

**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**



SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



Kecskemét
2023. június

Kecskemét Megyei Jogú Város Településrendezési Terv

Szabályozási Konceptió

Vezető Tervező

Kurenkov Vjacseszlav Vlagyimirovics (TT/1 03-0442)

A Települési Környezeti Értékelés elkészítésében résztvevő szakértők

Kanalas Imre (terület- és településfejlesztő és környezetkutató szakgeográfus)
Bánhidai András (okleveles tájépítész mérnök)

A munka elkészültét segítő közreműködők

Öveges László főépítész
Győri András főkertész
Borbélyné Balogh Katalin
Bangó Gedeon
Varga Levente
Erdélyi Regina

Készítette:

Kecskeméti Városfejlesztő Kft.
2023. június

Szabályozási Koncepció

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS	4
1. A VÁROSFEJLESZTÉST ÉS -RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ GONDOLATI KERETEK, SZAKMAPOLITIKAI IRÁNYOK	5
2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS -RENDEZÉS KAPCSOLATA	11
3. AZONOSÍTOTT TERÜLETHASZNÁLATI, SZABÁLYOZÁSI PROBLÉMÁK, KIHÍVÁSOK ..	16
4. A RENDEZÉS ÉS SZABÁLYOZÁS SORÁN HASZNÁLT ALAPFOGALMAK	20
5. A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI ÉS CÉLJAI	23
6. RENDEZÉSI ELVEK	24
6.1. Horizontálisan érvényesítendő általános elvek	24
6.2. Speciálisan érvényesítendő rendezési elvek	25
7. RENDEZÉSI JELLEGŰ FELADATOK	27
7.1. Külterületi, beépítésre nem szánt területek rendezési feladatai	27
7.1.1. Tájgazdálkodási tevékenységekhez kötődő feladatok	27
7.1.2. Építési tevékenységhez kötődő feladatok	28
7.1.3. Út- és közműhálózathoz kötődő feladatok	29
7.2. Belterületi, beépítésre nem szánt területek rendezési feladatai	29
7.2.1. Közúti-, és egyéb közlekedési területek rendezési feladatai	29
7.2.2. Közműelhelyezési és hírközlési területekkel összefüggő rendezési feladatok	30
7.2.3. Zöldterületek, védelmi és rekreációs célú erdőterületek rendezési feladatai	32
7.2.4. Különleges területek rendezési feladatai	33
7.3. Beépítésre szánt területek rendezési feladatai	34
7.3.1. A területhasználat általános jellege alapján jelentkező rendezési feladatok	34
7.3.2. A fejlesztési területekhez kötődő rendezési feladatok meghatározása	38
7.4. Sajátos településszerkezeti egységek speciális rendezési feladatai	40
8. SZABÁLYOZÁSI MÓDSZERTAN, -ESZKÖZÖK, -ELEMEL	41
8.1. Általános szabályozási eszközök	41
8.2. Specifikus szabályozási elemek	44
8.2.1. Területhasználati főszabályok	44
8.2.2. Övezetek szerinti szabályozás	44
8.2.3. Megvalósítást biztosító szabályozás	47
9. A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA	50
9.1. Területhasználatot érintő változtatási szándékok	50
9.2. Övezeti előírások változtatására tett javaslatok	52
10. A VÉGREHAJTÁST SEGÍTŐ, AZT BIZTOSÍTÓ EGYÉB INTÉZKEDÉSEK	54

BEVEZETÉS

Kecskemét jövőbeli területhasználatának szabályozása összetett és bonyolult feladat, hiszen **a város egy komplex, műszaki infrastruktúrákkal átszőtt természeti-, társadalmi-, gazdasági- és épített környezeti rendszer.** Ebben a véges erőforrásokkal rendelkező ökológiai rendszerben kell kielégíteni a térhasználattal szemben megjelenő – külső hatások és belső szükségletek által is formálódó – helyi társadalmi és gazdasági igényeket, melyek komoly szakmai kihívások elé állítják a városfejlesztés és -tervezés rendszerét. **A korlátosan rendelkezésre álló közigazgatási területen belül kell egyszerre kezelni a jogszabályi előírásokból** (pl. Étv, OTv, OTÉK, Bács-Kiskun megye Területrendezési Terve 2020, HÉSZ), **a szakági dokumentumok** (pl. OFTK, országos ágazati koncepciók, BÁCSKISKUN2030 - Bács-Kiskun Megye Területfejlesztési Koncepciója, Kecskemét MJV. Településfejlesztési Terve) **megállapításaiból és a városfejlesztési ajánlásokból adódó tervezési-rendezési-szabályozási feladatokat,** továbbá **biztosítani a városi funkciók** (pl. lakhatás, intézményi ellátás, munka, szabadidő, kereskedelem, szolgáltatás, igazgatás) **által generált területi szükségleteket és komplex fenntarthatósági követelményeket.** Mindezek mellett, **a városnak** a folyamatos fejlődése érdekében, **teret kell biztosítani a különböző** (pl. állami, önkormányzati, vállalati, befektetői) **fejlesztési elképzeléseknek** (pl. ipari, mezőgazdasági, lakhatási, természetvédelmi, megújuló energia előállítási) **is,** melyek – akár ugyanabban az időben – versenghetnek ugyanazon területekért.

A különböző funkciók és tevékenységek (pl. lakhatás, mezőgazdaság, ipar, közlekedés, rekreáció) eltérő térhasználati igényekkel rendelkeznek. Ezek kielégítése során **törekedni kell az optimális (kompakt) térszerkezet és a harmonikus területhasználat kialakítására,** illetve az egymást **zavaró funkciók keveredésének elkerülésére,** vagy a már meglévő **probléma- és konfliktusterületek oldására.** A rendezési és szabályozási tevékenység során **szem előtt kell tartani a város hosszú távú fejlesztési céljait,** az önkormányzat 2022-2030-as időszakra szóló Településfejlesztési Tervében rögzített **területhasználati elveit, a település és tágabb térségének természeti adottságait és annak környezeti teherbíró képességét,** továbbá **a különböző tevékenységi területek** (pl. mezőgazdaság, ipar, környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, erdészet) **egyenlő esélyű térhasználati lehetőségét.** Mindezt oly módon, hogy a közérdekek elsődleges érvényesülése mellett, a jogos magánérdekek is teret kapjanak, immár a természetalapú megoldások (pl. zöldfelületek védelme és növelése, vízmelegtartás, burkolatok átalakítása) alkalmazásával, a klímavédelem szem előtt tartásával.

A fentebb leírtak figyelembevételével készült el Kecskemét szabályozási koncepciója, amely részletesen bemutatja a szabályozást befolyásoló nemzetközi és hazai városfejlesztési és -rendezési gondolati kereteket, jogszabályi és szakmapolitikai irányokat. Levezeti továbbá a városfejlesztési célokból, illetve a város által képviselt térhasználati elvekből következő rendezési feladatokat, valamint a tervezett szabályozási módszert és eszközöket. A dokumentum ezek mellett, részletesen foglalkozik a koncepcióban használt fogalmak definiálásával, a város területhasználati és szabályozási problémáival, majd ezek kezelése érdekében meghatározott szabályozási célokkal, a változtatási szándékokkal és az ezt szolgáló rendezési feladatokkal. A koncepció rögzíti továbbá a szabályozás eszközeit, módszereit és a végrehajtást biztosító, segítő egyéb intézkedéseket is.

1. A VÁROSFEJLESZTÉST ÉS -RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ GONDOLATI KERETEK, SZAKMAPOLITIKAI IRÁNYOK

Napjainkban zajló globális trendek és kihívások (pl. SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány, éghajlatváltozás, háborús konfliktusokból is adódó energiaválság, digitalizációs átalakulás, 4. ipari forradalom, újra strukturálódó globális gazdaság és beszállítói láncok), az új nemzetközi és hazai szakmapolitikai célok és irányok, illetve az ezekre is építő uniós városfejlesztési ajánlások (Rigai Nyilatkozat 2015, Amszterdami Paktum 2016, Új Lipcsei Charta 2020), továbbá a hazai településfejlesztés és -rendezés változó jogszabályi környezete, együttesen jelentős hatást gyakorolnak a hazai településekre, azok fejlesztési céljaira, valamint térhasználati elveire és gyakorlatára.

2015 szeptemberében az Egyesült Nemzetek Szervezetének Közgyűlésén a világ országai csatlakoztak a 2030-ig tartó időszakra vonatkozó fenntartható fejlődési menetrendhez (az ENSZ 2030-ig tartó időszakra vonatkozó fenntartható fejlődési menetrendje) és elfogadták annak 17 fenntartható fejlődési célját (1. ábra). Ezek a célok – az éghajlatváltozásról szóló Párizsi Megállapodással (2015) együtt – a fenntartható fejlődésről és annak gazdasági, társadalmi, környezetvédelmi és irányítási dimenzióiról szóló nemzetközi együttműködés globális keretét jelentik.

1. ábra: Fenntartható fejlődési célok



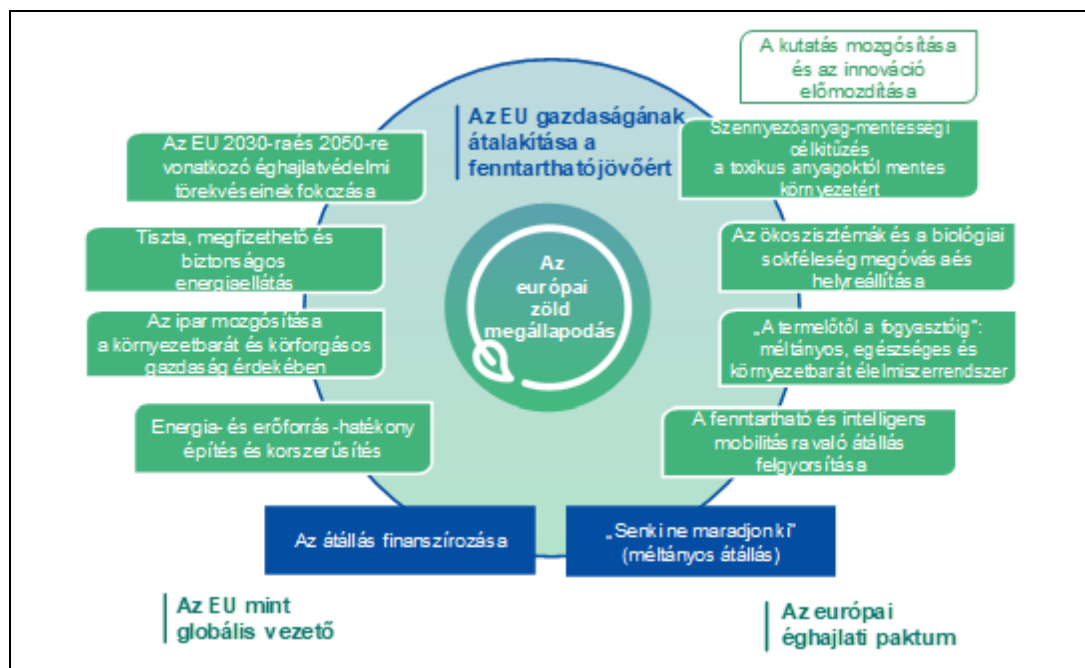
Forrás: Egyesült Nemzetek Szervezete 2015.

A világszintű együttműködés kialakításával párhuzamosan, az Európai Unió megfogalmazta saját fenntarthatósági stratégiáját „Fenntartható Európa 2030-ra” címen, melyben átvette az ENSZ 17 fenntartható fejlődési célját. Ebben a dokumentumban rávilágítottak arra, hogy „a

fenntartható fejlődés egy olyan fejlődés, amely úgy elégíti ki a mai nemzedékek szükségleteit, hogy közben nem veszélyezteti a jövő nemzedékeinek képességét arra, hogy a saját szükségleteiket kielégítsék.”

Az Európai Unió – s benne Magyarország – éghajlat- és környezetvédelmi kihívások kezelése iránti elköteleződését jól mutatja, hogy az Európai Bizottság 2019-ben elfogadta „**Az európai zöld megállapodás**” című dokumentumot, amely a fenntarthatósághoz szükséges szakpolitikák és intézkedések elemeit (2. ábra) és ütemtervét mutatta be.

2. ábra: Az európai zöld megállapodás kiemelt területei



Forrás: COM(2019) 640 final Közlemény

A dokumentumot kidolgozó szakemberek és döntéshozók javaslatot tettek arra, hogy **a célok megvalósítása érdekében újra kell gondolni a tiszta energiaellátásra irányuló szakpolitikákat** a gazdaság, az ipar, a termelés és a fogyasztás, a nagyléptékű infrastruktúra, a közlekedés, a mezőgazdaság és élelmiszeripar, az építőipar, az adópolitika és a szociális ellátások terén annak érdekében, hogy **Európa a világ első „klímasemleges” kontinense lehessen**. Felhívták továbbá a figyelmet a természetes ökoszisztémák védelmének és helyreállításának, illetve az erőforrások fenntartható felhasználásának fontosságára is. **Közép- és hosszú távon ezeket a célokat tekinthetjük az EU fejlesztéspolitikai alapköveinek**, melyek keretét adják az uniós tagországok jelenlegi és jövőbeli fejlesztési törekvéseinek.

A szakemberek rámutattak arra, hogy **a fenntarthatósági célok teljesítése nem valósítható meg a települések, s ezen belül is a városok vállalásai nélkül**. Az unión belül a városok kiemelkedő jelentőségét jól mutatja, hogy az EU GDP-jének 85%-át a városokban termelik, ezek adják a munkahelyek nagyjából 70%-át, valamint itt él a lakosság 70%-a, és ez az arány a jövőben várhatóan még tovább fog nőni. Nem véletlen, hogy az **Európai Unió szakpolitikáin belül a XX. század végétől a várospolitikára mind nagyobb szerepet kapott**. Már a 2007-ben elfogadott Lipcsei Charta felhívta a figyelmet az **integrált városfejlesztés**

szükségességére, továbbá arra, hogy a **fenntartható fejlődés minden dimenzióját** – a gazdasági prosperitást, a társadalmi egyensúlyt és az egészséges környezetet – **egyidejűleg és egyforma súllyal kell figyelembe venni.** Ez nagyon fontos iránymutatást adott a **kiegyensúlyozott és fenntartható területhasználat megvalósításához** is, valamint **felértékelte** – a gazdasági, a társadalmi és a műszaki infrastrukturális szférán kívül – a **városok természeti környezetének védelmét, annak okszerű használatát.**

A Bizottság által 2014-ben kiadott „Az uniós szakpolitikák városi dimenziója – az uniós városfejlesztési menetrend legfontosabb elemei” című közleményben¹ megállapították, hogy: „A városokban lehet a globális kihívások jelentős részét is a legmegfelelőbbben kezelni. A városok például ideális helyzetben vannak az energiafogyasztás és a CO₂-kibocsátás csökkentéséhez való hozzájárulás tekintetében, mivel a városi területek nagy népsűrűsége lehetővé teszi a lakhatás és a közlekedés energiatékonyabb formáit”.

A 2020 utáni uniós városfejlesztési menetrend alapelveit rögzítő úgynevezett **Amszterdami Paktum** (Pact of Amsterdam, 2016) pedig **azonosította napjaink legfontosabb városi kihívásait** (3. ábra), melyek kezelésére, megoldási javaslatok és jó gyakorlatok kidolgozására egy-egy munkacsoport („partnerség”) szerveződött.

A 2021-2027 közötti európai uniós tervezési és költségvetési ciklusban rendelkezésre álló, és a **fenntartható városfejlesztést szolgáló források is ezen területek feladatainak megvalósítását célozzák.** A hatékony uniós forráslelővétel érdekében, Kecskemétnek is figyelembe kell vennie a jelzett tématerületek kapcsán megfogalmazott célokat, a helyi szükségletek által diktált feladatokat, valamint a fejlesztések következtében jelentkező térhasználati igény kielégítését (pl. *mezőgazdasági területek biztosítása, a fásítás, zöldítés és vízvisszatartás területeinek biztosítása, a fenntartható városi mobilitás megvalósításához szükséges P+R parkolók, módváltási zónák biztosítása, megújuló energiatermelés zónái, barnamezős és szlömösödött területek azonosítása, fejlesztési célterületek kijelölése*).

3. ábra: Az EU városfejlesztési menetrendjének 12 tématerülete



Forrás: Európai Bizottság, http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/policy/themes/urban-development/agenda/eu-urban-agenda-infographics.pdf

¹ http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/consultation/urb_agenda/pdf/comm_act_urb_agenda_hu.pdf

Az EU városfejlesztési menetrendjének fontos és kiemelkedő állomása volt az **új Lipcsei Charta** elfogadása (2020), melynek központi gondolata, hogy: **az európai városok befogadóvá, biztonságossá, ellenállóvá és fenntarthatóvá váljanak.** A dokumentum kiemelt célja, hogy megelőzze a társadalmi, gazdasági, környezeti és területi egyenlőtlenségek új formáihoz vezető kockázatok kialakulását. A dokumentum megállapítja, hogy **a városoknak és a városi rendszereknek rugalmasságra és megfelelő képességekre (adaptációs, abszorpciós) van szükségük ahhoz, hogy reagálni tudjanak a külső zavaró eseményekre és a krónikus stresszhelyzetekre.** A Charta megalkotói megállapítják, hogy *„Meg kell erősíteni a jó városvezetést és -tervezést annak érdekében, hogy kompakt, társadalmilag és gazdaságilag több lábon álló, fejlett infrastruktúrával és egészséges környezettel rendelkező városok alakuljanak ki, amelyek hozzájárulnak mindenki jólétéhez. Ehhez kiváló minőségű épített környezetre van szükség, amely alapos előkészítési és tervezési folyamaton alapul”.*

A jelen szabályozási koncepció szempontjából fontos az aktív- és stratégiai területpolitika, valamint **a terület/földhasználat tervezés megvalósítására is javaslatokat fogalmazott meg az új Lipcsei Charta.** A dokumentumban felhívják a figyelmet arra, hogy **sok városban a fejlesztési területek korlátozottan állnak rendelkezésre, ami gyakran ellentétes érdekekhez vezet.** *„A helyi hatóságoknak átlátható és méltányos földhasználati tervezést, illetve politikát – beleértve a helyi hatóságok földtulajdonát és ellenőrzését is – kell alkalmazniuk. Annak érdekében, hogy a hosszú távú fejlődés fenntartható és reziliens legyen, a helyi hatóságoknak figyelembe kell venniük a stratégiai és jövőbeli fejlesztéseket és kockázatokat”,* melyek eléréséhez a legfontosabb elemek a következők:

- *Megfelelő kompaktságú és sűrűségű, több központú településszerkezet kialakítása, amelyek lehetővé teszi a lakhatás, a munka, a szabadidő, az oktatás, a helyi kiskereskedelem és szolgáltatások közötti rövid távolságokat, a városokon belüli és a városok közötti mobilitási igények és forgalmi területek csökkentése, továbbá a városi terjeszkedés elleni küzdelem érdekében;*
- *Az adminisztratív és országhatárokon túli együttműködés előmozdítása, a funkcionális városi területek területi tervezésének koordinálása, figyelembe véve a város-vidék kapcsolatokat, a városi terjeszkedés megelőzése és megfékezése érdekében;*
- *A területfoglalás csökkentése, a városok megújításának és komplex revitalizációjának előtérbe helyezése, beleértve a barnamezős területek hasznosítását a termőföld védelme érdekében;*
- *Kiegyensúlyozott területhasználat, a városi biológiai sokféleség növelése, a levegőminőség javítása, a klímasemleges, ellenálló és környezetbarát városfejlesztés megvalósítása a zöld- és kék infrastruktúra előnybe részesítésével;*
- *Biztonságos és hozzáférhető közterületek kialakítása és kezelése, amelyek minden polgár számára egészséges életkörülményeket biztosítanak;*
- *Elegendő terület biztosítása, a megfelelő, biztonságos, jól megtervezett és megfizethető lakhatáshoz, elkerülve a spekulatív földpolitikát;*
- *Vegyes használatú városi terek biztosítása, az új termelési formák és új gazdasági tevékenységek előmozdítása, a zöld-, kreatív- és szolgáltatásalapú gazdaság területén.*

A nemzetközi szakmapolitikai irányokon, városfejlesztési ajánlásokon kívül, **a hazai jogszabályi és fejlesztéspolitikai környezet is alapvetően befolyásolja, orientálja Kecskemét fejlesztési, területhasználati, rendezési és szabályozási feladatait, annak meghatározó irányait.**

A terület- és településfejlesztés szakpolitikai alapelveit **az Országgyűlés 1/2014. (I. 3.) OGY határozatával elfogadott, a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptiója** (továbbiakban: OFTK) foglalja össze. Ennek részletes bemutatását, s annak kecskeméti vonatkozásait Kecskemét Megyei Jogú Város Településfejlesztési Terve 2022-2030 (13-23. oldal) részletesen taglalja.

A **Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióban** lefektetett irányokkal összhangban a 2018-ban elfogadott, **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** (továbbiakban: OTrT) már egy teljesen új szemléletet képvisel. A terület- és településrendezésben nagyobb hangsúlyt kap a fejlesztési stratégiákkal történő összhang megteremtése. Ennek háttérében az a felismerés áll, hogy az ország, egy térség, vagy a települések kiemelkedő gazdasági, társadalmi és kulturális fejlődéséhez a véges és nehezen megújuló táji, természeti, környezeti feltételek állnak rendelkezésre. Éppen ezért **a gazdasági, társadalmi és környezeti fenntarthatóság, a területi, táji, természeti, ökológiai értékek megőrzése, az erőforrások védelme, valamint egy kiegyensúlyozottabb területi fejlődés, csak a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi irányítása, az okszerű és takarékos területhasználat mellett valósítható meg.**

A kompakt városok kialakításának elősegítése érdekében és az „ad-hoc” jellegű fejlesztési elképzelésekkel szemben, a törvény fontos fékeket alkalmaz. Az egyik ilyen előremutató szabály, az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozik, amely szerint:

- *új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor lesz lehetőség, ha az csatlakozik a meglévő település területéhez;*
- *ha a kijelöléssel a különböző települések beépítésre szánt területei nem nőnek össze;*
- *és nincs olyan egyéb beépítetlen földrészlet, vagy az Étv. szerinti barnamezős terület a település beépítésre szánt területein, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.*

Fontos kiemelni, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidőben rendelkezni kell megfelelő zöldterület kijelölésről is (amely, a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésűnek kell lennie). **A törvény meghatározza azokat a területeket is – borvidéki települések borszőlő termőhelyi katasztere és az országos gyümölcs termőhely kataszter I-II. osztályú területeinek földrészlete – amelyek egyáltalán nem minősíthetők beépítésre szánt területekké.**

A kompakt városok, települések kialakítása mellett, **a másik fő kihívást a klimatikus viszonyok változásához való alkalmazkodó képesség növelése, valamint az üvegház hatású gázok (ÜHG) kibocsátásnak csökkentése, illetve annak elnyelése jelenti.** Emiatt az OTrT az ország területén jelentős erdősítést irányozott elő. Az OTrT további, Kecskemétre vonatkozó előírásait a Megalapozó Vizsgálat I. Helyzetfeltárás című kötete (49-56. oldal) tartalmazza.

A fejlesztések elősegítése érdekében, az **OTrT** nagyobb mozgásteret ad a vármegyei önkormányzatoknak azáltal, hogy **lehetővé teszi a vármegyék számára egyedileg meghatározott** (fejlesztési) **övezetek kijelölését**, azokon a területeken, amelyek erre leginkább alkalmasak. Az egyedileg meghatározott övezetek szabályai nem csak a településrendezési eszközök, hanem a településfejlesztési dokumentumok készítésére is vonatkozhatnak, továbbá az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek területi hatálya a vármegye teljes területére kiterjedhet. Ehhez igazodva a 2020-ban jóváagyott **Bács-Kiskun megyei Területrendezési Terv** (továbbiakban: BKMTTrT) több olyan övezet is nevesített (különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete, kötöttpályás gazdasági terület övezete, általános turisztikai fejlesztés övezete, gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete), melyek elsősorban barnamezős területeken alakíthatók ki. **A BKMTTrT Kecskemét Megyei Jogú Várost regionális térszervező központként jelöli** és az alábbi gazdasági, innovációs fejlesztési területek közé sorolja: **gépjármű beszállítói terület, kötött pályás gazdasági terület**. Újdonságot jelent továbbá, hogy **a BKMTTrT Kecskemét Megyei Jogú Várost a gyógyhelyek és gyógyfürdők övezetébe sorolja**. BKMTTrT további Kecskemétre vonatkozó előírásai a Megalapozó Vizsgálat I. Helyzetfeltárás című kötetében (56-67. oldal) olvashatók.

Az OTrT által bevezetett paradigmaváltást tovább erősíti **az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény** (továbbiakban Étv.) 2021. évi módosítása is, amely a településrendezési terv mellett, 2021. július 1-jét követően bevezeti a **Településfejlesztési Terv** (TFT) intézményét. Ez azért is különösen fontos, mivel az Európai Regionális Fejlesztési Alap fő célkitűzése, hogy elsősorban a fenntartható városfejlesztésre irányuló innovatív tevékenységek megvalósítására juttasson forrásokat. A települések komplexitásából adódóan, **Kecskemét fejlesztése kapcsán szem előtt kell tartani az ökológiai, a társadalmi, a gazdasági-pénzügyi és a technológiai fenntarthatóságot is, melyek hosszú távú biztosításához integrált** (többféle tematikus és technológiai megközelítést, illetve elemet magában foglaló és alkalmazó) **tervezésre van szükség**.

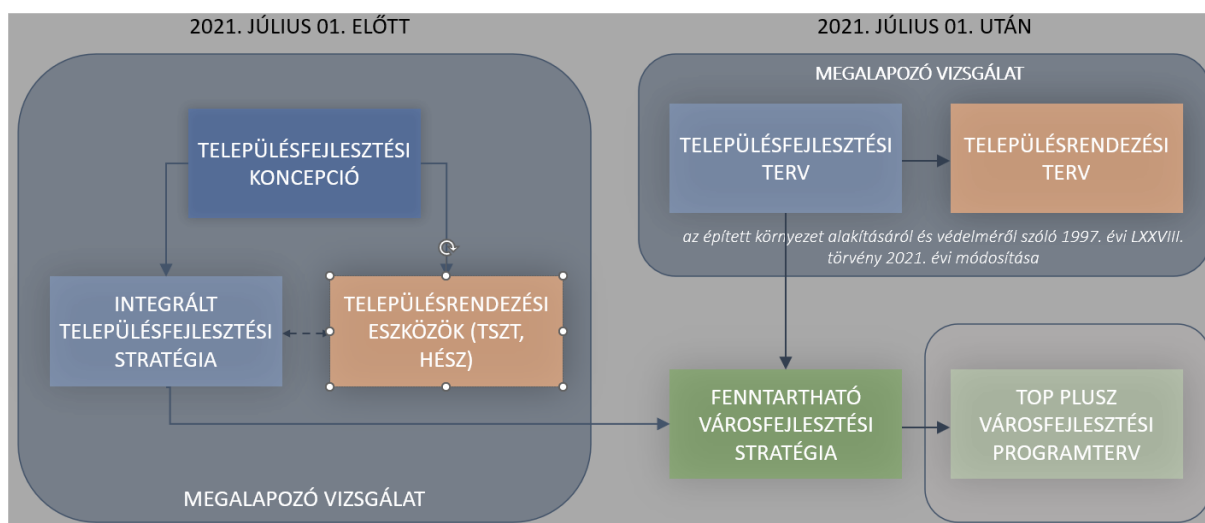
Az Étv. végrehajtását támogató, **a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet** szabályozza, hogy a települések fejlesztési és rendezési dokumentumai egy tervezési folyamatba integrálódjanak, ezáltal a korábbi szabályok szerinti különválásuk megszűnik. Ez biztosíthatja, hogy **a fejlesztési és rendezési elképzelések egymással összhangban valósuljanak meg, a településterv pedig a jövőkép és célok meghatározása mellett, realisabb és fentarthatóbb feladatokat fogalmazzon meg**, jobban figyelembe véve a települések természeti és műszaki adottságait, településképi elvárásait és örökségvédelmi értékeit.

A szabályozási koncepció tartalmát, illetve Kecskemét településrendezési és szabályozási feladatait ugyancsak meghatározza **az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)** – az elmúlt években történt – többszöri módosítása, amely hatással lehet a településrendezés és szabályozás eddigi gyakorlatára, elvi megközelítéseire (fejlesztésalapú tervezés), célkitűzéseire, valamint alkalmazott eszközeire.

2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS -RENDEZÉS KAPCSOLATA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (továbbiakban: Étv.) az építésügy feladatait alapvetően két szintre osztja: Az állam az építésügyi feladataiban központilag irányít, követelményeket, szabályokat állapít meg, összehangol és ellenőriz. A **helyi önkormányzatok** pedig – az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében – ezen irányítás mellett **tervezik településük jövőképét, fejlesztési céljait** és annak eléréséhez szükséges **településfejlesztési és településrendezési feladatait**. A településfejlesztés és -rendezés legfontosabb dokumentumait és azok összefüggéseit az 1. ábra mutatja be.

4. ábra: Településfejlesztés és településrendezés dokumentumai és azok kapcsolata



Forrás: Saját szerkesztés

Az Étv. 7. § (1) bekezdése alapján, „a településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében:

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.”

Az Étv. 9 §-a összefoglalja a településfejlesztés feladatát: „a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító jövőkép, ezzel összhangban a rövid-, közép- és hosszú távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító beavatkozások, programok és eszközök – fejlesztési akcióterületükkel együtt történő – meghatározása, az országos és térségi érdek, valamint a szomszédos és a más módon érdekelt többi település településtervének figyelembevételével.”

A települések jövőképüket **Településfejlesztési Tervben (TfT)** rögzítik, melynek rövid- és középtávú program/projekt szintű lebontását a **Fenntartható Városfejlesztési Stratégiában (FVS)** fogalmazzák meg. Ezen fejlesztési típusú tervek megvalósításának településrendezési eszközei: a **Településrendezési Terv (TrT)** és a **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)**.

Az Étv 9/B. §-a alapján „a településrendezés feladata, hogy – a településfejlesztéssel összhangban – a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával:

- a) meghatározza a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,
- b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett,
- c) biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, megjelenítve a települési zöldinfrastruktúrát,
- d) biztosítsa a település megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.”

Látható tehát, hogy **a településfejlesztés és a -rendezés szorosan egymásra utalt, egymást feltételező tevékenységek.** A településfejlesztés számára a településrendezés szabályrendszere határozza meg a funkcionális és térhasználati kereteket, amely figyelembe veszi a település adottságait, továbbá a térhasználat lehetőségeit és módjait (1. táblázat). Meghatározza továbbá az egyes funkciók/területhasználati módok térbeli megjelenésének lehetőségét és léptékét. **A rendezési eszközök** azonban önmagukban nem alkalmasak társadalmi-, gazdasági- és környezeti folyamatok által diktált fejlesztési irányok, célok és feladatok meghatározására. **Hatással vannak** ugyanakkor **a térhasználattal szemben támasztott gazdasági és társadalmi igények/szükségletek irányítására**, illetve **a természeti és épített környezet megóvására**, melyek együttesen befolyásolhatják a település élhetőségét, versenyképességét, fenntarthatóságát és hatékony üzemeltethetőségét. Emellett **a szabályozás eszközeinek alkalmazásával érvényre juttatható a természeti környezet teherbíró képességét figyelembe vevő területhasználat kialakítása.**

Kecskeméten olyan településfejlesztési és -rendezési rendszer kialakítása a cél, ahol a településfejlesztési elképzelések (célok) irányt mutatnak a rendezésnek, továbbá a rögzített tér- és területhasználati alapelvek (pl. a közösségi érdekek védelme az egyénnel szemben, a gazdasági és környezeti fenntarthatóság, a biodiverzitás, a klímavédelem és az élhetőség hosszú távú biztosítása, a település képének és értékeinek védelme) alkalmazásával keresi a megvalósítást leginkább szolgáló szabályozási eszközöket. A tervezési folyamat dokumentumai rendezési és szabályozási feladatokat, ajánlásokat és előírásokat rögzítenek, melyek átláthatóságot, kiszámíthatóságot és jogbiztonságot nyújtanak a lakosság számára, másrészt orientálják nem csak település-tervezésben érintett szakembereket és döntéshozókat, de a település iránt érdeklődő befektetőket is.

Kecskemét Megyei Jogú Város Településfejlesztési Terve 2022-2030 című dokumentum konkrét tér- és területhasználati elveket fogalmazott meg Kecskemét Megyei Jogú Város Településrendezési Tervének készítői részére, melyek egyrészt jól megfeleltethetők a településfejlesztési céloknak, másrészt meghatározzák a rendezési feladatokat, illetve hatással vannak a rendezési elvekre és szabályozási eszközökre, metódusokra (2. táblázat).

A klímaváltozás negatív hatásainak mérséklése, az energiabiztonság, a helyi energiatermelés feltételeinek erősítése, az anyag- és erőforrástakarékos városüzemeltetés megvalósítása, a fenntartható városi mobilitás biztosítása vagy az egészséges és élhető lakókörnyezet kialakítása új kihívások elé állítja a helyi településfejlesztés rendszerét.

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

1. táblázat: A településfejlesztés és -rendezés elemeinek kapcsolata és területhasználati összefüggései

TERÜLETSZERVEZÉSI EGYSÉG	IGAZGATÁSI TERÜLET							
ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT SZERINTI FELOSZTÁS	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET			BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET				
TELEPÜLÉSSZERKEZETI EGYSÉG	BEÉPÍTÉSRE TÁVLATOSAN SEM SZÁNT TERÜLET	SZABÁLYOZÁSI TARTALÉKTERÜLET	ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	KORÁBBAN KIJELELT BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET				
RENDEZETTSÉG JELLEGE	RENDEZETT TERÜLET	BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET						BEÁLLT TERÜLET
BEAVATKOZÁS TÍPUSA	Fenntartás	Hálózatos fejlesztések						Átéptetés, felújítás, karbantartás
		Tematikus fejlesztések						
		Integrált/Komplex fejlesztések						
SZABÁLYOZÁSI CÉL ÉS FELADAT	Megőrzés	Jövőben jelentkező igények kielégítése	A város fejlődését szolgáló térbeli igény kielégítése	A város hatékony működését szolgáló funkcionális igény kielégítése				Megőrzés, értékvédelem
FEJLESZTÉSI EGYSÉG	-	FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET						TELEK, TELEKTÖMB
TERÜLET JELLEGE	-	ZÖLDMEZŐS BERUHÁZÁSI TERÜLET			BARNAMEZŐS TERÜLET			KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET
					FELHAGYOTT TERÜLET	ALULHASZNOSÍTOTT TERÜLET	LEROMLÓ TERÜLET	
RENDEZÉSI CÉL ÉS FELADAT	Rendezettség fenntartása	Elépülés megakadályozása	Komplex tervezés	Rekonstrukció	Rehabilitáció	Revitalizáció	Rendeltetés/illeszkedés biztosítása	Rendezettség javítása, fenntartása

2. táblázat: A településfejlesztési célok, területhasználati elvek, rendezési feladatok és szabályozási eszközök kapcsolata

Városfejlesztési célok	Területhasználati elvek	Rendezési feladat	Rendezési elvek	Szabályozási feladatok, eszközök	Megjegyzések
<p>Városrészek közötti kapcsolatok erősítése, minőségi javítása, a városrészi alközpontok és szolgáltató területek funkcionális fejlesztése</p> <p>Lakhatási igények biztosítása, minőségi lakókörnyezet kialakítása, a társadalmi integráció, a közösségfejlesztés és népességmegtartás erősítése</p> <p>A városi köz- és üzleti szolgáltatások fejlesztése, valamint az ezt kiszolgáló infrastruktúra színvonalának javítása, a város térségi szerepköreinek bővítése</p> <p>Körforgásos gazdaság élénkítése, nyersanyag-, erőforrás- és energiahatékony városüzemeltetés</p>	<p>Tagolt, tértakarékos ("kompakt") városszerkezet kialakítása</p>	<p>Az új beépítésre szánt területek - időben is ütemezett - lehatárolása (az intenzív fejlesztés előnyben részesítése az extenzív helyett)</p>	<p>A belterület bővítésének differenciált korlátozása, a gazdaságátalan, terjedős területhasználat megakadályozása</p>	<p>Városrészi léptékű, de legalább nagyobb tömb egészére kiterjedő, összehangolt telekrendezés előírása, kötelező telekcsoport újraosztás</p>	
		<p>A meglévő városrészi alközpontok átfogó fejlesztése, valamint új városrészi alközpontok kijelölése</p>	<p>Az alulhasznosított, illetve barnamezős területek hasznosítása, a városkép és a zöldfelületi ellátottság javítása, valamint a fenntartható városi mobilitás erősítése</p>	<p>Természetesség visszahozása tömbszinten, rendszerben gondolkodjon a fejlesztő, bizonyos lakásszám felett master plan kell, ami ki kell hogy térjen a tömbszintű zöldfelületszabályozásra, maradjon meg a zöldhálózatossága a fejlesztési területeknek, közterületeken is ki kell jelölni a zöldsávok helyét, közterületen belüli kötelező zöldsáv ahol más nem lehet</p> <p>Normatív zöldterületi szabályozás bevezetése (pl. lakásszámhoz, szintterületi mutatóhoz)</p> <p>A parkolófásítás komplex szigorítása » a parkolófásítás mértéke egységesen: 2 db szgk. parkoló/1 db fa; 1 db autóbussz-tehergépjármű parkoló/1 db fa legyen (a burkolatlejtést a fák irányában kell kialakítani+fa hely védelme átfolyókkal)</p> <p>Vízteresztő képességű gépjármű parkolóburkolatok kötelező létesítési és fenntartási szabályait a TKR helyett a HÉSZ-ben kell rögzíteni (pontosítani: közhasználatú és közcélú parkolók esetében egyaránt)</p>	<p>A fák min. 2 m széles, egyöntetű zöld sávokban kerüljenek elültetésre, teljes talajcserével</p>
		<p>Városi szintű funkciók és intézmények telepítésének meghatározása</p>	<p>A szolgáltatásokhoz történő egyenlő esélyű, kiegyensúlyozott területi hozzáférés biztosítása</p>	<p>Területbiztosítás, sajátos jogintézmények alkalmazása</p>	
		<p>A felhagyott vagy alulhasznosított "barnamezős" területek lehatárolása, fejlesztést ösztönző rendezése</p>	<p>Vegyes használatú, akár alközponti, vagy városi szerepkörű intézményi funkció meghatározása</p>	<p>A megújítás eszköze kell h legyen, a barnamezős területek legalább 40%-a zöldfelület,</p> <p>Közműalagút barnamezős, új beépítésű és alközpont és belvárosi területeken</p>	<p>Településrendezési szerződés adja hozzá a keretet: a BA kompenzáció megvalósításának elmaradása (övezeti) visszaszorulást vonjon maga után</p> <p>A "burkolat kompenzáció" szabályozási szinten tovább kell gondolni</p>
			<p>Eltérő funkciók egymást zavaró hatásainak mérséklése</p>	<p>Lineáris zöldhálózati elemek kiépítése, zöldsétányok létesítése (főleg vasúti felhagyott területeken: Halasi út, Kecskemét-Bugac kvasasút stb.) » új lineáris zöldterület kategória létesítésének vizsgálata</p>	<p>Az erre alkalmas önkormányzati és állami területek számbavétele</p> <p>Új lineáris zöldterület kategória javaslat: Kb-Ktf (fásított köztér) kategória</p>
<p>A városképet és az épített környezetet megújító, turisztikailag vonzó város kialakítása</p> <p>Lakhatási igények biztosítása, minőségi lakókörnyezet kialakítása, a társadalmi integráció, a közösségfejlesztés és népességmegtartás erősítése</p>	<p>A városfest arányos térbeli, funkcionális alapokon nyugvó morfológiai tagolása</p>	<p>A beépítés intenzitásának - a városrészi adottságoknak megfelelő - differenciált meghatározása</p>	<p>Eltérő funkciók egymást zavaró hatásainak mérséklése</p>	<p>Legkisebb zöldfelületi arány kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken 20%-ról 40%-ra, településközponti vegyes területeken 10%-ról 25%-ra való emelése</p> <p>Laposteton zöldtető kötelező (lapostetos épületek létesítése esetén és [energetikai] felújítása esetén is), zöldfalra, esőkeretre, vízteresztő zöldfelülettel kombinált burkolatra kedvezmény zöldfelület beszámítás</p>	<p>Kiemelt fejlesztési területek esetében felszíni parkoló csak korlátozott mértékben (számban) kerülhet kialakításra</p> <p>A módosítási javaslat értelmében indokolt a HÉSZ 42. § 7. bekezdésének törlése</p>
		<p>A városrészi karakterjegyek megőrzése, megfelelő városképi arculat kialakítása</p>	<p>A városrészi karakterjegyek megőrzése, megfelelő városképi arculat kialakítása</p>	<p>Gerlicse utcai mintakeresztszelvény (esőkeretek) HÉSZ-be emelése</p>	<p>Új beépítésre szánt területeken</p>
		<p>A gazdaságátalan, terjedős területhasználat megakadályozása</p>	<p>A gazdaságátalan, terjedős területhasználat megakadályozása</p>	<p>utcák kialakítása és átépítése (teljes utcaszélességű burkolatsere, faleváltás, közműcsere, járdaleváltás) esetén közterületalkalmatlansági tervet kötelező készíteni és megvalósítani, a járdák és az autók elválasztása térdmagas cserjesávval, ebben a sávban másban nem lehet</p>	
		<p>Az eltérő funkciójú, egymást zavaró hatású területek „egymásba növesztésének” megakadályozása</p>	<p>A városi konfliktuszónák hatásainak mérséklése, kialakulásuk megelőzése</p>	<p>védelmi erdőszávok kialakítása az eltérő funkciók határán, gyűjtőutak mentén az iparterületek határán, a ültetési kötelezettség jelölése szabályozási terven, bizonyos szabályozási szélesség felett sávszerű ültetési kötelezettség a 16 m-es szabályozási szélességet megnövelni 18-20 m-re.</p>	
		<p>Új városi alközpontok helyszíneinek azonosítása, a szükséges városi funkciók telepíthetőségének biztosítása</p>	<p>A szolgáltatásokhoz történő egyenlő esélyű, kiegyensúlyozott területi hozzáférés biztosítása</p> <p>A fenntartható városi mobilitás erősítése</p>	<p>Területszerzés, sajátos jogintézmények alkalmazása</p> <p>Gyalogos és kerékpáros közlekedési tengelyek kialakítása, a közösségi közlekedés útvonalainak kijelölése, biztosítása</p>	
<p>Környezet-, klímabarát és karbonsemleges városfejlesztés erősítése</p> <p>Zöld- és kék infrastruktúra komplex fejlesztése, a fenntartható zöldfelület- és vízgazdálkodás feltételeinek javítása</p> <p>Körforgásos gazdaság élénkítése, nyersanyag-, erőforrás- és energiahatékony városüzemeltetés megvalósítása</p>	<p>Ökológiai alapú városstervezés gyakorlatának, ezen belül különösen a városi zöldfelületek és vízgazdálkodási rendszer ökológiai szerepének erősítése, a biológiai diverzitás és a táji értékek védelme</p>	<p>A jó termőhelyi adottságú szántók területének védelme, további felaprózódásuk és átminősítésük megakadályozása</p>	<p>A jó termőhelyi adottságú termőföldek védelme</p>	<p>Erdősítés, napelempark (napelemparkok, naperőművek helykiválasztásának, telepíthetőségének feltételeinek, továbbá tájbaillesztési követelményeinek szabályozása+napelemek csak akkor helyezhetők el talajszinten, ha igazoltan nincs erre alkalmas tetőfelület), tagosítás Szarkásban</p> <p>Külterületen lakóépület építés birtokközpontként vagy ott, ahol van nyilvántartott tanya</p>	<p>Ültetési terület biztosítása/kötelező fenntartása</p> <p>Kategorizálás: 1-lakossági, 2-vállalozások telephelyén, 3-napelemparkok</p> <p>Elektromos kerítés ne a telekatáron kerüljön kialakításra</p>
		<p>A „kerteségek” funkcionális zónájában, a földművelés, zöldség- és gyümölcsstermesztés területeinek megőrzése</p>	<p>A kertgazdálkodási terület csökkenésének megállítása</p>	<p>Új egyedileg meghatározott (és lehatárolt) övezet kijelölése és szabályozása (pl. kertes mezőgazdasági terület kijelölése)</p>	<p>A kertgazdálkodás ösztönözési lehetőségeinek áttekintése</p> <p>Szolnokihegy területhasználati lehetőségeinek vizsgálata</p> <p>Belső-Máriahegy konkrét (zöldfelületi) szabályozása</p>
		<p>A külterületi tanács területek karakterének védelme</p>	<p>A gyengébb termőhelyi adottságú területek esetében, elsődleges a természetközeli tájhasználat és tájkép- és a táji értékek védelme</p>	<p>Tájképvédelmi terület övezetének kiterjesztése (Arborétumig)</p> <p>Új helyi településképi területi védelemre érdemes településszerkezeti elem, település- vagy tájrészlet, út, utca, tér vagy teresedés, kert vagy park kijelölése (pl. "Zöld Ék", repülőbázis közvetlen táji környezete)</p> <p>Természetvédelmi szempontból jelentős, de még nem védett területek, természeti értékek jogszabályi védelme (pl. Arborétum, Milliomodik hektár parkerdő)</p>	<p>Tájképvédelmi terület övezet</p> <p>lehetőségeinek vizsgálata</p>
		<p>A szerkezeti jelentőségű, városi zöldfelületi rendszer ökológiai szerepének erősítése, a zöldfelületek és felszíni víztestek területének növelése</p>	<p>A beépítésre nem szánt külterületek, valamint a zöld- és erdőterületek közművekkel nem elláthatók</p>	<p>Az ökológiai folyosó területének védelme sajátos jogintézmények alkalmazásával</p>	

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

<p>Környezet-, klímabarát és karbonsemleges városfejlesztés erősítése</p> <p>Kőrforgásos gazdaság élénkítése, nyersanyag-, erőforrás- és energiahatékony városüzemeltetés megvalósítása</p>	<p>A városi tér- és területhasználat során figyelembe kell venni a fenntarthatóság tágabb szempontjait</p>	<p>Városökológiai szempontú területhasználat érdekében a zöld- és kékinfrastruktúra rendezésben betöltendő szerepének növelése</p>	<p>A városi reziliencia szint növelése, a területhasználat során a taxonómiai elveknek történő megfelelés a klímabarát, fenntartható településfejlesztés érdekében</p>	<p>A tisztított víz város területén történő megtartása</p> <p>A szűrkevizet és a csapadékvíz helyben tartás és hasznosítás (szikkasztási és/vagy öntözési cél) részletes szabályait HÉSZ-ben rögzíteni (épületek tetőfelületeiről, utakról és térburkolatokról) » építési engedély kiadásának legyen feltétele esővízgyűjtő tárolók kiépítése (OVF ajánlás szerint tetőfelület*100 mm csapadéka méretezve) és túlfolyás elszikkasztásának esetére esőkerék és/vagy teleksztintú esővízgyűjtő és öntözőrendszer kialakítása</p>	
		<p>Az adott városrész jellemző területhasználati módjait zavaró, oda nem illő tevékenységek kiszorítása</p>	<p>Az egymást kiegészítő, egymáshoz jobban illeszkedő területhasználatok támogatása</p>	<p>Az illeszkedési szabályok részletes kidolgozása, a funkcióra vonatkozó szabályok (megengedhető funkció, funkcióbővítés, funkcióváltás) rögzítése, valamint a környezetterhelési követelmények meghatározása</p>	
		<p>A telekosztások során, az új utcanyitások esetén a többszintű zöldfelületi állomány területi kialakításának, valamint a csapadékvíz helyi szikkasztásának biztosítása</p>	<p>Anyag-, erőforrás- és energiatakarékosságra való törekvés</p>	<p>Mintakeresztszelvények alkalmazása, a beépítés - adottságokat figyelembe vevő - differenciált meghatározása</p>	
		<p>A „kerteségek” funkcionális zónájában, a földművelés, zöltség- és gyümölcsstermesztés támogatása, a gazdálkodási terület csökkenésének megállítása, a tájkép védelme</p>	<p>A biodiverzitás fenntartása, védelme</p>	<p>Kertes területen való gazdálkodásra vonatkozó előírások alkalmazása, a termőföld védelme, valamint a területhasználat megállapítása során a taxonómia elveinek betartása</p>	
		<p>Erdősítésre alkalmas területek vizsgálata, meghatározása, a meglévő erdőterületek megtartása</p>	<p>Az erdőterületek megóvása, Kecskemét zöldfelületi rendszerének területi fejlesztése</p>	<p>Az erdőterületek védelme, változtatási tilalom bevezetése, telekalakítási és építési korlátozások, egyéb sajátos jogintézmények alkalmazása</p>	
<p>Környezet-, klímabarát és karbonsemleges városfejlesztés erősítése</p> <p>Diverzifikált és klímabarát gazdasági szerkezet erősítésének támogatása, városi szintű energiamenedzsment rendszer kialakítása</p> <p>Energiatakarékony városüzemeltetés, megújuló energiahordozókra építő energiaközösségek kialakításának ösztönzése</p> <p>Városrészek közötti kapcsolatok erősítése, minőségi javítása, a városrészi alközpontok és szolgáltató területek funkcionális fejlesztése</p> <p>Fenntartható városi mobilitás erősítése, a közösségi közlekedés, az elektromobilitás és a lágy közlekedési módok előtérbe helyezése</p>	<p>Az energiafüggetlenség és energiabiztonság erősítése a helyi megújuló energiatermelés növelésével</p>	<p>A megújuló energiatermelés és -hasznosítás céljára szolgáló területek azonosítása, lehatárolása</p> <p>132 kV-nál kisebb feszültségű új villamosenergia és közvilágítási elosztó hálózat kiépítésénél, valamint a már meglévő hálózat kapacitásnövelésénél, illetve korszerűsítéssel járó fejlesztésénél a város központi belterületén földkábeles fektetést kell alkalmazni</p>	<p>A megújuló energiatermelés lehetőségeinek bővítése a taxonómiai elvek betartásával</p> <p>Földkábelek alkalmazása településképet és a területhasználat lehetőségeit rontó villamosenergia és közvilágítás elosztó légkábelek helyett</p>	<p>Megújuló energiatermelésre alkalmas területek kijelölése, sajátos jogintézmények alkalmazása</p> <p>A közműelhelyezés szabályozása, sajátos jogintézmények alkalmazása</p>	
<p>Környezet-, klímabarát és karbonsemleges városfejlesztés erősítése</p> <p>A városképet és az épített környezetet megújító, turisztikailag vonzó város kialakítása</p>	<p>A közúti közlekedési területek növelése csak olyan léptékben támogatható, amely elősegíti a város biztonságos üzemeltetését, élhetőségét és versenyképességét, ugyanakkor összhangban van a város környezeti teherbíró képességével</p>	<p>A szabályozási vonalak rögzítése és azok fenntartása a kiszolgáló utak esetében csak a rövid- és középtávon fejlesztésre kijelölt területeken történik meg</p>	<p>Hatékony erőforrástervezés megvalósítása a közlekedéstervezés területén</p>	<p>Mintakeresztszelvények alkalmazása, tilalmak és egyéb sajátos jogintézmények bevezetése az érintett közterületeken</p>	
<p>Fenntartható városi mobilitás erősítése, a közösségi közlekedés, az elektromobilitás és a lágy közlekedési módok előtérbe helyezése</p> <p>A városképet és az épített környezetet megújító, turisztikailag vonzó város kialakítása</p>	<p>A belvárosban a lágy közlekedési formákat és a közösségi közlekedést előtérbe kell helyezni</p>	<p>Közlekedési módváltási zónák területi elhelyezésének vizsgálata és azok kijelölése</p> <p>Kerékpárforgalmi létesítmények hiányzó hálózati elemeinek rögzítése</p> <p>Csökkentett kibocsátási zónák kijelölése</p> <p>A kötöttpályás közlekedés fejlesztéséhez kapcsolódó területi igények biztosítása</p>	<p>Korszerű és környezetbarát városi közlekedési rendszer és fenntartható mobilitás rendezési háttérfeltételeinek biztosítása</p>	<p>Területbiztosítás, a forgalmi tengelyek kiszabályozása, sajátos jogintézmények alkalmazása</p>	

A napjainkra egyre határozottabban körvonalazódó gazdasági-, környezeti- és társadalmi folyamatok (pl. beszállítói láncok rövidülése, körkörös gazdaság, anyag- és energiatakarékosság előtérbe kerülése, erősödő környezet- és klímavédelem, belterületekről történő kiköltözés, illetve agglomerálódás, mobilizáció fokozódása) a településtervezés területén új szabályozási módszereket, valamint a megvalósítást leginkább szolgáló szabályozást követelnek meg. A területhasználat tervezése során **figyelembe kell venni a települési fenntarthatóság és üzemeltethetőség tágabb szempontjait** (pl. a biodiverzitás és a termőföld védelme, a légszennyezés csökkentése, a városi reziliencia szintjének emelése, energia- és erőforrástakarékos városüzemeltetés kialakítása) is. Ennek érdekében erősíteni szükséges az **ökológiai alapú városfejlesztés és -tervezés gyakorlatát**, illetve a szabályozás szintjén is **kezeleni kell** az elmúlt időszakban kialakult térhasználati kihívásokat és problémákat.

3. AZONOSÍTOTT TERÜLETHASZNÁLATI, SZABÁLYOZÁSI PROBLÉMÁK, KIHÍVÁSOK

Kecskemét nagy közigazgatási hattárral (322,57 km²) rendelkező közigazgatási, gazdasági, oktatási, kereskedelmi és szolgáltatási központ, amely **az elmúlt évtized során története egyik legdinamikusabb fejlődését hajtotta végre. Ez a folyamat azonban számos térszerkezeti, területhasználati és szabályozási problémát, kihívást hozott felszínre.**

Általános problémák, kihívások

Kecskemét a különböző települési funkcióinak telepítése során, sokszor **pazarlóan bánt/bánik a rendelkezésére álló területeivel**, ezt jól mutatja az alulhasznosított és a barnamezős területeinek kiterjedése (~540 ha). Ennek ellenpontoszásként, az elmúlt másfél évtizedben megvalósított ipari és logisztikai beruházásai, jelentős részben a legjobb termőhelyi adottságokkal rendelkező mezőgazdasági területeinek rovására (~650 ha) valósultak meg.

Nincs a városnak tervszerű, – az önkormányzati forgalomképes vagyonelemeken alapuló – hosszú- és középtávú telekgazdálkodása, illetve telekkínálata, amely a város terjengőségét csökkenteni tudná. Kecskeméten **jelentős kihívást jelent a változatos lakhatást kínáló, megfelelő számú és megfizethető árú lakóingatlanok biztosítása.** Talán ez a legnagyobb gátja Kecskemét lakosságszám növekedésének. Ennek hiányában – és a város gazdasági fejlődésének ellenére – csak nehezen prognosztizálható a város lakosságszámának alakulása.

Általános problémaként jelentkezik **az egyes társadalmi csoportok** (pl. vállalkozók, telektulajdonosok, gazdák, városi lakosság) **területhasználattal összefüggő eltérő érdekei** (pl. a zárt kertek eltérő funkciójú [lakó, mezőgazdasági, rekreációs] használata, a telkek gondozottságának különbségei, a lakó- és ipari területek egymásra növése, a belváros funkcionális használatának eltérő elképzelései az ott lakók és a kikapcsolódni vágyók részéről). Részben a fentiekhez is kapcsolódóan, a városban jelentkező **gazdasági-, lakó-, intézményi- és infrastrukturális** (pl. út, közmű, parkolás) **térigények ellehetetlenítik a – CO₂ megkötésben, a levegőminőség javításában és a minőségi életkörülmények biztosításában szerepet játszó – kék- és zöldfelület-fejlesztési szükségleteket.**

A város területhasználati konfliktusai, problémái háttérében ott húzódnak **a lakó-, a termelő- és szolgáltató funkciók térbeli elrendezésének következetlenségei, keveredésének kihívásai**, továbbá a még napjainkban is **nyitott településszerkezeti, településfejlesztési, -rendezési és -szabályozási kérdései** (pl. *ökológiai alapú városfejlesztés és tervezés elindításának időszerűsége, a kompakt város kialakításának igénye, a barnamezős területek hasznosítási lehetőségei, egyes zavaró gazdasági tevékenységek megfelelő övezetbe történő terelése, az érzékeny természeti környezet teherbíró képességének megfelelő területhasználat megvalósítása, a városi reziliencia szintjének növelése, termőföld- és zöldterületvédelem, fenntartható és klímabarát városi mobilitás kialakítása*), **melyek alapjaiban határozzák meg a fenntartható városfejlesztés és -tervezés jövőbeli lehetőségeit.**

A központi belterület épített környezetének problémái, kihívásai

Megoldást kívánnak az épített környezetben jelentkező konkrét, helyhez kötött városképi, funkcionális és szabályozási kérdések is. **A belváros tekintetében az egyik legfeszítőbb probléma a Kiskörút funkcionális szerepének tisztázása**, hiszen a jelenlegi eltúlzott gépjárműforgalmi funkciója nem teszi lehetővé az út mentén található közösségi terek kiteljesedését, különösen a Főtér, a Piaristák tere, a Széchenyi, a Lestár, valamint Katona József tér szerves egységként történő kezelését. Jelenlegi állapotukban a Széchenyi tér, Piaristák tere és a Katona József tér pusztá közlekedési csomópontokként szolgálnak, ezzel is összefüggésben aránytalanul nagy területet foglalnak el a belvárosban a burkolt (útként vagy parkolóként használt) területek és a felszínen parkoló autók. A burkolt területek nehezítik a zöldfelületek és parkok megfelelő léptékű megjelenését, a lágy közlekedési formák elterjedését, illetve a közterületek egységes elvek alapján történő minőségi kialakítását.

A Nagykörút városképi megjelenése diszsonáns, városképet formáló szerepe elhanyagolható, míg a nagyvárosias megjelenését szolgáló szabályozási (egyes szakaszokon a beépítési magasság megemlése, egységesítése, az intenzitás növelése, funkcionális szerepének meghatározása) **és építészeti elgondolás hiányzik.** A város mobilitási igényeinek kiszolgálásához, valamint a **Főtér és környezetének térszerkezeti és funkcionális megújulásához**, illetve az egyre nagyobb léptékű forgalomtól történő megóvásához **a Nagykörút mentén szükség mutatkozik, több funkciót** (pl. kiskereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátási, parkolási, közlekedési) **is magába foglaló módváltási zónák kijelölésére**, készülve már az önkormányzat által lehatárolt „nullemisziós zóna” jellegéből adódó beavatkozási feladatokra.

A városközpontba vezető **belvárosi főutcaik közül a Bem utca, illetve részben a Jókai utca, Nagykörösi utca városképi megjelenése méltatlan térbeli elhelyezkedéséhez**, szerepéhez és jelentőségéhez képest. További problémát jelent, hogy **a városközpont nagyvárosias beépítése és a belvárosi mezővárosi múltú utcái között nincs építészeti átmenet, illetve városképi kapcsolat** (ezt az építészeti átmenetet javítaná, ha a városközpont közeli telektömbök beépítési intenzitása növekedhetne, illetve az eltérő övezetek között meglévő építési magasság különbségek átgondolása is segítené a városképi harmonizációt). Ugyancsak feszítő probléma, hogy **egyelőre csak kevés belvárosi utcát jellemez a rendezett utcakép egyik fontos feltétele, az egységes elvek szerinti közterületalakítás** (pl. faltól-falig történő rendezés, megfelelő zöldterület kialakítás, a felszíni közterületi parkolás visszaszorítása).

Városképileg megoldatlan a helyzetük egyes frekventált városszerkezeti helyzetű területeknek (pl. Nagyposta előtti tömb, Kéttemplom köz kiskörút felőli oldala, Budai-kapu, Széchenyi tér és Görögtemplom utca, Noszlopy Gáspár Park és Nagykőrösi utca környezete), ahol átfogó tervezéssel, valamint területspecifikus szabályozással lehetne támogatni a telektömbök és közterületek megújítását. Hasonló megállapítások tehetők a **„városkapu” helyzetben található területek** (pl. Budai út környezete, Ceglédi út környezete, Szegedi és Külső Szegedi út környezete) vonatkozásában, **ahol** a különböző funkciók keveredése, a beépítés következtetlenségei, valamint a **közterületek és a zöldfelületek rendezetlensége okozza a legfőbb kihívást.**

Az elmúlt évtizedek során bizonyos gazdasági funkciók leértékelődése, esetleg funkcióvesztése, illetve az átépítéshez szükséges forráshiány következtében **barnamezős területek, városképi sebhelyek** (pl. Rudolf-laktanya és a Homokbánya még nem rehabilitált területei, a volt KTE pálya területe, Kecskemét-Alsó Vasútállomás és környezete) **alakultak ki. Sok a** gondozatlan, mozaikosan megjelenő, **funkció nélküli „maradvány” vagy „alulhasznosított” terület** is a városban (pl. Békéscsabai út-Béke fasor-Géza fejedelem körút által határolt terület, volt „CORA” terület, Kecskemét-Alsó vasútállomás és környezete, Szent László krt. menti területek, Homokbánya keleti, észak-keleti része), melyek részben a gazdaság átalakulása, másrészt az éppen a hiányzó fejlesztési források, vagy a nem megfelelő szabályozás következtében nem találták meg új funkciójukat. **Ezek revitalizációja új impulzust adhat Kecskemét minőségi átalakulásának folyamatához.** Ennek megfelelően **javasolt átgondolni az új és a régebben beépítésre kijelölt, ámde alulhasznosított gazdasági területek funkcionális hasznosítását, szabályozását.** Ugyanakkor **korlátozni szükséges az új gazdasági területek kijelölését,** ha az jó minőségű mezőgazdasági területek rovására történne (zöldmezős beruházások helyett a barnamezős hasznosítás támogatása). Ilyen lehet a Szolnokihegy, Kőrösihegy, Alsócsalános és a Budaihegy északi térségében található, egyes gazdasági területnek kijelölt, de be nem épült területek, melyek jelenleg mezőgazdasági hasznosításúak. Hasonló megállapítás tehető a Déli Iparterület vonatkozásában, ahol **újabb zöldmezős ipari területek kialakítását csak különlegesen indokolt esetben** (pl. nemzetgazdasági érdek) – alapos vizsgálatokat követően, máshol esetleg visszalépve a kijelölt, de hosszú évek óta nem megvalósult gazdasági területhasználatról – **javasolt engedélyezni,** a megfelelő biológiai egyenérték pótlás mellett.

Több városrész (Szent István Város, Szolnokihegy, Kósafalu, Rendőrfalu) esetében is **problémát okoz az ipari és a lakóterületek egymásba növése,** ahol az eltérő területhasználatból adódó zavaró hatást megfelelő funkciók (pl. kiskereskedelem, szolgáltatás, rekreáció) közbetelepítésével, vagy véderdősávok kialakításával javasolt tompítani. Sajátos problémahalmazt képviselnek azok a gazdasági területek (KÉSZ ipari park, Nyugati Iparterület) is, melyek olyan tevékenységeket foglalnak magukba (pl. gyártás, hulladékkezelés), amelyek zavaró hatásuknál fogva nem illeszkednek funkcionális környezetükbe, így fejlődésüket az adott területen szabályozási eszközökkel korlátozni/kiszorítani szükséges.

Más területeken **egy-egy településrész fejlődésben történő megrekedése, társadalmi leértékelődése, műszaki leromlása, „szlömösödése”** (Mezeiváros és Ürgés városrész, Szarkás területe, Szeleifalú egyes telektömbjei) **okoz problémát,** melyek átgondolt és komplex kezelése halaszthatatlan.

A zöldfelületekhez kapcsolódó problémák, kihívások

A városban jelentkező gazdasági-, lakó-, intézményi-, infrastrukturális (út, közmű, parkolás, stb.) és energetikai (pl. napelemlétfarmok) térigények jelenleg nagyon megnehezítik a mind erőteljesebben jelentkező zöld- és vízfelület fejlesztési szükségleteket, melyek azonban kulcsszerepet tölthetnek be a jövő ökológiai alapú, fenntartható és klímatudatos városfejlesztésében. A városi reziliencia szint (rugalmas alkalmazkodóképesség) növelése érdekében Kecskeméten és közvetlen környezetében **ki kell bővíteni a makro- és mikrokörnyezet kedvező alakításához nélkülözhetetlen összefüggő zöldfelületi, ökológiai hálózatot**, hiszen a városnak nincs jelentős, magas ökológiai értéket képező természeti környezete, amely a belterületi zöldfelületek kondicionáló hatását nagymértékben erősíthetné. Erre azért van szükség, mert a nyári időszak egyre inkább elhúzódó hóhullámainak köszönhetően, mind nagyobb kihívást okoz a városi hősziget jelensége is. **Problémát okoz a közcélú és nem közcélú városi zöldfelület, illetve a zöldterület (közpark és közkert) ellátottságának alacsony szintje** (6,86 m²/fő, ami elmarad a WHO által minimumként meghatározott 9 m²/fő értéktől is), **a hálózatosságának alulfejlettsége és annak minősége**. További problémát okoznak az OTRT-ben erdősítésre javasolt területek megvalósíthatóságának területi, telepíthetőségi korlátjai, hiszen a település jellemző talajviszonyai, a terület növekvő aszályhajlama és egyre csökkenő talajvíz szintje komoly szakmai kérdéseket vet fel Kecskemét erdősítése vonatkozásában.

Egyéb, sajátos területhasználatokhoz kapcsolódó problémák, kihívások

A „kertségek” övezete esetében egyértelműen meghatározza a fejlődés irányát, hogy beépítésre szánt területként tervezett-e a várostestbe történő integráció, vagy beépítésre nem szánt területként mezőgazdasági művelésű marad. Ugyanakkor kecskeméti sajátosságként továbbra is számolni kell a „lakott kert” realitásával, hiszen ez 2-300 éve jelenlévő területhasználat. Ezzel együtt a „kert” elsődleges használatáról – lakó- vagy gazdálkodásba vont terület – egyértelmű szabályozással szükséges dönteni. Ennek hiányában folyamatos konfliktus terület marad, az eltérő életmódból, területhasználatból, a külterületi közterületek/utak funkcióinak tisztázatlanságából (pl. mezőgazdasági út-lakóút), szabályozatlanságából, vagy a táj-, illetve településképi megjelenésből adódó disszonanciák miatt.

Nem megoldott a külterületi szabályozás sem, így fordulhat elő, hogy funkciójukban és megjelenésükben teljesen eltérő épületek (romosodó tanyaépületek és „amerikai típusú ranch-ok”, „paloták” egymásmellettisége), illetve ehhez kapcsolódó területhasználati igények (lakó- és gazdálkodási funkciók keveredése) akár egymás szomszédságában – zavaró jelleggel – is előfordulhatnak. A jelzett disszonanciák tovább élezhetik a már meglévő tájképi és külterületi területhasználati konfliktusokat, rontva ezáltal a terület adottságaihoz és a változó klimatikus feltételekhez leginkább illő területhasználat kialakulását, a természetközeli tájgazdálkodás, szőlő- és gyümölcsstermesztés, valamint a hagyományos legeltető állattenyésztés lehetőségeit és feltételeit, illetve a természet- és klímavédelem érdekeit.

4. A RENDEZÉS ÉS SZABÁLYOZÁS SORÁN HASZNÁLT ALAPFOGALMAK

A fejezet keretében azon fogalmak – hatályos jogszabályok által rögzített – magyarázatát kívántuk bemutatni, melyekkel a helyi szabályozás elkészítése során dolgozni kívánunk. Emellett a fogalmak egységes értelmezése hozzájárulhat a szakemberek, a döntéshozók és az érintett lakosság közötti kommunikáció és együttműködés erősödéséhez.

Beépítésre nem szánt terület: a település közigazgatási területének a közlekedési- és közmű-elhelyezési, a hírközlési, a zöldterületi, a mezőgazdasági, az erdő-, a vízgazdálkodási, a természetközeli és különleges célra szolgáló övezetbe sorolt területrésze.

Beépítésre szánt terület: a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló, építési telkek kialakítására alkalmas, építési övezetbe sorolt területrésze.

Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása. Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területeken építési tevékenység csak helyi építési szabályzat alapján történhet.

Barnamezős terület: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket – amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.

Bónusz-elv: egy olyan szabályozási metódus, melynek során a fejlesztő az előírt szabályozáson túl, további közjót, a közösség érdekét szolgáló többlet funkciót, szolgáltatást, műszaki, klímavédelmi megoldást nyújt, melynek fejében a helyi építési szabályzatban meghatározott övezeti előíráshoz képest kedvezményt kap (pl. intenzitás, rendeltetési egység száma, burkolt terület, parkolóhelyek száma).

Erdők övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt.

Épített környezet: a környezet tudatos építési munka eredményeként létrehozott, illetve elhatárolt épített (mesterséges) része, amely elsődlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja.

Építési övezet: a beépítésre szánt területeken belül – az OTÉK 6. § (2), (4) és (5) bekezdésében foglaltak figyelembevételével - a területrészek sajátos építési használatának megfelelő besorolás, amelyhez az építés feltételei és módja, valamint a beépítés és a telekalakítás szabályai a helyi építési szabályzatban (kerületi építési szabályzatban) kerülnek meghatározásra.

Építészeti érték: az épített környezet minden olyan tárgyi és szellemi (építészettörténeti, építőművészeti, műszaki-tudományos) építészeti minőséggel rendelkező alkotásokban megjelenő

értéke, amelyben a mindenkori társadalom - ezen belül a helyi közösségek - identitása és alkotóképessége fejeződik ki.

Építészeti örökség: az épített környezet maradandó építészeti értéket is képviselő elemeinek (építmény, épületegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás) összessége - annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt.

Fejlesztési akcióterület: a település közigazgatási területén belül lehatárolt, a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célok megvalósítását szolgáló területegység.

Kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából a fejlesztési tervben kijelölt fejlesztési akcióterület.

Ökológiai hálózat magterületének övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek - többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok - tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek - magterületek, puffterületek - közötti biológiai kapcsolatok biztosítására.

Ökológiai hálózat puffterületének övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek.

Rozsdaövezeti akcióterület: az Étv. felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, jellemzően barnamezős területeket is magában foglaló terület, függetlenül attól, hogy a barnamezős területek az Étv. 8. § (7) bekezdése szerinti lehatárolása megtörtént-e.

Azonnali rozsdaövezeti akcióterület: olyan rozsdaövezeti akcióterület, amelyen a megvalósítani kívánt építési beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, illetve azok folyamatban vannak vagy rövid időn belül elvégezhetőek, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építtetők, és a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet.

„Kertségek” övezete: ahol a történelmi fejlődésből adódóan

jellemzően szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű területhasználati kategória található, amelybe a családi méretű gazdálkodás mellett az árutermelő méretű és szerepű szőlő, gyümölcsös ültetvény és kert területek tartoznak.

Közép- és hosszú távú rozsdaövezeti akcióterület: olyan rozsdaövezeti akcióterület, amely tekintetében összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési

feladatok elvégzése szükséges, és amely fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és többéves előkészítő időszakot igényel.

Szabályozási tartalékterület: olyan távlati potenciális építési övezet, vagy fejlesztési akcióterület, ami építési jogot nem keletkeztet.

Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület: szegregációs mutatóval lehatárolt olyan egybefüggő terület, amelyen az alacsony társadalmi státuszú családok koncentráltan élnek együtt vagy a társadalmi státuszcsökkenés jelei tapasztalhatók, ezért a területen közösségi beavatkozás szükséges, és amely lehet önálló településrész, vagy egy vagy több településrész része is.

Telekcsoport újraosztás: a szomszédos telkek csoportjának összevonása és egyidejűleg a településrendezési tervben meghatározott rendeltetés céljára szolgáló új telkeként történő felosztása. Az önkormányzat a helyi építési szabályzatban a településrendezési feladatok megvalósulásának biztosítására - új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területre - a beépíthetőség feltételeként előírhatja az érintett telkek, telekcsoport legalább telektömböként történő, helyi építési szabályzatban meghatározott módon és feltételek szerinti újraosztását.

Telekegyesítés: az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telekké történő összevonása.

Telekfelosztás: a telek új telkekre történő osztása

Telekhatárrendezés: az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása.

Telektömb: a telkek olyan csoportja legalább hat telekkel, amelyet minden oldalról közterület, magánút vagy más beépítésre nem szánt terület határol.

Települési terület: a település belterülete, valamint az ahhoz csatlakozó beépítésre szánt terület.

Települési zöldinfrastruktúra: jellemzően zöld- vagy vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja.

Településképi szempontból meghatározó terület: jellegzetes, értékes vagy hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó település, vagy egy település ilyen jellemzőkkel bíró, lehatárolható meglévő vagy tervezett településrésze;

Település rehabilitáció: elavult, de értéket képviselő településrész, tömb olyan felújítása, amely során az úthálózat, az épületállomány és a növényzet erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékeinek és minőségének a kornak megfelelő színvonalra emelése.

Település rekonstrukció: zömében elavult településrész olyan korszerűsítése, amelynél az épületek nagy része bontásra kerül, és szükség szerint az úthálózat és a tömbosztás is módosul a jelen igény szintnek megfelelő állapot elérése érdekében.

Település revitalizáció: a különösen értékes, elsősorban számos műemléki értékkel rendelkező, elavult, élettelen településrész „újraélesztése” a történeti érték megtartásával, minimális kiegészítő, nagyrészt helyreállító beavatkozással, szükség szerint rendeltetismódosítással.

5. A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI ÉS CÉLJAI

Kecskemét Megyei Jogú Város településrendezési szabályozási tevékenységét néhány alapelv következetes érvényesítése mellett kívánja megvalósítani, melyek elősegíthetik egy átláthatóbb, a jelen problémáit és a jövő kihívásait kezelni képes tervezési-szabályozási gyakorlat kialakítását.

A szabályozás alapelvei:

- rendszerelvű gondolkodás és integrált szabályozási szemléletmód alkalmazása,
- kompakt város kialakítása, a beépítésre szánt területek növekedésének korlátozása, az extenzív növekedés helyett az intenzív fejlesztés előnyben részesítése,
- a történelmi városszerkezet értékátörökítő revitalizációja és karakterőrző (illeszkedés elve, beépítési sűrűség differenciált meghatározása) szabályozás megvalósítása,
- az ökológiai alapú várostervezés érvényesítése a szabályozás folyamatában,
- egyenlő esélyű térhasználat biztosítása minden városi funkció és szféra (társadalom, gazdaság, műszaki infrastruktúra, természeti környezet) számára,
- a tágabb értelemben vett (gazdasági, társadalmi, környezeti, üzemeltetési-működtetési) fenntarthatóság követelményeinek történő megfelelés,
- együttműködő tervezés és széleskörű partnerség kialakítása.

A szabályozás célja:

Kecskemét harmonikus fejlődésének elősegítése, **élhető, egészséges települési környezet biztosítása**. Ennek során **meg kell valósítani a várostest arányos térbeli, funkcionális alapokon nyugvó morfológiai tagolását**, a problématerületek szabályozási eszközökkel történő oldását, továbbá az eltérő funkciójú területek „egymásba növése”-nek”, illetve városi konfliktuszónák kialakulásának megakadályozását.

Fontos cél **a beépítés intenzitásának** – a városrészi adottságoknak megfelelő – **differenciált meghatározása, a gazdaságtalan, terjengős területhasználat** (különösen a lakó- és gazdasági területeken) **visszaszorítása**, valamint az új és a régebben beépítésre kijelölt, ugyanakkor felhagyott (pl. volt laktanyák, gazdasági területek) vagy **alulhasznosított, barnamezős területek fejlesztése, egy tértakarékos („kompakt”), hatékonyan üzemeltethető városszerkezet kialakítása** érdekében.

A szabályozás során **törekedni kell a máig fennmaradt jellegzetes gyűrűs-sugaras városi térszerkezeti rendszer, valamint a természeti-, tájképi- és épített örökség értékeinek megőrzésére, továbbvitelére.**

Érvényesíteni kell **a közérdeket szolgáló gazdasági, társadalmi, környezeti, műszaki-infrastrukturális igényeket kiegyensúlyozottan biztosító, egyenlő esélyű területhasználat megvalósítását**, a jogos magánérdekekre való tekintettel.

Kiemelt cél **a szerkezeti jelentőségű, városi zöldfelületi rendszer ökológiai szerepének erősítése, a vízpótlás és vízvisszatartás feltételeinek javítása, a biológiai diverzitás és a táji értékek védelme**, az éghajlatváltozás negatív hatásainak tompítása és a város „reziliencia szintjének” erősítése érdekében.

6. RENDEZÉSI ELVEK

Egy átlátható, következetesen megtervezett városi területhasználat nehezen képzelhető el a rendezést érintő általánosan és speciálisan érvényesítendő elvek nélkül. Ezek az elvek biztosíthatják részben a – közösség érdekeit szolgáló – fenntartható területhasználat megvalósítását, másrészt a változó környezeti, társadalmi és gazdasági szükségletek térbeli igényeinek átfogó és objektív vizsgálatát, továbbá a különböző települési funkciók (pl. mezőgazdasági, zöldfelületi, közlekedési, műszaki-infrastrukturális, energetikai, gazdasági, lakhatási, ellátási) térigényének egyenlő esélyű és kiegyensúlyozott kielégítését. Az alábbi elvek érvényesítésével átláthatóbbá válnak a rendezéshez kötődő szakmai döntések mind a döntéshozók, mind a városi lakosság, mind pedig Kecskemét iránt érdeklődő befektetők számára.

6.1. Horizontálisan érvényesítendő általános elvek

Számos olyan általános érvényű elv megfogalmazható, melyeket mind a tervezési folyamat egészében, mind pedig a rendezési és szabályozási feladatok meghatározása, illetve annak végrehajtása során szem előtt kell tartani, érvényesülésüket biztosítani kell. Ezek az elvek a város egész területére értelmezendők, melyek az alábbiakban foglalhatók össze:

A klíma- és környezettudatos, ökológiai alapú várostervezés elve

Az elv érvényesítése során figyelembe veendő rendezési és szabályozási szempontok:

- a biodiverzitás és a biológiai aktivitásérték fenntartása,
- a város zöldfelületi rendszerének és felszíni víztestjeinek területi fejlesztése, minőségük javítása,
- a vízvisszatartást és a csapadékvíz gyűjtést szolgáló területek biztosítása,
- beépítésre nem szánt külterületek, valamint a zöld- és erdőterületek közművekkel nem ellátandóak,
- gyengébb termőhelyi adottságú területek esetében, elsődleges a természetközeli tájhasználat és tájkép- és a táji értékek védelme,
- a hagyományos gazdálkodási területek megőrzése, védelme,
- az átlagos aranykorona értéket meghaladó termőföldek védelme,
- a beépített területeken tapasztalható hőszigetelés csökkentése, klímabarát építészet lehetőségeinek támogatása.

Kompakt, anyag- és erőforrástakarékos, fenntartható területhasználat elve

Az elv érvényesítése során figyelembe veendő rendezési és szabályozási szempontok:

- a belterület bővítésének differenciált korlátozása,
- a gazdaságtalan, terjengős területhasználat megakadályozása,
- az alulhasznosított, illetve barnamezős területek hasznosítása a zöldmezős beruházásokkal szemben,
- a megújuló energiatermelés lehetőségeinek bővítése, a taxonómiai elvek betartásával,
- városi alközpontok kialakítása a funkcióbővítéshez szükséges területek biztosításával.
- Környezetbarát, fenntartható városi közlekedési rendszer kialakításának elve
- Az elv érvényesítése során figyelembe veendő rendezési és szabályozási szempontok:

- *a gyűrés-sugaras közlekedéshálózati rendszer megőrzése, annak erősítése,*
- *a közúti közlekedési területek növelése csak olyan léptékben támogatható, amely elősegíti a város biztonságos üzemeltetését, élhetőségét és versenyképességét, ugyanakkor figyelembe veszi a térség környezeti teherbíró képességét,*
- *az elővárosi közlekedési rendszer környezeti szempontú átalakítása, a közösségi közlekedési formák előtérbe helyezésével, infrastrukturális feltételeik (pl. P+R parkolóházak, tömegközlekedési átszállási csomópontok, közösségi járműmegosztó pontok, közbringa rendszerek) javításával,*
- *a közlekedési módváltás és intermodalitás feltételeinek javítása, a közlekedésből származó károsanyag kibocsátások csökkentése érdekében,*
- *a kiskörút forgalmi szerepének átalakítása, körbejárhatóságának korlátozása,*
- *a belvárosi közlekedésben a „lágyszakasz” formák (pl. kerékpározás, rollerezés, gyaloglás, e-mobilitás) és a közösségi közlekedés előnyben részesítése,*
- *a gépjármű forgalom és a felszíni parkolás visszaszorítása, a közlekedésbiztonság növelése rendezési eszközökkel,*
- *a kompakt város kialakításával, a funkciók és szolgáltatások decentralizálásával (városi alközpontok kialakítása, megerősítése) a mobilitási igények csökkentése.*

A táji- és épített örökség védelme

Az elv érvényesítése során figyelembe veendő rendezési és szabályozási szempontok:

- *a város és térsége környezeti adottságait és teherbíró képességét figyelembe vevő városfejlesztés és területhasználat kialakítása,*
- *a jellegzetes táji környezethez alkalmazkodó, hagyományörző és a tájképet megőrző gazdálkodás (családi, kisparcellás kertgazdálkodás, szőlő- és gyümölcsstermesztés, tanyás gazdálkodás) rendezési eszközökkel történő támogatása, előmozdítása,*
- *a jellegzetes táji sajátosságokra épülő fenntartható tanyai és aktív turizmus feltételeinek biztosítása,*
- *az épített örökség értékeit védő, harmonikus területhasználat kialakítása,*
- *a város műemlékeinek és műemléki területeinek kiemelt megőrzése, értékőrző fenntartása,*
- *a helyi jelentőségű településképvédelmi terület fenntartása,*
- *a helyi jelentőségű értékvédelmi és várostörténeti területek fenntartása,*
- *az egységes elvek szerint történő közterületalakítás (faltól-falig történő rendezés, megfelelő zöldterület kialakítással) megvalósítása,*
- *a városképi sebhelyek, disszonanciák (szlömösödött területek, alulhasznosított, műszakilag leromlott, barnamezős területek) felszámolására történő törekvés,*
- *alulhasznosított területek funkcióváltását elő kell segíteni többféle hasznosítást lehetővé tevő övezeti besorolással.*

6.2. Speciálisan érvényesítendő rendezési elvek

A harmonikus városi területhasználat kialakítása során kiemelt figyelmet kell biztosítani néhány speciális rendezési elv (pl. funkcionális illeszkedés, optimális beépítési intenzitás, az eltérő területhasználatból adódó konfliktusok oldása, komplexitásra, funkcionális sokszínűségekre törekvő területhasználat) érvényesítésére, amely hozzájárulhat a város élhetőségének, optimális üzemeltethetőségének és hosszú távú fenntarthatóságának biztosításához.

Az eltérő funkciójú területek illeszkedésének elve

Különösen az eltérő területhasználattal jellemezhető gazdasági- és lakó-, vagy mezőgazdasági és lakóterületek találkozásánál, esetleg gazdasági területek közé beékelődött lakóterületek esetében kiemelt szempont az övezetek egymást zavaró hatásainak csökkentése, illetve az eltérő karakterű lakóövezeteknél a megfelelő városképi átmenet biztosítása. Az eltérő funkciójú övezetek találkozásakor figyelni kell a vegyes területhasználat, illetve a zöld övezetek (pl. véderdősávok, parkok) lehetséges alkalmazására. Eltérő jellegű lakóövezetek esetében pedig a beépítési mód és az építési magasság megfelelő megválasztása jelentheti a kívánt illeszkedés biztosítását.

A település adottságaihoz illeszkedő optimális beépítési intenzitás elve

A kompakt városterület és a változatos lakhatás feltételeinek biztosítása érdekében, kiemelt szempont a beépítési intenzitás településen belüli differenciált meghatározása, ahol a város belsőbb nagyvárosias területein – elsősorban a lakótelepek és a Nagykörúton belül megvizsgált területek esetében – nagyobb beépítési intenzitás is elképzelhető. Más területeken (pl. kertvárosias, falusias lakóterületek) azonban továbbra is kívánatos a lazább beépítés. Az új lakóterületek kijelölése esetében kerülendő, illetve akadályozandó a telkek elaprózása, illetve a rendeltetési egységek besűrítése.

Az eltérő területhasználatból adódó konfliktusok oldásának elve

Törekedni kell a mára kialakult eltérő területhasználatú övezetek (pl. gazdasági övezetekbe ékelődött lakóterületek, gazdasági-kereskedelmi-szolgáltatási zónában rekedt ipari területek és zavaró tevékenységek [pl. hulladékgazdálkodás]) problémáinak kezelésére, felszámolására. Elő kell segíteni a belsőbb gazdasági területek esetében az ipari-, illetve a hulladékfeldolgozási tevékenység kiszorítását. A külterületeken pedig védelmet kell biztosítani a mezőgazdasági tevékenység számára, mind az ipari, mind pedig a lakhatási területhasználatokkal szemben. A megújuló energiatermelés területeit nagy körültekintéssel, a jó minőségű mezőgazdasági területek védelme mellett, a taxonómiai elvek betartásával kell kijelölni.

A komplexitást szolgáló, funkcionális sokszínűséget biztosító vegyes területhasználat kialakítására történő törekvés

Kiemelt rendezési elvként alkalmazandó a gazdasági és vegyes területek esetében a sokszínű területhasználat alkalmazása, különösen a lakó- és ipari területek találkozási övezeteiben. Fontos szempont, hogy a vegyes területhasználat megfelelő közterületi minőséggel párosuljon a zöldfelületek intenzív használata mellett. Az új – jelentős lakóövezeti fejlesztéssel járó – telekosztások esetében elvárás a zöld- és vegyes területek (intézményi, kereskedelmi-szolgáltató) arányos biztosítása.

7. RENDEZÉSI JELLEGŰ FELADATOK

Annak érdekében, hogy a tervezett szabályozás elvezethessen egy optimálisnak tekinthető városi területhasználat (klímabarát, kompakt, fenntartható, differenciált) kialakulásához, – emellett kezelni tudja a már feltárt területhasználati konfliktusokat, illetve kihívásokat – ahhoz a jövőbeli rendezési feladatok (egész közigazgatási területre kiterjedő) pontos meghatározása szükséges. Miután Kecskemét városa dinamikusan fejlődő belterületei mellett, jelentős kiterjedésű külterülettel is rendelkezik, amely – egyre gyarapodó népességszáma (~19.000 fő) mellett – meghatározó mezőgazdasági és ökológiai potenciállal bír, ezért elengedhetetlen nem csak a belterületek (központi és egyéb belterületi egységek), hanem a számos térhasználati konfliktussal rendelkező külterület rendezési (majd szabályozási) feladatainak meghatározása is.

7.1. Külterületi, beépítésre nem szánt területek rendezési feladatai

7.1.1. Tájgazdálkodási tevékenységekhez kötődő feladatok

A külterületek vonatkozásában az egyik legfontosabb feladat az **elsődleges területhasználat megállapítása**, ehhez kötődően a **természetközeli vagy védett természeti területek** (pl. szikes rétek, mocsárrétek, homoki sztyeprétek, nádasok, vizes élőhelyek, homokpuszta gyepek, NATURA 2000 területek) **kiemelt védelme**, továbbá a **mezőgazdasági tevékenység prioritásának biztosítása**. Az elsődleges funkciók biztosítása mellett, az alábbi rendezési feladatok azonosíthatók a tájgazdálkodás (és ennek részeként a természetvédelem) kapcsán:

- a város területén található ökológiai hálózat erősítése, hiányzó elemeinek pótlása,
- a vízgazdálkodáshoz kötődő tevékenységek erősítése (vízpótlás, vízmegtartás, öntözés területeinek biztosítása, a meglévő vízelvezető csatornák védelme, elépítésük megakadályozása),
- az árutermelő mezőgazdasági tevékenységet zavaró lakó-, és egyéb funkciók korlátozása,
- időszzerű feladat az egyre mozaikosabbá váló mezőgazdasági kultúrtáj védelme (pl. tájlesztétkai, természetvédelmi, étel-miszer-alapanyagellátási, biogazdálkodási szempontok figyelembevétele), a mezőgazdasági területek elaprózódásának és átminősítésük megakadályozása,
- a kertségek karakterének, szerepkörének megőrzése, lehetőség szerinti erősítése, gazdálkodási funkciójuk fenntartása,
- a természetvédelmi oltalom alatt álló területeken kívül, a „Zöld-folyosó” területén, a beépítésre nem szánt kertségekénél, valamint az egyéb külterületi tanyás térségnél kapjon elsőbbséget a környezeti alapú gazdálkodás és a tájkarakter védelme, megőrzése,
- rendezési, szabályozási eszközökkel is támogatni kell a mezőgazdasági üzemközpontok, majorok, állattartó telepek és farmok, mint gazdasági területek hatékony működését, ugyanakkor ez nem jelentheti üzemméretük ezen a területen történő, a környezetet már zavaró vagy károsító növekedését,

- 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 koncentráva (ehhez kapcsolódóan az erdősítésre alkalmas területek kijelölése, [esetlegesen az épületek elhelyezhetőségének vizsgálatával, feltételeinek meghatározásával], mezővédő erdősávok kijelölése, a városi erdőtagok összekötése, hálózatba rendezése),
- a külterület meglévő főbb zöldfelületi elemei (pl. természetközeli táj, erdők, véderdők, fasorok, vizes élőhelyek, hagyományos kertkultúrák) a tervezett erdőkkel egységes, összefüggő rendszerbe szervezendők és összekapcsolandók a belterület megfelelő ökológiai folyosóival, valamint zöldfelületi foltjaival.

7.1.2. Építési tevékenységhez kötődő feladatok

Azokat a területrészeket, amelyeket hosszú távon sem gazdaságos, illetve nem indokolt „beépítésre szánt” területté minősíteni, továbbra is mezőgazdasági területnek kell tekinteni, ahol – a meghatározandó általános szabályok szerint – mezőgazdasági termelést javasolt folytatni, és ahhoz kapcsolódóan tanyát, birtokközpontot, illetve egyéb (pl.: gazdasági) létesítményt építeni. A külterületi építkezések során figyelembe kell venni, hogy a város belsőbb övezeteitől távol megjelenő építésekkel a lakossági közmű és közszolgáltatási igények is megjelennek, melyek aránytalanul nagy terhet helyeznek – a város üzemeltetésén keresztül – a mindenkori költségvetésre. Mindezek figyelembevételével az alábbi rendezési típusú feladatok javasolhatók:

- gátolni javasolt a külterületi főútvonalak menti sűrű, a belterületi utcát idéző lakhatást szolgáló épületek megépülését, illetve a Mezőgazdasági kertes városkörnyéki (Mkv) övezetben lévő beépítések további folytatását, egyértelmű területhasználati rend és szabályozás megteremtésével,
- általánosságban ajánlható és mérlegelendő a tájgazdálkodási tevékenységekhez nem kötődő lakásépítések visszaszorítása,
- javasolt a birtokközpont alkalmazását ösztönözni annak érdekében, hogy valós mezőgazdasági műveléshez kötődjön a helyben lakás, az egyéb lakásépítést pedig szigorítani, tiltani javasolt,
- vizsgálni szükséges a birtokközpontok, majorok napjainkban történő gazdálkodási, területhasználati gyakorlatát, valamint azt, hogy ez jelent-e bármilyen szabályozási (pl. területi, útkapcsolati) igényt,
- új tanyaépületek kizárólag már elpusztult, vagy meglévő tanyaépületek helyén épüljenek (kivételt a birtokközpontok és a tanyai turizmust szolgáló épületek képezhetnek),
- a turisztikai jellegű területhasználat általánosságban a szórt tanya területen támogatható,
- mérlegelendő, hogy a jövőben a külterületen csak az ott élők alapellátáshoz, illetve gazdálkodáshoz kötődő, azt szolgáló területhasználat és építés legyen engedélyezhető.

7.1.3. Út- és közműhálózathoz kötődő feladatok

A beépítésre nem szánt területeken való építési igénnyel a burkolt út iránti és szinte a teljes közmű ellátási, illetve közszolgáltatási igény is megjelent a lakástulajdonosoknál, ugyanakkor a rendelkezésre álló közterek ezek kiépítéséhez alkalmatlanok (illetve csak nagy beruházási költségek felhasználásával tehetők alkalmassá), emellett ezeken a területeken a **közút- és közmű kiépítés, illetve üzemeltetés hatékonysága is megkérdőjelezhető**. A jelentkező feladatok az alábbiakban foglalhatók össze:

- a beépítésre nem szánt egyéb területhasználatokhoz (erdő-, mezőgazdasági-, zöldfelületi) kapcsolódó jövőbeni szándékok ismeretében, javasolt felülvizsgálni az ún. mezőgazdasági úthálózatban jelentkező megoldandó feladatokat (pl. szélesség, minőség, szerepkör),
- a burkolatlan úthálózat kijelölése, közlekedési szerepkörének meghatározása (mezőgazdasági úthálózat kijelölése),
- a beépítésre nem szánt területek esetében, a lakhatást szolgáló közművek kiépítése nem javasolt önkormányzati támogatásra, az egyedi rendszerek kialakítása javasolható.

7.2. Belterületi, beépítésre nem szánt területek rendezési feladatai

7.2.1. Közúti-, és egyéb közlekedési területek rendezési feladatai

Általános feladatként megfogalmazható, hogy a közlekedési terület méretét úgy kell meghatározni, hogy az a helyi sajátosságoknak megfelelő zöldfelületi, gyalogosközlekedési, valamint csapadékvíz-szikkasztási igényeket ki tudja szolgálni. Ezen belül kiemelt figyelmet kell biztosítani:

- a város – hatályos Településfejlesztési Tervében – fejlesztésre kijelölt (vegyes, gazdasági) területein, az újonnan kialakítandó helyi gyűjtőutak esetében biztosítani kell a legalább 22 m szélességű területet, amely magába kell, hogy foglalja a kerékpárutat is,
- a város beépítésre szánt és – a hatályos Településfejlesztési Tervében jelzett – újonnan kialakítandó lakóterületeinél a kiszolgáló utak esetében, minimum 12 m szélességű területet kell biztosítani,
- a már kialakult területeken, a helyi gyűjtő és kiszolgáló utak esetén a mintakeresztszelvények felülvizsgálata indokolt, különös tekintettel a buszöblök kialakítására, a rendezett parkolásra, a zöldfelületek elhelyezésére és a csapadékvíz szikkasztási lehetőségek megoldására,
- vizsgálni szükséges a városi közlekedés forgalmi lefolyását segítő csomópontok fejlesztésének feltételeit, területi igényeit és azok megfelelő kiszabályozását (különösen a Március 15. u.-Budai út-Csíksomlyói u., a Mátyás tér, a Korhánközi és Kiskőrösi utak és kapcsolódó utcáinak, Mártírok útja-Klebelsberg Kunó u. a Mindszenti Krt. 5. sz. főút, a Kandó Kálmán u-Béke fasor-Szolnoki út vonatkozásában),

- vizsgálni kell a rendezési terven a meglévő és kiszabályozott úthálózati elemeket, s azok státuszát (gyűjtőút, kiszolgáló út), majd az úthálózati szerepkörnek, a változó mobilitási igényeknek és hálózatfejlesztési törekvéseknek megfelelően, el kell végezni a teljes városi úthálózat, illetve szabályozási vonalak felülvizsgálatát,
- az új beépítésre és fejlesztésekre kijelölt területek esetében el kell végezni a gyűjtő- és kiszolgáló utakra vonatkozó hálózat kiszabályozását,
- a városi gyűjtőút-hálózat még hiányzó elemeinek kijelölése, szabályozási vonalainak rögzítése, illetve felülvizsgálata.

A lágy közlekedési formák és a közösségi közlekedés előnybe részesítése érdekében a városban meghatározó feladatként jelentkezik:

- a közlekedési módváltási zónák területi elhelyezésének vizsgálata és az alkalmas területek kijelölése,
- a forgalomcsillapítás érdekében a város külsőbb övezeteiben és egyéb belterületi egységeiben (a kötöttpályás közlekedéshez és az autóbusz alközpontokhoz kapcsolódóan) P+R parkolók számára alkalmas területek azonosítása, kijelölése,
- az intermodális csomóponthoz kapcsolódó rendezési feladatok elvégzése,
- kerékpárforgalmi létesítmények hiányzó hálózati elemeinek kijelölése,
- kötöttpályás közlekedés fejlesztéséhez kapcsolódó területi igények biztosítása.

7.2.2. Közműelhelyezési és hírközlési területekkel összefüggő rendezési feladatok

Az optimális területhasználat, valamint az anyag-, erőforrás- és energiatakarékos kiépítés és a hatékony városüzemeltetés érdekében vizsgálandó a közműhálózatok állapota és kiépítettsége. A vizsgálat során nagy hangsúlyt kell fektetni az új beépítésre szánt, illetve a településképi szempontból meghatározó területek közműkiépítésére, ezen belül is:

- a jelzett területeken a villamosenergia és vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok kiépítést a föld alatt, lehetőség szerint közös kábelcsatornában, esetleg közműalagut(ak)ban kell megvalósítani,
- törekedni kell – ahol lehetséges – a csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése helyett, a helyben történő szikkasztás megoldásainak (pl. szikkasztóárkok, esőkertek, szikkasztómezők, esővíz tárolók) alkalmazására, az öntözés feltételeinek kialakítására és az ehhez szükséges területek biztosítására.

Az elmúlt években dinamikus növekedésnek indult villamos-energia fogyasztás miatt, vizsgálandó a villamos-energia infrastruktúra területigényes elemeinek a helybiztosítása. A város biztonságos energiaellátása érdekében, vizsgálni kell a 400 kV-os Albertirsa-Kecskemét távvezeték, valamint a 400/132 KV-os kapcsolóállomás létesítéséhez szükséges területigényeket Kecskemét-Törökfái térségében. Feladatként jelentkezik a Március 15. u. – Fazekas M. u. kereszteződésében a 10576/118 hrsz.-ú ingatlanon található sűrű beépítésű lakóterületbe ékelődött Kecskemét Észak 120/10KV-os szabadtéri kivitelű kapcsolóállomás lehetséges új helyszínének vizsgálata és kijelölése a térségben található gazdasági, vagy beépítésre nem szánt területre. Vizsgálni szükséges a meglévő lakóterületeken át húzódó

nagyfeszültségű villamos léghálózati érintettséget, s annak föld alatt történő vezetésének feltételeit.

Vizsgálni szükséges a Kecskemét I. és Kecskemét II. gázátadó állomást összekötő tervezett új nagyközep-nyomású gázvezeték biztonsági övezetét is figyelembe vevő helybiztosítását.

Vizsgálni kell a napelemparkok városon belüli telepíthetőségét és területigényét, Bács-Kiskun Vármegye hatályos területrendezési tervében (BKMTTrT) a napelemparkok elhelyezésére szolgáló szabályainak és a taxonómiai elvek figyelembevételével.

Miután enyhülni látszanak a szélerőműveket eddig jelentősen korlátozó jogszabályi előírások, vizsgálatra javasolt a szélerőművek közigazgatási területen belüli telepíthetőségének feltételei, illetve azok területigénye.

A BKMTTrT alapján, Kecskemét a geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezetbe tartozik, ezért javasolt a geotermikus energia potenciális hasznosítási lehetőségeinek, feltételeinek, valamint területi igényeinek feltárása, illetve az esetlegesen érintett területek elépítésének megakadályozása. Vizsgálandó továbbá az energiaközösség ismert energiatermelő, -átadó, -elvezető nyomvonalas és területigényes létesítményeinek területbiztosítása is.

Kecskemét térségét is igen jelentősen érinti a szárazodás problémaköre (pl. emelkedő átlaghőmérséklet, csökkenő esős napok és emelkedő hóhullámos napok száma, egyre nagyobb intenzitású csapadékok), emiatt indokolt a települési szintű csapadékvíz visszatartás/tározás és hasznosítás céljához szükséges létesítmények helyének kijelölése és területbiztosítása, ezen belül is kiemelten:

- az alsó záportározó teljes rekonstrukciójának (felújításának és tározó kapacitás bővítésének) elvégzése, a potenciális hasznosítási lehetőségek (pl. vízvisszatartás, öntözés, fásítás, rekreáció) figyelembevételével,
- a Homokbánya területétől DNy-ra a Csalánosi csatorna mentén tervezett Csalánosi záportározó területbiztosítása, a kis kapacitású Csalánosi csatorna túlterheltségének csökkentése, valamint a vizek helyben tartása és hasznosítása érdekében,
- egyéb vízvisszatartási, tározási, hasznosítási lehetőségek vizsgálata (pl. Kápolna rét, Csalánosi-erdő, belvízcsatornák és parkok környezetében), beleértve a vízkárelhárítási célú tározási lehetőségeket is.

Fontos feladat az (élelmiszer)ipari használtvizek helyben történő tározásának területi vizsgálata, lehatárolása, illetve a mezőgazdaság számára elengedhetetlen öntözéses hasznosítás feltételeinek kidolgozása. A belvízzel veszélyeztetett városi területek háromdimenziós digitális felmérése, a helyi területhasználat átgondolása, a vízgazdálkodás új elveinek megfelelésen.

A külterületi beépítések egyedi rendszerekkel történő üzemeltetési feltételeinek meghatározása („közüzemi közmű mentesítése”). Az egyedi rendszerek esetében a villamosenergia előállítás, illetve a fűtés esetében előnyben részesítendő a megújuló energiaforrások.

HÉSZ-ben szabályozandó (feltételekhez kötendő, korlátozandó) a lakóépületek esetében a szilárd anyag (biomasszát is beleértve) tüzelésű alapfűtést biztosító hőtermelő berendezések létesítése, fennmaradása (a város levegőjének magas szilárd anyag terhelésének csökkentése érdekében).

7.2.3. Zöldterületek, védelmi és rekreációs célú erdőterületek rendezési feladatai

Az elmúlt évek folyamatai (pl. klímaváltozás, városi hőszigetelés erősödése, hőhullámos időszakok hosszának növekedése, a környezeti feltételek romlása, szárazodás) rámutattak arra, hogy a városban és közvetlen környezetében vizsgálni, majd az eredmények függvényében tervezni kell az összefüggő – a makro- és mikrokörnyezet kedvező alakításához nélkülözhetetlen – zöldfelületi-, ökológiai hálózat kiterjesztését, területeinek biztosítását. Ennek érdekében a következő feladatokat javasolt meghatározni a belterületen:

- a tervezés egyik fő feladata, hogy a városra jellemző, nagyszámú, térben széttagolt kisebb-nagyobb parkokat, közkerteket és a jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményeket kapcsolja össze – lehetőleg több szintű – zöldfelületi állománnyal, majd képezzen rendszert (ökológiai folyosót) a külterületi-városkörnyéki erdőkkel, ezzel is elősegítve a városi zöldterületek kiterjedésének növekedését, a CO₂ elnyelés feltételeinek javítását, a klímaváltozásra történő felkészülést,
- minden olyan terület esetében, amelynek állapota, vagy felhasználása nem megfelelő (pl. roncsolt, gondozatlan parlagterületek), törekedni kell rekultivációval történő zöldfelületi hasznosításra, területeik kijelölésére (leginkább az alulhasznosított, vagy barnamezős, de fejlesztésre szánt területek esetében nyílhat erre lehetőség),
- vizsgálni szükséges a zöldfelületek növelésének területeit (csökkenteni kell a felszíni parkolóhelyek számát, melyek helyére zöldfelületek kialakítása indokolt, vizsgálni szükséges az esőkertek kialakításának lehetőségeit) és módozatait (pl. vertikális kertek, zöld térfalak, extenzív és intenzív zöldtetők, esőkertek), illetve öntözésének – lehetőség szerint csapadékvízzel történő – lehetőségeit a város belsőbb övezeteiben (figyelembe véve a felszíni és felszín alatti csapadékvíz gyűjtés lehetséges területeit),
- a telekosztások során – az új utcanyitások esetében – a többszintű zöldfelületi állomány területi igényének, valamint a csapadékvíz helyi szikkasztásának biztosítása,
- a városban és környékén törekedni kell a védettséget élvező zöldfelületek – közparkok, közkertek – és természeti területek kiterjedésének szinten tartására, lehetőség szerinti növelésére,
- folytatni kell a belterület nyugati határán megkezdett zöld- és vízfelület fejlesztési programot (a Kápolna-rét és környezete, a Szabadidőpark és az Arborétum eddig kialakított területei rendkívüli értéket képviselnek, így a „zöld ék” további – nyugati, északnyugati irányú – bővítése, ökológiai szerepkörének erősítése változatlanul kiemelt cél),
- szorgalmazni szükséges a tervezett, koncepciózus önkormányzati területszerzéseket a zöldinfrastruktúra hálózat területi elemeinek (például közparkok, közkertek, rekreációs és védelmi célú zöldfelületek) kialakíthatósága érdekében.

Az OTrT távlatában (2030-ig) az erdősültség növekedésével számol. **A város alapvető célja, hogy erdősültség tekintetében közelítsen a jelenlegi vármegyei lefedettségi átlaghoz (18,56%).** Ezzel összefüggésben a belterületi erdőfejlesztés legfontosabb szakmai és településrendezési feladatai az alábbiakban foglalható össze:

- törekedni kell az egészségügyi-szociális és turisztikai erdők arányának növelésére, a központi belterületen található erdőket fokozatosan egészségügyi- és parkerdővé kell alakítani,
- a város gyűrűs, sugaras úthálózata kedvező lehetőséget nyújt az út menti fásítások, zöld területsávok kialakítására, illetve a meglévő rendszerelemek továbbfejlesztésére, melynek lehetőségeit és konkrét területeit vizsgálni kell,
- fejleszteni kell a védőerdő állományt is, főként a gazdasági övezetek térségében, különösen az ipari területek határán (a zöldfelület-fejlesztés az építéshez kötődő zöldfelületi előírások megfelelő szabályozásával, s annak szigorú ellenőrzésével érhető el),
- általában is ki kell használni a „beültetési kötelezettség” előírásának lehetőségét, amit minden indokolt és alkalmas helyen alkalmazni kell.

7.2.4. Különleges területek rendezési feladatai

Kecskemét különleges – azaz helyhez kötött, a környezetre jelentős hatást gyakorló, vagy a külső hatásoktól védendő – területei szinte kivétel nélkül markáns, a tervezést meghatározó sajátosságokkal, kötöttségekkel rendelkeznek (pl.: értékörzés és védelem, környezeti biztonság fenntartása, a védőtávolságok kijelölése, fejleszthetőség, a funkcionális és térbeli kapcsolódási lehetőségek biztosítása). A különleges területeken található funkciók más-más feladatot jelentenek és a teendők is szerteágazóak:

- a vadaspark és az arborétum esetében elsődleges feladat az értékörzés és védelem, ugyanakkor mindkét intézmény esetében vizsgálni szükséges a bővítési lehetőségeket a területek szomszédságában,
- a felekezeti temetők (Református temető, és a katolikus Szentháromság temető) tekintetében fennmaradásával kell számolni, ugyanakkor a város testén belül történő elhelyezkedésük nem teszi lehetővé bővítésüket, éppen ezért hosszú távon a városi köztemető bővítése szükséges, az ezzel kapcsolatos feladatokat a város rendezési tervében szem előtt kell tartani,
- a már nem működő temetők esetében az értékmegőrzéssel történő kiváltás, illetve a területek – esetleges – részleges beépítése, továbbá közparkká, közkertté történő alakítása, zöldfelületi rendezése támogatható körülmények között szabályozás mellett,
- sajátos csoportot képeznek azok a területek (pl. megújuló energiaforrások területei, honvédelmi területek, bányák), ahol a környezeti feltételek fenntartása, a tájképi előírások biztosítása, valamint a védőtávolságok kijelölése jelenti a legfőbb feladatot,
- a jelentős területet elfoglaló, és a tájban is markáns beavatkozást okozó napenergia-hasznosító létesítmények helyszínének megfelelő kijelölése során, figyelembe kell venni az elfoglalt termőföld minősége és a táji hatások mellett, az egységes uniós osztályozási rendszer, más szóval „taxonómia” előírásait is,

- a kutatás-fejlesztési területek, továbbá a gyógyintézeti központ esetében a fejleszthetőség, a funkcionális és térbeli kapcsolódási lehetőségek biztosítása képezi a legfőbb szabályozási, tervezési teendőket, így az új területek kijelölésénél körültekintően kell eljárni, a jelentkező új igények számára alkalmas területeket javasolt fenntartani (pl. K+F esetében: Campus területe, Homokbánya, esetleg a KÉSZ Ipari park területe; Egészségügy: BKK Vármegyei Kórház Nyíri úti fejlesztési területe),
- a közös felhasználású (katonai-polgári) repülőtér körüli területek (Szolnokihegy, Kőrösihegy és Vacsihegy) építési övezeteinek meghatározása igényel különös óvatosságot, a korlátozások és védőtávolságok figyelembevételével. A Szolnokihegy esetében javasolható a gazdasági övezet fenntartása a jövőbeli „cargo” és szállítmányozási, illetve a reptér kiszolgálását célzó tevékenységek (pl. gépjávitó, tisztító, raktározási) jobb kihasználása érdekében,
- a burkolt vagy fásított köztér, sétány esetében, a város lakótelepi területén jelentkezik feladatként a közterületi övezetek pontosítása,
- a belterületen a tervezett gyűjtőutak mentén, lehetőségként vetődik fel a kizárólag zöld felületként kialakítandó területek lehatárolása, ezzel is hozzájárulva az út menti por és légszennyező anyagok megkötéséhez, a településkép javításához.

7.3. Beépítésre szánt területek rendezési feladatai

A beépítésre szánt területek rendezési feladatait több szempont alapján is meg lehet határozni. Ezeket csoportosíthatjuk a területhasználat általános jellege szerint, a város fejlesztési területeihez kötődő, valamint a sajátos településszerkezeti egységek kapcsán megfogalmazott feladatok alapján. A rendezési feladatok elsődlegesen a lehatárolással, a rendeltetéssel, az intenzitással és karakterrel (megjelenés) összefüggő, továbbá az egyes fejlesztési területekhez kötődő egyedi, illetve a sajátos településszerkezeti egységek speciális kérdéseit, vizsgálatait érintik.

7.3.1. A területhasználat általános jellege alapján jelentkező rendezési feladatok

A lehatárolás keretében a lakó-, az üdülő-, a gazdasági-, a vegyes- és a különleges beépítésre szánt területek javasolt rendezési feladatai az alábbiakban határozhatók meg:

- a korábban kijelölt, beépítésre szánt lakóterületek fenntartásának, illetve visszaléptetésének (átminősítésének) vizsgálata, meghatározása,
- az egyes kijelölt lakóterületek beépítési lehetőségeinek és módjának vizsgálata, meghatározása,
- új lakóterület kijelölések területi vizsgálata,
- új lakóterületi kialakítás vizsgálata övezeti átsorolással, a lehetséges területek kijelölésével,
- a belváros egyes területein a beépítési intenzitás differenciált meghatározása,
- hétvégiházazás, üdülőterület övezet kijelölésének igényvizsgálata, az övezet pontos területének/területeinek meghatározásával,

- a korábban kijelölt gazdasági területek vizsgálata a fenntartás, illetve a visszaléptetés (átminősítés) tekintetében,
- szabályozási gazdasági tartalékterületek meghatározása, kijelölése,
- az egyes gazdasági területeken található funkciók, tevékenységek alkalmasságának, illetve zavarásának vizsgálata,
- a meglévő gazdasági övezetek átsorolás-vizsgálata a hatályos OTÉK gazdasági területeire vonatkozó nomenklatúrába a 3. táblázat figyelembevételével,
- a gazdasági területekre vonatkozó „Bónusz-elv” feltételrendszerének (beépíthetőség növelésének mértéke és feltételei) kidolgozása,
- új gazdasági területek kijelölésének szükségletvizsgálata és lehetséges területeinek meghatározása,
- a külterületi gazdasági telephelyek alkalmasságának és kijelölhetőségének vizsgálata,
- a vegyes területen („településközpont vegyes” és „intézményi vegyes”) belül a városközpontot és annak tágabb környezetét kiemelten kell kezelni, az adottságok szabta határokat tiszteletben tartva, ugyanakkor a gazdasági, turisztikai, klíma- és környezetvédelmi, településképi és örökségvédelmi érdekekre is tekintettel kell szabályozni,
- a városi alközponti szerepkör ellátására alkalmas területek vizsgálata és lehatárolása,
- ki kell jelölni a városban azokat a komplex fejlesztési területeket (új beépítésre szánt, illetve jelentős átépítésre kerülő területek), melyekre önkormányzati városfejlesztési elvárásrendszerrel kell megfogalmazni, a beruházókkal/fejlesztőkkel szemben pedig fejlesztési terv és „Master Plan” készítését írja elő a város, így alakítva ki – az egyeztetési eljárás során – az érintett terület végleges szabályozását,
- a külsőbb városrészek lakóterületi fejlesztései során, kiemelt figyelmet kell fordítani a szükséges intézményellátás, közszolgáltatások (pl. közösségi közlekedés, rekreáció) és kiskereskedelem céljait szolgáló területek biztosítására, kijelölésére,
- elő kell segíteni a gyorsan fejlődő, formálódó körzetek (pl. *Belső-Máriahegy Károly Róbert krt. környéke, Rendőrfalu-Kósafalú környezete, Hetényegyháza, Kadafalva, Katonatelepe*) intézményi- és zöldterületeinek kiszabályozását,
- a jelenleg még alulhasznosított és funkcionális átalakításra érett térségek (pl. *Budai Kapu és tőle északra elhelyezkedő terület, a „Hunyadi ék”, a Nyugati ipartelep és környezete, a Kiskőrösi út menti ipartelep*) területhasználati lehetőségeinek és új funkcióinak vizsgálata, az érintett térségek vegyes területhasználati övezeteinek kijelölése,
- a várostestbe ékelődő, máig fennmaradt ipari területek/üzemek (pl. KÉSZ Ipari park, „Hunyadi-ék”, a Nyugati Ipartelep északi része) sorsa a tervezés során egyenként mérlegelendő, helyben maradásukat szigorú környezetvédelmi paraméterekhez és városképi illeszkedési feltételekhez kell kötni (pl. ipari védőfásítás, zavaró tevékenységek kiszorítása),
- a nagy forgalmat vonzó, s jelentős városképi, környezeti és forgalmi változásokat okozó bevásárlóközpontok építési (pl. volt KTE pálya területe a Kuruc körúton, Auchan fejlesztési terület a Homokbányán), illetve környezetalakítási és az adott városrészbe történő beillesztés feltételei (pl. *jó forgalmi és tömegközlekedési*

kapcsolat, megfelelően méretezett, területtakarékos parkolási megoldás, funkcionális illeszkedés, építészeti és közterület-rendezési igényesség), továbbra is fenntartandóak,

- vizsgálni és szabályozni szükséges, hogy hol és milyen körülmények, keretek (ld. településrendezési szerződés) között létesíthető 400 m² hasznos eladótér feletti kereskedelmi egység,
- a közlekedéshez kapcsolódó területek rendezése során kiemelt figyelmet kell fordítani a közlekedési módváltási zónák kijelölésére, ezen belül is a parkolóházak és mélygarázsok rendszerének kialakítására, területigényük vizsgálatára, térbeli helyük rögzítésére,
- a kötöttpályás közlekedéshez kötődő felépítmények (peronok, állomásépületek, autóbusz megállóhelyek) területi szükségleteinek vizsgálata, helyszíneinek kijelölése,
- intermodális csomópont jelentkező rendezési típusú feladatainak ellátása,
- sportolási, szabadidős, turisztikai célú területek bővítési lehetőségeinek kiemelt vizsgálata indokolt (a növekvő társadalmi szükségleteknek megfelelően), ennek kapcsán mind a meglévő (pl. széktői sportcentrum, műkertvárosi sportcentrum, Benkó Zoltán Szabadidő Központ), mind pedig a lehetséges (pl. Homokbánya, Szent László krt.-Matkói út-Trafó utca és a Gokart Stadion által lehatárolt térség, kiépülő Károly Róbert krt. melletti térség) helyszínek területi alkalmassági felmérése, a fejlesztési területek lehatárolása feladatként jelentkezik,
- vizsgálni szükséges egy nagyobb (kb. 4.000 fő befogadására alkalmas) multifunkcionális sportcsarnok területi elhelyezésének rendezési, funkcionális illeszkedési és közösségi közlekedési hálózatba történő illesztésének feltételeit,
- a nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület kapcsán vizsgálatra javasolható az északi logisztikai terület alkalmassága, szükséges minimális területi igényének meghatározása és kialakíthatóságának szabályozási kérdései,
- mérlegelendő lehetőségként vetődhet fel Kecskemét vásár és kiállítási funkciójának fejlesztése, amely az erre alkalmas területek kijelölését teheti szükségessé, akár a meglévő Nagybani piac környezetében, akár a város alulhasznosított, ugyanakkor megfelelő – vagy azzá tehető – közlekedési adottságokkal rendelkező területein,
- az oktatási funkcióhoz kötődő területek kapcsán két terület rendezése is vizsgálandó, melyek közül az egyik az Egyetem Kertészeti Karának volt Erdei Ferenc téri telephelye és kapcsolódó egyetemi oktatókert területének rendezése, a másik pedig a Campus fejlesztési területének beépítésével és közterületrendezésével összefüggő feladatok,
- a katonai-polgári repülőtér kapcsán kiemelt feladat a zajgátló védőövezetekhez kapcsolódó övezeti határok és korlátozások – az érvényes előírások szerinti horizontális és vertikális biztonsági sávokkal, illetve a hozzájuk tartozó korlátozásokkal együtt – rendezési tervbe, valamint a helyi építési szabályzatba történő beépítése,
- a Kisfáiban található regionális hulladéklerakó területéhez kapcsolódóan, jelentősebb rendezési feladatként jelentkezik a hulladékgazdálkodással (kezelés, válogatás, újrahasznosítás, megújuló energiaelőállítás) kapcsolatos technológiai fejlesztésekhez szükséges területek biztosítása és kijelölése.

3. táblázat: Az OTÉK új gazdasági területi elnevezései és engedélyezett rendeltetési egységei

Övezeti jel	Maximális beépíthetőség (%)	Minimális zöldfelületi arány (%)	Rendeltetés													Zavaró hatású tevékenység elhelyezése	Elsődleges rendeltetés	
			kereskedelem	szolgáltatás	raktározás	diák vagy munkásszállás	közép- vagy felsőfokú oktatást, képzést szolgáló épület	dolgozók ellátását szolgáló óvodai, bölcsődei, egészségügyi egységek	iroda	gazdasági tevékenységi célú épület	gazdasági tevékenységi célú épület szolgálati lakással	gazdasági tevékenységi célú épület tulajdonosi lakással	ipari épület	energia-szolgáltatási építmények	település-gazdálkodási építmények			
Gksz	60	20																A környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál
Gip	30	40																A környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál
Gipe	50	25																Elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem tartoznak a zavaró tevékenységek körébe
Gá	70	25																A környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál

Jelmagyarázat:

- Engedélyezett rendeltetés: ■
 Tiltott rendeltetés: ■
 Nem tiltott rendeltetés:

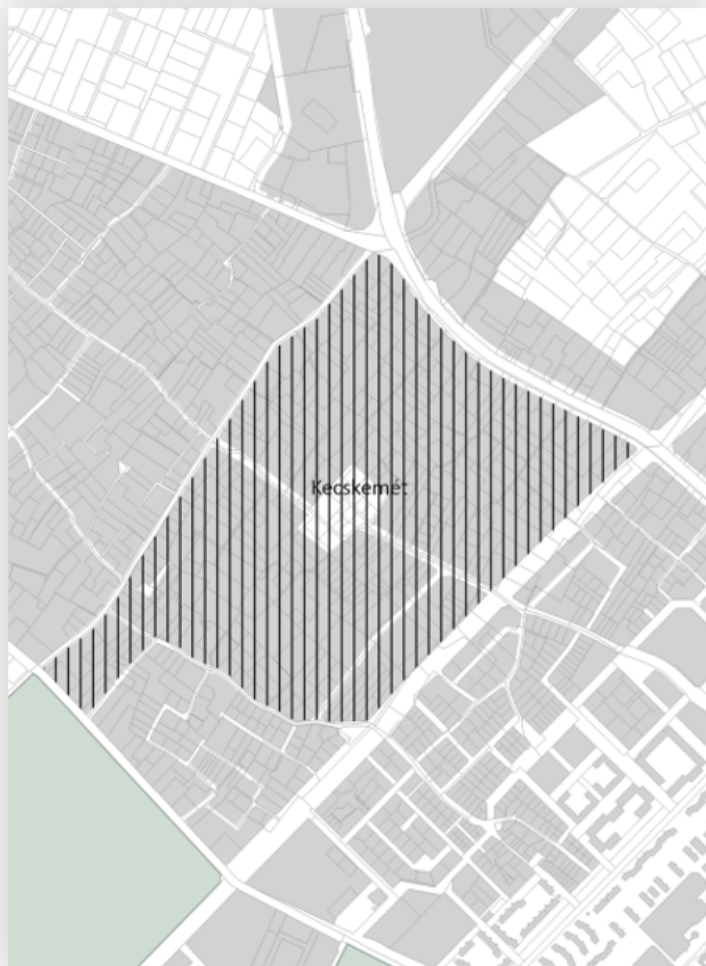
7.3.2. A fejlesztési területekhez kötődő rendezési feladatok meghatározása

Kecskemét kijelölt fejlesztési területei vonatkozásában fontos meghatározni az általánosan elvégzendő rendezési feladatokat. Javasolható a fejlesztési területek feladatait (pl. fejlesztéssel kapcsolatos előkészítés, rendezés, szabályozási keretek rögzítése) összefoglaló adatlapok formájában megjeleníteni. Az adatlapok lehetséges tartalmát az 5. ábra szemlélteti. A fejlesztési területek kapcsán, az alábbiakban részletezett rendezési feladatok elvégzése ajánlható:

- A fejlesztés időtávjának meghatározása:
 - új beépítésre vagy jelentős átépítésre szánt területeken a fejlesztések ütemezése (rövid-, közép- és hosszú távú) és prioritizálása
 - a középtávú fejlesztési területek esetében a változtatási tilalom elrendelése
 - a hosszabb távon megvalósítandó fejlesztésekhez tartalékterület képzés
 - a beépítés korlátozásával, az elépülés megakadályozása a fejlesztési potenciál fenntartása érdekében
- Területelőkészítés:
 - egyes speciális területek (jelentős átalakulásra érett és barnamezős területek) alkalmassá tétele (pl. tulajdonszerzés, bontás, környezeti tehermentesítés) a fejlesztés elindításához
 - szerkezeti egységek meghatározása (funkció, fő rendeltetés)
 - alközpontok, csomópontok/közterek, központi funkciók,
 - infrastruktúra hálózatok helyének kijelölése (közművek, gyűjtőutak)
 - zöld- és kékinfrastruktúra hálózat (külön csapadékvíz kezelés rendszerének meghatározásával)
- Telektömbök kialakítása:
 - telekcsoport újraosztás (legalább tömbönként vagy a tömb egy jól lehatárolható részére vonatkozóan)
 - kiszolgálóutak és telkenkénti közművesítés
 - beépítési terv
- Az alapfokú ellátás biztosítása (a fejlesztési lépték függvényében):
 - alapfokú intézményi ellátás (pl. köznevelés, közoktatás, egészségügyi és szociális ellátás) hozzáféréseinek biztosítása
 - közösségi közlekedés
 - kiskereskedelmi és szolgáltatási egységek biztosítása

5. ábra: A fejlesztési területek rendezési feladatait összegző adatlap minta

1. Fejlesztési terület – Belső-Máriahegy



FEJLESZTÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	FEJLESZTÉSEK IDŐTÁVJA
Kálti Márk utca – Arborétum utca – Máriahegyi utca – Széles köz – 5.sz. főút – Károly Róbert körút	Vt – Településközpont vegyes terület Lke – Kertvárosias lakóterület Zkp – Közpark	KÖZÉPTÁV

FEJLESZTÉST MEGHATÁROZÓ TERVEZÉSI KRITÉRIUMOK

Beavatkozás minimális területi egysége:	utcákkal határolt tömb
Megközelíthetőség:	12,0 méter. meglévő szélességű úthoz való csatlakozás biztosítása
Közművesítettség mértéke:	teljes

SZABÁLYOZÁSI KERETEK

Telekcsoport-újraosztás:	beépítési terv alapján, telekalakítási szabályok szerint
Közterületszabályozás módja:	gyűjtőutak, kiszolgáló utak, szabályozási vonal, be nem építhető telekrész, tömbhöz vezető út minimális szélessége
Övezeti szabályozás:	intenzitás, rendeltetés, karakter
Bónusz-elv:	klímavédelmi kedvezmény, útleadási kedvezmény, egységes fejlesztési projekt kedvezmény, közműhálózat fejlesztési kedvezmény, közfunkció kedvezmény
Közművesítettség mértéke:	OTÉK szerint
Alternatív szabályozás:	Eltérő beépítési módok esetén eltérő intenzitás
Zöldfelület mértéke:	tömbönként, telkenként, zöldinfrastruktúra elemek, csapadékkezelés

FEJLESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ DOKUMENTUMOK, TERVEK

Telepítési tanulmányterv:	Telekcsoport újraosztása esetén.
Beépítési terv:	Fejlesztéssel érintett tömbön belüli közúthálózat és közműfejlesztés esetén.
Fejlesztési terv:	Több tömböt érintő ingatlanfejlesztési beruházás esetén.

7.4. Sajátos településszerkezeti egységek speciális rendezési feladatai

A környezet sajátosságai, adottságai, a terület karaktere, illetve egyedi funkciója szempontjából sajátos településszerkezeti egységként tekinthetünk az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 24. § (2) bekezdésében felsorolt speciális rendeltetésekre.

- A nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi rendeltetésű létesítmények a hatályos szabályozási gyakorlatnak megfelelően, maradnak kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetben;
- A nagy kiterjedésű szállítványozási-, raktározási és logisztikai rendeltetésű létesítmények számára javaslatot teszünk a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen belül, logisztikai alövezet kijelölésére;
- A vásár, kiállítás és kongresszus célját szolgáló különleges övezetet az Izsáki és Halasi út közötti átalakuló fejlesztési területen „expo” létesítmény számára, továbbá a Kiskőrösi út-Könyves Kálmán körút-Halasi út által határolt beépítésre szánt fejlesztési területen „vásár” számára javasolt kijelölni;
- A felsőoktatási épületkomplexumok területét különleges oktatási központ övezetébe javasolt sorolni;
- A Bács-Kiskun Vármegyei Oktatókorház és az MH Egészségügyi Központ területét, egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló különleges övezetbe javasolt sorolni;
- A Kecskeméti Élmenyfürdő és Csúszdapark, Széktói Stadion, Bóbis Gyula Edzőcsarnok, Messzi István Sportcsarnok, Kecskeméti Atlétikai Centrum, Kecskemét Tennis Club, Mercedes-Benz Sport-Akadémia, Benkó Zoltán Szabadidőközpont, a Műkertvárosi Sportcentrum területeit különleges sportolási és szabadidős célú övezetbe javasolt besorolni;
- A megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területek lehatárolása javasolt;
- A Kecskeméti Arborétum és a Kecskeméti Vadaskert területeit funkciójuknak megfelelő különleges övezetbe kell sorolni,
- A területileg illetékes bányafelügyelet által adatszolgáltatás keretében közölt külfejtéses művelésű bányatelkek területét különleges beépítésre nem szánt bányászati övezetbe kell sorolni;
- A honvédelmi létesítmények területét különleges honvédelmi övezetbe kell sorolni;
- Kizárólag hulladékkezeléssel foglalkozó cégek jelenlegi telephelyeit vizsgálni szükséges, hogy megfelelő övezetben tevékenykednek-e, illetve telephelyeik számára kijelölhetők-e különleges hulladékkezelő övezetek, emellett a Kisfői Regionális Hulladéklerakó területét különleges hulladéklerakó övezetbe kell sorolni;
- A Kecskeméti Intermodális Csomópont, valamint a Matkópusztai Repülőtér területe különleges közlekedési övezetbe sorolandó;
- A város területén működő temetők területét különleges beépítésre nem szánttemető övezetbe kell sorolni;
- Egyedileg vizsgálni szükséges a külterületi mezőgazdasági üzemek különleges övezetbe történő sorolásának feltételeit;
- A helyi sajátosságokat hordozó lovasfarmok, lovastanyák területeinek különleges övezetbe történő sorolását egyedileg szükséges vizsgálni;
- A jellemzően gyalogos közterületeket (pl. Főtér, lakótelepek ún. úszótelkei) zöldfelületi fedettségük mértékétől függően különleges beépítésre nem szánt fásított vagy burkolt köztér övezetbe kell sorolni.

8. SZABÁLYOZÁSI MÓDSZERTAN, -ESZKÖZÖK, -ELEMEEK

A javasolt szabályozási módszerek, eszközök és elemek egy átlátható, méltányos és koordinált területhasználati tervezést céloznak, melyek segíthetik Kecskemét fenntartható, reziliens fejlődését, a város területtakarékos és harmonikus fejlesztését, valamint hatékony üzemeltethetőségét. Az új típusú szabályozás tervezett elemeit a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában a 4. és 5. táblázat foglalja össze.

8.1. Általános szabályozási eszközök

- A kialakult területek vonatkozásában, **a területhasználati módokra és funkciókra** (megengedett funkciók, funkcióbővítés feltételei, funkcióváltás) **vonatkozó előírások kidolgozása**, az illeszkedési szabályok (karakter, beépítési intenzitás, telekalakítás) pontosításával;
- Az **új beépítésre szánt területeken a fejlesztési időtávok** (rövid-, közép- és hosszú táv) alkalmazásának **bevezetése**, az egyes időtávokhoz tartozó szabályozási elemekkel, feladatokkal;
- Rövid és középtávon **a fejlesztés megvalósítását segítő sajátos jogintézmények** (pl. telekalakítás, kisajátítás, közterületalakítás, településrendezési kötelezések, településrendezési szerződés) **erőteljesebb alkalmazása, használata**;
- Övezetfüggő **„Bónusz elv”** (intenzívebb beépítés lehetőségének biztosítása a zöldfelületek növelésének, illetve egyéb klímavédelmi beavatkozások beállalásával) **kidolgozása és alkalmazása**, különösen a barnamezős területek hasznosítása, illetve a zöldítés és klímavédelem érdekében;
- Az **„egyenlő esélyű területhasználat” megvalósítása**, valamint a víz- és zöldfelületek védelmét lehetővé tevő szabályozási környezet megerősítése (zöldfelület csökkentés csak településrendezési szerződés keretén belül valósítható meg);
- **A zöldfelületek növelését, a klímaváltozásra történő felkészülést segítő szabályozási elemek** (zöldfelületi előírások, tetőkertek, zöld térfalak, vízfelületek, BIA pótlás gyakorlatának áttekintése) **kidolgozása**;
- **A vízvisszatartására vonatkozó előírások, szabályok megalkotása**;
- **Új építésre szánt területeknél a területelőkészítési folyamat szabályozása** (pl. a fejlesztés nagyságától függő előírások meghatározása, önkormányzati városfejlesztési elvárásrendszer kidolgozása, beruházói fejlesztési terv, Master Plan készítése);
- **Új építésre szánt területeknél a beépítési sűrűség területileg differenciált szabályrendszerének kidolgozása**;
- **A karakterváltásra kijelölt területek** (pl. lakó, gazdasági) **szabályozásának kidolgozása**;
- **A közművek elhelyezésére vonatkozó új szabályozási javaslatok** (zöldfelületek és településkép védelme) lefektetése;
- **A változtatási tilalomnak a szabályozásban történő erőteljesebb használata**, a fejlesztési potenciál fenntartása érdekében.

4. táblázat: A szabályozási feladatok és eszközök tervezett alkalmazása a beépítésre szánt területeken

Lakóterület	Kialakult területek	Illeszkedési szabályok alkalmazása (karakter, beépítési intenzitás, telekalakítás)	
		Funkcióra vonatkozó szabályok lefektetése (megengedhető funkcióra, funkcióbővítésre, funkcióváltásra)	
		„BÓNUSZ-elv” kidolgozása és alkalmazása - intenzitás és zöldterület/felület kapcsolatának szabályozása	
		Kialakult területek lehatárolása	
	Új beépítésre szánt területek	Rövid-táv	Területelőkészítési folyamat szabályozása - telekosztás és közműfejlesztés (fejlesztés nagyságától függő előírások meghatározása)
			Funkcióra vonatkozó szabályok (megengedhető funkció, funkcióbővítés, funkcióváltás)
			Konkrétan meghatározott övezeti előírások
		Közép-táv	Változtatási tilalom
			Területelőkészítési folyamat szabályozása (fejlesztési terv, master plan, hatáselemzés, nagy hálózati elemek fejlesztése)
		Hosszú-táv	Fejlesztési potenciál fenntartása (területszerzés, sajátos jogintézmények alkalmazása)
	Területelőkészítési folyamat szabályozása (fejlesztési terv, hatáselemzés)		
	Karakterváltásra kijelölt területek	Karakterváltásra kijelölt területek fedvénye	
		Övezetfüggő „BÓNUSZ elv” kidolgozása és alkalmazása - intenzitás és zöldterület/felület kapcsolatának szabályozása	
Visszaminősítendő területek	Változtatási tilalom		
	Területelőkészítési folyamat szabályozása (területszerzés, master plan, hatáselemzés, fejlesztési terv)		
Gazdasági terület	Új beépítésre szánt területek	Rövid-táv	Környezetterhelési előírások
			„BÓNUSZ elv” - kidolgozása és alkalmazása - intenzitás és zöldterület/felület kapcsolatának szabályozása
			Beépítési sűrűség szabályrendszerének kidolgozása
			Funkcióra vonatkozó szabályok (megengedhető funkció, funkcióbővítés, funkcióváltás)
		Közép-táv	Környezetterhelési előírások
			„BÓNUSZ elv” - kidolgozása és alkalmazása - intenzitás és zöldterület/felület kapcsolatának szabályozása
			Területelőkészítési folyamat szabályozása
			Beépítési sűrűség szabályrendszerének kidolgozása
			Funkcióra vonatkozó szabályok (megengedhető funkció, funkcióbővítés, funkcióváltás)
		Hosszú-táv	Fejlesztési potenciál fenntartása
			Területelőkészítési folyamat szabályozása
		Kialakult területek	Környezetterhelési előírások
	Beépítési sűrűség szabályrendszerének kidolgozása		
	"BÓNUSZ" elv kidolgozása - intenzitás és zöldterület		
	Funkcióra vonatkozó szabályok (megengedhető funkció, funkcióbővítés, funkcióváltás)		
	felhagyott, vagy alulhasznosított barnamezős területek fejlesztést ösztönző rendezése		
	Funkcióváltásra kijelölt területek	Rövid-táv	„BÓNUSZ elv” - kidolgozása és alkalmazása - intenzitás és zöldterület/felület kapcsolatának szabályozása
			Környezetterhelési előírások
			Beépítési sűrűség szabályrendszerének kidolgozása
			Funkcióra vonatkozó szabályok (megengedhető funkció, funkcióbővítés, funkcióváltás)
		Közép-táv	Területelőkészítési folyamat szabályozása
			„BÓNUSZ elv” - kidolgozása és alkalmazása - intenzitás és zöldterület/felület kapcsolatának szabályozása
			Környezetterhelési előírások
Beépítési sűrűség szabályrendszerének kidolgozása			
Funkcióra vonatkozó szabályok (megengedhető funkció, funkcióbővítés, funkcióváltás)			
Hosszú-táv		Fejlesztési potenciál fenntartása	
	Területelőkészítési folyamat szabályozása		
Visszaminősítendő területek	Visszasorolandó területekre vonatkozó eljárásrend kidolgozása		
	Területi mérlegre vonatkozó szabályok megalkotása		
	Funkcióra vonatkozó szabályok (megengedhető funkció, funkcióbővítés, funkcióváltás)		
Vegyes-terület	Meglévő vegyes területek	Illeszkedési szabályok (karakter, beépítési intenzitás, telekalakítás)	
		Funkcióra vonatkozó szabályok (megengedhető funkció, funkcióbővítés, funkcióváltás)	
		„BÓNUSZ elv” - kidolgozása és alkalmazása - intenzitás és zöldterület/felület kapcsolatának szabályozása	
	Újonnan kialakítandó vegyes területek	Változtatási tilalom	
		Területelőkészítési folyamat szabályozása (területszerzés, master plan, hatáselemzés, fejlesztési terv)	

5. táblázat: A szabályozási feladatok és eszközök tervezett alkalmazása a beépítésre nem szánt területeken

Zöldterületek	Kialakult zöldterületek	Növényzintek intenzitására vonatkozó előírások		
		Zöldfelületen belüli vízvisszatartó létesítmények (pl.: esőkertek, csapadékvíz tározók) kialakítása		
	Fejlesztési területekre vonatkozó előírások	Területelőkészítésre vonatkozó előírások (területszerzés, tervek elkészítése, sajátos jogintézmények szabályozása, minőségi követelmények megfogalmazása)		
		Fejlesztési területen belüli zöldfelület minimális mértékének meghatározása		
		Különböző funkciójú területek közötti zöldsávok kialakítása		
		Adott szabályozási szélességű útkeresztmetszetek esetén zöldsáv kialakításának kötelezettsége		
Zöldfelület csökkentésének lehetősége adott helyszínen	Zöldfelületen belüli vízvisszatartó létesítmények (pl.: esőkertek, csapadékvíz tározók) kialakítása			
	Településrendezési szerződés keretén belül valósítható meg Nem csökkenthető			
Erdőterületek	Kialakult erdőterületek	Erdőterületek védelme		
		Beépítettség maximális korlátozása, méretbeli megkötése		
		Meglévő tanyák bővíthetősége		
	Fejlesztésekhez kötődő erdősitések	Adott nagyságú gazdasági területek esetében véderdősávok kialakításának kötelezettsége		
		Főutak menti erdősávok létesítésének kötelezettsége		
	Erdősítésre, vagy továbbfejlesztésre kijelölt területek	Rövid-, vagy középtáv	Változtatási tilalom	
			Területelőkészítésre vonatkozó előírások (területszerzés, tervek elkészítése, sajátos jogintézmények szabályozása)	
		Hosszútáv	Telekalakítási és építési korlátozások Sajátos jogintézmények alkalmazása	
Erdőterület csökkentésének lehetősége adott helyszínen	Településrendezési szerződés keretén belül valósítható meg			
	Nem csökkenthető			
Mezőgazdasági területek	Lakhatásra vonatkozó előírások	Nagyüzemi mezőgazdasági területen való lakhatás előírásai		
		Tanyás mezőgazdasági területen való lakhatás előírásai		
		Kertes mezőgazdasági területen való lakhatás előírásai		
	Gazdálkodásra vonatkozó előírások	Nagyüzemi gazdálkodásra vonatkozó előírások		
		Tanyás területen való gazdálkodásra vonatkozó előírások		
		Kertes területen való gazdálkodásra vonatkozó előírás		
	Mezőgazdasági területek védelmére vonatkozó előírások	Mezővédő erdősávok kialakítás		
Belvíz elvezető csatornák				
Jó termőhelyi adottságú termőterületek védelme				
Vízgazdálkodási terület	Tervezett vízgazdálkodási területek	Változtatás tilalma		
		Területelőkészítésre vonatkozó előírások (területszerzés, tervek elkészítése, sajátos jogintézmények szabályozása)		
	Fejlesztési területekre vonatkozó előírások	Vízvisszatartásra vonatkozó előírások		
Közlekedési- és közműterületek	Főbb gyűjtőutak mentén kerékpársávok/kerékpárutak kialakítása			
	Belvárosban közmű csak felszín alatt helyezhető el (hálózat rekonstrukció esetén is)			

8.2. Specifikus szabályozási elemek

8.2.1. Területhasználati főszabályok

- **A város urbánus területének, ezen belül a beépítésre szánt területek növekedésének korlátozása;**
- A külterületen időszerű a **tájhasználat és tájgazdálkodás fókuszú új szabályozás kidolgozása**, a lakhatásra és gazdálkodásra, valamint a természeti és a tájképvédelmi elemekre vonatkozó előírások pontosításával;
- **A külterület természeti és táji védelmére vonatkozó előírások** (mezővédő erdősávok, belvíz-elvezető csatornák, jó termőhelyi adottságú területek védelme) **rögzítése**, szabályozási eszközökkel történő erősítése;
- Szabályozási, jogszabályi eszközökkel biztosítani kell a **zöld- és kékinfrastruktúra hálózat fejlesztését, valamint megfelelő védelmének biztosítását**, illetve más infrastruktúra elemekkel szembeni **prioritásának erősítését**;
- A már kialakult területeken különös figyelmet kell fordítani az **illeszkedési és a városi funkciók elhelyezésére vonatkozó szabályozásra**, az építési intenzitás differenciált szabályozásával;
- **Az egymást zavaró övezetek közötti átmenet/átmeneti zónák szabályrendszerének kidolgozása** (pl. ültetési kötelezettség, puffer területek, átmeneti rendelkezések [adott időszakokra és időpontig terjedően]);
- **Alulhasznosított, barnamezős területek újraszabályozása** (telekstruktúra, funkció, intenzitás, környezeti hatás);
- **Jelentős átalakulásra érett területek szabályozási környezetének** (városi hálózatokban és az ellátásban betöltött szerepkör megváltoztatása, zavarásmentes és többfunkciós területhasználat kialakítása, zöldfelülethasználat) **kialakítása**;
- A jelentős átalakulásra érett területek esetében kiemelten fontos az egységes, legalább **tömbszintű tervezési program** kialakítása;
- A jelentős átalakulásra érett, illetve az új beépítésű fejlesztési területekre vonatkozó **önkormányzati városfejlesztési elvárásrendszer kidolgozása**;
- **A fejlesztési területek szükséges közmű-, közterület igényeinek területbiztosítása**;
- **Szabályozási mintakeresztelvények általános alkalmazása** a különböző területhasználati módoknál, (a közművek, az utak, a zöldfelületek és a csapadékvíz kezelés területigényeinek biztosítása érdekében).

8.2.2. Övezetek szerinti szabályozás

Beépített területek övezetei

- **A lakóövezetek esetében eltérő szabályozás bevezetése szükséges** a kialakult, az új beépítésre szánt, a karakterváltásra kijelölt és a visszaminősítendő területek körében;
- **A lakóövezetek vonatkozásában a kialakult területeken** megtartandó az eddigi övezeti előírásrendszer (pl. beépítési mód, beépíthetőség, építési magasság), azzal, hogy a felülvizsgálat során **nagyobb hangsúlyt kell helyezni az illeszkedési** (funkció, intenzitás, karakter) **és a zöldfelületi szabályozásra**;

- **A lakóövezetek új beépítésre szánt területein a fejlesztés időtávjának függvényében, más és más szabályozási elem alkalmazandó**, így rövidtávon elsődleges fontosságú a területelőkészítési folyamat (pl. telekosztás, közterületbiztosítás, közműfejlesztés) szabályozása, a funkciók és a konkrét övezeti előírások rögzítése. Középtávon a fejlesztési folyamat feltételeinek szabályozása (pl. önkormányzati városfejlesztési elvárásrendszer, beruházási fejlesztési terv, Master Plan, hatásvizsgálat), míg hosszú távon a fejlesztési potenciál fenntartását segítő szabályozás, illetve átmeneti szabályozás alkalmazása kívánatos;
- **A lakóövezetek karakterváltásra előirányzott területein** az intenzitást meghatározó paraméteres szabályozáson túl **az értékes beépítési és megjelenési jellemzőket megtartó szövegszerű szabályozás is szükséges**;
- **A lakóövezetek visszaminősítésre kijelölt területein** – a meglévő területhasználatot figyelembe vevő – **átmeneti rendelkezések alkalmazandók**;
- A gazdasági övezetek vonatkozásában, **a zavaró ipari tevékenységeket a város azon területeire szükséges összpontosítani** (áthelyezni, telepíteni), **ahol** a szomszédos más területhasználatok számára **távlatban sem okoz problémát**;
- **A gazdasági övezetekben található zavaró tevékenységek** esetében biztosítani kell (elsősorban) a telken belüli védőtávolságok kialakítását;
- **A gazdasági övezetek esetében ugyancsak eltérő szabályozás bevezetése kívánatos** a kialakult, az új beépítésre szánt és a barnamezős (felhagyott, alulhasznosított, leromlott) területek vonatkozásában;
- **A gazdasági övezeteknél el kell végezni a gazdasági területek besorolását az OTÉK szerinti négy övezetbe** (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari gazdasági terület, egyéb ipari terület, általános gazdasági terület), melynek során figyelembe kell venni a funkcionalitást, az illeszkedést, a zavaró hatásokat, illetve a környezetterhelési viszonyokat;
- Fontos követelményként jelentkezik **a jelentős átalakulásra tervezett gazdasági** (új beépítésre szánt, barnamezős) **területek beépítési sűrűségének szabályozása, a „Bónusz-elv”** (pl. klímavédelmi kedvezmény) **vizsgálatának lehetősége, fejlesztést ösztönző rendezése**;
- **Az új beépítésre szánt és a funkcióváltásra kijelölt gazdasági övezetek vonatkozásában a fejlesztés időtávjának** (rövid-, közép- és hosszútáv) **függvényében külön szabályozás alakítandó ki**, a fenntartható és optimális területhasználat, illetve a hatékony városüzemeltetés érdekében;
- **A visszaminősítendő gazdasági övezeteknél a visszasorolásra vonatkozó szabályok, indokok és eljárásrend kidolgozása** szükséges;
- A már meglévő **vegyes övezetek esetében szükséges a szabályozás finomítása**, az intenzitás tekintetében az illeszkedést szem előtt tartó, a rendeltetés tekintetében pedig a célzott hasznosítást leíró szabályozással;
- Az újonnan kialakítandó **vegyes övezetek esetében a területelőkészítési folyamat szabályozása** (pl. területszerzés, fejlesztési terv, Master Plan, hatásvizsgálat), a vegyes területek helyszínének kijelölése és azok elépítésének megakadályozása a legfontosabb szabályozási feladat;

- **Közlekedési módváltási zónák kijelölése, területeinek változtatási tilalommal történő biztosítása;**
- A fenntartható- és lágy közlekedési módok erősítését lehetővé tevő **közlekedési területek kijelölése és szabályozása;**
- A **zöldterületek** esetében, a **minimális területi mérték meghatározása** (az övezeti kód ötödik elemének bevezetése), a **növény szintek számára és a zöldfelületen belüli vízvisszatartó létesítményekre** (pl. esőkertek, szikkasztó árkok, csapadékvíz tározók) **vonatkozó szabályozás kidolgozása.**

Táji területek övezetei

- **A természetközeli területek** (pl. mocsár, nádas gyepek, legelő) esetében **fő feladatként jelentkezik az övezet táji értékeinek védelme**, a művi beavatkozásokkal szemben;
- **Ex-lege és egyéb természeti oltalom alatt álló területek egybefüggő** (ökológiai) **hálózatként történő kezelése**, az építési tevékenység tiltása;
- A **vízgazdálkodási területek** védelmét elősegítő előírásrendszer kialakítása és alkalmazása;
- Az **erdőterületek** övezeteinek (erdő művelési ágú és/vagy erdőtervben szereplő erdők) esetében, az erdőterületek védelmére, megtartására és továbbfejlesztésére, illetve a különböző fejlesztésekhez kapcsolódó erdősítésekre (pl. közjóléti erdők, gazdasági erdők, véderdősávok) vonatkozó szabályozás kidolgozása, továbbá a mozaikos megjelenésű erdőterületek egységes erdőövezetekbe történő összevonása szükséges;
- A **tájgazdálkodás szempontjait speciális alövezetek** (természetközeli, fásítási kötelezettségű, ültetvény) **lehatárolásával kell biztosítani, elősegíteni;**
- **Mezőgazdasági területeken** biztosítani kell a különböző gazdálkodási típusokra (pl. tanyás, nagyüzemi, kertes) vonatkozó előírásokat;
- A **külterületen „idegen testként” megjelenő sűrűn lakott területeket** – sajátos építési használatuknak megfelelően – **külön övezetként** (általános városkörnyéki) **szükséges lehatárolni;**
- A **mezőgazdasági területeken csak a gazdálkodás megléte esetében indokolható a lakófunkció, illetve a gazdálkodáshoz kapcsolódó beépítés**, (Kecskeméten a meglévő tanyák száma elegendő lehet a gazdálkodáshoz kapcsolódó lakhatás biztosítására, bővítéssel és felújítással, ezeken túl az új tanyák létesítésére terület kijelölése nem szükséges);
- A **külterületi gazdasági célú** – azon belül is a mezőgazdasághoz kötődő – **tevékenységek számára különleges mezőgazdasági üzemi övezetet, birtokközpontot vagy mezőgazdasági általános szolgáltató övezetet** kell kijelölni;
- A **megújuló energiatermelő övezetek számára, külön övezeti tervlapon szükséges lehatárolni az arra alkalmas területeket** (átlagosnál gyengébb termőképességű, vagy tájvédelmi, tájgazdálkodási szempontból nem érintett, továbbá jelentős hálózatfejlesztést nem igénylő területeken), a taxonómiai elvek betartása mellett.

8.2.3. Megvalósítást biztosítói szabályozás

A településrendezési tervben foglaltak megvalósulását az önkormányzatnak aktívan támogatnia szükséges a fejlesztés alapú tervezés elvének érvényesülése és hatékonyságának javítása érdekében. Ennek megfelelően, az önkormányzatnak széleskörűen alkalmaznia kell az Étv-ben biztosított sajátos jogintézmények eszköztárát és ezen túlmenően ki kell dolgozni azt a szabályozási metodikát, valamint azokat az eszközöket, melyek ösztönzően hathatnak a fejlesztésekre/fejlesztőkre, ugyanakkor érvényesíthetők a közösségi érdekek is.

1. A fejlesztések léptékétől, jellegétől (pl. rekonstrukció, rehabilitáció, revitalizáció), komplexitásától és az érintett beavatkozási terület sajátosságaitól függően, **alkalmazandók a beruházó/fejlesztő és az önkormányzat között – a fejlesztések különböző területelőkészítési fázisaiban – kötetendő speciális megállapodások.**
 - Új beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő területek esetén a fejlesztést megelőzően szükséges az önkormányzat és a telek tulajdonosa/fejlesztője között a **fejlesztési koncepció** és az adott területre vonatkozó **önkormányzati városfejlesztési elvárásrendszer** egyeztetése, továbbá az egyes szereplők – a városfejlesztési cél elérése érdekében történő – feladatairól és költségvállalásairól történő **(keret)megállapodás**;
 - A kisebb beavatkozást érintő, illetve a komplex beavatkozást igénylő területeken a keretszerződés megkötését követően – a telekcsoport-újracsatolás ütemenkénti megvalósítása előtt – szükséges **településrendezési szerződésben** rögzíteni az egyes építési telkek kialakításának és beépítésének körülményeit.
2. Fontos **szabályozási lehetőségként tekintünk** – elsősorban a zöldfelületi követelmények tekintetében – **a tömbszintű előírások alkalmazására.**
 - Új beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő területek esetén, a több telekre vonatkozó (projektszerű, több fázisban megvalósuló) beruházások (pl. lakásépítések) során alapvető elvárás, hogy **a gyalogos, közlekedési és zöldfelületek** – a projekt egészére kiterjedően – **tömbszinten kerüljenek megtervezésre és kialakításra**;
 - Nagyléptékű, a tömb egészére kiterjedő ipari, gazdasági, kereskedelmi, szolgáltatási területek esetében, **a zöldfelületi követelmények ne csak telekszinten, hanem tömb szinten is számonkérhetők és teljesíthetők legyenek.**
3. **Klímavédelmi kedvezmény (BÓNUSZ-elv) alkalmazása.**
 - Új beépítés, új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területek esetében, a beruházó az adott terület beépítése során, a klímavédelmi beavatkozások kialakítása esetén (pl. több szintű növényállomány, zöldtető, zöldfal alkalmazása, hatékony vízvisszatartás, burkolt felületek minimalizálása, vízfelületek alkalmazása, megújuló energiaforrások kialakítása) a helyi előírásoknak megfelelően, több kedvezményt (elhelyezhető

rendeltetési egységek száma, beépítési intenzitás, beépítési magasság, építési hely) is igénybe vehet.

4. Rendeltetések elhelyezhetősége és a rendeltetési egységek számának szabályozása.

- A településrendezési tervek tartalmi követelményeit taglaló vonatkozó kormányrendelet előírásainak megfelelően, az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések elhelyezhetőségét minden egyes terület, övezet esetében meg kell határozni. Ez a meghatározás nem csak az elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozik, hanem a tiltott-, illetve a feltételekkel elhelyezhetőkre is. Ezen túlmenően indokolt az adott övezetben az adott rendeltetési egységek számának korlátozása is;
- Az egymást zavaró rendeltetések elkerülése érdekében, indokolt védő-, elválasztó sávok feltételként történő alkalmazása is;
- A helyi szabályozás előírhatja, hogy meghatározott rendeltetési egységek száma felett, bizonyos kiegészítő előírások bevezetése és használata.

5. Építési hely szabályozása, építési helyen kívül elhelyezhető építmények meghatározása.

- Az egységes település- és utcakép kialakítása érdekében, a beépítési mód kövesse a jellemzően már kialakult állapotot, zavaros utcaképek esetén szabjon irányt e tekintetben is;
- Új beépítésre szánt és jelentős átépítésre érett terület esetén törekedni kell a változatos beépítési módok tömbönként egységes alkalmazására;
- A településképet alakító tényezők közül az egyik legfontosabb az előkertek adott utcán belüli egységessége. Tiltani szükséges az előkertben az épületek (pl. garázs, üzlet, fedett beálló, tároló) elhelyezését. Ezen túl az előkertek zöldfelületi kialakítása során, a szabályozásnak ki kell terjednie annak mikéntjére (pl. szintszám, habitus);
- A hátsó kertekben elhelyezhető épületek szabályozása részben függ a terület típusára jellemző telekhasználatról (pl. kertvárosias lakóterületen a gazdasági épület), másrészt az adott tömbre jellemző kialakult beépítésektől (ha az adott tömbben a hátsókertek már beépültek, akkor ezt javasolt irányadónak tekinteni). Amennyiben az adott tömbben a hátsókertek jellemzően még nem épültek be, ott szükséges tiltani a hátsókertek beépülését az egybefüggő zöldfelület kialakítása érdekében.

6. Illeszkedés szabályainak kialakítása.

- Azokon a helyeken, utcákban, telektömbökben, ahol megragadható az építési jelleg (pl. intenzitás, rendeltetés, építési hely), s annak rendezettsége, egységessége, ott a szabályozásban azt védeni szükséges és az új beépítések esetében előírászerűen rögzíteni kell ezeket a szabályokat.

7. Tartalék területek átmeneti rendelkezései.

- A hosszú távú fejlesztésekre kijelölt területek esetében, a távlati cél megvalósulásáig olyan területhasználatot lehet csak megengedni, amely

egyrészt meg tudja akadályozni a terület elépítését, másrészt nem lehetetleníti el a fejlesztésekben rögzített elképzelések feltételeinek megteremtését, illetve a tervezett funkciók megvalósulását.

8. Magánutak szabályai.

- Ahol az új beépítésre, vagy jelentős átépítésre érett tömbök belső területeinek feltárását nem kötelező szabályozási vonalakkal irányozza elő a szabályozás, ott a magánutak kialakításával lehetséges a kialakítandó szabályos építési telkek megközelítése. Ezen felül elsősorban a külterületi telekrendezések során szintén szükségessé válhat magánutak kialakítása. A magánutakra vonatkozó szabályoknak ki kell térniük legalább az utak szélességére és az általuk kiszolgálható telkek maximális számára.
- A szabályozás során differenciálni szükséges a magánutak szabályozását a kiszolgált területek általános területhasználata szerint.
- A magánutak kialakításáról, üzemeltetésének feltételeiről településrendezési szerződésben szükséges megállapodni.

9. Közhasználat elől el nem zárható területek.

- Árkádok, átjárók, egyéb közhasználatra szánt területeket a szabályozási tervben helyhez kötötten szükséges kijelölni. A közcélúság biztosításának műszaki feltételeit – ha szükséges – építési szabályzatban kell rögzíteni.

10. Közterületeken elhelyezhető építmények, közterületalakítás

- A helyi építési szabályzatban rögzíteni szükséges, hogy a közterületeken milyen építmények helyezhetők el. A szabályozásnak külön ki kell térnie a közterületek térszín alatti építményeire (pl. felszín alatti parkolók) is.
- Jelentősebb tömbátépítések és új zöldmezős beruházások esetében a kapcsolódó közterületek rendezése érdekében, a beruházó részéről – településrendezési szerződés keretében – közterületalakítási terv készítenendő.
- A helyi építési szabályzatban rögzíteni szükséges, a település védett területein a közterületek fölé nyúló épületrészek az OTÉK-nál szigorúbb előírásait.

11. Sajátos építményfajtákra, berendezésekre vonatkozó előírások

- A helyi építési szabályzatban külön előírások megfogalmazására van szükség az alábbi építményfajták, berendezések vonatkozásában (antennatorony, állattartó épület, üzemanyagtöltő állomás, megújuló energiatermelő egységek, kerítés, közmű becsatlakozási műtárgy, légkondicionáló berendezés, hulladéktároló), melyeknek ki kell térniük a területi elhelyezésükre, illetve a műszaki kialakításukra.

12. Járművek elhelyezése

- A gépjármű várakozási helyek számának és a kialakítás módjának az OTÉK-ban rögzített előírásaitól történő eltérés részletszabályait a helyi építési szabályzatban kell rendezni.

9. A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA

9.1. Területhasználatot érintő változtatási szándékok

Kecskemét fenntartható, optimálisan üzemeltethető és reziliencia szintjét növelő területhasználatának kialakítása érdekében, törekednie kell a kompakt város kialakítására, az új beépítésre szánt területeinek korlátozására. Ennek érdekében a területhasználatnak:

- helytakarékosnak,
- hálózati értelemben (pl. infrastrukturális, intézményi, alközponti, közlekedési, ökológiai) jól szervezetnek, valamint
- funkcionálisnak (az adott városi funkciók komplex, kielégítő színvonalú és arányos megjelenése, illetve azok elérhetősége csak tudatos tervezés mellett érhető el) kell lennie.

Az elérni kívánt – s a közigazgatási terület egészén értelmezhető – **fenntartható városi területhasználat és optimális üzemeltethetőség csak átfogó szemléletváltás**, átgondolt és széleskörű társadalmi támogatottságot élvező beavatkozások, **változtatási igények / szándékok mellett érhető el**, melyek a következőkben foglalhatók össze:

Változtatási igények:

- A városon belüli mobilitási igény csökkentése;
- Helytakarékos, tervezett és irányított területhasználat városi szintű kialakítása;
- Konfliktus- és zavarásmentes funkcionális egymásmellettiesség biztosítása;
- Klímatudatos várostervezés, a zöldfelületek és a környezeti elemek kiemelt védelme mellett;
- A városi közfunkciót biztosító területhasználatnak egy adott terület vonatkozásában előnyt kell élveznie az egyedi gazdasági érdekű területhasználattal szemben (kiegyenlített esélyű területhasználat), a sokszínű városi funkciók helybiztosítása érdekében.

A pazarló területhasználat megszüntetése, a beépítésre szánt területek újabb és újabb kijelölésének korlátozása és **a város fejlődési potenciáljának területi biztosítása** csak átgondolt tervezéssel, **a tartalékterületek fejlesztésbe történő bevonásának időbeli ütemezésével lehetséges**. Ez biztosíthatja a – város fejlődésével párhuzamosan – hosszabb időtávon jelentkező gazdasági és társadalmi szükségletek kielégítését az új funkciók és területhasználatok iránt. A cél elérése érdekében lehetségesen alkalmazható szabályozási eszközök:

- Az új beépítésre szánt területeken a fejlesztési időtávok (rövid-, közép- és hosszú táv) alkalmazásának bevezetése;
- A fejlesztésre kijelölt (átalakulásra érett, még ki nem alakult beépítésre szánt) területek önkormányzati keretmegállapodásban rögzített feltételek szerinti kialakítása;
- A telekcsoport újraosztások kötelező érvényű alkalmazása;
- A változtatási tilalomnak a szabályozásban történő erőteljesebb használata.

Optimális intenzitás és funkció biztosítása érdekében az egyes területek, területrészek találják meg az adottságaiknak leginkább megfelelő funkciót, illetve minden funkció találja meg a számára legoptimálisabb helyszínt.

- A terület általános és sajátos használatának megállapítása (OTÉK területhasználati kategóriák szerint);
- A barnamezős, illetve alulhasznosított területek területhasználatának felülvizsgálata, az egyes részterületek hangsúlyos funkciójának és ezek illeszkedésének meghatározása;
- Funkcióváltás esetén, átmeneti szabályozás kialakítása a kivonuló tevékenységre vonatkozóan;
- A lakóterületek és gazdasági területek közötti átmeneti zónák kialakítása, a zavaró hatások csökkentése érdekében;
- Az átalakulásra érett vagy új fejlesztési területek esetében nagy hangsúlyt kell kapniuk az egyes területhasználatokat összekötő közösségi kiterjedt zöldfelületeknek;
- Városi ökológiai folyosó erősítése, a zöld- és kékinfrastruktúra területi rendszerének kialakításával;
- A városi közlekedési módváltás és a helyi közösségi közlekedés fejlesztéshez szükséges területek – megfelelő helyen történő – biztosítása;
- A megújuló energiatermelés területeinek kijelölése a taxonómiai elvek következetes alkalmazása mellett.

Elindított változtatások, beavatkozások:

- A 2002-ben a Településfejlesztési Konceptióban a belterületek növelésének visszaszorítására bevezetett rendezési alapelvet – a jövőben is – kiemelten szem előtt kell tartani az Étv. által megerősített módon.
- A mezőgazdasági területeken a fásítási kötelezettségű övezetek továbbra is alkalmazandók, differenciálva a hasznosítás jellege alapján (fásítási kötelezettségű, ültetvény, legelők, rétek).
- A hiányzó közlekedéshálózati elemek, útszakaszok számára továbbra is szükséges a kijelölt területek biztosítása, kiemelten a hiányzó gyűrűs hálózati elemekre.
- A hatályos szabályozásban javasolt megtartani a rögzített, a Nagykörúton belüli hurkos közlekedési rendszer kialakítására vonatkozó javaslatot.
- A már vízgazdálkodási és ökológiai funkciót betöltő zöldfolyosó kijelölést szükséges megtartani és folytatni a zöld- és kékinfrastruktúra hálózat növelését renaturalizációs módszerekkel.
- A funkcióváltásra korábban megérett gazdasági területek (Hunyadi ék, Izsáki út egyes területei) átalakulásának folyamatát szükséges befejezni, illetve az átalakulás előtt álló gazdasági területek (KÉSZ iparterület, volt Barnevál területe) esetében el kell indítani.
- A már korábban beépítésre szánt lakóterületek (pl. Belső-Máriahegy, Külső-Máriahegy, Budaihegy, Alsószéktó, Felsőszéktó) továbbra is lakóterületi besorolást kapjanak. A jellemzően volt zártkerti területek (pl. Külső-Máriahegy, Felsőszéktó)

lakókerteres jellegűek maradjanak, míg az Alsószéktó, Belső-Máriahegy, Budaihegy területe kertvárosias jellegű beépítést kapjon, azzal a megjegyzéssel, hogy Belső-Máriahegy új kertvárosként, sokszínű városi alközponti szerepkörrel alakuljon ki.

- A Nagykörúton belüli kialakult lakóterületeken elsődleges fontosságú az érték- és karakterörző, valamint a közterületek védelmét szem előtt tartó szabályozás folytatása. A Nagykörúton kívüli beállt lakóterületek beépítési intenzitását és utcaképét védő szabályozás megtartása továbbra is indokolt.
- A városközpont folyamatos megújulása, átalakulása (pl. Színház tömbje, Kada Elek Szakközépiskola területe, Tűzoltóság tömbje, Piac környezete) állandó újra tervezést, átgondolt szabályozást igényel, amely átfogó lehetőségeket rejt mind az új funkciók megjelenítése, mind a parkolás és forgalomszervezés, mind pedig a közterület és zöldfelület kialakítása területén. A jövőbeli városközponti revitalizáció során kiemelt figyelmet kell fordítani a gyalogos, fásított, burkolt köztér kiterjesztésére, a felszíni parkolás visszaszorítására, valamint az átépítés előtt álló tömbök magas építészeti minőségének és klímasemleges működtetésének megvalósítására.
- A bevezető utak esetében, például az Izsáki út mentén az elmúlt évtizedekben elindult beépítési és közterületalakítási gyakorlatához igazodva, szükség lenne a többi bevezető út (pl. 5. sz. főút északi bevezető szakasza, Ceglédi út, Szolnoki út) mentén is, az egységes és rendezett településképet eredményező közterület-, előkert- és zöldfelület szabályozásra.

9.2. Övezeti előírások változtatására tett javaslatok

- Minden szabályozási elemre (legkisebb kialakítható telekméret, megengedett legnagyobb beépítettség, megengedett legnagyobb épületmagasság, legkisebb kialakítható zöldfelület) kiterjedő **övezeti előírások csak a kialakult területeken, illetve a rövidtávú fejlesztési területeken kerülnek megfogalmazásra;**
- A közép-, illetve hosszútávú fejlesztési területeken **keretjellegű szabályozás** kerül kialakításra, melynek részeként az adott területre vonatkozó **önkormányzati városfejlesztési elvárásrendszer** egyeztetése történik meg a fejlesztők/beruházók – a városfejlesztési cél elérése érdekében történő – feladatairól és költségvállalásairól, az alábbiakban részletezettek szerint:
 - **Funkció:** az elhelyezhető, a feltétellel elhelyezhető, vagy kizárt rendeltetések, továbbá a rendeltetési egységek számának meghatározása;
 - **Intenzitás:** a fejlesztési területre meghatározott szintterület, megengedett legnagyobb épületmagasság, megengedett legnagyobb beépítettség meghatározása;
 - **Telekrendezés:** A fejlesztési területen belüli rendezett építési telkek kialakítása, legalább tömbönkénti telekcsoport újraosztással;
 - **Közlekedés:** a fejlesztési területet határoló és azon belüli gyűjtőutak hálózatának, csomópontjainak és keresztmetszetének meghatározása szabályozási szélességekkel, a kapcsolódó egyéb műszaki- és

- zöldinfrastruktúra elemekkel (pl. kerékpárutak, járdák, buszmegállók, zöldfelület kialakítás), valamint a szabad felszínen megengedett maximális parkolószámmal, illetve az épületek alatti parkolás mértékének meghatározásával;
- **Közmű:** A közműellátás fejlesztési léptéktől függő módjának és kapacitásának meghatározása, megújuló energiaforrások alkalmazásának lehetőségei és követelményei;
 - **Zöldfelületek:** A fejlesztési terület egészét és az azon belüli tömböket egyenként kiszolgáló közcélú zöld- és vízfelületek mértékének és kialakítási módjának meghatározása;
 - **Intézmények:** a fejlesztési területen belül élők és tevékenykedők alapfokú ellátását biztosító minimális intézményi funkciók meglétének, elérhetőségének, kapacitásának vizsgálata;
 - **Karakter:** A fejlesztési területen az önkormányzat által elvárt településképi követelmények, beépítési módok, épülettávolságok, építési vonalak meghatározása.
- **A gazdasági területek övezeti átsorolása** a hatályban lévő OTÉK ipari-gazdasági területekre vonatkozó övezeti kategóriáknak (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari gazdasági terület, egyéb ipari terület, általános gazdasági terület) megfelelően;
 - Ipari-gazdasági övezetbe az akár zavaró hatású tevékenységeknek helyt adó vállalati telephelyeket kell sorolni;
 - Az általános gazdasági területbe a nem zavaró, elsősorban termelő tevékenységeket és a nagy kiterjedésű logisztikai tevékenységet végző vállalati telephelyeket kell sorolni;
 - A településüzemeltetési, energiagazdálkodási tevékenységek számára az egyéb ipari övezetet kell kijelölni;
 - A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek a nem termelő, elsősorban kereskedelmi, raktározási és szolgáltatási ágazatok elhelyezésére szolgál.
 - **Illeszkedési előírások** erősítése, mind a már kialakult övezeteken (pl. lakó, gazdasági) belül, mind pedig az eltérő funkciójú övezetek közötti (fejleszhető) területek vonatkozásában;
 - **„Bónusz elv” bevezetése** a lakó- és a gazdasági övezetek esetében, melynek során a fejlesztő/beruházó az előírt szabályozáson túl, további közjót, a közösség érdekét szolgáló többlet funkciót, szolgáltatást, műszaki, klímavédelmi megoldást nyújt, s ennek fejében a helyi építési szabályzatban (HÉSZ) meghatározott övezeti előíráshoz képest kedvezményt kap (pl. intenzitás, rendeltetési egység száma, burkolt terület, parkolóhelyek száma).

10. A VÉGREHAJTÁST SEGÍTŐ, AZT BIZTOSÍTÓ EGYÉB INTÉZKEDÉSEK

Kiszámítható és transzparens szabályozási környezet

Kecskemét rendezési típusú feladatainak sikeres megvalósításához alapvető feltétel az önkormányzat **következetes és kiszámítható jogalkotói és jogalkalmazói magatartása, az átlátható, támogató adminisztratív és szabályozási környezet biztosítása és fenntartása.** A megvalósítás érdekében szükség van a rendezési és szabályozási feladatok és felelőségi körök pontos meghatározására *(különösen az új feladatok [pl. körkörös gazdaság, klímavédelem, erdősítés, kék- és zöldinfrastruktúra kialakítása, fenntartható mobilitás, megújuló energiatermelés] ellátása területén)*, valamint az **együttműködés és kommunikáció** hatékony formáinak kialakítására, a településrendezésben érdekelt önkormányzati szakosztályok, városi intézmények, hatóságok, továbbá a helyi lakosság, a vállalkozások és a város iránt érdeklődő befektetők között.

Az önkormányzat rendeletalkotó tevékenységével és következetes munkájával elő kell segítenie a településrendezéshez szükséges pénzügyi, szakmai és szervezeti háttérfeltételek erősödését, ezzel is támogatva egy fenntartható és a fejlesztések számára megfelelő kereteket biztosító városi területhasználat eredményes megvalósulását. A településfejlesztési célok és a területhasználati elvek teljesülése, illetve a lakossági elfogadottság erősítése érdekében, az önkormányzatnak vizsgálnia kell a kölcsönös előnyökön alapuló partnerségi együttműködési formák lehetőségét és a részvételi tervezést. A széles szakmai és lakossági konszenzuson alapuló szabályozás alapja lehet egy hosszú távon is fenntartható, harmonikus területhasználatnak, a konfliktusterületek számbeli csökkenésének. A rendezési és szabályozási kérdésekkel kapcsolatos széleskörű tájékoztatás és kommunikáció pedig hozzájárulhat a területtulajdonosok elégedettségének és együttműködési készségének növekedéséhez.

A településrendezési szerződés és a tervalku, mint fejlesztési eszköz

Az Étv. 30/A. § (1) bekezdése értelmében „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést** köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval”. A különböző városrehabilitációs célok elérése érdekében a város a múltban is élt, és a jövőben még inkább élni kíván ezzel a lehetőséggel. A fejlesztési projektek volumenének és komplexitásának függvényében az önkormányzat az egyes fejlesztőkkel, beruházókkal – az érdekeinek megfelelően – a településrendezési szerződés keretén belül **tervalkut** köt. A tervalku legtöbbször olyan, a szabályozási tervben tett engedményeket jelent, amelyekért cserébe a magánfejlesztő önkormányzati fejlesztési feladatokat vállal át. Az önkormányzat és magánfejlesztő között létrejött megállapodás igyekszik ösztönözni a magántőke hozzájárulását, valamely közösségi cél megvalósulásához (pl. a befektetés környezetében lévő közterületek rendezése, színvonalas kialakítása, környezetvédelmi beruházásokban való részvétel, többlet parkoló-kapacitás kielégítése és a város rendelkezésére bocsátása).

Az önkormányzat tehát engedményeket tehet a szabályozási előírásokból vagy más, nem anyagi jellegű támogatást nyújthat a magánfejlesztőnek, ha az részben vagy egészben átvállalja a fejlesztés előfeltételeinek megteremtésével, illetve esetleges következményeinek kezelésével kapcsolatos önkormányzati terheket (pl. szabályozási terv készítése, úthálózat-, vagy parkoló fejlesztés), vagy ha a beruházás városi közcélokat (is) szolgál (pl. városképi szempontok érvényesülése, környezetvédelmi beavatkozás, zöldfelület fejlesztés).

A tervalku tárgya lehet:

- *a helyi építési szabályzat adott fejlesztési területre vonatkozó kismértékű módosítása (pl. a telek beépítési százaléka korlátozott mértékben megemelhető, az építménymagasság – ha a környezet és a városkép megengedi – kismértékben megnövelhető stb.),*
- *ingatlancsere az önkormányzat tulajdonában lévő más ingatlannal,*
- *kedvezményes bérleti szerződés biztosítása, bizonyos önkormányzati ingatlanok esetében,*
- *az építendő, vagy felújítandó ingatlan használatát elősegítő önkormányzati szolgáltatás-ellátási megállapodások vagy kapcsolódó önkormányzati fejlesztések,*
- *önkormányzati garancia nyújtása fejlesztési támogatás vagy hitel igénybevételéhez,*
- *illetve egyéb, a fejlesztés érdekében indokolt nem pénzügyi támogatási forma.*

Sajátos jogintézmények alkalmazása

Az önkormányzat számára – a hatékonyabb fejlesztési és rendezési feladatainak ellátása érdekében – **javasolható, hogy a jövőben intenzívebben éljen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) által biztosított sajátos jogintézmények** (építésjogi követelmények, tilalmak, telekalakítás, cseretelek adás, elővásárlási jog, kisajátítás, helyi közút céljára történő lejegyzés, útépitési és közművesítési hozzájárulás, településrendezési kötelezés, kártalanítási szabályok, településrendezési szerződés, összevont telepítési eljárás, településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, közterület-alakítás, településképi követelmények) **alkalmazásával**.

Ezen belül is javasolható az alábbiakban felsorolt sajátos jogintézmények erőteljesebb használata:

Telekalakítás és cseretelek-adás

Az Étv. 24. § (2) bekezdése szerint az építési telekké, telekké alakítás előtt telekfelosztás, telekegyesítés vagy telekhatár-rendezés tekintetében a **telekalakítás** szabályait a helyi építési szabályzatban kell rögzítenie az önkormányzatnak. Új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat a beépíthetőség feltételeként előírhatja a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítását, az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával. Ha egy ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, a helyi építési szabályzat területcsere céljára **cseretelket** határozhat meg.

Építésjogi követelményként az **illeszkedés**, mint „főszabály” részleteinek kidolgozása mindenképp indokolt. Egyrészt a telekalakítások során már alkalmazott szabály (az övezetben meglévő legkisebb teleknél kisebb telek nem alakítható ki) megtartása, esetleg továbbfejlesztése, Másrészt a beépítés módja és intenzitása tekintetében. Az építési helyre, a kötelező építési vonalra jelenleg is vannak szabályok, ezeket pontosítani szükséges.

Lehetséges alkalmazás és jelentkező feladatok:

1. Az új beépítése szánt területek esetében kötelező telekcsoport-újraosztással lehetséges biztosítani tervszerű beépítést és a rendezett közterületek és építési telkek kialakítását. Le kell határolni ezeket a területeket, településrendezési szerződés szükséges a tervezett telekcsoport-újraosztás elfogadásához. A telekcsoport lehatárolását úgy kell meghatározni, hogy egyrészt az adott területen kialakuló valamennyi telek megközelíthető legyen 12 m széles útról, másrészt tegye lehetővé a szomszédos területek kapcsolódását az úthálózathoz, és az így egymáshoz kapcsolódó telekcsoportok úthálózatából a városrész úthálózata rendezetten és célszerűen alakuljon ki.
2. A komplex (integrált) beavatkozási területek, illetve az új beépítése szánt területek tervezett alközpontjainak területigényét az önkormányzat tulajdonában álló, szétszórt helyzetű telkek cseretelekként való felajánlásával lehetséges megszerezni. Ezeket a telkeket ki kell jelölni.

Településrendezési kötelezések

Az Étv 29.§-a alapján az önkormányzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a **beépítési kötelezettségét** nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani. A települési önkormányzat polgármestere jogszabályban meghatározott esetekben és módon a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli **helyrehozatali kötelezettségét** írhatja elő önkormányzati hatósági döntésében. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel. A települési önkormányzat rendeletében vagy önkormányzati hatósági döntésében a környezet- és természetvédelemi, valamint a településrendezési célok megvalósítása érdekében az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli **beültetési kötelezettségét** írhatja elő, ha a beültetési kötelezettség településrendezési okból indokolt, és a helyi építési szabályzat a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint tartalmazza.

Lehetséges alkalmazás és jelentkező feladatok:

1. A városi főforgalmi utak menti és a védett területeken lévő foghíjtelkekre, befejezetlen épületekre beépítési kötelezettséget kell előírni.
2. A településképi szempontból meghatározó területeken a leromlott állapotú épületekre helyrehozatali kötelezettséget kell előírni.

3. A gazdasági területeken az előkertben vagy legkisebb zöldfelületekre vonatkozó előírás kedvezmény esetén a telek többi részére is beültetési kötelezettséget lehet meghatározni.

A közterület-alakítás

Az Étv. 30/E.§ (1) értelmében közterület egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat – szabadtér-építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló – közterület-alakítási tervet készíthet, melyet az önkormányzat képviselő-testülete hagyja jóvá. A **közterület-alakítás** célja, hogy elősegítse a településszerkezeti, forgalomtechnikailag együtt kezelendő, a településképi szempontból meghatározó vagy helyi területi védelemmel érintett területen lévő közterületek településökológiai, településképi és műszaki szempontból, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából egységes és összehangolt módon történő kialakítását és fejlesztését.

Lehetséges alkalmazás és jelentkező feladatok:

A komplex beavatkozási területeken, a településképi szempontból meghatározó területeken, az új beépítésre szánt területeken és a főforgalmi utak átépítése esetén közterület-alakítási terv készítése kötelező. Településrendezési szerződés szükséges abban az esetben, ha nem az önkormányzat a beruházó.

Elővásárlási jog

Az Étv. 25.§ (1) alapján, a települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

Lehetséges alkalmazás és jelentkező feladatok:

A közcélra tervezett, elsősorban vegyes, különleges és zöldterületek esetén elővásárlási jog bejegyzését kell rögzíteni a helyi építési szabályzatban (pl. közösségi kertek, vagy városrészi közösségi házak kialakítása érdekében).

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

Az Étv. 28.§ (1) alapján, a helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési önkormányzat feladata.

Lehetséges alkalmazás és jelentkező feladatok:

Az új beépítésre szánt területek esetén az önkormányzat projektszervezetének/városfejlesztési társaságának (akár az érintett és együttműködni hajlandó magánszemélyek megbízása alapján) tervszerűen, évekre előre ütemezetten aktívan közre kell működnie a területek kialakulásában. Az utak és közművek területe ne csak „le legyen adva”, hanem tervszerűen valósuljon meg a

közművesítés, útépítés, zöldfelületrendezés. Önálló rendelet alkotása mérlegelendő/szükséges, ami nem csak a „lakossági önerős” útépítéshez való önkormányzati hozzájárulás kereteit szabályozza, hanem a tervszerű beavatkozás egyéb szükségleteit is.

Településrendezési szerződés

Az Étv. 30/A. § (1) bekezdése értelmében „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést** köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval”. A szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie.

Lehetséges alkalmazás és jelentkező feladatok:

1. Településrendezési keretszerződés szükséges a helyzetéből, léptékéből, komplexitásából adódóan jelentősebb beavatkozások előtt. A keretszerződés általánosan rögzíti az egyes szereplők feladatait, vállalásait. Pl. Belső-Máriahegy esetében egy ingatlanfejlesztő-beruházó, a városfejlesztő és az önkormányzat részvételével.
2. Településrendezési szerződés szükséges a már jelenleg is alkalmazott esetekben. Differenciálni szükséges a tekintetben, hogy ki dönt a szerződésről, minta-szerződéseket kell kidolgozni.

Kisajátítás

Az Étv. 26. § alapján a településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára.

Lehetséges alkalmazás és jelentkező feladatok:

Valamely közérdekű cél érdekében a szabályozási tervben vegyes, különleges, zöld vagy közlekedési területnek jelölt telkek, telekcsoportok megszerzése érdekében az önkormányzat élhet a kisajátítás intézményével. Beépítésre szánt területen a szabályozási tervben indokolt kifejezetten megjelölni azt a közcél, (a célzott hasznosítást) amely érdekében történik a kisajátítás. A nagyobb kiterjedésű, már kijelölt közparkok területét célszerű továbbra is megtartani, hiszen ezeken a területeken már megindult egy területszerzési folyamat, amit nem indokolt félbehagyni (pl. Alsószéktó, Belső-Márihegy Zkp övezet).

Tilalmak

Az Étv. 20. § (1) alapján az érintett területre:

- a) változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,
- b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése, a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.

A tilalom – a települési önkormányzat rendeletével – a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig tartható fent. Az Étv. 22. § (1) értelmében a változtatási tilalom alá eső területen – a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Lehetséges alkalmazás és jelentkező feladatok:

1. Változtatási tilalom rendelhető el a szabályozási terv készítésének időszakára. Ezt egyrészt a jelenleg készülő TRT esetében is lehet alkalmazni, ha van olyan terület, ahol jelentősebb változást tervezünk, ott már most indokolt lenne változtatási tilalom elrendelése (pl. az új sportcsarnok általunk tervezett helye), másrészt, ha lesz olyan terület, ahol további részterületi szabályozásra lesz szükség, és esetleg csak kereteket, területfelhasználást határozunk meg a TRT-ben.

2. Telekalakítási, építési tilalom rendelhető el településrendezési cél megvalósítására vagy természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzésére. Utóbbira nem volt példa és jelenleg sincs igény, előbbi pedig akkor lehetne pl. alkalmazni, ha valamely komplex beavatkozás (önkormányzat és partnerei által megvalósítandó, de tulajdonnal még nem rendelkező) megvalósítása a szabályozási terv elfogadását követően ezt kifejezetten indokolja. Ilyen terület különösen a változásra érett „sportcsarnok terület” lehet.