



# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

---

## MÓDOSÍTÁSI TÉTELEK

Készítette:

Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata megbízásából

Kecskeméti Városfejlesztő Kft

Kecskemét, 2023.09.27

---

## KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA RÉSZÉRŐL KÖZREMŰKÖDTEK

---

Öveges László, főépítész

Borbélyné Balogh Katalin, osztályvezető

Bangó Gedeon

Varga Levente

## VEZETŐ SZAKÉRTŐK

---

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS: Kanalas Imre

TELEPÜLÉSRENDEZÉS: Kurenkov Vjacseszláv

## SZAKÁGI SZAKÉRTŐK

---

TERMÉSZETI KÖRNYEZET: Máté Zita

KÖRNYEZETVÉDELEM: Csuvár Gábor

KÖZLEKEDÉS: Szele András  
Jobbágy-Szabó Noémi

INFRASTRUKTÚRA: Csuvár Gábor, .

ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG: Bezsényi Ádám,  
Hajagos Csaba,

RÉGÉSZET: Dr. Wilhelm Gábor

: Bognár Margit

## TÉRINFORMATIKA

---

Varga László

Dr. Právetz Tamás

Kiss-Polgárdi Tamás



## TARTALOMJEGYZÉK

1.	BEVEZETÉS .....	3
2.	ELFOGADOTT MÓDOSÍTÁSI TÉTELEK .....	4
3.	RÉSZBEN ELFOGADOTT MÓDOSÍTÁSI TÉTELEK .....	104
4.	MÓDOSÍTÁS NÉLKÜL LEZÁRANDÓ TÉTELEK .....	154

## 1. BEVEZETÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata alapján a közgyűlés úgy döntött, hogy Településfejlesztési Tervet és Településrendezési Tervet készített. Határozatában a közgyűlés arról is döntött, hogy a Településfejlesztési Tervet és a Településrendezési Tervet egymást követően készíti el, így azok államigazgatási véleményeztetését és partnerségi egyeztetését külön eljárásban folytatja le.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 171/2022. (VII.28.) határozatában döntött a Településfejlesztési Terv tervezetének véleményeségi eljárásának elindításáról és egyúttal meghatározta a Településrendezési Terv tervezési programját.

A tervezési program részét képezte a 2022. évben beérkezett módosítási javaslatok vizsgálata és beépítése a készülő Településrendezési Tervbe. A módosítási javaslatok közül 19 esetben, az ügyek jellege és prioritása miatt az a javaslat született, hogy előrehozott tételként a 314/2012 (XI.8.) Kormányrendelet 38.§ (2) bekezdése szerinti véleményeztetési eljárásban kerüljön beépítésre a jelenleg hatályos településrendezési eszközökbe.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 56/2023. (III.30.) határozatában további tételek esetében tartotta indokoltnak a településrendezési eszközök módosítását, illetve azok beépítését az új településrendezési tervbe.

A módosításra jelölt tételek közül 12 esetben a szakmai alátámasztó dokumentumok kidolgozása során megállapítást nyert, hogy a tervezett módosítások szakmailag nem támaszthatók alá és véleményezési eljárás lezárásakor javasolt a tételek módosítás nélküli lezárása a közgyűlés által.

Az módosítási ügyek közül 5 esetben új beépítésre szánt terület jön létre.

Ezek közül a 101-2022, illetve a 21-2023 számú módosítási tételek esetében a telekrendezési eljárás részekén – új szabályozási vonal alakul ki, melyeket csak az adott helyszínen, az adott ügyhöz kapcsolódóan lehet megvalósítani. Az Étv. 8. § (2a) bekezdése értelmében a szabályozási vonal változása miatt keletkező új beépítésre szánt terület esetében nem kell a tervezetet véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek.

Tényleges új beépítésre szánt terület a 31-2022, 39-2022, 26-2023 számú módosítási tételek esetében jön létre. Az Étv.7.§ (3) e) pontja értelmében a záró szakmai véleményeztetés előtt a Közgyűlésnek döntenie kell arról, hogy a végrehajtandó telekrendezések során új beépítésre szánt területek kijelölése szükséges, melyek csak az adott helyszíneken hajthatók végre és a település már beépítésre kijelölt területén belül nem található erre megfelelő terület.



## 2. ELFOGADOTT MÓDOSÍTÁSI TÉTELEK

Az egyes támogatott módosítási tételekhez tartozó részletes szakmai álláspontok külön-külön adatlapokon kerültek kidolgozásra, ugyanakkor a lényegi megállapítások külön is összefoglalásra kerültek az alábbi táblázatban:

Módosítás sorszáma	Módosítás tárgya	Érintettség			Indoklás
		TFT	TRT	HÉSZ	
4-2022	Az egymás mellett lévő tömbök eltérő övezeti besorolása miatt a beépítési magasság tekintetében településképileg zavaró 7 m-es különbség megszüntetése.	+	+	-	<i>A kérelemnek megfelelően egységesítésre került a tömbök övezeti besorolása.  Figyelembe véve a szomszédos területek megváltozó területhasználatát és ehhez kapcsolódó építészeti elírásokat a terület egységesen a kisvárosi lakóterületi övezetbe került besorolásra.</i>
5-2022	Rajzi hiba következtében kimaradt közterületi jelölés pótlása.	+	+	-	<i>A tervezett utca folytatásában már kialakult közterület van, amihez olyan telek csatlakozik, ami csak onnan közelíthető meg, a megszüntetés esetén zsákutcává válna ez az út. A tömb hosszúsága miatt sem indokolt megszüntetni a tervezett utat.</i>
13-2022	Lf jelű falusias lakóterületi övezetben telkenként csak egy lakó rendeltetésű épület legyen elhelyezhető	-	-	+	<i>A javaslat támogatható, mivel a falusias lakóterületen a lakó funkció mellett már a gazdálkodási, állattartási funkció is megjelenhet. A területek telekstruktúrája, úthálózata sem alkalmas az intenzív beépítésre.  A lakóegységek maximális számára vonatkozó előírás az falusias lakóterületekre vonatkozó részletes szabályoknál kerül rögzítésre.</i>
22-2022	Telekalakítás révén útkapcsolat biztosítása a szomszédos ingatlan részére. Az útkapcsolat biztosításához szüksége területleadás miatt az ingatlan nem tudja teljesíteni az övezetre vonatkozó előírásokat, így elkerülhetetlen az ingatlan övezeti átsorolása is.	+	+	-	<i>A felülvizsgálat során a terület Mág családi gazdálkodásra szánt általános mezőgazdasági területbe lett besorolva, ahol a csökkenő telekterület mellett az ingatlan funkcionális és beépíthetőségi lehetőségei nem sérülnek. Így a feladat technikai jellegű, új beépítési terület kijelöléssel nem jár, szabályozási korrekcióként hajtható végre</i>
26-2022	Lke jelű kertvárosias lakóterületi övezet Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe történő átsorolása.	+	+	+	<i>A felülvizsgálat során elfogadva a javaslatot, valamint figyelembe véve a terület természetszerű átalakulását gazdasági területté, az érintett térséget kereskedelmi-szolgáltató területként kerül kiszabályozásra.</i>
31-2022	Máá övezeti besorolás lakó övezetbe történő átsorolása.	+	+	-	<i>Elfogadva a javaslatot a felülvizsgálat során egységes koncepció került kialakításra a lakóterület bővítésére, rendezett lezárására, valamint az úthálózat továbbfejlesztésére.</i>
39-2022	Máá övezeti besorolás lakó övezetbe történő átsorolása.	+	+	-	<i>A közművesített terület lakóövezetbe átsorolása javasolt. Az átminősítést elsődlegesen városépítészeti szempontok indokolják: a területen szükséges az egységes utcakép kialakítása, összefüggő térfal kialakítása.</i>



Módosítás sorszáma	Módosítás tárgya	Érintettség			Indoklás
		TFT	TRT	HÉSZ	
66-2022	Az ingatlan használatának megfelelő, intézményi vegyes övezetbe történő átsorolása az intézmény és az intézményi terület későbbi bővíthetősége érdekében.	+	+	-	A tömb településközpont vegyes övezetbe került besorolásra, ahol nagy zöldfelületi igényű alközponti funkciók valósíthatók meg telekcsoport újraosztást követően. Ennek érdekében a korábbi Lf besorolású területeken átmeneti intézkedések kerülnek megállapításra.
67-2022	A Rákóczi út – Wesselényi – Bocskai – Hajdú utcai tömbbelső gyalogos felületeinek – az eredeti szándék szerinti státuszának – visszavezetése a HÉSZ rendelkezéseibe és feldolgozásába.	-	+	+	Az épületek alatti passzazsok, valamint a tömb belső közlekedési rendszere külön jelölésre került a szabályozási terven, valamint a területek használatára, kialakítására vonatkozóan egyedi előírások kerültek megfogalmazásra a HÉSZ-ben.
71-2022	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek és településközponti vegyes területek zöldfelületi mutatóinak növelése.	-	-	+	Elfogadva a javaslatot a felülvizsgálat során készítendő új HÉSZ a Gksz,, Gá és az egyéb ipari területeken (Gipe) a zöldfelület minimális mértékére 40%-ot állapít meg, a Vt területeken ez az arány 25%.
81-2022	Közlekedési terület Zkk, Zkp övezetre történő módosítása a tényleges területhasználat-hoz igazítva	+	+	-	Korábban vizsgált tétel, más eljárás keretében már jóvá lett hagyva (19/2020 - BIA pótlás - Katona József Színház), így a jelenlegi módosításnak nem része.
90-2022	HÉSZ 32. § és 36. § villamos hálózattervezésre vonatkozó előírásainak felülvizsgálata	-	-	+	Az építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben.
91-2022	Beretvás köz hálózati funkciójának (belterületi gyűjtőút) megfelelő útszélesség (min. 16 m) kiszabályozása.	+	+	-	Elfogadva a javaslatot a felülvizsgálat során kiszabályozásra került a 16,0 méteres szabályozási szélesség.
93-2022	142-es számú vasútvonal Kőbánya-Kispest-Kecskemét szakasz elővárosi célú fejlesztése, korszerűsítésének előkészítése céljából a szükséges területbiztosítása beépítése a TRT-be	+	+	-	A fejlesztéshez szükséges területbiztosítás átvezetésre került az átadott tervek alapján.
101-2022	A 3708/10 hrsz-ú telek DK-i telekhatárának módosítása, telekterület növelése Református Templom és Gyülekezeti Otthon építéséhez.	+	+	-	A tervezett beruházáshoz készített közterület alakítási tervben foglaltakat elfogadva átvezetésre került a templom tervezett területe, valamint az újonnan kialakításra kerülő fásított parkolóterület.
102-2022/1	A lakóövezetekben az elhelyezhető rendeltetési egység tárgykörének felülvizsgálata pontosítása.	-	-	+	A 2022 és 2023 évi településrendezési eszköz módosítások már egyes részleteiben tárgyalták a kérdéskört. Ennek eredményeként a HÉSZ módosításra került. Az építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben.
102-2022/2	A közterületi szabályozás végrehajtása során a meglévő közterülethez alakítás – az önkormányzati utakon kívüli esetkörök	-	-	+	A 2022 és 2023 évi településrendezési eszköz módosítások már egyes részleteiben tárgyalták a kérdéskört. Ennek eredményeként a HÉSZ módosításra került. Az építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben.

Módosítás sorszáma	Módosítás tárgya	Érintettség			Indoklás
		TFT	TRT	HÉSZ	
102-2022/3	Kereskedelmi-szolgáltató funkció esetén az előírt kerékpár elhelyezés közterületen való megvalósításának lehetőségei	-	-	+	A kérdéskört új létesítések esetén az OTÉK szabályozza. Meglévő kereskedelmi-szolgáltató egységek esetében pedig közterületalakítási tervekben lehet kerékpártárolási területeket biztosítani.
102-2022/4	Új társasházak gépjármű elhelyezési szabályainak felülvizsgálata	-	-	+	Az építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben.
102-2022/5	A fák védelme érdekében a közmű létesítése és rekonstrukciója során védőcső alkalmazása	-	-	+	Az építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben.
102-2022/6	Biológiai aktivitásérték pótlás részletszabályainak kidolgozása	-	-	+	Az építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben.
102-2022/7	A 3091 hrsz-ú telek rendezése érdekében sajátos jogintézmények alkalmazása	-	-	+	A képviselő testület 278/2022. (XII.18.) számú határozatában már döntött a beépítési kötelezettség elrendeléséről, valamint javaslatot tett arra, hogy a város beépítetlen területein is kerüljön alkalmazásra ez a jogintézmény. A HÉSZ ennek megfelelően került kiegészítésre.
102-2022/8	A közművesítési hozzájárulás részleteinek kidolgozása.	-	-	+	Az építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben. A részletszabályok külön rendeletben kerülnek megállapításra.
102-2022/9	A közművesítés területi feltételeinek szabályozása.	-	-	+	Az építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben.
102-2022/10	Településrendezési kötelezések szükségességének vizsgálata.	-	-	+	A képviselő testület 278/2022. (XII.18.) számú határozatában arról döntött, hogy a város beépítetlen területein kerüljön alkalmazásra beépítésre való kötelezés jogintézménye.
3-2023	Eg övezeti besorolás mezőgazdasági, vagy lakóövezetbe való sorolása.	+	+	-	A TRT javaslata szerint a területet a természetbeni állapothoz illő, a kialakult zöldfelület védelmét biztosító Mtt természetközeli tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe sorolja be.
4-2023	Az épületmagasság 9.5 méterre történő emelése a kisvárosias lakóövezetben	-	-	+	A TRT javaslata alapján az egyes övezetekben a Miniszterelnökség által kiadott településrendezési szabályzatban foglaltak figyelembevételével a HÉSZ-ben az épületmagasságra vonatkozóan minimum és maximum értékek is meghatározásra kerülnek, biztosítva ezzel a helyi sajátosságokhoz való illeszkedést.
9-2023	Övezeti átsorolással és az övezeti paraméterek megváltoztatásával kedvezőbb beépítési feltételek biztosítása tervezett építési tevékenységhez (üzemépület bővítése, parkolóhelyek kialakítása).	+	+	-	A módosítás indokolt, a teljes tömb felülvizsgálata során, figyelembe véve a területen meglévő gazdasági, illetve termelő tevékenységet a térség általános gazdasági besorolást kapott, ahol a környezetre káros hatású tevékenységet folytatnak ipari gazdasági övezetként kerültek kiszabályozásra.

Módosítás sorszáma	Módosítás tárgya	Érintettség			Indoklás
		TFT	TRT	HÉSZ	
12-2023	A 0681/7 hrsz-ú beépített ingatlan közlekedési kapcsolatának végleges rendezése.	+	+	-	<i>Az érintett az átjáró és az útcsatlakozás a BKM Közlekedési Felügyelet engedélye alapján került kialakításra. A módosítás során a természetbeni állapotnak megfelelő közlekedési területi besorolás történt.</i>
14-2023	Kialakult állapotnak megfelelő övezeti besorolás alkalmazása. Ev jelű véderdő övezetből közlekedési területbe való átsorolás.	+	+	-	<i>A természetbeni állapotnak megfelelő átsorolás indokolt, mely átvezetésre került a TRT-ben.</i>
16-2023	Övezeti besorolás módosítása (erdőből mezőgazdasági övezet) meglévő tanyatelek vonatkozásában a 2016 előtti állapotnak megfelelően, további tervezett fejlesztések érdekében.	+	+	-	<i>A területen ténylegesen nincs erdő, az erdőállomány adattárban nem szerepel., így a területet a családi gazdaságok általános mezőgazdasági övezetébe került átsorolásra.</i>
21-2023	Gksz terület bővítése érdekében lakóterület (Lkf) átminősítése Gksz területté és a telket érintő útnyitás megszüntetése.	+	+	-	<i>A csekély mértékű módosítás támogatható, összhangban van az országos jogszabályi előírásokkal, városi érdeket nem sért.</i>
26-2023	A regionális hulladéklerakó telephelyének bővítését (biogáz üzem, zöldhulladék-frakció, tehergépkocsi parkoló, haszonanyagtároló) lehetővé tevő szabályozás	+	+	-	<i>A javasolt módosítás támogatható, mivel a város egyetlen hulladéklerakójának területe már a jelenlegi funkciónak is szűkösen biztosít teret, így a tervezett fejlesztések csak területnöveléssel érhetők el.</i>

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2020.08.10.	<b>ügyiratszám</b> 16978/2020.
<b>érintett városrész</b> Alsószéktó	<b>érintett szelvények</b> 47-22, 48-11, 47, 48	<b>érintett telkek</b> 0997/38, 39, 40, 42, 21825/213	
<b>hatályos szabályozás</b> Vt jelű vegyes településközponti övezet, útszabályozás által érintett. Övezeti jele: Vt-7147 és Vt-5147, 12,5 m megengedett legnagyobb épületmagasság.		<b>javasolt módosítás</b> Lke jelű kertvárosias lakóterületbe történő átsorolás, kisebb beépítési intenzitással, továbbá a módosításig változtatási tilalom elrendelése.	
<b>rendezés célja</b> Az egymás mellett lévő tömbök eltérő övezeti besorolása miatt a beépítési magasság tekintetében településképileg zavaró 7 m-es különbség megszüntetése.		<b>rendezés várható hatása</b> A szomszédos övezetek megengedett épületmagasságra vonatkozó újraszabályozása révén egységes településképi és a szomszédosági konfliktusok számának csökkenése.	
<b>lényeges körülmény</b> A 21825/213 helyrajzi számú telekre településrendezési szerződés van. A kérelmezők nem tulajdonosok, hanem szomszédok. Az átsorolni kívánt ingatlanok többségén családi házas beépítés van. Az érintett ingatlanok szomszédosságában lévő telkek Lke-4232 besorolásúak, melyeken a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m.			

### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang Nem ellentétes.	településfejlesztési tervvel való összhang Nem ellentétes.
területrendezési tervekkel való összhang Nem ellentétes.	TKR-rel való összhang A fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.
városüzemeltetési szempontokkal való összhang Nem ellentétes.	klímastratégiával való összhang Nem ellentétes.
zöldterületrendezési szempontokkal való összhang A kevésbé intenzív	biológiai aktivitásérték pótlás Nem szükséges.
településrendezési szerződés szükségessége Nem szükséges.	egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> A környező beépítéshez jobban illeszkedő intenzitás érdekében javasolható a vizsgálat. Fejlesztési kezdeményezés 2021.04.15-én indult, az alsószéktői átkötő út szabályozási környezetének vizsgálata 2021 októberében zárult, az útmenti területek szabályozásával együtt. A tömbvizsgálat a belső kiszolgáló utak felé javasolt.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> 2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> Nem kiemelt fejlesztési terület.	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a - településhálózati összefüggések - térségi és települési kapcsolatok - területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések - a település demográfiai helyzete - a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások - a település gazdasága - az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés - a település gazdasága fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

## TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	igen	igen	nem
<p><b>Fejlesztési Tervbe beépítendő</b> (szöveges indoklás):  A tervezett új gyűjtőút melletti szabályozás megváltoztatása csak egységes koncepció alapján valósítható meg. A városfejlesztési szándékokat, valamint városképi, várostervezési szempontokat is figyelembe véve a tömbökben a Homokbányai fejlesztések és az Alsószéktó kertvárosias kertvárosias lakóterületei közötti, átmenetet jelentő, ugyanakkor a tervezett gyűjtőút út mentén városépítészeti szempontból megfelelő térfalat biztosító kisvárosias beépítés javasolt.</p>			
<p><b>Fejlesztési Terv:</b></p>			
<p><b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b>  A módosítás nem igényli a HÉSZ kiegészítését, módosítását.</p>			

### A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)

Javasolt a minimális zöldfelület mértékének 30%-ra való emelése a vízgazdálkodási feladatok ellátását is biztosító nagyobb zöldfelület létesítése érdekében. A telkek besorolásának módosításakor a tömböt egységesen kell kezelni új telekosztással, hogy az egységes utcakép kialakítása mellett a zöldfelületek intenzívebb kihasználására is lehetőség legyen, vagyis az ökológiai jelentőségén túl az egész tömb vízmegtartásához, a telken belüli vízszikkasztás felületeként is szolgáljanak. Ehhez nagyméretű, összefüggő zöldfelületek kialakíthatóságára van szükség, amely az építési vonal szabályozásával érhető el. Az egységes kertvárosias utcakép érdekében legalább 10m szélességű előkert javasolható. A tömbbelső kertfelületként célszerű felhasználni, ahol melléképületek építésére sem kerülhet sor

A módosítás közlekedésfejlesztési és -szabályozási szempontból nem releváns.

Az Lk övezet közműigénye a Vt és Lke övezethez képest nagyobb. A nagyobb beépítési intenzitás nagyobb környezetterhelést jelent.

A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

### Szabályozási terv

**Beépítésre kijelölt terület kialakításának indokolása** (amennyiben érintett):

*Nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület*



# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 5-2022

<b>beadványozó</b> KMJV VTO		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2020.08.11.	<b>ügyiratszám</b> 16975/2020.
<b>érintett városrész</b> Hetényegyháza	<b>érintett szelvények</b> 23-34, 34 29-12, 29	<b>érintett telkek</b> 20397	
<b>hatályos szabályozás</b> Lf-0232 jelű falusias lakóterületi övezet, útszabályozás által érintett.		<b>javasolt módosítás</b> rajzi hiba javítása	
<b>rendezés célja</b> Közterület, a 20387/1 hrsz-ú ingatlanak biztosít közúti kapcsolatot.		<b>rendezés várható hatása</b>	

### **lényeges körülmény**

Előzmény: 2019-es TRT módosítás foglalkozott a szomszédos, 20396/6 hrsz-ú magánút közlekedési területből lakóterületbe való sorolásával. A korábban tervezett útszakasz nem valósult meg. A közgyűlés akkor nem támogatta a 20396/6 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a településrendezési terv módosításának megindítását. Az akkori előzetes szakosztályi tényállás, javaslat: *A tervezett utca folytatásában már kialakult közterület van, amihez olyan telek csatlakozik, ami csak onnan közelíthető meg, a megszüntetés esetén zsákutcává válna ez az út. A telek szélessége mindössze 18 m, a környéken jellemző oldalhatáros beépítési mód, illetve a szomszédos telken meglévő épületek miatt nehézkesen lenne megoldható a beépítés. A tömb hosszúsága miatt sem indokolt megszüntetni a tervezett utat, inkább ki kellene építeni működőképes közterületként a főutcahoz csatlakoztatva.*

### **szabályozási terv és/vagy légifotó**



## **ELŐZETES ÉRTÉKELÉS**

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Települési térség.	<b>TKR-rel való összhang</b> Nem releváns.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Indokolt megfelelő útkapcsolat biztosítása az érintett telekhez.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem releváns.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nem releváns.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Nem szükséges.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Nem szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> Indokolt közlekedési terület kijelölése, de nem zsákutcát eredményező módon.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b>	<b>módosítási eljárás</b>
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b>	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b>
Nem kiemelt fejlesztési terület.	-
<b>főépítési feljegyzés</b>	
<p>A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- településhálózati összefüggések</li><li>- térségi és települési kapcsolatok</li><li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li><li>- a település demográfiai helyzete</li><li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li><li>- a település gazdasága</li><li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li><li>- a település gazdasága</li></ul> <p>fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.</p>	

## TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	igen	igen	nem
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):</b> Az érintett, 20397 és 20396/6 hrsz.-ú ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján jelenleg is kivett út művelési ágban vannak. A korábbi módosítások során vétett rajzi hiba kijavítása indokolt.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A módosítás nem igényli a HÉSZ kiegészítését, módosítását.			

### A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)

Hetényegyháza sűrűn beépült kertvárosi területe úthiányos, a két telek korábbi szándék szerint egy utcának lehetett szánva, amely a Kossuth Lajos utca-Németh László utca között adott volna kapcsolatot. Az útszakasz elsősorban gyalogos és kerékpáros átkötési szempontjából fontos, mert jelentős útvonalrövidítést jelent.

Az érintett telkeken húzódnak a 20387/1 hrsz.-ú ingatlan közműellátását biztosító közmű vezetékek, így emiatt is indokolt a javítás.

A közlekedési területté minősítés javasolt, amennyiben csak a szükséges felület kerül leburkolásra. A kétoldali zöldsáv kialakítása a csapadékvíz szikkasztása érdekében nélkülözhetetlen.

A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

### Tervezett szabályozás:

### Beépítésre kijelölt terület kialakításának indokolása (amennyiben érintett):

*Nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület*

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 13-2022

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély	<b>kezdeményezés dátuma</b> 2020.08.12.	<b>ügyiratszám</b> 17304/2020.
<b>érintett városrész</b> Katonatelep	<b>érintett szelvények</b> 17-24, 17	<b>érintett telkek</b> -
<b>hatályos szabályozás</b> Lf jelű falusias lakóterületi övezet, útszabályozás nem érinti	<b>javasolt módosítás</b> lakóegységek számának csökkentése	
<b>rendezés célja</b> Telkenként 1 lakó rendeltetésű épület elhelyezése	<b>rendezés várható hatása</b> kiegyensúlyozott területhasználat, rendeltetésszerűen használható telkek.	
<b>lényeges körülmény</b> A módosítási javaslat általános érvényű. A HÉSZ már módosult, de csak annyiban, hogy a két rendeltetési egység egy tömegben építhető meg.		
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>		

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b>
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Nem ellentétes.	<b>TKR-rel való összhang</b> A karakteres településkép érdekében indokolt a szabályozás alkalmazása.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Városüzemeltetési szempontból kedvezőbb a telkenkénti egy lakó rendeltetési egység, a kihajtók által elfoglalt terület	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem releváns.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Mint városüzemeltetési szempont.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Nem szükséges.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Nem szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> A javaslat ésszerű és indokolt, a készülő TrT részletes tervezési programja is megfogalmazza az ezirányú szabályozás további vizsgálatát.	

### DÖNTÉS

határozat	módosítási eljárás
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
kiemelt/nem kiemelt	beépítésre szánt terület kijelölése esetén
-	-
<b>főépítési feljegyzés</b>	
<p>A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- településhálózati összefüggések</li><li>- térségi és települési kapcsolatok</li><li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li><li>- a település demográfiai helyzete</li><li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li><li>- a település gazdasága</li><li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li><li>- a település gazdasága</li></ul> <p>fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.</p>	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	nem	nem	igen
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):</b> Nem releváns.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b> Nem releváns.			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A javaslat támogatható, mivel a falusias lakóterületen a lakó funkció mellett már a gazdálkodási, állattartási funkció is megjelenhet. A területek telekstruktúrája, úthálózata sem alkalmas az intenzív beépítésre. A lakóegységek maximális számára vonatkozó előírás az falusias lakóterületekre vonatkozó részletes szabályoknál kerül rögzítésre.			

**A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)**

Nem releváns.

**Tervezett szabályozás:**

Nem releváns.

**Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):**

Nem releváns.



### ALAPADATOK

beadványozó magánszemély		kezdményezés dátuma 2020.10.22.	ügyiratszám 23335/2020.
érintett városrész Belsőnyír	érintett szelvények 15	érintett telkek 0164/78	
hatályos szabályozás Máá jelű mezőgazdasági általános árutermelő övezet, útszabályozás által érintett.		javasolt módosítás Különleges beépítése szánt területbe, K-Mü-0139 jelű mezőgazdasági üzemi övezetbe sorolás.	
rendezés célja Telekalakítás révén útkapcsolat biztosítása a szomszédos ingatlan részére.		rendezés várható hatása Rendezett útkapcsolatú telkek kialakulása.	
lényeges körülmény Az érintett ingatlanok a kérelmezőn kívül társtulajdonosa van. A telek területe 4992 m <sup>2</sup> . Művelési ág szerint a telek egy része legelő. A szomszédos 0166/2 hrsz-ú ingatlan K-Mü-0139 övezetben fekszik, nem rendelkezik útkapcsolattal.			

### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.</p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> A mezőgazdasági üzemközpontok, mint gazdasági területek hatékony működését lehetővé kell tenni, ugyanakkor ez nem jelentheti üzemméretük a területen történő, a környezetet már zavaró, vagy károsító növekedését.</p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Mezőgazdasági térség.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b> Nincs összhangban, <i>A fászfű növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.</i></p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Nem releváns.</p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b> Jelentős változást nem eredményez.</p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> A város nem élheti fel az élelmiszer-alapanyag előállítására alkalmas mezőgazdasági területeit. A jelenlegi művelési forma (telek egy részén gyümölcsfa-ültetvény található) zöldfelületi értéket indukál, mezőgazdasági területként a városi zöldinfrastruktúra-hálózat része.</p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 1,85. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 0,35. A területfelhasználási váltás biológiai aktivitásérték csökkenést eredményezne.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b> A javaslat kidolgozása mellett településrendezési szerződés előkészítése is szükséges, a véleményezési eljárás megindításával együtt.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p>
<p><b>településrendezési összegzés</b> A módosítás vizsgálatra javasolt a telek útkapcsolatának rendezése érdekében a kezdeményező bevonásával. Nem feltétlen övezeti átsorolást jelent.</p>	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b>	<b>módosítási eljárás</b>
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b>	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b>
Nem kiemelt fejlesztési terület.	Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését.
<b>főépítési feljegyzés</b>	
<p>A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- településhálózati összefüggések</li><li>- térségi és települési kapcsolatok</li><li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li><li>- a település demográfiai helyzete</li><li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li><li>- a település gazdasága</li><li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li><li>- a település gazdasága</li></ul> <p>fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.</p>	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
		igen	igen
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő</b> (szöveges indoklás): Javasolt a Mág övezetbe való átsorolás, a terület déli oldalán a 0164/79 hrsz-ú utat ki kell vezetni a 18 m szabályozási szélességű gyűjtőútra, biztosítva a 0166/2 hrsz-ú ingatlan közúti megközelíthetőségét.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A módosítás nem igényli a HÉSZ kiegészítését, módosítását.			

### A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)

A Mg-i üzemi terület megközelíthetőségét biztosítani kell, de ehhez nem célszerű az egész 0164/78 hrsz-ú telket beépítésre szánt területté minősíteni, mivel a nagy ökológiai értékű terület megszűnésével a zöldinfrastruktúra hálózat csökkenése következne be. Emiatt javasolt a Mág övezetbe való átsorolás, ezzel egy időben szükséges 0164/78 hrsz. telek 0164/79 folytatásában lévő nyúlványának közterületbe vonása a 0166/2 hrsz. telek közterületről való megközelíthetősége érdekében.

A telek DK – i részén ÉK-DNy – i irányban átvezető Ø 200 KPE középnyomású gázvezeték kiváltandó a szomszédos közterületre, vagy megmaradása esetén védőtávolságával együtt figyelembe kell venni a telek beépíthetőségénél.

A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

### Tervezett szabályozás:

**Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):**

*Nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.*

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdményezés dátuma</b> 2020.12.18.	<b>ügyiratszám</b> 24776/2020.
<b>érintett városrész</b> Hunyadváros	<b>érintett szelvények</b> 32-41, 41	<b>érintett telkek</b> 7361	
<b>hatályos szabályozás</b> Lke-0232 jelű kertvárosias lakóterületi övezet, útszabályozás nem érinti.		<b>javasolt módosítás</b> Lke jelű kertvárosias lakóterületi övezet Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe történő átsorolása.	
<b>rendezés célja</b> Telken található üzemi épület bérbe adása (ipari tevékenységre), a bérbe adáshoz szükséges az övezeti besorolás megváltoztatása.		<b>rendezés várható hatása</b> A valós telekhasználatnak megfelelő övezeti besorolás, de a lakó- és gazdasági terület közös határa hosszabb lenne. Az esetleges teherforgalom számára szűk lenne az út.	
<b>lényeges körülmény</b> A telek területe 2447 m <sup>2</sup> . A telek megközelítését biztosító út jelenlegi szélessége 4 m, gazdasági területet kiszolgáló út esetén a minimális szélesség 16 m. Az ingatlan a tervezett C jelű honvédelmi övezethatáron belül helyezkedik el. A 7349 hrsz-ú telek közterület, szélessége 5,5-8 m, a telek innen is megközelíthető. A bérbeadandó épület 2001-ben kapott építési engedélyt, mivel akkor az OÉSZ alapú övezeti besorolás „IP” jellegű iparterület volt.			

### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Települési térség.	<b>TKR-rel való összhang</b> Nincs összhangban, <i>A fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.</i>
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> A tömb újraszabályozása esetén megfelelő módon érvényesíthetők.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem releváns.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nem releváns.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Pótlás szükséges.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Nem szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem releváns.
<b>településrendezési összegzés</b> A módosítás telektömb szinten vizsgálható a vegyes területhasználat (lakó, gazdasági) tekintetében. Javasolt vizsgálati tényezők: demográfiai jellemzők, meglévő cégek és tevékenységi köreik, szolgáltatásaik, zavaró tevékenységek, közműekkel való feltártság, telektulajdonosok bevonásával	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> 2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> Nem kiemelt fejlesztési terület.	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a <ul style="list-style-type: none"> <li>- településhálózati összefüggések</li> <li>- térségi és települési kapcsolatok</li> <li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li> <li>- a település demográfiai helyzete</li> <li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li> <li>- a település gazdasága</li> <li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li> <li>- a település gazdasága</li> </ul> fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	igen	igen	igen
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő</b> (szöveges indoklás): A tömb egészének gazdasági övezeti (Gksz) átsorolása indokolt. A tömbben jelenleg 24 lakóépület van, ugyanakkor megfigyelhető folyamatos gazdasági funkcióváltásuk. Középtávú akcióterületként történő jelölése javasolt.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A funkcióváltás miatt átmeneti szabályozás kidolgozása javasolt.			



### A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)

A tömb jelenlegi területhasználata és a repülőtér C jelű zajgátló védőövezetének az érintettsége miatt kedvezőbbnek tűnik a gazdasági területi besorolás. A jelenlegi funkciónak, valamint a fejlesztési szempontoknak megfelel az övezetmódosítás, bár ez zöldfelületi szempontból kedvezőtlen hatású: kisebb zöldfelületi arányt (45% helyett 20%) eredményez. Emiatt a gazdasági területen intenzívebb, többszintű zöldfelület kialakítását kell előírni.

A fejlesztési területre készítendő tervekben kiemelt figyelmet kell fordítani a gazdasági terület kiszolgálását biztosító, megfelelően méretezett úthálózat kialakítására.

A keskeny belső feltárási út a gazdasági terület közműellátása tekintetében sem a meglévő közművek kapacitása, sem pedig a szükséges közműfejlesztés kiépíthetősége szempontjából nem megfelelő. A tömböt határoló utakon általában megfelelő kapacitású közműhálózatok húzódnak. A térség csapadékvíz elvezetése nem megoldott, a minimális zöldfelület előírásánál figyelembe kell venni, hogy a csapadékvizek telken belül elhelyezhetők legyenek (min. zöld 25 %).

A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Tervezett szabályozás:

**Beépítésre kijelölt terület kialakításának indokolása (amennyiben érintett):**

*Nem kerül kijelölésre beépítésre szánt terület.*

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdményezés dátuma</b> 2021.01.22.	<b>ügyiratszám</b> 3968/2021.
<b>érintett városrész</b> Talfája	<b>érintett szelvények</b> 15-22, 15	<b>érintett telkek</b> 0223/104, 0223/106	
<b>hatályos szabályozás</b> Máá jelű mezőgazdasági általános árutermelő övezet, útszabályozás nem érinti.		<b>javasolt módosítás</b> Máá övezeti besorolás lakó övezetbe történő átsorolása.	
<b>rendezés célja</b> Építési telkek kialakítása érdekében beépítésre szánt terület kijelölése.		<b>rendezés várható hatása</b> Mezőgazdasági terület csökkenése, lakóterület növekedése.	

### lényeges körülmény

A telkek területe 3048 és 3180 m<sup>2</sup>, művelési ág szerint szántók. A szomszédos telkek Lf-0232 övezeti besorolásúak.

### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Étv. 7. § (3) e) szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.</p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> A város számos pontján állnak jelentős építési tartalékok lakóterületi bővítésre.</p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Mezőgazdasági térség.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b> Nincs összhangban, <i>A fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák</i> lehatárolásának módosítását vonná maga után.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b></p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b> Nincs összhangban, az új beépítések jelentős mobilizációs igényt gerjesztenek, amely további CO<sub>2</sub>-kibocsátást von maga után. A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének növekedését koordinálni kell.</p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> A város nem élheti fel az élelmiszer-alapanyag előállítására alkalmas mezőgazdasági, az ökológiai célokat szolgáló természeti, vagy éppen a víz- és zöldfelületek kialakítására szolgáló területeit. A jelenlegi művelési forma zöldfelületi értéket indukál, mezőgazdasági területként a városi zöldinfrastruktúra-hálózat része.</p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 2,30. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 1,49. A területfelhasználási váltás biológiai aktivitásérték csökkenést eredményezne.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b> A javaslat kidolgozása mellett településrendezési szerződés előkészítése is szükséges, a véleményezési eljárás megindításával együtt.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p>
<p><b>településrendezési összegzés</b> A településrész tartalék lakóterületének növelése a városközpont felé a már kialakult telekstruktúrával rendelkező telekcsoportban vizsgálatra javasolt, azzal, hogy a környező kijelölt lakóterületek vizsgálatával együtt, illetve az út másik oldalán található Lf-6232 övezeti jelű ingatlanokkal együtt javasolt megvizsgálni a 0223/114 hrsz-ú közterületet is.</p>	

### DÖNTÉS

határozat	módosítási eljárás
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> Nem kiemelt fejlesztési terület.	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését.
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a - településhálózati összefüggések - térségi és települési kapcsolatok - területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések - a település demográfiai helyzete - a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások - a település gazdasága - az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés - a település gazdasága fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
		igen	igen
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő</b> (szöveges indoklás): Javasolt a megkezdett lakóterületfejlesztés lezárása, annak érdekében, hogy egységes településszerkezet alakuljon ki és zsákutca mentes zárt úthálózat valósulhasson meg.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A módosítás nem igényli a helyi építési szabályzat kiegészítését.			

### A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)

A mezőgazdasági terület beépítésre szánt lakóterületre módosítása csak úgy célszerű, ha helyette beépítésre szánt terület kerül újra mezőgazdasági hasznosításba. Az élelmiszertermelő, ökológiai értékű terület megszűnésével a zöldinfrastruktúra hálózat is csökkenne, ezért kompenzálni kell megfelelő méretű terület művelésbe vonásával.

Az új lakóterület 14,0 méter szabályozási szélességű kiszolgáló úttal kerül feltárássra.

A kialakuló telkek közműellátása a feltáró utakon meglévő közműhálózatok továbbépítésével biztosítható. Kedvező, hogy a meglévő utcával kialakítandó közterület kapcsolaton kiépíthetőek a szükséges körvezetékes / összekapcsolt hálózatok.

Az érintett terület a repülőtér D jelű zajgátló védőövezetébe esik, mely nem akadályozza a lakóterület fejlesztést.

A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

### Tervezett szabályozás:

#### Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):

*Kecskemét-Talfája településrészén közel 1,5 ha-os, korábban beépítésre szánt területként kijelölt területrészt került átminősítésre beépítésre nem szánt területként. A lakóterületi fejlesztési területek biztosítása érdekében a településrész frekvenciáltabb, jobb megközelítéssel rendelkező részén, új 1,13 ha-os beépítésre szánt terület kialakítására teszünk javaslatot.*

*Összesítésben a területcsere következtében Kecskemét-Talfája településrész beépítésre szánt területe nem fog növekedni, hanem 0,37 ha-ral csökkeni fog.*

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2021.02.26.	<b>ügyiratszám</b> 6612/2021.
<b>érintett városrész</b> Budaihegy	<b>érintett szelvények</b> 25-42, 25	<b>érintett telkek</b> 0248/324	
<b>hatályos szabályozás</b> Mkv jelű mezőgazdasági kertes városkörnyéki övezet, útszabályozás nem érinti.		<b>javasolt módosítás</b> Belterületbe vonásra kijelölt területbe, ezzel együtt beépítése szánt területbe, Lke-6132 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolás.	
<b>rendezés célja</b> Építési telkek osztása érdekében lakóterület-bővítés, beépítésre szánt terület kijelölése.		<b>rendezés várható hatása</b>	

**lényeges körülmény**

A telek területe 3508 m<sup>2</sup>, művelési ág szerint szántó. A terület egy részére településrendezési szerződés lett kötve belterületbe vonásra és telekrendezésre a művelési ág megváltoztatásával, az érintett hrsz-ú ingatlan a telekalakítás során alakult ki a 2017. évi módosítás során. Az akkori telek magába foglalta a már belterületbe vont 5018/47 és 5018/44 hrsz-ú telkeket is. A telek övezet átsorolását már 2020-ban kérvényezték, a módosítási kérelem akkor nem lett támogatva, melyről értesítettük a beadványozót.

A szemközti terület beépített, kertvárosias lakóterület, a közvetlenül szomszédos telkek jórészt szintén Mkv besorolásúak. Az érintett ingatlan a reptéri zajvédótáv „C” övezetébe esik. A telken egy rádiótorony található, a terület összközműves.

**szabályozási terv és/vagy légifotó**



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Étv. 7. § (3) e) szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Nincs összhangban, a város számos pontján állnak jelentős építési tartalékok lakóterületi bővítésre.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Mezőgazdasági térség.	<b>TKR-rel való összhang</b> Nem ellentétes.

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 39-2022

<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b>	<b>klímastratégiával való összhang</b> Az új beépítések jelentős mobilizációs igényt gerjesztenek, amely további CO <sub>2</sub> -kibocsátást von maga után. A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének növekedését koordinálni kell.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> A város nem élheti fel az élelmiszer-alapanyag előállítására alkalmas mezőgazdasági, az ökológiai célokat szolgáló természeti, vagy éppen a víz- és zöldfelületek kialakítására szolgáló területeit. A jelenlegi művelési forma zöldfelületi értéket indukál, mezőgazdasági területként a városi zöldinfrastruktúra-hálózat része.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 1,75. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 0,95. A területfelhasználási váltás biológiai aktivitásérték csökkenést eredményezne.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> A javaslat kidolgozása mellett településrendezési szerződés előkészítése is szükséges, a véleményezési eljárás megindításával együtt. A telekalakítást, megközelítést és az infrastruktúra biztosítása érdekében javasolt rögzíteni a tulajdonos feladatait.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> Az eredeti telek Vacs köz felőli oldalának beépítésre szánt területbe sorolását korábban már támogatta az önkormányzat. A Széna u. érintett szakasza egy kialakult út, vizsgálható az utca északi oldalának beépítésre szánt területbe sorolása.	

## DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> 2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> Nem kiemelt fejlesztési terület.	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését.
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a - településhálózati összefüggések - térségi és települési kapcsolatok - területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések - a település demográfiai helyzete - a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások - a település gazdasága - az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés - a település gazdasága fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítené. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos	



# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 39-2022

jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

Módosuló településrendezési eszközök	Településszerkezeti terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	igen	igen	nem
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):</b> A módosítás során Mkv városkörnyéki kertes övezetből 0,2634 ha átkerül kertvárosias lakóterületbe, 0,0603 ha átkerül Zkk közkert területbe (a rádiótorony és környezete).			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat változása</b> A módosítás nem igényli a helyi építési szabályzat kiegészítését.			

### **A szabályozási terv változása:**

Az érintett területe kertvárosi lakóövezetbe kerül besorolásra. A terület kialakítása konkrét telekalakítást követően valószínűsíthető meg: a javasolt telekterületek: 1143 m<sup>2</sup>, 915 m<sup>2</sup>, 988 m<sup>2</sup>, 902 m<sup>2</sup>, 1835 m<sup>2</sup>.

A telekméret csökkentése indokolt, mert a telekmélység kicsi és a terület alakja szabálytalan. A telekméretekkkel a szabadon álló beépítés esetén a rádiótoronytól számított 25 m-en kívülre kerülnek a lakóházak.

### **Tervezett szabályozás:**

### **Beépítésre kijelölt terület kialakításának indokolása (amennyiben érintett):**

A közművesített terület lakóövezetbe átsorolása javasolt. Az átminősítést elsődlegesen városépítészeti szempontok indokolják: a területen szükséges az egységes utcakép kialakítása, összefüggő térfal kialakítása.

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> Jogi Osztály		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2021.09.06.	<b>ügyiratszám</b> 19921/2021.
<b>érintett városrész</b> Kadafalva	<b>érintett szelvények</b> 47-33, 47	<b>érintett telkek</b> 11748/6	
<b>hatályos szabályozás</b> Vt-0132 jelű településközponti vegyes terület, útszabályozás által érintett.		<b>javasolt módosítás</b> Övezeti besorolás módosítása.	
<b>rendezés célja</b> Az ingatlan használatának megfelelő, intézményi vegyes övezetbe történő átsorolása az intézmény és az intézményi terület későbbi bővíthetősége érdekében.		<b>rendezés várható hatása</b> Bővítési és telekrendezési lehetőség biztosítottá válik.	
<b>lényeges körülmény</b> A telek területe 7944 m <sup>2</sup> , az ingatlanon jelenleg intézményi épület (iskola) található, melynek bővítését tervezi az önkormányzat. A bővítés az érintett ingatlan, a szomszédos önkormányzati tulajdonú 11747 hrsz-ú, valamint a környező ingatlanok (11741/37, 11741/5, 11741/4, 11741/3, 11741/39, 11748/1, 11746, 11745, 11744) egy részének megvásárlásával, kisajátításával telekösszevonás révén valósulna meg, melyhez szükséges az övezeti átsorolás mindegyik ingatlan esetében is. A szomszédos ingatlanok jelenleg Lf-0232, valamint Vt-5132 övezeti besorolásúak.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			
			

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Települési térség.	<b>TKR-rel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Nem releváns.	<b>klímastratégiával való összhang</b> A1.3. Magánkertek, épületek bekapcsolása a zöldfelület-hálózatba: A magánterületen lévő zöldfelületek jelentős szerepet töltenek be a városklíma szabályozásában, ezért ösztönözni kell a telken belüli zöldfelületek megóvását, minőségi fejlesztését. Hosszú távon javasolt a városi zöldfelület és fatár monitoring rendszert a magánterületen lévő zöldfelületi elemekre is kiterjeszteni.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> A magánkertek zöldfelületei a városi	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 66-2022

zöldinfrastruktúra-hálózat része, melyek a közterületek zöldfelületein kívül a klíma alkalmazkodás szempontjából fontosak. A családi házak magas aránya miatt, az összvárosi szintű zöldtömeget figyelembe véve fontos, hogy a telken belüli zöldfelületek nagysága ne csökkenjen, az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelületi arányt (kertvárosias lakóterületek esetében 40%) biztosítani kell.	aktivitás értéke: 1,29. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 0,7. A területfelhasználási váltás biológiai aktivitásérték csökkenést eredményezne.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Nem szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> A közgyűlés külön döntött a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról az intézményi terület növelése céljából, ezzel együtt javasolt vizsgálni az elhelyezhető funkciók körét, a megkezdett fejlesztések figyelembevételével, a városrész intenzív beépülése miatt a minőségi közszolgáltatások érdekében.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> 2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> Kiemelt fejlesztési terület.	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a - településhálózati összefüggések - térségi és települési kapcsolatok - területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések - a település demográfiai helyzete - a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások - a település gazdasága - az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés - a település gazdasága fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	igen	igen	nem
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):</b> A tömb településközpont vegyes övezetbe került besorolásra, ahol nagy zöldfelületi igényű alközponti funkciók valósíthatók meg telekcsoport újraosztást követően. Ennek érdekében a korábbi Lf besorolású területeken átmeneti intézkedések kerülnek megállapításra.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A módosítás nem igényli a HÉSZ módosítását			

**A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)**

A településrész alközponti funkciójának területbiztosítása érdekében a teljes tömb településközpont vegyes övezetbe kerül besorolásra, ahol nagy zöldfelületi igényű intézmények, valamint kereskedelmi, szolgáltató, irodai és lakófunkció is elhelyezhető.

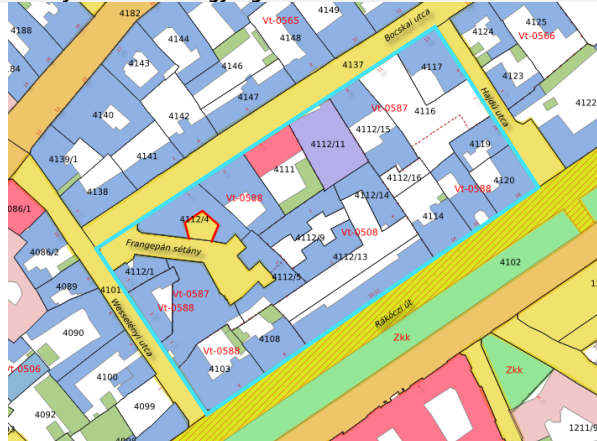
**Tervezett szabályozás:****Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):**

A módosítás során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre.

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdményezés dátuma</b> 2021.09.09.	<b>ügyiratszám</b> 18055/2021.
<b>érintett városrész</b> Belváros	<b>érintett szelvények</b> 32-33, 32	<b>érintett telkek</b> 4112/2	
<b>hatályos szabályozás</b> Vt jelű településközponti vegyes terület.		<b>javasolt módosítás</b> HÉSZ kiegészítés, rajzi javítás.	
<b>rendezés célja</b> A Rákóczi út – Wesselényi – Bocskai – Hajdú utcai tömbbelső gyalogos felületeinek – az eredeti szándék szerinti státuszának – visszavezetése a HÉSZ rendelkezéseibe és feldolgozásába.		<b>rendezés várható hatása</b> Tulajdonjogi viszonyok rendezése.	
<b>lényeges körülmény</b> A módosítással érintett tömb kialakult terület, zárt sorú beépítési móddal, adottságtól függő kialakult telekméretekkel. A tömbbelső végighúzódnak közterület jelölései a Trt. módosítások során eltűntek, annak ellenére, hogy hatályon kívül nem helyezett szabályozási elemek. A 2014-es terven látható jelölésük közhasználatú vegyes forgalmú területként. A Wesselényi utcára nyíló passzázs jelölése egyáltalán nem szerepelt. A szabályozási tervben a belterületi közterületi földrészletnek egyedül a Frangepán sétány van feltüntetve. A tömbben több olyan ingatlan is található, amely műemléki környezet része, régészeti lelőhelyek által is érintett a terület.			

### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> TfK 4.3. fejezet: A központ-közelbeli értékes lakótömbök rehabilitációja, elsősorban a Belső-Bethlenváros területén (pl. a Nagykőrösi utca és a Rákóczi út közti tömb), a Főtér és környékének legfontosabb környezetalkotási problémái, megoldandó feladatai közé tartozik, melyhez a megfelelő szabályozási keretrendszer biztosítása és a tulajdonviszonyok tisztázása is szükséges.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Települési térség.	<b>TKR-rel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> A tulajdonviszonyokat, kezelői jogokat tisztázó szabályozás szükséges.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem ellentétes.

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 67-2022

<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nem ellentétes.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Nem releváns.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Szükséges lehet.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> A közterületek jelölését vissza kell helyezni. Az új TRT megalkotásakor felül kell vizsgálni a magántelken belüli közforgalom számára átadott közterületek tárgykörét, mely a városban több telket is érint (pl. Lordok Háza, Piramis Udvarház). Vagyongazdálkodást és városüzemeltetést meghatározó általános kérdés (szerződés, szabályozás, fenntartás, ingatlan-nyilvántartás).	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> 2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> Nem kiemelt fejlesztési terület.	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a - településhálózati összefüggések - térségi és települési kapcsolatok - területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések - a település demográfiai helyzete - a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások - a település gazdasága - az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés - a település gazdasága fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	



### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	nem	igen	igen
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):</b> Nem releváns.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b> Nem releváns.			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A területek használatára, kialakítására vonatkozóan egyedi előírások kerültek megfogalmazásra a HÉSZ-ben.			

**A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)**

Az épületek alatti passzazsok, valamint a töm belső közlekedési rendszere külön jelölésre került a szabályozási terven.

**Tervezett szabályozás:****Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):**

A módosítás során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre.

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 71-2022

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> Várostervezési Osztály		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2022.07.11.	<b>ügyiratszám</b> 17993/2022
<b>érintett városrész</b> teljes közigazgatási terület	<b>érintett szelvények</b> -	<b>érintett telkek</b> -	
<b>hatályos szabályozás</b> Az az OTÉK 2. számú mellékletében foglaltak szerint az építési telekre meghatározandó, legkisebb zöldfelületi arány kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken 20%, településközponti vegyes területeken 10%.		<b>javasolt módosítás</b> Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek és településközponti vegyes területek zöldfelületi mutatóinak növelése.	
<b>rendezés célja</b> Az építési telekre meghatározandó, legkisebb zöldfelületi arány kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken 20%-ról 40%-ra, településközponti vegyes területeken 10%-ról 25%-ra való emelése.		<b>rendezés várható hatása</b> A nem burkolt felületek növelése hozzájárul a város élhetőségének javításához.	
<b>lényeges körülmény</b> Amennyiben az építető nem kívánja megvalósítani a javaslat szerinti legalább 40%-os, illetve 25%-os zöldfelületi mutatót, akkor attól eltérhet, legalább az OTÉK szerinti 20%-os, illetve 10%-os zöldfelületi mutatót megvalósítva úgy, hogy a javasolt 40% és az OTÉK szerinti 20%, valamint a javasolt 25% és az OTÉK szerinti 10% közötti zöldfelületi mérték-különbséget pénzügyi kompenzációval teljesíti. Részben kapcsolódik a 94. tétel.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b> -		-	

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b></p> <p>Nem ellentétes.</p> <p>OTÉK 111. § (1): „Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.”</p> <p>Étv. 13. § (1) „Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.”</p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b></p> <p>Összhangban van, Tfk 4.1.4.6. fejezet (Klímastratégia):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Zöldfelületek fenntartása, mennyiségi és minőségi fejlesztése, bővítése, az ezt szolgáló ösztönzési rendszer kidolgozása”</li> <li>- „„Hősziget-hatás” mérséklése reflektív burkolatokkal, a belvárosi zöldterületek arányának növelésével”</li> </ul>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b></p> <p>Nem releváns.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b></p> <p>Nem ellentétes.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b></p> <p>A javasolt pénzügyi kompenzáció révén az önkormányzat számára befolyt összegek kizárólag közcélú zöldfelület létesítésére, fejlesztésére és fenntartására lennének fordíthatók.</p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b></p> <p>Összhangban van, Kecskemét zöldfelületi rendszerének fejlesztése adaptációs célkitűzésként jelenik meg. A magánterületeken lévő zöldfelületek jelentős szerepet töltenek be a városklíma szabályozásában. Településökológiai szempontból a Gksz és Vt övezeti besorolású területek zöldfelületei is létfontosságúak, nemcsak lokálisan, de ezek rendszerében (tömbszinten) is.</p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b></p> <p>Nem ellentétes. A HÉSZ 11. § 2. bekezdése szerint Környezetrendezési tervet kell készíteni minden beépítés esetén gazdasági és vegyes területen egyaránt.</p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b></p> <p>Nem releváns.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b></p> <p>Nem szükséges.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p> <p>A fenti módosítási javaslat értelmében indokolt a HÉSZ 42. § 7. bekezdésének törlése: „A Vt jelű övezetekben, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke eléri az 50 %-ot, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %.”</p>
<p><b>településrendezési összegzés</b></p> <p>A szakmai szabályozási javaslat vizsgálata javasolt a 94. tétellel együtt.</p>	

### DÖNTÉS

határozat	módosítási eljárás
A közgyűlés módosítást (nem) kezdeményez.	2022. július
kiemelt/nem kiemelt	beépítésre szánt terület kijelölése esetén
Nem kiemelt fejlesztési terület.	-
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a <ul style="list-style-type: none"><li>- településhálózati összefüggések</li><li>- térségi és települési kapcsolatok</li><li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li><li>- a település demográfiai helyzete</li><li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li><li>- a település gazdasága</li><li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li><li>- a település gazdasága</li></ul> fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

## TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	nem	nem	igen
Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):			
Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:			
<p><b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b></p> <p><b><u>Gazdasági területek:</u></b></p> <p>A gazdasági területeken a Gksz., Gá és az egyéb ipari területeken(Gipe) a zöldfelület minimális mértéke 40%, amelynek tartalmaznia kell vízsikkasztásra kialakított felületeket is.</p> <p>Gazdasági területen, ahol a zöldfelület az előírt mennyiség kétszeresét meghaladja, ott a fennmaradt hányadra csak egyszintes növénytelepítési kötelezettség legyen érvényes (tartalékterület – bővítési terület lehetősége).</p> <p><b><u>Településközpont vegyes területek:</u></b></p> <p>A településközponti vegyes területeken a zöldfelület minimális mértéke 25%.</p> <p>A 2-nél több lakással (rendeltetési egységgel) rendelkező telkeknek min. 20m<sup>2</sup>/lakás zöldfelülettel kell rendelkeznie, amelynek 50%-t egybefüggően, közös használatlallal kell kialakítani.</p> <p><b><u>Új telekosztások:</u></b></p> <p>Új telekosztások esetében, tömbös beépítéseknél nem a telkekre, hanem az egész tömbre kell számolni a zöldfelületi arányt. A tömbbelső közepén összefüggő zöldfelületet kell kialakítani a zöldfelület összességének min. 50%-ában, a terület csapadékvíz elszikkasztására is alkalmas módon.</p> <p><b><u>„Bónusz-elv”:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extenzív zöldtető kialakítása esetén a zöldtető felület arányában, de annak legfeljebb 50 %-ának megfelelő területtel csökkenthető az ingatlan zöldterülete, de legfeljebb a megengedett zöldfelületi arány 5 (esetleg 10) %-al (vagy legfeljebb 20-25 %-s zöldfelületi arányig) történő csökkentéséig vehető figyelembe a zöldtető. Tehát pl. 1000 m<sup>2</sup> zöldtető esetén 500 m<sup>2</sup>-el lehet kisebb a telephely zöldfelülete és ha 30 %-s a telkekre előírt min. zöldfelületi arány, akkor ez legfeljebb 25(-20) %-s zöldfelületi arányig csökkenthető.</li> <li>• Ha a tetőfelületről lefolyó csapadékvizek összegyűjtésére zárt tározót létesítenek az ingatlan területén belül és abból locsolják a zöldfelületeket, akkor 2 %-al növelhető a beépítési %. A kedvezményhez figyelembe vehető min. tározó térfogat, az összes</li> </ul>			

tetőfelületet beleszámítva tetőfelület vízszintes vetület m<sup>2</sup>-ként 100 l.

- Zöldfal létesítése esetén a telek fásítási intenzitása csökkenthető – a főkertész előírásainak a figyelembevételével.

### **Városüzemeltetési szempontok**

Tervezési, üzemeltetési tapasztalatok alapján 20 %, vagy annál kisebb minimális zöldfelületű területfelhasználási egységek ingatlanain a csapadékvizek ingatlanon belüli elhelyezése nem vagy csak kis részben biztosítható. A minimálisan szükséges zöldfelületi arány 25 %, hogy telken belül elhelyezhető, hasznosítható legyen a csapadékvíz.

### **A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)**

Nem releváns

### **Tervezett szabályozás:**

Nem releváns

### **Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):**

Nem releváns

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b>		<b>kezdeményezés dátuma</b>	<b>ügyiratszám</b>
Magyar Elektrotechnikai Egyesület		2022.06.21.	16677/2022
<b>érintett városrész</b>	<b>érintett szelvények</b>	<b>érintett telkek</b>	
teljes közigazgatási terület			
<b>hatályos szabályozás</b>		<b>javasolt módosítás</b>	
HÉSZ 32. § és 36. § villamos hálózattervezésre vonatkozó szabályai		HÉSZ módosítása a VET előírásokra és a gyakorlati alkalmazás problémáira tekintettel: <ul style="list-style-type: none"> <li>• szabályozással érintett, de még nem kialakított részén közmű vezetés lehetősége</li> <li>• további minta keresztshelvény igény</li> <li>• egy telek fejlesztéséhez a teljes hálózati fejlesztés elvárhatóságának vizsgálata</li> <li>• közterületen a fák megtartásának és ültethetőségének prioritása és a földkábel kialakításának szabályának összhangja</li> <li>• új területeken a földkábel és a közvilágítás kérdésköre</li> </ul>	
<b>rendezés célja</b>		<b>rendezés várható hatása</b>	
<b>lényeges körülmény</b>			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfvt., OTÉK összhang</b>	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b>
Nem ellentétes.	Nem ellentétes.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b>	<b>TKR-rel való összhang</b>
Nem ellentétes.	Nem ellentétes.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b>	<b>klímastratégiával való összhang</b>
Nem ellentétes.	Nem ellentétes.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b>	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b>
Nem ellentétes.	Nem szükséges.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b>	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b>
Nem szükséges.	
<b>településrendezési összegzés</b>	
Az elektromos hálózatok tervezésénél a szolgáltatói, tervezői és a fogyasztói elvárások teljesítése, összhangjuk megteremtése érdekében szükséges a helyi szabályozás felülvizsgálata az egyéb	



# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 90-2022

közművekkel együtt.

### DÖNTÉS



határozat	módosítási eljárás
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
kiemelt/nem kiemelt	beépítésre szánt terület kijelölése esetén
Nem kiemelt fejlesztési terület.	-
főépítési feljegyzés	
<p>A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- településhálózati összefüggések</li><li>- térségi és települési kapcsolatok</li><li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li><li>- a település demográfiai helyzete</li><li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li><li>- a település gazdasága</li><li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li><li>- a település gazdasága</li></ul> <p>fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.</p>	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	nem	nem	igen
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):</b> Nem releváns.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b> Nem releváns.			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b>			

<b>A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)</b> Nem releváns.
<b>Tervezett szabályozás:</b> Nem releváns.
<b>Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):</b> Nem releváns.

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> Közterületfenntartási és Beruházási Osztály		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2022.06.22.	<b>ügyiratszám</b> 16909/2022
<b>érintett városrész</b> Kadafalva	<b>érintett szelvények</b> 47-33, 47 47-34, 47 54	<b>érintett telkek</b> 0978/1, 11741/16, 0934/1	
<b>hatályos szabályozás</b> Lf jelű, falusias lakóterületi övezet, közlekedési terület.		<b>javasolt módosítás</b> Beretvás köz szélesítése.	
<b>rendezés célja</b> Az út hálózati funkciójának (belterületi gyűjtőút) megfelelő útszélesség (minimum 7 m burkolatszélesség) szabályozási keretrendszerének biztosítása (16 m szélességű kiszabályozás).		<b>rendezés várható hatása</b> Rendezett telekviszonyok, hálózati szerepkörű út fejlesztés biztosítása.	
<b>lényeges körülmény</b> A belterületi gyűjtőút Kadafalva délkeleti részének feltárását (falusias lakóterületi övezet), valamint a Boróka utca (53101 j. országos út) és az 53102 j. Helvéciai országos út közti átkötést hivatott biztosítani. Az út jelenlegi kiszabályozott szélessége 12 és 16 m között változik.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			
			

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b></p> <p>Összhangban van:</p> <p>OTÉK 26. § (2): <i>„A közút elhelyezése céljára - más jogszabályi előírás hiányában - legalább a következő szélességű területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével: helyi gyűjtőút esetén 22 m.”</i></p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b></p> <p>Összhangban van:</p> <p>TfK 3.2.2. fejezet: <i>„Szatellit települések fejlesztési céljai elsősorban a lakóterületi minőség javítására, az alapszolgáltatások kiépítésére, illetve korszerűsítésére, bővítésére, továbbá a központi belterülettel összekötő alsóbbrendű utak és kerékpárutak fejlesztésére, valamint a szolgáltatások helyben tartására, letelepítésére irányulnak.”</i></p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b></p> <p>BKMTrT. szerint települési térség, egyéb övezeti korlát nincs.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b></p> <p>A fászszerű növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b></p> <p>Nem ellentétes.</p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b></p> <p>Nem ellentétes.</p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b></p> <p>HÉSZ 46. § (1): <i>„A kialakítandó közterület, közút területét úgy kell meghatározni, hogy oda fasor telepíthető legyen. Az út tervezésekor és létesítésekor kell gondoskodni fasor telepítéséről.”</i></p> <p>HÉSZ 32. § (2): <i>„A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy fasor, zöldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.”</i></p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b></p> <p>A javasolt módosítás nincs befolyással a terület biológiai aktivitásértékére.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b></p> <p>Nem szükséges.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p> <p>Nincs ellentét.</p>
<p><b>településrendezési összegzés</b></p> <p>A felülvizsgálat indokolt a közterület rendezése érdekében. Útkezelői és tervezői javaslat szükséges a közlekedési terület bővítési igényére az úttervek ismeretében.</p>	

### DÖNTÉS

határozat	módosítási eljárás
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
kiemelt/nem kiemelt	beépítésre szánt terület kijelölése esetén
Nem kiemelt fejlesztési terület.	-
<b>főépítési feljegyzés</b>	
<p>A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- településhálózati összefüggések</li><li>- térségi és települési kapcsolatok</li><li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li><li>- a település demográfiai helyzete</li><li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li><li>- a település gazdasága</li><li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li><li>- a település gazdasága</li></ul> <p>fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.</p>	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	igen	igen	nem
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):</b> A szükséges 16 m-es szabályozási szélesség biztosítható, így az út területe bővíthető			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A módosítás során nem szükséges a HÉSZ kiegészítése.			

### A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)

A tervezett 16,0 méteres szabályozási szélesség majdnem végig érinti a megépített kerítéseket és közmű bekötéseket.

Az út megfelelő szélességű kiszabályozása mellett szükséges a korlátozások jelzése: a megengedett legnagyobb sebesség 30 km/h, 5 t-nál nagyobb megengedett össztömegű tehergépkocsival behajtani tilos, kivéve célforgalom.

A 16,0 méter szabályozási szélesség esetében javasolt a kétoldali zöldsávok és fasorok kialakítása.

Döntő szakaszon a szennyvízcsatorna és végig a zárt csapadékvíz-csatorna kivételével teljes közműhálózat üzemel az úton. A szükséges kétoldali szikkasztó árkok, fasorok kialakíthatóságának és a közművek fejleszthetőségének a feltétele a min. 16 m közterületi szélesség biztosítása.

Jelentős közúti forgalom esetén az út menti Lf területen különösen a közeli lakóépületek esetében környezeti konfliktus (zajterhelési határérték túllépés) várható. Ez a beépítési vonal hátrébb tolásával és/vagy forgalomkorlátozó intézkedésekkel kezelhető.

A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Tervezett szabályozás:

### Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):

*Nem kerül kijelölésre beépítésre szánt terület.*

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 93-2022

### ALAPADATOK

beadványozó jogi személy/NIF Zrt		kezdeményezés dátuma 2022.05.19.	ügyiratszám 6705/2022
érintett városrész -	érintett szelvények -	érintett telkek -	
hatályos szabályozás -		javasolt módosítás 142-es számú vasútvonal Kóbánya-Kispest-Kecskemét szakasz elővárosi célú fejlesztése, korszerűsítésének előkészítése céljából a településrendezési eszközök szükséges módosítása – külterületi utak vasúti átjáróinak fenntartása, megszüntetése, megállóhelyek módosítása, és új kialakítása	
rendezés célja Az érintett önkormányzatok településrendezési eszközeinek a tervezési feladattal való összhangjának vizsgálata, eltérés esetén azok összhangjának megteremtése.		rendezés várható hatása	
lényeges körülmény Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy, a NIF ZRt. megbízásából a tervezési munkák megkezdődtek. A VFB ülésen a döntéselőkészítő tanulmány 2022. február 7-én került ismertetésre.			
szabályozási terv és/vagy légifotó		-	

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang	településfejlesztési tervvel való összhang
területrendezési tervekkel való összhang	TKR-rel való összhang
városüzemeltetési szempontokkal való összhang	klímastratégiával való összhang
zöldterületrendezési szempontokkal való összhang	biológiai aktivitásérték pótlás
településrendezési szerződés szükségessége	egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang
településrendezési összegzés Folyamatban lévő tervezéshez szükséges a településrendezési tervi összhang megteremtése.	



### DÖNTÉS

<b>határozat</b>	<b>módosítási eljárás</b>
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b>	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b>
Nem kiemelt fejlesztési terület.	-
<b>főépítési feljegyzés</b>	
<p>A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- településhálózati összefüggések</li><li>- térségi és települési kapcsolatok</li><li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li><li>- a település demográfiai helyzete</li><li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li><li>- a település gazdasága</li><li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li><li>- a település gazdasága</li></ul> <p>fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.</p>	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	igen	igen	nem
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):</b> A szükséges területbiztosítás átvezetése az átadott tervek alapján			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A módosítás során nem szükséges a HÉSZ kiegészítése.			

**A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)**

A szükséges területbiztosítás, szabályozási elemek átvezetése az átadott tervek alapján

Tervezett szabályozás:

**Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):**

*Nem kerül kijelölésre beépítésre szánt terület.*

### ALAPADATOK

beadványozó tisztviselő		kezdeményezés dátuma 2022.06. 24.	ügyiratszám 17033/2022
érintett városrész	érintett szelvények	érintett telkek	
Széchenyiváros	31-41, 31	3708/9, 3708/10	
hatályos szabályozás Vt-0000 jelű településközponti vegyes terület.		javasolt módosítás A 3708/10 hrsz-ú telek DK-i telekhatárának módosítása (4 m-rel való eltolása), telekterület növelése. A telken a tervezett Református Templom és Gyülekezeti Otthon építéséhez a meglévő könyvtár épülettől való épülettávolság eltartása miatt javasolt a telek növelése.	
rendezés célja		rendezés várható hatása	

#### lényeges körülmény

A 3708/10 hrsz-ú ingatlanon építendő Református Templom és Gyülekezeti Otthonra jogerős építési engedély került kiadásra. A meglévő könyvtár épülettől az új épület távolságát 4 m-rel célszerű növelni. A Katasztrófa Védelem a könyvtár közelsége miatt a liturgikus tér külső térelhatárolásának egy részén tűzfal kialakítását írta elő, amely a 4 m-es eltolás esetén elhagyható lenne. A tervtanács a 2022.04.26-i javaslatában ezt támogatja.

#### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b>	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b>
Nem ellentétes.	Nem ellentétes.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b>	<b>TKR-rel való összhang</b>
Nem ellentétes.	Nem ellentétes.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b>	<b>klímastratégiával való összhang</b>
Nem ellentétes.	Nem ellentétes.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b>	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b>
Nem ellentétes.	
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b>	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b>
Településrendezési szerződés vagy egyéb megállapodás szükséges, elsősorban tulajdonjogi szempontból.	
<b>településrendezési összegzés</b>	
Az előzetes tervezések ismeretében javasolt a szabályozási környezet vizsgálata.	

### DÖNTÉS

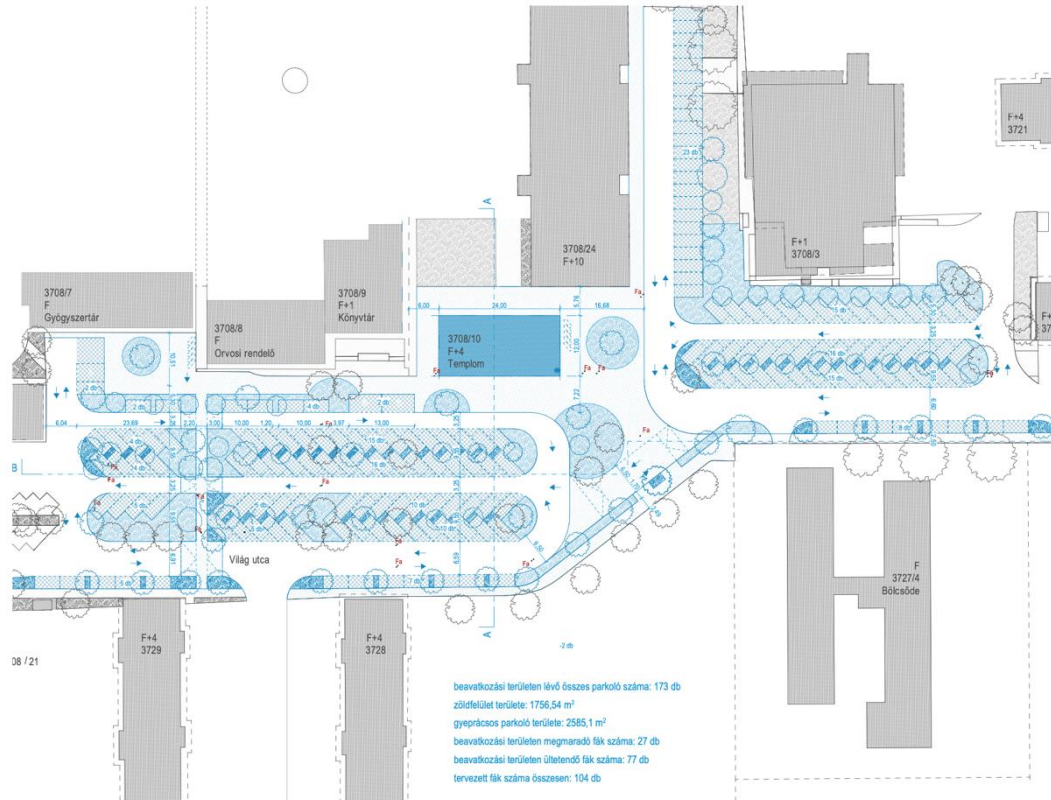
<b>határozat</b>	<b>módosítási eljárás</b>
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b>	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b>
Nem kiemelt fejlesztési terület.	Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését.
<b>főépítési feljegyzés</b>	
<p>A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- településhálózati összefüggések</li> <li>- térségi és települési kapcsolatok</li> <li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li> <li>- a település demográfiai helyzete</li> <li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li> <li>- a település gazdasága</li> <li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li> <li>- a település gazdasága</li> </ul> <p>fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítenőd. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.</p>	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
		igen	igen
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő</b> (szöveges indoklás): A tervezett beruházáshoz készített közterület alakítási terv alapján átvezetésre került a templom tervezett területe, valamint az újonnan kialakításra kerülő fásított parkolóterület.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A módosítás során nem szükséges a HÉSZ kiegészítése.			

### A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)

A szabályozási tervben a közterület alakítási terv alapján meghatározott ingatlan került kiszabályozásra. A fásított parkolóterület ..... övezetbe került besorolásra



A tervezett telekhatár módosítás DN 30 beton csapadékvíz-csatornát és KIF közvilágítási földkábelrel érint, melyek kiválthatók a szomszédos megmaradó közterületre.

Tervezett szabályozás:

### Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):

A templom épületének tervezése során, a tűzvédelmi előírások betartása érdekében szükségessé vált az eredeti telekhatárok rendezése annak érdekében, hogy biztosítható legyen a felsőbb jogszabályok által előírt tűztávolság. Ez egyben azt jelenti, hogy technikai jellegű módosítás keretében az ingatlan határait módosítani kell úgy, hogy az ingatlan területe és alakja nem változik, csak annak fekvése. Így a telekhatár korrekció során gyakorlatban a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek aránya nem változik.

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 102-2022

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> Várostervezési Osztály		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2022.06.15.	<b>ügyiratszám</b>
<b>érintett városrész</b> -	<b>érintett szelvények</b> -	<b>érintett telkek</b> teljes közigazgatási terület	
<b>hatályos szabályozás</b>		<b>javasolt módosítás</b> 1. A lakóövezetekben az elhelyezhető rendeltetési egység tárgykörének felülvizsgálata. 2. A közterületi szabályozás végrehajtása során a meglévő közterülethez alakítás – az önkormányzati utakon kívüli esetkörök pontosítása. 3. Kereskedelmi-szolgáltató funkció esetén az előírt kerékpár elhelyezés közterületen való megvalósításának lehetőségei. 4. Új társasházak gépjármű elhelyezési szabályainak felülvizsgálata. 5. A fák védelme érdekében a közmű létesítése és rekonstrukciója során védőcső alkalmazása. 6. Biológiai aktivitásérték pótlás részletszabályainak kidolgozása. 7. A 3091 hrsz-ú telek rendezése érdekében sajátos jogintézmények alkalmazása. 8. A közművesítési hozzájárulás részleteinek kidolgozása. 9. A közművesítés területi feltételeinek szabályozása. 10. Településrendezési kötelezések szükségességének vizsgálata.	
<b>rendezés célja</b>		<b>rendezés várható hatása</b>	
<b>lényeges körülmény</b>			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang	településfejlesztési tervvel való összhang
területrendezési tervekkel való összhang	TKR-rel való összhang
városüzemeltetési szempontokkal való összhang	klímastratégiával való összhang
zöldterületrendezési szempontokkal való összhang	biológiai aktivitásérték pótlás
településrendezési szerződés szükségessége	egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang
<b>településrendezési összegzés</b> A megjelölt témakörök a korábbi felülvizsgálatok és a szabályozási terv végrehajtásának egyes eljárásaiból adódó tapasztalatok alapján merültek fel, azok vizsgálata indokolt és szükséges.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b>	<b>módosítási eljárás</b>
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b>	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b>
Nem kiemelt fejlesztési terület.	-
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a - településhálózati összefüggések - térségi és települési kapcsolatok - területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések - a település demográfiai helyzete - a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások - a település gazdasága - az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés - a település gazdasága fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítenőd. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

## TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	nem	nem	igen
Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás): Nem releváns.			
Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése: Nem releváns.			
A helyi építési szabályzat kiegészítése:			
<ol style="list-style-type: none"> <li><u>A lakóövezetekben az elhelyezhető rendeltetési egység tárgykörének felülvizsgálata, pontosítása</u> A 2022 és 2023 évi településrendezési eszköz módosítások már egyes részleteiben tárgyalták a kérdéskört. Ennek eredményeként a HÉSZ módosításra került. Az építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben.</li> <li><u>A közterületi szabályozás végrehajtása során a meglévő közterülethez alakítás:</u> A 2022 és 2023 évi településrendezési eszköz módosítások már egyes részleteiben tárgyalták a kérdéskört. Ennek eredményeként a HÉSZ módosításra került. Az építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben.</li> <li><u>Kereskedelmi-szolgáltató funkció esetén az előírt kerékpár elhelyezés közterületen való megvalósításának lehetőségei</u> A kérdéskört új létesítések esetén az OTÉK szabályozza. Meglévő kereskedelmi-szolgáltató egységek esetében pedig közterületalakítási tervekben lehet kerékpártárolási területeket biztosítani.</li> <li><u>Új társasházak gépjármű elhelyezési szabályainak felülvizsgálata</u> Az átdolgozott építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben.</li> <li><u>A fák védelme érdekében a közmű létesítése és rekonstrukciója során védőcső alkalmazása</u> Az átdolgozott építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben.</li> <li><u>Biológiai aktivitásérték pótlás részletszabályainak kidolgozása</u> Az átdolgozott építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben.</li> <li><u>A 3091 hrsz-ú telek rendezése érdekében sajátos jogintézmények alkalmazása</u> A képviselő testület 278/2022. (XII.18.) számú határozatában már döntött a beépítési kötelezettség elrendeléséről, valamint javaslatot tett arra, hogy a város beépítetlen területein is kerüljön alkalmazásra ez a jogintézmény. A HÉSZ ennek megfelelően került kiegészítésre.</li> <li><u>A közművesítési hozzájárulás részleteinek kidolgozása.</u> Az átdolgozott építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben.</li> <li><u>A közművesítés területi feltételeinek szabályozása</u> Az építési szabályzat átfogóan ad szabályozást a tárgykörben</li> <li><u>Településrendezési kötelezések szükségességének vizsgálata.</u> A képviselő testület 278/2022. (XII.18.) számú határozatában arról döntött, hogy a város beépítetlen területein kerüljön alkalmazásra beépítésre való kötelezés jogintézménye.</li> </ol>			

A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)

Nem releváns.

Tervezett szabályozás:

Nem releváns.

Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):

Nem releváns.

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2022.07.27.	<b>ügyiratszám</b> 18842/2022.
<b>érintett városrész</b> Kadafalva	<b>érintett szelvények</b> 53-24, 53	<b>érintett telkek</b> 0958/71, 72, 73, 75	
<b>hatályos szabályozás</b> Eg jelű gazdasági erdőterület, útszabályozás nem érinti.		<b>javasolt módosítás</b> Az Eg övezeti besorolás mezőgazdasági, vagy lakóövezetbe való sorolása.	
<b>rendezés célja</b> A művelési ágnek megfelelően mezőgazdasági, vagy a továbbiakban belterületbe vonással lakó területté való átsorolás.		<b>rendezés várható hatása</b> Mezőgazdasági terület vagy lakóterület növekedés.	
<b>lényeges körülmény</b> A telkek nagysága 5800-6000 m <sup>2</sup> , művelési ág szerint szántók. Az Országos Erdőállomány Adattárban az érintett ingatlanok vonatkozásában nincs nyilvántartva erdőrészlet, erdőgazdálkodást közvetlenül szolgáló földterület, szabad rendelkezésű erdő. A szomszédos Mát besorolású telkeken szabad rendelkezésű erdők találhatóak, művelési águk erdő.			

### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Az Országos Területrendezési Tervben megállapított övezetek szerint erdők övezete alá nem tartozik.</li> <li>- Étv. 7. § (3) e) szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület</li> </ul>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b></p> <p>Tft. 2.2.1. fejezet: „a város központi belterületén (az egyéb belterületi „szatellit” településeket nem számítva) is jelentős építési tartalékok állnak rendelkezésre. Figyelembe véve a kompakt város kialakításának igényét, törekedni kell a lakásigények legalább 60%-ának ezen a területen történő kielégítésére”</p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b></p> <p>Térségi területfelhasználási kategória alapján mezőgazdasági térség, Bács-Kiskun Vármegye területrendezési terve erdő övezeti besorolásúnak jelöli.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b></p> <p>A fászszerű növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b></p> <p>Nincs összhangban. A javasolt lakó építési övezet vonatkozásában a telkek beépíthetőségének feltétele azok megközelíthetőségének és kiszolgálhatóságának biztosítása gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül. Közút elhelyezése céljára lakó kiszolgáló út esetén 12 m szélességű területet kell biztosítani. Közvilágítás és közútépítési igény, belterületi útkezelői kötelezettség.</p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b></p> <p>Nincs összhangban:</p> <p>Az OTrT az ország területén jelentős erdősítést irányozott elő a klimatikus viszonyok változásához való alkalmazkodó képesség növelése, valamint az üvegház hatású gázok (ÜHG) kibocsátásnak csökkentése érdekében.</p> <p>Lakóterületté való minősítés esetén az új beépítések jelentős mobilizációs igényt gerjesztenek, amely további CO<sub>2</sub>-kibocsátást von maga után. A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének növekedését koordinálni kell:</p> <p>„A.3 tematikus cél Klímavédelmi célú területhasználat</p> <p>A.3.3. Kompakt város kialakítása</p> <p>A kompakt városszerkezet kialakítása eredményeként, csökkenhetnek a közlekedési távolságok, a szolgáltatások és a munkahelyek közelebb kerülhetnek egymáshoz, a funkciók optimális telepítése csökkentheti az energia- és erőforrás igényeket.”</p>

<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b></p> <p>A város alapvető célja, hogy erdősültség tekintetében (17,79%) közelítsen a jelenlegi megyei lefedettség átlaghoz (18,56%). Kecskemétnek a jelenleg meglévő kb. 5.740 ha erdőállományát további, kb. 50 %-kal kellene növelnie tényleges erdősíttéssel a megyei területrendezési terv előirányzata alapján.</p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b></p> <p>Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 21,42. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték (Lf esetén): 5,71. A területfelhasználási váltás jelentős biológiai aktivitásérték csökkenést eredményezne.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b></p> <p>Lakó területi módosítás esetén: biológiai aktivitásérték pótlás, lakóvá történő átminősítés esetén út- és közműépítés, telekfelosztás. Új beépítésre szánt terület kijelölés esetén igazolni szükséges, hogy a településen nincs ilyen célra terület kijelölve, s ezt közgyűlési döntéssel szükséges megerősíteni.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p> <p>Nincs ellentét.</p>
<p><b>településrendezési összegzés</b></p> <p>A terület belterületbe vonása és lakóterületté való átminősítése nem támogatott, lakóterületi használatra kijelölt és be nem épített területekkel a város jelentős tartalékkal rendelkezik, a kadafalvi városrészben is van kisebb tartalék.</p> <p>Ugyanakkor az <u>erdő területhasználat módosítása mezőgazdasági területhasználatra vizsgálható</u>, különös tekintettel a környező erdősültségre, amely a szabályozási tervben mezőgazdasági besorolású. Az új településrendezési terv területhasználati vizsgálataiba – erdő területek és a mezőgazdasági területhasználatok – beilleszthető, így ezt javasolt vizsgálni.</p>	

### DÖNTÉS

<p><b>határozat</b></p> <p>A közgyűlés a mezőgazdasági területhasználatra irányuló módosítás megindítását támogatja.</p>	<p><b>módosítási eljárás</b></p> <p>teljes eljárás, az új TRT készítésébe beillesztve</p>
<p><b>kiemelt/nem kiemelt</b></p> <p>-</p>	<p><b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b></p> <p>-</p>
<p><b>főépítész feljegyzés</b></p>	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	igen	igen	igen
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):</b> A terület természetbeni használatához legjobban illeszkedő Mtt természetközeli tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe került besorolásra.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A módosítás során nem szükséges a HÉSZ kiegészítése.			

### **A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)**

A jelenleg hatályban lévő jogszabályok alapján 200 méteren belül, valamint az építési tv. tervezete szerint 500 m-en belül nem jelölhető ki beépítésre szánt terület. Az érintett terület legközelebbi pontja 138 méterre a legtávolabbi 314 méterre helyezkedik el a közigazgatási határtól, így a terület lakóterületté való átminősítése nem lehetséges.

A TRT javaslata szerint a területet a természetbeni állapothoz illő, a kialakult zöldfelület védelmét biztosító Mtt természetközeli tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe sorolja be.

Tervezett szabályozás:

### **Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):**

*Nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület*



# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 4-2023

### ALAPADATOK

beadványozó jogi személy		kezdeményezés dátuma	ügyiratszám
		2022.08.05.	19550/2022.
érintett városrész	érintett szelvények	érintett telkek	
Belváros	31-44	3435	
hatályos szabályozás		javasolt módosítás	
Lk-0552 jelű kisvárosias lakóterületi övezet, útszabályozás nem érinti.		Az épületmagasság 9.5 méterre történő emelése, az övezeti besorolás módosítása Lk-0555-re.	
rendezés célja		rendezés várható hatása	
Kedvezőbb beépítési feltételek biztosítása.		Intenzívebb beépülés, magasságbéli kontrasztok megszűnése.	
<b>lényeges körülmény</b>			
A telek területe 1387,7 m <sup>2</sup> , műemléki környezetben fekszik. A telken jelenleg található helyi védelem alá tartozó főépület utcai párkánymagassága 7,5 m, homlokzatmagassága 8 m. A Simonyi utca felőli telken álló társasház párkánymagassága 10,7 m. A telek sarkán lévő (jelenleg presszóként üzemelő) épület egyszintes.			

#### szabályozási terv és/vagy légifotó



utcakép

<p><b>Kérelem:</b></p> <p><b>ÖVEZETI BESOROLÁS JELENLEG:</b> Lk 0552</p> <p><b>Beépíthetőség:</b> 50% x1,5 75% de OTÉK max: 60% <b>Zárt sorú beépítés</b> Megengedett építménymagasság: 5,50 m</p> <p>Telek területe: 1402 m<sup>2</sup> Jelenlegi beépítettsége: ~620 m<sup>2</sup> ~44% További beépíthető terület: ~ 220 m<sup>2</sup></p>	<p><b>ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSI KÉRELEM:</b> Lk 0555</p> <p><b>Beépíthetőség:</b> 50% x1,5 75% de OTÉK max: 60% <b>Zárt sorú beépítés</b> Megengedett építménymagasság: 9,50 m</p> <p>Telek területe: 1402 m<sup>2</sup> Jelenlegi beépítettsége: ~620 m<sup>2</sup> ~44% További beépíthető terület: ~ 220 m<sup>2</sup></p>	
---	--	--

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b></p> <p>Az OTÉK alapján, kisvárosias lakóterületen a megengedett legnagyobb beépítési magasság &lt;12,5 m.</p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b></p> <p>Nem ellentétes.</p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b></p> <p>Települési térség.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b></p> <p>Helyi területi védelemmel érintett területeken épületet úgy lehet elhelyezni, hogy alaprajzi elrendezéséből adódó tömeg- és homlokzatképzéssel illeszkedjen az utcaképbe.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b></p> <p>Nem releváns.</p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b></p> <p>Nem ellentétes.</p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b></p> <p>Nem releváns.</p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b></p> <p>Nem szükséges.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b></p> <p>Nem szükséges.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p> <p>Nem ellentétes.</p>
<p><b>településrendezési összegzés</b></p> <p>Az utcafronti beépítés településképi illeszkedése érdekében és a szabályozási javaslat megalapozására beépítési koncepció (beépítés, tömegalakítás, illeszkedés) előzetes településképi véleményezési eljárásának lefolytatása javasolt és szükséges. Megoldásként vizsgálható a külön építési hely. Támogató településképi vélemény rendelkezésre állása mellett az új TRT készítésében vizsgálható.</p>	

### DÖNTÉS

<p><b>határozat</b></p> <p>A közgyűlés módosítást kezdeményez.</p>	<p><b>módosítási eljárás</b></p> <p>teljes eljárás, az új TRT készítésébe beillesztve</p>
<p><b>kiemelt/nem kiemelt</b></p> <p>-</p>	<p><b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b></p> <p>-</p>
<p><b>főépítési feljegyzés</b></p>	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	nem	nem	igen

**Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):**

Nem releváns

**Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:**

Nem releváns

**A helyi építési szabályzat kiegészítése:**

A kérelem indokolt. A TRT javaslata alapján az egyes övezetekben a Miniszterelnökség által kiadott településrendezési szabályzatban foglaltak figyelembevételével a HÉSZ-ben az épületmagasságra vonatkozóan minimum és maximum értékek is meghatározásra kerülnek, biztosítva ezzel a helyi sajátosságokhoz való illeszkedést.

**A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)**

Nem releváns

**Tervezett szabályozás:**

Nem releváns

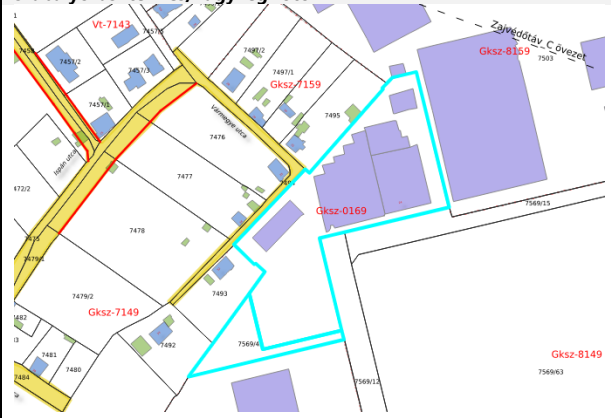
**Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):**

Nem releváns

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> jogi személy		<b>kezdményezés dátuma</b> 2022.07.13.	<b>ügyiratszám</b> 18159/2022.
<b>érintett városrész</b> Szolnokihegy	<b>érintett szelvények</b> 40-21, 40	<b>érintett telkek</b> 7569/54, 7569/45	
<b>hatályos szabályozás</b> Gksz-0169 jelű kereskedelmi, szolgáltató és Gip-8149 jelű ipari gazdasági terület, útszabályozás által nem érintett.		<b>javasolt módosítás</b> A két telek övezeti besorolása azonosan Gksz-0169 legyen, telekösszevonás céljából, a megengedett legnagyobb beépítettség emelésével.	
<b>rendezés célja</b> Övezeti átsorolással és az övezeti paraméterek megváltoztatásával kedvezőbb beépítési feltételek biztosítása tervezett építési tevékenységhez (üzemépület bővítése, parkolóhelyek kialakítása).		<b>rendezés várható hatása</b> A környezet beépítési intenzitásának növekedése (60%).	
<b>lényeges körülmény</b> A telkek területe 10097 m <sup>2</sup> és 370 m <sup>2</sup> . A szomszédos telkek Gksz övezeti besorolásúak, változó beépíthetőségi százalékkal. A cég tevékenységi körei ipari jellegűek ( <i>szervizgyártás, ipari gép, berendezés üzembe helyezése, vegyes termékkörű nagykereskedelm, egyéb termék ügynöki nagykereskedelme, egyéb termelési célú termék nagykereskedelme, egyéb villamos berendezés gyártása, elektronikai alkatrész gyártása, számítógép, perifériás egység gyártása, híradás-technikai berendezés gyártása, optikai eszköz gyártása, számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység</i> ), így az övezeti besorolás módosítást ennek tekintetében érdemes vizsgálni.			

### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b>	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b>
Nem ellentétes.	Nem ellentétes.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b>	<b>TKR-rel való összhang</b>
Települési térség.	16/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet szerinti II. zónában kétszintesnél alacsonyabb szintszámú és a telek zöldfelületének 30%-án a természet szerű növénytelepítési módtól eltérő növénytelepítési mód nem alkalmazható.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b>	<b>klímastratégiával való összhang</b>
A telek közszolgáltatásokkal ellátott.	Nem releváns.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b>	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b>
OTÉK alapján kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a legkisebb zöldfelületi arány 20%.	A Gip övezetből Gksz övezetbe sorolás biológiai aktivitásérték csökkenést eredményezne.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b>	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b>
Nem szükséges.	Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b>	
A készülő TRT-ben felül kell vizsgálni a meglévő és tervezett tevékenységek figyelembevételével a gazdasági területek besorolásait és ahhoz kötődően a legnagyobb megengedett beépíthetőséget, zöldfelületi arányt. A módosítási javaslat önmagában nem támogatható, hiszen jelenleg ipari tevékenységet végez a cég, mely a Gksz övezethez nem illeszthető. Az OTÉK a gazdasági területeket módosította és az azokhoz előírt követelményeket is, így általánosságban szükséges az új TRT készítése során megvizsgálni a gazdasági területek besorolásait, ennek keretében vizsgálható a módosítási javaslat.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b>	<b>módosítási eljárás</b>
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	teljes, az új TRT készítésébe illesztve
<b>kiemelt/nem kiemelt</b>	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b>
-	-
<b>főépítési feljegyzés</b>	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
		igen	igen
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):</b> A módosítás indokolt, a teljes tömb felülvizsgálata során, figyelembe véve a területen meglévő gazdasági, illetve termelő tevékenységeket a térség általános gazdasági besorolást kapott, illetve ahol a környezetre káros hatású tevékenységet folytatnak ipari gazdasági övezetként kerültek kiszabályozásra.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A módosítás nem igényli a helyi építési szabályzat külön kiegészítését.			

### **A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)**

Az érintett ingatlanok általános gazdasági övezetbe kerültek besorolásra.

A gazdasági területekre javasolt előírni egységesen a 30% zöldfelület-minimumot.

Az ingatlanok környezetében csapadékvíz befogadó nem áll rendelkezésre, így annak elhelyezéséről az ingatlanon kell gondoskodni, mely min. 30 % zöldfelületi aránnyal rendelkező telken biztosítható.

### **Tervezett szabályozás:**

**Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása** (amennyiben érintett):

*Új beépítésre szánt övezet nem került kijelölésre.*



# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 12-2023

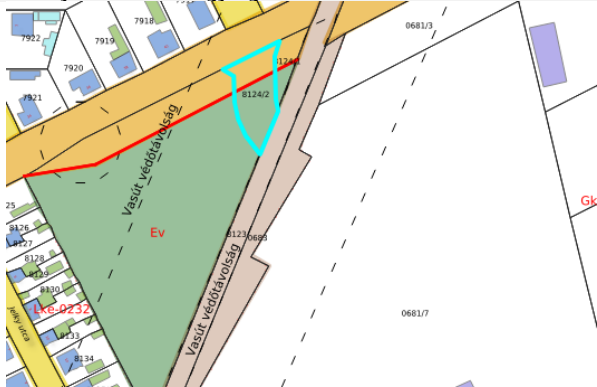
### ALAPADATOK

beadványozó jogi személy		kezdeményezés dátuma 2022.09.22.	ügyiratszám 22561/2022.
érintett városrész Szolnokihegy	érintett szelvények 41-31, 41	érintett telkek 8124/2	
hatályos szabályozás Ev jelű védelmi erdőterület, útszabályozás által érintett.		javasolt módosítás Meglévő vasúti átjáróhoz vezető út közlekedési területbe sorolása.	
rendezés célja A 0681/7 hrsz-ú beépített ingatlan közlekedési kapcsolatának végleges rendezése.		rendezés várható hatása Meglévő vasúti átjáró közlekedési területbe sorolása.	

#### lényeges körülmény

A 8124/2 hrsz-ú telek területe 852 m<sup>2</sup>, művelési ág szerint kivett közterület. A telek vasúti védőtávolság által érintett. Az ingatlan önkormányzati tulajdonban áll, belterületi közterületi földrészlet, forgalomképtelen vagyon. A terület nem az övezeti besorolásának megfelelően van használatban, erdőtag, fásítás nem található, erdőtelepítés nem valósult meg. Az ingatlan a valóságban is a Gksz-0149 övezeti besorolású telek meglévő közúti csatlakozása. A módosítási javaslatához a BKM Közlekedési Felügyelet 1999. évi végleges, a vasutat keresztező átjáró útcsatlakozási engedélyét csatolták.

#### szabályozási terv és/vagy légifotó



BKM Közlekedési Hatóság 959/1999.sz. határozata:

#### HATÁROZAT

Az engedélyes BETON-CENTER Kft. (Kecskemét, Szilágyi u. 69.) megbízásából az ÚT-FENYŰ Kft. kérelme, az 1999. január 12-én megtartott műszaki átadás-átvételi eljárás, valamint az azt követően tett közműkezelési és szakhatósági hozzájárulások alapján tárgyi létesítmény használatbaveleti engedélyt

me g a d o m.

Kecskeméten a 0681/7 hrsz-ú ingatlanon lévő BETON-CENTER betonkeverő telep Klebelsberg Kuno utcai útcsatlakozását és a kiépített szilárd burkolatú utat valamint a Kecskeméti Kohéri vontatóvágány 4+66,53 hmsz-ben, a Benova Kft. ip. vágány I.sz. vágány 3+07,5. a II. sz. vágány 2+69,6. a III. sz. vágány 0+59,3 hm szelvényeiben létesített vasút átjárókat feltétel nélkül, véglegesen

f o r g a l o m b a h e l y e z e m

és az elkészült útszakasz Kecskemét Város Önkormányzatának kezelésébe adom.

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang Nem releváns.	településfejlesztési tervvel való összhang Nem releváns.
területrendezési tervekkel való összhang Települési térség.	TKR-rel való összhang A fászszerű növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását



# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 12-2023

	vonná maga után.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Közútkezelői szempontból nem ellentétes.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem releváns.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nem ellentétes.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> A teljes terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 0,49. TRT módosítási eljárás során a jelenlegi övezeti besorolástól eltérő területhasználat esetén a BIA pótlás szükségessége felmerül.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> A biológiai aktivitásérték pótlás miatt szükséges lehet.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> A módosítási javaslatához csatolt vasúti vonalat keresztező útcsatlakozást véglegesen forgalomba helyező hatósági engedély alapján javasolt megvizsgálni, az új TRT készítésével összhangban. A 68/2021-es tétellel együtt javasolt vizsgálni.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> teljes eljárás, az új TRT készítésébe beillesztve
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> -	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítési feljegyzés</b>	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
		igen	igen
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):</b> Az közlekedési területként való övezeti átsorolás javasolt és szükséges.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A módosítás nem igényli a HÉSZ kiegészítését			

### **A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)**

Az érintett az átjáró és az útcsatlakozás a BKM Közlekedési Felügyelet engedélye alapján került kialakításra. A módosítás során a természetbeni állapotnak megfelelő közlekedési területi besorolás történt.

A kialakult és kiszabályozandó útcsatlakozás területén jelenleg közüzemi közműhálózat nem található.

### **Tervezett szabályozás:**

### **Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):**

*Új beépítésre szánt övezet nem került kijelölésre.*

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> Jogi Osztály		<b>kezdményezés dátuma</b> 2022.10.17.	<b>ügyiratszám</b> 24112/2022.
<b>érintett városrész</b> Felsőszéktó	<b>érintett szelvények</b> 38-24, 38 39-13, 39 38-22, 38	<b>érintett telkek</b> 22219/1, 17317/1	
<b>hatályos szabályozás</b> Ev jelű védelmi erdő, útszabályozás által nem érintett, közlekedési terület.		<b>javasolt módosítás</b> kialakult állapotnak megfelelő övezeti besorolás, Ev jelű véderdő övezetből közlekedési területbe sorolás.	
<b>rendezés célja</b> Telekhatárok kiigazítása a közterületi földrészlet nyomvonalának olyan változtatásával, ami a természetbeni állapothoz igazodik.		<b>rendezés várható hatása</b> Rendezett közterületi telekhatár.	
<b>lényeges körülmény</b> A telek területe 17173,7 m <sup>2</sup> művelési ág szerint erdő, egy része nyilvántartott erdő. A területen villamosenergia hálózat (120 kV) és védőövezete halad keresztül. A terület az önkormányzat üzleti vagyonát képezi. A burkolt felületek érintik a véderdő területét, továbbá közművek is található az adott területen.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Települési térség.	<b>TKR-rel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> A kialakult állapotoknak megfelelő rendezett telekhatárok útkezelői szempontból szükségesek.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nem ellentétes.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Módosítás esetén szükséges.

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 14-2023

<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Nem szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 77. § (1) alapján a nyilvántartott erdő művelési ágának megváltoztatása az erdő igénybevételének minősül.
<b>településrendezési összegzés</b> Tisztázandó a pontos igény geodéziai felmérése, a vagyonkezelővel és az útkezelővel, illetve miként lehet az erdőből kivenni közterületnek és közlekedési területnek. A pontos adatszolgáltatással a beépítésre nem szánt területek közötti övezethatár módosítás vizsgálata javasolt, az új TRT készítésébe illeszthető.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez	<b>módosítási eljárás</b> teljes, az új TRT készítésébe illesztve
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> -	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítész feljegyzés</b>	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
		igen	igen
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő</b> (szöveges indoklás): A természetbeni állapotnak való megfeleltetés hibajavításként értelmezhető, mely során a közlekedési területek kerülnek kijelölésre.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A módosítás nem igényli a HÉSZ kiegészítését			

**A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)**

Az érintett területek közlekedési területként kerültek kiszabályozásra.

**Tervezett szabályozás:****Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):**

*Új beépítésre szánt övezet nem került kijelölésre.*

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemélyek		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2022.12.18.	<b>ügyiratszám</b> 2307/2023.
<b>érintett városrész</b> Úrrét	<b>érintett szelvények</b> 11, 18	<b>érintett telkek</b> 0447/70	
<b>hatályos szabályozás</b> Eg jelű gazdasági erdőterület, útszabályozás által nem érintett.		<b>javasolt módosítás</b> Az Eg övezeti besorolás Mát övezeti besorolásba történő módosítása.	
<b>rendezés célja</b> Övezeti besorolás módosítása meglévő tanyatelek vonatkozásában a 2016 előtti állapotnak megfelelően, további tervezett fejlesztések érdekében.		<b>rendezés várható hatása</b> Mezőgazdasági terület növekedése.	
<b>lényeges körülmény</b> A telkek területe 23424 m <sup>2</sup> , művelési ág szerint kivett lakóház, udvar, legelő, gyümölcsös. A telket védőövezet, felszíni víz parti sávja érinti. Az Országos Erdőállomány Adattárban az érintett ingatlanok vonatkozásában nincs nyilvántartva erdőrészlet, erdőgazdálkodást közvetlenül szolgáló földterület, szabad rendelkezésű erdő. A szomszédos telkek szintén Eg besorolásúak, nyilvántartott erdőrészletekkel, művelési águk erdő. A Szabályozási Terv szerint a telkek 2016. január 15-ig Mát mezőgazdasági tanyás övezeti besorolású volt. A telkek több mint, 20 éve áll a tulajdonosok tulajdonában, állattartáshoz kötődő gazdálkodást folytatnak, a környező erdősített telkek is a tulajdonukban állnak.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			
			

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Az Országos Területrendezési Tervben megállapított övezetek szerint erdők övezete alá nem tartozik.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Vizsgálni szükséges az erdősítésre javasolt területek (OTrT-ben és a BKMTTrT-ben előírt arányú) megvalósíthatóságának területi, telepíthetőségi lehetőségeit, különösen a talajadottságokra és a rendelkezésre álló talajvízkészletre koncentrálni.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Térségi területfelhasználási kategória alapján	<b>TKR-rel való összhang</b> A fásszerű növényfajok telepíthetősége és



# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 16-2023

mezőgazdasági térség, Bács-Kiskun Vármegye területrendezési terve erdő övezeti besorolásának jelöli.	településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Nem ellentétes.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Az OTRT az ország területén jelentős erdősítést irányozott elő a klimatikus viszonyok változásához való alkalmazkodó képesség növelése, valamint az üvegház hatású gázok (ÜHG) kibocsátásnak csökkentése érdekében.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> A város alapvető célja, hogy erdősültség tekintetében (17,79%) közelítsen a jelenlegi megyei lefedettségi átlaghoz (18,56%). Kecskemétnek a jelenleg meglévő kb. 5.740 ha erdőállományát további, kb. 50 %-kal kellene növelnie tényleges erdősítéssel a megyei területrendezési terv előirányzata alapján.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 21,08. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 8,67. A területfelhasználási váltás jelentős biológiai aktivitásérték csökkenést eredményezne.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Módosítás esetén: biológiai aktivitásérték pótlás miatt felmerülhet.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nincs ellentét.
<b>településrendezési összegzés</b> A korábbi szabályozás visszaállítása a tanya terület tekintetében javasolt, a korábbi térinformatikai feldolgozásból adódó pontatlan övezeti besorolás nem elhatározott, szándékolt területhasználati váltás eredménye. Általánosságban is javasolt az erdőkben található tanyák tekintetében olyan szabályozás kidolgozása, mely az erdőben zárványként lévő tanyák fenntarthatóságát biztosítja.	

## DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> teljes eljárás, az új TRT készítésébe beillesztve
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> -	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítési feljegyzés</b>	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	igen	igen	nem
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő</b> (szöveges indoklás): A területen ténylegesen nincs erdő, az erdőállomány adattárban nem szerepel., így a területet a családi gazdaságok általános mezőgazdasági övezetébe került átsorolásra.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A módosítás nem indokolja a helyi építési szabályzat kiegészítését.			

### A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)

A terület Mág övezetbe történő átsorolása javasolt, mivel ténylegesen nincs erdő, erőpótlásról gondoskodni nem kell.

Érintett telek közműcsatlakozásokkal nem rendelkezik, a közműellátása mindegyik esetben egyedi rendszerekkel biztosítandó, a hőtermelés és a villamosenergia termelés esetében megújuló energiaforrásokból.

A telek ÉK – i és DK – i oldalával határos a Czollner III. csatornával, melynek parti sávja érinti az ingatlan területét. A területen tervezett tevékenység folytatása során különös figyelmet kell fordítani a vizek és a talaj védelmére.

A terület a repülőtér C jelű zajgátló védőövezetébe esik, mely a Mát átsorolást nem akadályozza.

### Tervezett szabályozás:

**Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása** (amennyiben érintett):

*Új beépítésre szánt övezet nem került kijelölésre.*

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

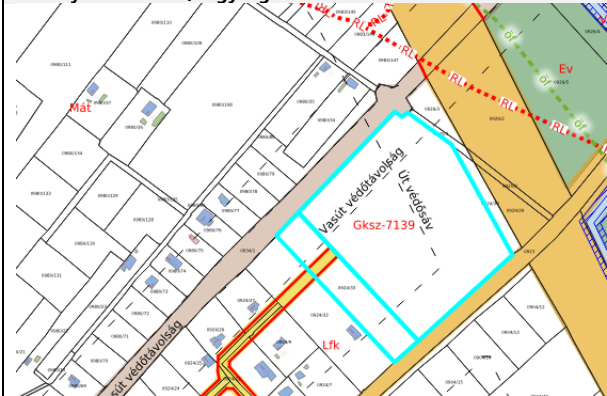
## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 21-2023

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2023.01.27.	<b>ügyiratszám</b> 3540/2023
<b>érintett városrész</b> Kecskemét-Ballószög	<b>érintett szelvények</b> 54	<b>érintett telkek</b> 0924/33, 0924/34	
<b>hatályos szabályozás</b> Lfk jelű falusias lakókeres lakóterület, mely útszabályozással érintett, valamint Gksz terület.		<b>javasolt módosítás</b> A 0924/33 hrsz-ú Lfk besorolású ingatlan Gksz-7139 övezeti besorolásba történő módosítása a szomszédos 0924/34 hrsz-ú ingatlannal azonos övezetre, valamint a telket érintő útszabályozás megszüntetése.	
<b>rendezés célja</b> A 0924/33 és a 0924/34 hrsz tulajdonosa azonos, a két ingatlan egységes hasznosítása a cél telekegyesítés révén.		<b>rendezés várható hatása</b> Gazdasági területek növekedése.	
<b>lényeges körülmény</b> A telkek területe 6001 és 28332 m <sup>2</sup> , művelési ág szerint szántó, a szabályozásban előírányzott területfelhasználás nem történt meg. A területet út és vasút védőtávolsága érinti. Jelenleg a lakóterületen keresztül ad a szabályozás közlekedési kapcsolatot a gazdasági területnek.			

### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Települési térség.	<b>TKR-rel való összhang</b> Nincs összhangban, A fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b>	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem releváns.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nem releváns.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 1,44. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 0,24. A területfelhasználási váltás biológiai aktivitásérték csökkenést eredményezne.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Módosítás esetén: biológiai aktivitásérték pótlás, út- és közműépítés, ültetési kötelezettség.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> Az autópálya közelsége miatt a lakóterületi funkció módosítása, területi csökkentése indokolt lehet, úgy, hogy a gazdasági területen biztosítva a lakóterület védelmét biztosító előírást is (ültetés). Ugyanakkor a gazdasági terület s annak területi növekedése feltételezi a közlekedési feltárás felülvizsgálatát, a lakóterületi érintettség megszüntetésével.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A Közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> teljes eljárás, az új TRT készítésébe beillesztve
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> -	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítész feljegyzés</b>	

### TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	igen	igen	nem
<b>Fejlesztési Tervbe beépítendő (szöveges indoklás):</b> A csekély mértékű módosítás támogatható, összhangban van az országos jogszabályi előírásokkal, városi érdeket nem sért. A terület Gksz övezetbe való átsorolása a kértnek megfelelően támogatott.			
<b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b>			
<b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b> A módosítás nem igényli a HÉSZ kiegészítését, módosítását.			

### **A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)**

A Gksz terület jelölése mellett a tervezett útszabályozás is törlésre kerül.

A Gksz-el határos lakóterületek védelme érdekében a bővülő Gksz terület DNy – i szélére tolódik az ültetési kötelezettség. Környezetvédelmi szempontból kedvező, hogy a lakóterületek kissé távolabb kerülnek az autópályától.

### **Tervezett szabályozás:**

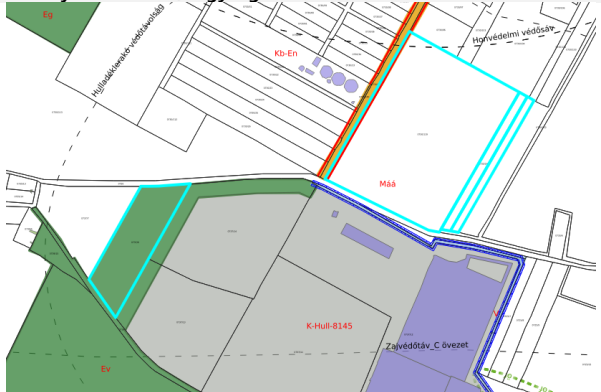
### **Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása (amennyiben érintett):**

*A tömbfeltáró út érintett ingatlanon történő törlése új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti. Jelen esetben ezt technikai jellegű beavatkozásnak tekintjük, mivel szabályozási vonal korrekcióról van szó. Emiatt Az Étv. 8. § (2a) bekezdése értelmében a szabályozási vonal változása miatt keletkező új beépítésre szánt terület esetében nem az országos főépítésznek nem kell véleményeznie az új beépítésre szánt terület kijelölését.*

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> jogi személy		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2023.03.02.	<b>ügyiratszám</b> 6240/2023.
<b>érintett városrész</b> Kisfái	<b>érintett szelvények</b> 41, 42	<b>érintett telkek</b> 0730/119, 0730/148, 0730/149, 0737/8	
<b>hatályos szabályozás</b> Máá, Ev		<b>javasolt módosítás</b> Az fejlesztésre kijelölt telkek K-Hull övezetbe történő átsorolása	
<b>rendezés célja</b> A regionális hulladéklerakó telephelyének bővítését (biogáz üzem, zöldhulladék-frakció, tehergépkocsi parkoló, haszonanyagtároló) lehetővé tevő szabályozás		<b>rendezés várható hatása</b> A hulladéklerakó bővülő hulladék-kezelési funkcióval és nagyobb kapacitással működik.	
<b>lényeges körülmény</b> A bővítésre kijelölt terület nagysága: 133 497 m <sup>2</sup> . A 0730/119 hrsz-ú út szabályozással érintett, honvédelmi létesítmény védőtávolsága érinti, C jelű zajgátló védőövezetbe esik. A 0737/8 hrsz-ú telek a hulladéklerakó korábbi fejlesztéséhez szükséges biológiai aktivásérték pótlás helyszínéül kijelölt erdőterület, ami azóta még nem valósult meg, a 0737/13 hrsz-ú ingatlanokon a fejlesztés folyamatban (Kecskeméti válogatómű és biológiai kezelő telep engedélyezési eljárásai). A hulladéklerakó 500 m-es védőtávolságának növekedése 11 db újabb tanyát fedne le. A 0737/8 hrsz-ú telek Sz4-Sz6 minőségi osztályú szántó, a 0730/119 hrsz-ú telek Sz4-Sz6 szántó és Gy2-Gy4 gyümölcsös művelési ágú, illetve kisebb részben legelő és kivett.			

### szabályozási terv és/vagy légifotó







### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Új beépítésre szánt terület bővítésével jár, országos főépítési hozzájárulás szükséges.</p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> A hulladéklerakó létesítménnyel, mint meglévő adottsággal számol a Településfejlesztési Terv, változtatást nem irányoz elő. A módosítási javaslattal érintett telkek esetében sem jelöl meg olyan konkrét célt, amivel ne lenne összhangban a módosítás. Általánosságban a termőföld védelmét kiemelt fontosságúnak nevezi a dokumentum.</p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Mezőgazdasági térség.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b> Településképi szempontból nem meghatározó terület.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> A hulladéklerakó bővítése csak a meglévő telephely környezetében valósítható meg. Keleti és dél-keleti irányban ökológia folyosó határolja a területet, abban az irányban nem lehetséges bővítés, déli irányban nagy kiterjedésű véderdő övezetnek jelölt, de még nem fásított területek vannak.</p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b> A tervezett fejlesztések célja zöldberuházás, mely megújuló energiaforrás felhasználásával állít elő energiát, ezáltal csökkentve a városi és regionális energiaszükséglet szén-dioxid kibocsátás egyenlegét.</p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b></p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> A módosítási javaslattal érintett terület jelenlegi BIA értéke meglehetősen nagy, 25,75. A hulladéklerakó BIA értéke kifejezetten alacsony, 0,1/ha, tehát módosítás után a terület BIA értéke: 1,33!! Az elvesző érték pótlására mezőgazdasági terület erdőövezetbe sorolását alapul véve 6,6 ha véderdő kijelölése szükséges.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b> A szabályozási terv készítés, BIA pótlás, közlekedési infrastruktúra, területszerzés miatt szükséges.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.</p>
<p><b>településrendezési összegzés</b> A meglévő városi és egyben térségi szerepkörű hulladéklerakó bővítését biztosító TRT módosítást</p>	

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## 26-2023

korábban már támogatta az önkormányzat, mely fejlesztések előkészítése zajlik, előzetes környezeti vizsgálati eljárás engedélyezési eljárásban. A jelenlegi kérelemben leírtak szerint a hulladéklerakó létesítményeihez szorosan kapcsolódó további infrastrukturális beruházásokat tervez, melyhez a területbővítéssel lehet a helyhez kötöttséget is figyelembe véve a jövőre előre tervezni. A speciális funkció és annak bővítéséhez a módosítási kezdeményezés, a kérelmező általi feladatok vállalása mellett (szabályozási javaslat kidolgozása, BIA pótlás, közlekedési infrastruktúra kialakítása, stb.) javasolt a vizsgálat.

### DÖNTÉS

<b>határozat</b>	<b>módosítási eljárás</b>
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	teljes eljárás, az új TRT készítésébe illesztve
<b>kiemelt/nem kiemelt</b>	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b>
-	megfelel az Étv. követelményeinek
<b>főépítési feljegyzés</b>	

## TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

ÉRINTETT DOKUMENTUMOK	Fejlesztési terv	Szabályozási terv	HÉSZ
	igen	igen	nem
<p><b>Fejlesztési Tervbe beépítendő</b> (szöveges indoklás):</p> <p>A területre készített telepítési tanulmányterv alapján az alábbi területhasználati változtatások átvezetése javasolt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• K-Hull jelű hulladék lerakó kijelölése mezőgazdasági területből</li> <li>• a K-Hull területhez kapcsolódó védőövezet kijelölése</li> <li>• Ev területek kijelölése mezőgazdasági területből.</li> </ul>			
<p><b>Fejlesztési Terv tervlapjának kiegészítése:</b></p>			
<p><b>A helyi építési szabályzat kiegészítése:</b></p> <p>A módosítás nem igényli a HÉSZ kiegészítését, módosítását.</p>			

### A szabályozási terv változása (szöveges indoklás)

Az újonnan kijelölésre kerülő K-Hull jelű övezetet érintő szabályozási elemek:

- A 0730/119, 0173/148-149 hrsz-ú ingatlanok esetében 20,0 m-es beültetési kötelezettség rögzítése
- a 0737/7 hrsz-ú ingatlan Ev övezetbe történő átsorolása és a 0737/8 hrsz-ú ingatlanon a 30,0 m-es Ev sáv megtartása.
- K-Hull építési övezethez kapcsolódó, megközelítést biztosító út szabályozási vonalának meghatározása (16,0 m szélességben)
- K-Hull építési övezethez kapcsolódó védőtávolság meghatározása/módosítása (500 m-es távolság)
- Ev telepítéshez kapcsolódó övezeti átsorolások
- HÉSZ szöveges módosítás: K-Hull építési övezetben elhelyezhetővé váljon a megújuló energia/napelem:

### Tervezett szabályozás:

#### **Beépítésre kijelölt terület kialakításának indoklása** (amennyiben érintett):

*A hulladéklerakó bővítése új beépítésre szánt terület kijelölésével jár. A város egyetlen hulladéklerakójának területe már a jelenlegi funkciónak is szűkösen biztosít területet, így a tervezett fejlesztések csak területnöveléssel érhetők el.*



### 3. RÉSZBEN ELFOGADOTT MÓDOSÍTÁSI TÉTELEK

A belső szakmai egyeztetések során, egyes esetekben a módosítási kérelmek csak részben voltak támogathatók, bizonyos feltételek teljesülése mellett. Az egyes módosítási tételekhez tartozó részletes szakmai álláspontok a mellékelt adatlapokon kerültek kidolgozásra, ugyanakkor a lényegi megállapítások külön is összefoglalásra kerültek az alábbi táblázatban:

Módosítás sorszáma	Módosítás tárgya	Érintettség			Indoklás
		TFT	TRT	HÉSZ	
7-2022	A GKSZ területen fekvő telkek beépítéséhez ne legyen szükséges a szabályozási terv szerinti 16,0 méterre történő útszélesítés.	-	+	-	<p>A módosítással érintett terület a 8. sz. fejlesztési terület része, ahol a csak a területet feltáró gyűjtőutak kerülnek kiszabályozásra, a kiszolgáló utak pedig az Önkormányzattal kötendő Településrendezési Szerződést megalapozó fejlesztési dokumentációkban kerülnek meghatározásra.</p> <p>A 8. sz. fejlesztési területre vonatkozó adatlap alapján a területen fejleszteni (telket alakítani, építési területet létrehozni, építési engedély szerezni, illetve építeni) csak a fejlesztéssel érintett tömbre készített fejlesztési terv alapján megkötött Településrendezési Szerződésben foglaltak szerint lehet.</p>
10-2022	A 18465/8 hrsz-ú telek (Lfk övezet) és a 18465/9 és 18465/10 hrsz-ú telek (Vt övezet) összevonása érdekében azonos övezetbe történő átsorolás szükséges.	+	+	-	<p>A módosítással érintett terület a 21. sz. fejlesztési terület része. Az új TRT-ben a jelenlegitől eltérő területfelhasználás került meghatározásra a területre vonatkozóan, valamint a kiszabályozásra kerültek a területet feltáró gyűjtőutak is.</p> <p>A 21. sz. fejlesztési területre vonatkozó adatlap alapján a térség hosszútávú fejlesztési terület. Telkeket újra osztani csak teljes tömbre készített fejlesztési terv, illetve a terv alapján megkötött Településrendezési Szerződésben foglaltak szerint lehet.</p>
14-2022	Beépítettség növelésére (telephely-bővítés) beépítésre szánt terület kijelölése. Mát jelű általános tanyás mezőgazdasági terület K-Mű jelű mezőgazdasági üzemi övezetbe (különleges beépítésre szánt területbe) történő átsorolása.	+	+	-	<p>A módosítással érintett terület esetében az új TRT-ben a jelenlegitől eltérő területfelhasználás került meghatározásra. Az ingatlanra a mezőgazdasági szolgáltató övezet előírásai fognak vonatkozni.</p> <p>Az övezetben mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó üzemi, illetve kereskedelmi, szolgáltató területek alakíthatók ki.</p>
28-2022	Gksz övezeti besorolás Lakó övezetbe történő átsorolása. Ezt követően a 7596 hrsz-ú teleken meglévő épület tetőterének beépítése, többi érintett telken új lakóházakkal történő beépítés.	+	+	-	<p>A módosítással érintett terület a 6. sz. fejlesztési terület része. Az új TRT-ben a jelenlegitől eltérő területfelhasználás került meghatározásra a területre vonatkozóan, valamint a kiszabályozásra kerültek a területet feltáró gyűjtőutak is. Az érintett ingatlanok a Lke övezetbe kerültek besorolásra.</p> <p>A 6. sz. fejlesztési területre vonatkozó adatlap alapján telket alakítani, építési területet létrehozni, építési engedély szerezni, illetve építeni a teljes beavatkozási területre készített fejlesztési terv, illetve a megkötött Településrendezési Szerződésben foglaltak szerint lehet.</p>



Módosít ás sorszám a	Módosítás tárgya	Érintettség			Indoklás
		TF T	TR T	HÉS Z	
30-2022	A 18310/4 hrsz-ú telek egyik része Lfk jelű falusias lakókerter lakóterületi övezetben, másik része Vt-7132 jelű településközponti vegyes övezetben fekszik. Az egy telket érintő eltérő övezeti besorolások helyett egységes övezet kialakítása családi ház építése céljából.	+	+	-	<p>A módosítással érintett terület a 21. sz. fejlesztési terület része. Az új TRT-ben a jelenlegitől eltérő területfelhasználás került meghatározásra a területre vonatkozóan, valamint a kiszabályozásra kerültek a területet feltáró gyűjtőutak is</p> <p>A 21. sz. fejlesztési területre vonatkozó adatlap alapján a térség hosszútávú fejlesztési terület. Telkeket újra osztani csak teljes töbre készített fejlesztési terv, illetve a terv alapján megkötött Településrendezési Szerződésben foglaltak szerint lehet.</p>
44-2022	Érintett terület vonatkozásában a legkisebb beépíthető telekméret csökkentése (az Lfk építési övezetre előírt min. 1500 m <sup>2</sup> telekterület módosítása), a telek beépíthetőségének biztosítása érdekében.	-	-	+	<p>Az új TRT a területet tartalék szabályozási területbe sorolja, amelyre az alábbi főbb előírások vonatkoznak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>terület beépíthetőségének feltétele egy -egy utcával határolt tömb egységes tovább tervezése (telekalakítása és építési szabályok meghatározása, az illeszkedési elv figyelembe- vételével).</li> <li>beépíthetőség további keretfeltétele az adott ingatlan 12,0 méter széles útról való megközelíthetősége, mivel a közszolgáltatások (közműfejlesztés, szemétszállítás) biztosítása csak 12,0 méterben kialakított utak esetében biztosítható.</li> </ul>
45-2022	Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből Gip jelű ipari gazdasági területbe való átsorolás. Hulladékgyártó dási tevékenység működésének engedélyezése érdekében.	+	+	+	<p>A módosítással érintett terület a 16. sz. fejlesztési terület része. Az új TRT-ben a jelenlegitől eltérő területfelhasználás került meghatározásra a területre vonatkozóan, valamint a kiszabályozásra kerültek a területet feltáró gyűjtőutak is. Az érintett ingatlan a Vt településközpont vegyes terület övezetbe került besorolásra.</p> <p>A 6. sz. vonatkozó adatlap alapján telket alakítani, építési területet létrehozni, építési engedély szerezni, illetve építeni a teljes beavatkozási területre készített fejlesztési terv, illetve a megkötött Településrendezési Szerződésben foglaltak szerint lehet.</p> <p>Mind a jelenleg hatályos, mind a tervezett övezetben a meglévő funkció nem megengedett. A funkcióváltásra vonatkozóan a HÉS-ben átmeneti rendelkezések kerültek rögzítésre.</p>
49-2022	Telephely bővítése miatt Eg övezeti besorolás Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe történő átsorolása.	+	+		<p>Az erdőterület megszüntetése tájvédelemi, ökológiai és klímavédelmi szempontokból sem javasolt. Ezenkívül hatóságilag szigorúan szabályozott.</p> <p>Az övezetváltás új beépítésre szánt területek kijelölését jelentené, amelynek szükségességét külön kell indokolni. Jelen esetben ugyanakkor nincs megfelelő indokrendszer mellyel alá lehet támasztani az új beépítésre szánt terület kialakításának szükségszerűségét, tekintettel arra, hogy az ingatlanok környezetében még van nem hasznosított Gksz övezetbe tartozó terület.</p> <p>További gondot jelent, hogy a vonatkozó országos előírások alapján a Gksz területen nem lehetséges gazdasági (termelő/gyártási) tevékenység folytatása, emiatt az övezetet az új TrT a Gá általános gazdasági övezetbe sorolta át, amelyre a jelenleginél sokkal kedvezőbb építési előírások vonatkoznak, így a tervezett fejlesztések a jelenlegi területen is megvalósíthatók az erdőterület bevonása nélkül.</p>

Módosítás sorszáma	Módosítás tárgya	Érintettség			Indoklás
		TFT	TRT	HÉSZ	
53-2022	Mát övezeti besorolás K-Mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi övezetbe történő átsorolása. Mezőgazdasági rendeltetésű létesítmény (csarnok) elhelyezése céljából	+	+	-	<p>Az övezetváltás új beépítésre szánt területek kijelölését jelentené, amelynek szükségességét külön kell indokolni. Jelen esetben ugyanakkor nincs megfelelő indokrendszer amellyel alá lehet támasztani az új beépítésre szánt terület kialakításának szükségességét,</p> <p>Az új TrT az érintett mezőgazdasági szolgáltató övezebe sorolja. Az övezetben mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó üzemi, illetve kereskedelmi, szolgáltató területek alakíthatók ki.</p>
82-2022	Településrészeket összekötő tervezett út szabályozásának felülvizsgálata.	+	+	-	<p>Az út szükségességének vizsgálata a TRT vizsgálatánál mélyebb, konkrét forgalmi adatokon alapuló elemzést igényel. Mérvadó javaslatot az előkészítés előtt álló Közlekedésfejlesztési Konceptió keretében lehet majd meghozni, melynek megállapításait - annak jóváhagyását követően - be lehet majd építeni a TrT-be.</p>
95-2022	Tervezett út szabályozási szélességének módosítása, ivóvíz hálózat-fejlesztése céljából.	+	+	-	<p>A módosítással érintett terület a 21. sz. fejlesztési terület része. Az új TRT-ben a jelenlegitől eltérő területfelhasználás került meghatározásra a területre vonatkozóan, valamint a kiszabályozásra kerültek a területet feltáró gyűjtőutak is.</p> <p>A 21. sz. fejlesztési területre vonatkozó adatlap alapján a térség hosszútávú fejlesztési terület. Telkeket újra osztani csak teljes töbre készített fejlesztési terv, illetve a terv alapján megkötött Településrendezési Szerződésben foglaltak szerint lehet.</p>
8-2023	A helyi természetvédelmi terület lehatárolásának pontosítása	-	+	-	<p>Az országos adatszolgáltatás keretében kapott adatok beépítésre kerültek, azonban a helyi védettségre vonatkozó lehatárolások 2023 decemberében kerülnek jóváhagyásra, így beépítésük csak ezt követően lehetséges.</p>
15-2023	A Gksz-0169 övezeti besorolás Gip-0149 övezeti besorolásba történő módosítása, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40 %-ról 60 %-ra emelése.	+	+	+	<p>A módosítással érintett terület a 17. sz. fejlesztési terület része. Az új TRT-ben a jelenlegitől eltérő területfelhasználás került meghatározásra a területre vonatkozóan, valamint a kiszabályozásra kerültek a területet feltáró gyűjtőutak is. Az érintett ingatlanok a Vt övezetbe kerültek besorolásra.</p> <p>A 17. sz. fejlesztési területre vonatkozó adatlap alapján a térség középtávú funkcióváltó fejlesztési terület. A funkcióváltás átmeneti időszakára a HÉSZ külön rendelkezéseket határozott meg.</p> <p>Telkeket alakítani, újra osztani csak teljes töbre készített fejlesztési terv, illetve a terv alapján megkötött Településrendezési Szerződésben foglaltak szerint lehet.</p>



### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdményezés dátuma</b> 2020.07.20.	<b>ügyiratszám</b> 15892/2020.
<b>érintett városrész</b> Szolnokihegy	<b>érintett szelvények</b> 41	<b>érintett telkek</b> 0625/25, 14, 19, 21, 22, 23, 28, 29	
<b>hatályos szabályozás</b> Gksz jelű gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület, útszabályozás által érintett.		<b>javasolt módosítás</b> Szabályozási vonal törlése.	
<b>rendezés célja</b> A telkek beépítéséhez ne legyen szükséges útszélesítés.		<b>rendezés várható hatása</b> Nem szélesedik ki az utca a tervezett 16 m-re.	

#### **lényeges körülmény**

Az érintett telkek 2004-ben, 2008-ban, 2010-ben és 2016-ban kerültek jelenlegi tulajdonosaikhoz. Nem minden tulajdonost fed le a kezdeményezők köre.

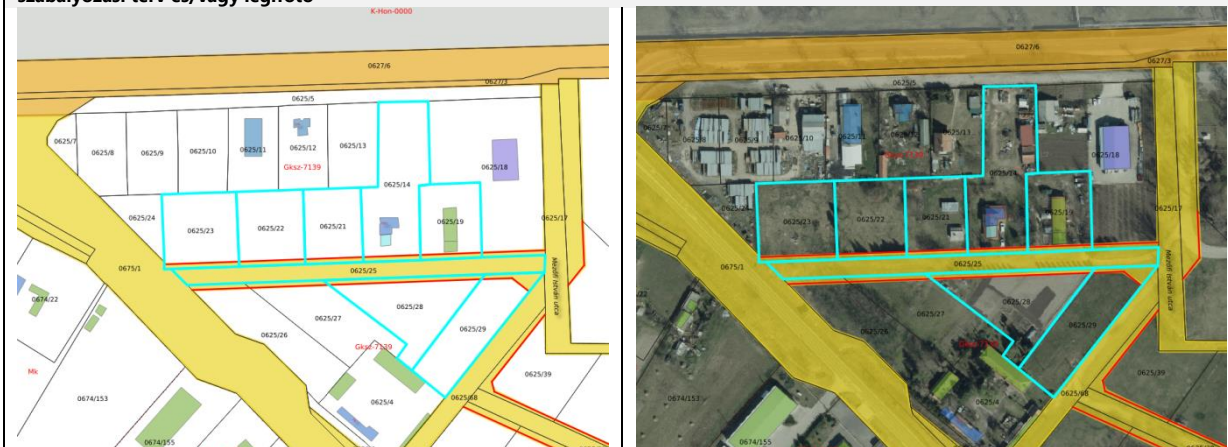
Előzmény: a terület 2018-ban került átszólásra Mk jelű mezőgazdasági kertes övezetből Gksz-be, az átszólás az akkori használat és a beépítésre szánt területek közé foltszerűen beékelődő elhelyezkedés miatt indokolt volt. A Gksz terület használatához a szükséges feltáró utak is ki lettek szabályozva.

A terület a reptér közelsége miatt a honvédelmi védősávon belül helyezkedik el.

A 0625/14 és 0625/19 helyrajzi számú telkek megközelítését biztosító földút jelenlegi szélessége 9 m.

A jelenlegi építési övezet vonatkozásában a telkek beépíthetőségének feltétele azok megközelíthetőségének és kiszolgálhatóságának biztosítása gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül. Közút elhelyezése céljára lakó kiszolgáló út esetén 12 m szélességű területet kell biztosítani, gazdasági területet kiszolgáló út esetén a minimális szélesség 16 m.

#### **szabályozási terv és/vagy légifotó**





### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nincs összhangban, a javasolt keresztmetszeti szélesség eltér az OTÉK-ban előírt útszélességtől.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Nincs összhangban, a kialakuló és fejlesztendő új gazdasági területek kiszolgálását megfelelően kell biztosítani.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Települési térség.	<b>TKR-rel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Indokolt lenne a kiszabályozott útszélesség biztosítása gazdasági területekhez.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem releváns.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nem releváns.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Nem releváns.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Nem szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> Vizsgálható azzal, hogy általánosságban az Étv. 2021. évi módosításának 60.§ (15) bekezdése alapján szükségessé váló felülvizsgálatban a szabályozási vonalakat, azok időbeli fenntarthatóságát a város teljes területén kell újraszabályozni.	

### DÖNTÉS

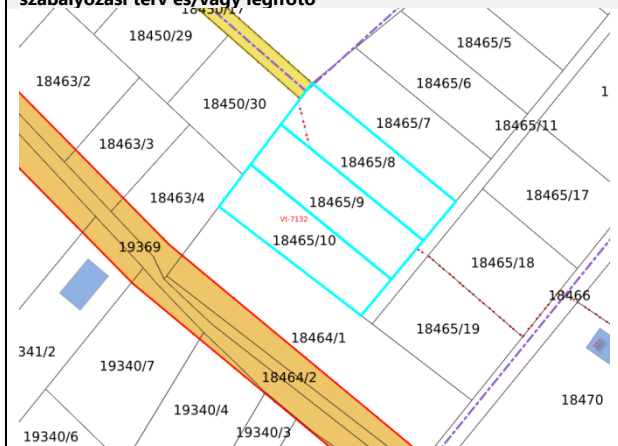
<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> 2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> -	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a <ul style="list-style-type: none"> <li>- településhálózati összefüggések</li> <li>- térségi és települési kapcsolatok</li> <li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li> <li>- a település demográfiai helyzete</li> <li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li> <li>- a település gazdasága</li> <li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li> <li>- a település gazdasága</li> </ul> fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	A szabályozás törlése nem indokolt, a 9 m széles út nem képes teherforgalmat megfelelően lebonyolítani, a telekbejárók fordulási sugara csak telekbe besüllyesztett kapukkal lehetséges. A kétirányú forgalom lebonyolításához szükséges a 16 m útszélesség. A fejlesztésekhez javasolt településrendezési szerződéssel a teljes 16 m széles út kialakítása. Amennyiben 7 éven belül az útszabályozás nem valósul meg, a szabályozási vonalakat törölni kell.
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	Nem releváns
Közlekedési szempontok  <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>  <u>Közúti közlekedés:</u>    <u>Közösségi közlekedés:</u>  <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>  <u>Parkolás:</u>	A gazdasági terület esetében szükséges 16 m szélességű kiszolgáló út biztosítása az utügyi szabvány szerinti burkolatszélesség, fordulási sugarak, biztonsági előírások, valamint a terület közmű-infrastrukturális fejlesztéséhez szükséges területbiztosítás miatt. Ezen okok ismeretében nem javasoljuk a jelenleg kiszabályozott szabályozási vonal törlését, vagy a szabályozási szélesség csökkentését.
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	A 9 m-s út területen jelenleg csak KIF elektromos légvezeték húzódik. Az úttal feltárt és ellátandó Gksz területek szükséges közművesítettségi mértéke a 9 m széles úton – az előírt fasort is figyelembe véve – nem teljesíthető.
Természet- és tájvédelmi szempontok	Előírt még a kisebb szabályozási szélességű utaknál is a legalább egyoldali fasor kialakítása, amely 9m széles út esetében nem teljesíthető.
Környezetvédelmi szempontok	A 9 m széles útterület nehéz tehergépjármű forgalmat nem tud lebonyolítani, a több kisebb tehergépjármű célforgalom pedig jelentősebb környezetterheléssel jár.

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2020.08.18.	<b>ügyiratszám</b> 17548/2020.
<b>érintett városrész</b> Felsőszéktó	<b>érintett szelvények</b> 38-41, 38	<b>érintett telkek</b> 18465/8, 9, 10	
<b>hatályos szabályozás</b> A 18465/8 hrsz-ú telek Lfk jelű falusias lakókeres lakóterületi övezetbe, a 18465/9 és 18465/10 hrsz-ú telkek Vt-7132 jelű településközponti vegyes övezetbe tartoznak, útszabályozás egyik telket sem érinti.		<b>javasolt módosítás</b> 18465/8 hrsz-ú telek Vt-7132 jelű településközponti vegyes területbe sorolása.	
<b>rendezés célja</b> Telekösszevonás érdekében azonos övezetbe sorolás, beépítés céljából.		<b>rendezés várható hatása</b> Nem várható jelentős hatás.	
<b>lényeges körülmény</b> A telkek területe egyenként 859; 832 és 848 m <sup>2</sup> . A kiszolgáló út szélessége 6 m. A társtulajdonos részéről is felmerült módosítási igény a HÉSZ 7. § 5. bekezdésére vonatkozóan („A közterület-szabályozás végrehajtását célzó telekalakítás kivételével a kialakítható telek homlokvonala nem lehet kisebb, mint az előírt legkisebb telekszélesség 3/4-e.”), ne tegye lehetetlenné a telek későbbi beépítését.			

### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang Nem ellentétes.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Ha a cél lakóépület elhelyezése, akkor nincs összhangban, a város számos pontján állnak jelentős építési tartalékok lakóterületi bővítésre.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Nem ellentétes.	<b>TKR-rel való összhang</b> <i>A fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák</i> lehatárolásának módosítását vonná maga után.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> A telkeket kiszolgáló utak több szakaszon 2-3 m közötti szélességűek, lakóépület elhelyezését szolgáló telkek kialakítására nem alkalmas a kiszabályozott utak megvalósulásáig.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Az új beépítések jelentős mobilizációs igényt gerjesztenek, amely további CO <sub>2</sub> -kibocsátást von maga után. A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének növekedését/sűrűsödését koordinálni kell.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nem ellentétes.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 0,29. A javasolt területfelhasználással számított biológiai aktivitásérték: 0,13. A biológiai aktivitásérték csökkenés 0,0267 ha mezőgazdasági terület erdőövezetbe sorolásával pótolható.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> A tervezett beruházás függvényében szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> Vizsgálható, elsősorban akkor támogatható, ha az építés célja településközponti funkció létesítése.	

### DÖNTÉS

határozat	módosítási eljárás
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
kiemelt/nem kiemelt	beépítésre szánt terület kijelölése esetén
-	-
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a <ul style="list-style-type: none"><li>- településhálózati összefüggések</li><li>- térségi és települési kapcsolatok</li><li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li><li>- a település demográfiai helyzete</li><li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li><li>- a település gazdasága</li><li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li><li>- a település gazdasága</li></ul> fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<p>A Vt övezeti átsorolás nem indokolt, a kérelmező semmilyen szándékot nem jelzett az építésre vonatkozóan. Az egész felsőszéktői Lfk lakóövezet több okból is problémás. Az 1980-as években kezdett beépülni, mint „tartósan fennmaradó tanyás térség”. Később az új TRT véleményezése során (2004-ben) a véleményező- elsősorban a Dél-Alföldi Területi Főépítész- nem járult hozzá a korábban megszerzett, az OTÉK-ban meghatározottaknál lényegesen kedvezőbb építési előírások átörökítéséhez, ezért a terület egésze sajnálatos módon beépítésre szánt lakóterületbe került besorolásra 20 % mértékű telekbeépítettséggel. Szakmai szempontok és irányelvek alapján került kijelölésre közpark és Vt vegyes terület, ahol az infrastrukturális fejlesztések (kereskedelmi létesítmények, gyermekintézmények, egyéb szolgáltató létesítmények) megvalósulhattak volna. A lakosság ellenállt mindenféle útszabályozásnak. A megtervezett kiszabályozott közterületeket nem alakították ki, amelyek előbb be nem építhető telekrésszé, javasolt kiszolgáló úttá „puhultak”, majd csak ezek tengelyét jelölte a terv, de ezzel kapcsolatban is folyamatosak voltak a módosítási kérelmek.</p> <p>Javasolható viszont a „szabályozási tartalék” besorolás, ami a távlati fejlesztéseket biztosítaná, de az elépülést meg tudná akadályozni. A megszerzett építési jogokat továbbra is biztosítani kellene, de a szabályozási tartalék akkor válna szabályozási tervvé, ha az érintettek legalább a megfelelő szélességű közterületeket kialakítanák. A közterület kialakításának alapvető akadálya a szabályozási tervtől eltérő módon végrehajtott közművesítés.</p>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltága, alátámaszthatósága	Nem releváns
Közlekedési szempontok	
Hálózatok és hálózati kapcsolatok:	Nem releváns
Közúti közlekedés:	Nem releváns
Közösségi közlekedés:	Nem releváns
Kerékpáros és gyalogos közlekedés:	Nem releváns
Parkolás:	Nem releváns
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<p>A 18465/8 hrsz.-ú ingatlan feltárását biztosító 6 m széles közterületen vízvezeték, gázvezeték és KIF földkábel húzódik. Mivel Felsőszéktó területén szennyvízcsatorna hálózat nem található, a 6 m-s útra pedig csapadékvíz nem vezethető ki, így a csapadékvizek telken belüli szikkasztása mellett a szennyvizek elhelyezését is egyedi közműpótlóval telken belül kell biztosítani, melyet a nagyobb megengedett beépítés és a kis zöldfelületi arány nem tesz lehetővé. Továbbá a feltáró úton húzódó kis kapacitású közműhálózatok további igény növekedést várhatóan már nem, vagy csak korlátozottan tudnak kielégíteni.</p> <p>Elektronikus hírközlés szempontjából nem releváns.</p>
Természet- és tájvédelem szempontok	Az Lfk terület Vt övezetbe való áthelyezésével a zöldfelület csökkenésével járna, tájvédelmi szempontból kedvezőtlen hatású.
Környezetvédelmi szempontok	A nagyobb megengedett beépíthetőség a várhatóan nagyobb gépjármű közlekedési igény miatt jelentősebb környezetterheléssel jár, mely az Lfk környezetben húzódó keskeny közlekedési utak mellett környezetvédelmi konfliktust okozhat.

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2020.08.25.	<b>ügyiratszám</b> 18028/2020.
<b>érintett városrész</b> Katonatelep	<b>érintett szelvények</b> 26	<b>érintett telkek</b> 0438/93	
<b>hatályos szabályozás</b> Mát jelű mezőgazdasági általános tanyás övezet, útszabályozás nem érinti.		<b>javasolt módosítás</b> Mát jelű általános tanyás mezőgazdasági terület K-Mű jelű mezőgazdasági üzemi övezetbe (különleges beépítésre szánt területbe) történő átsorolása.	
<b>rendezés célja</b> Beépítettség növelésére (telephely-bővítés) beépítésre szánt terület kijelölése.		<b>rendezés várható hatása</b> Beépítési intenzitás növekedése.	
<b>lényeges körülmény</b> A telek területe 22618 m <sup>2</sup> . Az ingatlan egy része telephely művelési ágban van, többi része kert, illetve fásított.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			
			



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nincs összhangban: - Étv. 7. § (3) e) szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület</p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Nincs összhangban: TfK 4.4. fejezet: „általános fejlesztési elvként rögzíthető, hogy az extenzív növekedés helyett az intenzív, belső tartalékokra alapozó („kompakt”) fejlesztéseket kell előnyben részesíteni”. A város számos pontján rendelkezésre állnak jelentős tartalékok lakóterületi bővítésre.</p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b> BKMTTrT. szerint mezőgazdasági térség, egyéb övezeti korlát nincs.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b> A <i>fászszerű növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák</i> lehatárolásának módosítását vonná maga után.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Közútépítési igény.</p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b> Az új beépítések jelentős mobilizációs igényt gerjesztenek, amely további CO<sub>2</sub>-kibocsátást von maga után. A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének (és ezáltal a burkolt felületek) növekedését koordinálni kell: <i>„A.3 tematikus cél Klímavédelmi célú területhasználat</i> <i>A.3.3. Kompakt város kialakítása</i> <i>A kompakt városszerkezet kialakítása eredményeként, csökkenhetnek a közlekedési távolságok, a szolgáltatások és a munkahelyek közelebb kerülhetnek egymáshoz, a funkciók optimális telepítése csökkentheti az energia- és erőforrás igényeket.”</i></p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> A város nem élheti fel az élelmiszer-alapanyag előállítására alkalmas mezőgazdasági, az ökológiai célokat szolgáló természeti, vagy éppen a víz- és zöldfelületek kialakítására szolgáló területeit. A jelenlegi művelési forma zöldfelületi értéket indukál, mezőgazdasági területként a városi zöldinfrastruktúra-hálózat része.</p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 8,37. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 1,58. A területfelhasználási váltás jelentős biológiai aktivitásérték csökkenést eredményezne.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Módosítás esetén: biológiai aktivitásérték pótlás, út- és közműépítés.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p>
<p><b>településrendezési összegzés</b> A módosítási javaslat vizsgálata azzal javasolt, hogy a telek művelésből kivett részének övezeti besorolása változhat a javaslattevő esetleges vállalásainak tisztázásával.</p>	



### DÖNTÉS

határozat	módosítási eljárás
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
kiemelt/nem kiemelt	beépítésre szánt terület kijelölése esetén
-	Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését.
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a <ul style="list-style-type: none"><li>- településhálózati összefüggések</li><li>- térségi és települési kapcsolatok</li><li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li><li>- a település demográfiai helyzete</li><li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li><li>- a település gazdasága</li><li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li><li>- a település gazdasága</li></ul> fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<i>A beépítésre szánt területbe sorolás nem indokolt. Az OTÉK új tanya szabályozásával a telek akár 30 %-ig beépíthető már jelenleg is, amennyiben a tanya jelleg bejegyzett vagy megállapítható. Amennyiben a megépített épületek legalizálása a cél, az a jelenlegi OTÉK alapján is lehetséges a szabályozási terv figyelmen kívül hagyásával.</i>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklása, alátámaszthatósága	<i>Nem releváns</i>
Közlekedési szempontok	
Hálózatok és hálózati kapcsolatok:	<i>Nem releváns</i>
Közúti közlekedés:	<i>Nem releváns</i>
Közösségi közlekedés:	<i>Nem releváns</i>
Kerékpáros és gyalogos közlekedés:	<i>Nem releváns</i>
Parkolás:	<i>Nem releváns</i>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<i>A 0438/93 hrsz.-ú ingatlan vízellátása, gázellátása és elektromos energia ellátása biztosított, a csapadékvizek szikkasztása telken belül történik, a szennyvizek elhelyezése pedig egyedi közműpótlóval biztosított jelenleg és biztosítható / biztosítandó a későbbiekben is. A közművek kapacitás-tartaléka, valamint a telken belüli csapadékvíz szikkasztás és az egyedi szennyvízelhelyezés jelentős beépítés, ezzel együtt pedig jelentős igény növekedést nem tesz lehetővé. Elektronikus hírközlés szempontjából nem releváns.</i>
Természet- és tájvédelmi szempontok	<i>Mezőgazdasági térségben tájvédelmi szempontból nem javasolható a beépítési intenzitás növelése, a biológiailag aktív felület csökkenése.</i>
Környezetvédelmi szempontok	<i>Kedvezőtlen, hogy a telephely és a megközelítését biztosító út közelében zajvédelmi szempontból védendő lakóépületek találhatóak, mely környezetvédelmi konfliktust okozhat. Az ingatlan a repülőtér kijelölés előtt álló C jelű zajgátló védőövezet területére esik, mely érdemi korlátozást nem jelent a vizsgált funkciókra vonatkozóan.</i>

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdményezés dátuma</b> 2020.12.15.	<b>ügyiratszám</b> 24319/2020.
<b>érintett városrészt</b> Szent István város	<b>érintett szelvények</b> 40-23, 40-24, 40-41, 40-42, 40	<b>érintett telkek</b> 7597, 7596, 7591, 7589, 7590, 7594, 7592	
<b>hatályos szabályozás</b> Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet, útszabályozás a telkeket nem érinti.		<b>javasolt módosítás</b> Gksz övezeti besorolás Lakó övezetbe történő átsorolása.	
<b>rendezés célja</b> 7596 hrsz-ú teleken meglévő épület tetőterének beépítése, többi érintett telken az övezeti átminősítés után várhatóan új lakóházakkal történő beépítés.		<b>rendezés várható hatása</b> Megfelelő szélességű út hiányában a lakóterületi igények nem lennének kiszolgálhatók, gazdasági területek közé ékelődne a lakóterület.	

### **lényeges körülmény**

A kérelmező személyére irányuló meghatalmazás hiányos, a tulajdoni lapok szerint több tulajdonos nem írta alá.

A javasolt építési övezet vonatkozásában a telek beépítésének feltételei nem biztosítottak, nem felelnek meg az OTÉK-ban előírt követelményeknek (gépjármű megközelítés, közművesítség mértéke). A közvetlenül szomszédos telkek Gip-8149 jelű ipari gazdasági területek, valamint Ev jelű véderdő. A Palást utca másik oldala Lk és Lke jelű lakóövezet. A 7592 hrsz-ú telek Lke övezeti besorolásának megváltoztatása Gksz-re most van folyamatban. A tervezett útszabályozás a 7611/2 hrsz-ú telken található garázssor miatt nem vihető tovább, ezt a legutóbbi módosítás alkalmával vizsgáltuk. A tulajdonosok bevonásával újra lehet tárgyalni.

### **szabályozási terv és/vagy légifotó**



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b></p> <p>- Étv. 7. § (3) e) szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület</p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b></p> <p>A város számos pontján állnak jelentős építési tartalékok lakóterületi bővítésre.</p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b></p> <p>Települési térség.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b></p> <p>Nem releváns.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b></p> <p>Nincs megfelelő út a lakóterület kiszolgálásához.</p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b></p> <p>Nem releváns.</p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b></p> <p>Nem releváns.</p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b></p> <p>Pótlás nem szükséges.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b></p> <p>A javaslat kidolgozása mellett településrendezési szerződés előkészítése is szükséges lehet, a véleményezési eljárás megindításával együtt.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p> <p>Nem releváns.</p>
<p><b>településrendezési összegzés</b></p> <p>A módosítás önmagában kérdéses, az ipari gazdasági terület közvetlen szomszédságában, valamint a Vadaspark közelsége miatt (hang- és bűzhatások) lakóterület kialakítása részletes vizsgálatot igényel. A telektömb területhasználatának meghatározása azonban időszerű, vizsgálatra javasolt telekcsoport újraosztással a tömb rendezése a jelenlegi tulajdonosok bevonásával. Ebben az esetben új lakóterületet véderdővel szükséges elválasztani a gazdasági területektől. Az így kialakult lakó és gazdasági területek megközelítését két külön útvonalon kell biztosítani.</p>	

### DÖNTÉS

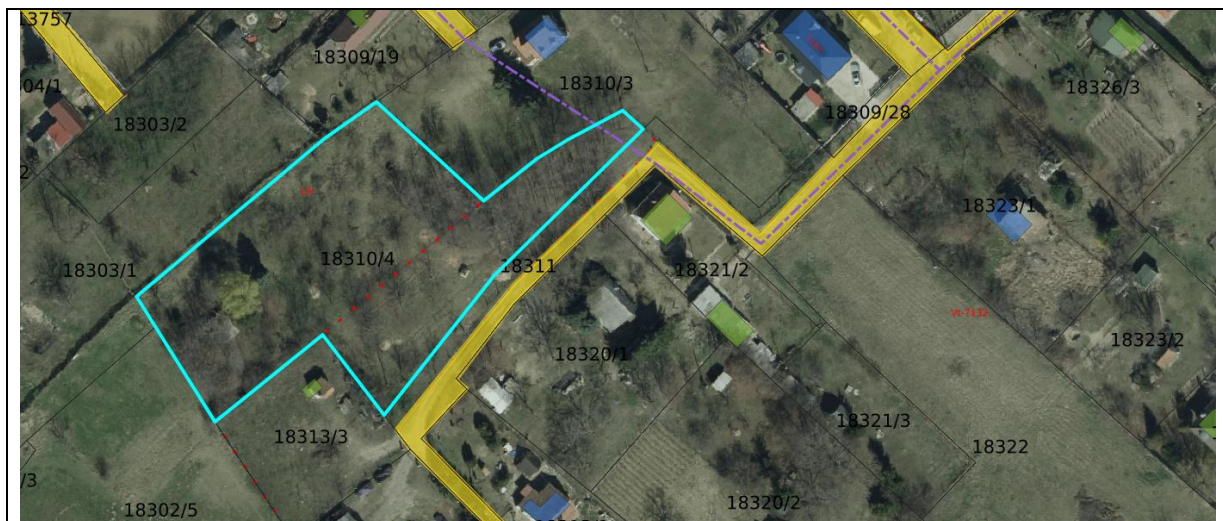
határozat	módosítási eljárás
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
kiemelt/nem kiemelt	beépítésre szánt terület kijelölése esetén
-	-
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a <ul style="list-style-type: none"><li>- településhálózati összefüggések</li><li>- térségi és települési kapcsolatok</li><li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li><li>- a település demográfiai helyzete</li><li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li><li>- a település gazdasága</li><li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li><li>- a település gazdasága</li></ul> fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<i>A módosítási kérelem nem megalapozott. Amíg a Palást utca zsákutca, nem érdemes módosítani. A legutóbbi módosításkor sem alakult ki egységes tulajdonosi akarat. Minden esetre az útszabályozás fenntartása, vagy a szabályozással érintett telekrész- beleértve a Mártírok útjára való kikötés jelenleg elépített terület be nem építhető telekrész vagy út céljára fenntartott területként történő szabályozása indokolt. Az, hogy a terület egységes használata és átsorolása biztosítható legyen, a tulajdonosok által finanszírozott és készített telepítési tanulmánytervvel támasztandó alá, ami feltételez egyfajta tulajdonosi konszenzust. Az iparterület szomszédsága okán nem szerencsés a lakóterületi átsorolás, ezért a megfelelő zöldsávról a kezdeményezők telke rovására kell gondoskodni, amennyiben a telepítési tanulmányterv elkészül.</i>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	<i>Nem releváns</i>
Közlekedési szempontok  <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>    <u>Közúti közlekedés:</u>  <u>Közösségi közlekedés:</u>  <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>  <u>Parkolás:</u>	<i>A Palást utca jelenlegi szélessége nem elegendő a terület további fejlődéséhez, lakóterületi fejlesztésekhez. A kívánt szélesség a lakóterületi fejlesztést igénylő tulajdonosokkal opcionálisan településrendezési szerződés keretében is biztosítható. Az út megfelelő kialakítása magában foglalja a szélesítést a nem megfelelő helyen lévő lámpaoszlopok áthelyezésével, a garázssor elbontásával és a Palást utca – Szent István körút csomópontjának megfelelő kiépítésével.</i> <i>Nem releváns</i> <i>Nem releváns</i> <i>Nem releváns</i> <i>Nem releváns</i>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<i>Az érintett telkek feltárását biztosító Palást u.-n a zárt csapadékvíz-csatorna és a vezetékes elektronikus hírközlés kivételével teljes közműhálózat üzemel, melyekről a döntően lakóházakkal beépített telkek közműellátása biztosított és a későbbiekben is biztosítható. A csapadékvizek elhelyezése a telkeken belül biztosított és biztosítható a jövőben is. Az elektronikus hírközlési szolgáltatások vezeték nélküli rendszerekkel biztosítottak és biztosíthatóak a jövőben is.</i>
Természet- és tájvédelemi szempontok	<i>Természet- és tájvédelemi szempontból nem érintett.</i>
Környezetvédelmi szempontok	<i>Az É – ról szomszédos ipari gazdasági terület miatt az érintett ingatlanok lakóterületi átsorolása környezeti konfliktust okozna a lakóterületeken. A 10 dB-s zajterhelési határérték különbség hatékony (min. 30 m szélességű) védő zöldsávval történő kezelése ellehetetlenítene a lakóingatlanok beépíthetőségét, így a módosítás nem javasolt.</i>

#### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2021.01.19.	<b>ügyiratszám</b> 3326/2021.
<b>érintett városrész</b> Felsőszéktő	<b>érintett szelvények</b> 38-21, 38	<b>érintett telkek</b> 18310/4	
<b>hatályos szabályozás</b> A 18310 hrsz-ú telek egyik része Lfk jelű falusias lakókeres lakóterületi övezetben, másik része Vt-7132 jelű településközponti vegyes övezetben fekszik, útsabályozás által nem érintett.		<b>javasolt módosítás</b> Vt-7132 övezeti besorolás Lfk övezetbe történő átsorolása.	
<b>rendezés célja</b> Az egy telket érintő eltérő övezeti besorolások helyett egységes övezet kialakítása családi ház építése céljából.		<b>rendezés várható hatása</b> Lakóterület növekedés.	
<b>lényeges körülmény</b> A telek területe 3638 m <sup>2</sup> , művelési ág szerint egyik része művelésből kivont zártkert, másik része szántó. A telket javasolt kiszolgáló út tengelye érinti. Kapcsolódó tétel: 95-ös tétel lényege az ingatlan szomszédságában kiszabályozott kiszolgáló út szabályozási szélességének kiigazítása. Az érintett ingatlanra településrendezési szerződés lett kötve.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			





### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> BKMTTrT. szerint mezőgazdasági térség, egyéb övezeti korlát nincs.	<b>TKR-rel való összhang</b> A fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Nem releváns.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nem releváns.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 0,63. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 0,87. A területfelhasználási váltás kismértékű biológiai aktivitásérték növekedést eredményezne.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Nem szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b>
<b>településrendezési összegzés</b> A közterület-szabályozással együtt az övezethatárok felülvizsgálata is indokolt.	



### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> 2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> Nem kiemelt fejlesztési terület.	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítész feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a - településhálózati összefüggések - térségi és települési kapcsolatok - területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések - a település demográfiai helyzete - a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások - a település gazdasága - az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés - a település gazdasága fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
<p>Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok</p>	 <p>Mint 10-es számú ügynél leírtak. A Vt övezet lakóterületi átsorolás nem indokolt. Az övezetek az egykor kiszabályozott utak mentén lettek kijelölve. Csak a terület közterület-szabályozása és annak végrehajtása támaszthat alá bármiféle övezeti módosítást. A megtervezett kiszabályozott közterületeket nem alakították ki, amelyek előbb be nem építhető telekrészé, javasolt kiszolgáló úttá „puhultak”, majd csak ezek tengelyét jelölte a terv, de ezzel kapcsolatban is folyamatosak voltak a módosítási kérelmek.</p> <p>Javasolható a „szabályozás tartalék” besorolás, ami a távlat fejlesztéseket biztosítaná, de az elépülést meg tudná akadályozni. A közterület kialakításának akadálya a szabályozási tervnek nem megfelelően végrehajtott közművesítés.</p>
<p>Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága</p>	<p>Nem releváns</p>
<p>Közlekedési szempontok</p> <p>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</p> <p>Közúti közlekedés:</p> <p>Közösségi közlekedés:</p> <p>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</p> <p>Parkolás:</p>	<p>Az utca elején biztosítható a kellő szélesség, de az utca végén ez végérvényesen elépült.</p> <p>Nem releváns</p> <p>Nem releváns</p> <p>Nem releváns</p> <p>Nem releváns</p>
<p>Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok</p>	<p>Az érintett telkek feltárását biztosító Palást u.-n a zárt csapadékvíz-csatorna és a vezetékes elektronikus hírközlés kivételével teljes közműhálózat üzemel, melyről a döntően lakóházakkal beépített telkek közműellátása biztosított és a későbbiekben is biztosítható. A csapadékvizek elhelyezése a telkeken belül biztosított és biztosítható a jövőben is. Az elektronikus hírközlési szolgáltatások vezeték nélküli rendszerekkel biztosítottak és biztosíthatóak a jövőben is.</p>
<p>Természet- és tájvédeleми szempontok</p>	<p>Tájvédeleми szempontból az egész felsőszéktői városrészt célszerű egységesen kezelni, egy-egy telek övezeti besorolásának megváltoztatása nem javasolható.</p>
<p>Környezetvédelemi szempontok</p>	<p>Az É – ról szomszédos ipari gazdasági terület miatt az érintett ingatlanok lakóterületi átsorolása környezeti konfliktust okozna a lakóterületeken. A 10 dB-s zajterhelési határérték különbség hatékony (min. 30 m szélességű) védő zöldsávval történő kezelése ellehetetlenítené a lakóingatlanok beépíthetőségét, így a módosítás nem javasolt.</p>

#### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdményezés dátuma</b> 2021.04.20.	<b>ügyiratszám</b> 10251/2021.
<b>érintett városrész</b> Máriahegy	<b>érintett szelvények</b> 24,30	<b>érintett telkek</b> 18996/16	
<b>hatályos szabályozás</b> Lfk jelű falusias lakókeres lakóterület, útszabályozás által nem érintett.		<b>javasolt módosítás</b> A beépíthető telekterület méretének módosítása, a jellemzően már beépült tömbökben a lakóházas beépítettség feltétele a min. 900 m <sup>2</sup> -es telekterület legyen. A telek művelési ág szerint művelésből kivont zárkert.	
<b>rendezés célja</b> Érintett terület vonatkozásában a legkisebb beépíthető telekméret csökkentése (az Lfk építési övezetre előírt min. 1500 m <sup>2</sup> telekterület módosítása), a telek beépíthetőségének biztosítása érdekében.		<b>rendezés várható hatása</b> A beépíthető telekméret csökkenés intenzívebb beépítést eredményezne.	
<b>lényeges körülmény</b> A telek területe 1096 m <sup>2</sup> , a legkisebb beépíthető telekméret az övezet vonatkozásában 1500 m <sup>2</sup> . Ha lakóépület elhelyezése a cél, a jelenlegi építési övezet vonatkozásában a telkek beépíthetőségének feltétele azok megközelíthetőségének és kiszolgálhatóságának biztosítása gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül. Közút elhelyezése céljára kiszolgáló út esetén 12 m szélességű területet kell biztosítani. A telek megközelítését biztosító földút jelenlegi szélessége 4 m, így a beépítés feltétele nem biztosított, a telek nem kiszolgálható.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			
			

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Települési térség.	<b>TKR-rel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> A területen keskenyebb utak jellemzők, az intenzívebb beépítés még jobban megterhelné az úthálózatot, a közellátást még inkább nehezítve.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem releváns.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nem releváns.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Nem szükséges.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Nem szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> A telektömbben több kisebb, a korábbi szabályozás alapján már kialakult és beépített telek található, ezért javasolt vizsgálni a beépítetlen telkek építési lehetőségét, a közterületszabályozás felülvizsgálatával (a kialakult útszélesség megtartásával) együtt.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> 2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> Nem kiemelt fejlesztési terület.	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a - településhálózati összefüggések - térségi és települési kapcsolatok - területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések - a település demográfiai helyzete - a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások - a település gazdasága - az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés - a település gazdasága fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<i>Hasonló a helyzet, mint Felsőszéktó esetében. A beépítési intenzitás megemlése ugyan támogatható, de ennek előfeltétele a feltáró utak nemcsak kiszabályozása, hanem a kialakítása is. A kialakított közterületekkel határolt tömbök telekfelosztása, intenzitásának megemlése ekkor már nem jár beláthatatlan következményekkel, mert egy-egy kisebb terület átlátható és kontrollálható. A módosítás egy-egy telekre vonatkozóan nem szerencsés, nem indokolt.</i>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	<i>Nem releváns</i>
Közlekedési szempontok  <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>  <u>Közúti közlekedés:</u>  <u>Közösségi közlekedés:</u>  <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>  <u>Parkolás:</u>	<i>Nem releváns.</i>  <i>A telek kiszolgálását biztosító út szélessége nem elegendő az intenzívebb beépítéshez.</i>  <i>Nem releváns.</i>  <i>Nem releváns.</i>  <i>Nem releváns.</i>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<i>A 18996/16 hrsz.-ú ingatlan melletti utakon vízvezeték, gázvezeték és KIF légvezeték kivételével egyéb közmű nem található. Mivel Külső Máriahegy területén szennyvízcsatorna hálózat nem üzemel, így a szennyvizek elhelyezését egyedi közműpótlóval kell biztosítani a csapadékvizek telken belüli szikkasztása mellett, melyet a kisebb telekméret sem akadályoz, mert az Lfk övezetben nagy a zöldfelületi arány.</i>  <i>A beépíthető telekméret csökkenés az intenzívebb beépítés miatt ugyanakkor nagyobb területi érintettség esetén számottevően növelheti a közműigényeket, melyet a meglévő közműhálózatok esetlegesen már nem tudnak kielégíteni.</i>  <i>Elektronikus hírközlés szempontjából nem releváns.</i>
Természet- és tájvédelemi szempontok	<i>Természet- és tájvédelemi szempontokat nem érint.</i>
Környezetvédelmi szempontok	<i>Nagyobb területi érintettség esetén a beépíthető telekméret csökkenés az intenzívebb beépítés miatt nagyobb gépjármű forgalmat, ebből következően pedig nagyobb környezetterhelést okozhat, mely környezetvédelmi szempontból kedvezőtlen.</i>

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> jogi személy		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2021.04.15.	<b>ügyiratszám</b> 9607/2021.
<b>érintett városrész</b> Alsószéktó	<b>érintett szelvények</b> 39-44, 39	<b>érintett telkek</b> 9425/21, 28, 29, 34, 55	
<b>hatályos szabályozás</b> Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, közterület szabályozással csak a 9425/34 hrsz-ú ingatlan érintett.		<b>javasolt módosítás</b> Gip jelű ipari gazdasági területbe sorolás.	
<b>rendezés célja</b> Övezeti átsorolás hulladékgazdálkodási tevékenység működésének engedélyezése érdekében.		<b>rendezés várható hatása</b> A környezetében Gksz övezetben egy telek lenne Gip övezet.	

### lényeges körülmény

A 9425/21 hrsz-ú ingatlan kiszolgáló útként jelölt, így a többi érintett ingatlantól eltérően beépítésre nem szánt terület, közlekedési terület övezeti besorolású. A kialakított utat jelenleg belső közlekedésre és rakodásra használják. A tömb rákötése az 541-es útra történik. A szomszédos telkek Gksz övezeti besorolásúak, a hulladék raktározás mellett iroda rendeltetés is folyik területükön. A Csukás-éri-főcsatorna belterületi szakasza közvetlenül a 9425/34 és 9425/21 hrsz-ú telkek mellett húzódik. Tekintettel a telephely meglévő működési tevékenységére és az azokkal összefüggő korábbi engedélyekre a tevékenységek folytatásához kért jegyzői nyilatkozat szerint a meglévő hulladékgyűjtő, előkezelő és hasznosító gazdálkodási tevékenység folytatható. A HÉSZ szerint *nem veszélyes hulladék kezelést előkészítő műveletek, ártalmatlanítási műveletek és hasznosítási műveletek, valamint az ezen tevékenységek kiszolgálásához szükséges építmények, hulladékgazdálkodási létesítmények kizárólag Gip, K-Hull, K-Sz, K-Mü övezetben végezhetőek vagy létesíthetőek.*

### szabályozási terv és/vagy légifotó





### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b></p> <p>Nem ellentétes.</p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b></p> <p>A szomszédos telkek eltérő területhasználatából eredő konfliktusok csökkentése érdekében a tömbön belül azonos övezetek kijelölése szükséges.</p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b></p> <p>Települési térség.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b></p> <p>Nem ellentétes.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b></p> <p>Hulladékhasznosítási célú területet alapvetően más településszerkezeti pozíciójú területen indokolt elhelyezni. Figyelemmel kell lenni a az építési engedéllyel rendelkező 541. sz. útra is, a gazdasági területek megközelíthetőségére is.</p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b></p> <p>Nem releváns.</p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b></p> <p>Nem releváns.</p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b></p> <p>Nem szükséges.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b></p> <p>Nem szükséges.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p> <p>Nem ellentétes.</p>
<p><b>településrendezési összesség</b></p> <p>A módosítás telektömb szinten vizsgálható. A tömb rendezetlen, vegyes gazdasági tevékenységek folynak. Tisztázni kell a terület jövőbeni rendeltetését, az elhelyezendő funkciókat, tevékenységi köröket, szolgáltatásokat a lakossági hálózati utak tekintetében is. A Rendőrfalu, mint lakóterület közelsége miatt meg kell vizsgálni a jövőbeni rendeltetések indokoltságát, zavarásuk mértékét, zavaró tevékenység esetében a védelem szintjét és jellegét. A gazdasági területeket általánosan is szükséges felülvizsgálni az OTÉK gazdasági övezeteinek megfelelően és differenciáltan szabályozni, különösen a zavaró, üzemi és logisztikai funkciókat.</p>	

### DÖNTÉS

határozat	módosítási eljárás
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
kiemelt/nem kiemelt	beépítésre szánt terület kijelölése esetén
Nem kiemelt fejlesztési terület.	-
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a <ul style="list-style-type: none"><li>- településhálózati összefüggések</li><li>- térségi és települési kapcsolatok</li><li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li><li>- a település demográfiai helyzete</li><li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li><li>- a település gazdasága</li><li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li><li>- a település gazdasága</li></ul> fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	



INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<i>Az övezeti átsorolás nem javasolt. A tiszta profilú ipari gazdasági területek kijelölése vagy megtartása csak lakóterületektől távol javasolt figyelemmel az uralkodó szélirányra és a meglévő jogszerűen folytatott tevékenységekre is. A hulladékkezelő létesítményekre ez különösen vonatkozik, ezeket jellemzően különleges övezetbe javasolt átsorolni a megfelelő előzetes környezetvédelmi engedélyek figyelembevételével.</i>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	<i>Nem releváns.</i>
Közlekedési szempontok  <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>  <u>Közúti közlekedés:</u>  <u>Közösségi közlekedés:</u>  <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>  <u>Parkolás:</u>	<i>Nem releváns.</i>  <i>Nem releváns.</i>  <i>Nem releváns.</i>  <i>Nem releváns.</i>  <i>Nem releváns.</i>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<i>Az érintett telkek közműellátása a feltárásukat biztosító úton, illetve a közelükben húzódó közműhálózatokról (víz, gáz, villamos energia, elektronikus hírközlés) biztosított, biztosítható. A szennyvizek elhelyezése pedig egyedi közműpótlóval lehetséges. A kért övezeti átsorolás közműellátás szempontjából nem releváns.</i>
Természet- és tájvédelmi szempontok	<i>A módosítás természet- és tájvédelmi szempontokat nem érint.</i>
Környezetvédelmi szempontok	<i>Hulladékkezelési tevékenység a HÉSZ-ben részletezettek és az országos építési előírások szerint sem megengedett Gksz övezetben. Ezen tevékenységek elhelyezhetőségét a teljes településre vonatkozóan szükséges felülvizsgálni számuk, területigényük, zavaró hatásuk és a lakóterületek közelségének a figyelembevételével. A 9425/34 hrsz.-ú telek esetében a Csukás-éri-főcsatorna szomszédsága miatt víz- és talajvédelmi, valamint vízgazdálkodási szempontból kedvezőtlen a hulladékgazdálkodási tevékenység.</i>

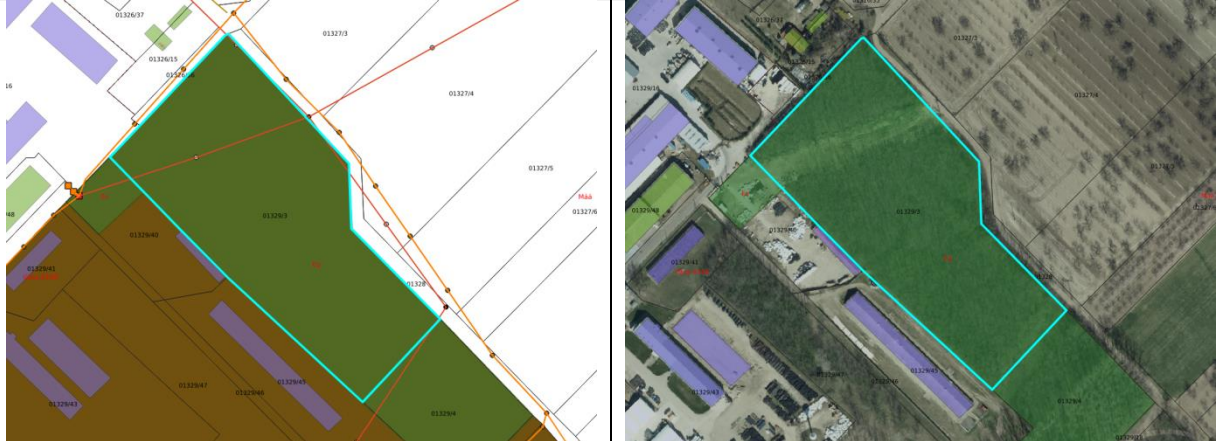
### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> Poliext Kft.		<b>kezdményezés dátuma</b> 2021.05.03.	<b>ügyiratszám</b> 12021/2021.
<b>érintett városrész</b> Matkó	<b>érintett szelvények</b> 68	<b>érintett telkek</b> 01329/3	
<b>hatályos szabályozás</b> Eg jelű gazdasági erdőterületi övezet, beépítésre nem szánt terület, útszabályozás által nem érintett.		<b>javasolt módosítás</b> Eg övezeti besorolás Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe történő átsorolása.	
<b>rendezés célja</b> Telephely bővítése.		<b>rendezés várható hatása</b> Gazdasági terület növekedés.	

#### **lényeges körülmény**

A telek területe 21371 m<sup>2</sup>, művelési ág szerint erdőterület. A telek teljes területe a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén belül van. A szomszédos telkek további gazdasági erdőterületek, valamint mezőgazdasági általános árutermelő övezetben fekszenek. A terület Matkópusztai repülőtér védőtávolságával érintett. A kezdeményező cég a 01329/43, /40, 48, /11, /38 /15 és a /16 hrsz-ú telkeket használja.

#### **szabályozási terv és/vagy légifotó**



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> - Étv. 7. § (3) e) szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> TfK 4.4. fejezet: „általános fejlesztési elvként rögzíthető, hogy az extenzív növekedés helyett az intenzív, belső tartalékokra alapozó („kompakt”) fejlesztéseket kell előnyben részesíteni”.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> - MaTrT. 13. § (1) szerint borszőlő termőhelyi	<b>TKR-rel való összhang</b> A <i>fásszárú növényfajok telepíthetősége és</i>

<p>kataszteri terület nem minősíthető beépítésre szánt területté. - BKMT.rT. szerint területfelhasználási kategóriát illetően erdő térség, erdők övezetébe tartozik.</p>	<p><i>településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák</i> lehatárolásának módosítását vonná maga után.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b></p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b> A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének növekedését koordinálni kell: <i>„A.3 tematikus cél Klímavédelmi célú területhasználat A.3.3. Kompakt város kialakítása A kompakt városszerkezet kialakítása eredményeként, csökkenhetnek a közlekedési távolságok, a szolgáltatások és a munkahelyek közelebb kerülhetnek egymáshoz, a funkciók optimális telepítése csökkentheti az energia- és erőforrás igényeket.”</i></p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> MaTrT. 12. § (3): <i>„Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”</i></p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 19,23. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 0,85. A területfelhasználási váltás jelentős biológiai aktivitásérték csökkenést eredményezne.</p>

<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b></p> <p>A javaslat kidolgozása mellett településrendezési szerződés előkészítése is szükséges. A megyei területrendezési tervi összhang megteremtése érdekében annak módosítása szükséges, aminek előkészítése a kezdeményező feladata.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p>
<p><b>településrendezési összegzés</b></p> <p>A kezdeményező cég fejlődése, termelési kapacitásának növekedése, illetve az előállított termékek mérete, tárolási sajátosságai miatt a külső tárolóterületek nagyságát szükséges növelni, ugyanakkor a szomszédos gazdasági területi besorolású telek felé való terjeszkedés hosszú évek óta lehetetlen, tulajdonjogi okok miatt. A telephely környezetében a kezdeményező cég érdekeltségi körében álló 01329/3 hrsz-ú telek biztosíthatja a telephely bővítési lehetőségét, amennyiben a területrendezési tervek ezt lehetővé teszik. A helyhez kötöttség kapcsán a fejlesztő szerepvállalásával a vizsgálat megindítása javasolható.</p>	

### DÖNTÉS

<p><b>határozat</b></p> <p>A közgyűlés módosítást kezdeményez.</p>	<p><b>módosítási eljárás</b></p> <p>2022. július</p>
<p><b>kiemelt/nem kiemelt</b></p> <p>Nem kiemelt fejlesztési terület.</p>	<p><b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b></p> <p>Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését.</p>
<p><b>főépítési feljegyzés</b></p> <p>A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- településhálózati összefüggések</li> <li>- térségi és települési kapcsolatok</li> <li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li> <li>- a település demográfiai helyzete</li> <li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li> <li>- a település gazdasága</li> <li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li> <li>- a település gazdasága</li> </ul> <p>fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.</p>	

INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	 <p>Az átsorolni kívánt terület ténylegesen is erdő, az országos erdőállomány adat-tárban szerepel. Nem javasolt a Gksz övezeti átsorolás több okból sem. Egyrészt a készülő új építési törvény-mely várhatóan előbb hatályba lép, mint a településter- már nagyon szigorú szabályokkal és keretek között engedi csak meg az erdők megszüntetését. Ugyanakkora térmértékű erdőt kellene biztosítani, amelyet csak más tulajdonosok rovására lehetne kijelölni. Az erdőt ki kellene vonni az erdőművelésből, melyhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges, addig a módosítási eljárást nem is érdemes elindítani, amíg erre az illetékes hatóságtól döntés nem születik meg. A már kijelölt beépítésre szánt Gksz terület nincs beépítve, megfelelő bővítési helyet biztosít az üzemnek. Javasolható továbbá, mivel Gksz területeken a gyártás nem megengedett, a jelenleg folytatott gyártási tevékenység alapján a Gksz terület Gá általános gazdasági övezetbe való átsorolása és a megengedett beépítettség 50 %-ra, esetleg 60 %-ra emelése.</p>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	Nem igazolható az új beépítésre szánt terület kijelölése, mert a telephelyhez közvetlenül csatlakozó már kijelölt gazdasági terület beépítetlen.
Közlekedési szempontok	<p><u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u> Nem releváns.</p> <p><u>Közüti közlekedés:</u> A bővítendő telephely lokációja nem ideális, megközelítése jelenleg is lakóutcákról történik. A telephely további bővítése, különösen erdőterület rovására nem javasolt.</p> <p><u>Közösségi közlekedés:</u> Nem releváns.</p> <p><u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u> Nem releváns.</p> <p><u>Parkolás:</u> Nem releváns.</p>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<p>Az érintett beépítetlen, jelenleg is erdőterületként üzemelő telken KÖF elektromos légvezeték húzódik keresztül, illetve a szélein KÖF és KIF légvezetékek üzemelnek.</p> <p>Tervezett övezetmódosítás és beépítés esetén a KÖF légvezeték kiváltandó.</p>
Természet- és tájvédelemi szempontok	Az erdőterület megszüntetése és beépítésre szánt felületre való módosítása tájvédelemi, ökológiai és klímavédelemi szempontokból sem javasolt. Az erdő megszüntetése ezenkívül hatóságilag szigorúan szabályozott, jelen helyszínen jelentős kockázatot jelent.
Környezetvédelmi szempontok	Erdőterület övezetbe sorolt és ténylegesen is erdőként használt terület gazdasági terület övezetbe történő átsorolása, azaz az erdőterület megszüntetése környezetvédelmi (levegővédelmi, zaj- és rezgésvédelmi, talaj- és vízvédelmi), valamint klímavédelmi szempontból is kedvezőtlen, így nem javasolt.

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> jogi személy		<b>kezdményezés dátuma</b> 2021.06.22.	<b>ügyiratszám</b> 15067/2021.
<b>érintett városrész</b> Ballószög	<b>érintett szelvények</b> 48-31, 48	<b>érintett telkek</b> 0892/72	
<b>hatályos szabályozás</b> Mát jelű mezőgazdasági általános tanyás övezet, útszabályozás nem érinti.		<b>javasolt módosítás</b> Mát övezeti besorolás K-Mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi övezetbe történő átsorolása.	
<b>rendezés célja</b> Mezőgazdasági rendeltetésű létesítmény (csarnok) elhelyezése céljából kedvezőbb építési feltételek biztosítása, beépítésre szánt terület kijelölése.		<b>rendezés várható hatása</b>	

### lényeges körülmény

A telek területe 8067 m<sup>2</sup>, művelési ág szerint kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület és gyümölcsös. Az ingatlanon a nyilvántartás szerint egy lakó és egy gazdasági épület található. A térségben főként mezőgazdasági művelés folyik, de több mezőgazdasági tevékenységet folytató létesítmény és üzem található (pl. Chicken-Food Kft.).

### szabályozási terv és/vagy légifotó





### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.</p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Nincs összhangban, a város jelentős kiterjedésű, de még nem beépült gazdasági tartalékterületekkel rendelkezik.</p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Mezőgazdasági térség.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b> Nincs összhangban, <i>A fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák</i> lehatárolásának módosítását vonná maga után.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Nem releváns.</p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b> Nincs összhangban, az új beépítések jelentős mobilizációs igényt gerjesztenek, amely további CO<sub>2</sub>-kibocsátást von maga után. A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének növekedését koordinálni kell, a zöldmezős beruházások nem támogathatók, addig, amíg a város rendelkezik tartalék- vagy barnamezős rekultiválható területekkel.</p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nincs összhangban: a város nem élheti fel az élelmiszer-alapanyag előállítására alkalmas mezőgazdasági, az ökológiai célokat szolgáló természeti, vagy éppen a víz- és zöldfelületek kialakítására szolgáló területeit. A jelenlegi művelési forma zöldfelületi értéket indukál, mezőgazdasági területként a városi zöldinfrastruktúra-hálózat része.</p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 2,98. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 2,41. A területfelhasználási váltás biológiai aktivitásérték csökkenést eredményezne.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b> A javaslat kidolgozása mellett településrendezési szerződés előkészítése is szükséges, a véleményezési eljárás megindításával együtt.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p>
<p><b>településrendezési összegzés</b> Bár a beépítési intenzitás növelése a területen nem cél, a meglévő tevékenység alapján vizsgálható mind a birtokközpont kialakításának, mind a telek K-Mű övezetbe sorolásának lehetősége, de legfeljebb 10 %-os beépíthetőséggel.</p>	

### DÖNTÉS

határozat	módosítási eljárás
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> Nem kiemelt fejlesztési terület.	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését, abban az esetben, ha K-Mü övezetbe kerül át.
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a - településhálózati összefüggések - térségi és települési kapcsolatok - területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések - a település demográfiai helyzete - a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások - a település gazdasága - az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés - a település gazdasága fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	



INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	A K-Mű övezeti átsorolás nem indokolt. A telek jelenlegi beépítettsége csekély. A tanyákra vonatkozó új országos szabályozás alkalmazásával – amennyiben a tanya jelleg igazolt vagy igazolható- a telek 30 %-os mértékig beépíthető. Amennyiben ez nem lehetséges, birtokközpont kialakításával- ha a szükséges földterületekkel kezdeményező az igazgatási területen belül rendelkezik- a telek akár 45 %-ig is beépíthető. Ez tanya esetében majdnem annyi, birtokközpont esetében nagyobb beépíthetőséget jelent a megengedhető K-Mű 40 % beépíthetőségénél. A telektől 200 m-re már kijelölt lakóterületek vannak, az övezeti átsorolás potenciális konfliktusforrás lehetne.
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	
Közlekedési szempontok	
<u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>	A tervezett funkciók függvényében a közúti megközelítés lehetőségei (teherforgalom, burkolatszélesség, csomópontok) vizsgálandók.
<u>Közúti közlekedés:</u>	Nem releváns.
<u>Közösségi közlekedés:</u>	Nem releváns.
<u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>	Nem releváns.
<u>Parkolás:</u>	Nem releváns.
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	A 0892/72 hrsz.-ú ingatlan vízellátása, gázellátása és elektromos energia ellátása biztosított, a csapadékvizek szikkasztása telken belül történik, a szennyvizek elhelyezése pedig egyedi közműpótlóval biztosított jelenleg és biztosítható / biztosítandó a későbbiekben is. A közművek kapacitás-tartaléka, valamint a telken belüli csapadékvíz szikkasztás és az egyedi szennyvízelhelyezés jelentős beépítés, ezzel együtt pedig jelentős igény növekedést nem tesz lehetővé. Elektronikus hírközlés továbbra is vezeték nélküli rendszerekkel biztosítható.
Természet- és tájvédelemi szempontok	A mezőgazdasági térségben az élelmiszer-termelő terület csökkentése, a beépítettség intenzitásának növelése nem javasolható.
Környezetvédelmi szempontok	Kedvezőtlen, hogy az ingatlan környezetében zajvédelmi szempontból védendő lakóépületek találhatóak, mely jelentősebb fejlesztés és az ezzel járó esetleges környezetterhelés növekedés esetén környezetvédelmi konfliktust okozhat.

### ALAPADATOK

beadványozó magánszemély		kezdményezés dátuma 2022.02.17.	ügyiratszám 6103/2022.
érintett városrész Méntelek	érintett szelvények 7-13, 7	érintett telkek 097 és folytatása	
hatályos szabályozás közlekedési terület		javasolt módosítás Nem meglévő út szabályozásának felülvizsgálata.	
rendezés célja Út megszüntetése, ezzel párhuzamban az M5-M8 felé autópálya kapcsolat vizsgálata.		rendezés várható hatása	

#### lényeges körülmény

A térségben a legjellemzőbb művelési ágak: szántó, erdő, legelő, így a térség belső közlekedését a mezőgazdasági eredetű úthálózat biztosítja. A vasúti pályatest mellett Nagynyír megállóhelyig terjedő, még meg nem lévő, de kiszabályozott út megszüntetése kérelmezett. Az útszakasz egyes részeit tájképvédelmi terület övezete, borszőlő termőhelyi kataszter területe, ökológiai hálózat magterületének övezete érinti, meghosszabbítása a Csukás-éri-fócsatornába torkollik. Hetényegyháza és Méntelek közötti kapcsolata jó, összeköttetésük a központi belterülettel a Hetényegyházi és az 5202-es mellékúttal megoldott. A két szatellit településrész kapcsolatát a tervezett Kecskemét-Lajosmizse elővárosi vasút is biztosítani fogja. A kiszabályozott út létjogosultsága a mezőgazdasági úthálózat vonatkozásában a vasúti átjárók folyamatos megszüntetése által állhat fent.

Az M8-as autópálya Méntelektől párszáz méterre halad majd el, az 5202-es úttal nem lesz le- és felhajtási kapcsolata.

#### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

#### Étv., MaTrt., Tfv., OTÉK összhang

MaTrt. szerint az útszakaszt az országos tájképvédelmi terület övezete, erdők, illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezete kisebb-nagyobb arányban érinti, borszőlő termőhelyi kataszteri terület is. Nagynyír vasúti megállóhelynél az útszakasz egy része ökológiai hálózat magterületének övezetébe esik. A Nagynyíri erdő Natura 2000-es terület is. Az M8-as országos gyorsforgalmi út nyomvonala Méntelektől párszáz méterre halad.

#### településfejlesztési tervvel való összhang

TfK 4.4. fejezet:

„A város közlekedési rendszerében jelentősebb, új elemet az M5 autópálya keleti oldala mentén tervezett nagysebességű vasút jelenti, melyet az OTRT már 2008 óta szerepeltet a hálózati tervében. A jövőben szükséges a vasút települési szintű szerepkörét, a területi igényét és a környezetére gyakorolt hatását tisztázni.”

„A beépítésre nem szánt egyéb területhasználatokhoz (erdő-, mezőgazdasági-, zöldfelületi) kapcsolódó jövőbeni feladatok ismeretében javasolt felülvizsgálni az ún.

	mezőgazdasági úthálózatban jelentkező megoldandó feladatokat.”
területrendezési tervekkel való összhang Nem ellentétes.	<b>TKR-rel való összhang</b> A tájképvédelmi terület övezete miatt településképi szempontból meghatározó terület.
városüzemeltetési szempontokkal való összhang	<b>klímastratégiával való összhang</b> <i>„A.3 tematikus cél Klímavédelmi célú területhasználat</i> <i>A.3.3. Kompakt város kialakítása</i> <i>A kompakt városszerkezet kialakítása eredményeként, csökkenhetnek a közlekedési távolságok, a szolgáltatások és a munkahelyek közelebb kerülhetnek egymáshoz, a funkciók optimális telepítése csökkentheti az energia- és erőforrás igényeket.”</i>
zöldterületrendezési szempontokkal való összhang Nem releváns.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Nem releváns.
településrendezési szerződés szükségessége Nem szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> A kérelem vizsgálatra javasolt. A komplex közlekedési hálózati viszonyok figyelembevételével a szabályozás felülvizsgálatát útszakaszonként kell megtenni a meglévő földúthálózat vonatkozásában. Méntelek lakossága és a helyi mezőgazdasági termelők számára fontos autópálya kapcsolat (M5/M8) biztosítására két nyomvonal is javasolt: Felsőméntelek vasútállomásnál Lajosmizse irányába, Körtefa utca meghosszabbításával a Cukás-éri-főcsatorna mentén. Figyelembe kell venni az elővárosi közlekedési projekt részeként a 142 vasútvonal fejlesztési terveit is.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> 2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> Nem kiemelt fejlesztési terület.	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a - településhálózati összefüggések - térségi és települési kapcsolatok - területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések - a település demográfiai helyzete - a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások - a település gazdasága - az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés - a település gazdasága fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítenőd. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<i>Nem releváns.</i>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	<i>Nem releváns.</i>
Közlekedési szempontok  <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>  <u>Közúti közlekedés:</u>  <u>Közösségi közlekedés:</u>  <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>  <u>Parkolás:</u>	<i>Az út szükségességének vizsgálata a TRT vizsgálatainál mélyebb, konkrét forgalmi adatokon alapuló elemzést igényel. Mérvadó javaslatot az előkészítés előtt álló Közlekedésfejlesztési Konceptió keretében lehet majd meghozni, melynek megállapításait - annak jóváhagyását követően - be lehet majd építeni a TrT-be</i>  <i>Nem releváns.</i>  <i>Nem releváns.</i>  <i>Nem releváns.</i>  <i>Nem releváns.</i>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<i>Nem releváns.</i>
Természet- és tájvédelmi szempontok	<i>Nem releváns</i>
Környezetvédelmi szempontok	<i>Nem releváns.</i>

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> Közterületfenntartási és Beruházási Osztály		<b>kezdményezés dátuma</b> 2022.04.20.	<b>ügyiratszám</b> 13122/2022.
<b>érintett városrész</b> Felsőszéktó	<b>érintett szelvények</b> 38-21, 38 38-22, 38	<b>érintett telkek</b> 18311	
<b>hatályos szabályozás</b> közlekedési terület		<b>javasolt módosítás</b> A közterület szabályozási szélességének kiigazítása.	
<b>rendezés célja</b> Tervezett út számára kijelölt terület módosítása, ivóvíz hálózat-fejlesztése céljából.		<b>rendezés várható hatása</b> Rendezett telekviszonyok.	

### lényeges körülmény

A kiszolgáló út Felsőszéktó északkeleti részének feltárását biztosítja a Sutus sor felől. Az út szabályozási szélessége több szakaszon is beszűkül, valamint Az 18310/4 és 18310/3 hrsz-ú telkeket érintő szakaszán a teljes szélesség fele van csak kiszolgáló útként feltüntetve. A beszűkült szakaszokon is rendelkezésre állnak önkormányzati tulajdonban lévő közterületi földrészlet (18309/28 és 18309/26 hrsz-ú ingatlanok). Az érintett út falusias lakókeres és településközponti vegyes övezetű területek megközelítését biztosítja. Az övezetek alapján a beépítésre szánt terület telkek beépítésének feltételeit (kiszolgálhatóság) teljesíteni szükséges (beépítésre szánt területen a telkeknek legalább 6 m szélességű útról megközelíthetőnek kell lennie), mely a minőségi kertvárosi terület kialakulásához elengedhetetlen. Az út jelenlegi szélessége 4 és 9 m között változik. A 18310/4, 18310/3 18308/2 és 18309/28 hrsz-ú szomszédos telek esetében településrendezési szerződés lett kötve.

### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Összhangban van: OTÉK 26. § (2): „A közút elhelyezése céljára - más jogszabályi előírás hiányában - legalább a következő szélességű területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével: kiszolgálóút esetén 12 m.”	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Összhangban van: Tfk 4.4. fejezet: „Szabályozott közterület-hálózat kialakításával és a helyi ellátás kiszélesítésével a lakókeres fejlődés feltételeinek megteremtése, illetve a központi belterülettől távolabbi részeken a kertművelési tradíciók értékőrző újraértelmezése.”
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> BKMTTrT. szerint települési térség, egyéb övezeti	<b>TKR-rel való összhang</b> A fásszárú növényfajok telepíthetősége és

korlát nincs.	<i>településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák</i> lehatárolásának módosítását vonná maga után.
városüzemeltetési szempontokkal való összhang Nem ellentétes.	klímastratégiával való összhang Nem ellentétes.
zöldterületrendezési szempontokkal való összhang HÉSZ 46. § (1): „A kialakítandó közterület, közút területét úgy kell meghatározni, hogy oda fasor telepíthető legyen. Az út tervezésekor és létesítésekor kell gondoskodni fasor telepítéséről.” HÉSZ 32. § (2): „A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy fasor, zöldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.”	biológiai aktivitásérték pótlás A javasolt módosítás nincs befolyással a terület biológiai aktivitásértékére.
településrendezési szerződés szükségessége Nem szükséges.	egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang Összhangban van: HÉSZ 7/A.§ (3): „A beépítésre szánt területek belsejének feltárására a Szabályozási Tervben jelölt utakon kívül újabb kiszolgáló köz- vagy közforgalom elől el nem zárható magánutak létesíthetők. A kialakítható legkisebb útszélesség tíznél több telek megközelítését biztosító út esetén 12 méter.”
településrendezési összegzés A felülvizsgálat indokolt a közterület rendezése érdekében.	



### DÖNTÉS

határozat	módosítási eljárás
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> Nem kiemelt fejlesztési terület.	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését.
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a - településhálózati összefüggések - térségi és települési kapcsolatok - területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések - a település demográfiai helyzete - a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások - a település gazdasága - az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés - a település gazdasága fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<p>A módosítással érintett terület a 21. sz. fejlesztési terület része. Az új TRT-ben a jelenlegitől eltérő területfelhasználás került meghatározásra a területre vonatkozóan, valamint a kiszabályozásra kerültek a területet feltáró gyűjtőutak is.</p> <p>A 21. sz. fejlesztési területre vonatkozó adatlap alapján a térség hosszútávú fejlesztési terület. Telkeket újra osztani csak teljes töbre készített fejlesztési terv, illetve a terv alapján megkötött Településrendezési Szerződésben foglaltak szerint lehet.</p>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	Nem releváns.
<p>Közlekedési szempontok</p> <p><u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u></p> <p><u>Közúti közlekedés:</u></p> <p><u>Közösségi közlekedés:</u></p> <p><u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u></p> <p><u>Parkolás:</u></p>	<p>Nem releváns.</p> <p>Nem releváns.</p> <p>Nem releváns.</p> <p>Nem releváns.</p> <p>Nem releváns.</p>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<p>A vizsgált feltáró úton a Sutus sor felől vízvezeték, gázvezeték, KIF elektromos kábel, illetve elektronikus hírközlő kábel építhető ki a feltárt területek közműellátására. Az út víztelenítését biztosító egyoldali szikkasztó árok és fasor elhelyezhetőségét is figyelembe véve ehhez min. 12 m széles útszabályozás szükséges.</p>
Természet- és tájvédeleми szempontok	Nem releváns.
Környezetvédelmi szempontok	Nem releváns.



### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> Közszolgáltatásszervezési és Környezetvédelmi Osztály		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2022.08.31.	<b>ügyiratszám</b> 20070/2022.
<b>érintett városrész</b> Petőfiváros	<b>érintett szelvények</b> 39-13, 39-14, 39-31, 39-32, 39	<b>érintett telkek</b> 10988/20	
<b>hatályos szabályozás</b> A terület övezeti besorolása V jelű vízgyátlkodási és Ek jelű közjóléti erdőövezet.		<b>javasolt módosítás</b> Bácsvíz Zrt. területét érintő helyi természetvédelmi terület határának pontosítása.	
<b>rendezés célja</b> Helyi természetvédelmi oltalom alatt álló terület egyértelmű meghatározása a védettséget elrendelő önkormányzati rendelet alapján.		<b>rendezés várható hatása</b> Csak azok a telekrészek lesznek érintettek korlátozással, amelyek valóban védelmet igényelnek és védettek. A lehatárolás eredményeképp változhat az övezeti besorolása is a nem védett területeknek.	
<b>lényeges körülmény</b> A természetvédelmi terület jelölése (és a terület védettsége) a szabályozási tervben a környezetvédelmi rendeletben ( <i>Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2002. (II. 11.) önkormányzati rendelete a környezetvédelem helyi szabályairól</i> ) szereplő megállapítás alapján történt. A V (vízgyátlkodási) és Ek (közjóléti erdő) beépítésre nem szánt területek. A védettséget nem a Helyi Építési Szabályzat rendeli el, az csak ábrázolja.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			
			

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b></p> <p>OTÉK 28. § (6): <i>Rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, oly módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.</i></p> <p>OTÉK 30. § (3): <i>A vízgazdálkodási területen épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet.</i></p> <p><i>A felülvizsgálat után az OTÉK erdő övezeteit kell alkalmazni: véderdő, rekreációs erdő, gazdasági erdő)</i></p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b></p> <p>Tft 2.2.1.: További szabadidős és sportcélú fejlesztések a széktői Benkó Zoltán Szabadidő Központ, valamint a 142. számú (Budapest-Lajosmizse-Kecskemét) vasútvonal – Izsáki út – Vízmű út által határolt területen lehetségesek és indokoltak.</p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b></p> <p>Települési térség.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b></p> <p>A helyi jelentőségű természetvédelmi terület településképi szempontból meghatározó területek.</p> <p><u>Módosítás esetén a TKR 3. mellékletében is pontosítani kell a védelem határvonalát.</u></p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b></p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b></p> <p>Kondicionáló felület, a terület beépülése nem cél.</p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b></p> <p>Nincs ellentét.</p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b></p> <p>Nem releváns.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b></p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p> <p>Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2002. (II. 11.) önkormányzati rendelete (a környezetvédelem helyi szabályairól) aktualizálása szükséges.</p>
<p><b>településrendezési összegzés</b></p> <p>A TRT-be való átvezetés a helyi természetvédelemről szóló önkormányzati rendelet módosítását követően lehetséges, a felülvizsgált és jóváhagyott rendelet alapján tájékoztató elemként kerül a Szabályozási Tervbe a védett terület határának ábrázolása. A helyi természetvédelmi területekhez kötődő korlátozásokat a védeltséget elrendelő önkormányzati rendelet normaszövegében szükséges rögzíteni. Az erdőket az OTÉK változása szerint is felül kell vizsgálni, besorolni.</p>	

### DÖNTÉS

<p><b>határozat</b></p> <p>A közgyűlés módosítást kezdeményez.</p>	<p><b>módosítási eljárás</b></p> <p>teljes, a 8/2002. (II. 11.) önkormányzati rendelet módosítása alapján.</p>
<p><b>kiemelt/nem kiemelt</b></p> <p>-</p>	<p><b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b></p> <p>-</p>
<p><b>főépítési feljegyzés</b></p>	

INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<i>Nem releváns.</i>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	<i>Nem releváns.</i>
Közlekedési szempontok <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u> <u>Közúti közlekedés:</u> <u>Közösségi közlekedés:</u> <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u> <u>Parkolás:</u>	<i>Nem releváns.</i> <i>Nem releváns.</i> <i>Nem releváns.</i> <i>Nem releváns.</i> <i>Nem releváns.</i>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<i>Nem releváns.</i>
Természet- és tájvédelmi szempontok	<i>Az országos adatszolgáltatás keretében kapott adatok beépítésre kerültek, azonban a helyi védettségre vonatkozó lehatárolások 2023 decemberében kerülnek jóváhagyásra, így beépítésük csak ezt követően lehetséges.</i>
Környezetvédelmi szempontok	<i>Nem releváns.</i>

### ALAPADATOK

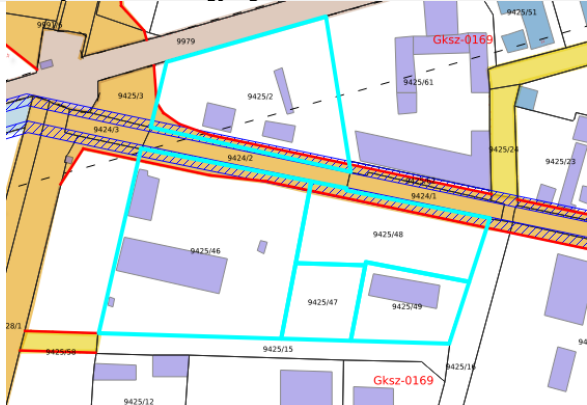
beadványozó jogi személy		kezdményezés dátuma	ügyiratszám
		2022.10.13.	23987/2022.
érintett városrész	érintett szelvények	érintett telkek	
Alsószéktó	39-43, 39 39-44, 39	9425/2, 46, 47, 48, 49	
hatályos szabályozás		javasolt módosítás	
Gksz-0169 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, útszabályozás által érintett.		A Gksz-0169 övezeti besorolás Gip-0149 övezeti besorolásba történő módosítása, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40 %-ról 60 %-ra emelése.	
rendezés célja		rendezés várható hatása	
Övezeti átsorolás hulladékgazdálkodási tevékenység kapacitásnövelt folytatására.		A környezet jelenleg Gksz övezet, melynek egységét a Gip megbontaná, 45/2022 tétellel együtt kell kezelni.	

### Lényeges körülmény

A terület vasút védőtávolsággal és felszíni vízparti sávval érintett. A szomszédos telkek Gksz övezeti besorolásúak, a hulladék raktározás mellett iroda rendeltetés is folyik területükön. A Cukás-érfőcsatorna belterületi szakasza közvetlenül az érintett telkek mellett húzódik. A kérelmező nem veszélyes hulladékok kereskedelmi, gyűjtési, előkészítési, hasznosítási és veszélyes hulladékok kereskedelmi, gyűjtési tevékenységét végzi, telepengedéllyel és kereskedelmi működéssel rendelkezik. Hulladékhasznosítás tekintetében történő kapacitásnövekedése végett újabb engedélykérelmi dokumentáció készítése van folyamatban. A HÉSZ szerint *nem veszélyes hulladék kezelést előkészítő műveletek, ártalmatlanítási műveletek és hasznosítási műveletek, valamint az ezen tevékenységek kiszolgálásához szükséges építmények, hulladékgazdálkodási létesítmények kizárólag Gip, K-Hull, K-Sz, K-Mű övezetben végezhetőek vagy létesíthetőek.*

A terület Gksz besorolása 2009 óta áll fenn, a cég 2004-ben szerzett tulajdont, majd telephely engedélyt a területen.

### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

#### Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang

Nem ellentétes.

#### településfejlesztési tervvel való összhang

A szomszédos telkek eltérő területhasználatából eredő konfliktusok csökkentése érdekében a tömbön belül azonos övezetek kijelölése szükséges.

A Településfejlesztési Terv elkészült véleményezési anyaga a területet átalakulásra jelöli, az ipar jelenlétének fokozatos kiszorításával, melyet középtávon irányoz elő.

<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Települési térség.	<b>TKR-rel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Hulladékhasznosítási célú területet alapvetően más településszerkezeti pozíciójú területen indokolt elhelyezni. Figyelemmel kell lenni az építési engedéllyel rendelkező 541. sz. útra is, a gazdasági területek megközelíthetőségére is, azok forgalmi és környezeti terhelésével – továbbá tekintettel a környező lakóterületekre is.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem releváns.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nem releváns.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Nem szükséges.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Nem szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> A módosítás önmagában nem, csak telektömb szinten vizsgálható. A tömbben rendezetlen, vegyes gazdasági tevékenységek folynak. Tisztázni kell a terület jövőbeni rendeltetését – különös tekintettel a már elkészült TFT-re, mely átalakulásra tervezi a gazdasági térséget -, az elhelyezendő funkciókat, tevékenységi köröket, szolgáltatásokat a lakossági hálózati utak tekintetében is. Az Árpádvárosi, Temes téri és Rendőrfalui lakóterületek közelsége miatt meg kell vizsgálni a jövőbeni rendeltetések indokoltságát, zavarásuk mértékét, zavaró tevékenység esetében a védelem szintjét és jellegét. A gazdasági területeket általánosan is szükséges felülvizsgálni az OTÉK gazdasági övezeteinek megfelelően és differenciáltan szabályozni, különösen a zavaró, üzemi és logisztikai funkciókat, a közlekedési és környezeti hatásokra is figyelemmel. A Településfejlesztési Terv középtávú célját figyelembe véve a területen jelenlévő és működő gazdasági szereplők tevékenységét nem ellehetetlenítve átmeneti intézkedést – például a meglévő tevékenység közép időtávban meghatározott végezhetőségével, a fejlesztés visszaszorítása mellett - szükséges javasolni, ezzel együtt a telephely áthelyezés folyamatát is támogatva.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés a módosítás vizsgálatát támogatja.	<b>módosítási eljárás</b> teljes, az új TRT készítéséhez illesztve
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> -	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítési feljegyzés</b>	

INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<p>A módosítással érintett terület a 17. sz. fejlesztési terület része. Az új TRT-ben a jelenlegitől eltérő területfelhasználás került meghatározásra a területre vonatkozóan, valamint a kiszabályozásra kerültek a területet feltáró gyűjtőutak is. Az érintett ingatlanok a Vt övezetbe kerültek besorolásra.</p> <p>A meglévő funkció a környezetre zavaró hatással bír, sem a jelenleg hatályos övezetben (GKSZ) sem a tervezett településközpont vegyes övezetben nem folytatható, így a terület átmeneti szabályozása értelmében csak korlátozott ideig, fejlesztések kizárásával végezhető.</p> <p>A 17. sz. fejlesztési területre vonatkozó adatlap alapján a térség középtávú funkcióváltó fejlesztési terület. A funkcióváltás átmeneti időszakára a HÉSZ külön rendelkezéseket határozott meg.</p>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	Nem releváns.
Közlekedési szempontok	
Hálózatok és hálózati kapcsolatok:	Nem releváns.
Közúti közlekedés:	Nem releváns.
Közösségi közlekedés:	Nem releváns.
Kerékpáros és gyalogos közlekedés:	Nem releváns.
Parkolás:	Nem releváns.
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	Az érintett telkek közműellátása hiányos, a gazdasági területen belül rendezetlen.
Természet- és tájvédelmi szempontok	A funkció megtartása és a beépítettség intenzitásának növelése nem javasolható.
Környezetvédelmi szempontok	<p>Hulladékkezelési tevékenység a HÉSZ-ben részletezettek és az országos építési előírások szerint sem megengedett Gksz övezetben. Ezen tevékenységek elhelyezhetőségét a teljes településre vonatkozóan szükséges felülvizsgálni számuk, területigényük, zavaró hatásuk és a lakóterületek közelségének a figyelembevételével.</p> <p>A Csukás-éri-főcsatorna szomszédsága miatt víz- és talajvédelmi, valamint vízgazdálkodási szempontból kedvezőtlen a hulladékgazdálkodási tevékenység. A főcsatorna menti telkek funkciója, beépítése egyébként is felülvizsgálandó a kibővített parti sávban tervezett egyéb funkciók miatt.</p>



#### 4. MÓDOSÍTÁS NÉLKÜL LEZÁRANDÓ TÉTELEK

A belső szakmai egyeztetések során több esetben is a módosítási kérelmek szakmai alátámasztása nem volt lehetséges. Az egyes módosítási tételekhez tartozó részletes szakmai álláspontok a mellékelt adatlapokon kerültek kidolgozásra, ugyanakkor a lényegi megállapítások külön is összefoglalásra kerültek az alábbi táblázatban:

Módosítás sorszáma	Módosítás tárgya	Érintettség			Indoklás
		TFT	TRT	HÉSZ	
19-2022	A VI, intézményi vegyes területen belül a beépített terület növelése új csarnok, illetve irodaépület elhelyezése érdekében.	-	-	+	<i>Az érintett ingatlan területének több mint fele az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó védett területére esik, ahol az előírások alapján semmilyen építési tevékenység nem folytatható. A vizsgálat alapján megállapítást nyert, hogy a jelenlegi területhasználat a telek beépíthető részén a beépíthetőségre vonatkozó korlátot már túl lépte, és emellett a terület közel 50%-a burkolt (az ökológiai folyosó területén is). A fentiek alapján a további bővítésre vonatkozó kérés nem támogatható.</i>
33-2022	Területhasználatok rendezése a természetbeni állapot figyelembe véve, övezeti átsorolással telephely-bővítés jogszerű kezelése. Ev jelű védelmi erdőövezetből logisztikát, tárolást megengedő építési övezetbe való átsorolás.	+	+	-	<i>Az átsorolás több szempontból sem javasolt:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>A főút melletti véderdő besorolás – melynek elsődleges szerepe a lakóterület védelme a főút káros zaj- és környezeti hatásaitól – tájvédelmi, településképi, környezetvédelmi és ökológiai szempontból is megtartásra javasolt.</i></li> <li><i>Az átsorolással új beépítésre szánt terület jönne létre, amit a jelenlegi jogszabályi környezet értelmében csak különösen indokolt esetben lehet létrehozni. A jelenlegi átsorolási igény azonban a jogszabályban rögzített feltételeket nem tudja teljesíteni.</i></li> <li><i>A tevékenység folytatásához szükséges, a szakági előírásoknak megfelelő csomópontok, felállási szakaszok, kanyaródó sávok nem biztosíthatók,</i></li> <li><i>A tevékenység által generált forgalomnövekmény jelentős környezeti terhelést jelentene a szomszédos lakóterületre.</i></li> </ul>
41-2022	441. sz. és 445. sz. főutak csomópontjában lévő körforgalom kapacitásának bővítése miatti szabályozási vonal korrekció	+	+	-	<i>NIF megküldte a tervet, a kapacitásbővítés belefér a jelenlegi szabályozási szélességbe így nem kell módosítani</i>
46/47-2022	A két kérelem ugyanazon úszótelek részeinek megvásárlására (7105/2) és Ln nagyvárosias lakóterületé való átminősítésére irányul. A megvásárolni kívánt udvarok építményeikkel a 7105/2 hrsz-ú Kb-Ktb jelű, beépítésre nem szánt burkolt közterületi földrészleten kerültek illegálisan kialakításra.	+	+	-	<i>Az illegális tevékenység legalizálása önmagában nem támogatható. A terület egészének újra szabályozása, úszó telkek megszüntetése telepítési tanulmányterv keretében vizsgálható, amire az új HÉSZ lehetőséget biztosít.</i>  <i>Azonban érdemes felhívni a figyelmet arra a tényre, hogy a telekrendezés egyben új beépítésre szánt területek kijelölését jelentené, amelynek szükségességét külön kell indokolni. Jelen esetben ugyanakkor nincs megfelelő indokrendszer mellyel alá lehet támasztani az új beépítésre szánt terület kialakításának szükségességét.</i>





Módosítás sorszáma	Módosítás tárgya	Érintettség			Indoklás
		TFT	TRT	HÉSZ	
68-2022	Az érintett terület egy részének túlhasználata vonatkozásában az övezeti besorolás módosítása, gazdasági tevékenységhez, lakóterülethez, vasúti átjáróhoz illesztése	+	+	-	Az övezetváltás új beépítésre szánt területek kijelölését jelentené, amelynek szükségességét külön kell indokolni. Jelen esetben ugyanakkor nincs megfelelő indokrendszer mellyel alá lehet támasztani az új beépítésre szánt terület kialakításának szükségszerűségét, mivel a terület közelében számos, jelenleg még beépítetlen, vagy alulhasznosított gazdasági terület található. A hatályos szabályozási tervtől eltérő területhasználat legalizálása pedig nem lehet megfelelő indok.
73-2022	Telekkiegészítés céljából közlekedési terület Mk jelű mezőgazdasági kertes övezetbe történő átsorolása.	+	+	-	A terület Mk övezetbe történő átsorolásának lehetőségét az előző módosítási eljárásban vizsgáltuk és az a döntés született, hogy az út csomópont megépítéséig a terület marad közlekedési terület.
94-2023	Az iparterületek esetében az építési telekre meghatározandó legkisebb zöldfelületi arány 0% legyen.	-	-	+	A HÉSZ az országos jogszabályoknál megengedőbb előírásokat nem határozhat meg, így a módosítás jogszabályi kööttségek miatt nem támogatható.
13-2023	Kiszolgáló út szélességének csökkentése.	+	+	-	A közterület csökkentése helyett szakmai indoko alapján a szabályozás visszaállítása indokolt. Ezért a TRT a Tövis utca szabályozási szélességének bővítésére tett javaslatot.
18-2023	Az Máá övezeti besorolás Mkv övezeti besorolásba történő módosítása a kedvezőbb építési feltételek - lakóház építés - érdekében	+	+	-	Az OTÉK 29.§ (2b) bekezdése értelmében a kertes mezőgazdasági övezetben lakás nem létesíthető, így a módosítás nem támogatható.
20-2023	Szomszédos, 0922 hrsz-ú tömbben megvalósult beépítéshez hasonló fejlesztés. (3000 m2 telekméret, legalább 70 %-ban meglévő fásítás, erdő, legfeljebb 5 %-os beépítés)	+	+	-	Az átsorolás több szempontból sem javasolt: <ul style="list-style-type: none"> <li>a mezőgazdasági kertes övezetben a hatályos OTÉK előírások alapján nem építhető lakóépület, így a kérés eredeti szándéka nem teljesülne az átminősítéssel,</li> <li>ezen felül, mivel az érintett terület a magasabb szintű területi tervekben erdőgazdálkodási térségben van, továbbá az erdők övezetével is érintett, a mezőgazdasági övezetbe átsorolás ellentétes lenne a magasabb szintű területrendezési tervekkel,</li> <li>továbbá a terület teleknagysága, művelésiága nem felel meg az övezetre vonatkozó jogszabályi előírásoknak, ezért az átsorolás ellentétes lenne az OTÉK hatályos előírásával.</li> </ul>
22-2023	Gksz-8159 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, útsabályozás által érintett. A tulajdonos álláspontja szerint a területét kettészelő útsabályozásra már nincs szükség és kérte annak törlését.	+	+	-	A kérés a belső telkek megközelíthetőségének biztosítása miatt nem támogatható. Kizárólag abban az esetben valósítható meg, ha megtörténne a telkek összevonása nagy területigényű beruházás miatt. Amíg ilyen beruházó nincs, az útsabályozás megszüntetése vagy más nyomvonal kijelölése nem aktuális.
24-2023	Gksz területen lévő ingatlanok és környezetükben lévő beépítésre szánt területek, távlatban belterületbe vonandó területként való jelölése.	+	+	-	A Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési Szabályzatban foglaltak alapján a településtervben már nem kell jelölni se a meglévő, se a tervezett belterületi határt, de még a beépítésre szánt terület határát sem. A belterületbe vonás szabályait a földügyi ingatlanügyi jogszabályok tartalmazzák, rendezési terv szempontjából ennek nincs relevanciája, sem joghatása.





Módosítás sorszáma	Módosítás tárgya	Érintettség			Indoklás
		TFT	TRT	HÉSZ	
29-2023	A Gksz-8169 övezeti besorolás Gksz-7169 övezeti besorolásba történő módosítása. A legkisebb kialakítható és beépíthető telekméret 3000 m <sup>2</sup> -ről csökkenjen 1500 m <sup>2</sup> -re. Előkert szabályozásban való pontosítása a telek adottságaihoz.	-	-	+	<i>Az érintett területen a telkek felaprózódása egy kedvezőtlen folyamat része, emiatt a HÉSZ egy magasabb, a telkek összevonását célzó területnagyságot határozott meg. A kérés ellentétes a jogalkotói szándékkal emiatt nem támogatható.</i>

### ALAPADATOK


<b>beadványozó</b> Kert-Plusz Kft.		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2020.09.21.	<b>ügyiratszám</b> 19566/2020.
<b>érintett városrész</b> Szent István város	<b>érintett szelvények</b> 41-33, 33	<b>érintett telkek</b> 0752/8	
<b>hatályos szabályozás</b> Vi-0121 jelű intézményi vegyes terület övezete, útszabályozás nem érinti. Megengedett legnagyobb beépíthetőség: 20 %.		<b>javasolt módosítás</b> Megengedett legnagyobb beépíthetőség emelése.	
<b>rendezés célja</b> beépített terület növelése új csarnok-, illetve irodaépület elhelyezése érdekében.		<b>rendezés várható hatása</b> A környezet beépítési intenzitásának emelkedése.	
<b>lényeges körülmény</b> A telek területe 12021 m <sup>2</sup> . A telek érintett az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának területével. A telken már két gazdasági épület található, a beépítés mértéke jelenleg 18%.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			
			

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Étv., MaTrT., Tfvt., OTÉK összhang	településfejlesztési tervvel való összhang
Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti.	A telek környezete gazdaságfejlesztési szempontból nem kiemelt terület.
területrendezési tervvel való összhang	TKR-rel való összhang
Megyei területrendezési tervben települési térség.	Településképi szempontból meghatározó az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó területe. Nincs összhangban, <i>A fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.</i>
városüzemeltetési szempontokkal való összhang	Klímastratégiával való összhang
A telek közszolgáltatásokkal ellátható.	A beépítési intenzitás növelése az erdőterületek csökkenésével járna.
zöldterületrendezési szempontokkal való összhang	biológiai aktivitásérték pótlás
Minden új beépítés az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatát károsítja.	A javasolt módosítás övezeti szempontból nincs befolyással a terület biológiai aktivitásértékére.
településrendezési szerződés szükségessége	egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang
Nem indokolt.	Nem releváns.
<b>településrendezési összegzés</b>	
<p>Javasolt a területhasználati besorolás megváltoztatásának vizsgálata (pl. jelentős zöldfelületű intézményterület vagy munkahelyi területté való átsorolás), amennyiben a kérelmező hiánypótlás keretében tisztázza pontos építési igényét, a tervezett tevékenység formáját.</p>	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b>	<b>módosítási eljárás</b>
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b>	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b>
Nem kiemelt fejlesztési terület.	-
<b>főépítési feljegyzés</b>	
<p>A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- településhálózati összefüggések</li> <li>- térségi és települési kapcsolatok</li> <li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li> <li>- a település demográfiai helyzete</li> <li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li> <li>- a település gazdasága</li> <li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li> <li>- a település gazdasága</li> </ul> <p>fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.</p>	

ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
<p>Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok</p>	 <p>A telephelyen a KERT PLUSZ mezőgazdasági termékeket (fóliák, vetőmagok, zsákos föld, stb) forgalmazó cég létesítménye üzemel. 2 db csarnoképület áll rajta, valamint nemrégiben – az ökológiai folyosó területén belül – épült egy újabb épület. Az ingatlan területének több mint fele az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó védett területére esik, ahol az előírások alapján semmilyen építési tevékenység nem folytatható. A vizsgálat alapján megállapítást nyert, hogy a jelenlegi területhasználat a telek beépíthető részén a beépíthetőségre vonatkozó korlátot már túl lépte, és emellett a terület közel 50%-a burkolt (az ökológiai folyosó területén is). A fentiek alapján a további bővítésre vonatkozó kérés nem támogatható.</p>
<p>Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklottsága, alátámaszthatósága</p>	<p>Nem releváns</p>
<p>Közlekedési szempontok</p> <p><u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u></p> <p><u>Közúti közlekedés:</u></p> <p><u>Közösségi közlekedés:</u></p> <p><u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u></p> <p><u>Parkolás:</u></p>	<p>Nem releváns</p> <p>Nem releváns</p> <p>Nem releváns</p> <p>Nem releváns</p> <p>Nem releváns</p>
<p>Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok</p>	<p>A 0752/8 hrsz.-ú ingatlan vízellátása, gázellátása és elektromos energia ellátása a Mártírok útján üzemelő közműhálózatokról biztosított, a csapadékvizek szikkasztása telken belül történik, a szennyvizek elhelyezése pedig egyedi közműpótlóval biztosított jelenleg és biztosítható / biztosítandó a későbbiekben is. A telken belüli csapadékvíz szikkasztás és az egyedi szennyvízelhelyezés további számottevő beépítés, ezzel együtt pedig számottevő igény növekedést nem tesz lehetővé. Elektronikus hírközlés szempontjából nem releváns. A telek DNY - i szomszédságában a Csukás-éri-főcsatorna és parti sávja húzódik. A telek DK - i szomszédságában pedig a Kecskemét II. sz. vízmű telep üzemel.</p>
<p>Természet- és tájvédelmi szempontok</p>	<p>Az érintett terület felén az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó védett terület húzódik, amelyen semmilyen építési tevékenység nem lehetséges; a fennmaradó terület már sűrűn beépített – így a beépítés intenzitásának növelése nem javasolható.</p>
<p>Környezetvédelmi szempontok</p>	<p>A Csukás-éri-főcsatorna szennyvíztisztító telep alatti burkolt nyílt árok szakaszának ökológiai folyosóval határolt sávja javaslatunk szerint fenntartandó szükség esetén vízvisszatartásra, hasznosításra, mint a nyílt árok legterheltebb szakasza – a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaihoz való alkalmazkodást szolgáló csapadékvíz visszatartás és hasznosítás érdekében. Ez ellentétes a telephely ökológiai folyosón belüli beépítési intenzitás növelésével, így ez nem támogatandó.</p>

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> jogi személy		<b>kezdményezés dátuma</b> 2022.07.11.	<b>ügyiratszám</b> 17978/2022.
<b>érintett városrész</b> Talfája	<b>érintett szelvények</b> 15-22, 15	<b>érintett telkek</b> 0206/245, 0206/246	
<b>hatályos szabályozás</b> Ev jelű védelmi erdő, a szomszédos területek Lf-0232 besorolásúak.		<b>javasolt módosítás</b> 0206/245, 0206/246 hrsz-ú területek övezeti besorolásának módosítása, logisztikát, tárolást megengedő építési övezetbe való átsorolása, beépítésre szánt területté történő átminősítése.	
<b>rendezés célja</b> Területhasználatok rendezése a természetbeni állapotot figyelembe véve, övezeti átsorolással telephely-bővítés jogszerű kezelése.		<b>rendezés várható hatása</b> Gazdasági terület növekedés.	
<b>lényeges körülmény</b> A telkek az 5. sz. főút mellett található, nagyságuk 1399,5 és 3871,4 m <sup>2</sup> , művelési ág szerint telephely, illetve szántó. A terület nem az övezeti besorolásnak megfelelő használattal működik, erdőtag, fásítás nem található, a természetben a 0206/245 hrsz-ú telket logisztikára és tárolásra használják, a 0206/246 hrsz-ú telken gyümölcsfa-ültetvény található.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			

## ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b></p> <p>Étv. 7. § (3) e) szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület</p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b></p> <p>TfK 4.4. fejezet:  <i>„Minden olyan terület, amelynek állapota, vagy felhasználása jelenleg nem megfelelő (pl. roncsolt, gondozatlan parlagterületek), törekedni kell rekultivációval történő zöldfelületi hasznosításra (leginkább az alulhasznosított, vagy barnamezős, de fejlesztésre szánt területek esetében nyílnak erre lehetőségek).”</i></p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b></p> <p>BKMTrT. szerint mezőgazdasági térség. Nincs összhangban, meglévő erdők övezete által érintett.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b></p> <p>TKR 7. § (1) szerint településképi szempontból meghatározó terület.  <i>A fászszerű növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.</i></p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b></p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b></p> <p>A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének növekedését koordinálni kell:  A.1 tematikus cél Kecskemét zöldfelületi rendszerének fejlesztése  A1.1. Közcéli zöldterületek fejlesztése, növelése  A zöldfelületintenzitás növelése Kecskemét számára létfontosságú, hiszen a lakossági fűtésből és a közúti forgalomból származó kibocsátás növekedés következtében gyakoribbá válhat a különböző légszennyező anyagok határérték túllépése. A zöldfelületeknek ugyanakkor nemcsak a szennyezőanyagok megkötésében, hanem a város átszellőztetésében, a párologtatás növelésében, az oxigén előállításában és a CO<sub>2</sub> elnyelésében is kiemelt szerepe van, ami klímapolitikai elvárás.</p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b></p> <p>A város nem élheti fel az ökológiai célokat szolgáló természeti, vagy éppen a víz- és zöldfelületek kialakítására szolgáló területeit. A településfejlesztési koncepció irányelvei szerint is a cél a települési zöldfelületek számának növelése városi és városrészi szinten is.</p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b></p> <p>Az érintett terület övezeti besorolás szerinti biológiai aktivitás értéke: 4,74, mely a valóságban erdősítés megléte híján sokkal kevesebb. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 0,21.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b></p> <p>A javaslat kidolgozása mellett településrendezési szerződés előkészítése is szükséges. A megyei területrendezési tervi összhang megteremtése érdekében annak módosítása szükséges, aminek előkészítése a kezdeményező feladata.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p> <p>HÉSZ 46. § (8) szerint országos fő- és mellékút, feltároló út, gyűjtőút, valamint kerékpárút lehetőleg többsoros fasorral vagy védőfásítással létesítendő.</p>



### településrendezési összegzés

A kialakult állapot (megszüntetett erdő, a településrendezési céllal szemben telephellyé minősített művelés és használat) és az út másik oldalán meglévő és a korábban hasonló módon kialakított gazdasági tevékenység figyelembevételével a módosítás megindításának vizsgálata a kezdeményező részvételével javasolható. A korábban meglévő és szabályozásban rögzített erdő a lakóterület védelmét szolgálata a főút mentén. A védelem további biztosítása a vizsgálat során kiemelt szempont.

### DÖNTÉS

<b>határozat</b>	<b>módosítási eljárás</b>
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b>	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b>
Nem kiemelt fejlesztési terület.	Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését.
<b>főépítési feljegyzés</b>	
<p>A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- településhálózati összefüggések</li><li>- térségi és települési kapcsolatok</li><li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li><li>- a település demográfiai helyzete</li><li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li><li>- a település gazdasága</li><li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li><li>- a település gazdasága</li></ul> <p>fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítenendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.</p>	

ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<i>A TRT-ben évtizedek óta szereplő véderdő ugyan nem valósult meg, de a városnak nem lenne szabad erről lemondani. Az 5-ös út túloldalán lévő gépjármű telephely évek óta terjeszkedik a véderdő rovására, amit most a másik oldalon folytatni kíván. Nem javasolt a Gksz övezeti átsorolás több okból sem. Egyrészt a készülő új építési törvény-mely várhatóan előbb hatályba lép, mint a településter- már nagyon szigorú szabályokkal és keretek között engedi csak meg az erdők megszüntetését. Ugyanakkora térmértékű erdőt kell majd biztosítani, amelyet csak más tulajdonosok rovására lehetne kijelölni. Azért sem szerencsés a telephely további bővítése, sőt kiterjesztése az út túloldalára, mert a szomszédos lakóterületekre a növekvő telephelyi forgalom káros hatást fejt ki, ami előbb-utóbb prognosztizálható szomszédosági konfliktusokat eredményez. A növekvő tehergépjármű forgalom kedvezőtlenül befolyásolja az autópálya bevezető szakasz forgalmát és útburkolat minőségét. A kezdeményezőnek meg kellene fontolnia telephelyének más területre, már korábban Gksz övezetbe kijelölt területre történő áthelyezését vagy egy új telephely létesítését a jelenlegi telephely megtartásával.</i>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	
Közlekedési szempontok  <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>  <u>Közúti közlekedés:</u>  <u>Közösségi közlekedés:</u>  <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>  <u>Parkolás:</u>	<i>A jelenleg nem rendeltetésszerűen működő telkeken a jelenlegi tárolási-logisztikai funkció megszüntetésére a gyakorlatban nagyon kevés esély van, ebben az esetben viszont a tulajdonost kötelezni kell a terület főútvonal felőli feltárására, hogy a teherforgalom ne a Nyírfa utcán bonyolódjon.</i>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<i>A 18310/4 hrsz.-ú ingatlan feltárását biztosító ~3 m széles közterületen gázvezeték kivételével egyéb közmű nem található. A telek rendelkezik KIF légvezeték csatlakozással. Vízvezeték csak a telektől É-ra található úton van. Mivel Felsőszéktó területén szennyvízcsatorna hálózat nem található, a 3 m-s útra pedig csapadékvíz nem vezethető ki, így a csapadékvizek telken belüli szikkasztása mellett a szennyvizek elhelyezését is egyedi közműpótlóval telken belül kell biztosítani, melyet a kisebb megengedett beépítés és a nagy zöldfelületi arány lehetővé tesz. Elektronikus hírközlés szempontjából nem releváns.</i>
Természet- és tájvédelmi szempontok	<i>A főút melletti véderdő besorolás tájvédelmi, településképi, környezetvédelmi és ökológiai szempontból is megtartásra javasolt.</i>
Környezetvédelmi szempontok	<i>A tervezett funkció várhatóan nagyobb gépjármű közlekedési igény miatt nagyobb környezetterheléssel jár.</i>



# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 41-2022

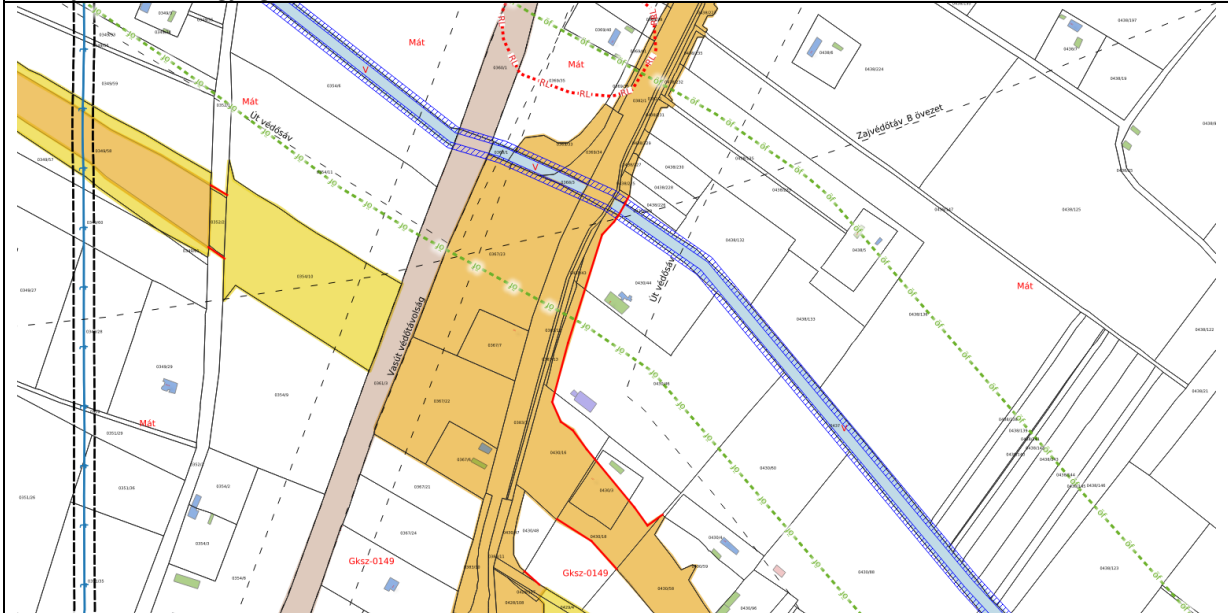
### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> NIF Zrt.		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2022.07.08.	<b>ügyiratszám</b> 17975/2022
<b>érintett városrész</b> Ceglédi út	<b>érintett szelvények</b> 26	<b>érintett telkek</b> 0367/23 és környezete	
<b>hatályos szabályozás</b> Közlekedési terület (főút), a környező telkek Mát, V és Gksz-0149 övezeti besorolásúak.		<b>javasolt módosítás</b> Közterület korrekció.	
<b>rendezés célja</b> 441. sz. és 445. sz. főutak csomópontjában lévő körforgalom kapacitásának bővítése.		<b>rendezés várható hatása</b>	

#### lényeges körülmény

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás. A főutak csomópontjában lévő körforgalom kapacitásának bővítésének vonatkozásában a döntéselőkészítő tanulmány várhatóan 2022. augusztus végéig elkészül és szeptember végéig döntés fog születni a tovább tervezendő csomóponti változatról. A területet út és vasút védősávja, a zajvédőtáv „B” övezete, felszíni víz parti sávja, valamint a Nemzeti Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti.

#### szabályozási terv és/vagy légifotó





### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., TfvT., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> BKMTTrT. szerint mezőgazdasági térség.	<b>TKR-rel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Nem ellentétes.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem releváns.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nem ellentétes.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Nem releváns.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Nem szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b>
<b>településrendezési összegzés</b> A körforgalom kapacitásbővítése miatt szükséges.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> 2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> Nem kiemelt fejlesztési terület.	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a <ul style="list-style-type: none"> <li>- településhálózati összefüggések</li> <li>- térségi és települési kapcsolatok</li> <li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li> <li>- a település demográfiai helyzete</li> <li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li> <li>- a település gazdasága</li> <li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li> <li>- a település gazdasága</li> </ul> fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<i>Nem releváns.</i>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	<i>Nem releváns.</i>
Közlekedési szempontok  <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>  <u>Közúti közlekedés:</u>  <u>Közösségi közlekedés:</u>  <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>  <u>Parkolás:</u>	<i>NIF megküldte a tervet, a kapacitásbővítés belefér a jelenlegi szabályozási szélességbe így nem áll fent a módosítási igény.</i>  <i>Nem releváns.</i>  <i>Nem releváns.</i>  <i>Nem releváns.</i>  <i>Nem releváns.</i>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<i>Nem releváns.</i>
Természet- és tájvédeleми szempontok	<i>Nem releváns.</i>
Környezetvédelmi szempontok	<i>Nem releváns.</i>

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2021.05.03.	<b>ügyiratszám</b> 11966/2021.
<b>érintett városrész</b> Hunyadváros	<b>érintett szelvények</b> 32-34, 32	<b>érintett telkek</b> 7108/3	
<b>hatályos szabályozás</b> Ln-0000 jelű nagyvárosias lakóterület, közterület szabályozással nem érintett.		<b>javasolt módosítás</b> Övezeti besorolás módosítása az udvar megvásárlása miatt	
<b>rendezés célja</b> Az épületekhez használt terület jelenleg közterület, ezeket építési telekként szükséges kialakítani.		<b>rendezés várható hatása</b> Rendezett tulajdoni és településképi viszonyok.	
<b>lényeges körülmény</b> 47-es tétellel együtt kell kezelni, a két kérelem ugyanazon úszótelek részeinek megvásárlására (7105/2) irányul. Az épület maga külön telekként, saját helyrajzi számmal szerepel a nyilvántartásban. A kérelmezők által megvásárolni kívánt udvarok építményeikkel a 7105/2 hrsz-ú Kb-Ktb jelű, beépítésre nem szánt burkolt közterületi földrészleten (forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyon) kerültek illegálisan kialakításra. Az érintett 7108/3 hrsz-ú ingatlan az önkormányzat üzleti vagyonát képezi. A területet a reptéri zajvédőtáv C övezete érinti.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b>	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b>
Nem ellentétes.	Nem ellentétes.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b>	<b>TKR-rel való összhang</b>
Települési térség.	Nem ellentétes.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b>	<b>klímastratégiával való összhang</b>
A magánterületként használt közterületek rendezése szükséges.	Nem ellentétes.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b>	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b>
Nem ellentétes.	Nem szükséges.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b>	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b>
A szabályozási terv módosításához nem szükséges, de a telkek rendezéséhez szükségessé válhat.	Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b>	
A módosítás teletömb szinten vizsgálható. A tömb rendezetlen, illegális építési tevékenységek folynak lekerítésekkel a közterület rovására. Tisztázni kell a terület jövőbeni rendeltetését, a beépítés formáját (telekösszevonás, társasház-építés, szociális lakótelep kialakítása). Vagyongazdálkodási Csoporttal egyeztetni kell. Önkormányzati érintettségű a terület.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b>	<b>módosítási eljárás</b>
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b>	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b>
Nem kiemelt fejlesztési terület.	Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését.
<b>főépítési feljegyzés</b>	
A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- településhálózati összefüggések</li> <li>- térségi és települési kapcsolatok</li> <li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li> <li>- a település demográfiai helyzete</li> <li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li> <li>- a település gazdasága</li> <li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li> <li>- a település gazdasága</li> </ul>	
fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	



ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<i>A korábbi úszótelkes területek (lakótelepek) telkesítésének biztosítása már a 2005-ös TRT-nél is felvetődött. Erre azonban igény hiányában szerencsére nem került sor. Megvizsgálható a telkesítés lehetősége, de figyelemmel kell lenni a telekbeépítettségre, telekhatároktól való távolságra, az egyes homlokzatok kialakítására vonatkozó OTÉK előírásokra, és csakis egységesen javasolt végrehajtani az egész területegységre vonatkozóan. Ebben az esetben is fennáll annak a veszélye, hogy a már szépen kialakult jelenlegi parkosított közterületeket az új tulajdonosok átgondolatlanul átalakítják. Egy-egy „udvar” megvásárlási szándéka nem okozhat a területhasználatban felfordulást. Ha ezeket a telkeket még le is kívánják keríteni, az a kialakult városszerkezetet teljesen átalakíthatja. A jelenleg hatályos jogszabályok ismét elismerik az úszótelek fogalmát és szabályokat is tartalmaznak ezekre vonatkozóan. Az átszabályozás egyébként új beépítésre szánt területek kijelölését jelentené, amelyhez kötelezően zöldterületeket is ki kellene jelölni a területegységen belül, úgyhogy városüzemeltetési szempontból sem jelente az átszabályozás semmiféle könnyebbséget.</i>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	<i>Nem indokolható a kialakuló új beépítésre szánt területek kialakítása</i>
Közlekedési szempontok  <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>  <u>Közúti közlekedés:</u>  <u>Közösségi közlekedés:</u>  <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>  <u>Parkolás:</u>	<i>Nem releváns. Nem releváns. Nem releváns. Nem releváns. Nem releváns.</i>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<i>A telkesítéssel az épületeket ellátó, jelenleg közterületen húzódó közművek a magánterületekre kerülhetnek, melyek üzemeltetése így nem biztosítható, kiváltása pedig jelentős költséggel jár, ezért a módosítás közműellátási szempontból nem javasolt. Azonos a 47. tételnél megfogalmazottal.</i>
Természet- és tájvédelmi szempontok	<i>A módosítás természet- és tájvédelmi szempontokat nem érint.</i>
Környezetvédelmi szempontok	<i>A telkesítéssel az épültek közötti szépen kialakult, kedvező környezeti hatásokkal bíró fás zöldterületek minősége leromolhat, mennyisége csökkenhet, ezért a módosítás környezetvédelmi szempontból nem javasolt. Azonos a 47. tételnél megfogalmazottal.</i>

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2021.05.03.	<b>ügyiratszám</b> 11966/2021.
<b>érintett városrész</b> Hunyadváros	<b>érintett szelvények</b> 32-34, 32	<b>érintett telkek</b> 7109	
<b>hatályos szabályozás</b> Ln-0000 jelű nagyvárosias lakóterület, közterület szabályozással nem érintett.		<b>javasolt módosítás</b> Övezeti besorolás módosítása az udvar megvásárlása miatt	
<b>rendezés célja</b> Az épületekhez használt terület jelenleg közterület, ezeket építési telekként szükséges kialakítani.		<b>rendezés várható hatása</b> Rendezett tulajdoni és településképi viszonyok.	
<b>lényeges körülmény</b> 46-os tétellel együtt kell kezelni, a két kérelem ugyanazon úszótelek részeinek megvásárlására (7105/2) irányul. Az épület maga külön telekként, saját helyrajzi számmal szerepel a nyilvántartásban. A kérelmezők által megvásárolni kívánt udvarok építményeikkel a 7105/2 hrsz-ú Kb-Ktb jelű, beépítésre nem szánt burkolt közterületi földrészleten (forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyon) kerültek illegálisan kialakításra. A területet a reptéri zajvédőtáv C övezete érinti.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			
			

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b>	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b>
Nem ellentétes.	Nem ellentétes.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b>	<b>TKR-rel való összhang</b>
Települési térség.	Nem ellentétes.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b>	<b>klímastratégiával való összhang</b>
A magánterületként használt közterületek rendezése szükséges.	Nem ellentétes.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b>	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b>
Nem ellentétes.	Nem szükséges.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b>	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b>
A szabályozási terv módosításához nem szükséges, de a telkek rendezéséhez szükségessé válhat.	Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b>	
A módosítás teletkömb szinten vizsgálható. A tömb rendezetlen, illegális építési tevékenységek folynak lekerítésekkel a közterület rovására. Tisztázni kell a terület jövőbeni rendeltetését, a beépítés formáját (telekösszevonás, társasház-építés, szociális lakótelep kialakítása). Vagyongazdálkodási Csoporttal egyeztetni kell. Önkormányzati érintettségű a terület.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b>	<b>módosítási eljárás</b>
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b>	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b>
Nem kiemelt fejlesztési terület.	Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését.
<b>főépítési feljegyzés</b>	
A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- településhálózati összefüggések</li> <li>- térségi és települési kapcsolatok</li> <li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li> <li>- a település demográfiai helyzete</li> <li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li> <li>- a település gazdasága</li> <li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li> <li>- a település gazdasága</li> </ul>	
fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	



ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<i>A korábbi úszótelkes területek (lakótelepek) telkesítésének biztosítása már a 2005-ös TRT-nél is felvetődött. Erre azonban igény hiányában szerencsére nem került sor. Megvizsgálható a telkesítés lehetősége, de figyelemmel kell lenni a telekbeépítettségre, telekhatároktól való távolságra, az egyes homlokzatok kialakítására vonatkozó OTÉK előírásokra, és csakis egységesen javasolt végrehajtani az egész területegységre vonatkozóan. Ebben az esetben is fennáll annak a veszélye, hogy a már szépen kialakult jelenlegi parkosított közterületeket az új tulajdonosok ötletektől vezérelve átgondolatlanul átalakítják. Egy-egy „udvar” megvásárlási szándéka nem okozhat a területhasználatban felfordulást. Ha ezeket a telkeket még le is kívánják keríteni, az a kialakult városszerkezetet teljesen átalakíthatja. A jelenleg hatályos jogszabályok ismét elismerik az úszótelek fogalmát és szabályokat is tartalmaznak ezekre vonatkozóan. Az átszabályozás egyébként új beépítésre szánt területek kijelölését jelentené, amelyhez kötelezően zöldterületeket is ki kellene jelölni a területegységen belül, úgyhogy városüzemeltetési szempontból sem jelente az átszabályozás semmiféle könnyebbséget.</i>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklottsága, alátámaszthatósága	<i>Nem indokolható a kialakuló új beépítésre szánt területek kialakítása</i>
Közlekedési szempontok  <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>  <u>Közúti közlekedés:</u>  <u>Közösségi közlekedés:</u>  <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>  <u>Parkolás:</u>	<i>Nem releváns. Nem releváns. Nem releváns. Nem releváns. Nem releváns.</i>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<i>A telkesítéssel az épületeket ellátó, jelenleg közterületen húzódó közművek a magánterületekre kerülhetnek, melyek üzemeltetése így nem biztosítható, kiváltása pedig jelentős költséggel jár, ezért a módosítás közműellátási szempontból nem javasolt. Azonos a 46. tételnél megfogalmazottal.</i>
Természet- és tájvédelemi szempontok	<i>A módosítás természet- és tájvédelemi szempontokat nem érint.</i>
Környezetvédelmi szempontok	<i>A telkesítéssel az épültek közötti szépen kialakult, kedvező környezeti hatásokkal bíró fás zöldterületek minősége leromolhat, mennyisége csökkenhet, ezért a módosítás környezetvédelmi szempontból nem javasolt. Azonos a 46. tételnél megfogalmazottal.</i>

#### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdéskor dátuma</b> 2021.09.03.	<b>ügyiratszám</b> 9754/2021.
<b>érintett városrész</b> Műkertváros	<b>érintett szelvények</b> 41-31, 41	<b>érintett telkek</b> 8124/3	
<b>hatályos szabályozás</b> Ev jelű védelmi erdő, útsabályozás által érintett.		<b>javasolt módosítás</b> Az érintett terület egy részének túlhasználata vonatkozásában az övezeti besorolás módosítása, gazdasági tevékenységhez, lakóterülethez, vasúti átjáróhoz illesztése	
<b>rendezés célja</b> A védőerdő hosszútávú jogtalan használatának elkerülése, a túlhasználat felszámolása érdekében meg kell vizsgálni a legalizálható tevékenység körét vagy más területhasználat kijelölését.		<b>rendezés várható hatása</b> Lakóterület vagy gazdasági terület növekedés.	
<b>lényeges körülmény</b> A telek nagysága 11081 m <sup>2</sup> . Az ingatlan önkormányzati tulajdonban áll, belterületi közterületi földrészlet, forgalomképtelen vagyon. A terület nem az övezeti besorolásnak megfelelő használatra működik, erdőtag, fásítás nem található, az önkormányzat a kijelölt területhasználatot nem valósított meg (erdőtelepítés). Több részét jogtalanul használják: autóbontó, épületek/építmények, veteményes. Az ingatlan a vasút és a reptéri zajvédőtáv „C” övezete, valamint szennyvízátelő védőtávolsága érinti.			

#### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b></p> <p>Étv. 7. § (3) e) szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület</p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b></p> <p>TfK 4.4. fejezet:</p> <p>„Minden olyan terület, amelynek állapota, vagy felhasználása jelenleg nem megfelelő (pl. roncsolt, gondozatlan parlagterületek), törekedni kell rekultivációval történő zöldfelületi hasznosításra (leginkább az alulhasznosított, vagy barnamezős, de fejlesztésre szánt területek esetében nyílhat erre lehetőség).”</p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b></p> <p>Települési térség.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b></p> <p>A fászszerű növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b></p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b></p> <p>A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének növekedését koordinálni kell:</p> <p>A.1 tematikus cél Kecskemét zöldfelületi rendszerének fejlesztése</p> <p>A1.1. Közcélú zöldterületek fejlesztése, növelése</p> <p>A zöldfelületintenzitás növelése Kecskemét számára létfontosságú, hiszen a lakossági fűtésből és a közúti forgalomból származó kibocsátás növekedés következtében gyakoribbá válhat a különböző légszennyező anyagok határérték túllépése. A zöldfelületeknek ugyanakkor nemcsak a szennyezőanyagok megkötésében, hanem a város átszellőztetésében, a párologtatás növelésében, az oxigén előállításában és a CO2 elnyelésében is kiemelt szerepe van, ami klímapolitikai elvárás.</p> <p>„A.3 tematikus cél Klímavédelmi célú területhasználat</p> <p>A.3.3. Kompakt város kialakítása</p> <p>A kompakt városszerkezet kialakítása eredményeként, csökkenhetnek a közlekedési távolságok, a szolgáltatások és a munkahelyek közelebb kerülhetnek egymáshoz, a funkciók optimális telepítése csökkentheti az energia- és erőforrás igényeket.”</p>

<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b></p> <p>A város nem élheti fel az ökológiai célokat szolgáló természeti, vagy éppen a víz- és zöldfelületek kialakítására szolgáló területeit. A településfejlesztési koncepció irányelvei szerint is a cél a települési zöldfelületek számának növelése városi és városrészi szinten is. A terület fásítását vagy egyéb zöldfelületi hasznosítását azonban csak a terület ártalmatlanításával lehet véghez vinni.</p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b></p> <p>A teljes terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 9,97. TRT módosítási eljárás során a jelenlegi övezeti besorolástól eltérő területhasználat esetén (telephely, lakóterület bővítése) a BA pótlás szükségessége felmerül.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b></p> <p>A javaslat kidolgozása mellett településrendezési szerződés előkészítése is szükséges, a véleményezési eljárás megindításával együtt.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p>
<p><b>településrendezési összegzés</b></p> <p>A kijelölt véderdő nem alakult ki, a meglévő, hosszú idő óta fennálló túlhasználatok figyelembevételével, az érintettek bevonásával javasolt vizsgálni a területhasználat módosítását azzal, hogy az eredeti területhasználati cél is megvalósuljon az érintett terület egy részén.</p>	

**DÖNTÉS**

<p><b>határozat</b></p> <p>A közgyűlés módosítást kezdeményez.</p>	<p><b>módosítási eljárás</b></p> <p>2022. július</p>
<p><b>kiemelt/nem kiemelt</b></p> <p>Nem kiemelt fejlesztési terület.</p>	<p><b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b></p> <p>Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését.</p>
<p><b>főépítész feljegyzés</b></p> <p>A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- településhálózati összefüggések</li> <li>- térségi és települési kapcsolatok</li> <li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li> <li>- a település demográfiai helyzete</li> <li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li> <li>- a település gazdasága</li> <li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li> <li>- a település gazdasága</li> </ul> <p>fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.</p>	

ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<i>Az Ev véderdő megszüntetése nem javasolt még akkor sem, ha jelenleg ténylegesen nem erdő. Az Ev kijelölést indokolta a lakóterületek vasúttól való védelmének szándéka. A terület nagy részét lefedi a vasút egyeztetési sávja. Lakóterületi átsorolás túl azon, hogy jogszabály szerint nem igazolható, a lakóterületek zajvédelme okán sem javasolható. Mivel a terület önkormányzati tulajdonban van, nincs kényszerítő körülmény a tervezett erdő megszüntetésére. A 8124/2 hrsz-ú terület közlekedési területbe átsorolása a meglévő állapot okán szükséges.</i>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklottsága, alátámaszthatósága	<i>Új beépítésre szánt terület kijelölése nem igazolható, az erdőterület megszüntetését a készülő új építési törvény gyakorlatilag megakadályozza, legfeljebb akkor szüntethető meg, ha ugyanakkora erdő a módosítással érintett terület környezetében kijelölhető.</i>
Közlekedési szempontok	
<u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>	<i>A terület közlekedésileg kiszolgálható, de a lakóterület mellett ipari jellegű funkció nem támogatott, az erdő visszaállítása javasolt.</i>
<u>Közúti közlekedés:</u>	<i>Nem releváns.</i>
<u>Közösségi közlekedés:</u>	<i>Nem releváns.</i>
<u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>	<i>Nem releváns.</i>
<u>Parkolás:</u>	<i>Nem releváns.</i>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<i>A 8124/3 hrsz.-ú Ev övezetbe sorolt területen közüzemi közműhálózat nem található. Az ingatlan ÉNy – i szomszédságában kiszabályozott út területen egy szennyvízáttemelő és a kapcsolódó gravitációs szennyvízcsatorna és szennyvíz nyomóvezeték üzemel, valamint KÖF elektromos földkábelek húzódnak. A vizsgált ingatlan ÉNy – i szélét érinti a szennyvízáttemelő védőtávolsága.</i>
Természet- és tájvédelmi szempontok	<i>Az erdőterület rovására a beépítésre szánt térség növelése nem elfogadható, ez ellentmond a Város klímastratégiájának és a zöldfelületi infrastruktúra fejlesztési irányvonalának.</i>
Környezetvédelmi szempontok	<i>A jelenleg részben elépített és erdőként be nem telepített véderdősáv funkciója, hogy a Műkertváros kertvárosias lakóterületeit védje a vasúti közlekedéstől származó, illetve a vasúton túl üzemelő zavaró hatású betonkeverő telep üzemeléséből adódó kedvezőtlen környezeti hatásoktól (levegőterhelés, zajterhelés). Továbbá hatékony elválasztást biztosít a gazdasági és lakóterületek között. A véderdősáv megszüntetése és annak gazdasági és/vagy lakóterületi övezetbe történő átsorolása kétszeresen is kedvezőtlen környezetvédelmi szempontból. Megszűnne a véderdősáv szükséges és indokolt védelmi funkciója, továbbá a lakóterületekhez közelebb újabb környezetterhelő létesítmények, illetve a gazdasági területekhez közelebb újabb lakóterületek jöhetnének létre a két szomszédos övezet közötti 10 dB-s zajterhelési határérték különbséggel, mely min. 30 m szélességű védő zöldsávval lenne kezelhető, ez azonban ellehetetlenítené a terület bármilyen (védendő vagy terhelő) funkciójú beépíthetőségét, használatát. Az intenzív zöldfelületek megtartása, növelése klímavédelmi szempontból is elsődleges fontosságú. Ezen okok miatt a módosítás nem javasolt. Sőt a terület beerdősítése szükséges.</i>



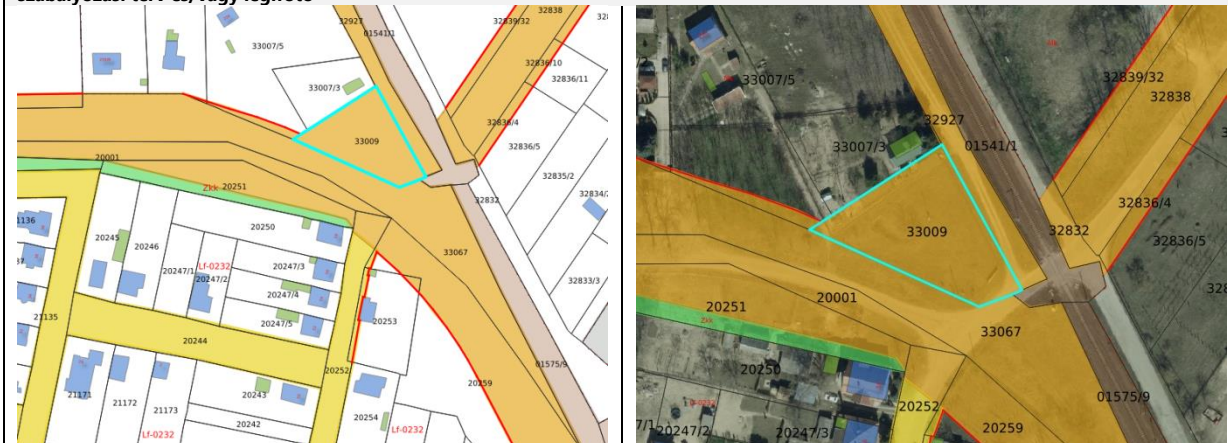
### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> Jogi Osztály		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2021.10.25.	<b>ügyiratszám</b> 23229/2021.
<b>érintett városrész</b> Belsőnyír	<b>érintett szelvények</b> 23-32, 23 23-41, 23	<b>érintett telkek</b> 33009	
<b>hatályos szabályozás</b> Közlekedési terület.		<b>javasolt módosítás</b> Közlekedési terület Mk jelű mezőgazdasági kertes övezetbe történő átsorolása.	
<b>rendezés célja</b> Telekkiegészítés céljából venné meg a szomszédos telek tulajdonosa a telket.		<b>rendezés várható hatása</b> Tekerendezés.	

#### **lényeges körülmény**

A telek területe 1568 m<sup>2</sup>, kivett beépítetlen, közlekedési célra fenntartott terület. A környező telkek Mk besorolásúak. A telket a vasút, valamint honvédelmi védősáv érinti. A 33009 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdonban áll, egy részét a 33007/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használják, melyet az önkormányzat értékesítene. Átsorolás esetén a szomszédos telkekhez hasonlóan a telek be nem építhető részét az érintett ingatlan vonatkozásában is szabályozni szükséges. Hetényegyháza bekötőút (északi elkerülő út felé) úttervei érintik a telket.

#### **szabályozási terv és/vagy légifotó**



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b>	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b>
Nem ellentétes.	Az Északi elkerülő út teljes körű megépítése és a vasúti átjáró vonatkozásában szükséges a megfelelő méretű közlekedési terület biztosítása.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b>	<b>TKR-rel való összhang</b>
- BKMTTrT. szerint erdő és mezőgazdasági térség, erdőtelepítésre javasolt terület övezete érinti.	Nem releváns.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b>	<b>klímastratégiával való összhang</b>
Tervezett csomópont érinti a telket.	Nem releváns.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b>	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b>
Nem releváns.	Nem releváns.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b>	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b>
Nem szükséges.	Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b>	
Az úttervek függvényében vizsgálható, hogy a telek egy része átsorolható-e.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b>	<b>módosítási eljárás</b>
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b>	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b>
Nem kiemelt fejlesztési terület.	Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését.
<b>főépítési feljegyzés</b>	
<p>A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- településhálózati összefüggések</li> <li>- térségi és települési kapcsolatok</li> <li>- területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések</li> <li>- a település demográfiai helyzete</li> <li>- a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások</li> <li>- a település gazdasága</li> <li>- az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</li> <li>- a település gazdasága</li> </ul> <p>fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítenőd. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.</p>	

ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	A terület Mk övezetbe történő átsorolásának lehetőségét az előző módosítási eljárásban vizsgáltuk és az a döntés született, hogy az út csomópont megépítéséig a terület marad közlekedési terület, pontosabban kismértékű korrekció történt a meglévő kerítés figyelembevételével. Egyelőre a további vizsgálatok feleslegesek, az út megépülése után a kérelem újra vizsgálható. Mk övezetbe átsorolás lényegében további beépíthetőséget nem eredményez.
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklása, alátámaszthatósága	Nem kerül kijelölésre.
Közlekedési szempontok  <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>  <u>Közúti közlekedés:</u>  <u>Közösségi közlekedés:</u>  <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>  <u>Parkolás:</u>	Hetényegyháza bekötőúthoz helybiztosítás szükséges a 33009 hrsz. telken. Nem releváns. Nem releváns. Nem releváns. Nem releváns.
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	A 33009 hrsz.-ú ingatlanon vízvezeték, illetve KIF elektromos légvezeték húzódik keresztül, egyéb közmű nem üzemel. Ezen telket is érintő közúti-vasúti csomópont, valamint az emiatt indokolt közmű építések és kiváltások elkészültéig az Mk övezeti átsorolás nem aktuális, a közúti, vasúti és közmű létesítmények is út- és közmű területen helyezendők el.
Természet- és tájvédelmi szempontok	Természet- és tájvédelmi szempontokat nem érint.
Környezetvédelmi szempontok	Környezetvédelmi szempontból nem releváns.



## ALAPADATOK

beadványozó tisztviselő		kezdményezés dátuma 2022.04.26.	ügyiratszám 13290/2022.
érintett városrész -	érintett szelvények -	érintett telkek -	
hatályos szabályozás -		javasolt módosítás Iparterületek zöldfelületi mutatóinak csökkentése.	
rendezés célja Az építési telekre meghatározandó legkisebb zöldfelületi arány 0% legyen.		rendezés várható hatása A nem burkolt felületek csökkenése.	
lényeges körülmény A építési telekre meghatározandó legkisebb zöldfelületi arányt 0 %-ra csökkentése, pénzzel vagy csereterülettel történő területkiváltás alkalmazásával.			
szabályozási terv és/vagy légifotó -		-	

## ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang OTÉK: 2. számú melléklet (1): Ipari gazdasági és egyéb ipari területen a legkisebb zöldfelületi arány mértéke 40%, illetve 25%. Étv. 13. § (1) „Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.”	településfejlesztési tervvel való összhang Várostartestben ékelődő, máig fennmaradt ipari üzemek esetében ellentétes: TfK 4.4. fejezet: „A várostestbe ékelődő, máig fennmaradt ipari üzemek sorsa a tervezés során egyenként mérlegelendő. Helyben maradásukat szigorú környezetvédelmi paraméterekhez és városképi illeszkedési feltételekhez kell kötni (pl. ipari védőfásítás).”
területrendezési tervekkel való összhang Nem releváns.	TKR-rel való összhang A fásszárú növények telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolása (7. melléklet) szerint, az ipari karakterű településrészekben a TKR 10/A. § (10) alapján „Kétszintesnél alacsonyabb szintszámú és a telek zöldfelületének 30%-án a természetszerű növénytelepítési módtól eltérő növénytelepítési mód nem alkalmazható.”
városüzemeltetési szempontokkal való összhang Nem releváns.	klímastratégiával való összhang Nem zárható ki, hogy 0%-os zöldfelületi mutatóval az építmény elhelyezése mellett a telek fennmaradó területe teljes leburkolásra kerül. A2. tematikus cél: Integrált vízgazdálkodás fejlesztése A2.2. Extrém csapadékesemények kezelése: Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata a burkolt felületek csökkentése érdekében: „A beavatkozás keretében vizsgálni szükséges a város egészében

	<i>a lakóterületek, az intézményi területek, a parkoló területek burkolt felületeinek kiterjedését, illetve anyaghasználatát, a csapadékvíz beszivárgási viszonyainak javítása érdekében. Javasolható az ellenőrzés rendszerének felülvizsgálata és a szankcionálás rendszerének kidolgozása is."</i>
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Az iparterületek zöldfelületei a városi zöldinfrastruktúra-hálózat része, melyek a közterületek zöldfelületein kívül a klíma alkalmazkodás szempontjából szintén fontosak. Településökológiai szempontból, az összárosi zöldtömeget figyelembe véve fontos, hogy a telken belüli zöldfelületek nagysága ne csökkenjen, az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelületi arányt biztosítani kell.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Az ipari és egyéb gazdasági terület biológiai aktivitásérték mutatója a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete szerint jelenleg is nagyon alacsony (0,2 vagy 0,4 pont/hektár). 0%-os zöldfelületi mutatóval az ipari területre történő területfelhasználási váltás még nagyobb biológiai aktivitásérték csökkenést eredményezne.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Nem szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> Teljesen új szemléletet jelent a kezdeményezés, az OTÉK minimális arányokat rögzít, ettől való eltérés külön eljárást igényelne, ugyanakkor a 71. tétellel együtt a gazdasági területek zöldfelületi előírásainak vizsgálata javasolható.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást nem kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> 2022. július
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> Nem kiemelt fejlesztési terület.	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> Az Étv.-vel összhangban van.
<b>főépítési feljegyzés</b> A megalapozó és alátámasztó munkarészeket Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 157/2021. (XII.16.) határozata melléklete szerint kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten. A települési, településrészi szintű vizsgálatok, így a - településhálózati összefüggések - térségi és települési kapcsolatok - területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések - a település demográfiai helyzete - a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások - a település gazdasága - az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés - a település gazdasága fejezetek elhagyhatók. Környezeti vizsgálat külön nem készítendő. Figyelembe véve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdését is.	

ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<p>A legkisebb zöldfelületi arány minimális mértéket az OTÉK 5 sz. melléklete határozza meg. A HÉSZ az országos jogszabályoknál megengedőbb előírásokat nem határozhat meg, így a módosítás jogszabályi kötöttségek miatt nem támogatható.</p> <p>Azonban érdemes kiemelni, hogy az építési telkek zöldfelületi mérlegének meghatározásakor nem csak az aktív növényzettel borított, burkolat és beépítés nélküli felületeket lehet figyelembe venni, legalábbis bizonyos mértékig. Az OTÉK 5. számú melléklete már korábban is meghatározta, hogy a tetőkertek, illetve természetes vagy mesterséges, burkolt medencével rendelkező vízfelületek területének hány százalékát lehet figyelembe venni a telkek zöldfelületeként.</p>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklottsága, alátámaszthatósága	Nem kerül kijelölésre.
Közlekedési szempontok	
Hálózatok és hálózati kapcsolatok:	Nem releváns..
Közúti közlekedés:	Nem releváns.
Közösségi közlekedés:	Nem releváns.
Kerékpáros és gyalogos közlekedés:	Nem releváns.
Parkolás:	Nem releváns.
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	Nem releváns.
Természet- és tájvédelemi szempontok	.....
Környezetvédelmi szempontok	.....

### ALAPADATOK

beadványozó Jogi Osztály		kezdeményezés dátuma 2022.10.14.	ügyiratszám 21319/2022.
érintett városrész Kadafalva	érintett szelvények 47-33, 47	érintett telkek 11741/46, 11741/47	
hatályos szabályozás Lf jelű falusias lakóterület és közlekedési terület.		javasolt módosítás Kiszolgáló út szélességének csökkentése.	
rendezés célja Közterület számára leadott terület visszavétele.		rendezés várható hatása A településközponti (egészségügyi intézmény) és kereskedelmi szolgáltató, valamint lakóterületek biztosító kialakítható nagyobb útszélesség lehetősége elvész.	

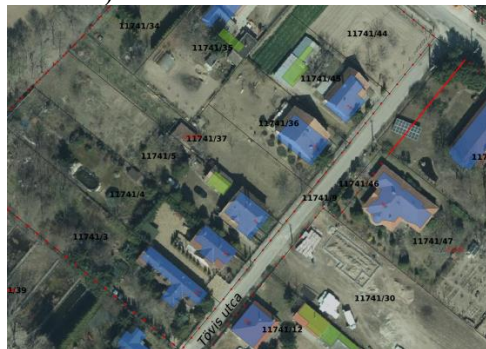
#### lényeges körülmény

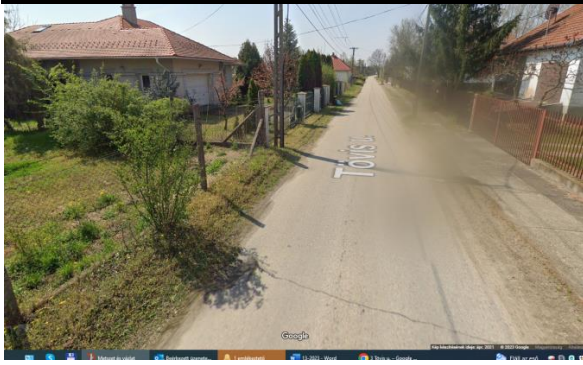
A jelenlegi építési övezet vonatkozásában a telkek beépíthetőségének feltétele azok megközelíthetőségének és kiszolgálhatóságának biztosítása gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül. Közút elhelyezése céljára lakó kiszolgáló út esetén 12 m szélességű terület kell biztosítani. A Tövis utca jelenlegi szélessége a Harang utcától délre 12 m, míg a Beretvás közötti szakaszon változó, leszűkebb pontja cca 6,5 m. A hatályos szabályozás egyenetlen, változó. A kijelölt szabályozásból a közterület szélesítés a 11741/14 hrsz-ú telken sem valósult meg. A 11741/12 hrsz-ú telek előtt a közterület cca 6,5 m, s a meglévő lakóépület a közterületi határhoz közel helyezkedik el. A 11741/47 hrsz-ú ingatlan területéből az építési engedélyre irányuló kérelem benyújtásakor a tulajdonosok 87 m<sup>2</sup> területrészt az Önkormányzat részére térítésmentesen átadták a szükséges út szélesítéséhez, melyet ugyanakkor a saját használatban tartanak, így az útszélesítés a valóságban nem történt meg. Az ingatlan kerítése nem a telekhatáron fekszik, s szemben lévő oldalon is több ingatlannál is eltérő a kerítés és telekhatár vonala, ahol ugyanakkor nincsen szabályozás.

#### szabályozási terv és/vagy légifotó



#### Tövis utca (Harang utca és a Beretvás közötti szakasz):





Az út melletti járda (jobb oldal) részben az ingatlanhatárokon belül van, a 11741/47 hrsz-ú telek épített kerítése a a leadott közterület határán, a szabályozást nem veszi figyelembe.


### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b>	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b>
Nincs összhangban, a megmaradó keresztmetszeti szélesség eltér az OTÉK-ban előírt útszélességtől.	Nincs összhangban, a kialakuló és fejleszhető új lakóterületek kiszolgálását megfelelően kell biztosítani.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b>	<b>TKR-rel való összhang</b>
Települési térség.	Nem ellentétes.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b>	<b>klímastratégiával való összhang</b>
Az építési telkek megfelelő minőségű kiszolgálását csak megfelelő szélességű útról lehet biztosítani.	Nem ellentétes.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b>	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b>
Kisebb a közterületi zöldfelület számára rendelkezésre álló felület nagysága.	Nem szükséges.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b>	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b>
Szükséges.	
<b>településrendezési összesség</b>	
A Tövis utca ezen szakaszán általánosságban javasolt a szabályozási vonalak felülvizsgálata, a kialakult beépítések, területhasználatokra is tekintettel, s kiemelt figyelemmel a közlekedési szempontok (Beretvás köz felőli forgalomtechnikai) figyelembevételével.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b>	<b>módosítási eljárás</b>
A közgyűlés módosítást kezdeményez.	teljes, az új TRT készítéshez illesztve
<b>kiemelt/nem kiemelt</b>	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b>
-	-
<b>főépítési feljegyzés</b>	

### ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

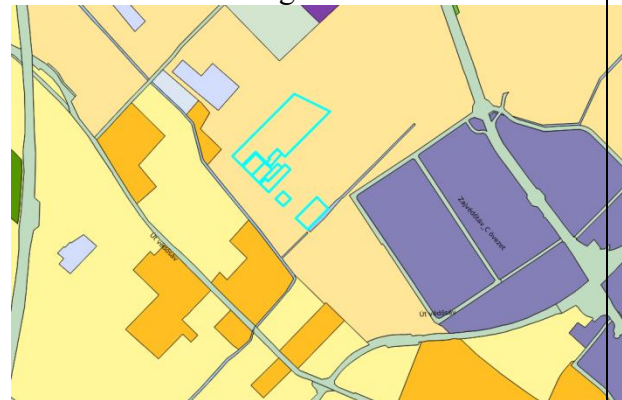
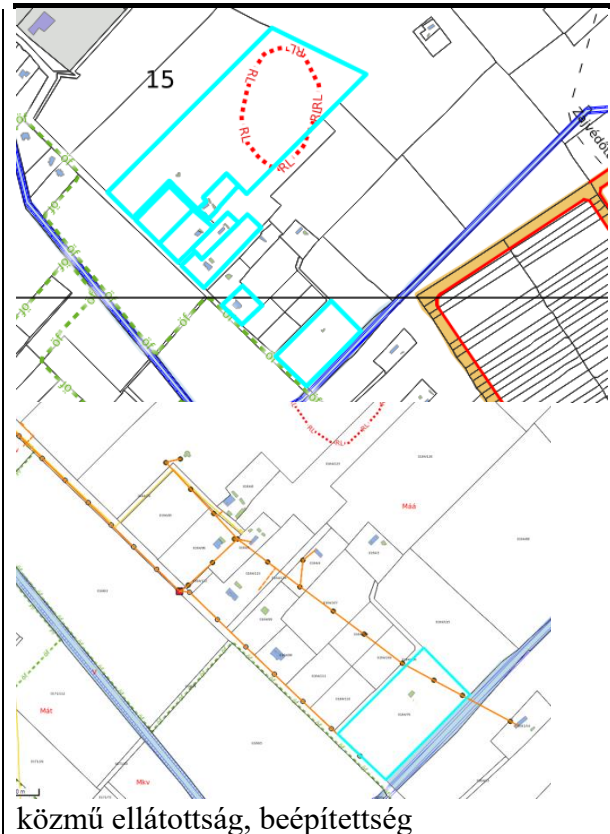
<p>Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok</p>	<p>A közterület csökkentése helyett a szabályozás visszaállítása indokolt úgy, hogy épületet ne lehetetlenítsen el, a szabályozási vonal épületnél történő megszakításával.</p> 
<p>Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága</p>	<p>Nem kerül kijelölésre.</p>
<p>Közlekedési szempontok</p> <p><u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u></p> <p><u>Közúti közlekedés:</u></p> <p><u>Közösségi közlekedés:</u></p> <p><u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u></p> <p><u>Parkolás:</u></p>	<p>Az utcaszakaszon több telek is kiterjeszkedett az utca szabályozási szélességén túlra. A Tövis utca ugyan kevés hálózati szereppel bír, de a fő közúti tengely Boróka utca egyetlen alternatívája. Szabályozási szélességének csökkentése, illetve elépülése településüzemeltetési gondokat okozhat és emellett rossz gyakorlatot szül.</p> <p>Nem releváns.</p> <p>Nem releváns.</p> <p>Nem releváns.</p> <p>Nem releváns.</p>
<p>Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok</p>	<p>Ugyan a Tövis u. érintett 6,5 m széles szakaszán – a zárt csapadékvíz-csatorna kivételével – teljes közműhálózat üzemel – a vezetékes elektronikus hírközlést is beleértve – azonban ez a közterület szélesség nem teszi lehetővé az út víztelenítését biztosító szikkasztó árkok, valamint fasor kialakítását, melyhez legalább 12 m-s közterület szélesség szükséges.</p>
<p>Természet- és tájvédelmi szempontok</p>	<p>Nem releváns.</p>
<p>Környezetvédelmi szempontok</p>	<p>Nem releváns.</p>



## ALAPADATOK

beadványozó magánszemélyek		kezdeményezés dátuma 2023.01.09.	ügyiratszám 1029/2023.
érintett városrész Belsőnyír	érintett szelvények 15 24	érintett telkek 0164/95, 0164/5, 0164/98, 0164/6, 0164/123, 0164/69, 0164/96 és 0164/76	
hatályos szabályozás Máá jelű általános árutermelő mezőgazdasági terület,		javasolt módosítás Az Máá övezeti besorolás Mkv övezeti besorolásba történő módosítása	
rendezés célja Kedvezőbb építési feltételek biztosítása lakóház építés céljából.		rendezés várható hatása Lakóterület jellegű növekedés.	
<p><b>lényeges körülmény</b></p> <p><u>Előzmény:</u> A telkek többségének tulajdonosai (0164/76 hrsz-ú telek kivételével) már 2019-ben is kezdeményezték az Máá övezetről Mát övezetre módosítást, a Közgyűlés a 2020. évi TRT felülvizsgálatában ezt a módosítást nem támogatta. A 0164/76 hrsz-ú telek tulajdonosa 2021-ben kezdeményezte az Máá övezetről Mát övezetre történő módosítást, mely vizsgálat megindítását a Közgyűlés 2022-ben a 171/2022. (VII.28.) határozatával nem támogatta.</p> <p><u>Alapadatok:</u></p> <p>A telkek művelési ág szerint szántó, kert, legelő, kivett udvar, tanya., változó telekmérettel (2878 m<sup>2</sup>-től – 12 775 m<sup>2</sup>-ig, a 0164/96 hrsz-ú telek 7 ha feletti). Több telken gazdasági épület, lakóépület, tanya bejegyzéssel rendelkeznek. Elektromos közművel a telkek rendelkeznek, a gázvezeték több telken bevezetett, hulladékszállításba bevontak. A térség az új TRT elfogadásával 2016.01.01-től került Mát övezetből Máá-ba. Az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának határvonala a délnyugati telekhatároktól 10-130 m-re húzódik, természeti terület, a 0164/76 hrsz-ú telek másik oldalán csatorna található (vízgazdálkodási terület). A 0164/69 hrsz-ú telek régészeti lelőhely által érintett.</p> <p>A hatályos HÉSZ szerint az Máá övezetben az 50 000 m<sup>2</sup> feletti területen max. 2 %-os beépítettséggel gazdasági épület építhető.</p> <p><u>A kérelem indoklása:</u></p> <p>Jelen módosítási kérelmet 2023-ben ismételten, s immár együttesen nyújtották be a telektulajdonosok, az Máá övezetről Mkv övezetre kérik módosítani a szabályozást.</p> <p>A kérelemben indoklásként leírtak szerint a telkek a kisebb területméretek és építettségük (lakhatás) miatt a mezőgazdasági művelésre már kevésbé alkalmasak.</p> <p>A 0164/76 hrsz-ú telek (12 775 m<sup>2</sup>) korábban tanya és gazdasági épületekkel beépített telek volt, jelenleg csak gazdasági épülettel épített, melynek újbóli lakhatási lehetőségét kéri megteremtteni a tulajdonos, kisgyermekes családként. A telek 2012. óta van a tulajdonában és akkor a meglévő tanyaépületet rossz műszaki állapota miatt elbontatta, Az ugyancsak telken lévő 26 m-es gazdasági épületet kívánta lakó funkcióra kialakítani- de már csak gazdasági funkcióként kapott fennmaradási engedélyt.</p>			

szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang

Nem ellentétes.

településfejlesztési tervvel való összhang

A hatályos Településfejlesztési Konceptió és a Településfejlesztési Terv véleményezési anyaga alapján:

Nincs összhangban:

Tfv. 2.2.1. fejezet: „elsődleges fontosságú a termőföld (és a természetközeli területek) védelme,

mezőgazdasági területek megőrzése, további felaprózódásuk és átminősítésük

megakadályozása”

„a város központi belterületén (az egyéb belterületi

„szatellit” településeket nem számítva) is jelentős építési tartalékok állnak rendelkezésre. Figyelembe véve a kompakt város kialakításának igényét, törekedni kell a lakásigények legalább 60%-ának ezen a területen történő kielégítésére”

területrendezési tervekkel való összhang

BKMTvT. szerint mezőgazdasági térség, egyéb övezeti korlát nincs.

TKR-rel való összhang

A fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.



# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 18-2023

<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Növekvő közellátási feladatok külterületen.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nincs összhangban, az új beépítések jelentős mobilizációs igényt gerjesztenek, amely további CO <sub>2</sub> -kibocsátást von maga után. A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének növekedését koordinálni kell: „A.3 tematikus cél Klímavédelmi célú területhasználat A.3.3. Kompakt város kialakítása A kompakt városszerkezet kialakítása eredményeként, csökkenhetnek a közlekedési távolságok, a szolgáltatások és a munkahelyek közelebb kerülhetnek egymáshoz, a funkciók optimális telepítése csökkentheti az energia- és erőforrás igényeket.”
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nincs összhangban: a város nem élheti fel az étel-miszer-alapanyag előállítására alkalmas mezőgazdasági, az ökológiai célokat szolgáló természeti, vagy éppen a víz- és zöldfelületek kialakítására szolgáló területeit. A jelenlegi művelési forma zöldfelületi értéket indukál, mezőgazdasági területként a városi zöldinfrastruktúra-hálózat része.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Nem releváns. Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 43,57.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Nem szükséges.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nincs ellentét.
<b>településrendezési összegzés</b> A településfejlesztési koncepció és a készülő Településfejlesztési Terv kiemelt szempontjai alapján a mezőgazdasági területek megőrzése fontos cél, így a „többszerű” beépítési igény támogatása önmagában nem támogatható, és a további telekosztások sem. Ugyanakkor az OTÉK területhasználati és az övezeti szabályainak változásait a készülő új Településrendezési Tervben már alkalmazni szükséges, így a mezőgazdasági területek e tekintetben felülvizsgálatra kerülnek, a városi koncepcionális döntések figyelembevételével. A hatályos építési szabályzat (HÉSZ) a mezőgazdasági övezetekben általánosságban jelenleg is ad építési lehetőséget a 2003. 12.31. előtt épült lakóépületek fennmaradására (átalakítás, felújítás, tetőtérbeépítés, kisebb bővítés), valamint általánosságban a már lakóépülettel beépült telken a gépkocsitároló építésre.	

## DÖNTÉS

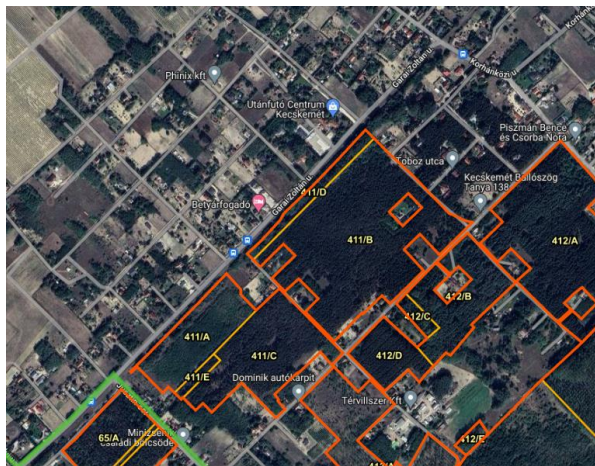
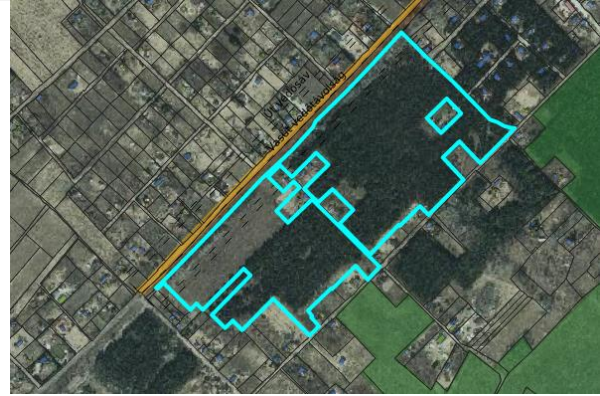
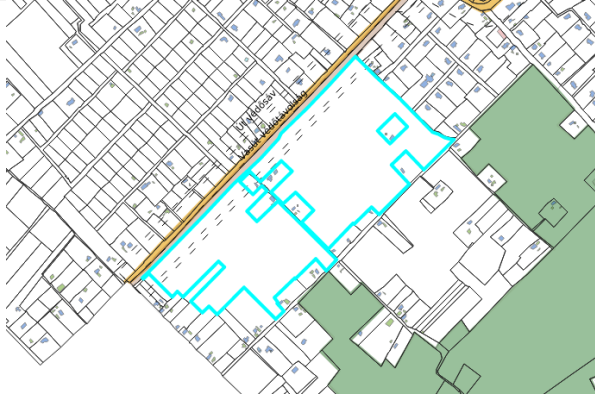
<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b>
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> -	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítési feljegyzés</b>	

ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<i>Kertes mezőgazdasági övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el, ezért az összes többi Mkv övezet felülvizsgálata indokol. A legnagyobb probléma, hogy az Mkv övezetekben nincs mezőgazdasági tevékenység, ezek külterületi lakott helyek és nemhogy művelnék a földterületet, de még veteményes kertjük se nagyon van. Jellemzően tujákkal körbe ültetett füves területek, esetleg virágos kertek jellemzik. Ezért lényegében egyik OTÉK szerinti övezetbe sem sorolhatók át. A fentiek okán a módosítás nem javasolt.</i>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklottsága, alátámaszthatósága	<i>Nem kerül kijelölésre.</i>
Közlekedési szempontok  <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>  <u>Közúti közlekedés:</u>  <u>Közösségi közlekedés:</u>  <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>  <u>Parkolás:</u>	<i>Nem releváns.  Nem releváns.  Nem releváns.  Nem releváns.  Nem releváns.</i>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<i>A beépítésre szánt területektől távol lévő lakhatási célt is szolgáló területek közműellátása célszerűen mindegyik esetben egyedi rendszerekkel biztosítandó, a hőtermelés és a villamos energiatermelés esetében megújuló energiaforrásokból. A közüzemi közműhálózatok külterületi terjeszkedése gazdaságtalan és rontja az ellátásbiztonságot is, továbbá ösztönzi a külterületi beépítések növekedését, mely miatt korlátozandó.</i>
Természet- és tájvédelmi szempontok	<i>A városi termőterületek védelme érdekében a kérelemben szereplő ingatlanok, a korábbi gyakorlatnak megfelelően lakófunkciót is megengedő övezeti átsorolása nem indokolt.</i>
Környezetvédelmi szempontok	<i>Nem releváns.</i>

### ALAPADATOK

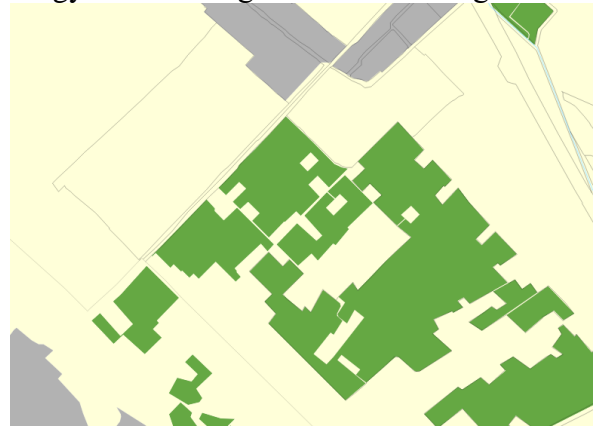
<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdményezés dátuma</b> 2023.01.27.	<b>ügyiratszám</b> 3538/2023.
<b>érintett városrész</b> Kecskemét- Ballószög	<b>érintett szelvények</b> 54	<b>érintett telkek</b> 0918/23, 0920/1	
<b>hatályos szabályozás</b> Mát jelű általános tanyás mezőgazdasági terület, útszabályozás által nem érintett.		<b>javasolt módosítás</b> A Mát övezeti besorolás Mkv övezeti besorolásba történő módosítása	
<b>rendezés célja</b> Szomszédos, 0922 hrsz-ú tömbben megvalósult beépítéshez hasonló fejlesztés. (3000 m <sup>2</sup> telekméret, legalább 70 %-ban meglévő fásítás, erdő, legfeljebb 5 %-os beépítés)		<b>rendezés várható hatása</b> Lakófunkció megjelenése a jellemző erdő, fásított terület jellegű tájhasználat megtartása mellett.	
<b>lényeges körülmény</b> A telkek nagysága 83393 és 113656 m <sup>2</sup> , művelési ág szerint erdő, gyümölcsös. A területet a vasút védőtávolsága érinti. A területen természetbeni állapot és erdőterkép szerint erdőrészlet található.			

### szabályozási terv és/vagy légifotó



NEBIH - erdőterkép

### Megyeterp – erdőgazdálkodási térség



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p><b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.</p>	<p><b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> Nincs összhangban: Tft. 2.2.1. fejezet: „<i>elsődleges fontosságú a termőföld (és a természetközeli területek) védelme, mezőgazdasági területek megőrzése, további felaprózódásuk és átminősítésük megakadályozása</i>” „<i>a város központi belterületén (az egyéb belterületi „szatellit” településeket nem számítva) is jelentős építési tartalékok állnak rendelkezésre. Figyelembe véve a kompakt város kialakításának igényét, törekedni kell a lakásigények legalább 60%-ának ezen a területen történő kielégítésére</i>”</p>
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Erdőgazdálkodási térség.</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b> Nincs összhangban, A fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> Belterületi szintű ellátási igények kiszolgálását nem indokolt kiszolgálni.</p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b> Nincs összhangban, az új beépítések jelentős mobilizációs igényt gerjesztenek, amely további CO<sub>2</sub>-kibocsátást von maga után. A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének növekedését koordinálni kell.</p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Nem teljes az összhang: a város nem élheti fel az élelmiszer-alapanyag előállítására alkalmas mezőgazdasági, az ökológiai célokat szolgáló természeti, vagy éppen a víz- és zöldfelületek kialakítására szolgáló területeit. A jelenlegi művelési forma zöldfelületi értéket indukál, mezőgazdasági területként (az erdő meglétével) a városi zöldinfrastruktúra-hálózat része.</p>	<p><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 72,91. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 98,52. A területfelhasználási váltás biológiai aktivitásérték növekedést eredményezne, amennyiben a TKR szerint lehatárolt növénytelepítési zónák figyelembevételével a megfelelő zónára előírt növénytelepítési mód alkalmazására kerül sor.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Módosítás esetén szükséges.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem releváns.</p>
<p><b>településrendezési összegzés</b> A módosítás nem támogatott, a terület beépítési intenzitásának növelése nem cél. Az új TRT készítése során általánosságban a mezőgazdasági területek hasznosításának szabályait (illetve a szabályozások mikéntjét) ki kell dolgozni, valamint a területi tervekkel, erdőgazdálkodással való összhangot meg kell teremteni.</p>	

### DÖNTÉS

<p><b>határozat</b> A közgyűlés módosítást nem kezdeményez.</p>	<p><b>módosítási eljárás</b> -</p>
<p><b>kiemelt/nem kiemelt</b> -</p>	<p><b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -</p>
<p><b>főépítési feljegyzés</b> -</p>	

ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<p>Az új településtervben az „Mkv” városkörnyéki kertes övezet jelen formájában megszűnik. Az OTÉK kertes mezőgazdasági területen nem teszi lehetővé lakó rendeltetés elhelyezését, ezért a kérelem teljesítése (kertes mezőgazdasági területbe átsorolás) nem érné el a kívánt célt. A kertes mezőgazdasági terület egyébként az OTÉK 29.§(2b) értelmében:</p> <p>„(2b)A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az övezetben lakás nem létesíthető.”</p> <p>A terület teleknagysága és jelenlegi művelési ága nem felel meg fenti feltételeknek, ezért az átsorolás ellentétes lenne az OTÉK hatályos előírásával. Mivel az érintett terület a magasabb szintű területi tervekben erdőgazdálkodási térségben van, továbbá az erdők övezetével is érintett, a mezőgazdasági övezetbe átsorolás ellentétes lenne a magasabb szintű területrendezési tervekkel. A mezőgazdasági hasznosításhoz ki kellene vonni a területet az országos erdőállomány adattárból és az erdő művelésből, amelyhez az erdővédelmi hatóság előzetes engedélye szükséges. Fenti körülmények okán a módosítás nem javasolt, mert törvényi és magasabb szintű jogszabályi előírásokba ütközik.</p>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	Nem kerül kijelölésre.
Közlekedési szempontok	<p><u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u> Nem releváns.</p> <p><u>Közúti közlekedés:</u> Nem releváns.</p> <p><u>Közösségi közlekedés:</u> Nem releváns.</p> <p><u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u> Nem releváns.</p> <p><u>Parkolás:</u> Nem releváns.</p>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<p>Az érintett területeket határoló utakon vízvezeték, nagyközép-nyomású gázvezeték, KÖF és KIF elektromos légvezeték, illetve elektronikus hírközlő földkábel hálózatok húzódnak, melyekről biztosított a terület szélén lévő tanyák közműellátása. Mivel a térségben szennyvízcsatorna hálózat nem található, így a csapadékvizek telken belüli szikkasztása mellett a szennyvizek elhelyezését is egyedi közműpótlóval telken belül kell / lehet biztosítani.</p> <p>Az érintett közműhálózatok rendelkeznek tartalékkapacitással, így a tervezett övezetmódosítás miatti nem jelentős igény növekedések kielégíthetők lennének, ebből következően a módosításnak közműfejlesztési akadálya nem lenne. Ugyanakkor nem cél a nem jelentős igényeket kiszolgáló külterületi közműhálózatok további fejlesztése.</p>
Természet- és tájvédeleми szempontok	<p>A vizsgált terület erdőgazdálkodási tájban fekszik, a Megyetervezés is így irányozta elő a terület fejlesztési irányát. A telkek nagyobb részét feketefenyves kultúrerdő, kisebb részét hazai nyáras-akácus fedi. Az erdők az országos erdőállomány adattárban szerepelnek, ezért kivonásuk a művelésből jogi nehézségekbe ütközik.</p> <p>A telkek művelési ágát megváltoztatni, mezőgazdasági művelésbe vonni, esetlegesen építményeket elhelyezni semmiképpen sem javasolható. Az erdőgazdálkodási táj megőrzése, fejlesztése a cél a térségben.</p>

Környezetvédelmi szempontok	<p><i>Az erdőgazdálkodási térségbe sorolt, erdők övezetével érintett és döntően ténylegesen is erdőként használt terület övezeti átsorolása, erdő művelésből való kivonása környezetvédelmi (levegővédelmi, zaj- és rezgésvédelmi, talaj- és vízvédelmi) szempontból kedvezőtlen. Az intenzív zöldfelületek megtartása, növelése klímavédelmi szempontból is elsődleges fontosságú.</i></p> <p><i>Ezen okok miatt a módosítás nem javasolt.</i></p>
-----------------------------	---



beadványozó magánszemély		kezdemenyezés dátuma 2023.01.27.	ügyiratszám 3542/2023.
érintett városrész Szent László város	érintett szelvények 54	érintett telkek 8683/457	
hatályos szabályozás Gksz-8159 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, útszabályozás által érintett.		javasolt módosítás Az ingatlant érintő útszabályozás megszüntetése.	
rendezés célja A tulajdonos álláspontja szerint a területét kettészelő útszabályozásra már nincs szükség és kérte annak törlését.		rendezés várható hatása Gazdasági terület és beépíthetőségének növekedése.	

### Lényeges körülmény

Előzmény: 2019-ben a kezdeményezést már vizsgálta a közgyűlés (akkor még 8683/346-os hrsz-on nyilvántartva), a módosítási kérelem elutasításra került (18/2019-es tétel) azzal, hogy az útszabályozás fenntartása javasolt, a szabályozás változtatása nem időszerű. A módosítással érintett terület az 5-ös számú főút mellett, a déli elkerülő út (5-54-44-es utak) csomópontjához közel helyezkedik el. A tervezett belső kiszolgáló út a 8683/420 hrsz-ú telek, jövőbeli megközelítését is szolgálná, amennyiben az 5.sz. út és Szent László krt-i (ún. Knorr csomópont) csomópont fejlesztése a krt. felől az útkapcsolatot megszüntetné. A módosítás hálózati jelentőségű utak forgalmára is kihatna, továbbá a szomszédos 8683/478 hrsz-ú telek feltárását is lehetővé teszi. A terület jelenleg mezőgazdasági művelésű fás-bokros területekkel.

A módosítási kérelemben az útügyi hatósággal való egyeztetésre alapozza azt, hogy az 5-ös út felé a tervezett kiszolgáló út nem támogatható, melynek igazolását, valamint a terület egyéb megközelítési javaslatát és alátámasztását a kérelmezőtől szükséges bekérni.

### szabályozási terv és/vagy légifotó



## ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

### Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang

- Étv. 27. § (1): Ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek

### településfejlesztési tervvel való összhang

Tft 2.2.2: Biztosítani kell az ipari besorolású területek megfelelő közművesítését, az ipari feltárási utak kiépítését.

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

# 22-2023

kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.	
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Települési térség.	<b>TKR-rel való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> A gazdasági területek feltárását biztosítani szükséges.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>Hivatal</b> Nem ellentétes.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Nem releváns.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> Az útszabályozás megszüntetése esetén szükséges lenne.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nincs összhangban: HÉSZ 7/A. § (3): A beépítésre szánt területek belsejének feltárására a Szabályozási Tervben jelölt utakon kívül újabb kiszolgáló köz- vagy közforgalom előtt el nem zárható magánutak létesíthetők. A kialakítható legkisebb útszélesség gazdasági terület melletti út esetén 16 méter.
<b>településrendezési összegzés</b> A módosítási szándék akkor javasolt, ha a kérelmező az alábbiakat rendelkezésre bocsátja, melyről hiánypótlásban a Hivatal felkérte a kérelmezőt: <ul style="list-style-type: none"><li>– a módosítással kapcsolatos rajzi javaslatok, szerkeszthető dwg formátumban, magassági pontokkal,</li><li>– Magyar Közút kezelő írásos nyilatkozata a tervezett módosítással kapcsolatban,</li><li>– a NIF Zrt., illetve jogutódjának nyilatkozata a tervezett módosítással kapcsolatban,</li><li>– egyéb rendelkezésre álló egyeztetési (közútkezelői, közlekedési hatósági) jegyzőkönyvek, iratok.</li></ul> A környező területek beépülésével előzményként látható, hogy a gazdasági tevékenységekhez kapcsolódó erős forgalom miatt a kialakult közlekedési keresztzselvény és csomóponti kapacitása vizsgálata szükséges, a fejlesztői igények feltárásával.	


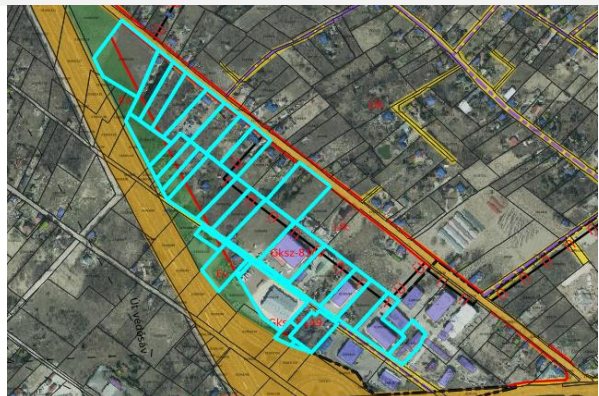
### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés a módosítást kezdeményezi.	<b>módosítási eljárás</b> teljes, az új TRT készítéséhez illesztve
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> -	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítési feljegyzés</b>	



ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	<i>A 2 körforgalmú csomópont között új útsatlakozás- egyetértve a közútkezelővel- valóban nem szerencsés, de ha mégis szükséges a feltáró út azt a két csomópont felében lenne javasolt megépíteni. A legszerencsésebb azonban az lenne, ha nem kellene egyáltalán a feltáró út. Ehhez azonban a telkek összevonása lenne szükséges, amihez olyan beruházás kell, ami a nagy telket igényli. Amíg ilyen beruházó nincs, az útszabályozás megszüntetése vagy más nyomvonal kijelölése továbbra sem aktuális.</i>
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklottsága, alátámaszthatósága	
Közlekedési szempontok  <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u>  <u>Közúti közlekedés:</u>  <u>Közösségi közlekedés:</u>  <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u>  <u>Parkolás:</u>	<i>A 8683/457 hrsz. telken az útszabályozás megszüntetése támogatható, mivel a terület feltárása az 8683/31 és 8683/127 hrsz. számú telkekről megoldható, az 5.sz. főútra való kikötése ellenben nem megoldható (a két körforgalom közötti rövid szakaszon még egy csomópont kialakítása nem javasolt).</i> <i>Nem releváns.</i> <i>Nem releváns.</i> <i>Nem releváns.</i> <i>Nem releváns.</i>
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	<i>A 8683/457 hrsz.-ú ingatlant érintő tervezett útszabályozás területét közüzemi közműhálózat nem érinti, ugyanakkor az ehhez kapcsolódó 5. sz. főút szakasz DNY – i oldalán meglévő útterületen rendkívül sűrű közműhálózat húzódik, újabb főút menti közmű gyakorlatilag csak a tervezett útszabályozás területén létesülhet. A Szent László krt. és az 5. sz. főút közötti terület közműellátása szempontjából – a határoló utakon húzódó közművektől történő kiépíthetőség miatt – fontos szerepe lehet az ingatlanon keresztül húzódó útszabályozásnak, így megszüntetése nem javasolt.</i>
Természet- és tájvédelmi szempontok	<i>Természet- és tájvédelmi szempontokat nem érint.</i>
Környezetvédelmi szempontok	<i>Környezetvédelmi szempontból nem releváns.</i>

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> magánszemély		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2023.02.08.	<b>ügyiratszám</b> 4507/2023.
<b>érintett városrész</b> Felsőcsalános	<b>érintett szelvények</b> 38-34, 38	<b>érintett telkek</b> 01065/43, 44, 48-50, 55, 62-64, 70-72, 83-85, 102, 103, 106, 145, 148, 151, 154, 162, 198, 01063/3, 94, 101, 107, 115, 128-129	
<b>hatályos szabályozás</b> Gks-8149 jelű kereskedelmi, gazdasági szolgáltató terület.		<b>javasolt módosítás</b> A jelölt ingatlanok és környezetükben lévő beépítésre szánt területek, távlatban belterületbe vonandó területnek jelölése.	
<b>rendezés célja</b> A belterületbe vont telkek ingatlanpiaci helyzetének javítása.		<b>rendezés várható hatása</b> Belterület növekedése.	
<b>lényeges körülmény</b> Csökkentett igény: 01065/83, 55, 106 hrsz-ú ingatlanok átminősítése. A belterületbe vonni kívánt telkek egy része Ev (védelmi erdő) övezeti besorolással rendelkezik (autópálya védérfő övezete), beépítésre nem szánt területek, területükön a természetbeni állapotot tekintve túlhasználat folyik. Jellemző művelési ágak szántó, szőlő, gyümölcsös, kivett tanya, udvar. Számos telket beültetési kötelezettség érint. A terület belterülettel érintkezik, a telkek kiszolgálhatósága biztosított.			
<b>szabályozási terv és/vagy légifotó</b>			
			

### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang Nincs ellentét.	településfejlesztési tervvel való összhang Az M5-ös autópálya mindkét oldalán elő kell segíteni a véderdősáv szélesítését, illetve hiányzó szakaszainak pótlását.
területrendezési tervekkel való összhang Mezőgazdasági és települési térség, meglévő erdők övezetével érintett.	TKR-rel való összhang Nem ellentétes.
városüzemeltetési szempontokkal való összhang A gazdasági területek feltárását biztosító útszakaszt szélesíteni szükséges.	klímastratégiával való összhang Nem ellentétes. A külterületen kialakított véderdők fennmaradását biztosítani szükséges.
zöldterületrendezési szempontokkal való összhang Nincs ellentét.	biológiai aktivitásérték pótlás Nem szükséges.
településrendezési szerződés szükségessége Nem szükséges.	egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang Nincs ellentét.
<p><b>településrendezési összegzés</b></p> <p>Bár a távlati belterületi határ jelölése nem kötelező szabályozási elem, a gazdasági területek belterületi határának felülvizsgálata általánosságban kezelve javasolt. A területhasználati és építési lehetőségeket az övezeti besorolás határozza meg, annak nem feltétele a belterületbe vonás. Felsőcsalános és Felsőszéktó területét nem jelölte ki a Szabályozási Terv a múltban belterületbe vonandó területnek, csak az 52. sz. út melletti telekcsoportot, amit már a 1991. évi Általános Rendezési Terv is annak jelölt. Ehhez igazodva nem javasolt a távlatban belterületbe vonandónak való jelölése a területnek.</p> <p>Ugyanakkor a gyakorlatban a szabályozásban kijelölt külterületi művelésben lévő gazdasági területeken éppen a gazdasági szereplők nem tudnak tulajdonba kerülni, s ezáltal a hasznosítást megvalósítani, mert a termőföld védelméről szóló szabályozások ezt nem támogatják. Amennyiben a szabályozási terv belterületbevonhatónak jelöli és ezáltal művelésből kivehető a kijelölt gazdasági terület, ezzel a tervezett területhasználat megvalósulhat. Általánosságban, ezen szempont szerint javasolt a belterületbe vonásra kijelölt területi javaslatot a szabályozási tervben felülvizsgálni, a Földhivatallal egyeztetve.</p>	

### DÖNTÉS

határozat A közgyűlés módosítást kezdeményez.	módosítási eljárás teljes, az új TRT készítéséhez illesztve
kiemelt/nem kiemelt -	beépítésre szánt terület kijelölése esetén -
főépítész feljegyzés	

ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok	A Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési Szabályzatban foglaltak alapján a településtervezésben már nem kell jelölni se a meglévő, se a tervezett belterületi határt, de még a beépítésre szánt terület határát sem. A belterületbe vonás szabályait a földügyi ingatlanügyi jogszabályok tartalmazzák, rendezési terv szempontjából ennek nincs relevanciája, sem joghatása.
Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága	Nem releváns.
Közlekedési szempontok <u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u> <u>Közúti közlekedés:</u> <u>Közösségi közlekedés:</u> <u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u> <u>Parkolás:</u>	Nem releváns. Nem releváns. Nem releváns. Nem releváns. Nem releváns.
Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok	Nem releváns.
Természet- és tájvédelemi szempontok	Nem releváns.
Környezetvédelmi szempontok	Nem releváns.

### ALAPADATOK

<b>beadványozó</b> jogi személy		<b>kezdeményezés dátuma</b> 2023.02.20.	<b>ügyiratszám</b> 6091/2023.
<b>érintett városrész</b> Külső Árpádváros	<b>érintett szelvények</b> 39-41, 39	<b>érintett telkek</b> 9989/6	
<b>hatályos szabályozás</b> Gksz-8169 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, útsabályozás által nem érintett.		<b>javasolt módosítás</b> A Gksz-8169 övezeti besorolás Gksz-7169 övezeti besorolásba történő módosítása. A legkisebb kialakítható és beépíthető telekméret 3000 m <sup>2</sup> -ről csökkenjen 1500 m <sup>2</sup> -re. Előkert szabályozásban való pontosítása a telek adottságaihoz.	
<b>rendezés célja</b> A legkisebb beépíthető telekméret csökkentésével a telek beépíthetővé válna.		<b>rendezés várható hatása</b> A tömbben a jellemző telekméretetek nem 1500 m <sup>2</sup> nagyságúak, ettől jelentősen nagyobbak. A módosítással nem kényszerül telekegyesítésre a tulajdonos az építési telekké alakítás és a beépítés érdekében.	

### lényeges körülmény

A telek területe 1692 m<sup>2</sup>. A szomszédos telkek útsabályozással érintettek (Kiskőrösi út), a tárgyi telken a közelmúltban valósították meg a közterület leadást. A telephely felépítését a Tervtanács által városképi szempontból engedélyezésre javasolta, ugyanakkor a tervezett beruházás tervét az építési hatóság elutasította (ügyiratszám: BK/ETDR/706-4/2023.) a legkisebb beépíthető telekméret, valamint az épület telepítése (előkertet a szomszédos telek beépítési vonalához kérve igazítani) miatt. A hatóság részéről elvárt előkertet a tervezői álláspont szerint a telek közúthoz mért alacsonyabb (cca 1,5 m terepszintkülönbség) szint miatt szükséges hátrébb húzni.

### szabályozási terv és/vagy légifotó



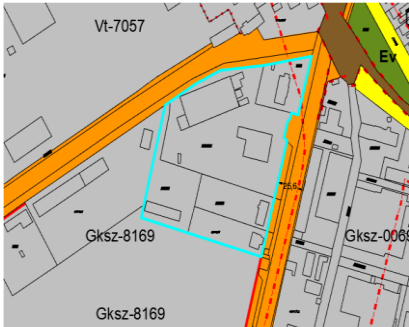


### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<b>Étv., MaTrT., Tfv., OTÉK összhang</b> Nem ellentétes.	<b>településfejlesztési tervvel való összhang</b> A területet és a tágabb környezetet is a Településfejlesztési Terv középtávon funkcióváltásra jelöli ki. A tervezett fejlesztés területhasználatban nem illeszkedik a Tft-hez.
<b>területrendezési tervekkel való összhang</b> Települési térség.	<b>TKR-rel való összhang</b> Nincs ellentét.
<b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b> A gyűjtőutak melletti telekaprózódás sűríti az útsatlakozásokat. A közútkapcsolatok tekintetében a közút kezelőjével egyeztetni szükséges.	<b>klímastratégiával való összhang</b> Nem releváns.
<b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b> Környezetrendezési tervet szükséges készíteni, melyet az engedélyezés előtt a főkertésszel egyeztetni szükséges.	<b>biológiai aktivitásérték pótlás</b> Nem releváns.
<b>településrendezési szerződés szükségessége</b> A Tft szerinti funkcióváltás miatt szükséges lehet.	<b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b> Nem ellentétes.
<b>településrendezési összegzés</b> Tekintettel arra, hogy a Tft funkcióváltásra irányozza elő a tömböt, sőt a tágabb térségét a teleknek, várható a területfelhasználás változása az új Településrendezési Tervben. Amennyiben az előkert és a teleknagyságra irányuló módosítás vizsgálata támogatott, javasolt a Tft megvalósulásának biztosítására a TSZ-ben rögzíteni azt, hogy középtávú változást tudomásul veszi a fejlesztő.	

### DÖNTÉS

<b>határozat</b> A közgyűlés módosítást kezdeményez.	<b>módosítási eljárás</b> -
<b>kiemelt/nem kiemelt</b> -	<b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b> -
<b>főépítész feljegyzés</b>	

ELUTASÍTÁST INDOKLÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
<p>Településszerkezeti, területfelhasználási szempontok</p>	 <p>A tömbben lévő telekterületek a világoskékekkel határolt terület kivételével 3000 m<sup>2</sup> feletti telekterületűek. A világoskékekkel határolt területen belül a 9989/9 hrsz 2796 m<sup>2</sup>, a 9989/6 hrsz 1836 m<sup>2</sup>, a 9989/10 hrsz 9621 m<sup>2</sup>, 9989/7 hrsz 2290 m<sup>2</sup>, a 9988 hrsz 1812 m<sup>2</sup>, vagyis csak egy, a Delta Kft területe haladja meg a 3000 m<sup>2</sup>-t.</p> <p>A telkek felaprózódása egy kedvezőtlen folyamat része, emiatt a HÉSZ egy magasabb, a telkek összevonását célzó területnagyságot határozott meg. A kérés ellentétes a jogalkotói szándékkal emiatt nem támogatható.</p> <p>A terület tervezett funkcióváltása, valamint fejlesztési területté való emelése nem teszi lehetővé egyéni módosítási kérelmek alapján történő tervfelülvizsgálatot.</p>
<p>Új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltsága, alátámaszthatósága</p>	<p>Nem kerül kijelölésre.</p>
<p>Közlekedési szempontok</p> <p><u>Hálózatok és hálózati kapcsolatok:</u></p> <p><u>Közúti közlekedés:</u></p> <p><u>Közösségi közlekedés:</u></p> <p><u>Kerékpáros és gyalogos közlekedés:</u></p> <p><u>Parkolás:</u></p>	<p>Nem releváns</p> <p>Nem releváns.</p> <p>Nem releváns.</p> <p>Nem releváns.</p> <p>Nem releváns.</p>
<p>Közműfejlesztési (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés) szempontok</p>	<p>A 9989/6 hrsz.-ú ingatlan közműellátása a telek előtti Kiskőrösi úton húzódó – a szennyvízcsatorna és a zárt csapadékvíz-csatorna kivételével – meglévő közüzemi közműhálózatokról biztosított és a későbbiekben is biztosítható a vezetékes elektronikus hírközlést is beleértve. A szennyvízelhelyezés a szennyvízcsatorna kiépüléséig egyedi közműpótlókkal, míg a csapadékvizek elhelyezése a telkeken belül szikkasztással biztosított és biztosítható a jövőben is.</p> <p>A terület funkcióváltás előtt áll, a közművek esetlegesen szükséges fejlesztése az igénynövekedés ismeretében vizsgálható</p>
<p>Természet- és tájvédelmi szempontok</p>	<p>Természet- és tájvédelmi szempontokat nem érint.</p>
<p>Környezetvédelmi szempontok</p>	<p>Környezetvédelmi szempontból nem releváns.</p>