



**TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERV**

KECSKEMÉT

**PETŐFIVÁROS
22217/25 HRSZ ÉS
KÖRNYEZETÉNEK RENDEZÉSE
3 DB KAPUBEHAJTÓ LÉTESÍTÉSE**

Tartalomjegyzék

1. Bevezető
2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
3. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv és környezetrendezési terv
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója


NYILATKOZAT A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRŐL

Kecskemét, 22217/25 hrsz.-ú ingatlanon 3 db kapubehajtó létesítése érdekében településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges alátámasztó telepítési tanulmánytervet a Kecskemét Megyei Jogú Város Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, továbbá az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VI. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. sz. melléklete, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Alpolgármesterének 8527-3/2025 sz. tájékoztatása, valamint a 8527-2/2025 sz., 7/2025. jelzésű önkormányzati főépítési útmutatása alapján készült.

Hozzájárulunk ahhoz, hogy jelen telepítési tanulmányterv a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 20/2022. (X. 13.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint megjelenjen, véleményezhetővé váljon a döntéselőkészítéshez kapcsolódóan.

Kecskemét, 2025.10.10.

Kecskemét, 2025.10.10.


.....
Szőke-Tóth Róbert
tulajdonos


.....
Simonka Stefan
tulajdonos


.....
Zsigmond László
TT-03-0346
okl. településtervező

A telepítési tanulmányterv készítéséhez kapcsolódóan egyéb mérnöki munkák az alábbiak:

Közlekedési munkarész: Kuthy Zsófia - okl. infrastruktúra építőmérnök/03-01438

Építészeti munkarész: Fabriq Tervező Iroda Kft.

Környezetrendezési terv: Máté Zita – okl. kertészmérnök/K 03-0353, TK-03-0353

A telepítési tanulmánytervhez felhasznált forráshelyek:

www.kecskemét.hu

www.njt.hu

www.ekozmu.hu

www.googlemaps.com

www.herewego.com

BEVEZETŐ

A tárgyi dokumentum Petőfiváros városrészben található belterületi fekvésű 22217/25 hrsz-ú ingatlanon a 22217/4 hrsz-ú (természetben Szellő utca) 3 db kapubejárót kíván létesíteni a tervezett beépítéshez kapcsolódóan.

A város Helyi Építési Szabályzat 9.§ (1) bekezdés j) pontja a 17.§ (6) bekezdésére utal, mely szerint

„Közterületi út és a telekhatár vagy a járda közötti sávban telkenként és csatlakozó utcánként csak egy kapubejáró előtti burkolt felület létesíthető a kapu, de legfeljebb 6 m szélességében. Ettől eltérni csak településrendezési szerződésben foglaltak alapján lehet.”

A fentitől eltérni településrendezési szerződéssel lehetséges.

A jogszabályi környezet, mely alapján jelen tervdokumentáció készült, az alábbiak:

- Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által jóváhagyott 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ)
- Kecskemét megyei jogú város településképeinek védelméről szóló Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR)
- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (19.§, 56/A.§ és 7. sz. melléklet)
- A magyar építészetről 2023. évi C. törvény (92.§)

Jelen tervdokumentáció célja a fenti szándék műszaki feltételeinek való megfelelés tisztázása, alátámasztása, a településrendezési tervvel való összhang igazolása figyelembevételével a városüzemeltetési és közútkezelői feltételeket.

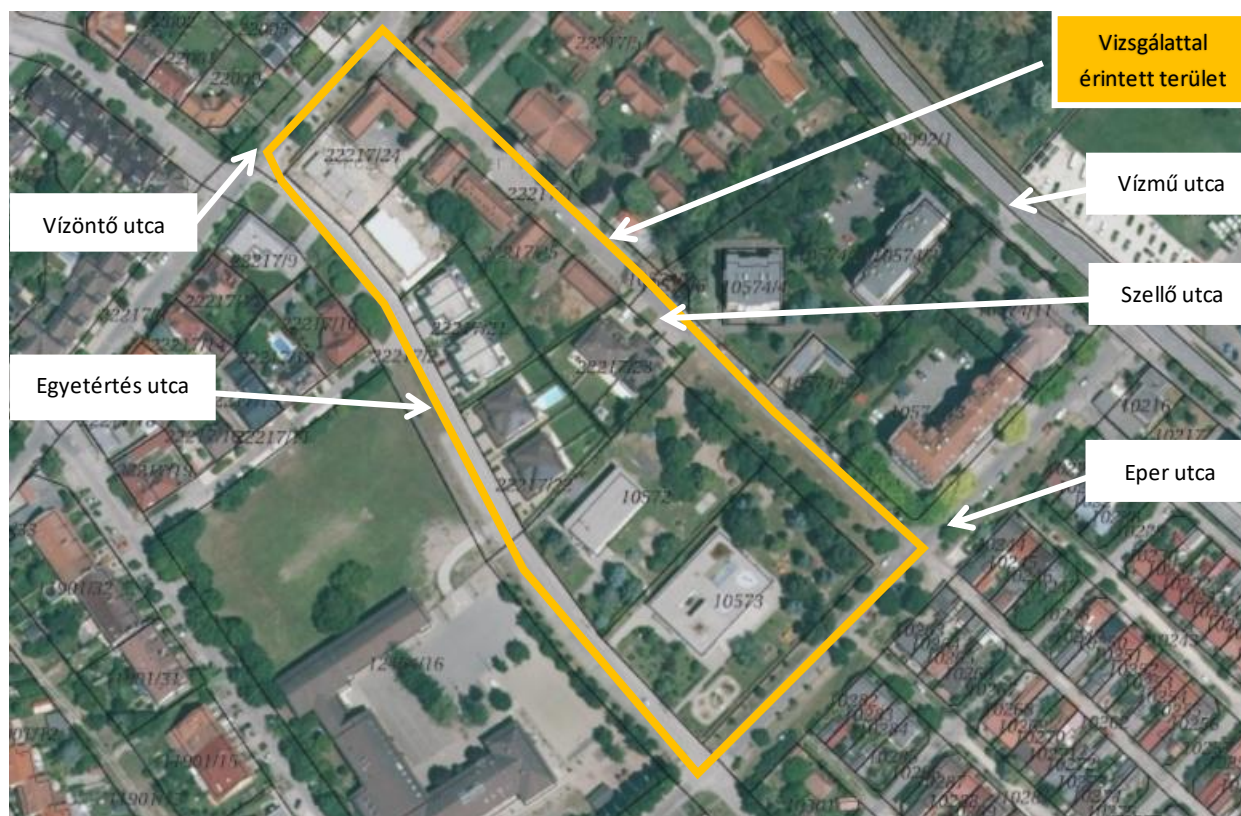
A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A tárgyi ingatlan és környezete Petőfiváros városrészben található a város nyugati részében az 52. sz. országos főúttól (Izsáki út) északi irányban mintegy 400 m-re., a Vízmű utcáról nyíló Eper utca felől 230 m-re

A térség kialakulnak tekinthető kertvárosias és társasházias beépítés található a környezetében az iskola, óvoda telepszerű intézményeivel.



Az érintett tömböt az Eper, Szellő, Egyetértés és Vízüntő utcák határolják.



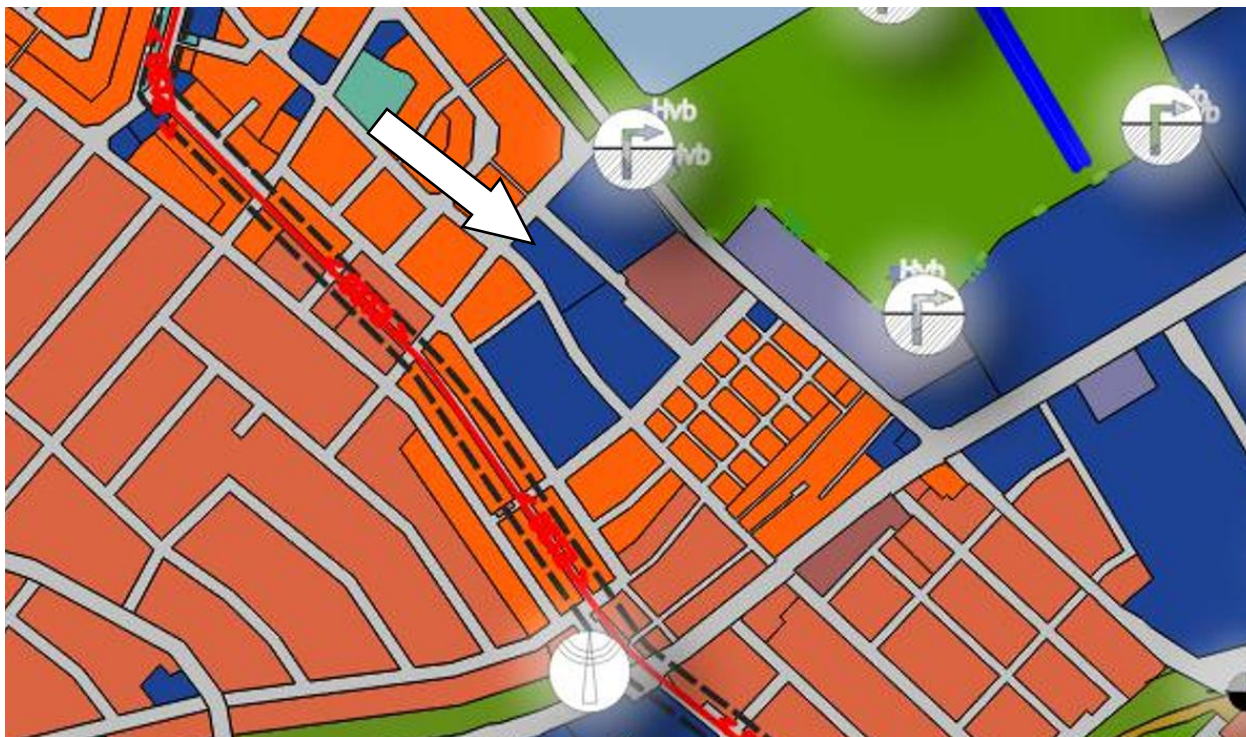
Az érintett ingatlan és közvetlen környezetével kapcsolatosan az alábbiak rögzíthetők:

- az érintett tömbben minden ingatlan kialakultnak tekinthető, közterület szabályozás nem érinti az ingatlanokat,
- az ingatlanok megközelíthetősége szilár útburkolatról történik,
- az Egyetértés utca felőli intézmények található (általános iskola, óvoda) kiépített közterületi parkolókkal,
- az Egyetértés utca felőli modern jellegű ikres, illetve soliter beépítés található az érintett tömbben.
- a Szellő utca Vízöntő utca felőli szakaszán a volt SOS gyermekfaluk területe található, mely átalakulóban van, mind tulajdonosi, mind pedig építészeti tekintetben,
- a térség közművesített, bizonyos esetekben a szennyvízcsatorna szolgálommal biztosított,
- a határoló közterületek rendezettek, közvilágítással ellátottak,
- a Szellő utca Eper utca felőli szakasza szélesebb közterületi úrszelvénnel rendelkezik (cca 21-22,0 m), mely összefüggő rendezett zöldfelület telepítésre és kialakítására alkalmas,
- a térségben településrendezési szerződés nem került kötésre.

Hatásterületként az érintett tömb rögzíthető, illetve a tömbhöz kapcsolódó, határoló közterületek.

A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A fejlesztési cél megvalósításának jogszabályi kereteit a város településrendezési terve (HÉSZ és mellékletei) biztosítja, emellett Kecskemét megyei jogú város településképinek védelméről szóló Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelete is vizsgálendő.

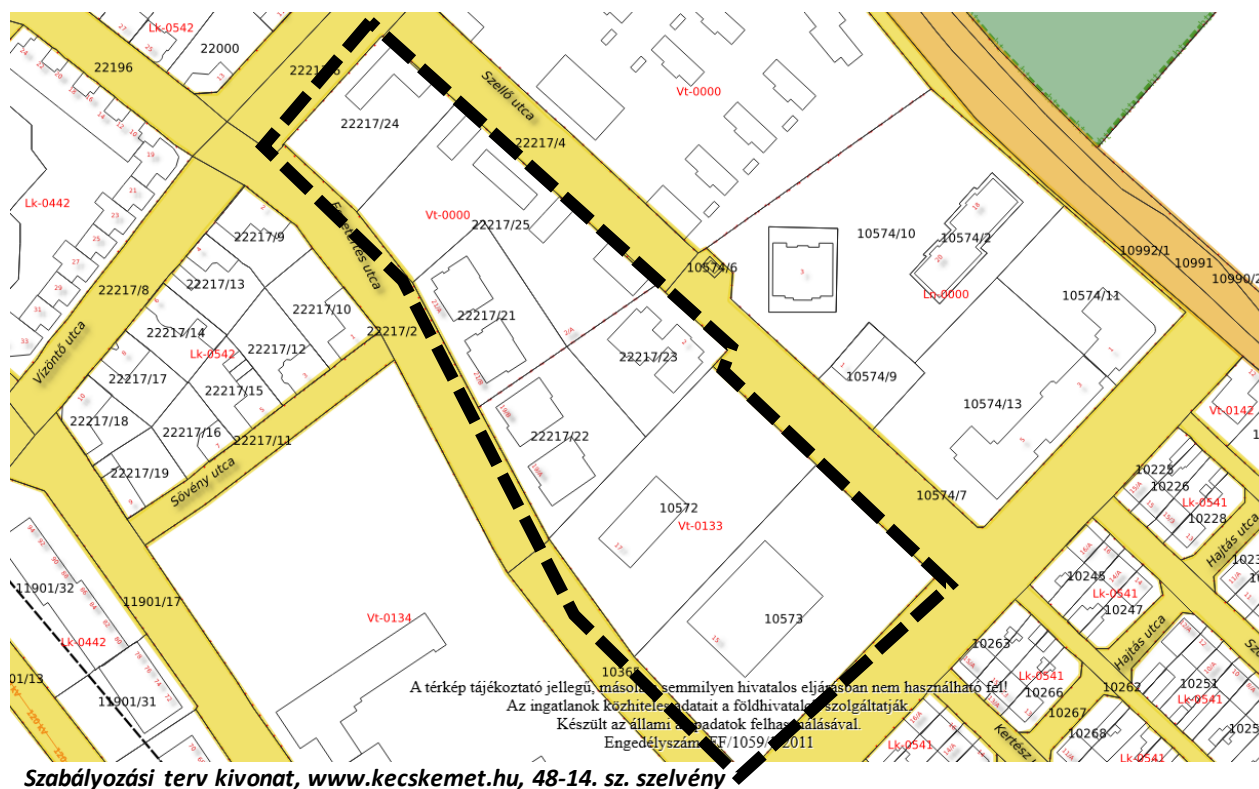


KECSKEMÉT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP JELMAGYARÁZATA

I. TERÜLETFLHASZNÁLÁSI MÓDOK		II. VÉDELEMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, EGYÉB ELEM		III. NYOMVONALAS ELEM, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA	
BEÉPÍTÉSI SZÁNT TERÜLET	színe	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	színe	KÖZLEKEDÉS	színe
LAKÓTERÜLET		OROSZÁGI (NEMZETKÖZI) MŰVI ÉRTEKVÉDELEM		KÖZUTI KÖZLEKEDÉS	
megyei közút	01	országos (nemzetközi) helyi közút	01	gyalogút	01
területi közút	02	országos (nemzetközi) helyi közút	02	Bal (a 3. sz.)	02
területi közút	03	országos (nemzetközi) helyi közút	03	országos mellékút	03
területi közút	04	országos (nemzetközi) helyi közút	04	helyi közút	04
területi közút	05	országos (nemzetközi) helyi közút	05	területi közút	05
területi közút	06	országos (nemzetközi) helyi közút	06	területi közút	06
területi közút	07	országos (nemzetközi) helyi közút	07	területi közút	07
területi közút	08	országos (nemzetközi) helyi közút	08	területi közút	08
területi közút	09	országos (nemzetközi) helyi közút	09	területi közút	09
területi közút	10	országos (nemzetközi) helyi közút	10	területi közút	10
területi közút	11	országos (nemzetközi) helyi közút	11	területi közút	11
területi közút	12	országos (nemzetközi) helyi közút	12	területi közút	12
területi közút	13	országos (nemzetközi) helyi közút	13	területi közút	13
területi közút	14	országos (nemzetközi) helyi közút	14	területi közút	14
területi közút	15	országos (nemzetközi) helyi közút	15	területi közút	15
területi közút	16	országos (nemzetközi) helyi közút	16	területi közút	16
területi közút	17	országos (nemzetközi) helyi közút	17	területi közút	17
területi közút	18	országos (nemzetközi) helyi közút	18	területi közút	18
területi közút	19	országos (nemzetközi) helyi közút	19	területi közút	19
területi közút	20	országos (nemzetközi) helyi közút	20	területi közút	20
területi közút	21	országos (nemzetközi) helyi közút	21	területi közút	21
területi közút	22	országos (nemzetközi) helyi közút	22	területi közút	22
területi közút	23	országos (nemzetközi) helyi közút	23	területi közút	23
területi közút	24	országos (nemzetközi) helyi közút	24	területi közút	24
területi közút	25	országos (nemzetközi) helyi közút	25	területi közút	25
területi közút	26	országos (nemzetközi) helyi közút	26	területi közút	26
területi közút	27	országos (nemzetközi) helyi közút	27	területi közút	27
területi közút	28	országos (nemzetközi) helyi közút	28	területi közút	28
területi közút	29	országos (nemzetközi) helyi közút	29	területi közút	29
területi közút	30	országos (nemzetközi) helyi közút	30	területi közút	30
területi közút	31	országos (nemzetközi) helyi közút	31	területi közút	31
területi közút	32	országos (nemzetközi) helyi közút	32	területi közút	32
területi közút	33	országos (nemzetközi) helyi közút	33	területi közút	33
területi közút	34	országos (nemzetközi) helyi közút	34	területi közút	34
területi közút	35	országos (nemzetközi) helyi közút	35	területi közút	35
területi közút	36	országos (nemzetközi) helyi közút	36	területi közút	36
területi közút	37	országos (nemzetközi) helyi közút	37	területi közút	37
területi közút	38	országos (nemzetközi) helyi közút	38	területi közút	38
területi közút	39	országos (nemzetközi) helyi közút	39	területi közút	39
területi közút	40	országos (nemzetközi) helyi közút	40	területi közút	40
területi közút	41	országos (nemzetközi) helyi közút	41	területi közút	41
területi közút	42	országos (nemzetközi) helyi közút	42	területi közút	42
területi közút	43	országos (nemzetközi) helyi közút	43	területi közút	43
területi közút	44	országos (nemzetközi) helyi közút	44	területi közút	44
területi közút	45	országos (nemzetközi) helyi közút	45	területi közút	45
területi közút	46	országos (nemzetközi) helyi közút	46	területi közút	46
területi közút	47	országos (nemzetközi) helyi közút	47	területi közút	47
területi közút	48	országos (nemzetközi) helyi közút	48	területi közút	48
területi közút	49	országos (nemzetközi) helyi közút	49	területi közút	49
területi közút	50	országos (nemzetközi) helyi közút	50	területi közút	50
területi közút	51	országos (nemzetközi) helyi közút	51	területi közút	51
területi közút	52	országos (nemzetközi) helyi közút	52	területi közút	52
területi közút	53	országos (nemzetközi) helyi közút	53	területi közút	53
területi közút	54	országos (nemzetközi) helyi közút	54	területi közút	54
területi közút	55	országos (nemzetközi) helyi közút	55	területi közút	55
területi közút	56	országos (nemzetközi) helyi közút	56	területi közút	56
területi közút	57	országos (nemzetközi) helyi közút	57	területi közút	57
területi közút	58	országos (nemzetközi) helyi közút	58	területi közút	58
területi közút	59	országos (nemzetközi) helyi közút	59	területi közút	59
területi közút	60	országos (nemzetközi) helyi közút	60	területi közút	60
területi közút	61	országos (nemzetközi) helyi közút	61	területi közút	61
területi közút	62	országos (nemzetközi) helyi közút	62	területi közút	62
területi közút	63	országos (nemzetközi) helyi közút	63	területi közút	63
területi közút	64	országos (nemzetközi) helyi közút	64	területi közút	64
területi közút	65	országos (nemzetközi) helyi közút	65	területi közút	65
területi közút	66	országos (nemzetközi) helyi közút	66	területi közút	66
területi közút	67	országos (nemzetközi) helyi közút	67	területi közút	67
területi közút	68	országos (nemzetközi) helyi közút	68	területi közút	68
területi közút	69	országos (nemzetközi) helyi közút	69	területi közút	69
területi közút	70	országos (nemzetközi) helyi közút	70	területi közút	70
területi közút	71	országos (nemzetközi) helyi közút	71	területi közút	71
területi közút	72	országos (nemzetközi) helyi közút	72	területi közút	72
területi közút	73	országos (nemzetközi) helyi közút	73	területi közút	73
területi közút	74	országos (nemzetközi) helyi közút	74	területi közút	74
területi közút	75	országos (nemzetközi) helyi közút	75	területi közút	75
területi közút	76	országos (nemzetközi) helyi közút	76	területi közút	76
területi közút	77	országos (nemzetközi) helyi közút	77	területi közút	77
területi közút	78	országos (nemzetközi) helyi közút	78	területi közút	78
területi közút	79	országos (nemzetközi) helyi közút	79	területi közút	79
területi közút	80	országos (nemzetközi) helyi közút	80	területi közút	80
területi közút	81	országos (nemzetközi) helyi közút	81	területi közút	81
területi közút	82	országos (nemzetközi) helyi közút	82	területi közút	82
területi közút	83	országos (nemzetközi) helyi közút	83	területi közút	83
területi közút	84	országos (nemzetközi) helyi közút	84	területi közút	84
területi közút	85	országos (nemzetközi) helyi közút	85	területi közút	85
területi közút	86	országos (nemzetközi) helyi közút	86	területi közút	86
területi közút	87	országos (nemzetközi) helyi közút	87	területi közút	87
területi közút	88	országos (nemzetközi) helyi közút	88	területi közút	88
területi közút	89	országos (nemzetközi) helyi közút	89	területi közút	89
területi közút	90	országos (nemzetközi) helyi közút	90	területi közút	90
területi közút	91	országos (nemzetközi) helyi közút	91	területi közút	91
területi közút	92	országos (nemzetközi) helyi közút	92	területi közút	92
területi közút	93	országos (nemzetközi) helyi közút	93	területi közút	93
területi közút	94	országos (nemzetközi) helyi közút	94	területi közút	94
területi közút	95	országos (nemzetközi) helyi közút	95	területi közút	95
területi közút	96	országos (nemzetközi) helyi közút	96	területi közút	96
területi közút	97	országos (nemzetközi) helyi közút	97	területi közút	97
területi közút	98	országos (nemzetközi) helyi közút	98	területi közút	98
területi közút	99	országos (nemzetközi) helyi közút	99	területi közút	99
területi közút	100	országos (nemzetközi) helyi közút	100	területi közút	100

Településszerkezeti terv kivonat: www.kecskemet.hu

A településszerkezeti terv településközpont vegyes építési övezetbe sorolja a vizsgált tömböt, valamint kijelöli a határoló közterületeket



A szabályozási terv már a beépítés, hasznosítás részletszabályait rögzíti az alábbiak szerint:
Vt-0000 jelű építési övezeti besorolás

Övezeti jel	Érték
Vt	településközpont vegyes övezet
0	kialakult állapot (speciális telekosztási szabályok)
0	kialakult állapot
0	kialakult állapot
0	kialakult állapot

Vt-0133 jelű építési övezeti besorolás

Övezeti jel	Érték
Vt	településközpont vegyes övezet
0	kialakult állapot (speciális telekosztási szabályok)
1	Szabadonálló beépítési mód
3	30%-os maximális beépíthetőség
3	6,0 m-es max. épületmagasság

A vegyes területekről a HÉSZ 42.§-a rendelkezik az alábbiak szerint:

- (1) A Vt jelű településközpont vegyes területen a telek épület és burkolt felület által el nem foglalt szabad területét egybefüggő, 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 legfeljebb 30%, a zöldfelület legkisebb aránya 50 %. A telek épület és burkolt felület által el nem foglalt szabad területét egybefüggő, 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.
- (6) A Károly Róbert körút melletti Vt övezetekben és a telekalakítási kötelezettségű területként körül határolt 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, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke eléri az 50 %-ot, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %.

Az építési övezeti kódban szereplő 0 számjel alapján speciális szabályok vonatkoznak a területre a HÉSZ 15.§-a alapján, mely az illeszkedési szabályokat rögzíti.

- (1) **Ahol a kialakítható legkisebb telekterületre vonatkozó számjel 0, a telek beépíthető, a telken meglévő épület átépíthető az övezeti jelben meghatározott, vagy a meglévő, vagy a tömbre jellemző beépítettség mértékéig.**

A kialakítható legkisebb telekszélesség

- a) szabadon álló beépítési mód esetében legalább 18 méter,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén legalább 16 méter,
- c) egyéb beépítési mód esetén legalább 10 méter.

(2) -----

- (3) **Ahol a beépítési módra vonatkozó számjel 0, ott a tömbre jellemző beépítési mód alkalmazandó, és az épületek közötti legkisebb tűztávolság a mérvadó. A tömbre jellemző beépítési mód rajzokkal és fotókkal igazolandó. A hátsókertben az ingatlan-nyilvántartásban meglévő épület, épületrész helye építési helynek minősül. Beépítési tervben igazolt módon a hátsókert akkor is beépíthető, ha ott nem volt épület.**

A HÉSZ mellett a TKR is rendelkezik a HÉSZ-re visszautalva a 14.§-ban, mely a szakmai konzultációkról rendelkezik

- (1) *Ha a 15. §-ban és 17. §-ban felsorolt esetekben a településképi véleményezési vagy bejelentési eljárás nem folytatható le, akkor kötelező a szakmai konzultáció az építési tevékenység megkezdését megelőzően.*
- (2) **Ahol a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti jel második, harmadik vagy negyedik számjele „0”, ott az építési övezet „0”-val jelölt beépítési paraméterét szakmai konzultáció keretében szükséges meghatározni.**
- (3) *A 8. mellékletben ábrázolt területeken, valamint a kertes városkörnyéki mezőgazdasági övezetben folytatott településképet érintő építési tevékenység végzése esetén kötelező a szakmai konzultáció lefolytatása az építési tevékenység megkezdését megelőzően.*
- (4) *Műemléki környezetben a településképet érintő építési tevékenység végzéséhez, azt megelőzően kötelező a szakmai konzultáció lefolytatása.*
- (5) *A szakmai konzultáció iránti kérelmet az e célra rendszeresített űrlapon az önkormányzathoz kell benyújtani. A kérelemnek tartalmaznia kell az építendő vagy kérelmező nevét és címét, telefonos elérhetőségét, valamint a tervezett építési*

tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát, az építési tevékenység rövid leírását.

(6) A közszolgáltatást végző szerv által a hulladékgyűjtő edényzet tárolására alkalmas építmény közterületen történő elhelyezése esetén nem kell szakmai konzultációt lefolytatni.

(7) A szakmai konzultáció megtartása az önkormányzati főépítész feladata.

A vizsgált tömbben az alábbi hrsz-ok az érintettek:

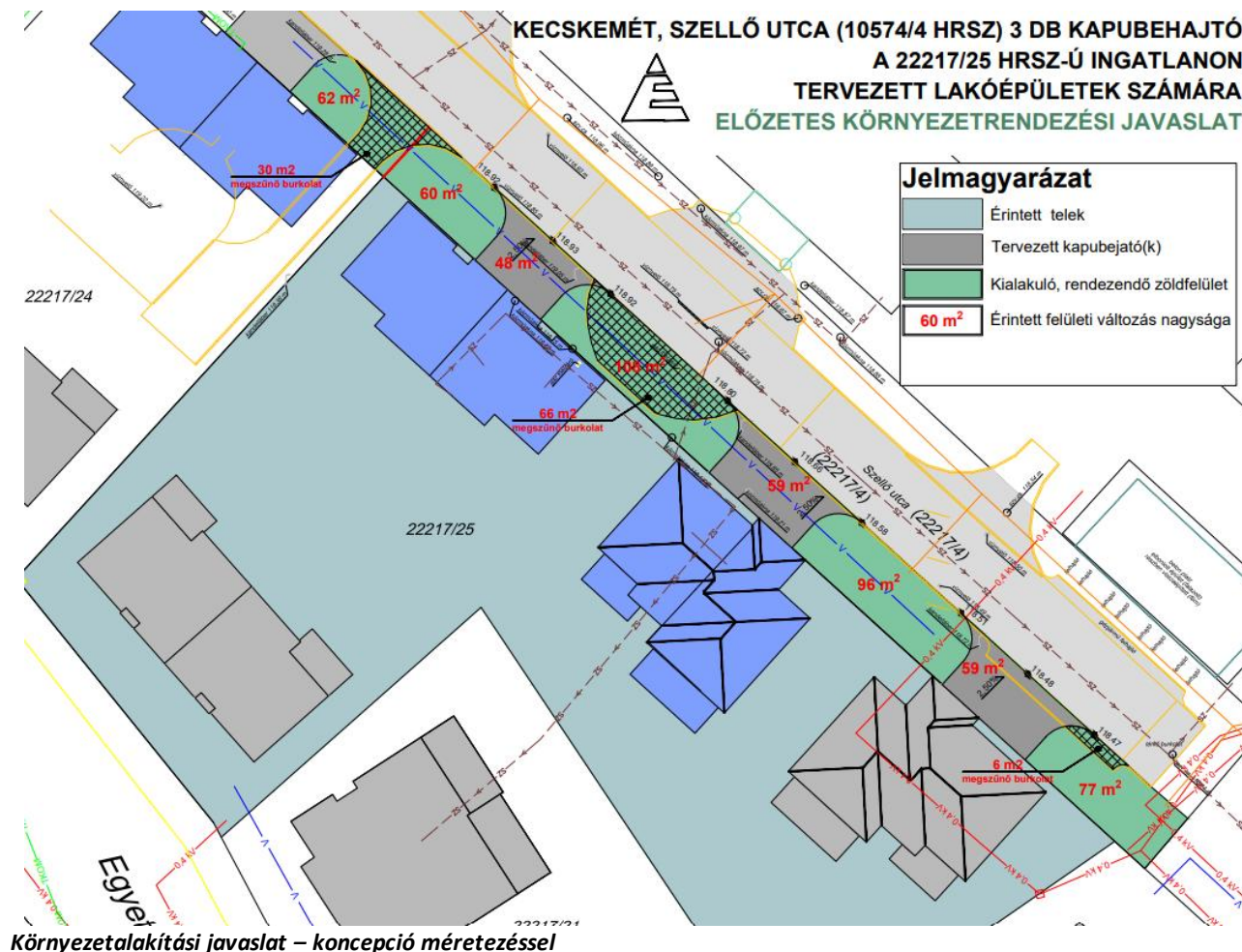
Hrsz	Fekvéshatár	Övezeti besorolás	Terület (m ²)	Szabályozással érintett	Jelenlegi funkció/állapot
22217/21	belterület	Vt-0000	1 471	nem	Beépült - lakófunkció
22217/22	belterület	Vt-0133	1 630	nem	Beépült - lakófunkció
22217/23	belterület	Vt-0133	1 231	nem	Beépült - lakófunkció
22217/24	belterület	Vt-0000	1 472	nem	Átalakuló – vegyes/lakó
22217/25	belterület	Vt-0000	2 918	nem	Átalakuló – vegyes/lakó
10572	belterület	Vt-0133	3 615	nem	Beépült – oktatási-nevelési intézmény (óvoda)
10573	belterület	Vt-0133	4 404	nem	Beépült – oktatási-nevelési intézmény (óvoda)

A vizsgált tömböt határoló közterületek:

Hrsz	Fekvéshatár	Övezeti besorolás	Terület (m ²)	Szabályozással érintett	Jelenlegi funkció/állapot
10574/7 (részben)	bel	Köu	4 953	nem	közlekedés – közmű
10365 (részben)	bel	Köu	1 900	nem	közlekedés – közmű
22217/2	bel	Köu	2 809	nem	közlekedés – közmű
22217/6 (részben)	bel	Köu	1 219	nem	közlekedés – közmű
22217/4	bel	Köu	2 030	nem	közlekedés – közmű

Jelen tanulmányterv célja a jogi környezet biztosítása a 3 db kapubehajtó kialakítása érdekében. Ehhez határolja le az adottságok figyelembevételével a közterületen történő területhasználatokat, mint burkolt felületek (meglévő és tervezett), zöldfelület, érintett telek.

Környezetrendezés



A tervezett kapubejatók létesítése során a Szellő utca közterületi szélességében új burkokat létesülnek, mintegy 166 m²-nyi térmértékben, burkolat elbontás cca 145 m²-nyi térmértékben történik.

Zöldfelület cca 403 m² nagyságban újul meg, illetve alakul ki az adottságok figyelembevételével, hiszen bizonyos szakaszokon meglévő zöldsávok vannak. Ezek jellemzően kevésbé karbantartott gyepterülettel rendelkeznek.

A zöldfelületek későbbi, részletes tervezése során TKR 6. sz. mellékletében foglalt növényfajok kiválasztásával lehetséges.

Az érintett részekben kandeláber, gáz főelzáró és közműaknák is találhatóak, melyek a geodéziai felmérés alapján jelöltek, ezek rendezése szükséges a kapubejatók létesítése során.

Terepszint alatti építmény közterületen nem tervezett.

Közhasználatú terület a Szellő utca - 22217/4 hrsz, így a megújításra kerülő zöldfelületek és a kapcsolódó burkolt felületek is. A közlekedési rend a KRESZ-nek megfelelően történhet, a kapubejatók nem hatnak ki a Szellő utca forgalmi rendjére.

1. Tervezési feladat

A Szellő utcai beruházáshoz készülő településrendezési szerződés előkészítéséhez környezetrendezési terv készítését írta elő az Önkormányzat, amely a beruházáshoz kapcsolódó 3 db kapubejató mellett húzódó zöldfelületek kialakítását mutatja be. A

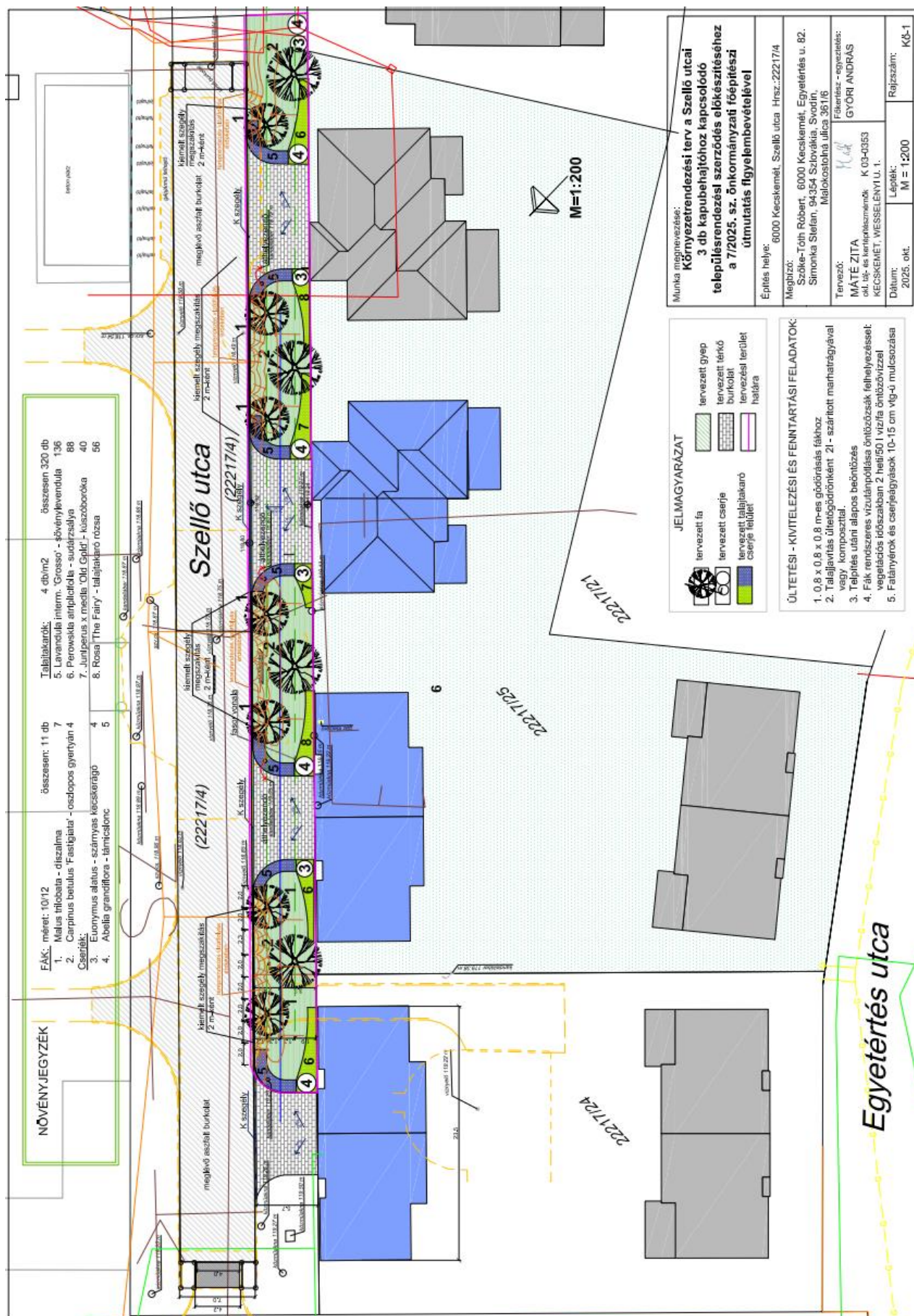
tervezési terület – a zöldsáv – a Szellő utca közlekedési övezetében helyezkedik el, a Vt – vegyes építési övezetben húzódó közterületen. A város Helyi Építési Szabályzata rendelkezése szerint „Új út, gépjárműparkoló, járda, kerékpárút, közmű- és hírközlési infrastruktúra létesítés, továbbá zöldfelület érintettség esetén meglévő út, gépjárműparkoló, járda, kerékpárút, közmű- és hírközlési infrastruktúra átépítés, felújítás során a zöldfelületeket az út-, gépjárműparkoló, járda, kerékpárút, közmű- és hírközlési infrastruktúra építési munkákkal együtt kell tervezni, kialakítani, rendezni.” és „A területen építményt elhelyezni, közművet létesíteni, területet igénybe venni és növényt telepíteni a 6. melléklet szerinti minta kereszttszelvények figyelembevételével lehet. Ettől eltérni csak közlekedési-, közmű-, valamint – Kecskemét megyei jogú város településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet szerinti - környezetrendezési tervi alátámasztó munkarészek alapján készült új mintakereszttszelvény alapján lehet.” A HÉSZ minta kereszttszelvényei szerint a 16 m szélességű lakóúthoz kétoldali fasort kell telepíteni.

2. A zöldsáv kialakítása

A 22217/25 és /24 hrsz-ú telekre tervezett 4 épület a Szellő utca burkolata felől 4 kocsibehajtón át közelíthetők meg járművel és gyalogosan is, hasonlóan a szomszédos házak kialakításához. Az utcában nincs kiépítve külön járda. A behajtók közötti zöldsáv 5,7m szélességű. A sávban végig vízvezeték húzódik, de elektromos-, gáz-, és szennyvízbekötések is keresztezik a zöldfelületet. A tervezett behajtók területére eső 3 db kandeláber át lesz helyezve a zöldfelületre. „K” szegéllyel csatlakoznak a meglévő aszfalt útfelülethez a behajtók, burkolatuk térkőből épül, kétoldali lejtéssel, hogy a csapadékvíz róluk a zöldfelületekre jusson és szikkadjon el. A zöldsáv kialakításakor az útburkolatot határoló kiemelt szegélyt úgy kell átalakítani, hogy az útra hullott csapadékvíz a zöldfelületen tudjon szikkadni, hasznosulni a növényzet fennmaradása céljából - ennek érdekében kétméterenként meg kell szakítani a szegélyköveket, és a 2-3 cm-es nyílások mögött, a csapadékvíz fogadópontjain és környezetükben tereprendezéssel úgy kell kialakítani a talajszinteket, lejtéseket, hogy a csapadékvíz akadálytalanul juthasson a zöldsáv középtáján kialakítandó mélyvonalba.

3. Növényalkalmazás, növénytelepítés

A zöldsáv terv szerint többszintes módon betelepített. Alapvetően fásított, füvesített terület, amelyet a burkolatok szélénél és a telekhatároknál cserjével, talajtakaró cserjékkel, örökzöldekkel beültetett növényágyások szakítanak meg. A növényágyásokat 10-15 cm vastag, nedvességtartó mulcs takaróval szükséges ellátni. A zöldsáv közepén húzódó vízvezeték védőtávolságát betartva – attól 1,3 – 1,3m-re kétoldalt húzódik egy-egy fasor, oszlopos növekedésű fafajokból, a szűkös helynek megfelelő elhelyezéssel. A belső sor 4 fája oszlopos gyertyánból, a külső fasor 7 db oszlopos díszalmából áll. Így az utcafásítási előírás teljesül.



Az **oszlopos díszalma** (*Malus trilobata*) egy különleges lombhullató fa, amely elsősorban dísznövényként ismert, különösen egyedi levélformája miatt. Nem a gyümölcséért termesztik, hanem esztétikai értéke miatt - különösen tavasszal a virágzása és ősszel a lombszíne díszít. Tavasszal a levelei frissen zölden jelennek meg, majd ősszel lenyűgöző bíborvörös, sárga és narancs árnyalatokban pompáznak. Krémfehér virágai, amelyek gyakran tömegesen jelennek meg, és kifejezetten mutatósak.

A *Malus trilobata* viszonylag igénytelen, és jól alkalmazkodik a városi környezethez is. Közepes termetű fa, általában 5–10 méter magas, koronája kúpos vagy enyhén szabálytalan alakú. Kedveli a napos vagy félárnyékos fekvést. Viszonylag jól tűri a szárazabb, gyengébb minőségű talajokat is. Ellenállóbb a betegségekkel és kártevőkkel szemben, mint sok nemesített almafajta, így különösebb növényvédelmet sem igényel.



Oszlopos gyertyán (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')

A közönséges gyertyán oszlopos növekedésű változata, amelynek lombkoronája felfele törő és keskeny, ez pedig lehetővé teszi a szűkebb helyekre való ültetését. Nagyszerűen helytáll szoliterként, de fasor is kialakítható belőle, jól alkalmazkodik térségünk klímájához, hiszen Európában őshonos faj. Gyors növekedésével hamar magas, árnyékot nyújtó fa nevelhető belőle. Levelei ősszel gyönyörű rozsdabarnára színeződnek és egész télen az ágakon maradhatnak. Rendkívül könnyű nevelni és ápolni, a betegségek és kártevők ritkán támadják meg, a talajban pedig nem válogat.



A fák földlabdás vagy konténeres, 10/12-es méretűek legyenek. A fák számára a növénygyödröt komposzttal kell dúsítani és telepítés után alaposan be kell öntözni. A fákat tányérozni, a fatányért 1m átmérőben vastag mulcsozással kell ellátni, majd karózni, rugalmas kötözővel kell rögzíteni szükséges. A törzsüket jutaszövettel is érdemes betekerni kiszáradás ellen.

A telken a telepítésre javasolt cserjefajok: Euonymus alatus - szárnyas kecskerágó Abelia grandiflora – tárnicslomc

talajtakaró cserjék és félcserjék: sövénylevendula, kúszóboróka, sudárzsálya, talajtakaró rózsza

4. Fenntartás

Fontos kiemelni a szárazság elleni védelmet, az öntözés jelentőségét a jelenlegi klimatikus viszonyok miatt, főként a frissen telepített növények esetében. Szükséges a rendszeres vízutánpótlás, amelyet fáknál legkönnyebben öntözőzsákok felhelyezésével tudunk biztosítani. Vegetációs időszakban a fáknak kéthetente 60 l/ fa mennyiségű vízre van szükségük. A cserjék és gyepek öntözése naponta szükséges aszályos időszakban.

A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

Településkép/beépítés

Az érintett tömbben a meglévő, régi épületállomány folyamatos cseréje tervezett, ennek már a Szellő utca felől az I. üteme megtörtént, míg az Egyetértés utca felől teljesen átalakult. A tömbbelsőben a meglévő beépítés egyszerű tömegű, magastetős épületállomány.



Architectural site plan of a residential complex. The plan shows a central courtyard area (green) surrounded by buildings. Key features include:

- Central Courtyard:** Labeled "Központi udvarterület". Dimensions: 132.53 m, 85.24 m, 55.64 m.
- Buildings:**
 - Green building: "Zöld épület".
 - Brown building: "Barna épület".
 - Red building: "Vörös épület".
 - Blue building: "Kék épület".
- Other Areas:**
 - "Hrsz. 22217/25" (highlighted in yellow).
 - "Teraszok 14" (Terraces 14).
 - "Teraszok 15" (Terraces 15).
 - "Teraszok 16" (Terraces 16).
 - "Teraszok 17" (Terraces 17).
 - "Teraszok 18" (Terraces 18).
 - "Teraszok 19" (Terraces 19).
 - "Teraszok 20" (Terraces 20).
 - "Teraszok 21" (Terraces 21).
 - "Teraszok 22" (Terraces 22).
 - "Teraszok 23" (Terraces 23).
 - "Teraszok 24" (Terraces 24).
 - "Teraszok 25" (Terraces 25).
 - "Teraszok 26" (Terraces 26).
 - "Teraszok 27" (Terraces 27).
 - "Teraszok 28" (Terraces 28).
 - "Teraszok 29" (Terraces 29).
 - "Teraszok 30" (Terraces 30).
 - "Teraszok 31" (Terraces 31).
 - "Teraszok 32" (Terraces 32).
 - "Teraszok 33" (Terraces 33).
 - "Teraszok 34" (Terraces 34).
 - "Teraszok 35" (Terraces 35).
 - "Teraszok 36" (Terraces 36).
 - "Teraszok 37" (Terraces 37).
 - "Teraszok 38" (Terraces 38).
 - "Teraszok 39" (Terraces 39).
 - "Teraszok 40" (Terraces 40).
 - "Teraszok 41" (Terraces 41).
 - "Teraszok 42" (Terraces 42).
 - "Teraszok 43" (Terraces 43).
 - "Teraszok 44" (Terraces 44).
 - "Teraszok 45" (Terraces 45).
 - "Teraszok 46" (Terraces 46).
 - "Teraszok 47" (Terraces 47).
 - "Teraszok 48" (Terraces 48).
 - "Teraszok 49" (Terraces 49).
 - "Teraszok 50" (Terraces 50).
 - "Teraszok 51" (Terraces 51).
 - "Teraszok 52" (Terraces 52).
 - "Teraszok 53" (Terraces 53).
 - "Teraszok 54" (Terraces 54).
 - "Teraszok 55" (Terraces 55).
 - "Teraszok 56" (Terraces 56).
 - "Teraszok 57" (Terraces 57).
 - "Teraszok 58" (Terraces 58).
 - "Teraszok 59" (Terraces 59).
 - "Teraszok 60" (Terraces 60).
 - "Teraszok 61" (Terraces 61).
 - "Teraszok 62" (Terraces 62).
 - "Teraszok 63" (Terraces 63).
 - "Teraszok 64" (Terraces 64).
 - "Teraszok 65" (Terraces 65).
 - "Teraszok 66" (Terraces 66).
 - "Teraszok 67" (Terraces 67).
 - "Teraszok 68" (Terraces 68).
 - "Teraszok 69" (Terraces 69).
 - "Teraszok 70" (Terraces 70).
 - "Teraszok 71" (Terraces 71).
 - "Teraszok 72" (Terraces 72).
 - "Teraszok 73" (Terraces 73).
 - "Teraszok 74" (Terraces 74).
 - "Teraszok 75" (Terraces 75).
 - "Teraszok 76" (Terraces 76).
 - "Teraszok 77" (Terraces 77).
 - "Teraszok 78" (Terraces 78).
 - "Teraszok 79" (Terraces 79).
 - "Teraszok 80" (Terraces 80).
 - "Teraszok 81" (Terraces 81).
 - "Teraszok 82" (Terraces 82).
 - "Teraszok 83" (Terraces 83).
 - "Teraszok 84" (Terraces 84).
 - "Teraszok 85" (Terraces 85).
 - "Teraszok 86" (Terraces 86).
 - "Teraszok 87" (Terraces 87).
 - "Teraszok 88" (Terraces 88).
 - "Teraszok 89" (Terraces 89).
 - "Teraszok 90" (Terraces 90).
 - "Teraszok 91" (Terraces 91).
 - "Teraszok 92" (Terraces 92).
 - "Teraszok 93" (Terraces 93).
 - "Teraszok 94" (Terraces 94).
 - "Teraszok 95" (Terraces 95).
 - "Teraszok 96" (Terraces 96).
 - "Teraszok 97" (Terraces 97).
 - "Teraszok 98" (Terraces 98).
 - "Teraszok 99" (Terraces 99).
 - "Teraszok 100" (Terraces 100).

16

A beépítés kapcsán az alábbiak rögzíthetők még a szakmai konzultációt rögzítő emlékeztető alapján:

- a telepítés az utca vonalra kerül, előkertet nem tart
- a magastető's tömegformálás indokolt a környezethez illeszkedve



előzetes látvány javaslatok a tervezett beépítésről a szakmai ajánlások figyelembevételével

Útépítés-Forgalomtechnika

A helyi közútkezelő a településrendezési eljáráshoz meglett szólítva és a 7637-4/2025. sz. tájékoztatásában rögzítette, hogy

„Kecskemét, Szellő utca 22217/25 hrsz-ú alatti ingatlan előtti 3 db kétlakásos lakóépület kialakításához kapcsolódó kapubejáró kiépítésével kapcsolatban a következőkről tájékoztatom.

Tárgyi kapubejáratok engedélyezéséhez szükséges közutak igazgatásáról szóló 26/2021. (VI.28.) ITM rendelet 6. §-ban foglaltak szerinti tartalommal és mellékletekkel kell a kérelmet benyújtani. Olyan műszaki leírásra és keresztmetszeti rajzra van szükség, melyből látható a burkolati rétegrend, a keresztmetszeti- és hossz irányú lejtésviszonyok, a vízelvezetés megoldása, valamint burkolt úthoz történő csatlakozás esetén a burkolatok csatlakozásának megoldása.

Közútkezelői állásfoglalásunkat a fenti dokumentumok megküldése után a megkötött településrendezési szerződést követően tudjuk kialakítani. Amennyiben a településrendezési szerződés megkötése megtörtént a tervezett kapubejáratok geometriai elrendezése közútkezelői szempontból nem kifogásolható.”

Értelmezésünk szerint a közútkezelő a településrendezési szerződés megkötését követően tudja a további hozzájárulást megtenni már biztosítva a HÉSZ-ben rögzített jogi környezet megteremtését 3 db kapubehajtó biztosítása érdekében.

A tulajdonsok célja az igényes, minőségi lakóterület kialakítása, melyhez a kapcsolódó közterületrendezése is hozzátartozik.

Meglévő állapot

Az érintett ingatlan Kecskemét nyugati részén, Petőfivárosban található. Jelenleg a 22217/25 hrsz.-ú telek előtti közterület rendezett, az út aszfalt burkolattal ellátott, vízelvezetés zárt rendszerben megoldott közvilágítás kiépített. A telekre van meglévő kapubehajtó, ami elbontásra kerül.

Tervezett állapot

Az ingatlanra tervezett épületek kialakítása miatt 3 kapubehajtó építésére van szükség. Az utcafront 85 m hosszú. A kapubehajtók térkő burkolattal ellátottak, 2,50%-os eséssel az út felé lejtjenek, mélységük 5,63-5,74 m között változik, szélességük 9,6-7,6 m között változik, mely magába foglalja a gépjármű és a személyi bejáró megközelítését is. Az út meglévő vízelvezetési rendszere biztosítja a kapubehajtóról lefolyó víz elvezetését.

Tervezési osztályok, paraméterek

Az útépítési terveket az e-ÚT 03.01.1 „Közutak tervezése” (KTSZ) Útügyi Műszaki Előírás szerint készítettük el. A tervezés során előírt és alkalmazott paramétereket a következőkben ismertetjük:

Szellő utca

Tervezési osztály: B.VI.d A az e-ÚT 03.01.11 szerint

Tervezési sebesség: $V_t = 40$ km/h

Pályajellemző Megengedett/Alkalmazott szélsőérték

R_{min} (m) 45/-

P_{min} (m) 32/

e_{max} (%) 10/2,50

R_{dmin} (m) 350/

R_{hmin} (m) 500/

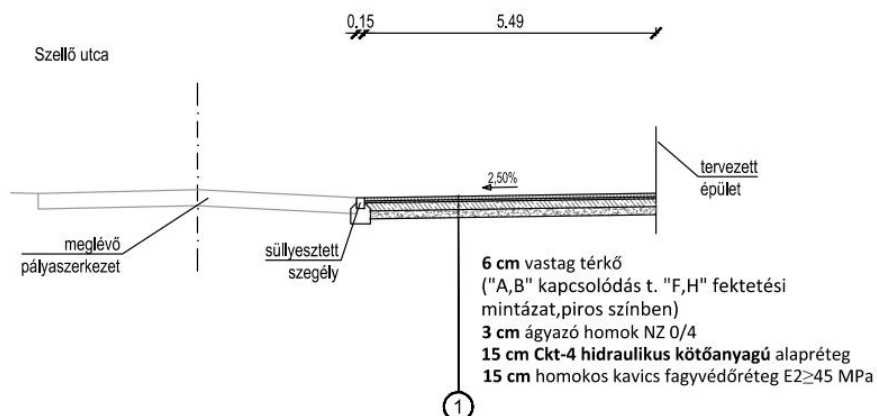
Pályaszerkezetek

A tervezett pályaszerkezet az alábbi:

- 6 cm vastag térkő
- 3 cm ágyazó homok
- 15 cm CKt4 hidraulikus kötőanyagú alapréteg
- 15 cm vastag homokos kavics fagyvédő réteg ($E_2 \geq 65$ MPa)
- tömörített földmű ($Tr_p=95\%$)

Az e-ÚT 06.03.42 ÚME szerint a választott térkőnek A vagy B kapcsolódási osztályúnak kell lennie, és halszálla vagy futósoros kötési mintában kell fektetni.

A meglévő burkolathoz történő csatlakozásnál süllyesztett szegély építése történik. A szegélyek C20/25-XC1-16-F1 minőségű betonba ágyazva és megtámasztva készüljenek.



tervezett mintakeresztmetszély

Forgalomtechnika

A forgalomtechnikai kialakítást a tervezett kapubehajtók nem befolyásolják.

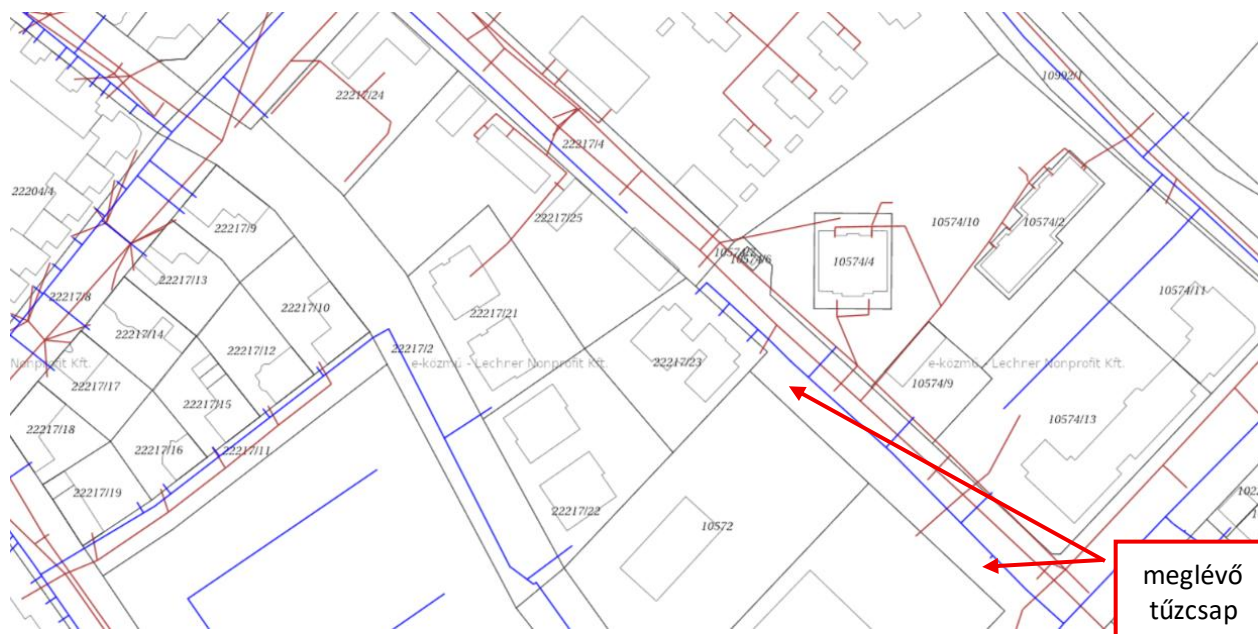
Nyomvonalas ellátást biztosító létesítmények

A tömbben a kialakult és beépítettek a telkek, melyek rendeltetésszerű használatban vannak a szükséges és előírt közművekkel rendelkeznek.

Az újépítések ezen hálózatra tudnak csatlakozni, a rendelkezésre álló információk alapján hálózat fejlesztés nem szükséges.

Vízi közművek tekintetében, melyre a tűzvíz ellátás is kapcsolódik biztosított nyomás alatti rendszerről, a Bácsvíz Zrt. üzemeltetésében. Tűzcsap a Szellő utcában található, a 10574/4 hrsz-ú ingatlanon.

A szennyvízhálózat a Szellő utcában gravitációs rendszerrel kiépített, a Bácsvíz Zrt. üzemeltetésében van.

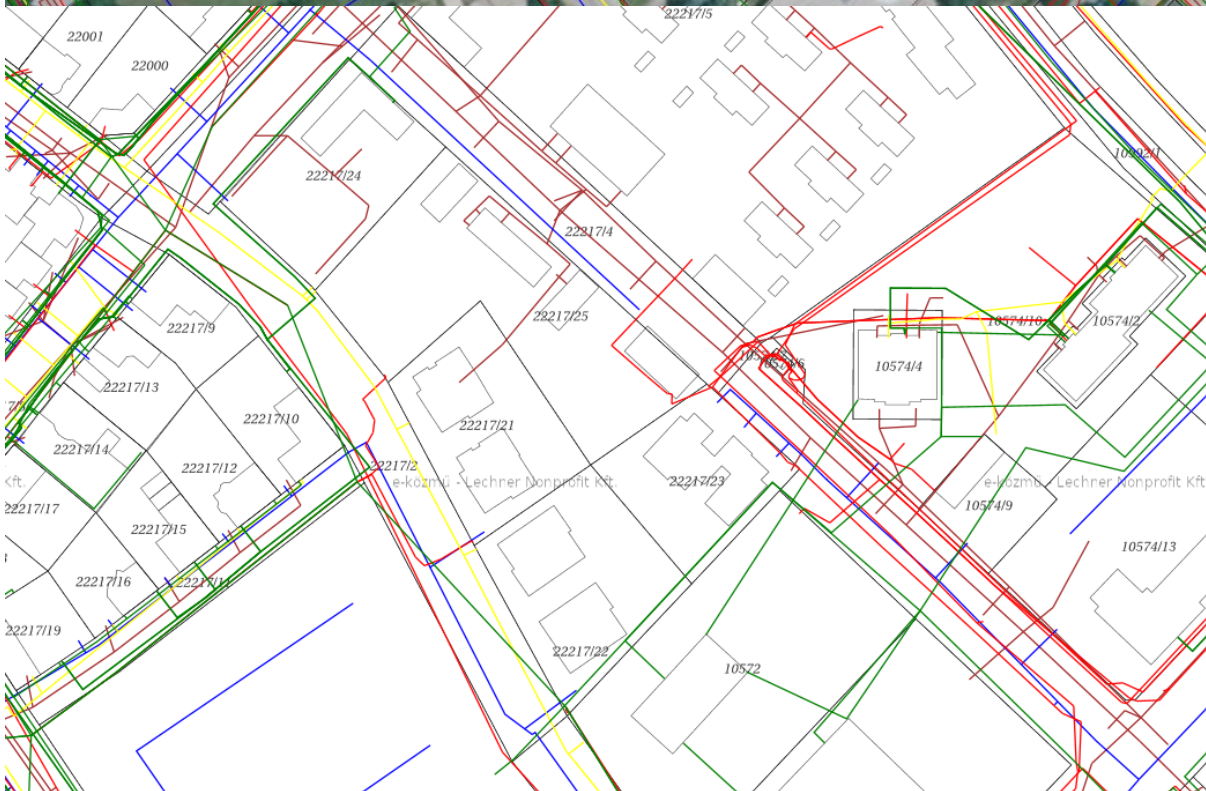
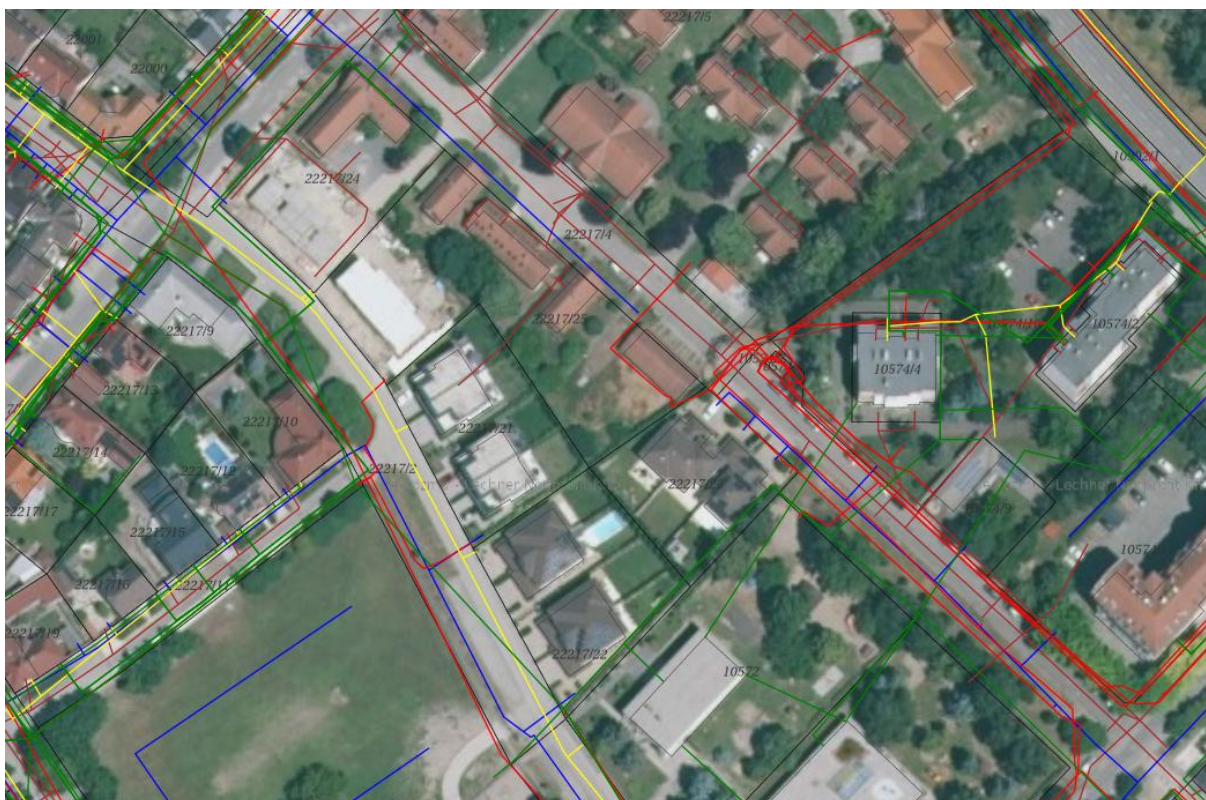


Ivóvízellátás, és szennyvízcsatorna, forrás: www.ekozmu.hu

Az elektromos energiaellátás tekintetében a térség átalakuló. A hálózat MVM Démász Áramhálózati Kft. üzemeltetésében van.



Hírközlési hálózat a Magyar Telekom Nyrt. távközlési hálózata, légvezetéken és földkábelben egyaránt található elemei.



közmű kivonat, www.ekozmu.hu

A lakóterületek egyik minőségi mutatója a burkolt út kialakítása. A térségben található közterületek kialakultak, burkoltak.

Humáninfrastruktúra

A településrendezési tervben kijelölt hasznosítás, mely településközpont vegyes építési övezeti besorolás nem módosul.

Az övezetben elhelyezhető funkciókat a HÉSZ 2.6. sz. melléklete rögzíti.

A tömbben jellemzően lakófunkció a domináns, a jelenlegi adottságok, beépítés figyelembevételével, azonban gazdasági kereskedelmi-szolgáltatói funkció is jelen van.

A későbbi fejlesztések során a lakosság szám gyarapodása várható.

Jelen tanulmányterv a beépítéshez kapcsolódó közterületi megoldási javaslatról szól, a kapcsolódó közterületrendezésről.

A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A vizsgálattal érintett tömb tekintetében környezeti hatás módosulás nem várható, mert a településrendezési tervben rögzített funkciók, övezeti besorolások nem módosulnak.

A HÉSZ alapján számolt lakóegységek számát tekintve a térségben várható a lakosság növekedés, az ezzel járó használatból eredő terhelés nem jelentős, hiszen jelenleg is hasonló jellegű és funkciójú épületek találhatók a tömbben és a térségben.

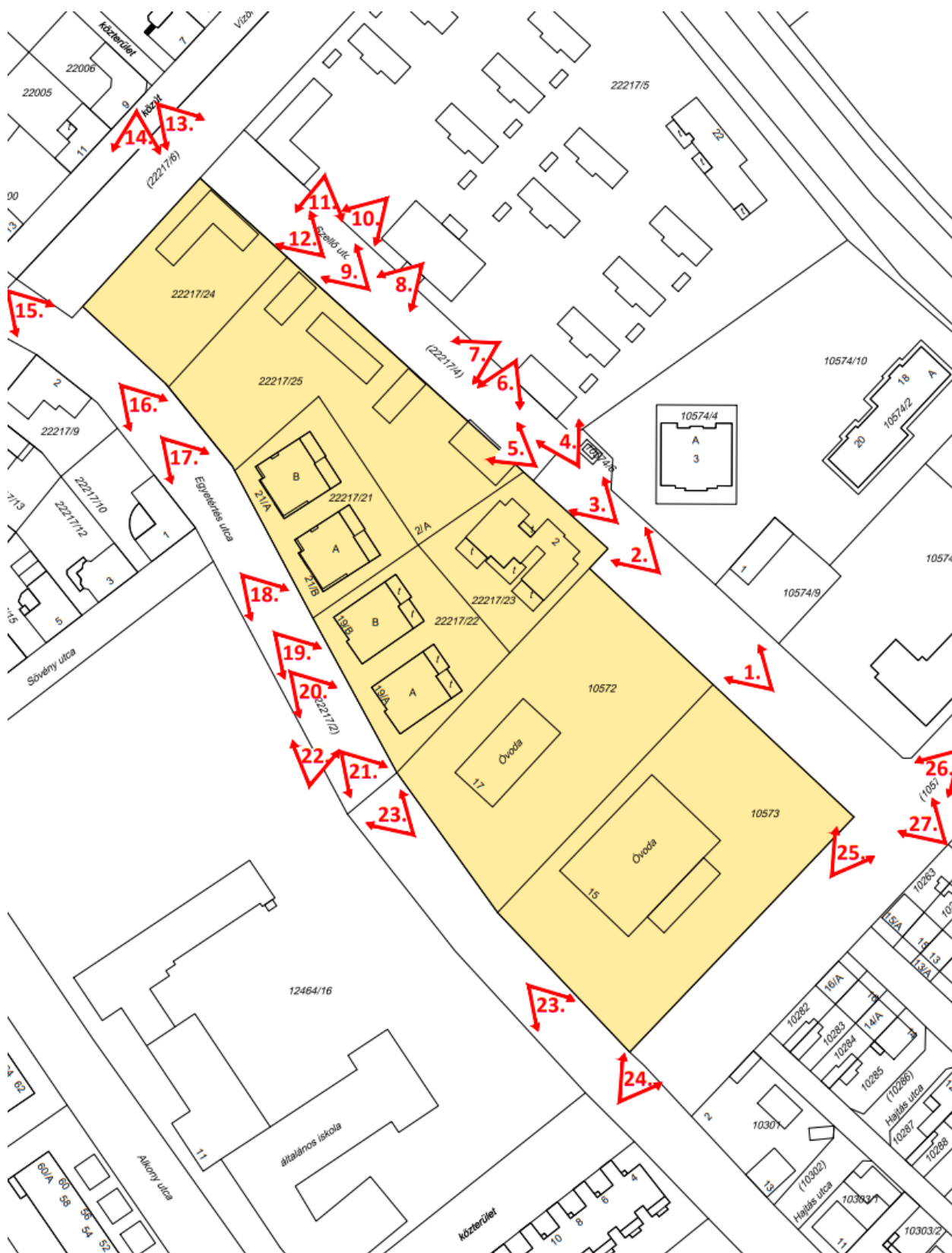
A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Jelen dokumentáció a Szellő utca 22217/4 hrsz-ú 22217/25 hrsz-ú ingatlannal közös szakaszán 3 db kapubehajtó létesítése és kapcsolódó közterületrendezése.

A településrendezési eszközök módosítására javaslatot nem tartalmaz a tanulmányterv, a hatályos településrendezési eszközökben rögzítettek megvalósítása a cél.

A tulajdonosok a kapubehajtók kialakításához és kapcsolódó közterületrendezéshez az alábbiakat vállalják külön fejlesztői-tulajdonosi nyilatkozatban, melyek a településrendezési szerződésben rögzíthetők:

- A településrendezési eszközöket módosítása nem tervezett, azok megvalósítására irányul kérelem.
- A kérelem célja a belterületi fekvésű 22217/25 hrsz-ú ingatlan Szellő utca menti szakaszán 3 db kapubehajtó létesítése.
- A kapubehajtók létesítését a 7367-4/2025. sz. közútkezelői nyilatkozat és további egyeztetéseken rögzített feltételek alapján kívánja megvalósítani a fejlesztési célt a beruházó.
- A fejlesztéshez kapcsolódó közterületrendezést/környezetrendezést Kecskemét megyei jogú város településképeinek védelméről szóló 16/2017. (IX.21.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kívánom megvalósítani a Kecskemét Megyei Jogú Város Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendeletével összhangban.
- Amennyiben közműveket érint a közterületrendezés, úgy azok áthelyezését is saját költségén vállalja.
- A fenti feladatok elvégzéséhez az önkormányzat felé követeléssel nem él.
- A településrendezési szerződés ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének és törlésének költségeit vállalja a tárgyi, illetve az abból kialakuló ingatlanokra.





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



22



23



24



25



26



27



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS JEGYZŐJE

Ügyiratszám: 7637-2/2025.
Ügyintéző: Nagyné Szűcs Szilvia

Tárgy: Közfürdőzeli nyilatkozat

Előzetes közfürdőzeli nyilatkozat

Érsek Tamás (6000 Kecskemét, Gerlicse u. 8/A.) által benyújtott kérelemre a közúti közlekedésről szóló 1988. évi törvény 46.§ (1) bekezdés a) pontjában, továbbá Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közfürdés és Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X. 8.) önkormányzati rendelete 4. mellékletének 1.1. pontjában biztosított jogkörömben eljárva a Kecskemét, Szellő u. 2221/725 hrsz. alatti ingatlanon 3 db kétlakos lakóépület kialakításához kapcsolódó kapubejáró építésével kapcsolatban – előzetesen – az alábbi nyilatkozatot teszem.

A Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 17. § (6) bekezdése alapján a közterület út és telekhatár vagy járda közötti sávjában telkenként és csatlakozó utcánként egy kapubejáró előtti burkolt felület létesíthető a kapu, de legfeljebb 6 m szélességben. Ettől eltérni csak településrendezési szerződésben foglaltak alapján lehet. A mellékelt helyszínrajz a HÉSZ hivatkozott rendelkezésében foglalt előírásnak nem felel meg.

A fentiekre figyelemmel a benyújtott „útsatlakozási tervezet” vázlatlatter tanulmányozását követően megállapítottam, hogy tervezett útsatlakozások a fenti előírásoknak nem minden esetben tesznek eleget, azok átervezése, vagy azokhoz településrendezési szerződés megkötése szükséges.

Kecskemét, 2025. március 21.

Dr. Temesvári Péter
jegyző megbízásából:



Ügyintézés: Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Biztonságos Működési Szervezeti Osztály, Közfürdési és Közfürdőbiztonsági Csoport
6000 Kecskemét, Kossuth tér 1., Tel.: 76/513-584; E-mail cím: biztonsagos.mukodes@kecskemet.hu



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ALPOLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: 8527-3/2025.
Tárgy: Tájékoztató
Melléklet: 7/2025. számú önkormányzati
főépítési útmutató

Érsek Tamás
tamasersek1@gmail.com

Tisztelt Érsek Tamás Úr!

A Mémőkai Irodáról 2025. április 1-én elektronikusán küldött megkeresésében Kecskemét, 2221/725 hrsz-ú ingatlanon 3 db útkapcsolat létesítése kapcsán az alábbiakról tájékoztatom.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban HÉSZ) 9. § (1) bekezdés f) pontjára tekintettel a kérelme tárgyát képező 3 db útkapcsolat létesítése kapcsán településrendezési szerződést kell kötni, melyet kizárólag az azt megalapozó telepítési tanulmányterv alapján lehet.

Tájékoztatom, hogy a városi főépítész határozza meg a tanulmányterv tartalmi követelményeit a településrendezési szerződés típusától és a tervezett fejlesztés jellegétől függően. Ennek megfelelően mellékletben küldöm a településrendezési szerződés megkötését alátámasztó telepítési tanulmányterv készítéséhez kiadott 7/2025. számú önkormányzati főépítési útmutatót, mely részleteiben tartalmazza a tanulmánytervre vonatkozó szakmai elvárásokat.

Kecskemét, 2025. május 7.

Tisztelettel:



Ügyintézés helye: Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Mémőkai Iroda Városrendezési Osztály
Városrendezési csoport
6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

Tel/fax: 76/512-218, e-mail: varostervezes@kecskemet.hu Ügyfélfogadási idő: hétfőn 13⁰⁰, 16⁰⁰; pénteken 8³⁰, 12⁰⁰



KECSKEMÉTI MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ

8527-2/LdL5

7/2025.

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSI ÚTMUTATÁS

**Kecskemét Petőfváros városrészben 2221/25 hrsz-ú ingatlanon 3 db útkapcsolat kialakítása
kapcsán a telepítési tanulmányterv készítéséhez**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a.) pontja értelmében a településrendezési szerződés megalkotásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv tartalmát a tervezési terület, a tervezési terület és a tervezési cél alapján a Rendelet 7. melléklete figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg oly módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A településrendezési szerződés és az azt megalapozó telepítési tanulmányterv a magyar építészeről szóló 2023. évi C. törvényben (továbbiakban: Mépvtv.) foglalt követelményeknek való megfelelést és a Rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést tartalmazó döntése alapozza meg.

(6) * Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalkotásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Mépvtv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) * A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

*

1. Tervezett településfejlesztési szándék:

Kecskemét, 2221/25 hrsz-ú ingatlanon 3 db útkapcsolat kialakítása.

2. Tervezési terület:

Kecskemét, Petőfváros városrészben 2221/25 hrsz-ú ingatlan és közvetlen környezete, Szellő utca (2221/74 hrsz)

3. Tervezési feladat és tervezési cél:

A tárgy ingatlanon 3 db útkapcsolat kialakítása kezdeményezéséről szóló döntés előkészítése.

A tanulmánytervek

- be kell mutatnia a tervezett beruházás térbeli, környezeti, műszaki, építészeti körülményeit,
- ismertetnie kell a terület fejlesztésének koncepcióját, beépítési tervét, olyan részletekkel, ami egyrészt alkalmas településfejlesztési szándék kezdeményezéséről szóló döntés előkészítésére.

A tervezési feladat és a tervezési cél alapján a településfejlesztési szándék kezdeményezéséhez készítható telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit az alábbiakban határozzam meg:

I. Általános ismertetés

A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalkotásának érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területnek (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének határterületeinek bemutatását,
- b) a fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,

Ügymintázás helye:

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Hivatalvezető: Kossuth tér 1.
6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.
Tel./fax: 76/512-218 e-mail: varostervezes@kecskemethu
Ügyfélfogadási idő: hétfőn 13⁰⁰-16⁰⁰; pénteken 8⁰⁰-12⁰⁰

- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabványozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közzétételre módra ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közütemezések felszínét és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezethez illesztett térbeli környezetalkotás tervre szemlélteti.

II. Részletes ismertetés

Az általános ismertetés fejezt 2. pontjában meghatározottak bemutatásával az alábbiak kiegészítésével kérjük a fejlesztési cél bemutatását:

- A Mémóri Iroda Biztonságos Működési Szervezési Osztály Közeledési és Közlekedési Csoportja 7637-4/2025. számú tájékoztató levélben leírta a közlekedési állásfoglalást és a közlekedési helyi közlekedéstől a abban foglaltaknak megfelelően kérjük a közlekedési állásfoglalást és a közlekedési helyi közlekedéstől a telepítési tanulmányterv benyújtása előtt.

- A Kecskemét Megyei Jogú Város településképzőinek védelméről szóló Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendeletében foglalt előírások figyelembevételével környezetrendezési tervet kell készíteni, melyben a közterületi beavatkozás bemutatásra kerül.

III. Várható költségek és településrendezési szerződésben rögzítendő kérdések

1. A várható költségek köré
2. Nyilatkozat a beruházás költségeinek vállalásáról
3. Ütköző, zöldfelület kezelője, kezelői lehatárolás
4. Karbantartási kötelezettség felmentése

A felmerülő költségek és feladatvállalások tekintetében a településrendezési szerződés megkötéséhez a következő munkarészek elkészítése szükséges:

5. Költségek csoportosított becslése
6. Fejlesztő és egyéb szereplők nevesítése, vállalásuk a megvalósulás érdekében

Felhívom a figyelmet, hogy az Mépvtv. 92. § (7) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi. A településrendezési szerződés megkötésének érdekében kérem, hogy a végleges tanulmánytervet összegző - településfejlesztési szándék bemutatását - maximum 10 oldalban történő tömörített verzióban is nyújtsák be.

Kecskemét, 2025. május 7.



Ügymintázás helye:

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Hivatalvezető: Kossuth tér 1.
6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.
Tel./fax: 76/512-218 e-mail: varostervezes@kecskemethu
Ügyfélfogadási idő: hétfőn 13⁰⁰-16⁰⁰; pénteken 8⁰⁰-12⁰⁰

Környezetrendezési terv a Szellő utcai 3 db kapubehajtóhoz
(22217/4 hrsz) kapcsolódó településrendezési szerződés
előkészítéséhez a 7/2025. sz. önkormányzati főépítési útmutatás
figyelembevételével

Építés helye:

Kecskemét, Szellő utca
Hrsz.: 22217/4 hrsz

Megbízó:

Szőke-Tóth Róbert - tulajdonos
6000 Kecskemét, Egyetértés u. 82.

Simonka Stefan - tulajdonos
94354 SZLOVÁKIA, SVODÍN, Malokostolná ulica 361/6

Településrendezési tervező:

Zsigmond László

Szakági tervező:

Máté Zita
oll. táj- és kertépítész

K 03-0353, TK 03-0353
6000 Kecskemét, Wesselényi u. 1.a

2025. október hó

Műszaki leírás

a

Környezetrendezési terv a Szellő utcai 3 db kapubehajtóhoz (22217/4 hrsz)
kapcsolódó településrendezési szerződés előkészítéséhez a 7/2025. sz.
önkormányzati főépítési útmutatás figyelembevételével

1. Tervezési feladat

A Szellő utcai beruházáshoz készülő településrendezési szerződés előkészítéséhez környezetrendezési terv készítését írta elő az Önkormányzat, amely a beruházáshoz kapcsolódó 3 db kapubehajtó mellett húzódó zöldfelületek kialakítását mutatja be.

A tervezési terület – a zöldsáv – a Szellő utca közlekedési övezetében helyezkedik el, a Vt – vegyes építési övezetben húzódó közterületen.

A város Helyi Építési Szabályzata rendelkezése szerint

„Új út, gépjárműparkoló, járda, kerékpárút, közmű- és hírközlési infrastruktúra létesítés, továbbá zöldfelület érintettség esetén meglévő út, gépjárműparkoló, járda, kerékpárút, közmű- és hírközlési infrastruktúra átépítés, felújítás során a zöldfelületeket az út-, gépjárműparkoló, járda, kerékpárút, közmű- és hírközlési infrastruktúra építési munkákkal együtt kell tervezni, kialakítani, rendezni.” és

„A területen építményt elhelyezni, közművet létesíteni, területet igénybe venni és növényt telepíteni a 6. melléklet szerinti minta kereszttszelvények figyelembevételével lehet. Ettől eltérni csak közlekedési-, közmű-, valamint – Kecskemét megyei jogú város településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet szerinti - környezetrendezési tervi alátámasztó munkarészek alapján készült új mintakereszttszelvény alapján lehet.”

A HÉSZ minta kereszttszelvényei szerint a 16 m szélességű lakóúthoz kétoldali fasort kell telepíteni.

2. A zöldsáv kialakítása

A 22217/25 és /24 hrsz-ú telekre tervezett 4 épület a Szellő utca burkolata felől 4 kocsibehajtón át közelíthetők meg járművel és gyalogosan is, hasonlóan a szomszédos házak kialakításához. Az utcában nincs kiépítve külön járda.

A behajtók közötti zöldsáv 5,7m szélességű. A sávban végig vízvezeték húzódik, de elektromos-, gáz-, és szennyvízbekötések is keresztezik a zöldfelületet. A tervezett behajtók területére eső 3 db kandeláber át lesz helyezve a zöldfelületre.

„K” szegéllyel csatlakoznak a meglévő aszfalt útfelülethez a behajtók, burkolatuk térköből épül, kétoldali lejtéssel, hogy a csapadékvíz róluk a zöldfelületekre jusson és szikkadjon el. A zöldsáv kialakításakor az útburkolatot határoló kiemelt szegélyt úgy kell átalakítani, hogy az útra hullott csapadékvíz a zöldfelületen tudjon szikkadni, hasznosulni a növényzet fennmaradása céljából - ennek érdekében kétméterenként meg kell szakítani a szegélyköveket, és a 2-3 cm-es nyílások mögött, a csapadékvíz fogadópontjain és környezetükben tereprendezéssel úgy kell kialakítani a talajszinteket, lejtéseket, hogy a csapadékvíz akadálytalanul juthasson a zöldsáv közepétjén kialakítandó mélyvonalba.

3. Növényalkalmazás, növénytelepítés

A zöldsáv terv szerint többszintes módon betelepített. Alapvetően fásított, füvesített terület, amelyet a burkolatok szélénél és a telekhatároknál cserjével, talajtakaró cserjékkel, örökzöldekkel beültetett növényágyások szakítanak meg.

A növényágyásokat 10-15 cm vastag, nedvességtartó mulcs takaróval szükséges ellátni.

A zöldsáv közepén húzódó vízvezeték védőtávolságát betartva – attól 1,3 – 1,3m-re kétoldalt húzódik egy-egy fasor, oszlopos növekedésű fajokból, a szűkös helynek megfelelő elhelyezéssel. A belső sor 4 fája oszlopos gyertyánból, a külső fasor 7 db oszlopos díszalma (Malus trilobata) áll. Így az utcafásítási előírás teljesül.

Az oszlopos díszalma (Malus trilobata) egy különleges lombhullató fa, amely elsősorban dísnövényként ismert, különösen egyedi levélformája miatt. Nem a gyümölcséért termesztik, hanem esztétikai értéke miatt - különösen tavasszal a virágzása és ősszel a lombszínje díszít. Tavasszal a levelei frissen zölden jelennek meg, majd ősszel lenyűgöző bíborvörös, sárga és narancs árnyalatokban pompáznak. Krémfehér virágai, amelyek



gyakran tömegesen jelennek meg, és kifejezetten mutatósak.

A Malus trilobata viszonylag igénytelen, és jól alkalmazkodik a városi környezethez is.

Közepes termetű fa, általában 5–10 méter magas, koronája kúpos vagy enyhén szabálytalan alakú. Kedveli a napos vagy félnáryékos fekvést. Viszonylag jól tűri a szárazabb, gyengébb minőségű talajokat is. Ellenállóbb a betegségekkel és kártevőkkel szemben, mint sok nemesített almafajta, így különösebb növényvédelmet sem igényel.

Oszlopos
gyertyán
(Carpinus
betulus
'Fastigiata')

A közönséges gyertyán oszlopos növekedésű változata, amelynek lombkoronája felfele törő és keskeny, ez pedig lehetővé teszi a szűkebb helyekre való ültetését. Nagyszerűen helytáll szoliterként, de fasor is kialakítható belőle, jól alkalmazkodik térségünk klímájához, hiszen Európában őshonos faj. Gyors növekedésével hamar magas, árnyékot nyújtó fa nevelhető belőle. Levelei ősszel gyönyörű rozsdabarnára színeződnek és egész télen az ágakon maradhatnak. Rendkívül könnyű nevelni és ápolni, a betegségek és kártevők ritkán támadják meg, a talajban pedig nem válogat.



A fák földlabdás vagy konténeres, 10/12-es méretűek legyenek.

A fák számára a növénygödrt komposzttal kell dúsítani és telepítés után alaposan be kell öntözni. A fákat tányérozni, a fatányért 1m átmérőben vastag mulcsozással kell ellátni, majd karózni, rugalmas kötözővel kell rögzíteni szükséges. A törzsüket jutaszövettel is érdemes betekerni kiszáradás ellen.

A telken a telepítésre javasolt cserjefajok:

Euonymus alatus - szárnyas kecskerágó

Abelia grandiflora – tárnicslomb

talajtakaró cserjék és félcserjék:

sövénylevendula, kúszóboróka, sudárzsálya, talajtakaró rózsza

4. Fenntartás

Fontos kiemelni a szárazság elleni védelmet, az öntözés jelentőségét a jelenlegi klimatikus viszonyok miatt, főként a frissen telepített növények esetében. Szükséges a rendszeres vízutánpótlás, amelyet fáknál legkönnyebben öntözőzsákok felhelyezésével tudunk biztosítani. Vegetációs időszakban a fáknak kéthetente 60 l/ fa mennyiségű vízre van szükségük. A cserjék és gyepek öntözése naponta szükséges aszályos időszakban.

Kecskemét, 2025. 10. 11.

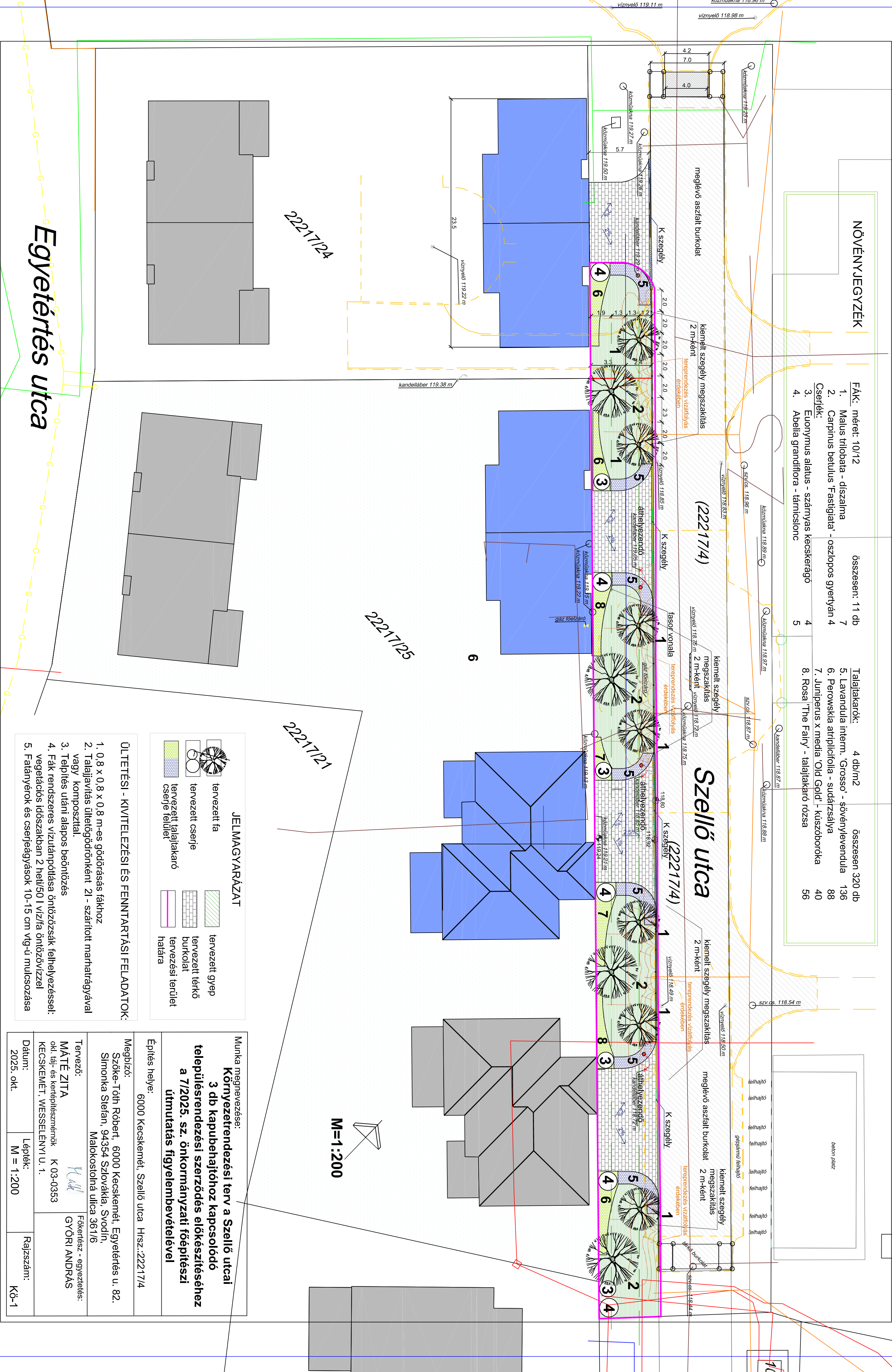


Máté Zita

okl. táj- és kertépítésmérnök

NÖVÉNYJEGYZÉK

FÁK: méret: 10/12	összesen: 11 db	Talajtakarók:	4 db/m ²	összesen 320 db
1. Malus trilobata - díszalma	7	5. Lavandula intern. 'Grosso' - sövénylevendula	136	
2. Carpinus betulus 'Fastigiata' - oszlopos gyertyán	4	6. Perowskia atriplicifolia - sudárzsidó	88	
Cserjék:		7. Juniperus x media 'Old Gold' - kuszaboróka	40	
3. Euonymus alatus - szárnycs kecskerágó	4	8. Rosa 'The Fairy' - talajtakaró rózsza	56	
4. Abelia grandiflora - tárnicslonc	5			



Egyetértés utca

Szeleő utca

JELMAGYARÁZAT

tervezett fa

tervezett gyepl

tervezett cserje

tervezett térkő

tervezett talajtakaró

tervezett burkolat

tervezési terület

tervezési határa

ÜLTETÉSI - KIVITELEZÉSI ÉS FENNTARTÁSI FELADATOK:

- 0,8 x 0,8 x 0,8 m-es gödörítés fákhoz
- Talajjavítás ültetődörönként 2l - szántott marhatrággyával vagy komposztal.
- Teljesítés utáni alapos beöntözés
- Fák rendszeres vízutánpótlása öntözőszáék felhelyezéssel: vegetációs időszakban 2 hetil/50 l víz/fa öntözővízzel
- Fatányérok és cserjéagályások 10-15 cm víg-ü mulcsozása

Munka megnevezése:

Környezetrendezési terv a Szeleő utcai

3 db kapubehajtóhoz kapcsolódó

településrendezési szerződés előkészítéséhez

a 7/2025. sz. önkormányzati főépítési

útnutatis figyelembevételével

Építés helye:

6000 Kecskemét, Szeleő utca Hrsz.:22217/4

Megbízó:

Szöke-Tóth Róbert, 6000 Kecskemét, Egyetértés u. 82.

Simonka Stefan, 94354 Szlovákia, Svodin,

Malokostolná ulica 3616

Tervező:

MATÉ ZITA

okl. táj- és kertépítész-mérnök K 03-0353

KECSKEMÉT, WESSELENYI U. 1.

Főkerítés - egyeztetés:

GYÖRI ANDRÁS

Dátum:

2025. okt.

Lépték:

M = 1:200

Rajzsám:

Kö-1