



**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Fejlődő Város Bizottsága**

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2025. április 3-án
tartandó ülésére**

Tárgy: Döntés településrendezési tárgyú módosítási kezdeményezésekről

Az előterjesztést készítette:

Dr. Gajdácsi Zoltán irodavezető, városi főmérnök
Mérnöki Iroda
Öveges László önkormányzati főépítész
Borbélyné Balogh Katalin osztályvezető
Várostervezési Osztály

Kezelési megjegyzés:

HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma:

1

Mellékletek:

<https://kecskemét.hu/uploads/TRTIND2025apr.zip>
tárhelyen

Véleményezésre megkapta:

-

Külső szakértő:

-

Megtárgyalta:

Fejlődő Város Bizottság

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Temesvári Péter s.k.
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

FEJLŐDŐ VÁROS BIZOTTSÁGA

18-22/2025.

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2025. április 3-án tartandó ülésére**

Tárgy: Döntés településrendezési tárgyú módosítási kezdeményezésekről

Tisztelt Közgyűlés!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata településrendezési eszközeivel is segíti a város fejlődését a folyamatosan felmerülő fejlesztési igények településrendezési vonatkozásainak egyeztetésével, a településfejlesztési és településüzemeltetési célok összhangjának megteremtésével. A településrendezési tervi módosítási igények egyrészt a lakosság részéről merülnek fel, másrészt egy-egy részterület kapcsán a különböző gazdasági, intézményi szereplők és az önkormányzat együttes munkája révén.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 69/2021. (X.21.) határozata alapján megkezdte az új településtervek, azaz a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozását a Kecskeméti Városfejlesztő Kft., mint tervező bevonásával. A településfejlesztési terv tervezete elkészült, ennek közbenső változatát áttekintette már a közgyűlés. A településrendezési terv készítése folyamatosan zajlik, a 2024 októberében hatályba lépett magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) és az ez év január 1-én hatályba lépett országos településrendezési és építési alapkövetelményekről szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet előírásainak figyelembevételével.

Ezzel együtt folyik a hatályos településrendezési eszközök módosításainak előkészítése is, egyrészt egyedi eljárásokban, adott területre és általában kiemelt projektekre vonatkozó korábbi közgyűlési döntések alapján, másrészt egyes módosítási kezdeményezések alapján évenkénti felülvizsgálat keretében. A legutóbbi módosítást kezdeményező döntés az 55/2024. (IV.18.) határozattal született, a módosítás jóváhagyásáról szóló előterjesztés a jelen közgyűlés napirendjén szerepel.

Az új településrendezési terv készítésének folyamata abban a szakaszban tart, amikor még a tavaly áprilisi döntés óta a lakosság részéről beérkezett módosítási kezdeményezések vizsgálatra javasolt tételeit figyelembe lehet venni, és közgyűlési támogatás esetén be lehet illeszteni a készülő településrendezési terv tervezetébe, de önálló véleményezési eljárásként

már nem lehet elindítani a hatályos településrendezési eszközök módosítását, tekintettel arra, hogy egy új módosítási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. Rendelet) 62. § - 67. §-ai szerinti általános eljárásrendben a településrendezés és egyeztetés időtartamát, valamint a tervezői kapacitást is figyelembe véve az nem fejezhető be az új településrendezési terv tervezett elfogadásáig.

A Fejlődő Város Bizottság előzetesen egyenként áttekintette a 2024 márciusa óta beérkezett módosítási javaslatokat. A határozat-tervezet 1. melléklete szerinti vizsgálatra javasolt tételei szerinti kezdeményezéseket a készülő új településrendezési tervben kezeli az önkormányzat, a határozat-tervezet 2. melléklet szerinti kezdeményezés esetében külön véleményezési eljárást indít, míg a határozattervezet 3. melléklete szerinti módosítási kezdeményezéseket a bizottság nem javasolja vizsgálatra. A módosítási kezdeményezéseket részletesen ismertető adatlapok az előterjesztés előlapján található linken tekinthetők meg. Az adatlapok településrendezési összegzés rovata több esetben meghatároz további olyan munkarészeket, amelyeket a módosítás kezdeményezőinek kell benyújtaniuk a módosítás javaslat vizsgálatához és a véleményezési dokumentáció kidolgozásához. A határozat-tervezet 2. melléklete szerinti, az 5. sz. főút négy nyomúsításának tervezése által igénybe vett területek szabályozási tervben történő kiszabályozására vonatkozó 9-2025 számú módosítási tétel nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, így azt külön véleményezési eljárásban szükséges véleményeztetni, majd annak végeztével még a hatályos településrendezési eszközöket módosítani.

A Korm. Rendelet 59. § (2) bekezdése meghatározza, hogy mit kell tartalmaznia a módosítás kezdeményezésről szóló képviselő-testületi határozatnak. Dönteni szükséges a módosítás tényéről, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről, amennyiben szükséges, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról, valamint az elkészítendő munkarészekről szóló főépítési feljegyzés elfogadásáról. Tekintettel arra, hogy a határozat-tervezet 1. melléklete szerinti módosítási kezdeményezések az új településrendezési tervbe illeszthetők, így tartalmi követelményekről szóló főépítési feljegyzést nem tartalmaznak az adatlapok. A határozat-tervezet 2. melléklete szerinti módosítás főépítési feljegyzését a határozat-tervezet 4. melléklete tartalmazza.

Az ez év márciusa után beérkező módosítási kezdeményezések esetében, amennyiben az új településrendezési terv véleményezési eljárásának partnerségi egyeztetése befejezéséig megérkezik a polgármesteri hivatalhoz, valamint nem építési beruházás megvalósítása érdekében történik, nem érint műszakiinfrastruktúra-főhálózatot, nem szűnik meg vízgazdálkodási, zöld-, erdő- és természetközeli terület és nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, azaz teljesülnek a Korm. Rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti feltételek, akkor arról az új településrendezési terv véleményezési eljárását lezáró döntés részeként dönthet a közgyűlés. Minden más módosítási kezdeményezés esetében - kivéve a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásra és a kiemelt fejlesztési területre vonatkozókat - az új településrendezési terv elfogadását követően javasolt döntenie a közgyűlésnek arról, hogy kezdeményezi-e a módosítási javaslat vizsgálatát és az akkorra már hatályos településrendezési terv módosítását. A határozat-tervezet 4. pontja ezeket fogalmazza meg.

*

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 2.2.12. pontja értelmében a Fejlődő Város Bizottság közgyűlési döntésre előkészíti a feladatkörébe tartozó előterjesztéseket.

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

Kecskemét, 2025. március 24.

Nemcsik Mátyás s.k.
elnök

HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése /2025. (IV.3.) határozata
Döntés településrendezési tárgyú módosítási kezdeményezésekről

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a Fejlődő Város Bizottság 18-22/2025. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés
 - a) úgy dönt, hogy a határozat 1. melléklete szerinti esetekben indokoltnak tartja az új településrendezési tervbe való illesztés vizsgálatát és
 - b) felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert a 1. melléklet szerinti módosítási kezdeményezések kidolgozás alatt álló településrendezési tervbe való beillesztésére.
2. A közgyűlés
 - a) úgy dönt, hogy a határozat 2. melléklete szerinti esetben kezdeményezi a hatályos településrendezési eszközök módosítását egyszerűsített eljárásban,
 - b) felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti módosításához szükséges véleményezési eljárás előkészítésére és
 - c) elfogadja a 4. melléklet szerinti főépítési feljegyzést.
3. A közgyűlés úgy dönt, hogy a határozat 3. melléklete szerinti esetekben nem kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását vagy az új településrendezési tervbe való illesztését, egyben felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy erről az érintetteket értesítse.
4. A közgyűlés úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosítására irányuló kezdeményezések alapján módosítási eljárás indításáról - a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásra és a kiemelt fejlesztési területre vonatkozók kivételével - csak a településrendezési terv elfogadása után dönt.
Amennyiben a módosítási kezdeményezés
 - a) a településrendezési terv véleményezési eljárásának partnerségi egyeztetés befejezésig megérkezik a polgármesteri hivatalhoz,
 - b) nem építési beruházás megvalósítása érdekében történik és
 - c) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti feltételeinek megfelel,arról a településrendezési terv véleményezési eljárását lezáró döntés részeként dönt a közgyűlés.

Határidő: azonnal

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

.../2025. (IV.3.) határozat 1. melléklete

Döntés településrendezési tárgyú módosítási kezdeményezésekről

A készülő új településrendezési tervben vizsgálatra javasolt módosítási kezdeményezések

sorszám	városrész	érintett terület (hrszt)	módosítás tárgya
54-2024	Mezeiváros	1614/8, 1737/4	Zkp és közlekedési területbe történő sorolás
55-2024	Széchenyiváros	3791/69	övezeti határ kiigazítás
58-2024	Kecskemét-Ballószög	0942/11	szabályozási vonal feltüntetése útszélesítés céljából
59-2024	Szent László Város	8812/42	közlekedési terület megszüntetése
63-2024	Halasi úti kiskertek	26044/7	szabályozási vonal kiigazítása
65-2024	Belsőnyír	01537/225, 01537/226	szabályozási vonal felülvizsgálata
69-2024	Szolnokihegy	0628/24, 0628/28, 0628/29, 0628/201, 0628/202, 0628/203	belterületi határ módosítása
71-2024	Széchenyiváros	10576/79	Irinyi utca útépítési koncepció kapcsán szabályozási vonal kijelölése
74-2024	Bethlenváros	4563, 4564, 4567, 4685	közterületi vonal korrekciója
1-2025	Katonatelep	14978, 14979	kialakítható legkisebb telekméret 900 m ² -re csökkentése
2-2025	Rákóczi város	Rákóczi út – Kuruc krt. – Bem utca - Vak Bottyán utca által határolt tömb	- a lakásonkénti személygépkocsi elhelyezés módosítása - a legkisebb kialakítható telekterület módosítása - a megengedett legnagyobb beépítettség növelése - a megengedett legnagyobb épületmagaság növelése - az előírt zöldfelület módosítása - a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása
4-2025	Méntelek	-	M8 gyorsforgalmi út Dunavecse-Kecskemét közötti szakasz kiszabályozása
7-2025	Alsószéktő	9962	szabályozási vonal kijelölése
8-2025	teljes közigazgatási terület	Lf, Lfk és Lfk övezettel határos Vt övezet telkei	a HÉSZ 41. § (3b) bekezdésének módosítása
11-2025	Széchenyiváros	3368	Lk-0564 építési övezetbe átsorolás
13-2025	teljes közigazgatási terület	-	oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületelhelyezésre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
14-2025	Felsőszéktő	18525/4, 18525/7, 18523/1, 18523/2, 18523/3 (18525/6, 18508)	távlati úttengely nyomvonalvezetésének és a kapcsolódó be nem építhető telekrésznek felülvizsgálata, törlése
16-2025	teljes közigazgatási terület	-	a telkek fejlesztését (beépítését) biztosító közterületi és közművesítési feltételek pontosítása a HÉSZ-ben
17-2025	Úrihegy	Széles köz – Marozsi dűlő – Vihar utca csomópontja és környezete	buszforduló kialakítása érdekében közlekedési terület kijelölése
18-2025	Déli iparterület	8683/476	beültetési kötelezettség csökkentése

19-2025	Felsőszéktó	19326/4, 19326/5	távlati úttengely nyomvonalvezetésének és a kapcsolódó be nem építhető telekrésznek felülvizsgálata, törlése
22-2025	Homokbánya	21971/11, 21971/30	közterület kijelölése

Adatlapok elérhetősége: <https://kecskemet.hu/uploads/TRTIND2025apr.zip>

.../2025. (IV.3.) határozat 2. melléklete

Döntés településrendezési tárgyú módosítási kezdeményezésekről

Külön véleményezési eljárásban kezelendő kezdeményezés

sorszám	városrész	érintett terület (hrsz)	módosítás tárgya
9-2025	Déli iparterület	5. sz főút 90+840 km szelvény és a 93+360 km szelvény közötti, közvetlenül szomszédos ingatlanok	5. sz. főút négy nyomúsításának tervezése által igénybe vett területek szabályozási tervben történő kiszabályozása

Adatlap elérhetősége: <https://kecskemet.hu/uploads/TRTIND2025apr.zip>

.../2025. (IV.3.) határozat 3. melléklete

Döntés településrendezési tárgyú módosítási kezdeményezésekről

Vizsgálatra nem javasolt módosítási kezdeményezések

sorszám	városrész	érintett terület (hrsz)	módosítás tárgya
57-2024	Nyugati iparterület	9434/12, 9434/19, 9434/52	övezeti besorolás megváltoztatása, beépítési % növelése 50 %-ra
60-2024	Árpádváros	2214/5	övezeti besorolás megváltoztatása
61-2024	Katonatelep	0340/37	beépítésre szánt területbe történő átsorolás
62-2024	Kecskemét-Ballószög	0937/62	Lf építési övezetbe történő átsorolás
64-2024	Kecskemét-Ballószög	0914/56	Mát jelű övezetbe való átsorolás
66-2024	Külső-Máriahegy	19001/15	az ingatlant érintő útszabályozás törlése, zsákutca kialakítása
67-2024	Katonatelep	0340/39	beépítésre szánt területbe történő sorolás
68-2024	Kőrösihegy	0388/5, 0388/20	beépítésre szánt területbe történő sorolás
70-2024	Kecskemét-Ballószög	0949/49, 0949/50, 0949/61	beépítésre szánt területbe történő sorolás, falusias lakóterületbe történő átsorolás
72-2024	Felsőszéktó	18532/1, 18532/3, 18532/4, 18532/6-7, 18532/11, 18533/2, 18535/4, 18535/6, 18538/3, 18544, 18545/4, 18546/1-2, 18547/1, 18547/4, 18548/1-3, 18549-18551	Lfk* jelű építési övezetbe való átsorolás
73-2024	Méntelek	0179/14	K-Mű jelű építési övezetben az elhelyezhető funkciók körének bővítése
75-2024	Felsőszéktó	Lfk építési övezet telkei; 18538/2	Lfk építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 900 m ² -re történő csökkentése 18538/2 hrsz-ú út rendezési terv szerinti kialakítása és megvalósítása a 19311 hrsz-ú ingatlanig
76-2024	Úrihegy	Miklós Gyula utcától Darányi Ignác utcáig, Keletről 01655/2 hrsz-ú, délről 01624/125 hrsz-ú út, Nyugatról 21001/2 és a 01624/123 hrsz-út által lehatárolt terület	beépítésre szánt területbe, Lf-6122 jelű falusias lakóterületbe történő átsorolás
3-2025	Talfája	0369/67	Gksz jelű építési övezetbe való átsorolás
5-2025	Budaihegy	0218/96-97-98 és környezete	Gip vagy Gá övezetbe való átsorolás, illetve belterületi határ módosítása
6-2025	Belsőnyír	0198/1	Gip építési övezetbe átsorolás
10-2025	Belsőnyír	0164/76	Máá övezetből Mkv vagy Mát övezetbe való átsorolás
12-2025	Belsőnyír	067/58	a telek egészének Mkv övezetbe való átsorolása
15-2025	Kecskemét-Ballószög	0851/43, 0851/44	Köu terület és szabályozási vonal törlése
20-2025	Máriaváros	-	a telkek hátsókertjének beépítési lehetősége
21-2025	Belsőnyír	0198/1, 0198/2, 0198/3	a telkek K-Mű jelű építési övezeti besorolásának felülvizsgálata; vagy - a K-Mű építési övezetben a beépítési százalék növelése és az elhelyezhető funkciók bővítése (mezőgazdasághoz kapcsolódó kisipari, K+F, nyersanyag feldolgozás)

Adatlapok elérhetősége: <https://kecskemet.hu/uploads/TRTIND2025apr.zip>

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása – 5. sz. főút
négy nyomúsításának tervezése által igénybe vett területek szabályozási tervben történő
kiszabályozása

1. Tervezési feladat

A hatályos településrendezési eszközök módosítása az 5. sz főút 90+840 km szelvény és a 93+360 km szelvény közötti szakaszának négy nyomúsítása és az ahhoz kapcsolódó utak szélesítéséhez igénybe vett területek szabályozási tervben történő kiszabályozása.

2. Az eljárás rendje

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban történik.

3. Megalapozó vizsgálat felhasználhatósága, tartalmi követelményei

A Korm. R. 7. § (1) bekezdésének megfelelően a hatályos településrendezési eszközök módosítása a 2022-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat figyelembevételével készül a fejlesztéshez készült telepítési tanulmányterv felhasználásával.

4. Alátámasztó javaslat felhasználhatósága, tartalmi követelményei

Az alátámasztó javaslat az elkészült telepítési tanulmányterv felhasználásával, a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. mellékletének

- 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása,
- 1.2.2. településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása,
- 2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok,
- 2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása,
- 3. Közlekedési javaslatok,
- 4. Közművesítési javaslatok és
- 7. Szabályozási koncepció

pontjai szerinti tartalommal készítendő.

5. Környezeti értékelés

A Korm. R. 2. melléklet 2. pontját környezeti vizsgálat készítésének külön eljárásban megállapított szüksége esetén kell kidolgozni.

Kecskemét, 2025. március 19.

Öveges László
önkormányzati főépítész