



**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Környezetvédelmi, Városrendezési és Agrár Bizottság**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2020. július 2-án  
tartandó rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** A településrendezési eszközök 2020. évi felülvizsgálatának elindítása

**Az előterjesztést készítette:**

Mérnöki Iroda  
**Öveges László** városi főépítész, irodavezető  
Várostervezési Osztály  
**Borbélyné Balogh Katalin** osztályvezető

**Kezelési megjegyzés:**

**HATÁROZAT-TERVEZET**  
mellékletek: módosítási tételek listái

**Döntési változatok száma:**

1

**Mellékletek:**

adatlapok meghívóban megjelölt tárhelyen

**Véleményezésre megkapta:**

-

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

-

**Megtárgyalta:**

-

Fejlesztési, Környezetvédelmi és  
Agrár Bizottság

/2020. (VI.30.) KVAB. sz. hat.

**Törvényességi észrevételelem nincs:**

  
**Dr. Határ Mária**  
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSE**

**KÖRNYEZETVÉDELMI, VÁROSRENDEZÉSI ÉS AGRÁR BIZOTTSÁG**

**7992-7/2020.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2020. július 2-án tartandó rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** A településrendezési eszközök 2020. évi felülvizsgálatának elindítása

Tisztelt Közgyűlés!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a településrendezés eszközeivel is elősegíti a polgárok és vállalkozások fejlesztési igényeinek megvalósulását, ezért a 2015. év végén elfogadott településrendezési eszközeit évente felülvizsgálja a beérkező módosítási kezdeményezések és indítványok figyelembevételével. A Várostervezési Osztály folyamatosan gyűjti és rendszerezi a beérkező módosítási igényeket, előkészíti a felülvizsgálatot, lefolytatja a szükséges tervezői, államigazgatási és partnerségi egyeztetéseket. A legutóbbi felülvizsgálatot a 2018. augusztus 31-ig beérkezett módosítási javaslatok alapján folytatta le az önkormányzat, a módosítási tételek többségét 2020 februárban hagyta jóvá a közgyűlés.

A 2018 szeptembere óta beérkezett újabb módosítási javaslatokat szintén feldolgozta az osztály, azonban az elmúlt évek gyakorlata, miszerint az illetékes bizottság szakértőkkel kiegészülve előzetesen részletesen áttekintette a kezdeményezéseket, ebben az évben az egyes módosítási igényeket feltáró adatlapok megküldésével és írásbeli véleményezésével tudott csak megvalósulni. Az írásbeli véleményezésre kiküldött anyagra vonatkozóan a felkértek részéről észrevétel nem érkezett.

A módosítási igények nagy része egy-egy ingatlan, telekcsoporthoz tartozó övezeti besorolását, az övezeti szabályozás egy-egy elemét vagy az adott tömböt érintő közterület-szabályozás pontosítását érintő módosítási igény. A módosítások a Helyi Építési Szabályzat szövegét is érinthetik, azokat az előkészítendő rendelettervezet fogja tartalmazni.

A módosítási kezdeményezés támogatásáról való döntéssel megindul a módosítás jóváhagyását megelőző egyeztetési eljárás és a tervezési munka. Azon kezdeményezések esetében, amelyeket az önkormányzat nem támogat, a külön jogszabályban szabályozott felülvizsgálati eljárás és tervezés nem indul el, az ügy lezárul. Ezzel a nem támogatott

javaslatok kezdeményezői már a felülvizsgálat elején választ kapnak, az egyeztetésre készülő tervdokumentáció pedig csak a támogatott ügyekre készül, mellyel a tervezési költség, valamint a tervezési idő és ezzel együtt a módosítási eljárás időtartama is lecsökken. Az egyeztetési eljárás szabályait a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet rögzíti. Fentieknek megfelelően a határozat-tervezet 2 csoportra bontja a kezdeményezéseket. A tételek sorszámainak folyamatosságát a két melléklet együttesen adja meg. A határozat-tervezet 1. melléklete azokat a módosítási tételeket tartalmazza, amelyek a megfontolásra, tervezésre és a módosítási eljárás megindítására alkalmasnak tűnnek. A határozat jóváhagyásával csak arról születik döntés, hogy mely tételeket kell részletesen megvizsgálni és az egyeztetési eljárást lefolytatni, azonban nem jelenti a kérelmek változatlan tartalmú jóváhagyását. A 2. melléklet azokat a módosítási tételeket tartalmazza, amelyek tárgyában nem indokolt a módosítási eljárás kezdeményezése vagy időközben okafogyottá vált a módosítási igény. A beérkezett 105 db módosítási kezdeményezés közül 72 db igény előzetes vizsgálata javasolt. Az előzetes írásbeli véleményezést követően érkeztek a 63. és 100-105. sorszámú módosítási kérelmek, a bizottság ezekkel együtt egyenként áttekintette a módosítási kezdeményezéseket. A határozat-tervezetben szereplő tételek sorszáma mellett a római számmal is jelölt 22 db tétel esetében a felülvizsgálat átfogó, koncepcionális döntést igényel, ezeket a már megindított településfejlesztési koncepció felülvizsgálatával (mely munkának része a megalapozó vizsgálati dokumentáció felülvizsgálata is) párhuzamosan, annak eredményei figyelembevételével szükséges vizsgálni. Az előterjesztés melléklete a módosítási igényeket bemutató adatlapok kötete, mely a

[www.kecskemet.hu/uploads/TRT2020indito.zip](http://www.kecskemet.hu/uploads/TRT2020indito.zip) tárhelyen érhető el.

A Kormány a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020.(III.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 1.§-ával az élet-és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Korm. rendelet alapján veszélyhelyzetben alkalmazni kellett a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglaltakat, melynek értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolta, képviselő-testületi ülések megtartására nem volt lehetőség.

A veszélyhelyzet megszüntetéséről szóló törvényre tekintettel a rendkívüli jogrend időszaka véget ért.

A veszélyhelyzet időszaka alatt felhalmozódott, közgyűlési hatáskörbe tartozó ügyekben való döntés jelenleg már halaszhatatlanná vált, vagy annak a soron következő 2020. szeptemberi rendes ülés keretében történő tárgyalása már határidőn túli lenne, ezért kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az SZMSZ 7.§ (2) bekezdése alapján rendkívüli ülés keretében tárgyalja meg a jelen előterjesztést, és a döntését a határozat-tervezet szerint meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2020. június 24.



**Lejer Zoltán**  
bizottság elnöke



## HATÁROZAT-TERVEZET

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2020. (VII.2.) határozata** **A településrendezési eszközök 2020. évi felülvizsgálatának elindítása**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a Környezetvédelmi, Városrendezési és Agrár Bizottság 7992-7/2020. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

- 1) A közgyűlés úgy dönt, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Településrendezési Tervének 2020. évi felülvizsgálatát indokoltnak tartja a határozat 1. melléklete szerinti esetekben, és azok tekintetében kezdeményezi a módosítási eljárás megindítását. A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárás előkészítésére.
- 2) A közgyűlés úgy dönt, hogy a határozat 2. mellékletében foglalt esetekben nem kezdeményezi a Településrendezési Terv felülvizsgálatát, egyben felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy erről az érintetteket értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

**.../2020. (VII.2.) határozat 1. melléklete**

A településrendezési eszközök 2020. évi felülvizsgálatának elindítása

3	Erzsébetváros	794	megengedett legnagyobb építménymagasság növelése
4	Széchenyiváros	10579/89, 10579/42	szabályozási vonal kiigazítása
5, 8, 77	Műkertváros	7584/1, 7584/2, 7585, 7599	szabályozási vonal kiigazítása, átsorolás Lke övezetből Gksz övezetbe
6	Ballószög tanya	0979/109, 0979/173	szabályozási vonal kiigazítása
7, 16	Alsószéktó	0862/106	tervezett út nyomvonalának áthelyezése
9, 17, 18, 20, 78, 80 (I)	teljes igazgatási terület	HÉSZ előírások felülvizsgálata	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kerékpártárolás szabályozása</li> <li>• társasházak parkolási szabályainak felülvizsgálata</li> <li>• a zöldfelületek létesítési szabályai</li> <li>• jellemzően kialakult lakóterületeken a közúti közlekedésre nem szánt, illetve nem alkalmas közlekedési területek felülvizsgálata és jelölése</li> <li>• a 3091 hrsz-ú ingatlan kezelése</li> <li>• a településrendezési szerződés intézményének felülvizsgálata</li> <li>• a közterület alakítási terv alkalmazásának lehetőségei, feltételei</li> <li>• a közterületi, infrastrukturális fejlesztések költségeinek megosztása</li> <li>• a biológiai aktivitásérték pótlás szabályozása</li> <li>• villanegyedi foghíjtelkek szabályozása</li> <li>• közművek közcélú hálózatainak elhelyezési szabályai</li> <li>• közterületként használt beépítésre szánt területek felülvizsgálata</li> <li>• gazdasági területek zöldfelületi előírásai</li> <li>• távhőszolgáltatás vizsgálatának kötelezővé tétele</li> <li>• Az Mkv övezetek lehatárolásának felülvizsgálata</li> </ul>
10 (II)	Szent László város	8668/10, 8668/13-15, 8668/20-22	beépítési mód és megengedett legnagyobb beépíthetőség módosítása
11, 13, 37, 44, 70 (III)	teljes igazgatási terület	0164/3-/6, 0164/95-/96, 0164/98-/99, 0164/107-/111, 0164/123-/125, 01322/16-/19, 0739/72-/73, 0730/98, 0730/128	Máá övezetből Mát övezetbe való átsorolás vizsgálata
14, 15	Úrrét	0439/11-/12	előírt legkisebb telekszélesség csökkentése
19	Belváros	468, 475/4, 476	övezeti besorolás módosítása
21, 27	Vacsiköz	5195/61	Rózsavölgyi tér rendezése
26, 29	Budaihegy	14609/176, 01188/31	szabályozási vonal kiigazítása
28	Bethlenváros	4622, 4624	szabályozási vonal kijelölése
30	Halasi úti kiskertek	13312/15-/17, 26029	szabályozási szélesség csökkentése
31, 60	Belsőnyír	32812, 32813/1, 32820/1, 32821	átsorolás Mát övezetből K-T övezetbe
35	Ballószög tanya	13630/1-/7, 13630/12-/13,	átsorolás Mát övezetből lakóövezetbe
38 (IV)	Máriahegy	18671/1	távlati úttengely jelölések felülvizsgálata
40	Kisfái	0619/25, 0619/27, 0619/38-/41, 0619/56, 0619/199-/201	átsorolás Gksz övezetből K-Mü övezetbe
43	Ballószög tanya	0979/21, 0979/111, 0979/140, 0979/145-/146, 0979/167-/168	átsorolás Mát övezetből Lf övezetbe
45	Kisfái	0712/3, 0712/13, 0712/17	átsorolás Máá övezetből K-Lo övezetbe

46 (V)	Felsőszéktó	13711	a beépíthető legkisebb telekméret csökkentésének vizsgálata
49	Ballószög tanya	0937/65	átsorolás Mát övezetből Mk övezetbe
53	Alsószéktó	10036, 10037, 10038, 10039, 10040, 10041, 10042/4,	átsorolás Lke övezetből Vt övezetbe, megengedett legnagyobb beépíthetőség emelése
55 (VI)	Homokbánya	21945/37	átsorolás Gksz övezetből Vt övezetbe
58	Ballószög tanya	0847/3, 0849/10	szabályozási vonal kiigazítása
59	Belváros	3898	övezeti szabályozás módosítása a telek beépíthetősége érdekében
61	Hetényegyháza	20593	szabályozási vonal kiigazítása
62	teljes igazgatási terület		hibajavítások, országos ökológiai hálózat határának pontosítása, 11140 közlekedési területként való levétel
63 (VII)	Katonatelep	0377/5, 15397, 0445/34	településközpont vegyes övezet kijelölése
64 (VIII)	Homokbánya		be nem épített Vt területek felülvizsgálata
65	Hetényegyháza	01534/421-/431	szabályozási vonal kiigazítása
67	Katonatelep	15371, 0442/317	közterület kijelölése
69	Alsószéktó	Téglás utca és az alsószéktói út átkötését biztosító út	tervezett út nyomvonalának áthelyezése
71	Széchenyiváros	10576/124, 10576/211	közterület kijelölése
72	Hunyadiváros	7183	átsorolás Zkk övezetből Lke övezetbe
73	Borbás	0517/12-/13, 0523	szabályozási vonal kiigazítása
74	Felsőszéktó	19286, 19287	átsorolás közlekedési területből Gksz övezetbe
75	Úrihegy	01654/2-/3, 01654/6-/7, 01654/94	átsorolás Mát övezetből Gksz övezetbe
76 (IX)	Rendőrfalu	az egész városrész	a megengedett legnagyobb beépíthetőség növelésének vizsgálata
79	Belsőnyír	01534/421, 01534/423, 01534/425, 01534/427-/428	átsorolás Mát övezetből Gksz övezetbe
81 (X)	teljes igazgatási terület	445. sz. út, alsószéktói út	hálózati szerepkörű utak szabályozási korrekciói
82	Úrrét	0439/13-/14	átsorolás Lf övezetből Gksz övezetbe
84 (XI)	teljes igazgatási terület		megkötött településrendezési szerződések alapján a szabályozási környezet pontosítása
85	Talfája	0223/14, 0223/34, 0223/36	átsorolás Ev övezetből Gksz övezetbe
86	Alsószéktó	9989/1	szabályozási vonal kiigazítása
88	Kőrösihegy	0409/3-/4, 0409/8, 0409/15-/16	átsorolás Mát övezetből K-T övezetbe
91 (XII)	Kadafalva	az egész városrész	átsorolás lehetőségének vizsgálata Lf övezetből Lke övezetbe
93	Szolnokihegy	0652/184, 0652/199	közterület kiszabályozása
94	Úrihegy	01044/1, 01044/17	szabályozási vonal kiigazítása
95	Alsószéktó	0890/39	átsorolás Mát övezetből Gksz övezetbe
96 (XIII)	teljes igazgatási terület	országos főutak menti területek	véderdő sávok kijelölése az országos gyorsforgalmi úthálózat mentén
97	Belváros	17/57, 178/1	szabályozási vonal kiigazítása
98	Alsószéktó	9970/1-/2	átsorolás Ev övezetből Vt és Zkp övezetbe
102	Budaihegy	14609/51, 14609/177, 0214/2	szabályozási vonalak kijelölése
104	Kadafalva	11751/5, 11751/9	a telkek egy részének átsorolása Zkp övezetbe
105	Szeleifalu	9517-9524	övezeti szabályok módosítása tömbrehabilitáció érdekében

**.../2020. (VII.2.) határozat 2. melléklet**

A településrendezési eszközök 2020. évi felülvizsgálatának elindítása

1	Budaihegy	0248/324	átsorolás Mkv övezetből Lke övezetbe, belterületbe vonás
2	Szolnokihegy	0628/148	átsorolás Gksz övezetből Lke övezetbe
12	Alsószéktó	21917/1	időközben módosult
22	Kőrösihegy	0384/42-/43, 0384/78, 0384/124, 0384/127-/128	átsorolás Mát övezetből Lke övezetbe
23	Felsőcsalános	19220/8, 19220/12-/14	legkisebb kialakítható telekméret csökkentése
24	Úrihegy	18090, 18091, 18092	átsorolás Mk övezetből Lfk övezetbe, belterületbevonás
25	Szarkás	01603/30, 01602/37, 01602/39, 01602/40-/41, 01602/45, 10603/45, 01603/48, 01603/51	átsorolás Mát övezetből Lf övezetbe
32	Budaihegy	5018/44, 5018/47	legkisebb kialakítható telekméret csökkentése
33	Ballószög tanya	13634-13641 tábla	átsorolás Mát övezetből Lke övezetbe
34	Hunyadiváros	6640	beépítési mód módosítása
36	Belsőnyír	067/24	átsorolás Mát övezetből Mkv övezetbe
39	Katonatelep	11471/14	legkisebb kialakítható telekméret csökkentése
41	Kisfái	0739/7, 0739/16, 0739/46	átsorolás Ev övezetből Mát övezetbe
42	Ballószög tanya	0855/129, 0855/106-/108	Mát övezetben lévő út közlekedési területbe sorolása
47, 48	Máriahegy	031/106, 031/111	közpark kijelölés módosítása
50	Belváros	188	a megengedett legnagyobb épületmagasság növelése
51	igazgatási terület	HÉSZ előírások felülvizsgálata	HÉSZ 2.5. melléklet, elhelyezhető rendeltetési egységek meghatározás módosítása
52	Méntelek	0173/81-/89, 0173/102	megengedett legnagyobb beépíthetőség növelése
54	Úrihegy	18168/5	átsorolás Mk övezetből Lfk övezetbe, belterületbevonás
56	Kőrösihegy	0384/78	átsorolás Mk övezetből Lke övezetbe
57	Szarkás	01603/31	átsorolás Mát övezetből Lke övezetbe
66	Úrrét	0445/67	átsorolás Mk övezetből Lke övezetbe
68	Úrihegy	32461	szabályozási vonal kiigazítása
83	teljes igazgatási terület	HÉSZ előírások felülvizsgálata	rendeltetési egységek számának bővítése Lf övezetben
87	Máriahegy	031/136	nem beépíthető telekrész jelölés áthelyezése
89	Bethlenváros	5034, 5035	átsorolás közlekedési területből Lke övezetbe
90	Szent István város	7642	tervezett út nyomvonalának áthelyezése
92	Úrihegy	13926	a megengedett legnagyobb beépíthetőség növelése
99	Vacsihegy	0248/161	átsorolás Mkv övezetből Lke övezetbe, belterületbe vonás
100	Repülőtér	0423/22	átsorolás Mát övezetből Gksz övezetbe
101	Felsőszéktó	18253/15	átsorolás Ev övezetből Lfk övezetbe
103	Bethlenváros	Talfája köz és Vacsi köz közötti terület	megengedett legnagyobb beépíthetőség és épületmagasság növelése



# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2020.

<b>105/2020</b>	<b>KÉRELMEZŐ</b>	<b>ÉRINTETT SZELVÉNY</b>	<b>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</b>	<b>HRSZ</b>
	Kecskeméti Városfejlesztő Kft.	48-21	Szeleifalu	9517-9524

## 1. ALAPADATOK

<b>Tervezési feladat és cél</b>	Önkormányzati szociális városrehabilitációs projekt keretében a területek rendezésével láncház jellegű telkenként kétlakásos lakóépület kialakítás tervezett, melyhez a szabályozási környezet pontosítása szükséges. (beépítési paraméterek vizsgálata)
<b>Tervezési terület hatályos szabályozási terv</b>	
<b>Tervezési terület légifotó</b>	
<b>Előzetes szakosztályi tényállás, javaslat, önkormányzati érintettség</b>	A jelenlegi szabályozás oldalhatáros beépítést rögzít, a kialakult állapot, már ettől eltérő a telekméretük és határok ugyancsak nehezen teszik lehetővé az oldalhatáros átépítést. Az épületek korszerű átépítése igényli a szabályozási környezet felülvizsgálatát (beépítési mód, beépítettség) a fejlesztővel egyeztetve.
<b>Eljárás típusa</b>	teljes
<b>VVB javaslata</b>	