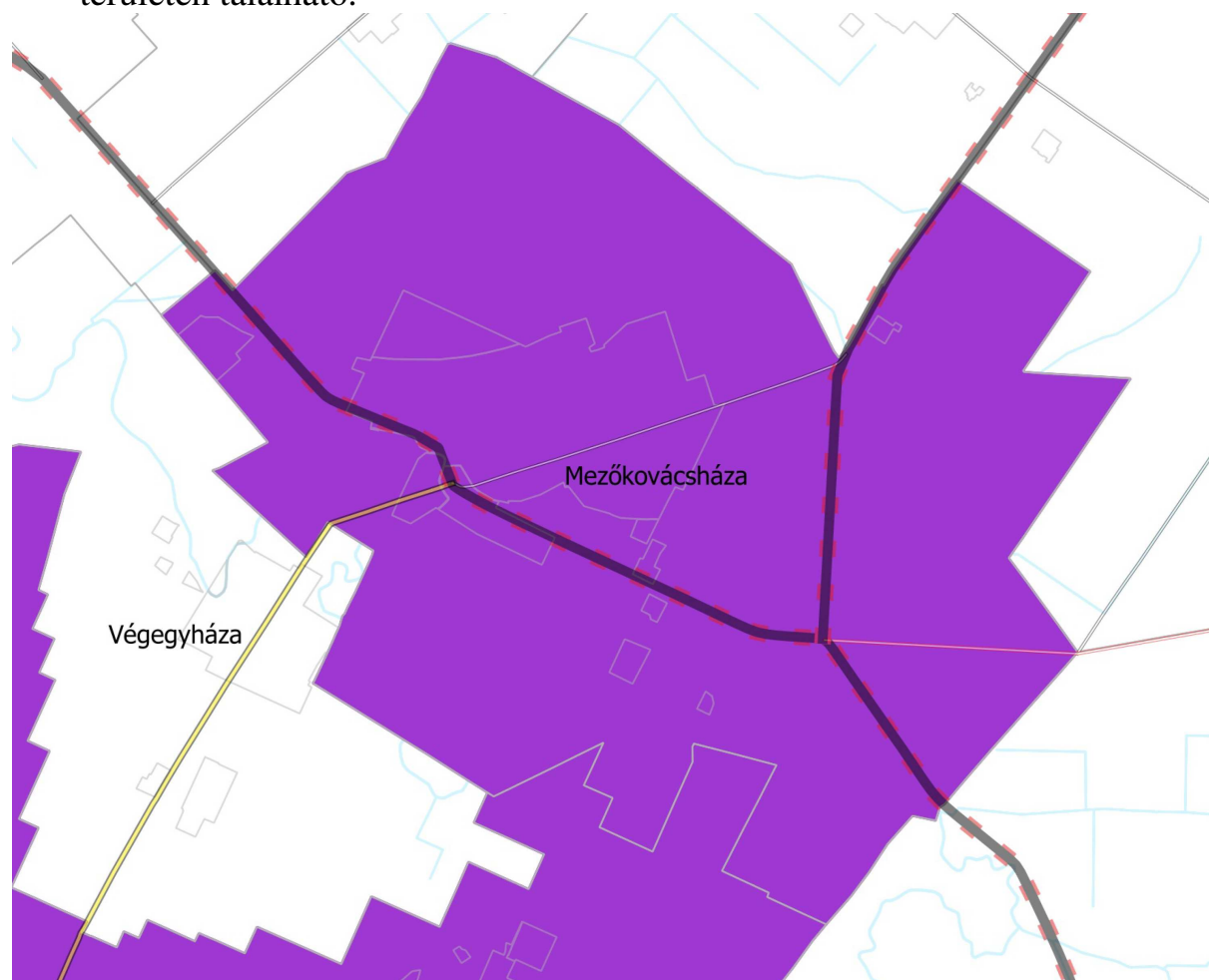
A 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 8.§ szerinti követelmény az ásványi nyersanyagvagyon övezetére:

(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Követelmény teljesítése: A tervezett módosítások nincsenek hatással az érintettségre.

- Mindkét tervezési terület a *gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete* területén található.



BMTrT 4/13. melléklet: gazdaságfejlesztési és innovációsterület övezete

A BMTrT 4.§ előírásai a gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezetére:

(1) A 3. § (3) bekezdés d) pontja da) alpontja szerinti gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezetébe sorolt település települési önkormányzata a településrendezési eszközeiben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a

továbbiakban: OTÉK) meghatározott kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egység építési használatának megengedett határértékeinél megengedőbb követelményeket állapíthat meg, a (2)–(4) bekezdés rendelkezései szerint.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb érték kizárólag az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségére, valamint a legkisebb zöldfelületre vonatkozhat, amely megengedőbb érték a megengedett legnagyobb beépítettség esetében 10%-nál, a legkisebb zöldfelület esetében 5%-nál nem lehet nagyobb az OTÉK szerinti, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt értékhez képest.

(3) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb követelmények olyan területek esetében állapíthatók meg, amelyek megfelelnek az a) vagy a b) pont szerinti feltételeknek.

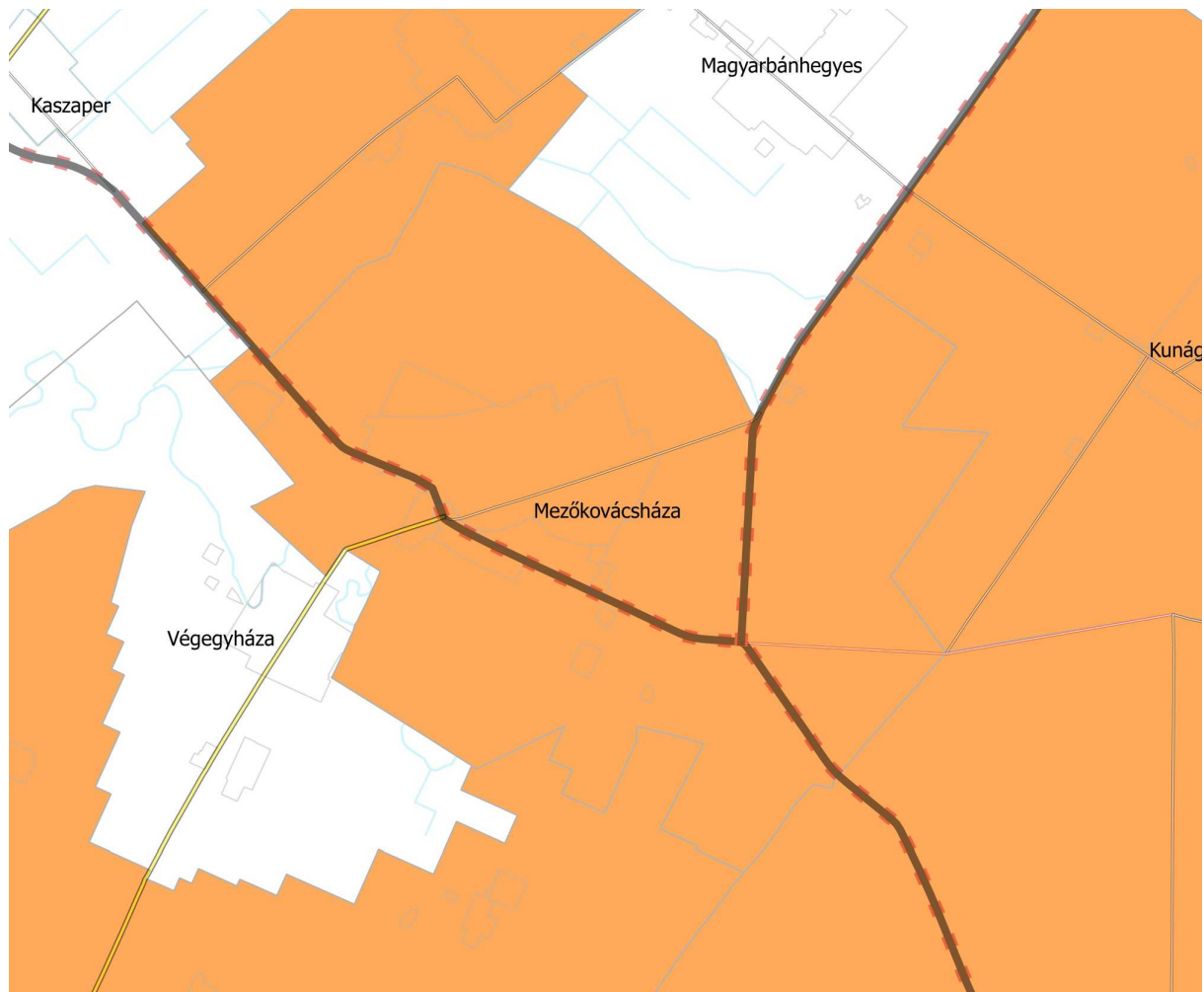
a) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerinti, a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területek.

b) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti, a (4) bekezdés rendelkezéseinek megfelelő, barnamezős területek.

(4) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb követelmények a (3) bekezdés b) pontja szerinti esetben kizárólag akkor állapíthatók meg, ha a település barnamezős területeinek Étv. szerinti lehatárolása a településrendezési eszközökben megtörtént, és a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségei meghatározásra kerültek a településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában, összhangban az Étv. rendelkezéseivel.

Követelmény teljesítése: A tervezett módosítások nincsenek hatással az érintettségre.

- Mindkét tervezési terület a *kiemelt turisztikai terület övezete* területén található.



BMTTrT 4/14. melléklet: kiemelt turisztikai terület övezete

A BMTTrT 5.§ előírásai a kiemelt turisztikai terület övezetére :

(1) A 3. § (3) bekezdés d) pontja db) alpontja szerinti kiemelt turisztikai terület övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítésének során, ezen dokumentumok tartalmi követelményeiről rendelkező magasabb szintű jogszabályok szabta kereteken belül

a) fokozottan figyelembe kell venni a turisztika fejlesztésének térségi szempontjait,

b) a település és térsége adottságaira tekintettel vizsgálni szükséges:

ba) a településnek a megye turisztikai kínálatában betöltött szerepe erősítésének,

bb) a település turisztikai célú látogathatósága javításának, a látogatószám növelésének,

bd) a település turisztikai kínálata fejlesztésének, bővítésének lehetőségeit.

(2) Törekedni kell a terület igénybevétellel járó turisztikai fejlesztések településrendezési feltételeinek települési és térségi szinten összehangolt megteremtésére.

(3) A településrendezési eszközökben a turisztikai rendeltetésű infrastruktúra hálózatok, illetve azok egyes elemei folytonossága megteremtésének a feltételeit, különösen a turisztikai célú kerékpárutak és a kijelölt túraútvonalak esetében, településen belül és a településhatáron biztosítani kell.

Követelmény teljesítése: A tervezett módosítások nincsenek hatással az érintettségre.

Nyilatkozat magasabb szintű Területrendezési Terveknek való megfelelésről

Szikra Zoltán (vezető településrendező, TT 16-0030), mint Mezőkovácsháza Város Településrendezési Eszköz módosítás tervezője a fent leírtak alapján nyilatkozom, hogy az általam készített településszerkezeti eszköz módosítás az 1996. évi XXI. Törvény alapján figyelembe veszi a magasabb rendű terveket.

Az előzőekben leírtak alapján, mint tervező nyilatkozom, hogy Mezőkovácsháza Város Településszerkezeti Eszköz módosítása megfelel a település közigazgatási területére vonatkozó Országos Területrendezési és a Békés Megyei Területrendezési Tervek előírásainak.

Karcag, 2022. április hó

Szikra Zoltán
vezető településrendező tervező
TT 16-0030

g) Örökségvédelmi hatástanulmány:

A tervezett TRE módosítás nincs hatással a településen meglévő műemléki együttesekre, műemlékekre, helyi védett építészeti és természeti értékekre. A módosítás nem érint konkrét régészeti lelőhelyet.

A hrsz: 2401/4, 2401/5 és 2401/1 telkek és a rajtuk lévő épületek:

- nem állnak országos védelem alatt
- nem található rajtuk Nemzeti Emlékhely
- nincs területükön régészeti lelőhely
- nincsenek műemléki környezetben
- nincsenek történelmi táj területen, nincs rajtuk történelmi kert, temető, temetkezési emlékhely
- világörökségi vagy világörökségi várományos területre

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 26/2018.(XII.18.) sz. önkormányzati rendelete nem tartalmaz előírásokat a 1798 hrsz.; 1797 hrsz.; 2401/1 hrsz.; 2401/5 hrsz.; 2401/4 hrsz. és 1668/13 hrsz. telkekre, illetve a telteken álló épületekre vonatkozóan, nem állnak helyi védelem alatt.

Összegezve:

A többször módosított Mezőkovácsháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 46/2004.(XII.31.) önkormányzati rendelettel elfogadott Mezőkovácsháza Város TRE részét képező Örökségvédelmi Hatástanulmányban foglaltak továbbra is érvényben maradnak. Jelen módosítás nem indokolja a részletes vizsgálat megismétlését.

Nyilatkozat:

Szikra Zoltán, a város Településrendezési Eszközeinek módosításának felelős tervezője kijelentem, hogy a Településrendezési Eszközök, így a hozzá tartozó örökségvédelmi munkarész készítésére jogosult vagyok.

Karcag, 2022. április hó



Szikra Zoltán
Vezető településrendező tervező
TT 16-0030