



**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2016. március 24-én  
tartandó ülésére**

**Tárgy:** A Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása

**Az előterjesztést készítette:**

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

**Kezelési megjegyzés:**

**HATÁROZAT-TERVEZET  
RENDELET-TERVEZET**

**Döntési változatok száma:**

1

**Mellékletek:**

1. hatásvizsgálati lap  
2. alátámasztó javaslat kivonata  
3. állami főépítész záró szakmai véleménye

**Véleményezésre megkapta:**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet és a 4/2013. (II.14.) KH. számú határozat szerinti partnerségi egyeztetésben érdekelt szervek

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

-

**Megtárgyalta:**

Jogi és Ügyrendi Bizottság  
Fejlesztési, Környezetvédelmi és  
Agrár Bizottság

/2016. (III.22.) JÜB. sz. hat.

/2016. (III.22.) FKAB. sz. hat.

**Törvényességi észrevételem nincs:**

**Dr. Határ Mária**  
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSE**

**VÁROSRENDEZÉSI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI  
BIZOTTSÁG**

**3435-17/2016.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2016. március 24-én tartandó ülésére**

**Tárgy:** A Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása

**Tisztelt Közgyűlés!**

***Előzmények***

2013-ban kezdte meg működését az önkormányzat részvételével megalapított Kecskeméti Termálrendszer Beruházási Kft. A projektársaság elsődleges feladata geotermális hőtermelési rendszer kiépítése a város közigazgatási területén, többek között a távhőellátás energiaigénye egy részének biztosítása érdekében. A rendszer kiépítésének egyik legfontosabb eleme a visszasajtoló és kitermelő kutak létesítésére alkalmas földterületek kiválasztása, valamint a hővezeték nyomvonalának kijelölése. Az előzetes felmérések és egyeztetések során kitermelésre a Beretvás közhöz közel, a kecskeméti 0980/118 és 0980/19 hrsz-ú telkeket találta alkalmasnak a cég. A terület tulajdonosa a beruházó céggel egyetértésben kezdeményezte a Szabályozási Terv módosítását, akként, hogy kéri a kút számára alkalmas területet a célnak megfelelő rendeltetésű övezetbe, a telkek többi részét pedig a Beretvás közhöz mentén meglévő Lf jelű falusias lakóterülettel megegyező övezetbe sorolni. Jelenleg Mát jelű mezőgazdasági általános tanyás övezeti besorolásúak a telkek. A telkek többi részének beépítésre szánt területbe való sorolásának indoka a kezdeményező szerint a kút köré tervezett, a geotermikus energiaellátáson alapuló minta-lakópark kialakítása. A megújuló energiaforrások műtárgyaira vonatkozóan az országos építésügyi jogszabályok nem tartalmaznak korlátozásokat, azokat a Helyi Építési Szabályzat is csak a honvédelmi létesítmények környezetében ír elő. Ezek alapján az adott telken geotermikus kút létesítése lehetséges. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. A geotermikus kúthoz kapcsolódó lakóterületi kijelölés helyhez kötöttsége alapján teljesül ezen feltétel.

### ***A tervezés és a véleményezési eljárás***

A Településrendezési Terv 2015. évi felülvizsgálata keretében az önkormányzat úgy dolgozta ki a véleményezési dokumentációt, hogy az tartalmazta a beruházás megvalósításához szükséges változtatásokat, azonban jóváhagyásra nem került ezen területek övezeti ásorolása, tekintettel arra, hogy a beruházás területhasználati, városüzemeltetési részleteiről végleges döntés nem született. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően az elmúlt évi teljeskörű felülvizsgálat záró véleményezési szakaszában az állami főépítési hatáskört ellátó megyei kormányhivatal záró szakmai véleményében hozzájárult a teljes véleményezési dokumentációhoz, így a jelen módosítással érintett területek övezeti besorolásához is.

### ***A módosítás ismertetése***

A módosítás eredményeként különleges beépítésre nem szánt területek, azon belül Kb-B jelű nyersanyagkitermelési, -feldolgozási célú övezet alakul ki, a kitermelő kutak tervezett területén, a 0980/119 hrsz-ú telken, illetve ahhoz kapcsolódóan Lf jelű falusias lakóterület alakul ki, 1500 m<sup>2</sup>-es legkisebb kialakítható telekmérettel, mintegy 15 telek számára.

### ***Jóváhagyásra kerülő munkarészek***

A településrendezési eszközök egyike a Településszerkezeti Terv, mely a város fejlesztési dokumentumaiban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó dokumentáció, mely rajzi és leíró szöveges részekből áll. A Településszerkezeti Tervet határozattal hagyja jóvá a közgyűlés.

Másik településrendezési eszköz a Helyi Építési Szabályzat, melynek mellélete a Szabályozási Terv, ezekről rendeletet alkot a közgyűlés.

### ***A határozat-tervezet indoklása***

A módosítás szükségessé teszi a Településszerkezeti Terv módosítását is, az érintett terület módosuló településszerkezeti tervi kivágatát tartalmazza a határozat-tervezet.

### ***A rendelet-tervezet indoklása***

*Az 1. §-hoz:*

Módosító rendelkezést tartalmaz a szakasz.

*A 2. §-hoz:*

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz a szakasz.

Mindezek figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására, a határozat-tervezet és a rendelet-tervezet elfogadására.

Kecskemét, 2016. február 29.

**Király József**  
elnök

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének /2016. (..) önkormányzati rendelete Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezethez

### **1. Társadalmi hatások**

A rendelet alapján megújuló energiát használhat fel a város a távfűtési rendszer működtetéséhez.

### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

Az önkormányzat költségvetésére közvetlenül nincs hatással a módosítás.

### **3. Környezeti hatások**

A tervezett beruházásnak nincs negatív hatása a környezetre, azonban pozitív hatásaként várható a jelenlegi földgázfűtés, esetleges részbeni kiváltása miatt az üvegházhatású gáz emisszió csökkenése.

### **4. Egészségi követelmények**

A rendelet alkalmazásának egészségügyi követelményei nincsenek.

### **5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendelet alkalmazása lényeges változást nem eredményez a hivatal adminisztratív terheiben.

### **6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A jogszabály teszi lehetővé a szükséges engedélyek, hozzájárulások megadását, ezek nélkül a tervezett beruházás megghiúsulna.

### **7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

<b>Módosítás tárgya</b>	
<p>Kérelmező az Eu-Fire Kft. és a Mannvit Kft. bevonásával, az önkormányzat előzetes támogatása mellett kezdeményezte az érintett – jelenleg Mát jelű mezőgazdasági általános tanyás övezeti besorolású - telkek Vg jelű vízgazdálkodási övezetbe sorolását geotermikus kút létesítése, illetve kúthoz kapcsolódóan Lf jelű kertvárosias lakóterület kialakítását. A geotermikus kút a városi távhő hálózathoz kapcsolódna, a kutat körbevevő lakótelkeken tervezett lakóépületeket pedig geotermikus hővel látnák el.</p>	
<b>Hatályos TRT</b>	
<b>Képviselőtestületi döntés:</b>	144/2014. (VI.12.) KH. „úgy dönt, hogy kezdeményezi ..a módosítását”
<b>Módosuló településrendezési eszközök</b>	Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv, HÉSZ

**Előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett vélemények:**

**Állami Főépítész:**

A módosítással kapcsolatban jelzi, hogy a mezőgazdasági területek csökkentése szakmai szempontból nem szerencsés. Felhívja a figyelmet az Étv. 7.§ (3) e) pontjára, mely szerint a beépítésre szánt terület

csak olyan célra növelhető, amilyen célra a már beépítésre kijelölt területen belül nincs megfelelő terület.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. pontja szerint, az épített környezetre vonatkozóan kell véleményt nyilvánítanom a környezeti értékelés kidolgozásáról. Azon módosítások esetében, ahol új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a munkarész kidolgozását szükségesnek tartom. Ebben meghatározandók a terv megvalósítása esetén várható környezeti hatások, különös tekintettel az épített környezetre, az építészeti és régészeti örökségre. Kidolgozandók továbbá a káros hatások elkerülésére, illetve csökkentésére vonatkozó javaslatok.

### **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatala**

A módosítás ellen kifogást nem emel, mivel az ingatlanok átlagosnál gyengébb minőségű termőföldnek minősülnek. A termőföldet érintő más célú hasznosítást a Kecskeméti Járási Földhivatalnál előzetesen engedélyeztetni kell.

### **Kecskeméti Lokálpatrioták Egyesülete**

„Energiagazdálkodás szempontjából a módosítás igen előnyös. További telkek is kapcsolódhatnak a kérelmezett telkekhez és a kertvárosi lakóterület kialakítása is biztosítva lenne. Az egyesület támogatja az átminősítést.”

Egyéb észrevétel nem volt

### **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:**

Alaptérkép helyszíni:



### **Településrendezés:**

A projekt célja a Kecskemét Megyei Jogú Város meglévő városi távfűtőhálózatának ellátása megújuló geotermikus energiával, valamint a jelenlegi gázkazán kapacitás részbeni kiváltása.

A projekt megvalósítása érdekében alapított Kecskeméti Termálrendszer Kft. a geotermikus rendszerének termelő és visszasajtoló kútjai a 0980/119. ingatlanon (kitermelés), valamint a 0958/48-49 hrsz. ingatlanon (visszasajtolás) létesülnek.”

A projekt jelenleg még magántulajdonú területeken valósulna meg. A terület tulajdonosa úgy tud a projekthez kapcsolódni, ha kompenzációképpen a geotermikus energiakitermelő-hasznosító területek közvetlen közelében egy hulladék hőt hasznosító minta öko-lakópark létesítését a településrendezési terv lehetővé teszi.

Az öko-lakópark csak megújuló energiák hasznosításával működne, a fűtési rendszert és meleg vizet a geotermikus hulladék hővel biztosítanák, az elektromos energiát pedig napelemekkel, saját rendszerrel, akkumulátorokkal, a közcélú villamos hálózat igénybevétele nélkül. A kommunális hulladékok elhelyezése a közüzemi szemétszállítás keretében történne, de a komposztálható hulladékok helyben kerülnének hasznosításra.

Előzetes geológiai vizsgálatok alapján a helyszín alkalmas a tervezett projekt megvalósítására. Mivel a hulladék hő hasznosítása helyhez kötött, hiába van máshol, akár a közelben is kijelölt lakóterület, a tervezett célra azok több okból sem megfelelőek. Nem megfelelőek, mert a közelben már részben beépült, részben kialakult területen lévő foghíjak vannak sok tulajdonos kezében, ahol minta lakópark a vegyes tulajdonviszonyok és részbeni beépítettség miatt már nem alakítható ki. A távolabbi területek nem alkalmasak, mert a hulladék hő hasznosítására a termál kutak közvetlen szomszédságában van szükség (puffer) és lehetőség (egy tulajdonos kezében lévő egybefüggő nagy terület). Fentiek okán az Étv. 7.§ (3) e) pontjának előírása nem sérül a terület részbeni lakóterületi átsorolásával. A kérelmező által kért kertvárosias lakóterület a tervezési terület közelében nincs, ezért a szomszédos falusias lakóterületi besorolás javasolt. A tervben nem lenne szerencsés telekalakítási javaslatot, belső úthálózatot tervezni, mert a lakópark elképzelés jelenleg még kiforratlan. Az is lehet, hogy egy telek marad, az is, hogy felosztásra kerül belső magánutakra felfűzve. Ez azonban későbbi részletes tervezést igényel, ezért most csak az övezeti jel kerülne a szabályozásba.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban a Bányakapitányság nem javasolta a megújuló energiahasznosításra kijelölt termál kutak területének vízgazdálkodási övezetbe történő átsorolását, amely észrevételt figyelembe véve a termál kutak területét más, különleges beépítésre nem szánt övezetbe történő átsorolásra javasoljuk, amelyre az OTÉK lehetőséget ad.

### **Örökségvédelem:**

Az érintett terület, mivel külterületen van, régészeti érdekűnek tekintendő, védelmét a magasabb szintű jogszabályok és a HÉSZ hatályos előírásai biztosítják. A területen védendő művi érték nincs, régészeti emlék jelenlétéről nincs tudomásunk.

### **Környezeti vizsgálat és értékelés:**

Mivel az előzetes tájékoztatási szakaszban a véleményező hatóságok általában nem írták elő a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését, ezért csak az Állami Főépítész által előírt, a rendelet 3. számú melléklet II.2. pontja szerinti, az épített környezetre vonatkozó vizsgálatot végezzük el.

Mivel a módosítás átlagosnál gyengébb termőföldet érint, a termőföld védelmi érdekek nem sérülnek.



A tervezési terület közelében sortanyás ingatlanok és lakóterületek, valamint településközpont vegyes területek vannak, a lakóterületi átsorolás a környezethez illeszkedik. A területen jelenleg környezeti konfliktusok nem ismeretesek, és az átsorolás okán nagy valószínűséggel később sem várhatók.

A régészeti értékekre az átsorolásnak elvileg nincs hatása, régészeti leletek előkerülése esetén a magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.



A terület és környezetének műhold képe (Google)

A lakóterületekkel körbeépült, átlagosnál gyengébb minőségű szántó területen mezőgazdasági művelés csak igen kis hatékonysággal végezhető. A környező lakóterületekhez és a közeli szállodához a lakópark jól kapcsolódhat, a termál kutak ezt a funkciót nem zavarják, esetleg kiegészíthetik, ha a víz esetleg gyógyászati célra is alkalmas, vagy másodlagos felhasználásban azzá tehető.

#### **Közlekedés:**

A kezdeményezés a megadott útkiszabályozással közlekedési szempontból támogatható, az érintett területek megfelelő feltárása biztosítható. A kiszabályozandó útnak 12,0 m szabályozási szélességgel kell, hogy rendelkezzen.

A szabályozási vonal merőleges csatlakozásai helyett - a Beretvás közhöz való csatlakoztatás mindkét oldalán és a merőleges iránytörésnél - min. 4,0 m-es letöréseket kell alkalmazni, a megfelelő járhatóság érdekében.

#### **Környezetvédelem:**

A tervezett övezeti átsorolásokkal (Mát-ból Kb-B, illetve Mát-ból Lf) a környezetvédelmi követelmények nem változnak, továbbá megegyeznek a környező szomszédos Mát, Eg, illetve Lf területek előírásaival, ezért mivel az érintett ingatlanokkal szomszédos területeken környezetvédelmi szempontból védendő létesítmények (lakóépületek, tanyák) elszórtan találhatóak, illetve az Lf övezetben létesülnek és további kialakításukat az övezeti előírások is megfelelő feltételekkel megengedik, valamint az érintett területen tervezett tevékenységek környezetterhelése nem jelentős, így ezen szempontból az átsorolásnak nincs akadálya. Emellett pedig a tervezett átsorolás megengedte területhasználatok miatt az érintett területekről származó környezetterhelések (zaj-, rezgés, levegőterhelés) környező területekre előírt

határértékekre – különösen az uralkodó ÉNy – i szélirányt is figyelembe véve – továbbra is a jelenlegihez hasonlóan kell hogy teljesüljenek és a fentebbiek szerint várhatóan biztonsággal teljesülnek is. (A beruházó adatszolgáltatása szerint a tervezett kutak és kapcsolódó létesítményeik üzemelés közbeni zajkibocsátása elhanyagolható.)

A környező területeken, illetve az uralkodó szélirányban ÉNy – ról szomszédos területeken a Kb-men, illetve Lf övezetben megengedett tevékenységet befolyásoló környezetterhelő létesítmények nincsenek és kialakításukat az övezeti előírások sem teszik lehetővé.

Környezetvédelmi szempontból a megújuló energia felhasználásának növelése – különösen a távhőszolgáltatásban történő hasznosítása – mindenképpen támogatandó, mely mind az Nemzeti Energiastratégiában, mind pedig Magyarország Megújuló Energia Hasznosítási Cselekvési Tervében megfogalmazott célkitűzésekkel összhangban van.

A jelenlegi állapothoz képest többlet környezetterhelést lehetővé nem tevő várható beépítések a TRT környezetvédelmi munkarésében foglaltakat a fentiekén kívül gyakorlatilag nem befolyásolják.

### **Közműellátás:**

A vizsgált területeken és a mellettük lévő utakon közüzemi közműhálózat, illetve közmű létesítmény nem található. A legközelebbi 20 kV-s, illetve 0,4 kV-s villamos légvezetékek továbbépítésével biztosítható a tervezett geotermális létesítmények villamos energiával történő ellátása. (A termelőkúthoz közép-, míg a visszasajtoló kúthoz kifeszültségű villamos energia ellátás szükséges.) A tervezett minta lakópark közműellátása a Beretvás közön kiépült víz- és gázvezeték, valamint elektromos légvezeték hálózatról biztosítható a 0980/9 és a 0980/89 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett feltáró úton vezetett bekötő vezetékekkel és amelyekről az övezeti előírások által megengedett (tervezett beépítésekkel) – a villamos energia és a gáz tekintetében vélhetően nem számottevően – megnövekvő igények is biztonsággal kielégíthetőek. A szennyvízelhelyezés nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvízgyűjtő műtárgyban történhet. A megengedett beépítettség megnövelésével kialakítható tetőfelületekről, illetve burkolt felületekről lefolyó, a korábban megengedetthez képest többlet csapadékvizet is az ingatlanok területén belül szükséges elhelyezni közterületi befogadó hiányában.

A beruházó a geotermikus kutak körüli 20 m sugarú kör területét védőterületként kívánja nyilvántartani az esetleges jövőbeni kútmunkálatokra elegendő munkaterület biztosítására. A területen építmény, felszíni- vagy felszín alatti vezeték elhelyezése, valamint a felszín nagymértékű bolygatása tilos.

A lakópark és a termelőkút ingatlanának a feltárását biztosító tervezett új út közterület kialakítása során a kérdéses ingatlanok megközelíthetősége mellett biztosítani kell ezen területen azok megfelelő közműellátását oly módon, hogy az előírt közművesítettségi mérték teljesíthetőségéhez szükséges közművek – az út víztelenítését biztosító szikkasztó árkokat is beleértve – is megfelelő keresztmetszettel és – az előírások szerinti védőtávolságokkal – megépíthetők és üzemeltethetők legyenek.

### **Elektronikus hírközlés:**

A vizsgált területeken közüzemi vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nem található. A vizsgált ingatlanok elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal való ellátása vezeték nélküli rendszerekkel biztosított, illetve biztosítható, amelyekről a tervezett (megengedett) beépítésekkel megnövekvő igények is biztonsággal kielégíthetőek.

A termelőkút ingatlanának a feltárását biztosító tervezett új út közterület kialakítása során biztosítani kell ezen területen, hogy az előírt közművesítettségi mérték teljesíthetőségéhez szükséges közművek mellett a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok is – az előírások szerinti védőtávolságokkal – megépíthetők és üzemeltethetők legyenek.

### **A településszerkezeti terv változása:**

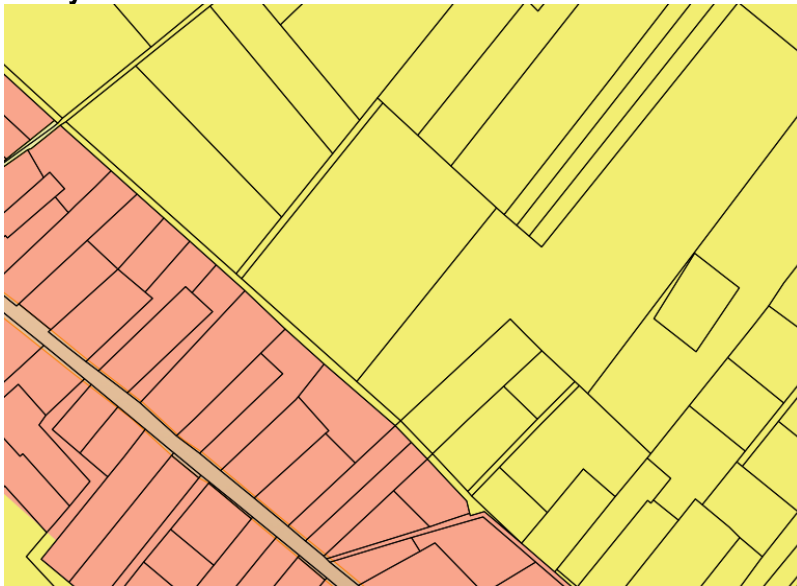
Mát területből 14,3998 ha átkerül az újonnan létrehozott Kb-B különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosítás céljára kijelölt területbe, 3,7435 ha átkerül falusias lakóterületbe, 0,3879

ha átkerül Köá közlekedési területbe, mellyel a Mát általános mezőgazdasági tanyás övezet 18,5312 ha-ral csökken.

**A szabályozási terv változása:**

A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. Az újonnan létrehozott Kb-men megújuló energiák hasznosítására kijelölt különleges beépítésre nem szánt övezet övezeti jele beépítési jellemzőket nem tartalmaz, a csekély mértékű beépíthetőséget a HÉSZ-ben szövegesen szabályozzuk. Az Lf falusias lakóterület tervezett övezeti jele a szomszédos lakóterületekkel megegyezően Lf-7122, melynek tartalma: falusias lakóterület, 1500 m<sup>2</sup> legkisebb teleknagyság, szabadonálló beépítési mód, legfeljebb 20 % beépíthetőség, max. 5,5 m építménymagasság

**Hatályos szerkezeti terv:**



**Véleményezett szerkezeti terv módosítás**





## BÁCS-KISKUN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Hiv. szám: 10475-136/2015.  
Ikt. szám.: BKD/001/182-12/2015.  
Ügyintéző: Nagy Sándor  
Telefon: 76/513-736

**Szemereyné Pataki Klaudia**  
polgármester részére

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata

Kecskemét  
Szabadság tér 1.  
6070

**Tárgy:** Kecskemét Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek 2015. évi teljeskörű felülvizsgálata - Eljr. 40. § végső szakmai vélemény és OTÉK alóli felmentés megadása.

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Fenti tárgyban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 40. § (2) bekezdése szerinti jóváhagyást megelőző, végső szakmai véleményemet kérő megkeresését megkaptam. Áttekintve a hivatkozási számú levele mellékleteként megküldött dokumentációt, az Eljr. 40. § (2)-(3) bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

### Előzmények

Az önkormányzat a hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) teljeskörű felülvizsgálatának szándékát a 319/2014. (XII. 18.) KH. számú önkormányzati határozatában rögzítette és az Eljr. 37. § szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, mellyel kapcsolatban az illetékes állami főépítészként a Csongrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítésze a CSD/01/371-1/2014. számon 2015. január 9-én nyilatkozott.

Az Eljr. 38. § (1)-(2) bekezdése szerinti véleményezés az Eljr. 9. mellékletében felsorolt és az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervekkel, az érintett települési és területi önkormányzattal, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályait rögzítő 4/2013. (II. 14.) KH. számú határozatban szereplő partnerekkel megtörtént. Az illetékes állami főépítészként a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály a BKD/001/182-7/2015. számon 2015. szeptember 2-án véleményt adott.

**Kecskemét Megyei Jogú Város Képviselő testülete a 239/2015. (X. 22.) KH. számú határozatában** döntött arról, hogy az **Eljr. 38. §** szerinti véleményezési eljárás során beérkezett véleményeket elfogadta és a véleményezési eljárást lezárta.

#### Záró szakmai vélemény

Az **Eljr. 40. § (1)** bekezdése alapján a polgármester a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikusan adathordozón megküldte az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

A rendelkezésemre álló dokumentáció, valamint a polgármesteri nyilatkozat szerint megállapítható, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a javítása az **Eljr. 38. §-a** szerint adott észrevételek alapján megtörténtek.

A rendelettervezet a mezőgazdasági területek beépítésére vonatkozóan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletben (a továbbiakban: OTÉK) előírtaktól az alábbi eltérő szabályozást tartalmazza:

- Mezőgazdasági területen az OTÉK 29. §-ában foglaltakat az e rendelet szerinti kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.
- A mezőgazdasági övezetben
  - a) mezőgazdasági szolgáltató épület, javító műhely, fafeldolgozó,
  - b) a területen élők ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - c) támogató önkormányzati tervtanácsi vélemény alapján szabadidős tevékenység létesítményei is elhelyezhetők.
- A mezőgazdasági övezetben 2003. december 31. előtt igazoltan meglévő épület a meglévő beépítés mértékéig átalakítható, felújítható, tetőtere beépíthető.
- A korábban engedélyezett, de be nem fejezett épületek befejezésének megengedése akkor is, ha az építési engedély lejárt, illetve a jogszabályok megváltoztak.
- A korábban Mát-vk területek a terven **Mkv városkörnyéki kertek**, lakóépülettel történő intenzívebb beépítésének megengedése.

Az **Eljr. 28. § (4)** bekezdése szerint a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Az **OTÉK 111. § (2)** bekezdése szerint az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a **kialakult helyzet indokolja**, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglaltak teljesülnek.

A különleges településrendezési eszközök alkalmazását a kialakult helyzet indokolja. A korábbi OÉSZ alapú általános rendezési terv szabályozása következtében az úgynevezett tartósan fennmaradó tanyás térségek kijelölésével Kecskemét Megyei Jogú Város külterületein kialakultak kisebb-nagyobb területen 1500 m<sup>2</sup>-es, illetve 3000 m<sup>2</sup>-es telkeken külterületi lakóhelyek. A 2005-ben az önkormányzat a jóváhagyott szabályozási tervben az OTÉK-tól való eltérési engedély birtokában megalkotta a „Mát-vk városkörnyéki tanyás” övezeteket és az visszaadta a korábbi építési jogokat, melyet 2010-ben újra megkért és kapott eltérési engedélyt. Az eltérési engedély adta lehetőség a városkörnyéki külterületeken (Méntelek, Talája, Ladánybenei út mentén, a város beépített területét északról övező kertés, Katonatelepe belterületéhez délen kapcsolódó kertek, Hetényegyháza belterületéhez délről

csatlakozó terület, M5 autópályától keletre lévő a Hetényegyházi út északi része, Ballószög Kadafalvától északra lévő terület, Kadafalva és Ballószög közötti terület, Ballószög Beretvás köz térsége) többé-kevésbé szabályos 3000 m<sup>2</sup>-es telekosztásokat eredményezett, melyek foghíjasan épültek be. **A kialakult állapot már nem fordítható vissza.**

**A fentiek értelmében hozzájárulok a szabályozási terven „Mkv városkörnyéki kertek” övezetében az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozáshoz.**

Felhívom a figyelmét, hogy a szabályozási tervet jóváhagyó önkormányzati rendeletben hivatkozni szükséges arra, miszerint az általános előírásoktól eltérő helyi rendelkezés az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal BKD/001/182-12/2015. ügyiratszámú hozzájáruló nyilatkozatán alapul.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tárgyi településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének 2015. évi teljes felülvizsgálatára irányuló **záró véleményem egyetértő, azok jóváhagyása jogszerűen megtehető.**

Kérem véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni.

Tájékoztatom, hogy az **Eljr. 43. §-a** szerint – teljes eljárás esetén – a településrendezési eszköz közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

A polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a **képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek**, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

A jelzett kötelezettség értelmében kérem részemre megküldeni a **jóváhagyott, záradékolt** településrendezési eszközöket.

Az **Eljr. 43. § (3) bekezdése** szerint, amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Az **Eljr. 43. § (4) bekezdése** szerint a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz **Étv. 8. § (4) bekezdése** szerinti nyilvánosságról: amennyiben ennek az információ-technológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló **2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (1) bekezdése** alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete által megalkotott rendeletet a polgármester és a jegyző írja alá.

A hivatkozott szakasz **(2) bekezdése** alapján az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos – a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott – módon ki kell hirdetni. A saját honlappal rendelkező önkormányzat rendeletét a honlapján is közzéteszi. Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. A helyi önkormányzat az önkormányzati rendeletet a kihirdetést követően haladéktalanul megküldi a kormányhivatalnak, és a kormányhivatal továbbítja azt a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek.

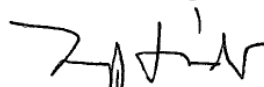
Felhívom a figyelmét, hogy az **Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e pontja** alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző a (2) bekezdés szerint köteles az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ (1111 Budapest, Budafoki út 59.) részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

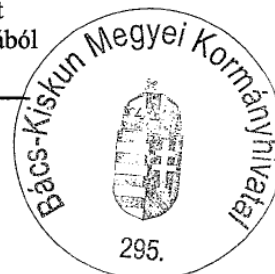
A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat alkalmazásával kapcsolatban felhívom a figyelmét az Eljr. 45. §-ára, amely szerint a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos** településrendezési követelményeinek (OTÉK II., III. fejezet) és jelmagyarázatának figyelembevételével alkalmazhatók **2018. december 31-ig**.

Kecskemét, 2015. december 8.

Tisztelettel:

**Kovács Ernő**  
kormány megbízott  
névében és megbízásából

  
**Nagy Sándor**  
osztályvezető  
állami főépítész



## HATÁROZAT-TERVEZET

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2016. (III.24.) határozata** A Településszerkezeti Terv módosítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság 3435-17/2016. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

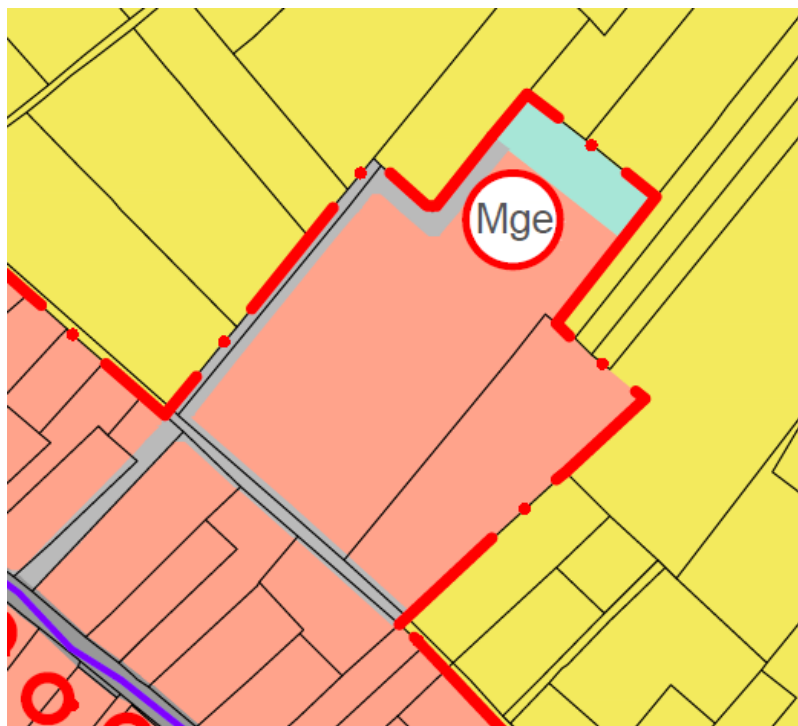
A közgyűlés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján biztosított jogkörében elfogadja a településszerkezeti terv 1. melléklet szerinti módosítását.

Határidő: 2016. november 1.

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2016. (III.24.) határozata** 1. melléklet

**Településszerkezeti terv változása:**





**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../2016. (..) önkormányzati rendelete**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, Csongrád Megyei Kormányhivatal, Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, Bács-Kiskun Megyei Rendőrfőkapitányság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 4.4.3. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró a Jogi és Ügyrendi Bizottság és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 3.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejlesztési, Környezetgazdálkodási és Agrár Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

**2. §**

Ez a rendelet 2016. november 1. napján lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

1. melléklet a .../2016. (...) önkormányzati rendelethez

A HÉSZ 1. melléklet 47-34, 47 és 54 számú szabályozási tervlapjai helyébe a következő szabályozási tervlapok lépnek: