



**ÚJKÍGYÓS VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA
MEGALAPOZÓ, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**



KÉSZÍTETTE:
Tér és Terület Kft.
Gyula, Hajnal utca 25/2.

Területfelhasználási, szabályozási javaslatok:

Torma Gyöngyi, vezető tervező
TT-1/04-0135/2006
okleveles építészmérnök

Számítógépes feldolgozás:

Benkő Lajos
településmérnök

Gyula, 2024. október hó



Tartalomjegyzék

Megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslat	4. oldal
Előzmények és a folyamat alakulása	4. oldal
<i>Tervezett fejlesztések</i>	
<i>...Képviselő-testületi döntések</i>	
<i>Környezeti vizsgálat és környezeti értékelés</i>	
Tervezési területek	5. oldal
<i>Tervezési területek lehatárolása</i>	
<i>A tervezési területek elhelyezkedése Újkígyós közigazgatási területén belül</i>	
Jelenlegi állapot	8. oldal
<i>Hatályos településrendezési eszközök</i>	
Tervezett kialakítás	10. oldal
<i>Módosítással kialakított településrendezési eszközök</i>	
Örökségvédelem	11. oldal
Biológiai aktivitásérték	11. oldal
Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata	12. oldal
• Az Ország Szerkezeti Terve (MaTrT)	12. oldal
• Békés megye Területrendezési Terve	17. oldal



Előzmények és a folyamat alakulás

Tervezett fejlesztések

Az Ekerek Nonprofit Bt két terület fejlesztésével kapcsolatban kereste meg Újkígyós Város Önkormányzatát, mert a jelenleg hatályos településrendezési terv előírásai nem teszik lehetővé a tervezett fejlesztéseiket. Az egyik módosítási igény a z 504-es hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos, mert ez jelenleg egy osztatlan közös tulajdon, és szeretnék azt megosztani.

A másik változtatási igény az 1322 hrsz-ú telket érinti, ahol a jelenlegi minimális építménymagasság és a földszinten elhelyezhető funkciók meghatározása irreális.

Képviselő-testületi döntések

Újkígyós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Ekerek Nonprofit Bt megkeresésének helyt adva az 52/2024. (IX. 3.) számú képviselő-testületi határozatával elindította a város hatályos településrendezési eszközeinek a módosítását. Annak érdekében, hogy a tervmódosítás egyeztetése az „egyszerűsített eljárás” szabályai szerint legyen lefolytatható, a változtatással ténylegesen érintett területeket a képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az 53/2024. (IX. 3.) számú képviselő-testületi határozattal.

Környezeti vizsgálat és környezeti értékelés

Az Önkormányzat a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben előírtaknak megfelelően megkereste az illetékes államigazgatási szerveket annak érdekében, hogy szükségesnek tartják-e az előzetes környezeti vizsgálat elkészítését. A nyilatkozatok alapján látható, hogy a jelenleg tervezett módosítások miatt nem szükséges a környezeti vizsgálat elkészítése.

Tervezési területek

Tervezési területek lehatárolása

A tervezési területek határvonala, amelyen belül a változtatással érintett területek megtalálhatók:

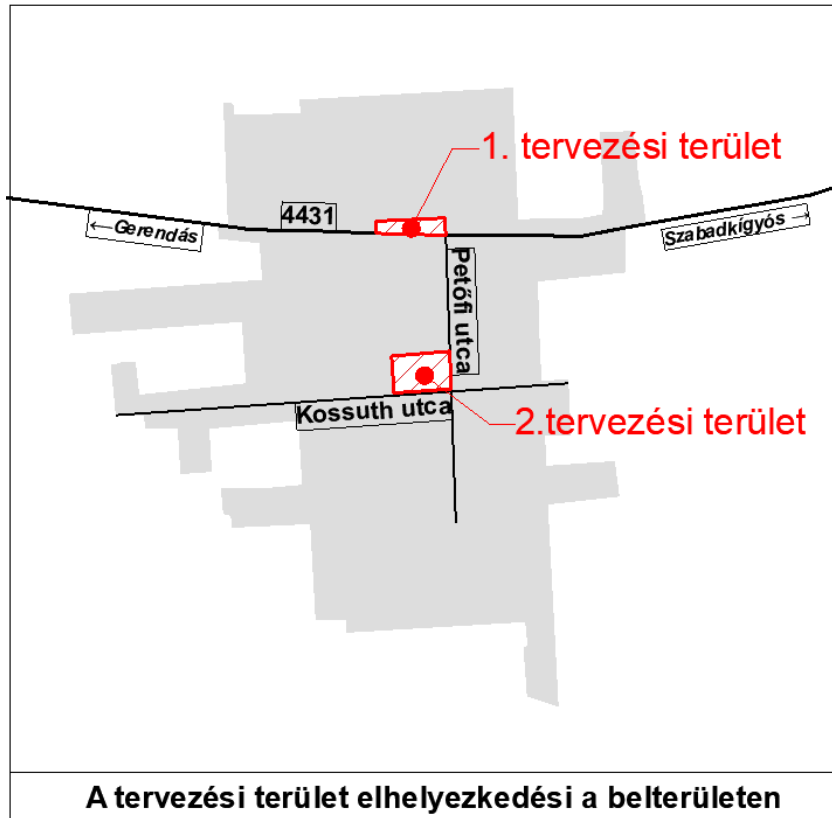
1. sz. tervezési terület:

a Gyulai út, az Iskola utca, az 500-as hrsz-ú utca és a Jókai utca által határolt terület;

2. sz. tervezési terület:

a Petőfi utca, a Kossuth utca, az Arany János utca és a József Attila utca által határolt tömb.

A tervezési területek elhelyezkedése a város belterületén:



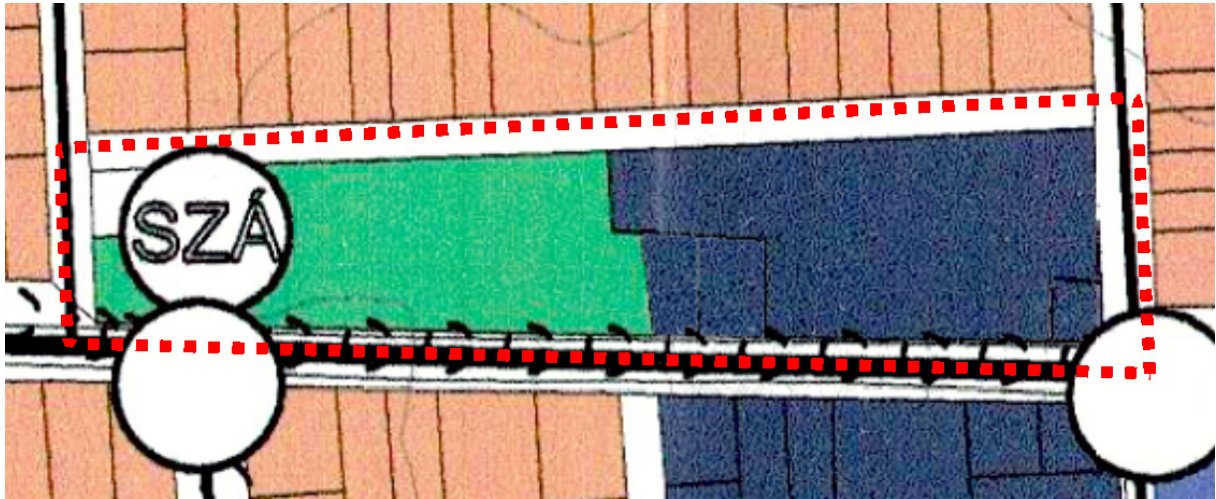
Jelenlegi állapot (településrendezési eszközök: területfelhasználás és szabályozás)

1. sz. tervezési terület

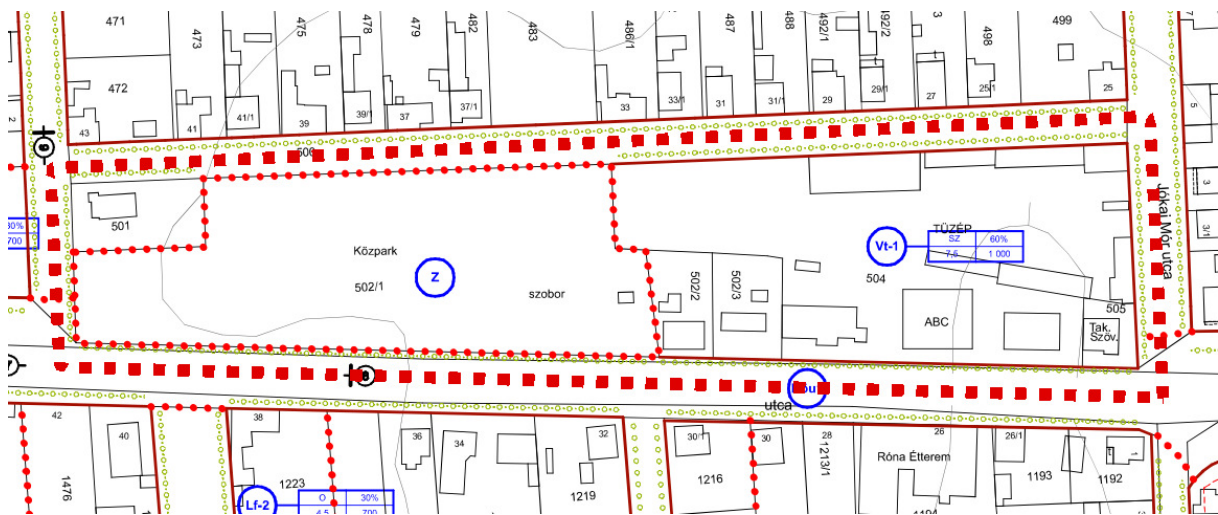
A tervezési terület nyugati része beépítésre nem szánt zöldterület területfelhasználásba tartozik (a saroktelek sehova sincs besorolva) Z jelű övezeti besorolással, ami valamennyi, a településen megtalálható zöldterület esetében azonos (nincs semmilyen megkülönböztetés). A terület keleti része beépítésre szánt településközponti vegyes területbe tartozik, ezen belül Vt-1 jelű építési övezetbe, aminek a tervlapon és a rendelet szöveges részében részben eltérők az előírásai.



Ortofotó a tervezési területről



Hatályos és fenntartott településszerkezeti terv



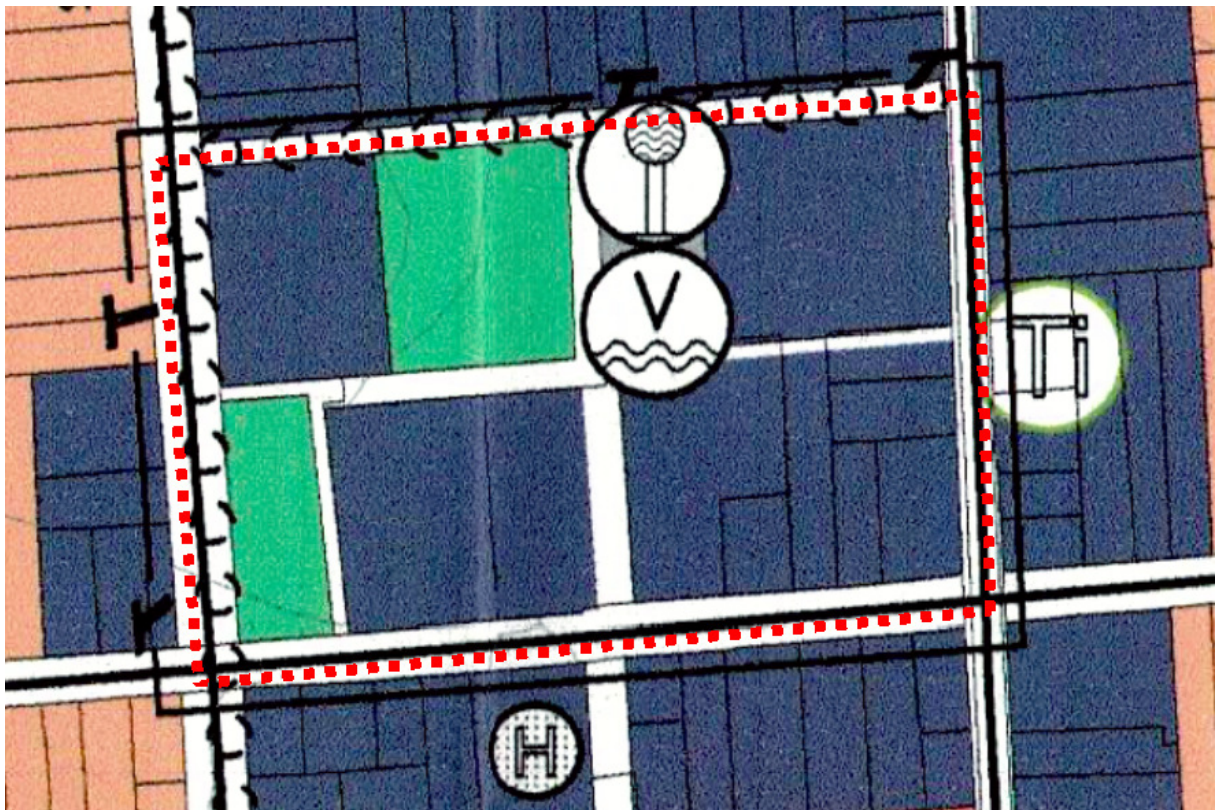
Hatályos szabályozási terv

2. sz. tervezési terület

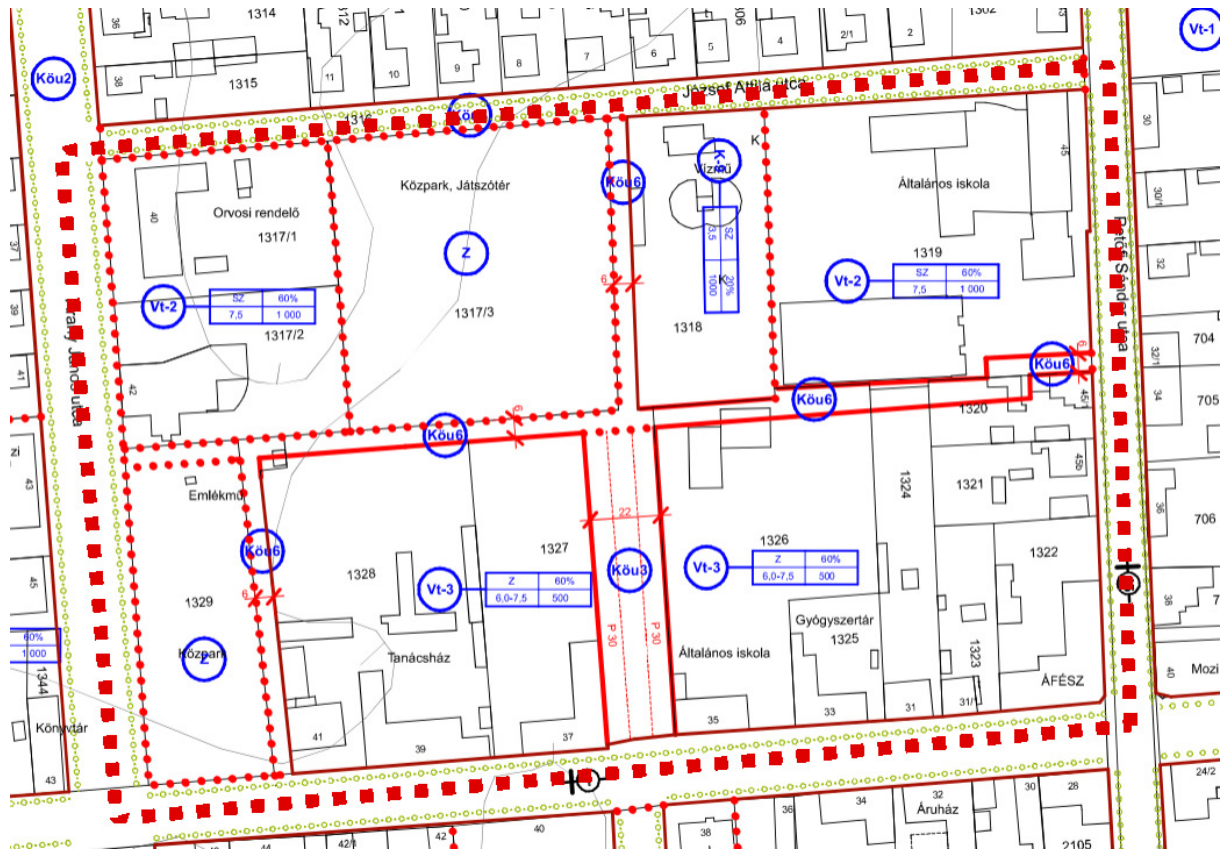
A tervezési területen belül közlekedési területek lettek kiszabályozva, amelyek több részre osztják fel a területet É-D-i és K-Ny-i irányba egyaránt. Ezekből a területekből csak egy lett kialakítva, az, ami a tömböt mintegy kettéosztja a Kossuth utcához kapcsolódóan, de az itt kialakított szabályozási szélesség is kevesebb, mint a szabályozási terven. Ez a közlekedési terület Köu3 övezetbe sorolt, míg a többi Köu6 jelű övezetbe. (Meg kell jegyezni, hogy ezek a közlekedési területek ma már nem is kialakíthatók, mert építményeket hoztak létre a területükön.) E mellett beépítésre szánt településközponti vegyes területek és különleges terület van a tervezési területen belül, továbbá beépítésre nem szánt zöldterület. A zöldterületek övezeti jele Z, a különleges terület K-9 jelű, helyi vízmű építési övezetbe, míg a településközponti vegyes területek Vt-2 és Vt-3 jelű építési övezetbe vannak besorolva.



Ortofotó a tervezési területről



Hatályos és fenntartott településszerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv

Tervezett állapot (településrendezési eszközök: területfelhasználás és szabályozás)

1. sz. tervezési terület

A tervezési területen belül a területfelhasználás, ennek megfelelően a településszerkezeti terv nem változik. Kizárólag a Vt-1 jelű építési övezet helyett hozunk létre egy új építési övezetet, melynek az az elsődleges célja, hogy az 504 hrsz-ú terület felosztható legyen önálló ingatlanokká a kialakult beépítés figyelembevételével. E mellett arra is törekedtünk az építési előírások megfogalmazásánál, hogy azokat a kialakult állapotnak azon részéhez igazítsuk, amelyek az újabb beépítések (alacsonyabb építménymagasság és kisebb beépítési %). A Vt-1 helyett létrejövő építési övezet jele Vt-6 lesz.

A tervezési terület további részein változtatást nem készíthetünk, mert az nem tartozik a jelenlegi feladatunkba. Ez a későbbiekben különösen az 501 hrsz-ú telek esetében jelenthet problémát, mert azon valójában egy templom áll.



Örökségvédelem

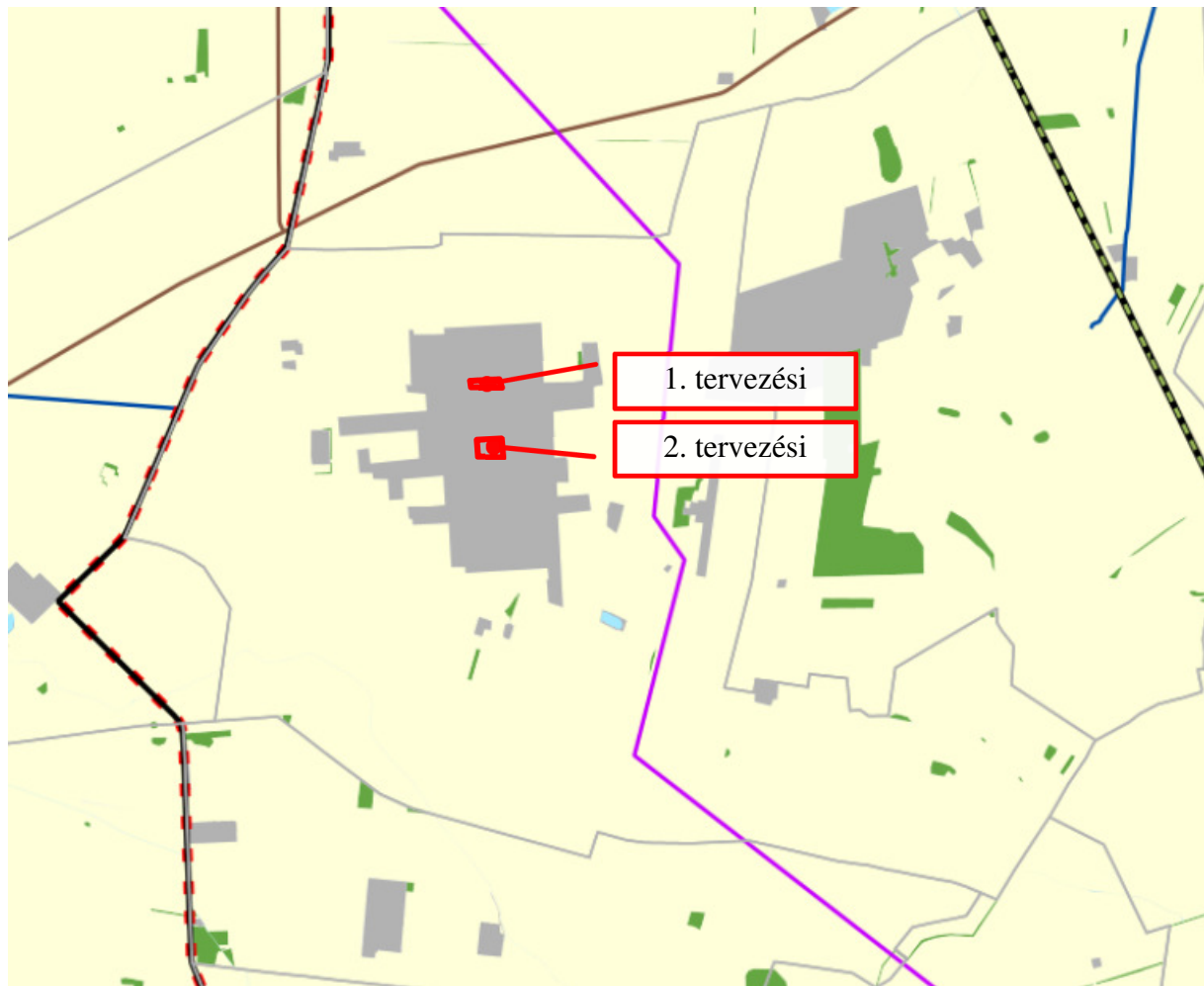
A 2. sz. tervezési területen belül van ismert régészeti lelőhely. Erről készült örökségvédelmi hatástanulmány – bár nem a ténylegesen változó területen helyezkedik el – melyet külön munkarész tartalmaz.

Biológiai aktivitásérték

A területfelhasználásban nem történik változás, így a településrendezési tervhez kapcsolódó biológiai aktivitásérték nem változik, ezzel nem kell számolni.

Országos Területrendezési Terv (MaTrT)
Az Ország Szerkezeti Terve

1. melléklet
1/a. melléklet



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási társág
- Mezőgazdasági társág
- Vízgazdálkodási társág
- Települési társág

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos társzhálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos társzhálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérrel fejlesztendő repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút-vonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Főigazságbíró vezeték (meglévő)
- Főigazságbíró vezeték (tervezett)
- Középszázbíró vezeték (meglévő)
- Középszázbíró vezeték (tervezett)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkir-elhárítási csőű tározó (meglévő)
- Országos vízkir-elhárítási csőű tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)
- Hulla dékgazdálkodási létesítmények**
- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-ágotómű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tározó (meglévő)
- Alaptérképi elemek**
- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Mindkét tervezési terület a települési térségen belül helyezkedik el, így a meglévő beépítésre szánt terület övezetének módosítása elkészíthető.



A város közigazgatási területét érintik a következő országos övezetek, de a tervezési területet nem.

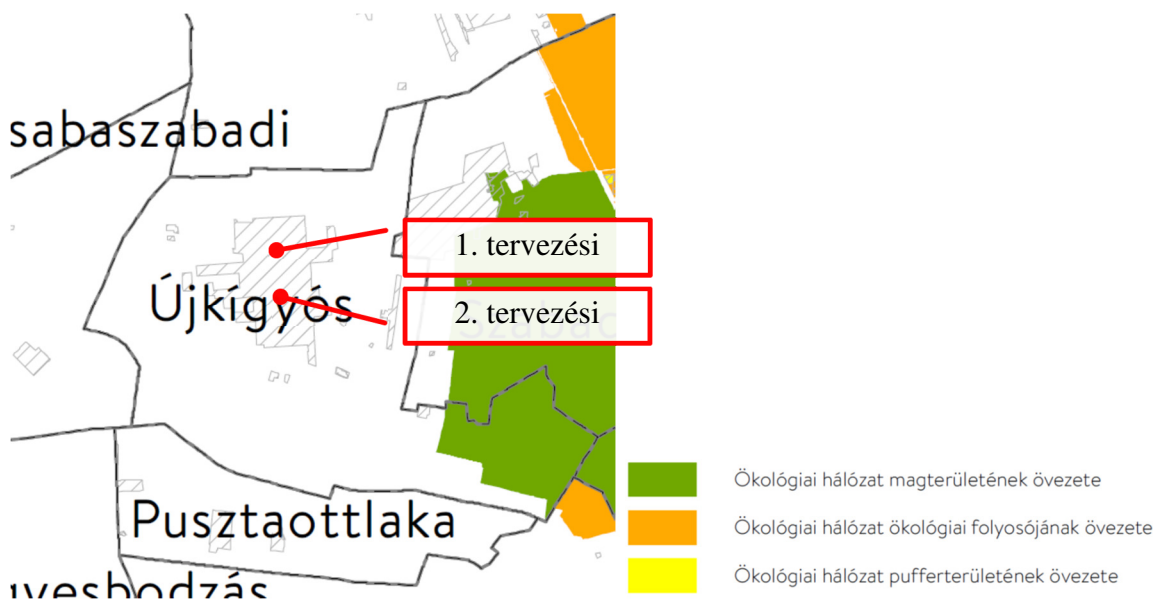
Erdők övezete

1/b. melléklet



Ökológiai hálózatok övezetei

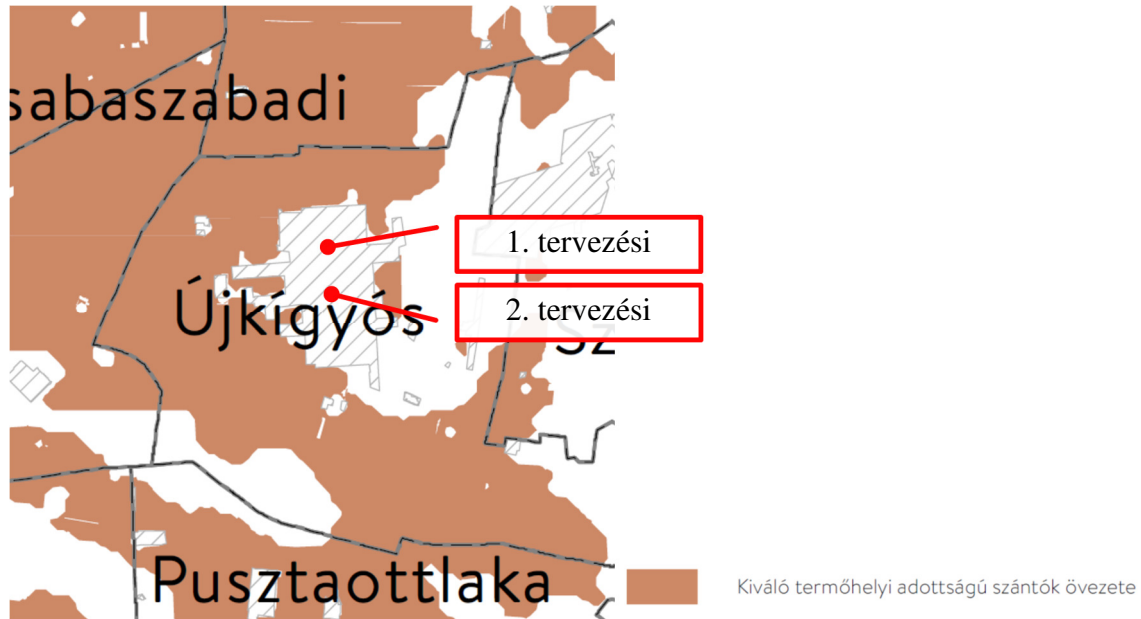
1/c. melléklet





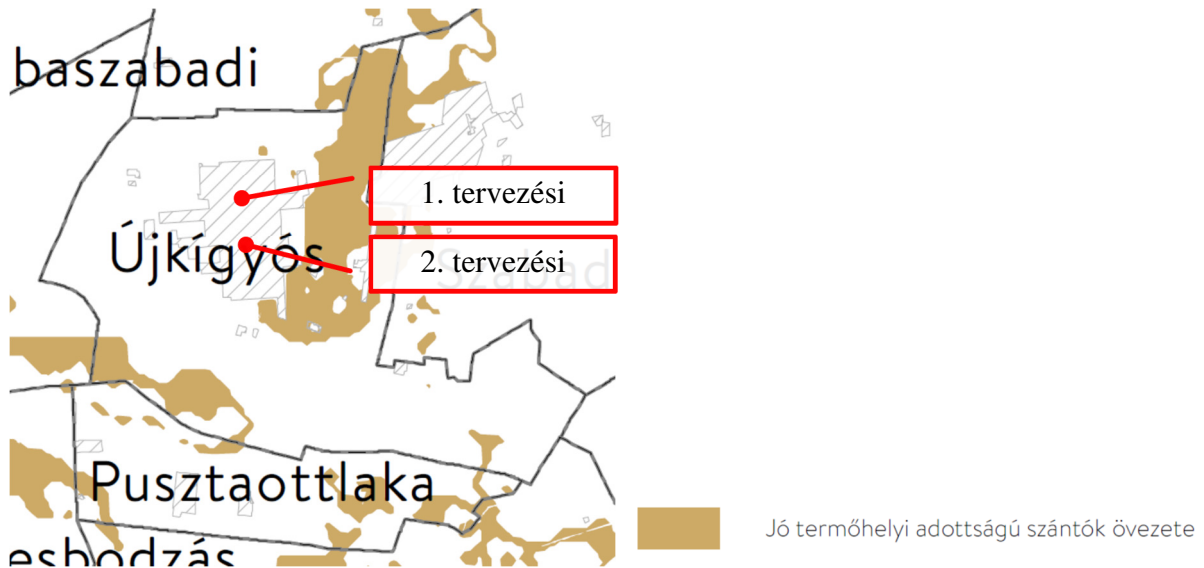
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

1/d. melléklet



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

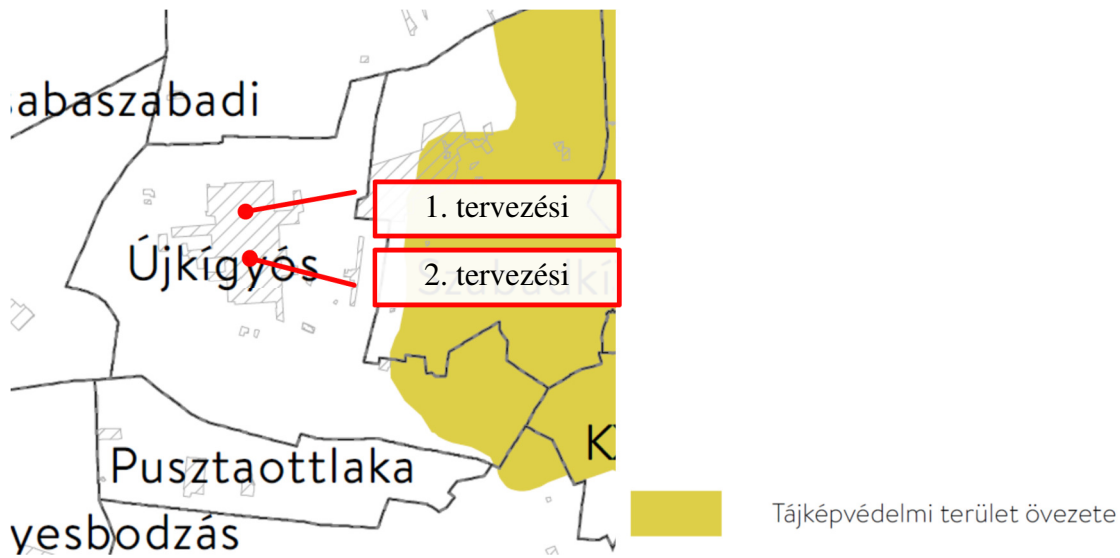
1/e. melléklet





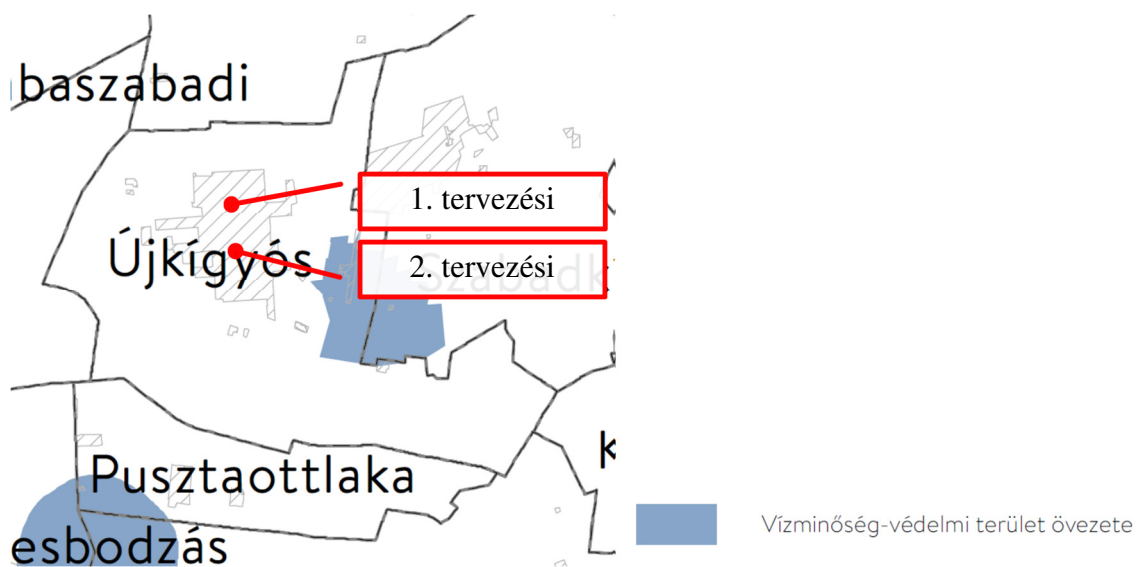
Tájképvédelmi terület övezete

1/f. melléklet

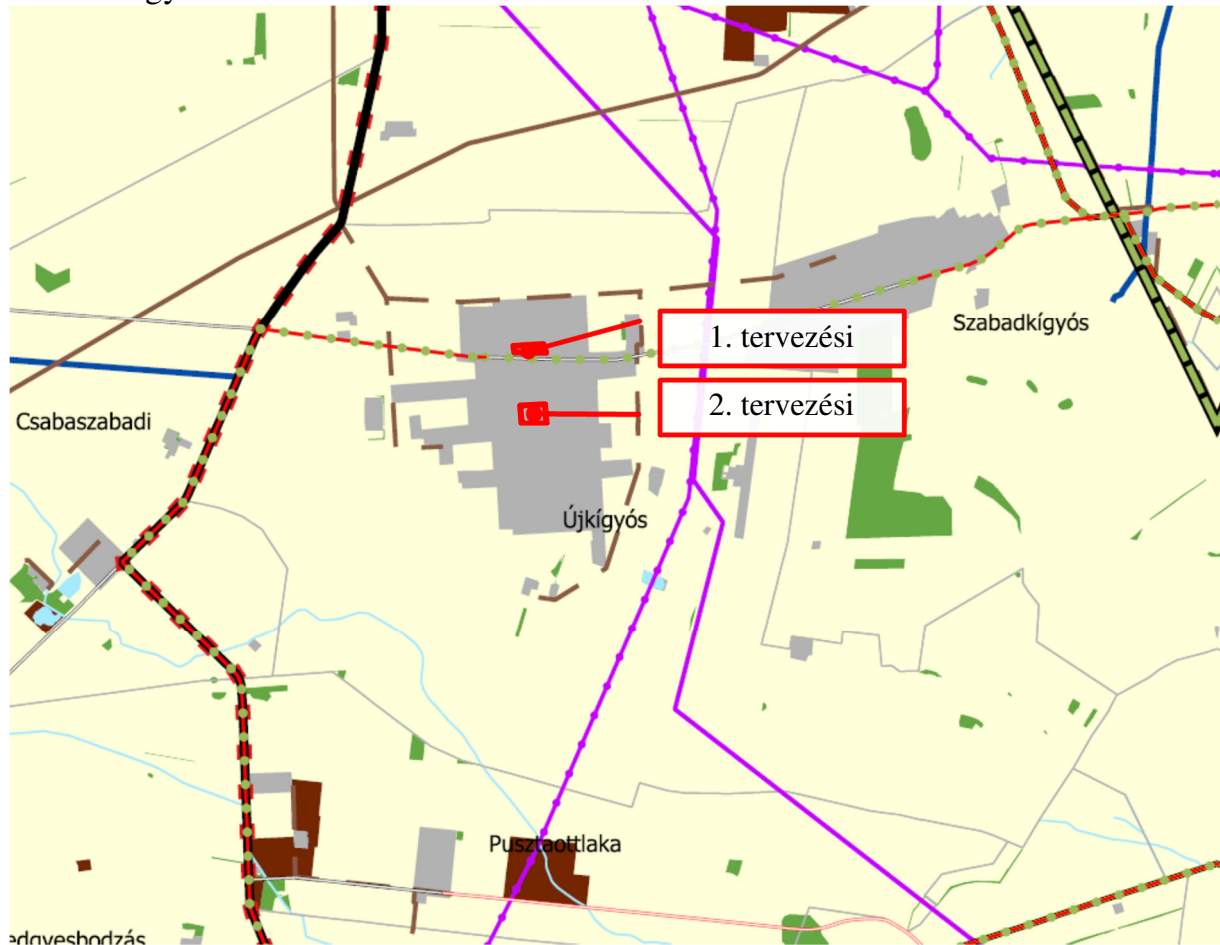


Vízminőség - védelmi terület övezete

1/g. melléklet



A többi országos övezet nem érinti Újkígyós közigazgatási területét.

Békés Megye településrendezési terve
Békés megye szerkezeti terve2. melléklet
2/a. melléklet

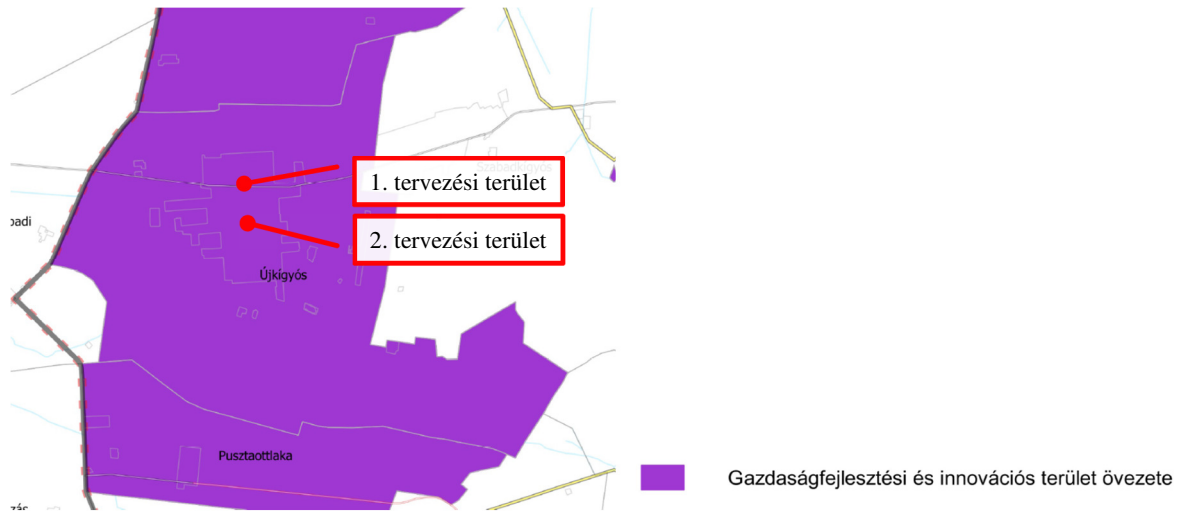
Jelmagyarázat		
	Erdőgazdálkodási térség	
	Mezőgazdasági térség	
	Sajátos területfelhasználású térség	
	Települési térség	
	Vízgazdálkodási térség	
	Regionális térszervező központ	
	Térségi térszervező központ	
Közlekedési hálózat elemei		
	Meglévő gyorsforgalmi út	
	Tervezett gyorsforgalmi út	
	Meglévő főút	
	Tervezett főút	
	Meglévő térségi szerepű összekötő út	
	Tervezett térségi szerepű összekötő út	
	Meglévő mellékút	
	Tervezett mellékút	
	Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya	
	Tervezett országos vasúti mellékvonal	
	Meglévő országos vasúti mellékvonal	
	Tervezett országos vasúti mellékvonal	
	Meglévő országos kerékpárútvonal	
	Tervezett országos kerékpárútvonal	
	Meglévő térségi kerékpárútvonal	
	Tervezett térségi kerékpárútvonal	
	Meglévő határátkelő főúthálózaton	
	Tervezett határátkelő főúthálózaton	
	Tervezett határátkelő mellékúton	
	Meglévő vasúti határátkelő törzshálózaton	
	Tervezett vasúti határátkelő mellékvonalon	
Közműhálózat elemei		
	Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték	
	Tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték	
	Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat	
	Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat	
	Meglévő átvittelt befolyásoló 132-kV-os elosztó hálózat	
	Tervezett átvittelt befolyásoló 132-kV-os elosztó hálózat	
	Meglévő földgázszállító vezeték	
	Tervezett földgázszállító vezeték	
	Meglévő földgázelosztó vezeték	
	Tervezett földgázelosztó vezeték	
Egyéb szerkezeti elemek		
	Tervezett térségi logisztikai központ	
	Meglévő térségi repülőtér	
	Meglévő térségi kikötő	
	Tervezett térségi kikötő	
	Meglévő térségi hulladéklerakó	
	Meglévő kiemelt jelentőségű vízi építmény	
	Meglévő kompaktelőhely	
	Meglévő országos jelentőségű csatorna	
	Meglévő elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal	
	Meglévő 1 millió m ³ -t meghaladó és 10 millió m ³ -nél kisebb térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó	
	Meglévő országos vízkárelhárítási célú tározó	
Közigazgatási határok		
	Országhatár	
	Megyehatár	
	Település közigazgatási határa	

Mindkét tervezési terület a települési térségen belül helyezkedik el, így a meglévő beépítésre szánt terület övezetének módosítása elkészíthető.



Gazdaságfejlesztés és innovációs fejlesztés övezete

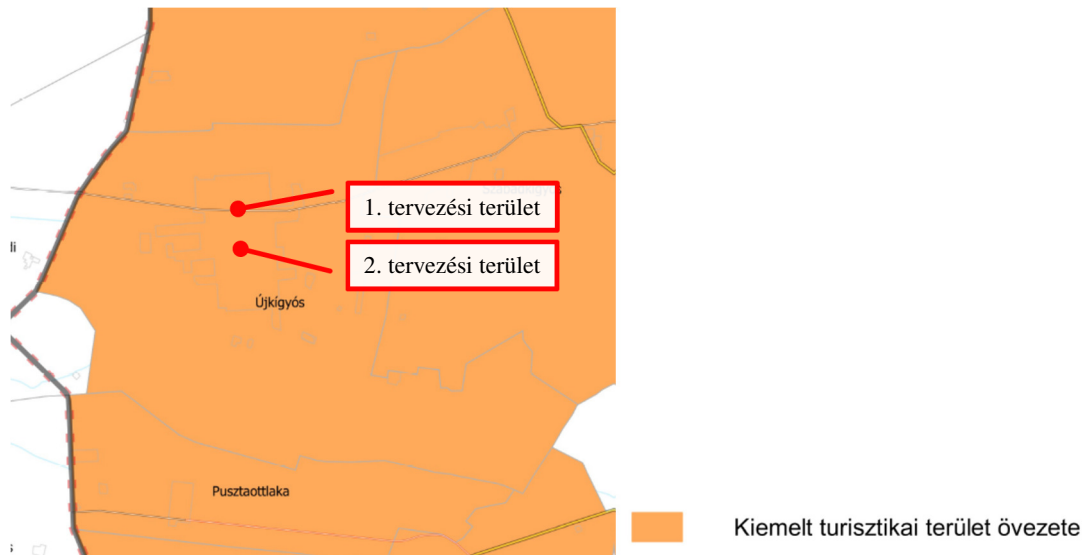
2/b. melléklet



Az övezet előírásaival nem ellentétes a tervezett módosítás.

Kiemelt turisztikai terület övezete

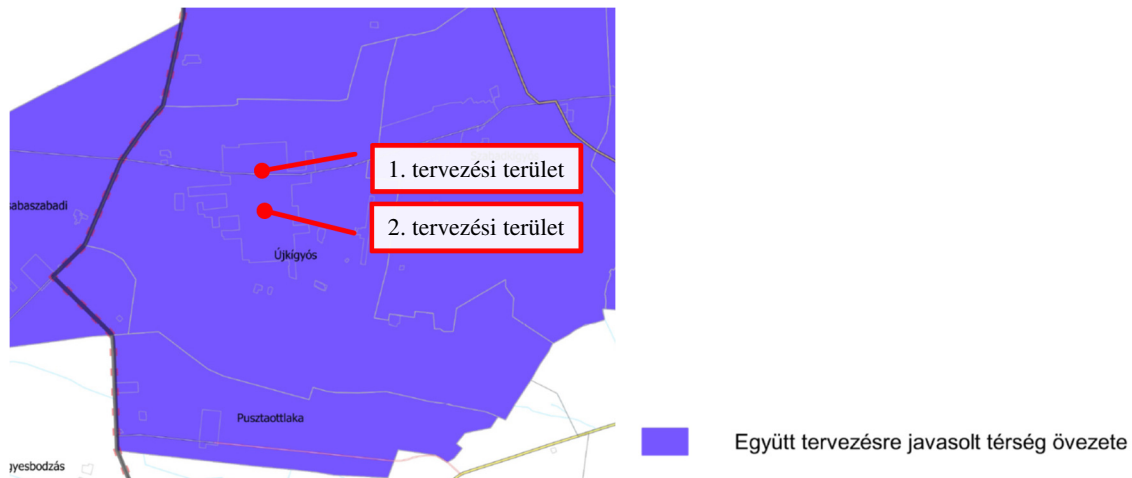
2/c. melléklet



A Kígyósi puszták miatt kiemelt célterület a település. A tervezett módosítás nem akadályozza a turisztikai fejlesztéseket.

Együtt tervezésre javasolt területek övezete

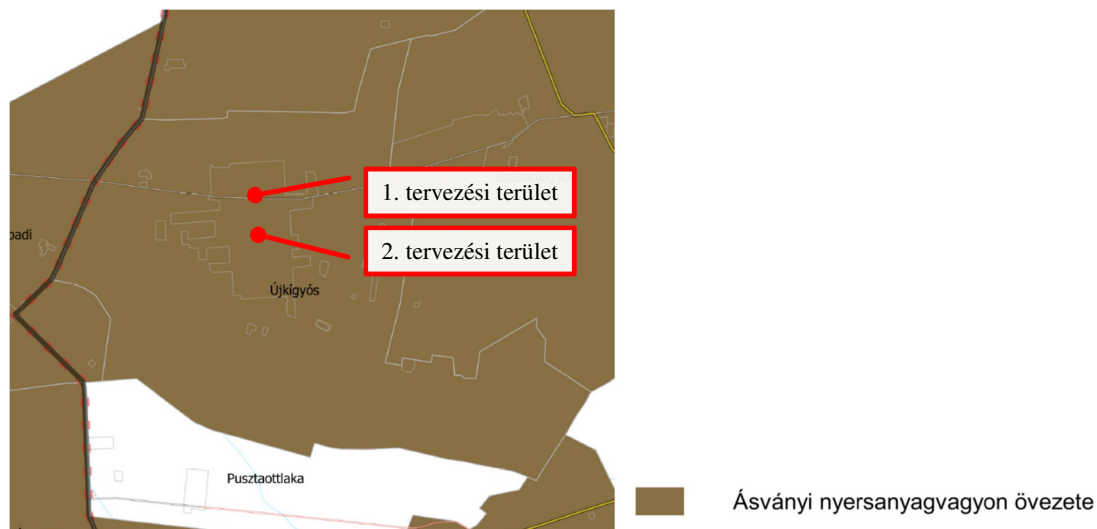
2/d. melléklet



A jelenlegi módosítás során ez a lehetőség irreleváns.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

2/e. melléklet



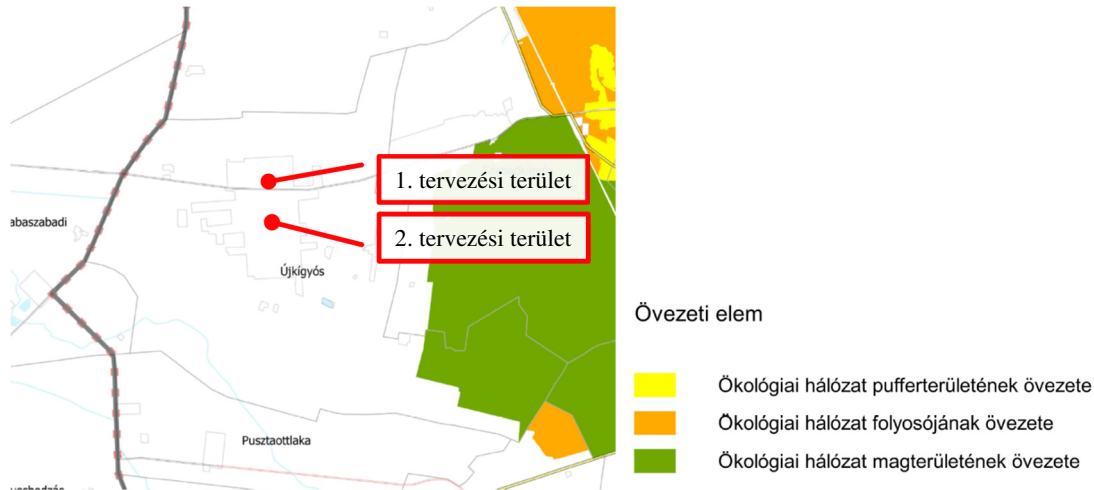
A település külterületén falazóhomok bánya működik. E mellett a települést érinti a Gyula-I. szénhidrogén bányatelek. A tervezett módosítás ezekre nincs hatással.



A következő övezetek érintik a város közigazgatási területét, de a tervezési területet nem.

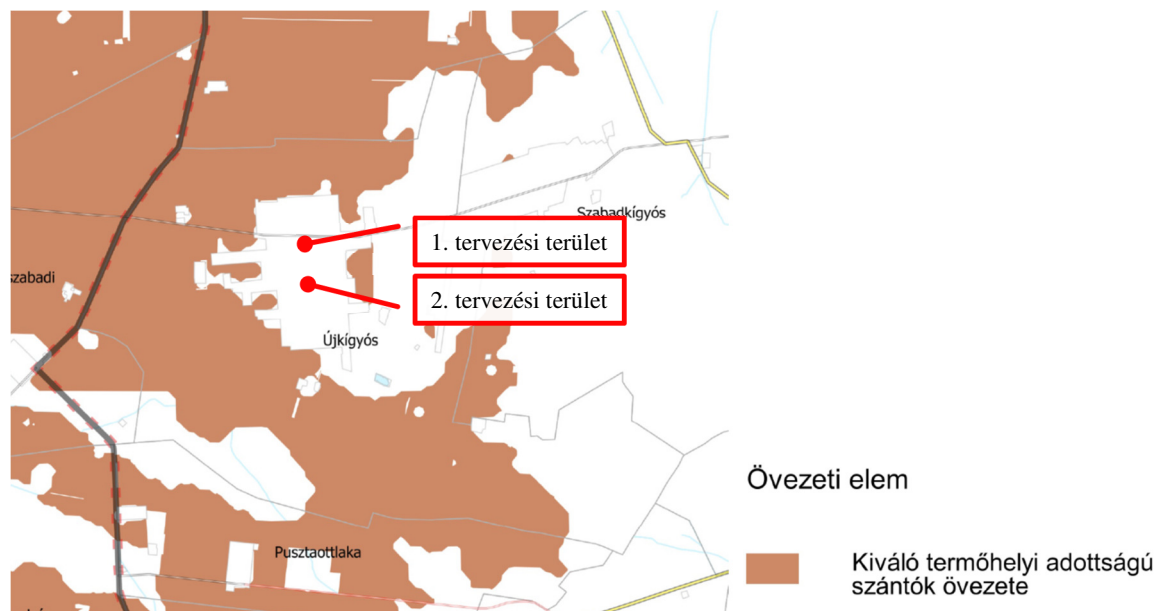
Ökológiai hálózatok övezetei

2/f. melléklet



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

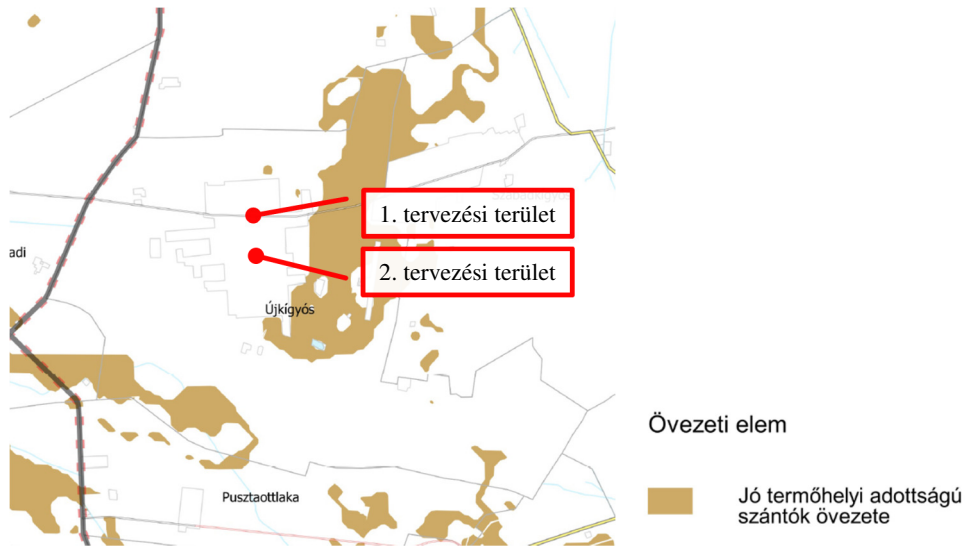
2/g. melléklet





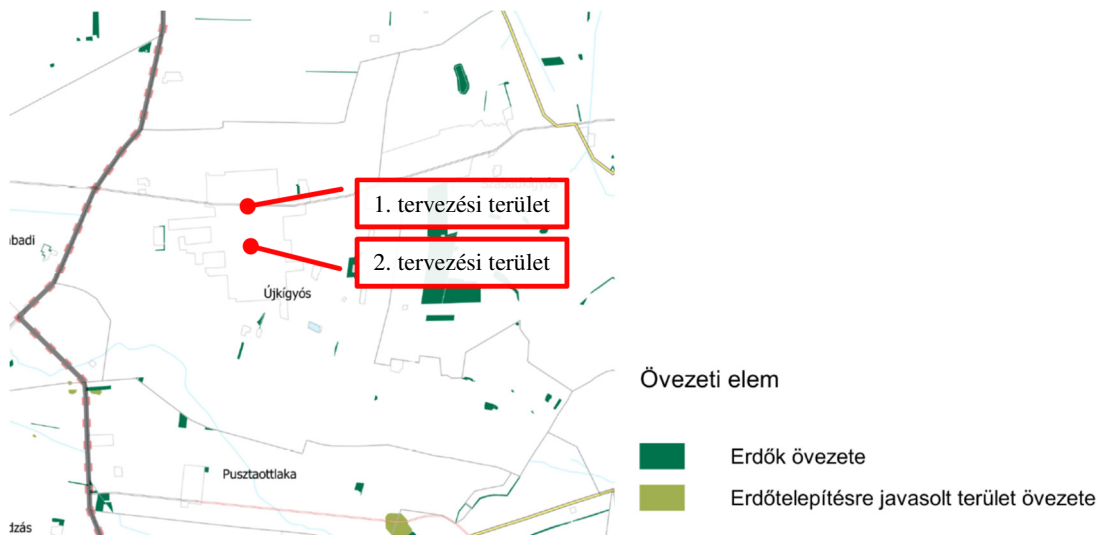
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2/h. melléklet



Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt területek övezete

2/i. melléklet





Tájképvédelmi területek övezete

2/j. melléklet



Vízminőség – védelmi terület övezete

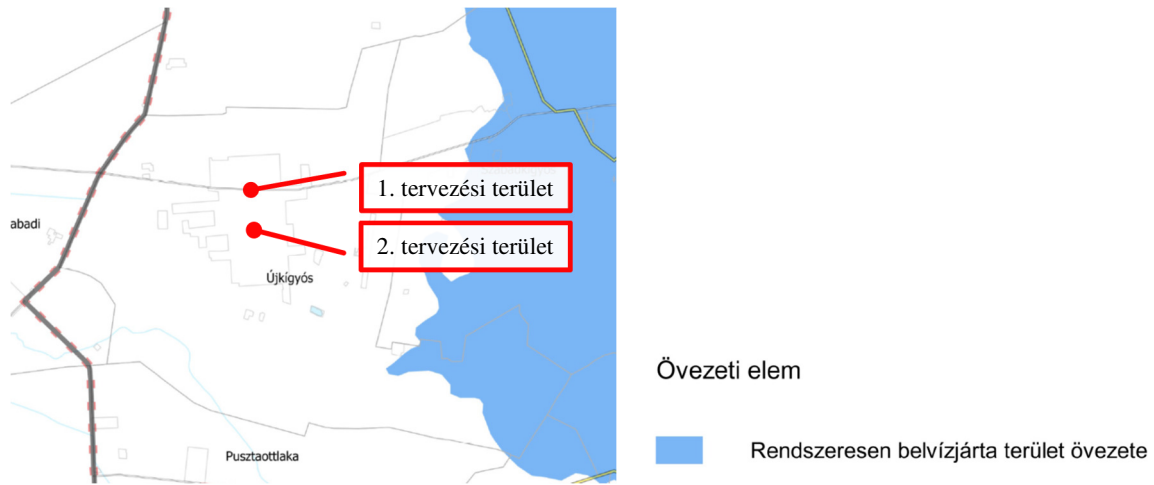
2/k. melléklet





Rendszeresen belvízjárta terület övezete

2/1. melléklet



További megyei övezetek nem érintik a város közigazgatási területét.