



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

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2018. december 13-án tartandó ülésére**

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

**Az előterjesztést készítette:** **Öveges László** Mérnöki Iroda, irodavezető  
**Borbélyné Balogh Katalin** Városrendezési Osztály, oszt. vez.

**Kezelési megjegyzés:** **HATÁROZAT-TERVEZET**  
1. melléklet: településszerkezeti terv módosítása  
2. melléklet: településszerkezeti terv leírás módosítása  
**RENDELET-TERVEZET**  
1-2. melléklet: módosuló szabályozási tervlapok, a  
*www.kecskemét.hu/uploads/TRT2018mariahegy.zip* tárhelyen

**Döntési változatok száma:** 1

**Mellékletek:**  
1. melléklet: hatásvizsgálati lap  
2. melléklet: állami főépítési záró szakmai véleménye  
3. melléklet: alátámasztó munkarészek, a  
*www.kecskemét.hu/uploads/TRT2018mariahegy.zip* tárhelyen

**Véleményezésre megkapta:** véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek, partnerségi  
rendelet szerinti partnerek

**Külső szakértő:** **Rédeiné Bondor Klára** vezető településtervező

**Megtárgyalta:**

Jogi és Ügyrendi Bizottság /2018. (XII.11.) JÜB. sz. hat.  
Fejlesztési, Környezet-  
védelmi és Agrár Bizottság /2018. (XII.11.) FKAB. sz. hat.  
Városrendezési és Város-  
üzemeltetési Bizottság /2018. (XII.10.) VVB. sz. hat.

**Törvényességi észrevételem nincs:**

**Dr. Határ Mária**  
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSE**

**VÁROSRENDEZÉSI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI  
BIZOTTSÁG**

**849-167/2018.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2018. december 13-án tartandó ülésére**

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

**Tisztelt Közgyűlés!**

***Előzmények***

A közgyűlés 2018. szeptember 13-i ülésén fogadta el a város településrendezési eszközeinek 2018. évi felülvizsgálata eredményeként a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv módosítását. A felülvizsgálat része a Belső-Máriahegy átfogó újraszabályozását tartalmazó 116. módosítási tétel is, melyet azonban a közgyűlés nem zárt le a szeptemberi ülésén, tekintettel arra, hogy a módosítás jellegénél és nagyságrendjénél fogva több körös lakossági véleményezésre volt szükség, ami több időt vett igénybe.

***A módosítás általános ismertetése***

Az újraszabályozás egyrészt a tervezett északi körút menti területek övezeti előírásainak és közterületszabályozásának módosítását, másrészt az 5. sz. út menti területek gazdasági övezetből vegyes övezetbe való átsorolását tartalmazza, továbbá a tervezési terület távlatban kialakítandó útjainak helyét jelöli ki be nem építhető telekrész jelöléssel. Az építési szabályzatban is tervezett módosítás, mégpedig az építési telkek megközelítését szolgáló utak kialakítási szabályaira vonatkozik. A módosítás lényege az, hogy a terület telekcsoport-újraosztásra kötelezett jelölést kap, e szerint építési telket lehatárolt telekcsoporthoz vezető út teljes szélességben történő kialakításával egyidejűleg lehet kialakítani. Ez a végrehajtási szabály lehetővé teszi, hogy az egész terület övezeti előírásaiban a rendezett kertváros felé tegyünk lépéseket, a jelenlegi szabályokhoz képest jelentősen kisebb kialakítható telekméretekkel, illetve nagyobb beépíthetőséggel. A módosítások részletes leírását az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

### ***A véleményezési eljárás***

A 116. felülvizsgálati tétel módosításának véleményeztetését a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásainak megfelelően a hivatal lefolytatta a jóváhagyást megelőző előzetes tájékoztatási, véleményezési és végső szakmai véleményezési eljárást a teljes eljárásra vonatkozó szabályok szerint.

A véleményeztetés része volt a településfejlesztési, településrendezési és településképi egyeztetési eljárások partnerségi szabályairól szóló 27/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelet szerinti partnerségi egyeztetés is. A visszaérkezett szakmai vélemények nem tartalmazzak kifogást. A partnerségi közzététel ideje alatt lakossági észrevételek érkeztek, melyeket megismételt lakossági fórumon tisztázott a hivatal. A közgyűlés 188/2018. (X.18.) határozatával elfogadta a beérkezett vélemények összegzését, és az azokra adott válaszokat.

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

A településrendezési eszközök egyike a Településszerkezeti Terv: 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 HÉSZ, melynek melléklete a Szabályozási Terv, ezekről rendeletet alkot a közgyűlés. A rajzi módosítás érinti mind a Településszerkezeti Tervet, mind a Szabályozási Tervet.

Miután a tervezési terület jelentős nagyságú, és a tervezett változások a jelenlegi szabályozáshoz képest főképp a végrehajtás módjában jelentősek, indokoltnak tűnik két ütemben jóvá hagyni a módosítást. Ez a két ütem területi és időbeli bontást jelent. A közlekedési területként kiszabályozott körút és a körúttal párhuzamos első lakóutca menti övezetek az első ütemben, a jóváhagyást követő 30. napon lépnek hatályba, míg a tervezési terület többi része a jóváhagyást követő egy év múlva. Ezzel lehetővé válik az, hogy a lakóúti közlekedési területtel ki nem szabályozott területeken lévő telkek tulajdonosai felkészülhessenek a közös telekredezésre, illetve azon telkek tulajdonosai, akik a jelenlegi szabályozás mellett is tudnak építkezni, azok ezt megtehessek még a jelenlegi szabályok szerint.

### ***A határozat-tervezet indokolása***

A módosítás szükségessé teszi a Településszerkezeti Terv módosítását is, a módosítással érintett szerkezeti elemek változásait bemutató településszerkezeti tervi kivágatot tartalmazza a határozat-tervezet melléklete.

### ***A rendelet-tervezet indokolása***

*Az 1.-3. §-hoz:*

A kötelező telekalakítás fogalmát és részletes előírásait vezetik be a szakaszok. E szerint a Szabályozási Tervben lehatárolt területeken telket alakítani csak településrendezési szerződés alapján lehet annak érdekében, hogy az új beépítésre szánt területeken biztosítható legyen a rendezett, tervszerű telekredezés telekcsoport-újraosztás útján.

*A 4. §-hoz:*

A tervezett körút és az 5. sz. út melletti területsávokon az építési vonalakról és a beültetési kötelezettségű területekről rendelkező szakasz annak érdekében, hogy a városi főutak képe a beépítés szempontjából egységes legyen.

*Az 5. §-hoz:*

Módosuló szabályozási tervlapokról rendelkező szakasz.

*A 6. §-hoz:*

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz a szakasz. Tekintettel arra, hogy teljes eljárásban történt a jóváhagyást megelőző véleményezés, a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a rendelet leghamarabb az elfogadást követő 30. napon léphet hatályba. Figyelembe véve azt a célt, hogy a tervezett módosítás hatálybalépése két ütemben történjen meg, a módosuló szabályozási tervlapok hatályba léptetése is e szerint lett elkészítve. Azokat a területeket érintő tervlapok, melyek a második ütemben lépnek hatályba, a rendelet-tervezet 2. melléklete tartalmazza.

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

Kecskemét, 2018. november 19.

**Király József**  
elnök

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

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

### **1. Társadalmi hatások**

A jogszabály változásának társadalmi hatásai nincsenek.

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

A jogszabály változásának gazdasági, költségvetési hatásai nincsenek.

### **3. Környezeti hatások**

Jelentős környezeti hatások nem várhatók.

### **4. Egészségi követelmények**

A jogszabály változásának egészségügyi követelményei nincsenek.

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

A jogszabály változásának adminisztratív terheket befolyásoló hatásai nincsenek.

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

A módosítások teszik lehetővé Belső-Máriahegy tervezett rend szerinti telekrendezeit, és az új építések ennek megfelelő megvalósítását.

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

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

## HATÁROZAT-TERVEZET

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése /2018. (XII.13.) határozata** A Településszerkezeti Terv módosítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság 849-167/2018. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján biztosított jogkörében a Településszerkezeti Tervet és annak leírását az 1. és 2. melléklet szerint módosítja.
2. A közgyűlés felkéri Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármestert, hogy a módosított településrendezési eszközöket küldje meg az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervnek.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2018. (..) határozat**  
**1. melléklete**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSÁNAK LEÍRÁSA**

**Beépítésre szánt területek:**

**Lakóterületek nagysága 2,9132 ha-ral csökken az alábbiak szerint:**

Lk kisvárosias lakóterület: 14,6449 ha-ral nő

Lke kertvárosias lakóterület: 17,5581 ha-ral csökkennek

**Vegyes területek nagysága 10,5781 ha-ral nő az alábbiak szerint:**

Vt településközpont terület: 10,5781 ha-ral nő

**Gazdasági területek nagysága 8,9819 ha-ral csökken az alábbiak szerint:**

Gksz kereskedelmi szolgáltató terület: 8,9819 ha-ral csökken

**Különleges beépítésre szánt területek nagysága változatlan:**

**Beépítésre nem szánt területek:**

**Közlekedési, közmű-elhelyezési és hírközlési területek nagysága 0,4693 ha-ral nő az alábbiak szerint:**

Köu közlekedési terület (út): 0,4693 ha-ral nő

**Zöldterületek nagysága 0,8477 ha-ral nő az alábbiak szerint:**

Zkp közpark területe 1,3143 ha-ral nő

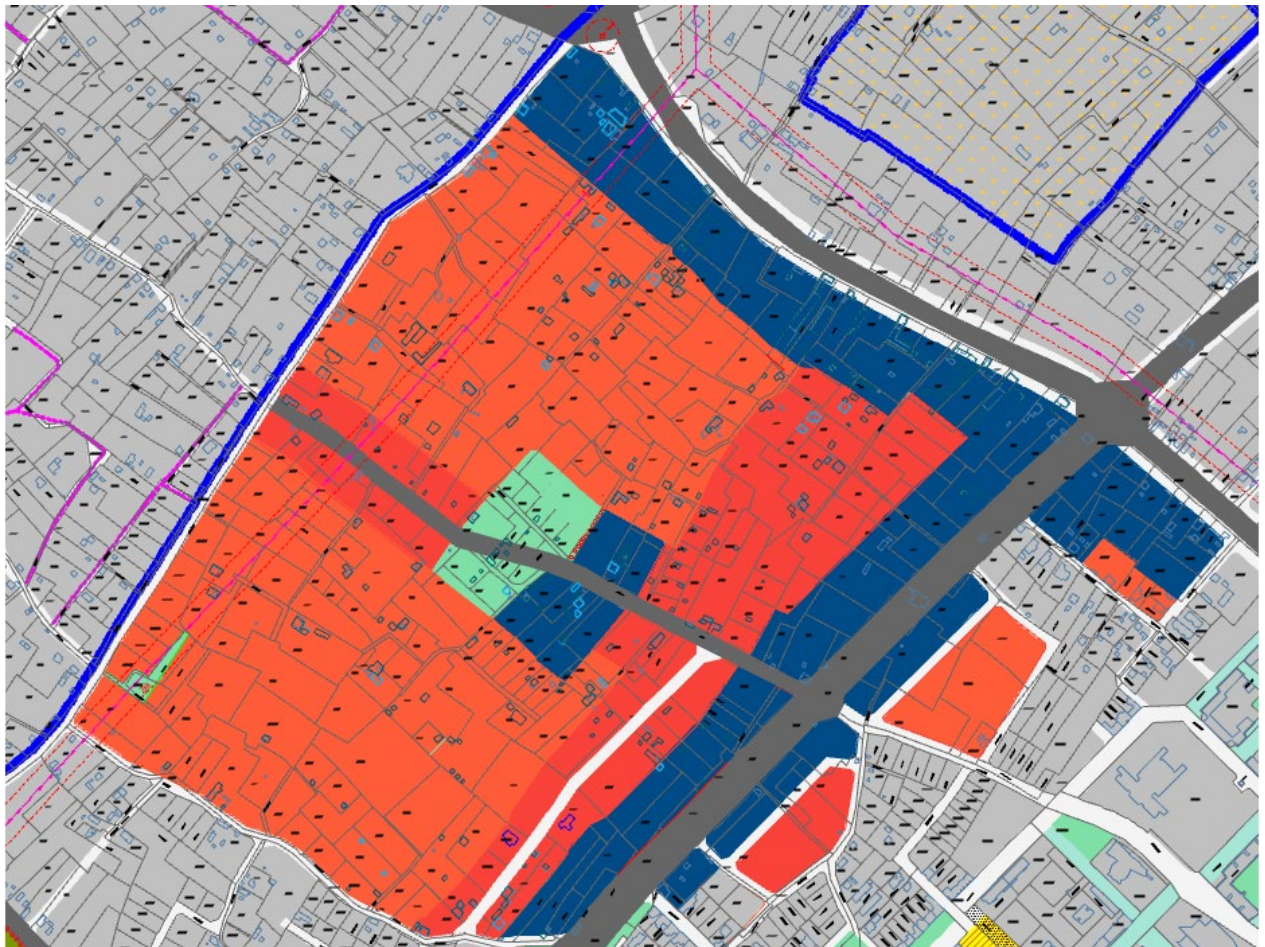
Zkk közkert területe 0,4666 ha-ral csökken

**A változások területi mérlege:**

<b>Beépítésre szánt területek:</b>	növekedés (ha)	csökkenés (ha)	<b>Beépítésre nem szánt területek:</b>	növekedés (ha)	csökkenés (ha)
Lk kisvárosias lakóterület	14,6449		Köu közút terület	0,4693	
Lke kertvárosias lakóterület		17,5581			
			Zkp közpark területe	1,3143	
			Zkk közkert területe		0,4666
Vt településközpont terület	10,5781				
Gksz kereskedelmi szolgáltató terület		8,9819			
<b>Összesen:</b>	<b>+25,2230</b>	<b>-26,5400</b>		<b>+1,7836</b>	<b>-0,4666</b>
<b>Egyenleg:</b>		<b>-1,3170</b>			<b>+1,3170</b>



**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése ...../2018. (.....) határozat**  
**2. sz. melléklete**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSA**



**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../2018. (..) 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 Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, a Honvédelmi Minisztérium, Bács-Kiskun Megyei Rendőrfőkapitányság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala,

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 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, Környezetvédelmi és Agrár Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 2. §-a a következő 12. ponttal egészül ki:  
„12. Kötelező telekalakítás: A Szabályozási Tervben telekalakítási kötelezettséggel érintett területen építési telkek és az azokat kiszolgáló közterületek kialakítása érdekében településrendezési szerződés alapján végzett telekalakítás.”

**2. §**

A HÉSZ 9. § (1) bekezdés a) pontja a következő ad) alponttal egészül ki:  
„ad) kötelező telekalakítás esetén.”

**3. §**

A HÉSZ a következő 9/A. §-al egészül ki:

„9/A. §

(1) A telekalakítási kötelezettséggel érintett területen telket alakítani telekcsoport-újraosztással lehet.

- (2) Telekcsoport-újraosztáshoz szükséges településrendezési szerződés alapjául szolgáló telepítési tanulmányterv vizsgált területe a Szabályozási Tervben javasolt tömb és az ahhoz vezető javasolt út által lefedett telkek csoportja.
- (3) A telekalakítási kötelezettséggel lefedett területen építési telket csak úgy lehet kialakítani, hogy a telekhez vezető út legalább 12 m széles legyen.
- (4) A telekalakítási kötelezettséggel érintett területen az övezethatár kötelező.”

#### 4. §

A HÉSZ 42. §-a a következő (4)-(6) bekezdésekkel egészül ki:

- „(4) Vt\* jelű övezetekben lakó funkció nem létesíthető, a HÉSZ egyéb előírásai tekintetében a Vt övezeti szabályait kell alkalmazni.
- (5) A Károly Róbert körút melletti és az 5-ös számú főút melletti Vt, Vt\* jelű övezetekben az építési vonal és az út melletti telekhatár közötti terület beültetési kötelezettségű területnek minősül, amely többszintes növényzettel telepítendő be.
  - (6) A Károly Róbert körút melletti Vt övezetekben és a telekalakítási kötelezettségű területként körülhatárolt Belső-Máriahegy területén a megengedett épületmagasságtól legfeljebb 1,5 m-rel lehet alacsonyabb épületmagasságú épületet építeni. A megengedett szintszám 10,5 m beépítési magasság esetén 3 szint + tetőtér beépítés, 7,5 m épületmagasság esetén 2 szint + tetőtér beépítés.”

#### 5. §

- (1) A HÉSZ 1. melléklete szerinti Szabályozási Terv azonos szelvénytípusú tervlapjainak helyébe az 1. melléklet szerinti tervlapok lépnek.
- (2) A HÉSZ 1. melléklete szerinti Szabályozási Terv azonos szelvénytípusú tervlapjainak helyébe a 2. melléklet szerinti tervlapok lépnek.

### Záró rendelkezések

#### 6. §

- (1) Ez a rendelet - a (2) bekezdés kivételével - a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Az 5. § (2) bekezdése 2019. december 16-án lép hatályba.

#### **1. melléklet a .../2018. (..) önkormányzati rendelethez**

Módosuló szabályozási tervlapok

#### **jelmagyarázat**

##### **1:8000-es szelvények:**

25, 31

##### **1:2000-es szelvények:**

25-33, 25-34, 31-11, 31-12, 31-13, 31-14, 31-21

#### **2. melléklet a .../2018. (..) önkormányzati rendelethez**

##### **1:8000-es szelvények:**

25, 31

##### **1:2000-es szelvények:**

25-33, 25-34, 31-11, 31-12, 31-13, 31-14, 31-21