

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MARTFÚ VÁROS

KÜLTERÜLET 05/15 HRSZ-Ú

ÉS

KÜLTERÜLET 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20,
09/21, 09/22 09/23, 09/24, 09/25 HRSZ – Ú

TERVEZÉSI TERÜLETEKRE



Tervező:

Honti Gyula városi főépítész
Kiszelovics Ildikó v. településtervező

Szolnok, 2023. szeptember hó

Aláírólap

**Martfű város, külterületi 05/15 hrsz-ú
és
külterület 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20,
09/21, 09/22 09/23, 09/24, 09/25 hrsz-ú tervezési terület
telepítési tanulmányterv készítéséhez**

Városi főépítész:

Honti Gyula sk.

Vezető településrendező tervező:



Kiszelovics Ildikó
településmérnök, városépítési, városgazdasági
szakmérnök
TT/1 16-0238

TARTALOMJEGYZÉK

Martfű város, külterületi 05/15 hrsz-ú és külterület 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22 09/23, 09/24, 09/25 hrsz-ú tervezési terület telepítési tanulmányterv készítéséhez

314/2012. Kormányrendelet 15. § és a 7. sz. melléklet szerint

1. Bevezetés
2. Az érintett területek rövid bemutatása
3. A tervezéssel érintett területek és környezetének vizsgálati bemutatása
4. A beépítési terv
5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
6. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozásra
7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló
10. Összefoglalás: a beruházás megvalósításának hatásai
11. A településrendezési eszköz módosítása a tervezési területekre vonatkozóan bemutatása

1. Bevezetés

A telepítési tanulmányterv készítését a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Kormányrendelet 15. § (1) bekezdése és a Jász – Nagykun – Szolnok Megyei Területrendezési tervről szóló 3/2020 (V.13.) Közgyűlési rendelet 6. § (5) és (8) bekezdései írják elő.

Martfű város a hatályos Megyei Területrendezési terv szerint a térszervező városok övezetében tartozik. Az övezeti előírás tartalmazza, hogy ha a település 2,00 hektárnál nagyobb új beépítésre szánt területet jelöl ki, akkor telepítési tanulmányterv készítése kötelező erre a területre.

Martfű város közigazgatási területének külterületén két ipari fejlesztési terület került kijelölésre.

Az egyik a 442. sz főközlekedési úttól északra a Rákócziújfalual szomszédos közigazgatási határ melletti 05/15 hrsz-ú terület, a másik a Kengyel felé vezető út mellett a növényolajgyártól északra lévő 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22, 09/23, 09/24, 09/25 hrsz-ú területek.

A Telepítési tanulmányterv bemutatja a fejleszteni kívánt területet. A telepítési tanulmányterv része a beépítési javaslat, mely rögzíti a megvalósítandó fejlesztést, annak funkciót, paramétereit olyan mélységben, mely a terület kijelölésének alapja. A telepítési tanulmányterv a településrendezési terv különálló alátámasztó munkarésze.

A beépítési terv alapjául a település hivatalos alaptérképe szolgált digitális formában. A beépítési javaslatot Honti Gyula városi főépítész készítette.

A telepítési tanulmányterv keretében elkészült a beépítési javaslat, valamint megfogalmazásra kerültek a területre a jelen tanulmányterv alapján a szabályozási előírások, szabályozási elemek, valamint a településszerkezeti tervlap és szabályozási tervlap javaslata.

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei:

- Településszerkezeti terv: Martfű Város Képviselő – testületének 14/2006. (IV.27.) Képviselő – testületi határozata
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv: Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 7/2006. (IV.27.) Önkormányzati rendelet

Településképi rendelet:

- Martfű Város Önkormányzata Képviselő – testületének Martfű Város településképi védelméről szóló 3/2018. (II.23.) Önkormányzati rendelete

Fejlesztői (önkormányzati) célkitűzés:

Martfű Város Önkormányzat az ipari hagyományokkal és jelentős iparterületekkel rendelkező város számára újabb lehetőséget kíván teremteni ipari, gazdasági fejlesztés megvalósításához. A korábbi, jelenleg hatályos településrendezési tervben jelentős nagyságú iparterületek voltak kijelölve, egyrészt a növényolajgyártól északra, valamint délre a gyár és a 442. sz. főút között, valamint a belterületől délre lévő ipari park folytatásaként. Ezen kijelölt iparterületeket azonban vissza kellett minősíteni, és helyettük olyan területeken kijelölni az ipari fejlesztést, melyek közlekedési infrastruktúrával ellátottak, a termőföld nem kiváló minőségű és megvalósításuk reálisan belátható időn belül prognosztizálható.

A korábban kijelölt területek visszaminősítésére egyrészt azok jó termőföldi besorolása, másrészt a déli iparterületnél a természetvédelmi indokok, a 442. sz főút és a növényolajgyár között régészeti területek és a Tisza közelsége, valamint jelentős területi nagyságuk miatt került sor.

Martfű Város önkormányzata a településrendezési eszköz készítésének időszakában, a településfejlesztési koncepció jóváhagyása után a 37/2022 (II.24.) Képviselő – testületi határozatában döntött arról, hogy új beépítésre szánt területeket jelöl ki olyan fejlesztési célra, mely célra a város tartalék, be nem épített területekkel nem rendelkezik.

Martfűi Polgármesteri Hivatal	
Dátum: 2022. MÁRC. 03.	Elszám: 674
Szám: 4/1174-7/2022	
Előadó: Tejv. F.	Melléklet:

KIVONAT

Készült Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. február 24. napján megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

**Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének
37/2022.(II.24.) határozata**

Martfű város készülő új településrendezési tervében, az új beépítésre szánt területek kijelöléséről

Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Martfű város készülő településrendezési tervében az új beépítésre szánt területek kijelöléséről szóló előterjesztést és Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján az alábbi döntést hozza.

1. A Képviselő-testület Martfű település beépítésre szánt területét növeli, az alábbi táblázatban szereplő területek kijelölésével és a táblázatban megjelölt új terület felhasználási cél (Gip, Gksz, Úh) változásának megjelölésével, tekintettel arra, hogy a településen az alábbi táblázatban létrejövő új terület felhasználási célra (Gip, Gksz, Úh) a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Ssz	Terület felhasználási cél változás	Helyrajzi szám	terület (m ²)
1.	Ipari, gazdasági terület kijelölése (volt Sörgyártól észak-nyugatra eső terület) Má-ból létrejön a Gip övezet	05/15, 05/16, 05/17, 05/18	170 269
2.	Ipari, gazdasági terület kijelölése (Bunge melletti terület) Má-ból létrejön a Gip övezet	09/23, 09/24, 09/25, 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22	270 251
3.	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület kijelölése (transzformátor állomás) Má-ból létrejön a Gksz	032, 031	13 229
4.	Tervezett hétvégi házas üdülőterület (Zsófia) Mk-ból létrejön az Úh övezet	összes hrsz	222 708
5.	Tervezett ker. szolg. gazdasági terület (vasút melletti terület) Kök-ből létrejön a Gksz övezet	343/11	4775

2. Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2022. (I. 27.) számú határozata hatályát veszti.

Erről értesülnek:

1. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal
2. Valamennyi képviselő helyben
3. Pénzügyi és Adóügyi Iroda
4. Kiszelovics és Társa Kft.
5. Honti Gyula megbízott főépítész
6. Műszaki Iroda
7. Irattár

k.m.f.

Dr. Papp Antal sk.
polgármester

Szász Éva sk.
jegyző

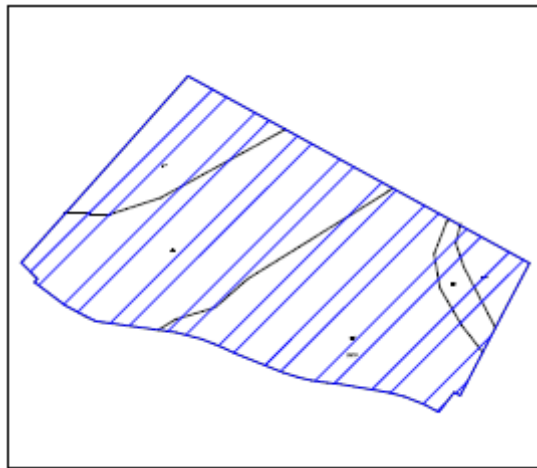
Kiadmány hitelül:
Martfű, 2022. február 25.

Körmendi Andrásné
titkársági ügyintéző





A tervezéssel érintett terület műholdas felvétele (www.googlemaps.com)



A tervezéssel érintett terület földhivatali térképe, kék sraffozással a tervezési terület

A tervezéssel érintett terület a külterületi 05/15 hrsz-ú terület, melytől északra, északkeletre általános mezőgazdasági terület, a természetben szántó terület, sz2, sz3, sz4 minőségi osztállyal található. A Rákócziújfalu felé eső telekhatárnál Rákócziújfalu közigazgatási területén mezőgazdasági dűlőút, azon túl pedig általános mezőgazdasági terület (szántó) található. A tervezéssel érintett területtől délre, délkeletre a 05/16 és 06/18 hrsz-ú terület található, ezen területeknél vezet a meglévő kerékpárút Rákócziújfalu irányában, valamint attól délre a 442. sz. (Szolnok- Kunszentmárton) főközlekedési út. a 442. sz főközlekedési út felé 05/17 hrsz-út (útcsatlakozás) azon túl keleti irányba meglévő csatorna, valamint a külterületi ipari, gazdasági terület található. A terület tervezési szempontból síknak tekinthető.

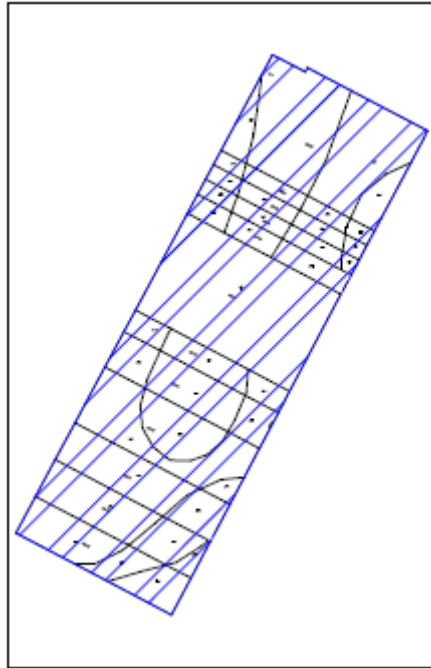
2. számú tervezéssel érintett terület

A 4629. jelű (Törökszentmiklós – Martfű) országos mellékút mellett az úttól nyugatra lévő, Rákócziújfalu közigazgatási határa, valamint a növényolajgyár, és általános mezőgazdasági terület által közrezárt területen a 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22 09/23, 09/24, 09/25 hrsz-ú általános mezőgazdasági területen kijelölt egyéb ipari gazdasági terület fejlesztés.

A tervezési terület lehatárolása:



A tervezéssel érintett terület műholdas felvétele (www.googlemaps.com)



A tervezéssel érintett terület földhivatalitérképe, kék sraffozással a tervezéssel érintett terület

A tervezéssel érintett terület a külterületi 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22, 09/23, 09/24, 09/25 hrsz-ú terület. A 4629. jelű (Törökszentmiklós – Martfű) országos mellékút mellett az úttól nyugatra lévő terület. A területtől északra Rákócziújfalu közigazgatási határa, azon túl mezőgazdasági, gyümölcsös terület található. A területtől keletre a 4629. jelű út, azon túl pedig Kengyel közigazgatási területe. A területtől délre ipari, gazdasági terület (a növényolajgyár területe), nyugatra pedig általános mezőgazdasági terület a természetben szántó terület, sz2, sz3, sz4 minőségi osztállyal található.

A terület tervezési szempontból síknak tekinthető.

A tervezési terület területfelhasználási vizsgálata

1. számú tervezéssel érintett terület

A tervezéssel érintett terület jelenleg szántó művelési ágú, a vizsgálati időpontban a terület felszántott állapotú. A hatályos településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági terület.

A tervezési területen belül fa, facsoport nem található, valamint épület, építmény nincs a tervezéssel érintett területen.

Az úttal csatlakozó telekhatár mentén keskeny sávban füves, bokros terület, a keleti telekhatár mellett csatorna található, a tervezési terület mellett földdepónia van a vizsgálat időpontjában.



Fotók: saját felvétel 2022. október 13.

2. számú tervezéssel érintett terület

A tervezéssel érintett terület jelenleg szántó művelési ágú, a vizsgálati időpontban a terület részben felszántott, részben vetéssel borított állapotú. A hatályos településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági terület.

A tervezési területen belül fa, facsoport nem található, valamint épület, építmény nincs a tervezéssel érintett területen.

A tervezéssel érintett területen keresztülhaladó nagyfeszültségű elektromos hálózat és a nagynyomású gázvezeték, valamint ezen vezetékek védősávja a tervezés során figyelembe vételre került.

Az úttal csatlakozó telekhatár mentén keskeny sávban füves, bokros, cserjés terület található a vizsgálat időpontjában.



Fotók: saját felvétel 2022. október 13.

3. A tervezéssel érintett területek és környezetének vizsgálati bemutatása

1. számú tervezéssel érintett terület

A tervezéssel érintett 1. számú terület Martfű külterületének nyugati részén, közvetlenül Rákócziújfaluval határos közigazgatási terület mellett található, a belterületi határral közvetlen kapcsolata nincs, lakóépület a tervezési területtől térben távol található, így arra a tervezett ipari, gazdasági területnek nincs hatása.

A tervezéssel érintett terület környezetében általános mezőgazdasági területek, meglévő ipari, gazdasági terület, közlekedési területek és vízgazdálkodási területek vannak. A szomszédos általános mezőgazdasági területre és ipari, gazdasági területre nézve a tervezéssel érintett területnek és megvalósuló ipari, gazdasági területnek negatív hatása nincs, tekintettel arra, hogy ezen területen is hasonló tevékenységűek és funkciójukban a tervezett létesítményekhez hasonló épületek, építmények vannak. A meglévő, a tervezési területhez közeli ipari, gazdasági terület az egykori sörgyár területe, mely területen jelenleg tárolási, raktározási tevékenység van, így a kijelölt ipari, gazdasági területre nézve negatív hatással nincs, a jelenleg a meglévő telepen folyó tevékenységre korlátozó hatással nem lesz.

A szomszédos általános mezőgazdasági terület a településrendezési terv szerint általános mezőgazdasági szántó terület, mely a természetben is szántó terület, és a kijelölt fejlesztési területen belüli erdőterületek és erdősávok megakadályozzák az esetleges negatív hatást.

A törvényi kötelezettségek teljesítése miatt Rákócziújfaluval szomszédos telekhatár mentén védelmi célú erdőterület kerül kijelölésre, mely egyrészt megakadályozza a települések összenövését, másrészt a biológiai aktivitásérték szintentartás egy részét is pótolja és optikailag elválasztja a különböző területhasználatokat.

A tervezési területtől délre meglévő kerékpárút található, melynek elválasztását elősegíti a fejlesztési területen belüli fasor.

A terület megközelítése a 442. sz főközlekedési út meglévő csomópontjáról történhet.

A tervezett ipari, gazdasági terület gépjármű forgalma nem terheli olyan mértékben a meglévő utat, hogy annak szélességét, átbocsájtó képességét növelni kellene.

A tervezési terület egy része a tájképvédelmi terület övezetébe sorolt, ezért javasolt a 442. sz főközlekedési út mellett zöldsáv kialakítása, fasorral a 442. sz út és amellet haladó kerékpárút felé, valamint a tájbaillesztés érdekében a tájképvédelmi terület övezetében kisebb épületmagasság javasolt.

A tervezési területtől délre, attól távolabb, a 442. sz főúttól délre a Tisza és annak árterülete található. Ez a terület az ökológiai folyosó hálózatának övezete, a Közép – Tisza kiemelt jelentőségű természetvédelmi terület valamint a Közép – Tisza különleges madárvédelmi terület része, azonban a védett területek a tervezéssel érintett területet nem érintik, attól térben távolabb vannak.

2.számú tervezéssel érintett terület

A tervezéssel érintett 2. számú terület Martfű külterületének észak-nyugati részén, közvetlenül Rákócziújfaluval határos közigazgatási terület mellett található, valamint a 4629. jelű úton túl pedig Kengyel közigazgatási területe található. A tervezéssel érintett

területnek a belterületi határral közvetlen kapcsolata nincs, lakóépület a tervezési területtől térben távol található, így arra a tervezett ipari, gazdasági területnek nincs hatása.

A tervezéssel érintett terület környezetében általános mezőgazdasági területek, meglévő ipari, gazdasági terület (növényolajgyár), közlekedési területek vannak. A szomszédos általános mezőgazdasági területre és ipari, gazdasági területre nézve a tervezéssel érintett területnek és megvalósuló ipari, gazdasági területnek negatív hatása nincs, tekintettel arra, hogy ezen területen is hasonló tevékenységűek és funkciójukban a tervezett létesítményekhez hasonló épületek, építmények vannak. A meglévő, a tervezési területhez közeli ipari, gazdasági terület a Bunge gyártelep (növényolajgyár) területe, mely területen jelenleg a napraforgóolaj előállításának teljes gyártási folyamat, a késztermék és alapanyag raktározási tevékenysége történik. A meglévő iparterületen belüli termelő építményektől a kijelölt ipari, gazdasági terület térben távolabb található, így arra nézve negatív hatással nincs, a jelenleg a meglévő telepen folyó tevékenységre korlátozó hatással nem lesz.

A szomszédos általános mezőgazdasági terület a településrendezési terv szerint általános mezőgazdasági szántó terület, mely a természetben is szántó terület, és a kijelölt fejlesztési területen belüli erdőterületek és erdősávok megakadályozzák az esetleges negatív hatást.

A törvényi kötelezettségek teljesítése miatt a Rákócziújfaluval szomszédos telekhatár mentén védelmi célú erdőterület kerül kijelölésre, mely egyrészt megakadályozza a települések összenövését, másrészt a biológiai aktivitásérték szintentartás egy részét is pótolja és optikailag elválasztja a különböző területhasználatokat.

A tervezési területtől keletre lévő közlekedési terület (országos mellékút) elválasztását elősegíti a meglévő cserjés területen túl a fejlesztési területen belüli fasor.

A terület megközelítése a 4629. jelű országos mellékút tervezett csomópontjáról történhet. A megközelítés egy kijelölt csomópont által javasolt.

A tervezett ipari, gazdasági terület gépjármű forgalma nem terheli olyan mértékben a meglévő utat, hogy annak szélességét, átbocsájtó képességét növelni kellene.

A tervezéssel érintett területekre vonatkozó területrendezési tervek bemutatása

A magasabbrendű területrendezési tervek a következők: **2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről, Jász – Nagykun – Szolnok Megyei Közgyűlés 3 / 2020 (V.13.) számú rendeletével jóváhagyott, és hatályos Jász – Nagykun – Szolnok Megye Területrendezési Terve (MTrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet.**

A Trtv. előírásai a Jász – Nagykun – Szolnok Megyei Közgyűlés 3 / 2020 (V.13.) számú rendeletével jóváhagyott, és hatályos Jász – Nagykun – Szolnok Megye Területrendezési Tervén keresztül érvényesülnek.

- Jász-Nagykun-Szolnok Megye hatályos 2020. évi Területrendezési Terve (MTrT) Martfű város 1., és 2. fejlesztéssel érintett területét az alábbi térségekbe sorolja az 1. sz melléklet alapján:

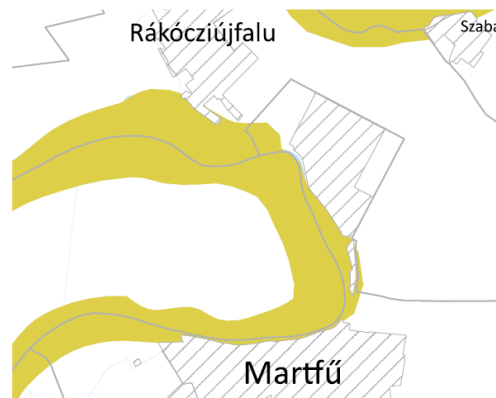
- Mezőgazdasági térség
- Települési térség

kivágot a MTrT 1.sz. mellékletéből

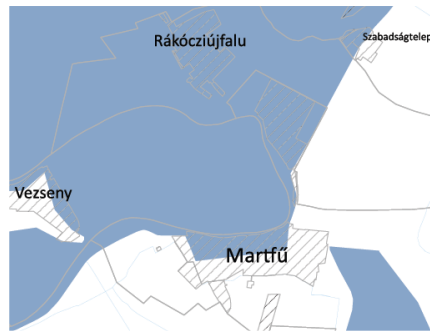


Martfű város 1. és 2. fejlesztéssel érintett területe **az alábbi térségi övezetekbe sorolt a MTrT 1. sz. függeléke alapján:**

3.4. sz. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete (részben érinti az 1. számú fejlesztési területet)



3.6. sz. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



3.9. sz. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyron övezete



3.12. sz. melléklet: Térszervező városok övezete



Összefoglalva tehát fent bemutatott magasabb szintű területrendezési tervek a tervezési területet mezőgazdasági térség és települési térség területfelhasználásba sorolják. A besorolás szerint az 1. számú tervezési terület tájképvédelmi terület övezet részben érinti. A terület nem része a Natura 2000 területnek. A tájképvédelmi övezet területével érintett területen a tájba illesztésről gondoskodni kell.

A vízminőségvédelmi terület övezetében a szennyvizek területről történő kivezetését biztosítani kell.

A térszervező városok övezetében kijelölt 2,0 hektárnál nagyobb új beépítésre szánt terület kijelölése indokolta a telepítési tanulmányterv elkészítését.

Új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata.

1. számú fejlesztéssel érintett terület

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ennek okán a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 12. §-ának vizsgálata szükséges.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. fejezet, Új beépítésre szánt terület kijelöléséről szóló rendelkezésnek való megfelelés vizsgálata

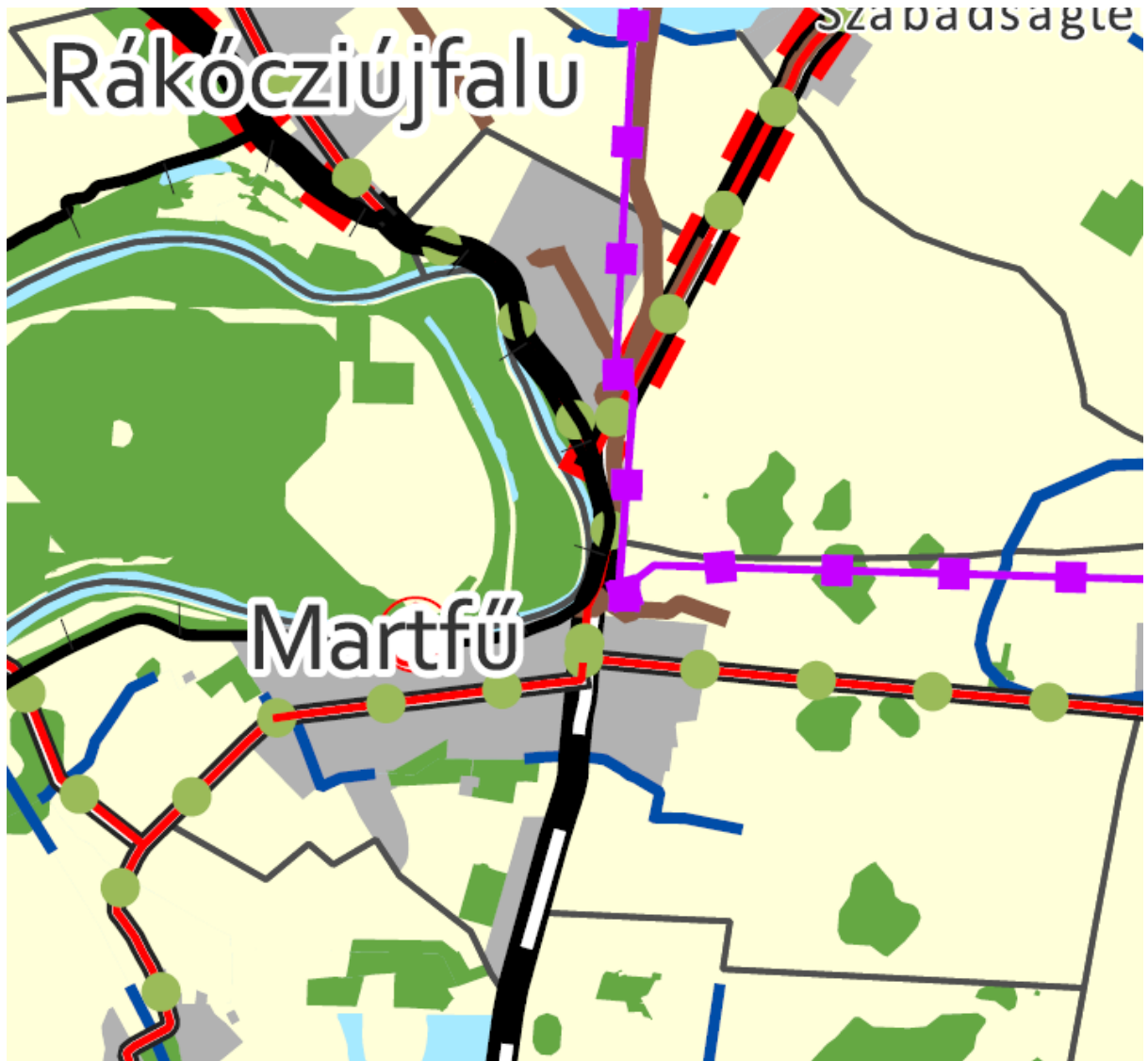
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szempontok vizsgálata:

1. A fenti törvény 12.§ (1) a) pontjának vizsgálata:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez

Az előírás alapján vizsgálni kell, hogy az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez:

Megállapítható, hogy a tervezéssel érintett új beépítésre szánt 05/15 helyrajzszámú terület Jász – Nagykun - Szolnok Megye területrendezési terve, térszerkezeti tervlapja , térségi területfelhasználási kategória alapján, mezőgazdasági térség. A tervezéssel érintett terület közvetlenül csatlakozik beépítésre szánt területhez, mely a települési térség része. A terület nem csatlakozik belterülethez, azonban ez ebben az esetben nem is lenne optimális a lakóterületek védelme érdekében.



2. *b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését*

Megállapítható, hogy az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület elhelyezkedése révén nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. A tervezéssel érintett terület Martfű közigazgatási területének nyugati részén található, és a beépítésre szánt területek összenövését megelőzendő védelmi erdőterület kerül kijelölésre a Rákócziújfalúval határos közigazgatási terület mentén.

3. *c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő, beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.*

Megállapítható, hogy Martfű közigazgatási területén olyan felhagyott barnamezős terület vagy építésre alkalmas beépítetlen földrészlet, mely ipari, gazdasági

terület kijelölésére alkalmas lenne nincs. A beruházás, mivel meglévő ipari, gazdasági terület mellett helyezkedik el, ahhoz közvetlenül csatlakozik, így megállapítható, hogy a rendeltetésnek ez a terület megfelel, ezen a területen a beruházás megvalósítható.

4. *12§ (2) Az (1) c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt*

A település közigazgatási területén olyan meglévő beépítésre szánt terület, mely a jelen új településrendezési eszközben kijelölt beépítésre szánt területhez elhelyezkedése, mérete, gazdaságos megvalósíthatósága révén hasonló lenne nem található. A terület funkciója miatt a belterületen sem található olyan terület, mely erre a célra alkalmas lenne és ugyanakkor a lakófunkció védelme is figyelembe van véve.

5. *(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni*

A biológiai aktivitásérték szintentartásának biztosítása érdekében az újonnan beépítésre szánt terület mellett azzal közvetlen kapcsolatban véderdő kerül kijelölésre a Rákócziújfaluval szomszédos telekhatár mentén. A véderdő a településszerkezeti és szabályozási terven is kijelölésre kerül, valamint a helyi építési szabályzat külön előírásban is rögzíti.

Leírtak alapján megállapítható, hogy az új beépítésre szánt terület csak ezen a területen valósítható meg, és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-ában előírt feltételek alapján.

2. számú fejlesztéssel érintett terület

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ennek okán a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 12. §-ának vizsgálata szükséges.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. fejezet, Új beépítésre szánt terület kijelöléséről szóló rendelkezésnek való megfelelés vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szempontok vizsgálata:

6. A fenti törvény 12.§ (1) a) pontjának vizsgálata:

b) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez

Az előírás alapján vizsgálni kell, hogy az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez:

Megállapítható, hogy a tervezéssel érintett új beépítésre szánt 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22, 09/23, 09/24, 09/25 hrsz- ú helyrajzszámú terület Jász – Nagykun - Szolnok Megye területrendezési terve, térszerkezeti tervlapja , térségi területfelhasználási kategória alapján, részben települési, részben mezőgazdasági térség. A tervezéssel érintett terület közvetlenül csatlakozik beépítésre szánt területhez, mely a települési térség része. A terület nem csatlakozik belterülethez, azonban ez ebben az esetben nem is lenne optimális a lakóterületek védelme érdekében.



7. *b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését*

Megállapítható, hogy az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület elhelyezkedése révén nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. A tervezéssel érintett terület Martfű közigazgatási területének északi részén található, és a beépítésre szánt területek összenövését megelőzendő védelmi erdőterület kerül kijelölésre a Rákócziújfaluval határos közigazgatási terület mentén.

8. *c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő, beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.*

Megállapítható, hogy Martfű közigazgatási területén olyan felhagyott barnamezős terület vagy építésre alkalmas beépítetlen földrészlet, mely ipari, gazdasági terület kijelölésére alkalmas lenne nincs. A beruházás, mivel meglévő ipari, gazdasági terület mellett helyezkedik el, ahhoz közvetlenül csatlakozik, így megállapítható, hogy a rendeltetésnek ez a terület megfelel, ezen a területen a beruházás megvalósítható.

9. *12§ (2) Az (1) c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt*

A település közigazgatási területén olyan meglévő beépítésre szánt terület, mely a jelen új településrendezési eszközben kijelölt beépítésre szánt területhez elhelyezkedése, mérete, gazdaságos megvalósíthatósága révén hasonló lenne nem található. A terület funkciója miatt a belterületen sem található olyan terület, mely erre a célra alkalmas lenne és ugyanakkor a lakófunkció védelme is figyelembe van véve.

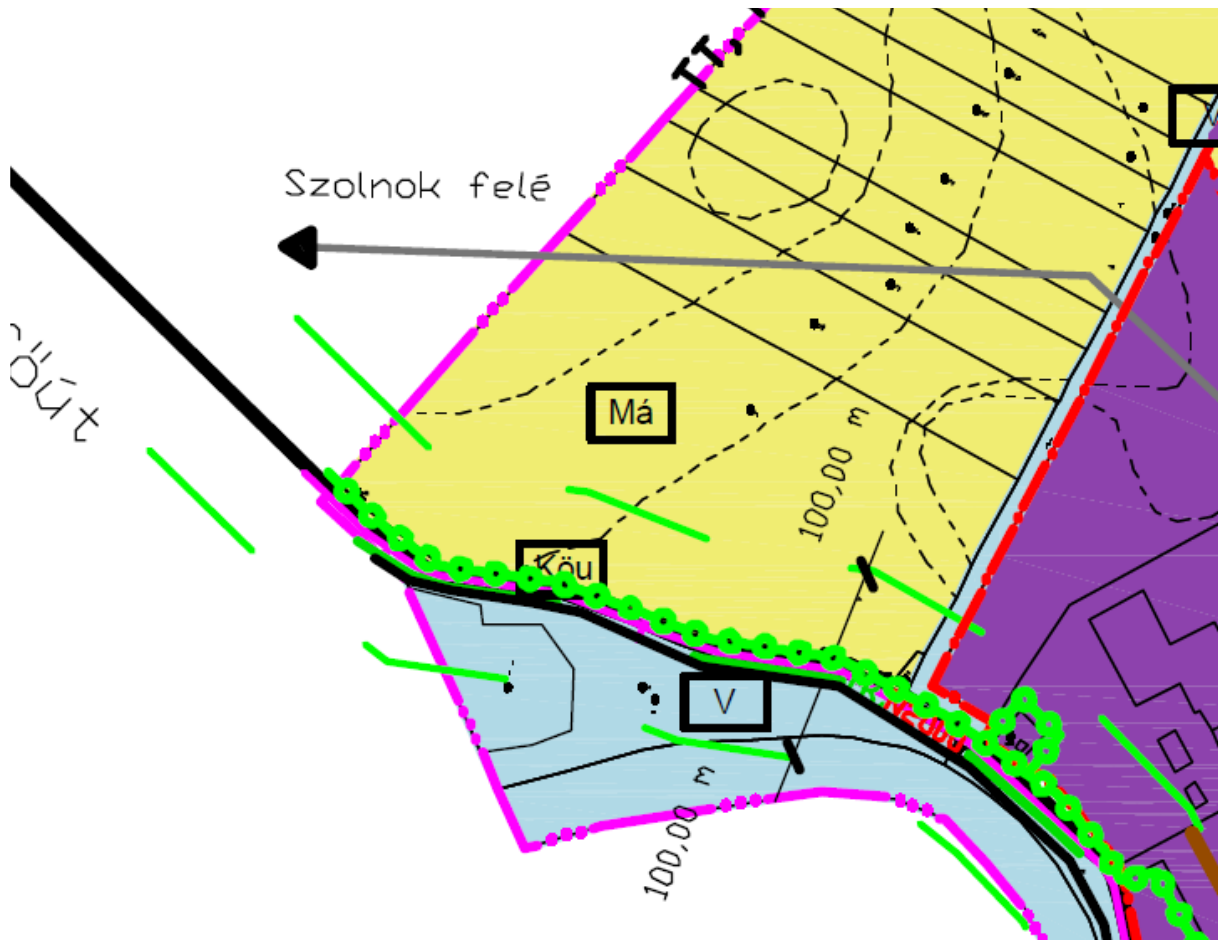
10. *(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni*

A biológiai aktivitásérték szintentartásának biztosítása érdekében az újonnan beépítésre szánt terület mellett azzal közvetlen kapcsolatban véderdő kerül kijelölésre a Rákócziújfaluval szomszédos telekhatár mentén. A véderdő a településszerkezeti és szabályozási terven is kijelölésre kerül, valamint a helyi építési szabályzat külön előírásban is rögzíti.

Leírtak alapján megállapítható, hogy az új beépítésre szánt terület csak ezen a területen valósítható meg, és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-ában előírt feltételek alapján.

A tervezési területek és a jelenleg hatályos településrendezési eszközök viszonyának bemutatása

Az 1. számú tervezéssel érintett területre vonatkozóan a jelenleg hatályos településszerkezeti terv bemutatása



Martfű Város Képviselő – testületének 14/2006. (IV.27.) Képviselő – testületi határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv a tervezéssel érintett terület vonatkozásában



A javasolt településszerkezeti terven bemutatva a tervezéssel érintett területet

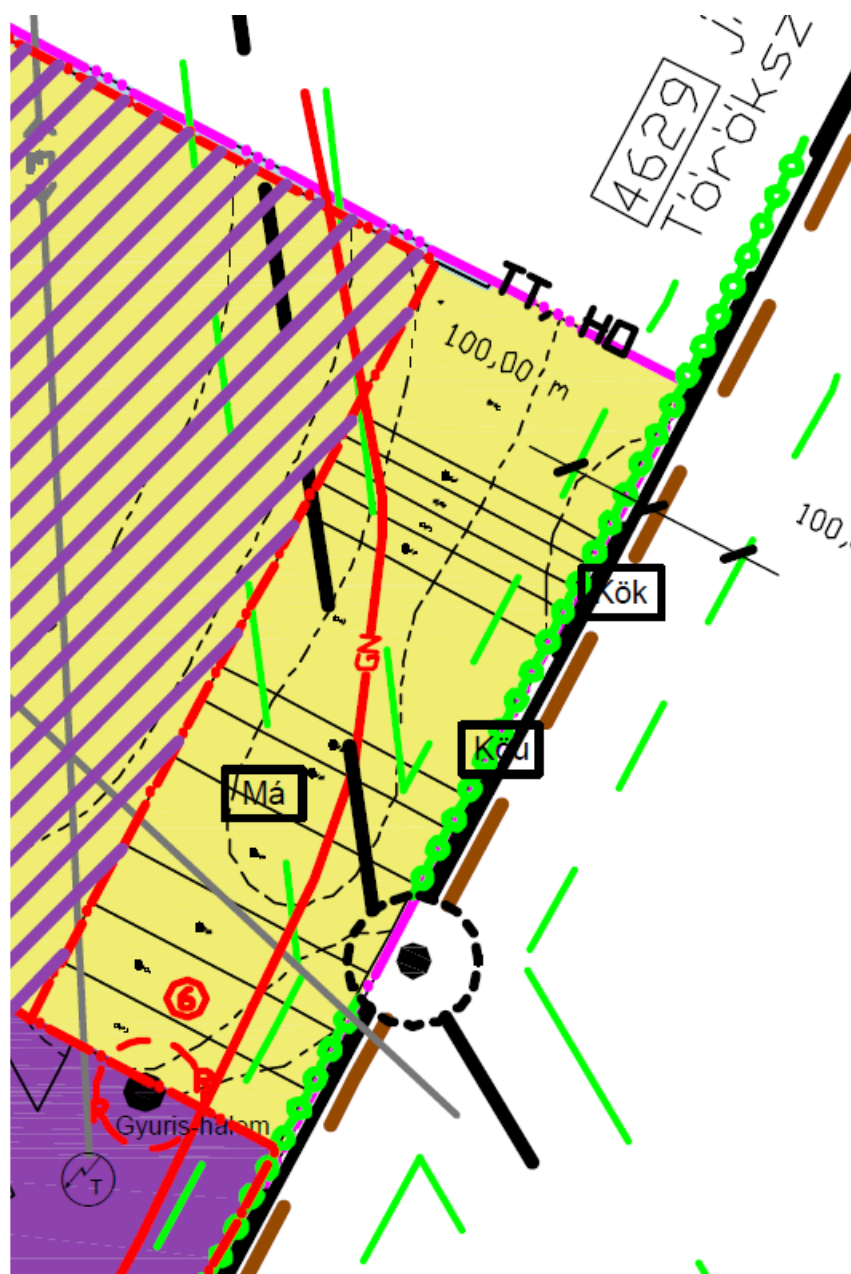
A tervezéssel érintett 05/15 helyrajzszámú terület általános mezőgazdasági területbe sorolt. Az általános mezőgazdasági terület területfelhasználási változással kerül át egyéb, ipari gazdasági területbe.

Településképi rendelet előírásai a tervezéssel érintett terület vonatkozásában:

- Martfű Város Önkormányzata Képviselő – testületének Martfű Város településképének védelméről szóló 3/2018. (II.23.) Önkormányzati rendelete

A tervezéssel érintett terület nem településképi szempontból meghatározó terület, a településképvédelméről szóló rendelet külön előírást a területre nem tartalmaz.

A 2. számú tervezéssel érintett területre vonatkozóan a jelenleg hatályos településszerkezeti terv bemutatása



Martfű Város Képviselő – testületének 14/2006. (IV.27.) Képviselő – testületi határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv a tervezéssel érintett terület vonatkozásában



A javasolt településszerkezeti terven bemutatva a tervezéssel érintett területet

A tervezéssel érintett 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22, 09/23, 09/24, 09/25 hrsz- ú helyrajzszámú terület általános mezőgazdasági területbe sorolt. Az általános mezőgazdasági terület területfelhasználási változással kerül át egyéb, ipari gazdasági területbe.

Településképi rendelet előírásai a tervezéssel érintett terület vonatkozásában:

- Martfű Város Önkormányzata Képviselő – testületének Martfű Város településképének védelméről szóló 3/2018. (II.23.) Önkormányzati rendelete

A tervezéssel érintett terület nem településképi szempontból meghatározó terület, a településképvédelméről szóló rendelet külön előírást a területre nem tartalmaz.

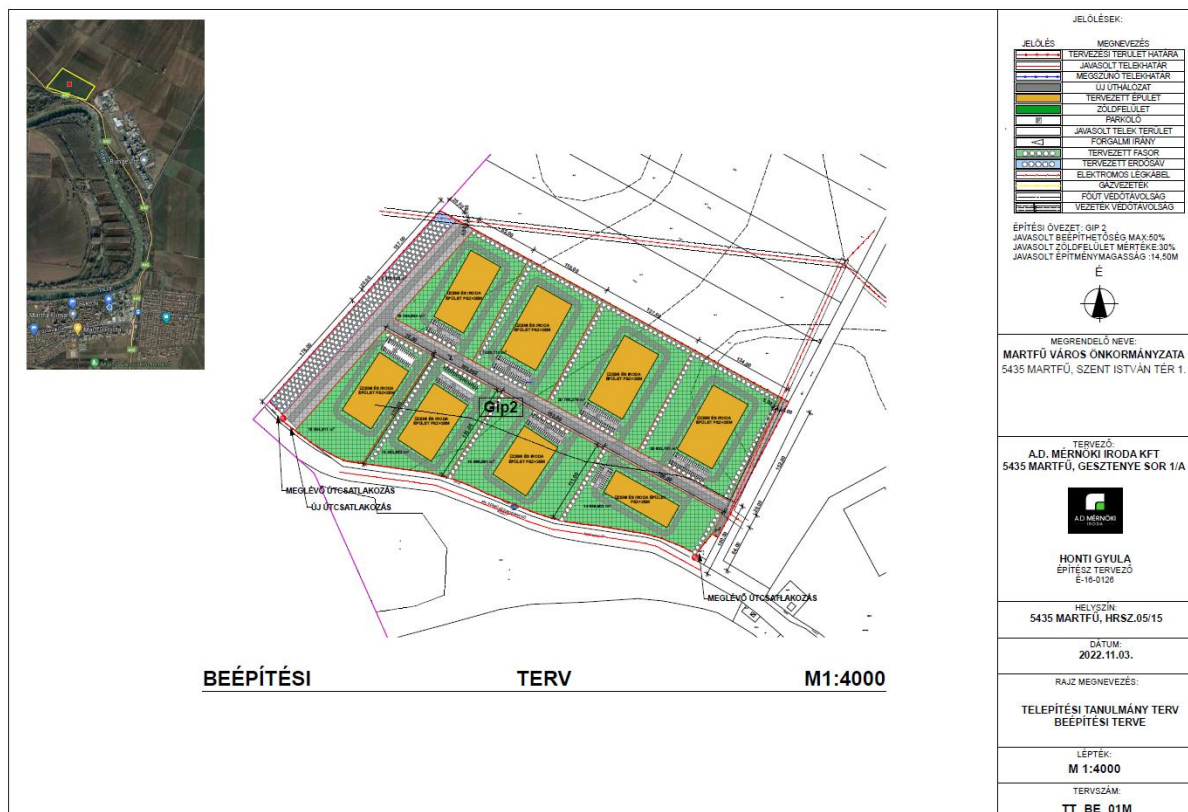
4. A beépítési terv

Készítette: Honti Gyula városi főépítész

Beépítési terv leírása 1. sz tervezési területre vonatkozóan:

A 05/15 helyrajzszámú földrészleten a telepítési tanulmányterv szerint 8 nagyobb földrészlet alakulna ki. A terület megközelítése egy meglévő útsatlakozásról és egy tervezett útsatlakozásról lehetséges. Rákócziújfalú közigazgatási határa felé külön területfelhasználásként 25,00 m szélességben 8443 m² területű védelmi erdőterület kerül kijelölésre. A két útsatlakozás kijelöli a 442. sz főútról bejövő ipartelep utat, mely út az ipartelep középső részén lévő úttal kerül összekötésre. Ez utóbbi útról közelíthetők meg a telephelyek. A 8 db földrészlet 14650m² – 20788m² közötti változó nagyságú telkeket tartalmaz. Az épületek elhelyezésénél figyelembe kell venni a 442. sz főút 100 méteres korlátozó sávját, útkezelői hozzájárulás szükséges. A parkolás a telephelyeken belül kerül kijelölésre, mely jelenti a személyzet parkolóigényét és a teherforgalom parkolását. A tervezett épületek földszint + 2 emeletesek. Az útra merőleges irányú telekhatárok mentén 1-1 fasor kerül ültetésre. a kijelölt parokolók fásítottak. Minden telephelyen belül az épületek körül szervízút kerül kijelölésre, a be nem épített területen pedig zöldterület kerül kialakításra. A teljes iparterület kerítéssel körbekerített, a közforgalom elől elzárt terület.

1. számú tervezéssel érintett terület



A beépítési tervet Honti Gyula városi főépítész készítette



A beépítési tervet Honti Gyula városi főépítész készítette

2. számú tervezéssel érintett terület

Beépítési terv leírása 2. sz. tervezési területre vonatkozóan:

A 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22, 09/23, 09/24, 09/25 helyrajziszámú földrészleteken a telepítési tanulmányterv szerint 11 nagyobb földrészleten telephely alakulna ki, míg 1 földrészleten, mely a meglévő nagyfeszültségű elektromos légkábelek alatt található kondicionáló zöldfelület kerül kialakításra. A terület megközelítése egy tervezett útsatlakozásról a Kengyel felé vezető országos mellékútról lehetséges. Rákócziújfalu közigazgatási határa felé külön területfelhasználásként 55,00 m szélességben 15 428 m² területű védelmi erdőterület kerül kijelölésre. Az útsatlakozás kijelöli a 4629 jelű országos mellékútról bejövő ipartelepi utat, mely út telepen belül körforgalmi csomóponttal az ipartelep középső részén lévő úttal kerül összekötésre. Ez utóbbi útról közelíthetők meg a telephelyek. A 11 db földrészlet 17 358m² – 19 866m² közötti változó nagyságú telkeket tartalmaz. Az épületek elhelyezésénél figyelembe kell venni a 4629 jelű országos mellékút főúttá fejlesztése utáni 100 méteres védőtávolságot, mely területen közútkezelői hozzájárulás szükséges. Továbbá figyelembe kell venni a területen keresztülhaladó nagynyomású gázvezetékét és annak 24,00 – 24,00 m. biztonsági sávját (védőövezet), ahol építmény nem helyezhető el. A beépítési terv a nagyfeszültségű hálózatokat és azok biztonsági sávját is figyelembe veszi. A parkolás a telephelyeken belül kerül kijelölésre, mely jelenti a személyzet parkolói igényét és a teherforgalom parkolását. a parkolók kialakítása fásítással együtt történik. A tervezett üzemi épületek földszint + 2 emeletesek. Az útra merőleges irányú telekhatárok mentén 1-1 fasor kerül ültetésre. Minden telephelyen

belül az épületek körül szervízút kerül kijelölésre, a be nem épített területen pedig zöldterület kerül kialakításra. A teljes iparterület kerítéssel körbekerített, a közforgalom elől elzárt terület.



A beépítési tervet Honti Gyula városi főépítész készítette



A beépítési tervet Honti Gyula városi főépítész készítette

5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

1. és 2. számú módosítással érintett terület módosítás során elérendő célok összefoglalása

A módosítás során elérendő cél a tervezéssel érintett 05/15 hrsz-ú terület, és a 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22 09/23, 09/24, 09/25 hrsz-ú jelenleg általános mezőgazdasági területbe sorolt területeknek egyéb, ipari gazdasági területbe sorolása. A módosítás során elérendő cél ipari, gazdasági terület kijelölése, mely lehetőséget ad gazdasági telephelyek letelepedésének, munkahelyteremtő beruházás megvalósításának. A város számára kiemelt cél újabb munkahelyek megteremtése, a foglalkoztatási szerkezet javítása, a településen a munkahely teremtéssel együtt a népességszám növelése, és a gazdasági versenyképesség biztosítása. Martfű fejlesztési céljai közé tartozik a munkahelyek megőrzése és új munkahelyek teremtése, a helyben meglévő gazdasági vállalkozások fejlesztése, új ipari üzemek letelepedésének elősegítése. Az ipari termelés volumenének növelése érdekében egy vonzó, jó infrastrukturális adottságokkal rendelkező ipari környezetben újabb ipari létesítmények létrehozása és munkahelyek teremtése. A város településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában is kiemelt cél a hagyományokkal rendelkező ipari jelleg erősítése. Az integrált településfejlesztési stratégia a városrészi célok között az Északi iparterületre településfejlesztési elvként rögzíti: befektető és vállalkozóbarát környezet megteremtése. Az integrált településfejlesztési stratégia ipari településként definiálja Martfűt:

„A nagy hagyományokkal rendelkező ipari üzemek termelési volumenének növelése, munkahelyteremtő beruházásai támogatása. Fontos az iparterület-fenntartási, fejlesztési/bővítési tervének kivitelezése. Az ipari üzemek korszerű termék előállítását célzó, ahhoz kapcsolódó, kiegészítő termékgyártás létrehozása, amely által tovább stabilizálódik az adott iparág helyzete. A nagyiparra épülő beszállítói kisvállalkozások fejlesztése, újabb vállalkozások letelepedésének segítése. A meglévő ipari park pozícióba hozása, további területbővítése és kiejánlása befektetési célra.

Optimális a magas hozzáadott értéket képviselő technológiai iparágak bevonása, törekedni szükséges a kreatív tudástársadalom feltételeinek megteremtésére Martfűn.

Martfű gazdaságának dinamizálása és diverzifikálása, a jövedelemtermelő képesség javítása érdekében szükséges, hogy a helyi vállalkozások munkahelymegtartó ereje rövid távon megerősödjön, versenyképessége pedig hosszabb távon javuljon. A hosszú távú gazdasági sikerek érdekében javítani szükséges a helyi vállalkozások forrás abszorpciók képességét, melyhez elengedhetetlen a vállalkozói réteg és a helyi döntéshozók között már meglévő együttműködési formák továbbépítése, tartalmi fejlesztése.

A terciér szektor megerősítésével biztosítható a települési gazdaság diverzifikálása.

Szükséges differenciált befektetői kedvezményeket kínáló önkormányzati vállalkozásfejlesztési és befektetés-ösztönzési program kialakítása, az aktuális gazdasági folyamatokhoz igazodni képes, rugalmas rendszer fenntartása. Eredményorientált városmarketing és befektetés-ösztönző tevékenység végzése. „

(forrás: Integrált Településfejlesztési Stratégia)

Az északi iparterület városrészi cél bemutatása:

„A városrész fejlesztésében meghatározó jelentősége az ipartelepítést támogató üzleti infrastruktúrafejlesztésnek van. Tekintve, hogy a városrész a gazdasági funkción kívül nem rendelkezik más funkciókkal, így a fejlesztéspolitikai orientációja is kézenfekvő. A fejlesztési prioritás két területen sürget beavatkozást. Egyrészt a meglévő üzleti infrastruktúra fejlesztése, amely a befektetői igényekhez igazodik. Másrészt új területek feltárása ipartelepítés céljából.

Az infrastrukturális feltételek mellett szükség van olyan beavatkozásokra, amely egy befektető és vállalkozásbarát város alapjait teremti meg (kiemelten befektetés-ösztönzési tevékenység, városmarketing tevékenység) „
(forrás: Integrált Településfejlesztési Stratégia)

Településszerkezeti terv módosítási javaslat

1. számú módosítással érintett terület

A tervezéssel érintett terület a 05/15 hrsz- ú terület, mely jelenleg mezőgazdasági szántó terület, a jelenleg hatályos terv szerint általános mezőgazdasági területbe sorolt. A településszerkezeti terv módosítás során 05/15 hrsz-ú terület teljes egésze egyéb, ipari gazdasági területbe kerül átsorolásra.

A módosítás során elérendő cél a tervezéssel érintett 05/15 hrsz-ú terület általános mezőgazdasági területbe sorolt területnek egyéb, ipari gazdasági területbe sorolása.



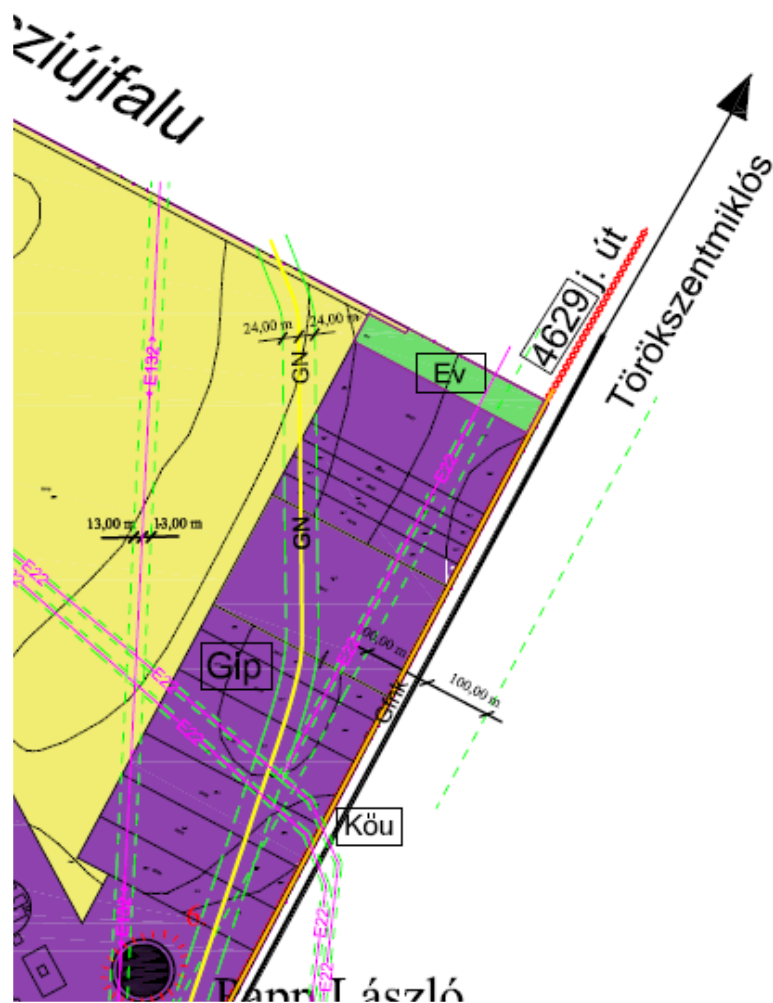
Javaslat a településszerkezeti terv módosításra

Településszerkezeti terv módosítási javaslat

2. számú módosítással érintett terület

A tervezéssel érintett terület a 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22, 09/23, 09/24, 09/25 hrsz-ú terület, mely jelenleg mezőgazdasági szántó terület, a jelenleg hatályos terv szerint általános mezőgazdasági területbe sorolt. A településszerkezeti terv módosítás során a 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22, 09/23, 09/24, 09/25 hrsz-ú terület teljes egésze egyéb, ipari gazdasági területbe kerül átsorolásra.

A módosítás során elérendő cél a tervezéssel érintett 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22, 09/23, 09/24, 09/25 hrsz-ú terület általános mezőgazdasági területbe sorolt területnek egyéb, ipari gazdasági területbe sorolása.



Javaslat a településszerkezeti terv módosításra

6. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozásra

1. számú módosítással érintett terület

A szabályozásnál az elérendő cél a 05/15 helyrajzszámú terület egyéb, ipari gazdasági területbe sorolása. Javasolt a területet Gip2 építési övezetbe sorolása, mely építési övezet beépítési paraméterei lehetőséget adnak gazdasági célú létesítmények magvalósítására

Javasolt szabályozási előírások:

- Javasolt építési övezet: Gip2 egyéb, ipari gazdasági építési övezet
- Javasolt kialakítható legkisebb telekterület méret: 2000 m²
- Elhelyezhető épületek, építmények: az OTÉK 20 § (4) bekezdésben felsorolt épületek
- Kivételesen elhelyezhető: oktatási, szociális, egészségügyi épület
- Javasolt beépíthetőség: maximum 50%
- Javasolt épületmagasság: 14,50 méter. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak kivételével.
- Javasolt beépítési mód: szabadon álló
- Javasolt zöldfelület minimum 30%

2. számú módosítással érintett terület

A szabályozásnál az elérendő cél a 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22 09/23, 09/24, 09/25 helyrajzszámú terület egyéb, ipari gazdasági területbe sorolása. Javasolt a területet Gip2 építési övezetbe sorolása, mely építési övezet beépítési paraméterei lehetőséget adnak gazdasági célú létesítmények magvalósítására

Javasolt szabályozási előírások:

- Javasolt építési övezet: Gip2 egyéb, ipari gazdasági építési övezet
- Javasolt kialakítható legkisebb telekterület méret: 2000 m²

- Elhelyezhető épületek, építmények: az OTÉK 20 § (4) bekezdésben felsorolt épületek
- Kivételesen elhelyezhető: oktatási, szociális, egészségügyi épület
- Javasolt beépíthetőség: maximum 50%
- Javasolt épületmagasság: 14,50 méter. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak kivételével.
- Javasolt beépítési mód: szabadon álló
- Javasolt zöldfelület minimum 30%

7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

KÖZLEKEDÉS

1. számú módosítással érintett terület

A tervezéssel érintett terület megközelítése a 442. sz főközlekedési útról meglévő útcsatlakozással és tervezett útcsatlakozással történne. A kerítéssel ellátott, körbekerített terület megközelítése kapukon keresztül történik. A bejárók csatlakozása olyan kialakítással készül, mely megfelel a teherforgalom lebonyolításának. Amennyiben szükséges a közúton a biztonságos megközelítés érdekében osztályozós csomópont kialakítása szükséges, a Magyar Közút Zrt. Jász – Nagykun – Szolnok Megyei Igazgatóságával egyeztetésük szükséges. A belső közlekedési létesítményeket (telephelyen belül) közforgalom elől elzártan kell kialakítani, és a kialakításuknak meg kell felelnie az útügyi műszaki előírások vonatkozó előírásainak. A bejáró utak rétegrendje és padka kiképzése a közúttal megegyezően aszfalt alap és kopóréteggel készül a terhelésnek és a talajszerkezetnek megfelelő tömörített feltöltési rétegekkel. A tervezett ipari, gazdasági területen belül 22,00 méter szabályozási szélességgel kerül a belső fő út kialakításra. Parkolók kialakítását az OTÉK parkolómérleg szerint számított értékkel kell rögzíteni.



A belső úthálózat mellett szikkasztóárok kerül kialakításra, mely a területre hulló csapadékvizet vezeti el. A belső úthálózat menti árok folyásfenekét, esését a kialakult terepszint határozza meg.

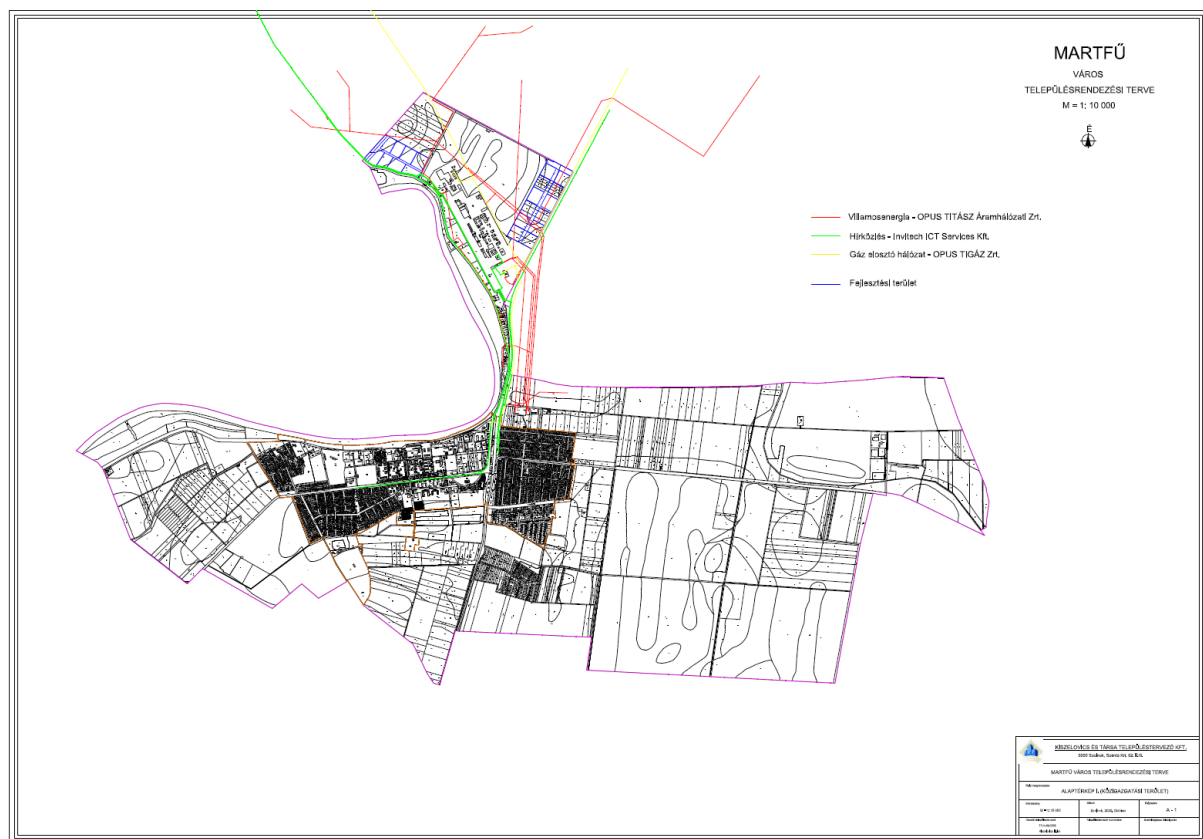
2. számú módosítással érintett terület

A tervezéssel érintett terület megközelítése a 4629 jelű Martfű – Törökszentmiklós országos mellékútról, tervezett útcsatlakozással történhet. A kerítéssel ellátott, körbekerített terület megközelítése kapun keresztül történik. A bejárók csatlakozása olyan kialakítással készül, mely megfelel a teherforgalom lebonyolításának. Amennyiben szükséges a közúton a biztonságos megközelítés érdekében osztályozós csomópont kialakítása szükséges, a Magyar Közút Zrt. Jász – Nagykun – Szolnok Megyei Igazgatóságával egyeztetésük szükséges. A belső közlekedési létesítményeket (telephelyen belül) közforgalom elől elzártan kell kialakítani, és a kialakításuknak meg kell felelnie az útügyi műszaki előírások vonatkozó előírásainak. A bejáró út rétegrendje és padka kiképzése a közúttal megegyezően aszfalt alap és kopóréteggel készül a terhelésnek és a talajszerkezetnek megfelelő tömörített feltöltési rétegekkel. A tervezett ipari, gazdasági területen belül 22,00 méter szabályozási szélességgel kerül a belső fő út kialakításra. Parkolók kialakítását az OTÉK parkolómérleg szerint számított értékkel kell rögzíteni.



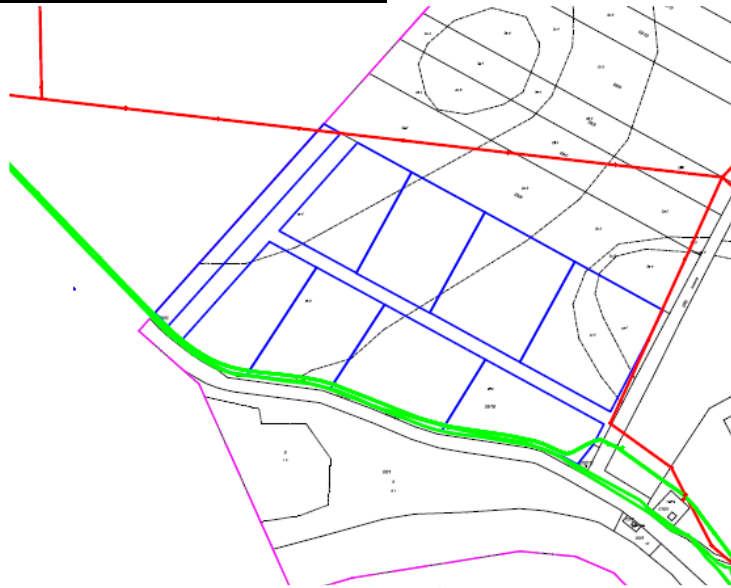
A belső úthálózat mellett szikkasztóárok kerül kialakításra, mely a területre hulló csapadékvizet vezeti el. A belső úthálózat menti árok folyásfenekét, esését a kialakult terepszint határozza meg.

KÖZMŰELLÁTÁS



(készült: E – KÖZMŰ térkép 2022. 10. 15-i letöltése alapján)

1. számú módosítással érintett terület



(forrás: E – KÖZMŰ térkép)

A fejlesztéssel érintett terület déli határánál a 442. számú főközlekedési úttal mintegy párhuzamosan halad a Hírközlési (Invitec ICT Services Kft) optikai hálózat. A területet kis mértékben villamosenergia légvezeték érinti (120 kV, Opus – TITÁSZ Áramhálózati Zrt). A területen infrastruktúra szempontjából olyan mértékű korlátozás mely ellehetetlenítené a fejlesztés megvalósítását nincs.

Elektromos energiaellátás: a területen az elektromos energiaigény ismeretében a hálózat bővítése, transzformátorállomás létesítése szükséges. A betelepülő üzemek technológiai igényeinek megfelelően a kapacitás bővíthető, azonban előtérbe kell helyezni a megújuló energiahasznosítást és a tervezés során ezt figyelembe kell venni. A területen belül javasolt az elektromos hálózatot földkábelben megvalósítani, a közvilágítást pedig korszerű, lehetőleg napelemes rendszerben kiépíteni.

Vízellátás: A területen a vízigény függvényében a közeli iparterület meglévő vízvezetékének fejlesztésével, vagy saját vízellátó rendszerrel oldható meg a vízellátás. A belső hálózatnál a tűzcsapok kiépítése is szükséges, valamint az oltóvízről gondoskodás.

Szennyvíz elvezetés: Technológia függvényében előtisztítás után saját szennyvíztisztító létesíthető, vagy kapacitás függvényében a közeli, meglévő ipari szennyvíztisztítóra történő rácsatlakozás lehetséges. A fejlesztési területen gravitációs rendszer épül.

Csapadékvíz elvezetés:

A 442. sz főút mellett szikkasztóárok létesült. A területen belül nyílt árkos, szilárd folyásfenékkal rendelkező csapadékvíz elvezető csatorna tervezett a belső utak mindkét oldalán.

Tűzvíz tárolás:

Geodéziai felmérés alapján a mélyebben lévő részen, valamint technológia függvényében kell a tűzvíz tározót kialakítani a fagyhatár figyelembe vételével.

Földgáz:

A technológia függvényében a gazdaságossági számítások alapján esetlegesen tartályos földgázellátás lehet, vagy ez kiváltható egyéb alternatív megoldásokkal (elektromos rendszer, megújuló energia)

Hírközlés:

A 442. sz főút mellett halad az optikai kábel, erről történő lecsatlakozással a hírközlési ellátás megvalósítható

Hulladékgazdálkodás:

A kommunális hulladékelszállítás a településen biztosított, a telephelyen keletkező veszélyes hulladék elszállításáról a termelő köteles gondoskodni.

2. számú módosítással érintett terület



(forrás: E - KÖZMŰ térkép)



(forrás: TRT szerkezeti terv javaslat)

A fejlesztéssel érintett terület déli határánál a 4629. jelű országos mellékúttal mintegy párhuzamosan halad a Hírközlési (Invitec ICT Services Kft) optikai hálózat. A területet nagyfeszültségű villamosenergia légvezetékek érintik (132 kV, OPUS – TITÁSZ Áramhálózati Zrt, valamint 22 kV OPUS – TITÁSZ Áramhálózati Zrt), melyek a beépítési javaslatnál figyelembe vételre kerültek, ezen területeken korlátozás jelenik meg, azonban ez nem lehetetleníti el a fejlesztés megvalósítását. A területen keresztülhalad a Jász – Nagykun – Szolnok Megye területrendezési tervében is szereplő nagynyomású (szállító) gázvezeték, melynek nyomvonala és 24 – 24 m-es biztonsági övezete területére a beépítési terv alapján nem kerül építmény.

Elektromos energiaellátás: a területen az elektromos energiaigény ismeretében a hálózat bővítése, transzformátorállomás létesítése szükséges. A betelepülő üzemek technológiai igényeinek megfelelően a kapacitás bővíthető, azonban előtérbe kell helyezni a megújuló energiahasznosítást és a tervezés során ezt figyelembe kell venni. A

területen belül javasolt az elektromos hálózatot földkábelben megvalósítani, a közvilágítást pedig korszerű, lehetőleg napelemes rendszerben kiépíteni.

Vízellátás: A területen a vízigény függvényében a közeli iparterület meglévő vízvezetékének fejlesztésével, vagy saját vízvezeték rendszerrel oldható meg a vízellátás.

A belső hálózatnál a tűzcsapok kiépítése is szükséges, valamint az oltóvízről gondoskodás.

Szennyvíz elvezetés: Technológia függvényében előtisztítás után saját szennyvíztisztító létesíthető, vagy kapacitás függvényében a meglévő ipari szennyvíztisztítóra történő rácsatlakozás lehetséges. A fejlesztési területen gravitációs rendszer épül.

Csapadékvíz elvezetés:

A 4629. jelű út mellett szikkasztóárok létesült. A területen belül nyílt árkos, szilárd folyásfenékkal rendelkező csapadékvíz elvezető csatorna tervezett a belső utak mindkét oldalán.

Tűzvíz tárolás:

Geodéziai felmérés alapján a mélyebben lévő részen, valamint technológia függvényében kell a tűzvíz tározót kialakítani a fagyhatár figyelembe vételével.

Földgáz:

A technológia függvényében a gazdaságossági számítások alapján esetlegesen a közeli meglévő gázvezeték elérhető, vagy tartályos földgázellátás lehet, a számítások függvényében ez kiváltható egyéb alternatív megoldásokkal (elektromos rendszer, megújuló energia)

Hírközlés:

A terület mobil hírközlési ellátása biztosítható.

Hulladékgazdálkodás:

A kommunális hulladékelszállítás a településen biztosított, a telephelyen keletkező veszélyes hulladék elszállításáról a termelő köteles gondoskodni.

HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

Mindkét fejlesztéssel érintett terület esetében a humán infrastruktúra biztosítható. A nagy ipari múlttal rendelkező településen az országos átlag feletti a szakmunkások aránya, valamint a terület jó közlekedési pozíciójából adódóan a közeli – mintegy 20 km-en belüli) települések (Rákócziújfalu, Rákóczi falva, Szolnok, Tiszaföldvár, Kengyel, Tiszatenyő, Törökszentmiklós, Mezőhék) munkaerő kínálatával is számolhatunk. A humán infrastruktúra képzési, átképzési lehetőségei Martfűn és a megyeszékhelyen is adottak, valamint Tiszaföldvár és Törökszentmiklós szakiskolái is biztosíthatnak átképzési lehetőséget. Ezen kívül az optimális közlekedési kapcsolat (közúton és vasúton) lehetővé teszi az akár távolabbi helyekről is a bejárást. Ugyancsak pozitívum, hogy a 442. sz főút mellett kiépített kerékpárút található mely mind Martfű, mind Rákócziújfalu irányából a biztonságos bejárást elősegíti. A 4629. jelű országos mellékút mellett pedig tervezik a kerékpárút megvalósítását Kengyel irányába.

8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai , rövid összefoglaló

A javasolt beépítéssel illeszkedve a környezetében lévő különleges állattartó telepekhez, ezen a területen egy mezőgazdasághoz kapcsolódó telep jön létre, mely a területeken megtermelt gabonafélék tárolását, szárítását biztosítja. Tekintve, hogy a környezetében is működő telephelyek vannak, így megjelenésében, tevékenységében illeszkedik a már meglévő telepekhez. Olyan mértékű közlekedési változás, mely a meglévő külterületi utat nagymértékben terhelné nem várható.

A tervezett létesítmény nem jár olyan kibocsátással, mely környezetvédelmi szempontból a levegő tisztaságra káros hatással lenne. A telep zajkibocsátása a megengedett határértéken belüli, korszerű technológiával tervezett.

A telepnek olyan tevékenysége mely a terület vízháztartására hatással lenne nincs, a felszíni vizeket nem veszélyezteti, azokra hatással nem lesz.

A telep korszerű, a jogszabályokban meghatározott technológiával lesz tervezve, így biztosítva a jelenlegi jogszabályi környezetnek való megfelelést.

A megújuló energiahasznosítás érdekében a telepen elhelyezendő épület tetőfelületén napelem elhelyezése tervezett.

9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

1. számú tervezéssel érintett terület

A Jász – Nagykun – Szolnok Megyei Damjanich János Múzeumtól a településrendezési eszköz készítése során az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területekkel kapcsolatban terepbejárásos régészeti hatásvizsgálat került megrendelésre.

Mali Péter régész által készített megfigyelés az érintett területre a következőket tartalmazza:

„A külterület Rákócziújfalu felé eső határán, a 442-es út északi oldalán található földrészlet. A terület déli szélén található a Martfű – Tisza – part (77-637) lelőhely. Ennek a nyomait találtuk meg bejárásakor. A lelőhely északnyugat felé 40 méterrel bővült, mivel itt koncentráltan késő középkori és szórványos szarmata kerámia volt a felszínen. A késő középkor a lelőhelyen új korszak. A tábla többi részén nagyon jó megfigyelhetőség mellett sem volt régészeti anyag. A terület ipari, gazdasági területbe kerül besorolásra. Beruházás megvalósulásakor megelőző feltárás lesz szükséges az érintett területen, a tábla többi részén egy esetleges beruházás földmunkái közben régészeti megfigyelés javasolt.”

A tervezéssel érintett területen és annak környezetében helyi művi érték nem található.

A tervezési terület egy része a tájképvédelmi terület övezetébe sorolt, ezért javasolt a 442. sz főközlekedési út mellett zöldsáv kialakítása, fasorral a 442. sz út és amellet haladó kerékpárút felé, valamint a tájbaillesztés érdekében a tájképvédelmi terület övezetében kisebb épületmagasság javasolt.

A tervezési területtől délre, attól távolabb, a 442. sz főúttól délre a Tisza és annak árterülete található. Ez a terület az ökológiai folyosó hálózatának övezete, a Közép – Tisza kiemelt jelentőségű természetvédelmi terület valamint a Közép – Tisza különleges madárvédelmi terület része, azonban a védett területek a tervezéssel érintett területet nem érintik, attól térben távolabb vannak.

2. számú tervezéssel érintett terület

A Jász – Nagykun – Szolnok Megyei Damjanich János Múzeumtól a településrendezési eszköz készítése során az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területekkel kapcsolatban terepbejárásos régészeti hatásvizsgálat került megrendelésre.

Mali Péter régész által készített megfigyelés az érintett területre a következőket tartalmazza:

„A külterület északi, Kengyel felé eső határán, a Kengyelre vezető főút nyugati oldalán található, változatos művelésű telkek. A megfigyelhetőség tábláról táblára változott, a középső területen a gyümölcsös kerítéssel el volt kerítve, oda nem tudunk bemenni. A felszínen régészeti leletanyagot nem találtunk. Földrajzilag a Tisza és a Kengyel – lapos magaspártjai között félúton található így nem valószínűsíthető a régészeti érintettség.”

A tervezéssel érintett területen és annak környezetében helyi művi érték nem található.

A tervezéssel érintett területen, vagy annak környezetében természetvédelemmel érintett terület nem található.

10. Összefoglalás: a beruházás megvalósításának hatásai

A tervezett beruházás eredményeként az ipari fejlesztés területei kerülnek kijelölésre. A tervezés eredményeként megvalósuló beruházás gazdaságélénkítő hatású, munkahelyteremtési lehetőséggel. Megvalósulása esetén Martfűn az ipari volumen növekszik, a település ipari jellege erősödik, az északi ipartelep fejlesztése megvalósul. A beruházás értéket teremt, nemzetgazdasági célok megvalósításához is hozzájárul, valamint iparűzési adóbevételt eredményez. A megvalósítás eredményeként egy rendezett, a jelen kor környezetvédelmi előírásainak megfelelő korszerű iparterület jön létre, mely a megújuló energiát is hasznosítja, így hozzájárul a fenntartható fejlődés biztosításához.

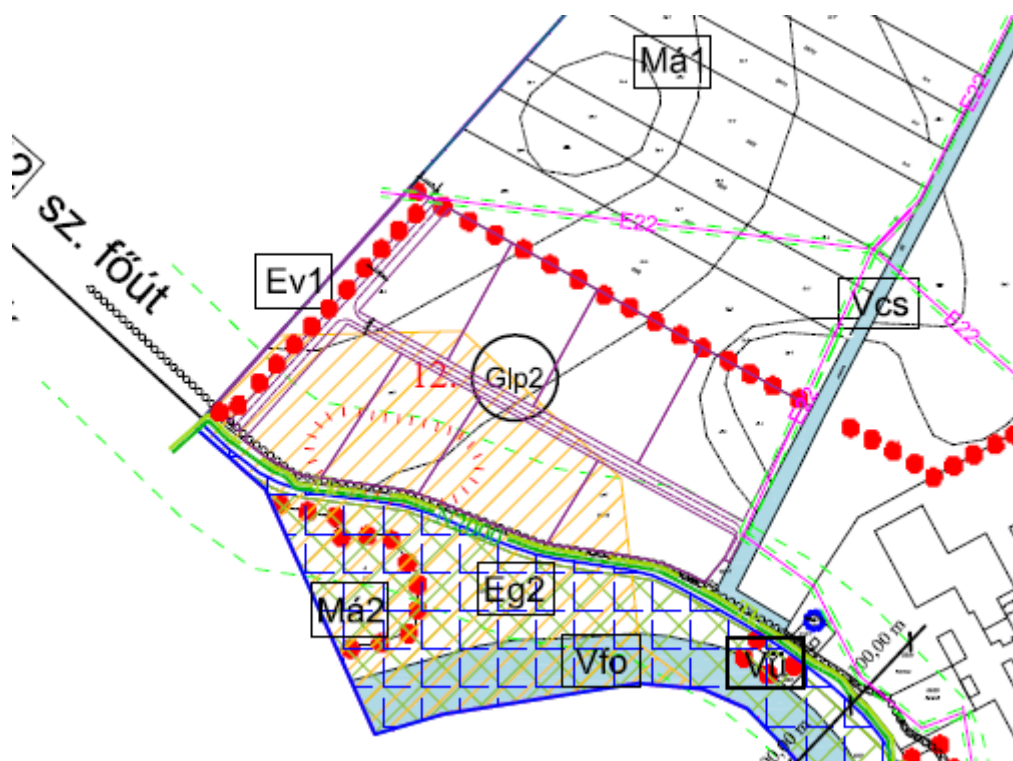
11. A településrendezési eszköz módosítása a tervezési területekre vonatkozóan bemutatása

A településszerkezeti terven a jelenleg általános mezőgazdasági területbe sorolt tervezési területek területfelhasználási változással átsorolásra kerül beépítésre szánt ipari, gazdasági területbe. A változó terület kimutatását, a területei mérleget és a

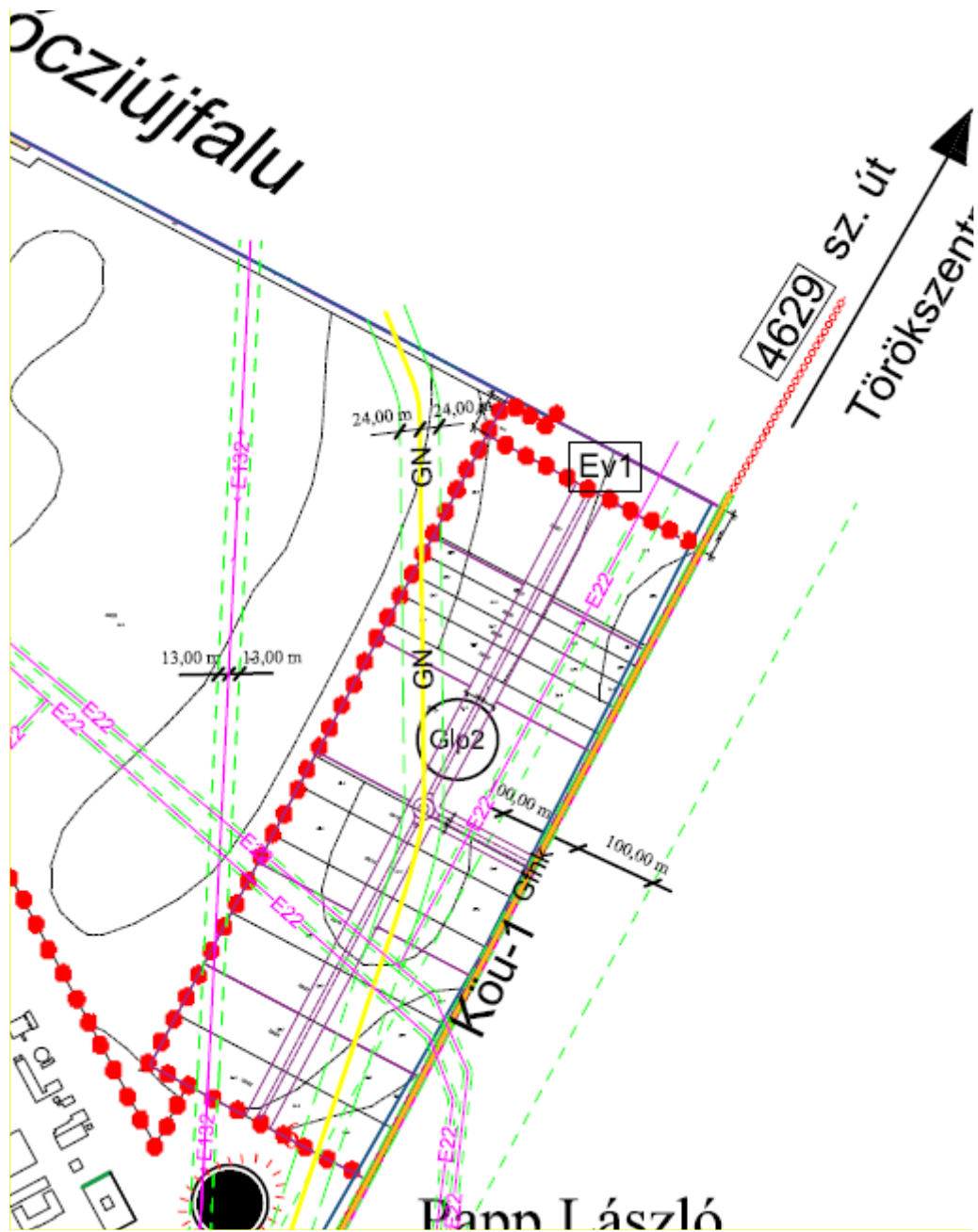
biológiai aktivitásérték számítást, valamint a szintentartásának igazolását a településrendezési terv tartalmazza. A kieső biológiai aktivitásérték pótlása egyrészt a kijelölt fejlesztési területekhez kapcsolódó védelmi célú erdőterület kijelölésével – mely egyúttal a szomszédos közigazgatási területekkel való elválasztást is biztosítja –, valamint a közigazgatási területen a hatályos terv szerint kijelölt, de meg nem valósult ipari, gazdasági területek visszasorolásával, másrészt kijelölt erdőterületekkel biztosított.

A szabályozási terven a tervezéssel érintett területek ipari, gazdasági területbe (egyéb ipari, gazdasági terület) kerülnek átsorolásra.

A szabályozási terv javaslata:



Javasolt szabályozási terv



Papp László

Javasolt szabályozási terv

A tervezett módosítást tartalmazza a településszerkezeti terv és annak leírása, bemutatva a változással érintett területeket, valamint az alátámasztó szakági munkarészek. A szerkezeti tervvel összhangban a szabályozási terv is tartalmazza a módosítást, a szabályozási tervlapra felvezetésre kerültek a beépítési javaslat fő szabályozási elemei, a helyi építési szabályzat rendelet – tervezete pedig tartalmazza a beépítési előírásokat.

A környezeti értékelés, mint fejlesztési cél tartalmazza a területeket, az örökségvédelmi hatástanulmányban pedig külön terepbejárásos hatásvizsgálat készült a jogszabályi előírásnak megfelelően.

A terv egyes munkarészei egymással összhangban készülnek.



Kiszelovics Ildikó
településmérnök, városépítési, városgazdasági
szakmérnök
TT/1 16-0238