



ÉPÍTÉSZMŰHELY, Építészeti és Iparművészeti Tervező Kft, **Kecskemét**, Wesselényi. u. 1.

Tel/ fax: +3676 / 482-916, 508-610

email: martonti@epiteszmuhely.hu

Munkaszám: 18-2575

M Ű S Z A K I L E Í R Á S

Kecskemét Déli iparterület, Barényi Béla út

Hrsz: 0809/309, 0809/340

Ipari – termelő beruházás

Rendezési terv módosítás alátámasztó munkarész

***Mezőgazdasági területek átsorolása ipari gazdasági övezetbe
A terület belterületbe vonása és telekalakítása***

T e l e p í t é s i t a n u l m á n y t e r v

A telepítési tanulmányterv összhangban van a kidolgozás alatt lévő területfejlesztési tervekkel, a tervezett feltáró út hálózattal !!

Mellékletek:

HSZ-1 Átnézeti helyszínrajz	M=1:4000 (A3)
HSZ-2 Helyszínrajz	M=1:2000 (A3)
HSZ-3 Légi fotó helyszín	Lépték nélkül

2019-01-25

Építtető: Kecskeméti Déli Ipari Park Kft.
6000 Kecskemét Csányi János krt. 14. II. em.

Tervező: **ÉPÍTÉSZMŰHELY KFT.**
Kecskemét, Wesselényi u. 1.

Felelős tervező: Marton Tibor építész vezető tervező: **É1-03-0076**

A Beruházó fejlesztési elképzelése:

A fejlesztési területen a beruházó Mobis Hungary Kft., a dél-koreai Hyundai Mobis Ltd. Co. 2018-ban alapított magyarországi leányvállalata termelőüzemet kíván létrehozni, amely gépjármű-alkatrész gyártási tevékenységet valósítana meg, autógyártó partnereinek történő szállítás, értékesítés céljából. A beruházást a Mobis Hungary a dinamikusán fejlődő ipari park területén, a Mercedes üzemének közelében, a kialakult gazdasági környezetbe illeszkedően kívánja létrehozni. A beruházás eredményeképpen létrejövő üzemben és a hozzá kapcsolódó adminisztratív egységekben összesen 168 fő, elsősorban helyi illetve környékbeli munkavállaló foglalkoztatására kerülne sor. A beruházási projektet a beruházó 2019. májusa és kb. 2021. márciusa között tervezi teljes egészében megvalósítani. Ennek részeként a tervek szerint legkorábban 2019. május végéig kerül sor a vonatkozó tervezési és engedélyezési eljárások lefolytatására és az ingatlan megvásárlására, 2019. júniusában kezdődik az építési kivitelezési tevékenység és 2020. júniusára épül fel az üzem. Előreláthatólag 2019. júliusa és 2020. novembere között kerül sor a szükséges eszközök, gyártó egységek, berendezések beszerzésére és folyamatos beépítésére. A beruházó a próbaüzem elindítását és a gyártás megkezdését a 2020. novembere és 2021. februárja közötti időszakra tervezi.

A tervezett fejlesztés leírása a 314/2012. (XI.8.) Korm rendelet 7. melléklet szerint.

1.1. AZ ÉRINTETT FEJLESZTÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezett fejlesztési terület az intenzíven fejlődő kecskeméti déli iparterületen helyezkedik el, a déli iparterület III. ütemének beruházási területe Jelenleg a tárgyi ingatlanok a hatályos rendezési tervben Máá (általános árutermelő mezőgazdasági terület) övezeti besorolásúak.

A területet délkelet felől a Barényi Béla út határolja. A Barényi Béla út szemközti oldala belterületi ipari-gazdasági övezet (Gip). Északnyugati oldalán jelenleg egy 10 m széles földút, közút van, mely távlatban 24m széles területfeltárási úttá válik. Jelenleg a mezőgazdasági területek feltárási földútja. A terület északkeleti és délnyugati oldalán mezőgazdasági területek vannak, melyek távlatban ipari fejlesztési területekké válnak.

A fejlesztési területtől délkeleti irányban, a Barényi Béla út másik oldalán, működő autóiipari üzem (SMP Kecskemét Kft) található, melynek keleti oldalán a Mercedes Benz Manufakturing üzem területe van. A tervezett fejlesztés a meglévő, dinamikusán fejlődő ipari környezetbe illeszkedik. Az ingatlanok tulajdonosi megoszlása:

0809/309 és a 0809/340 hrsz-ú ingatlanok jelenleg magánszemélyek tulajdonában vannak, a fejlesztő **Kecskeméti Déli Ipari Park Kft**, melynek tulajdonosa az Infogroup Ipari Ingatlan Zrt., aki előszerződéssel rendelkezik a területekre vonatkozóan, valamint meghatalmazással a jelen Rendezési Terv módosítás és Településrendezési Szerződés megkötésére vonatkozóan. A meghatalmazásokat jelen kérelmünkhöz csatoljuk

1.2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

A fejlesztési terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll. A területen kis szintkülönbségek vannak, szinte síknak tekinthető. A terület szántóként van használatban.

A fejlesztési terület délkeleti határa a Barényi Béla úton van. A Barényi Béla úton, a tárgyi terület keleti sarkából kirekesztve, van a helyi közösségi közlekedés buszfordulója.

A területet jelenleg körbeöleli a mezőgazdasági terület, mely távlatban ipari fejlesztési területté válik, a Barényi Béla út déli oldalán autópálya cégek működő telephelyei vannak (SMP, Mercedes).

A tervezett fejlesztési terület a kiépített Barényi Béla úthoz tud csatlakozni. Az út a terhelésnek megfelelő műszaki kialakítású. A Barényi út kiépítése, kicsatlakozása az 54. sz. főúthoz kiépítés alatt van (a munkálatok rövidesen befejeződnek). Ugyanakkor a Barényi Béla út a Daimler úthoz is csatlakozik, melyen keresztül is biztosított a teherforgalom és a személygépkocsi forgalom is.

A tárgyi fejlesztési terület északi oldalán jelenleg még egy 10 m széles földút van, mely a jelenleg épülő Barényi úthoz csatlakozik, illetve rajta keresztül a közúti hálózathoz.

1. sz. telek:

A rendezési terv módosítása és a belterületbe vonás, telekalakítás után az ingatlan **beépíthető telekké válik**, mert biztosított a megfelelő kapacitású közúti kapcsolata (Barényi Béla úthoz) Az ingatlannal szemközt SMP üzemhez kiépültek a közművek, ezért ez a telek is közművekkel ellátható (gáz, víz, szennyvíz és elektromos hálózat)

2.sz. telek:

A rendezési tervi módosítás és telekalakításokat követően valamint az északi tervezett **24m széles feltáró út kialakítása után válik építési telekké.**

A tervezett telephely déli oldalon, a Barényi Béla úton, autóbusz forduló (végállomás) van. Innen biztosítható a tömegközlekedéssel is az ingatlan megközelítése.

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

A fejlesztési területen ipari-termelő funkciójú telephelyet kíván létrehozni a beruházó. Ez a funkció illeszkedik a dinamikusan fejlődő terület gazdasági környezetébe. A Daimler út és a Barényi Béla út mentén, főként a Mercedes autógyárhoz kapcsolódóan, ipari és logisztikai cégek telepedtek meg (Duvenbeck, Kühne-Nagel, KILK Logisztika, SMP Kecskemét). A tervezett beruházás ebbe a fejlődési irányba kíván bekapcsolódni, igazodva a kialakult gazdasági környezetbe.

A tervezett fejlesztéshez a rendezési terv módosítása szükséges, mely szerint a beruházási területre a **környező gazdasági területek előírásaival azonos övezeti besorolás** és előírások szükségeltetnek. A terület melletti (és távolabbi) területek Gip-9159 övezeti besorolásúak. A tervezett beruházás az ebben foglalt paraméterekkel meg tud valósulni, a környezetben kialakult övezettől eltérés nem szükséges.

A tárgyi terület közvetlenül határos belterülettel, ezért a terület belterületbe vonása is lehetséges.

Az 1.sz. terület, fejlesztési beruházási terület, a már működő SMP lökhárító gyártó üzemmel szemközt helyezkedik el a Barényi Béla úton.

1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett szabályozási előírások, paraméterek:

Építési övezet jele: **Gip-9159 ipari gazdasági terület**

A legkisebb kialakítható telekméret: 4000 m²

A területen alkalmazható beépítési mód: szabadonálló beépítés

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %

A megengedett legnagyobb épületmagasság: 16 m (10.000 m²-nél nagyobb telek esetén)

A szükséges minimális zöldfelület: 25 %

A tervezett ipari termelő üzem belmagasság szükséglete 8m. Az épület teljes magassága (építménymagassága valószínűleg nem megy 12 m fölé.

Az **1.sz. ingatlan** közúti kapcsolatának megoldása a Barényi Béla útról biztosított.

A **2.sz. terület** abban az esetben válik építési területté, ha a területtől északra tervezett 24m széles út kialakításra kerül

1.6. A TERVEZETT BERUHÁZÁS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

Közlekedés:

A tervezett beruházás közlekedési kiszolgálása biztosított illetve biztosítható.

Az 1.sz. terület közúti feltárása már most is biztosított a Barényi Béla útról, biztosítható teljes értékű közúti kapcsolattal (minden irányba történő telephelyi ki- és behajtással).

A 2.sz. terület megfelelő kapacitású közúti kapcsolata a területtől északra tervezett 24. m széles út megvalósulásával lesz biztosított.

A várható teherforgalom, a teljes beruházás megvalósulása esetén, napi 50-80 tehergépkocsi. A tehergépkocsik számára a szükséges várakozó és parkoló helyek a telkeken belül lesznek kialakítva. A várakozó teherautók nem terhelik a közterületet, közutat.

A dolgozók személygépkocsi parkolója a telephelyen, fejlesztési területen, belül biztosítható..

A kerékpárral, motorkerékpárral érkezők a kerékpárúton tudják megközelíteni a területet. A kerékpártároló a porta mellett fedett módon biztosítható.

A tömegközlekedés megoldott. A Barényi Béla úton közlekedik közösségi buszjárat. A buszmegálló a tárgyi terület előtt van (buszforduló). A gyalogosok ezen keresztül könnyen elérik a tervezett üzemet. A buszfordulónál fedett buszváró védi az utasokat az időjárás viszontagságaitól.

Közműellátás:

A terület közművekkel jól ellátott. A tervezett beruházás infrastrukturális igénye biztosított illetve biztosítható.

Víziközmű ellátás

Vízellátás:

A Daimler úton ϕ 315 KPE vízvezeték üzemel, mely a Daimler úton vezet ϕ 315 KPE csővel, majd a Barényi Béla úton az SMP gyárig ϕ 225 KPE csővel épült ágvezetékként. A tárgyi beruházási terület az SMP üzemmel szemközt van, a vízellátás az ingatlan előtt, a buszfordulónál lévő, gerincvezetéki végről továbbépíthető, ellátható.

Szennyvízelvezetés:

A Daimler úton végig húzódó Barényi Béla úton az SMP gyárig ϕ 160 KPE szennyvíz nyomóvezeték üzemel. A tárgyi ingatlan a telek középvonalánál, a buszfordulónál lévő, szennyvízcsatornába beköthető.

Csapadékvíz elvezetés, elhelyezés:

A tervezési területen és környezetében csapadékvíz-csatorna hálózat, valamint a felszíni vizeket elvezető belvízcsatorna nem található.

A telephely csapadékvíz elvezetése-elhelyezése telken belüli szikkasztással történhet befogadó hiányában.

Gázellátás:

A Barényi Béla úton, a szemközti SMP üzemhez kiépített, gerincvezeték van. A tárgyi ingatlan erről a gerincvezeték hálózatról ellátható..

Elektromos ellátás:

A Barényi Béla úton, a szemközti SMP üzemhez kiépített, közművezeték van. A tárgyi ingatlan erről a hálózatról ellátható..

Humán infrastruktúra

A fejlesztés teljes megvalósulása esetén várhatóan 150-180 dolgozó fog tevékenykedni az üzemben. Mivel a fejlesztés munkaerő szükséglete várhatóan biztosítható, így további intézményi humán infrastruktúra fejlesztésre (pl. munkásszálló) nem lesz szükség a beruházás kapcsán.

1.7. A TERVEZETT BERUHÁZÁS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA

A tervezett beruházás a környezetére a gépjármű forgalom tekintetében jelent plusz terhelést a jelenlegi forgalomhoz képest. A beruházás teljes kiépülése esetén napi 50-80 db tehergépkocsi és maximum 80-100 db személygépkocsi forgalommal kell számolnunk. A forgalom a folyamatban lévő 54.sz. főút bővítésével valamint a tervezett Barényi Béla út fejlesztésével megoldottá válik. Jelenleg a Daimler úton keresztül is biztosított.

A tervezett beruházás után létrejövő tevékenységből ipari szennyvíz nem keletkezik.

A területen szennyezett csapadékvízzel nem kell számolni.

Az épületben veszélyes anyag kibocsátó pontforrás nem lesz.

Talaj- és humuszvédelem:

A Kecskemét, 0809/309 és 0809/340 hrsz-ú ingatlanokra tervezett, összesen 10 ha nagyságú területet érintő beruházás keretében az érintett ingatlanokon található a termőföld védelmével kapcsolatban a 2007. évi CXXIX. tv. 49.§ (1) bekezdése és az 50. § (1)-(2) bekezdése alapján a 400 m²-t meghaladó igénybevétel okán a humuszos talajréteg mentését megalapozó talajtani szakvéleményt, talajvédelmi tervet fogunk készíttetni, a 90/2008. (VI.18) FVM rendelet tartalmi és formai követelményeinek megfelelően.

A talajvédelmi terv készítésének célja a talajvédelmi szakhatósági eljáráshoz szükséges munkarész elkészítése, ennek megfelelően a termőföldterületet is érintő igénybevételt, földmunkavégzést megelőzően a mentendő humuszos talajréteg feltárása, az érintett területeken javaslatként a letermelendő és felhasználható réteg megjelölésére és letermelésére.

A talajvédelmi terv készítésének során a területen több ponton mintavételre fog sor kerülni, mely mintákat laboratóriumba több paraméterre is meg fogják vizsgálni

Az eredmények alapján meghatározásra kerül a védendő talajréteg elhelyezkedése és vastagsága.

A kiviteli munkák során a talajvédelmi terv előírásait be kell tartani és annak megfelelően kell eljárni

A tárgyi beruházási terület, a telekalakítás után kialakuló, 1.sz. 40.000 m² területű ingatlan jellemzői:

A terület teljes egészében szántóként besorolt és jelenleg szántóként is használt. A területen nincs sem gyümölcs- sem egyéb faállomány, növényzet, természeti érték.

A minőségi osztály megoszlása a következő:

Szántó 1 minőségi osztály	4.104 m ²
Szántó 2 minőségi osztály	25.308 m ²
Szántó 3 minőségi osztály	10.588 m ²
Összesen	40.000 m²

1.8. ÖRÖKSÉG VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGE

A tervezési területen és környezetében védett épített örökségről nincs tudomásunk.

A beruházás előtt a területre készül régészeti vizsgálat a törvényi előírások szerint.

A területen nincs védett természeti érték.

A tervezett beruházás nem sért védett építészeti, épített vagy természeti örökséget.

Marton Tibor építész
vezető tervező: É1-03-0076