

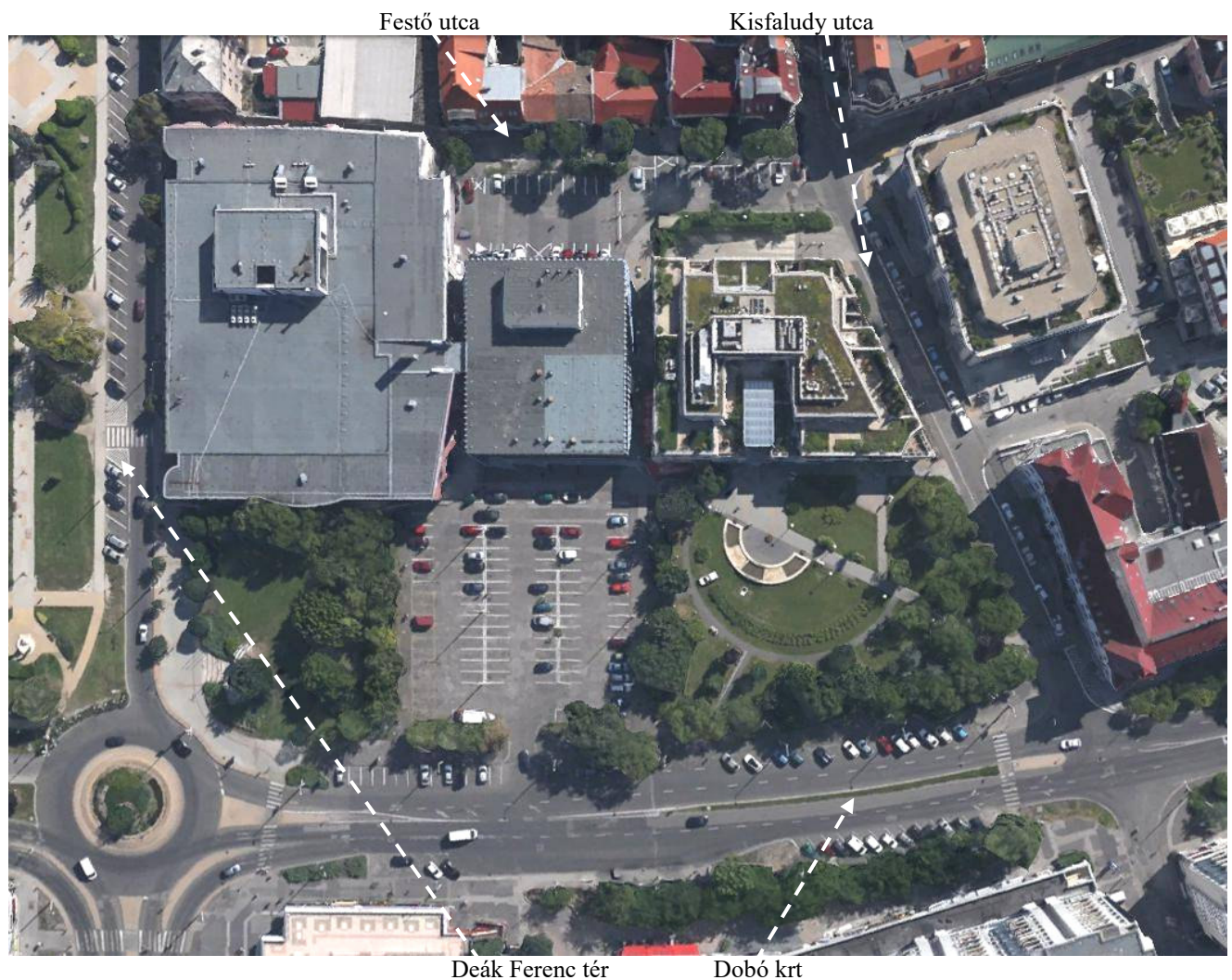
# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## Kecskemét Dobó krt 17/56 hrsz-ú telken megvalósuló parkoló-, és üzletház elhelyezhetőségéhez

**Tanulmányterv** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 19.§-ának megfelelően Kecskemét Megyei Jogú Város Főépítésének 19764-2/2021- ügyiratszámú tárgyra vonatkozó feladat meghatározása szerinti tartalommal készült. Célja a területfejlesztési beruházást célzó beruházás és az ehhez szükséges településrendezési eszközökre vonatkozó módosítás megalapozása.

### 1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

A vizsgált terület környezete a Festő utca, Kisfaludy u. Dobó krt és Deák Ferenc tér által közrezárt terület.



Forrás: Google Earth

### Tervezési terület állami alapadatai (földhivatali nyilvántartása)

A területen önkormányzati közterület a 17/56 hrsz-ú telek, amely parkosított zöldfelületet és közlekedési területet (parkolót és azt kiszolgáló gépjármű forgalmi valamint gyalogos felületet) tartalmaz. A területen lévő áruházak úszótelkeken (14 hrsz: Alföld áruház, 15/1 hrsz: egykori DOMUS) állnak. Ugyancsak úszótelekre került az un. Kisfaludy-ház (14/41 hrsz), amelynek földszintjén közforgalmú helyiségek találhatók, első emeletén irodák, második emeletén lakások vannak.

Szintszámok: Áruházak: fsz+1 emelet

Kisfaludy-ház fsz+2 emelet zöldtetővel

### **Érintettségek**

Az érintettségek áttekintésénél az örökségvédelmi, a természetvédelmi és a korlátozással érintett elemek követik egymást.

A terület világörökségi várományos területtel, műemlékkel, műemléki környezettel nem érintett. Régészeti lelőhellyel és helyi értékvédelemmel érintett.

Kecskemét Megyei Jogú Város településképeznek védelméről szóló 16/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet alapján helyi területi védelem alatt áll a tervezési terület.

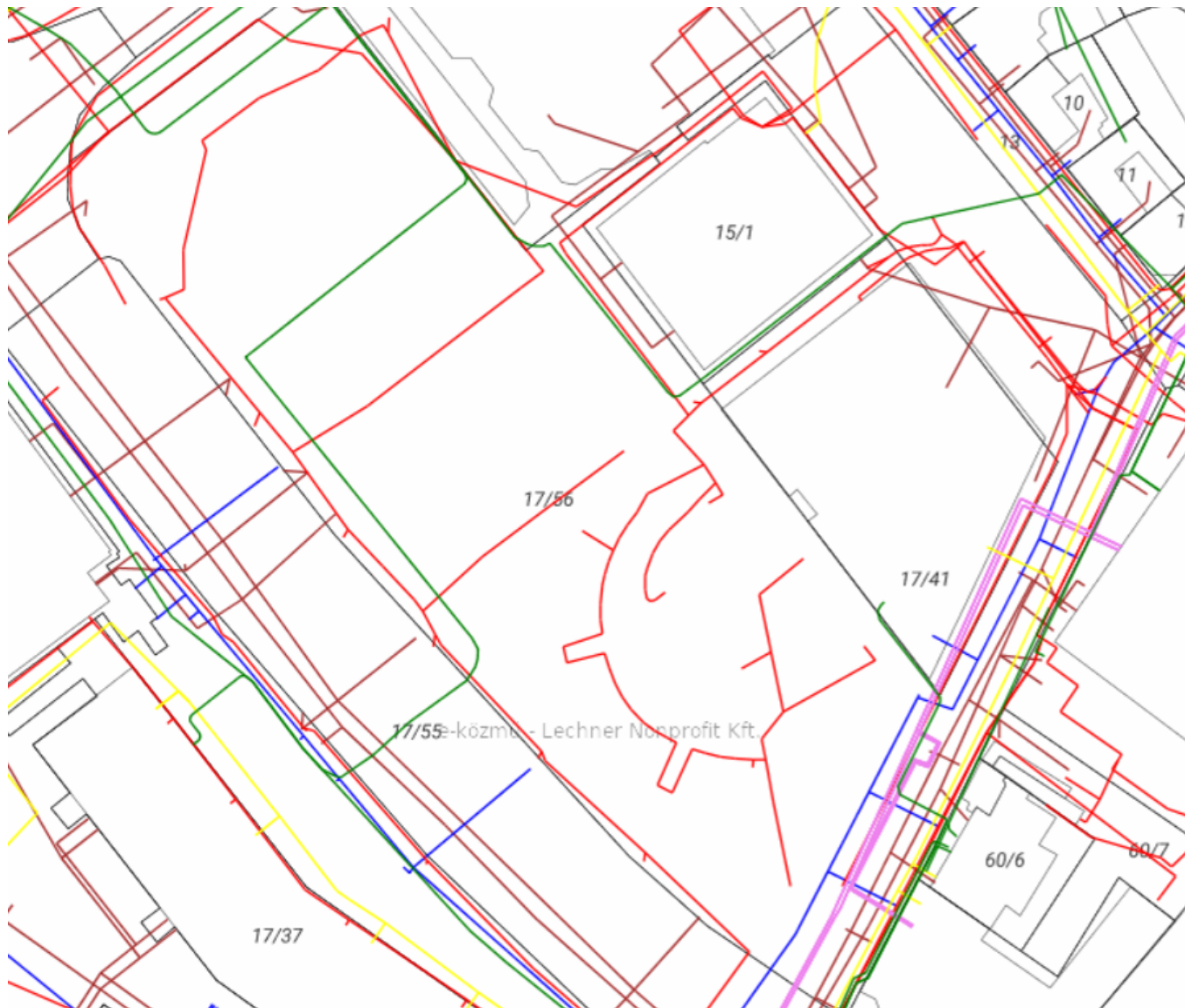
Természetvédelemmel nem érintett a terület.

Korlátozással nem érintett a terület.

## **2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv** (Külön mellékletként)

### 3. Beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések (a vállalatok szerinti bemutatása telekalakítási javaslattal)

A vizsgált terület teljes közművesítettsége biztosított. A szükséges kapacitásfejlesztéssel a beépítési javaslat szerinti beruházás megvalósítható.



Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

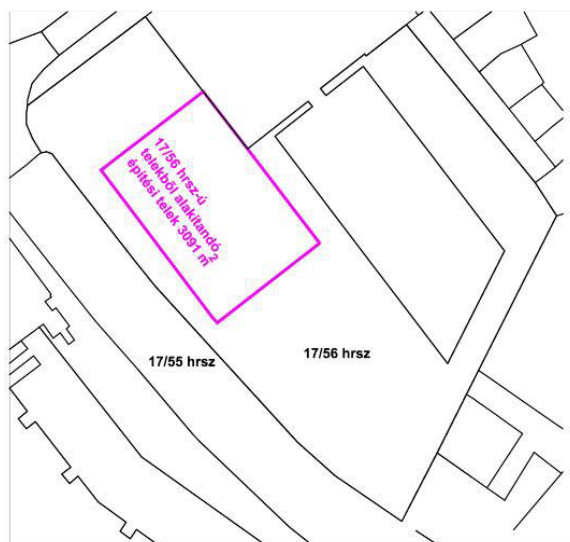


A beruházáshoz kapcsolódóan a hatályos településfejlesztési elveket megtartó településrendezési javaslat készült. A településközponti vegyes területi besorolás az érvényes településszerkezeti tervnek megfelelő. Szabályozás a környezeti illeszkedés és a humán infrastruktúra fejlesztés érdekében sajátos. A beépítésre nem kerülő telekrész közforgalomra átadása feltételezett a már meglévő zöldterület kiegészítéseként. A város klímapolitikájának megfelelően a tervezett épület zöldtetős kialakítású.

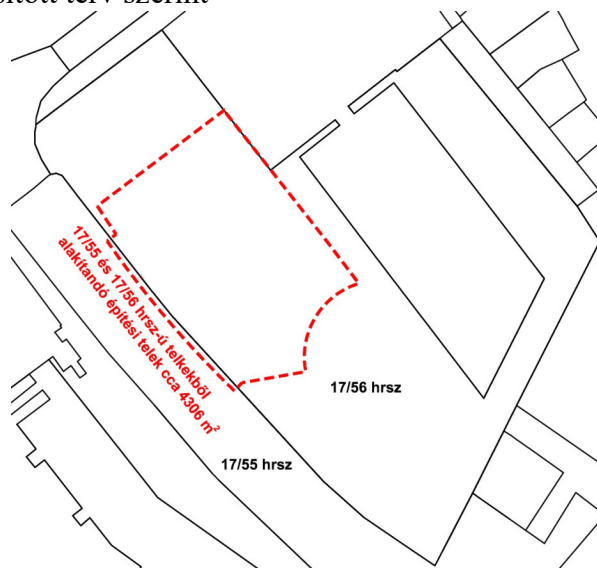
Fenti telekalakítás szempontja nem a szabályos geometriai alakzat, hanem a beépítési javaslatához és a településközpontra előírt általános előírásokhoz való igazodás.

### Telekalakítási javaslat

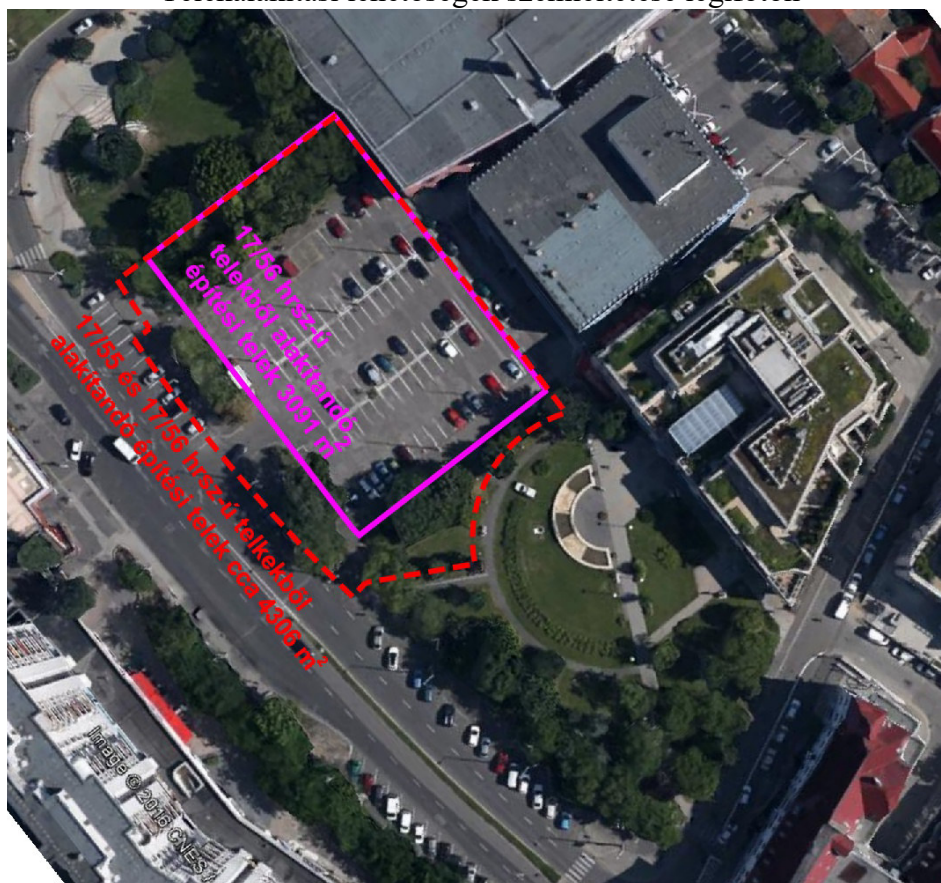
Hatályos terv szerint



Módosított terv szerint



Telekalakítási lehetőségek szemléltetése légifotón



#### **4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei**

A tervezett beruházás a földtani viszonyokra, talajra nincs káros hatással.

Felszíni és felszín alatti vizek, szennyvizek tekintetében lényegi többletterhelés nem keletkezik.

Levegőszennyezés, zaj és rezgésterhelés tekintetében a felszíni szennyezés csökken a gépjárművek külön szintű elhelyezésével.

Hulladékgazdálkodási szempontból megállapítható, hogy a beruházás révén keletkező hulladék a jelenleg üzemelő rendszer fenntartása mellett elszállítható.

A jelenlegi környezetbiztonsági előírások mellett a beruházás megvalósítható.

## 5. A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

### Konceptcionális kérdés

Településszerkezeti terv

A tervezett a településszerkezet lényegi elemének módosítását nem igényli. A gyűjtőút szerepkörű Dobó Krt közterületi szélességének változtatása a gépjármű felület csökkentésével nem jár, a gyűjtőútra előírt szabályozási szélesség (22 m) biztosítható a változtatással.

A beépítési javaslat a fedett városi gyalogos terület növelését irányozza elő.

A fedett gyalogosfelület közforgalmú területkénti bejegyzésének feltételével a kialakuló építési telek a mai szabályozási vonal áthelyezését kívánja meg. Az útként nyilvántartott ingatlan területe csökken, ami azonban területhasználati változást nem jelent. A gyűjtőútra előírt közterületi szélesség biztosítható.

### Biológiai aktivitásérték

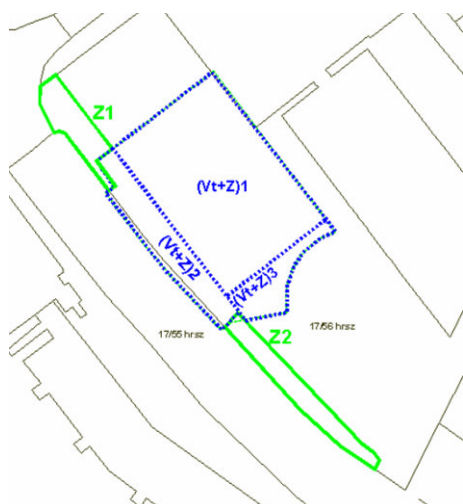
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében az „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

Ezért jelen esetben a biológiai aktivitásértékre vonatkozó számítást kell végezni, amelynek alapját A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 18.§-a adja.

Településrendezési szakmai szempontból a differenciált számítás támogatható.

Számítás a kormányrendelet 9. melléklete táblázatának alábbi sorainak figyelembevételével készült:

	A	B
1.	Felületminőség	Értékmutató (pont/hektár)
2.	Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín	0
4.	Egyoldali – nagy lombkoronájú – fasorral kísért közút	1,5
10.	Zöldfelület termőtalajon	
13.	Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m <sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m <sup>2</sup> ) növényzet	7
14.	Zöldtető, tetőkert épített szerkezeten	
15.	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, extenzív zöldtető	2
16.	Egyszintű növényzet, félintenzív zöldtető	2,5



A változással érintett terület

A 3091 m<sup>2</sup> nagyságú településközpont vegyes terület Vt-8687 kódjelzésű építési övezetbe sorolt területen, a számításban 80 %-os beépítettséggel és min 20%-os háromszintű növényzettel fedett zöldterülettel számolunk.

A közlekedési területnél egy oldali nagy lombkoronájú fasorral kísért közutat veszünk figyelembe. A közkert háromszintes növényzettel való fedettséggel szerepel.

**Terület jelenlegi biológiai aktivitásértéke** fenti szempontok szerint a hatályos szabályozásban (A területi értékek nem geodéziai pontosságúak.)

Jelzés	Terület minősége	Terület (m <sup>2</sup> )	Értékmutató	Értékszorzó
(Vt+Z)1	Épület	2.472 (80%)	-	-
	Háromszintű növényzet talajon	618 (20%)	7	4.326
		3.090		
(Vt+Z)2	Közút fasorral	794	1,5	1.191
(Vt+Z)3	Zöldterület háromszintű növényzettel	429	7	3.003
(Vt+Z)1-3 össz.		4.306		8.520
Z1	Közút fasorral	398		
Z2	Közút fasorral	513		
Z1-Z2 össz.		911	1,5	1.366
Össz.				<b>9.886</b>

**Terület tervezett biológiai aktivitásértéke a beruházás megvalósításával**

Jelzés	Terület minősége	Terület (m <sup>2</sup> )	Értékmutató	Értékszorzó
	Épület	3.445 (80%)	-	-
	Háromszintű növényzet talajon	430 (10%)	7	3.010
	Épület egyszintű zöldtetővel	1.722 (épület 50%-a)	2	3.445
(Vt+Z)1-3. össz.		cca 4.306		
	Zöldterület háromszintű növényzettel			
Z1-Z2 össz.		911	7	6.377
Össz.				<b>cca 12.832</b>

Fenti számítás a biológiai aktivitás értékre előírt jogszabályi feltételek teljesítését igazolja.

**Megállapítható, hogy a biológiai aktivitásérték a beruházással javul.**

## Helyi építési szabályzat módosítási javaslata

A területre vonatkozó hatályos szabályozást a településközponti vegyes terület általános előírásai, a helyi építési szabályzat vonatkozó építési övezeti előírásai és a szabályozási terve (belterületi 39-22 számú szelvény) tartalmazza. A beépítési javaslatban foglaltak megvalósíthatósága érdekében a vonatkozó előírások módosítására van szükség:

A beruházással érintett terület Vt\*\* építési övezetbe javasolt.

A módosítási javaslatot a hatályos helyi építési szabályzat érintett részletein jelölve a következők szemléltetik:

*Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról*

.....

*4. § Az övezeti jel beépítésre szánt területen a Vt\*\* építési övezet kivételével betűjelből és a 2.3. melléklet szerinti számjelekből, beépítésre nem szánt területen betűjelből áll.*

### 2. Rajzi elemek

5. §(1) A Szabályozási Terv kötelező szabályozási eleme

- a) a szabályozási vonal,
- b) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határa, mely külön jelölés nélkül egyben övezethatár is,
- c) az övezethatár,
- d) az övezeti jel,
- e) az építési vonal,
- f) az építési hely,
- g) a védőterület és védőtávolság és
- h) az út távlati kialakítása céljára fenntartott, be nem építhető telekrész.
- i) <sup>[18]</sup> kötelező telekhatár
- j) <sup>[19]</sup> telekalakítási kötelezettséggel érintett terület.
- k) *terepszinten közforgalom el nem zárható telekrész*

.....

### 28. Vegyes területek

42. §(1) A Vt jelű településközpont vegyes területen a telek épület és burkolt felület által el nem foglalt szabad területét egybefüggő, legalább háromszintes növénytelepítéssel betelepített rendezett zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(2) A Vi jelű intézményi területen lakás a földszinti épületrész kivételével elhelyezhető.

(3) A Vi jelű intézményi területen, ahol a megengedett beépítettség nem éri el a 30 % mértéket, a zöldfelület legkisebb aránya 50 %. A telek épület és burkolt felület által el nem foglalt szabad területét egybefüggő, legalább háromszintes növénytelepítéssel betelepített rendezett zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) Vt\* jelű övezetekben lakó funkció nem létesíthető, a HÉSZ egyéb előírásai tekintetében a Vt övezeti szabályait kell alkalmazni.

(5) A Károly Róbert körút melletti és az 5-ös számú főút melletti Vt, Vt\* jelű övezetekben az építési vonal és az út melletti telekhatár közötti terület beültetési kötelezettségű területnek minősül, amely többszintes növényzettel telepítendő be.

(6) A Károly Róbert körút melletti Vt övezetekben és a telekalakítási kötelezettségű területként körülhatárolt Belső-Máriahegy területén a megengedett épületmagasságtól legfeljebb 1,5 m-rel lehet alacsonyabb épületmagasságú épületet építeni. A megengedett szintszám 10,5 m



beépítési magasság esetén 3 szint + tetőtér beépítés, 7,5 m épületmagasság esetén 2 szint + tetőtér beépítés.

(7) A Vt jelű övezetekben a *Vt\*\* kivételével*, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke eléri az 50 %-ot, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %.

(8) A Vt\*\* jelű építési övezetre vonatkozó külön előírások

a) elhelyezhető:

aa) terepszint alatti és a terepszint feletti szinteken kizárólag gépkocsitároló és az ahhoz kapcsolódó szociális helyiségek

ab) terepszinten kizárólag kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű, azokhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségek és az aa) pont szerintiek megközelítést szolgálók

b) a telek területe a szabályozási terven lehatárolt

c) beépítés módja: zárt sorú elő-, és hátsókert nélkül, kötelező építési vonal nélkül

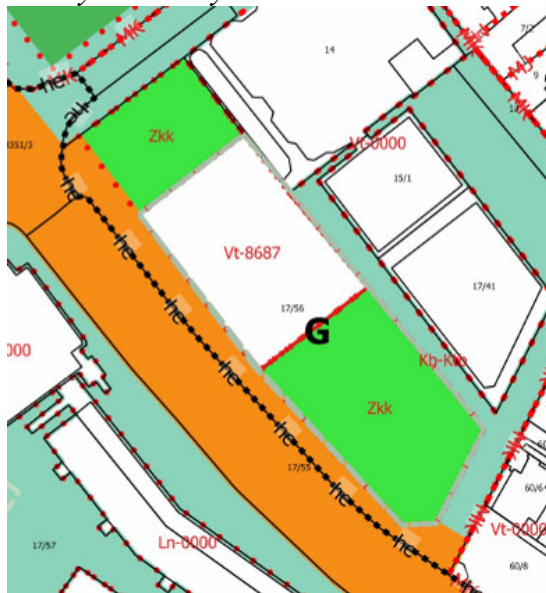
c) beépíthetőség: max 80%, min. 50%-os extenzív zöldtetővel

d) zöldfelület: min 10%

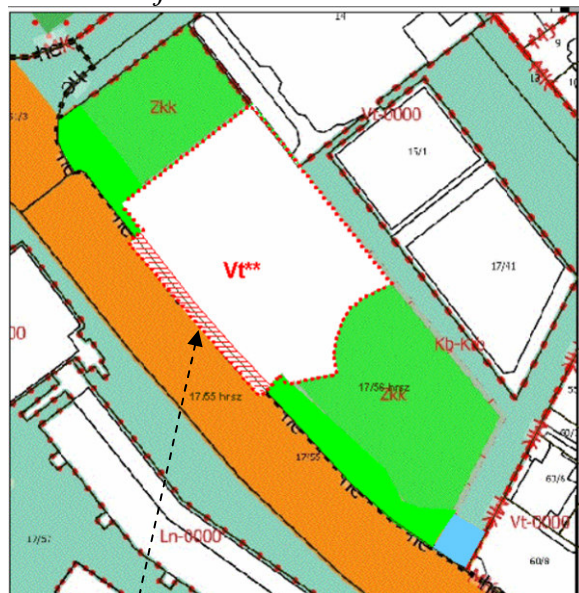
e) épületmagasság: max 12,0 m

### Belterületi szabályzás 39-22. szelvényének részlete

Hatályos szabályozás



Módosítási javaslat



terepszinten közforgalom el nem zárható telekrész

A jelzett területen túliak is közforgalomra átadottként jelenhetnek meg a szabályozási terv végleges változatában.

## **6. Közútkezelői nyilatkozat a fejlesztési igények figyelembevételével**

A településrendezési eszközök módosításához készülő közlekedési alátámasztó munkarészben a tervezett út mintakeresztszelvény és a beruházással kapcsolatos útépitési javaslat elkészül.

A gyűjtőút szerepkörű Dobó krt módosítással változó szélességével az OTÉK vonatkozó feltétele: a min 22 m-es közterületi szélesség biztosított.

A beruházás kivitelezéséhez közműveket érintő átépítésekre és a vízelvezető rendszer módosítására van szükség. Ebből adódóan a városi önkormányzati útra (Dobó krt-ra.) való kapcsolatra vonatkozó közútkezelői nyilatkozata az engedélyezési tervek (köztük az útépitési engedélyezési tervek) birtokában kerül kiadásra.

Kecskemét, 2021. október 11.

Boros Pál DLA  
építész vezető tervező É1/ 03-0006  
(beépítési javaslat)

Szilberhorn Erzsébet  
vezető településtervező TT/1-03 0105  
(telepítési tanulmányterv)

## Melléklet

### 2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

Kecskemét már a '70-es évek végére, az országban elsők között valósította meg gyalogos Főterét – mely a megvalósítás korának vitái elültével *beigazolta önmagát*: a kecskeméti megkedvelték, ma már senki nem akarja a főtéri gépjármű forgalmat.

A gyalogosbarát téregyüttes idővel terjeszkedett, így a növekvő mértékű személygépkocsi használat és a gyalogos területté vált útfelületekről történő kiszorulás, a Főter-együttes környezetében megnövelte a parkolási területeket – többnyire a lakó utcákban...

Mindez mára oda vezetett – mivel újabb felszíni parkolóhelyek kialakítására nincs mód, és városképi, városszerkezeti szempontból nem is kívánatos -, hogy egyre inkább szükséges lesz parkolóházak és/vagy mélygarázsok építésében gondolkodni.

Ezt a helyzetet ismerte fel a Főépítési Iroda és a Képviselő Testület, és a 2016-ban elfogadott TRT-ben a Főter-együttes környezetében kijelölésre került néhány térség, ahol mélygarázs vagy parkolóház építésével lehet számolni.

Ezek egyike a jelen tervezési terület.

Ezen előzmények alapján még 2016-ban született is egy telepítési tanulmányterv ugyanerre a területre. Ebben a volt Domus előtti parkolóhelyek megmaradtak volna – újjá épülve -, alatta pedig, a Kisfaludy-ház előtti parkszakasz alá benyúlva mélygarázs létesült volna. Így 213 parkoló jött létre, az akkor meglévő 120 helyett.

Jelen tervet az Univer Zrt. építési szándéka (és ennek kapcsán telek vásárlási igénye) keletkeztette. A **tervezési programot** KMJV képviseletében a város Főépítésze, és az Univer Coop Zrt. együttesen határozta meg. Az Univer Coop Zrt. szándéka egy kb. 1800-2000 m<sup>2</sup>-es üzlettér létrehozása a földszinten, a város elvárása pedig, hogy az idekerülő üzlet parkolási igényén túl, a beruházás kapcsán megszűnő felszíni parkolók legalább kétszerese legyen *beépítve* az épületbe!

A tervezés közbeni egyeztetések eredménye lett, hogy a pillanatnyilag Vt-ként jelölt telekrészt kissé elmozdítottuk Dk-i irányba, tekintettel arra, hogy a rendkívül jó állapotú parkrészt, kiváló faállománnyal együtt meg kívántuk tartani. Hogy a programban meghatározott feltételek teljesíthetők legyenek a beépítés a Dobó krt. irányába terjeszkedik, hogy ne kelljen az új épülettel jelentősen terjeszkedni a Kisfaludy ház elé, így az ottani parkterület is nagyrészt érintetlen tud maradni.

Az épület – üzlet- és parkolóház – ezek között a keretek között született meg. Két mélyszintjén és három emeletén összesen 415 gk elhelyezése lehetséges! A földszinti üzlet, ami 1844 m<sup>2</sup>-es 84 parkolóhelyet igényel, az építés miatt megszűnő parkolászám (a jelenlegi Domus parkoló, a Dobó krt. belső oldalának parkolói, illetve a taxiállomás áthelyezése a krt. túloldalára) 144 a program igényelte parkolászám: P 372 – tehát a megszűnőknek nem a kétszerese, hanem 2,3-szoros valósulhat meg!

Azzal, hogy az épület ki- és beközlekedését biztosítjuk, megszűnik az itteni (balesetveszélyes) parkolósáv, és az épület körút felé történő terjeszkedésével együtt felszélesednek a két oldalán a zöldterületek is! A Dobó krt. menti árkád gyalogosbarátabb megoldás a forgalmas körút mentén, mint a járda. A szokásos parkolóházakhoz képest urbánusabb helyzetet teremt a földszinti üzlettér, mely kirakatokkal – ugyan nem egyforma mértékben – de mind a négy oldalon jelen van!

A zöldfelületet az épület tetején is növeljük (félintenzív zöldtető), amellyel így elkerüljük hogy nagy felületű lapostetője, hőszigetként, rontsa a közvetlen környezet mikroklímáját.

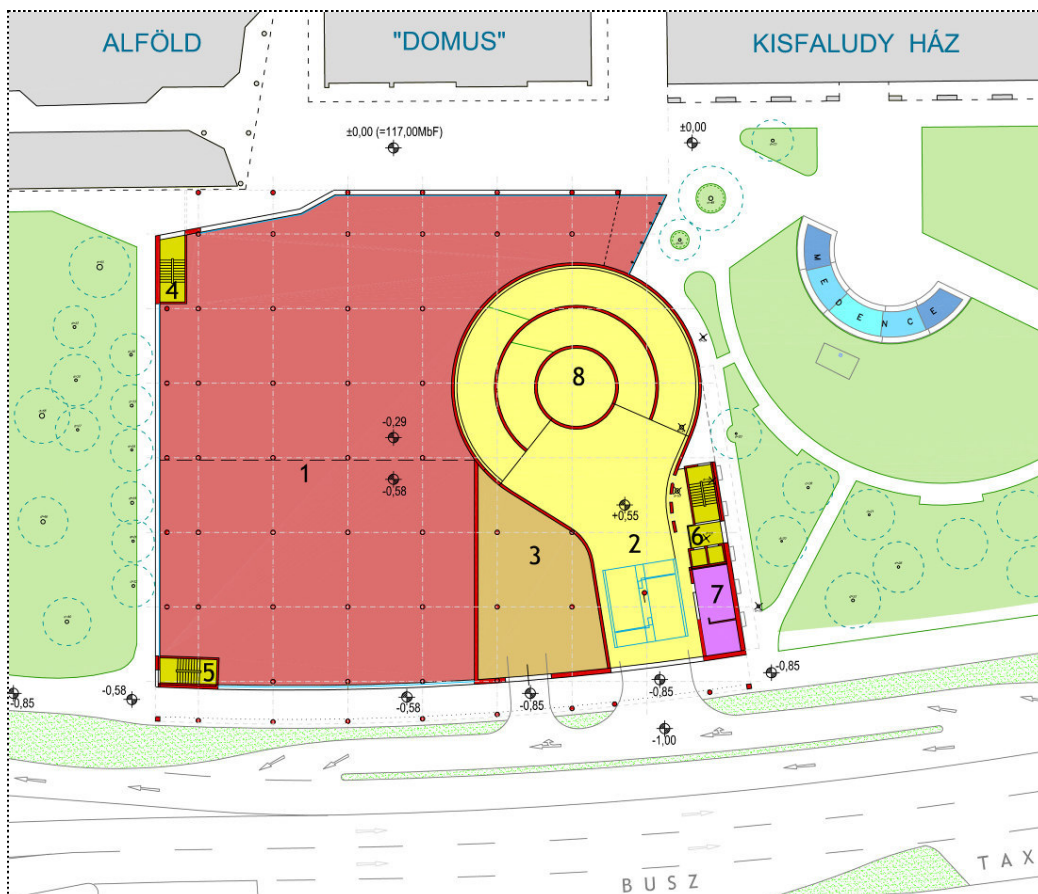
A beruházás szinte kizárólag csak a vele összefüggő közműveket érinti: csatornaszemek a parkolóban, és a körút útszegélye mentén, illetve a mostani parkoló közvilágítása érintett. Ami közmű üzemeltetővel is egyeztetés tárgyát fogja képezni az a távközlési optikai kábel, ami a Dobó krt. mentén és arra merőlegesen is érinti a beruházást.

Az épület építészeti megjelenésében igyekeztük kihasználni a funkciójából adódó formai lehetőségeket, illetve minőségi építőanyag (égetett kerámia lamellák) felhasználásával megadni a városközpont igényelt rangot.



## BEÉPÍTÉS HELYSZÍNE

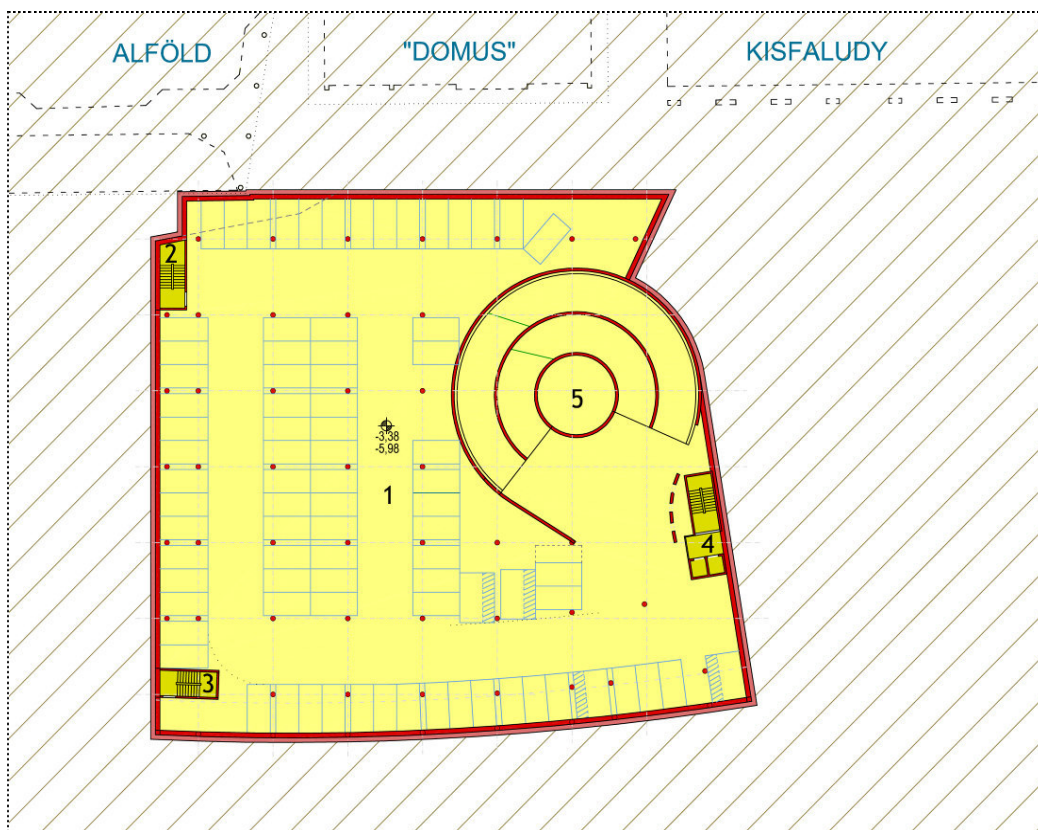
FÖLDSZINT (1 – Üzletter; 2 – Parkolóház bejárat; 3 – Rakodó „udvar”)





## PARKOLÓSZINTEK

### Pinceszintek



### Emeleti szintek

