



**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városüzemeltetési Bizottság**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2014. december 18-án  
tartandó ülésére**

**Tárgy:** A településrendezési terv 2015. évi teljeskörű felülvizsgálatának megindítása

<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Városstratégiai Iroda, Főépítészeti Osztály Öveges László városi főépítész, osztályvezető
<b>Kezelési megjegyzés:</b>	<b>HATÁROZAT-TERVEZET</b>
<b>Döntési változatok száma:</b>	1
<b>Melléletek:</b>	-
<b>Véleményezésre megkapta:</b>	-
<b>Egyéb szervezet, külső szakértő:</b>	-
<b>Megtárgyalta:</b> Fejlesztési, Környezetvédelmi és Agrár Bizottság	.../2014. (XII.16.) FKAB. számú határozat
<b>Törvényességi észrevételem nincs:</b>	

**Dr. Határ Mária**  
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSE  
VÁROSÜZEMELTETÉSI BIZOTTSÁG**

**39922-2/2014.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2014. december 18-án tartandó ülésére**

**Tárgy:** A településrendezési terv 2015. évi teljeskörű felülvizsgálatának megindítása

**Tisztelt Közgyűlés!**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 227/2014. (IX.4.) határozatával döntött Kecskemét településfejlesztési dokumentumairól. A dokumentumok megalapozzák a város településrendezési eszközeinek, azaz közismerten Településrendezési Tervnek (TRT) nevezett településszerkezeti tervnek, a helyi építési szabályzatnak, és mellékletének, a szabályozási tervnek az átdolgozását. Erre azért van szükség, mert a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) mind a tartalmi követelményekre, mind az eljárási rendre vonatkozóan alapvető változásokat vezetett be, melyek településrendezési tervekben való érvényesítésére átmeneti szabályokat kell alkalmazni. Ezen átmeneti rendelkezések alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök módosítás nélkül 2018. december 31-ig alkalmazhatók, de módosításuk csak 2015 végéig történhet a „rég” tartalmi követelmények alapján, az „új” eljárásrend szerint.

A már említett, elfogadott településfejlesztési dokumentumok egyike a Megalapozó Vizsgálat, melyet úgy dolgoztatott ki az önkormányzat, hogy az egyben az új, átdolgozott településrendezési eszközök ún. alátámasztó munkarészei is lehessenek.

A településrendezési terv felülvizsgálatánál a településfejlesztési dokumentumokban megfogalmazott, alábbi szempontokat szükséges és indokolt figyelembe venni:

1. Az elmúlt években fejlődő város igényeit követve a jóváhagyott városfejlesztési dokumentumok, a Településfejlesztési Konceptió és az Integrált Településfejlesztési Stratégia meghatároznak új koncepcionális irányokat, területhasználati és településszerkezeti elveket, fejlesztési projekteket, melyek megvalósíthatóságát, illetve összhangját a településrendezési eszközökkel szükséges megteremteni.
2. Az új szabályozási terv természetesen a már bevált szabályozási elveket, elemeket átvinné a hatályos szabályozásból, de a jogszabályi változásokból, legfőképp az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek változásából származó átdolgozási igényeket is meg kell oldani. Ennek legfontosabb eleme az övezeti jelek felülvizsgálata, gyakorlatilag minden övezet jelét újra kell szabályozni. Ide tartozik a különleges területek átfogó felülvizsgálata, célzott hasznosítású övezetek kijelölése, valamint a védőtávolságok aktualizálása is.
3. Újdonság, hogy az építési szabályzatok tartalmi felépítéséről külön rendelkezik a Kormányrendelet, ennek alapján kell az új helyi építési szabályzatot megalkotni a hatályos megtartásra indokolt előírásait átvéve. Az előírások közül azonban néhányat pontosítani, átalakítani szükséges, pl.: parkolási szabályok, terepszint alatti építmények, illeszkedési szabályok, megújuló energiaforrások építményei.
4. Mindezek mellett a szokásos évi lakossági és vállalkozói felülvizsgálati kérelmeket is szükséges feldolgozni. Ezeket a szokott módon, előzetesen a bizottság áttekintette, és két fő csoportra osztotta, aszerint, hogy a felülvizsgálatot támogatja-e vagy sem. A támogatott tételek száma 47, míg a nem támogatottaké 23. A támogatott felülvizsgálati tételek tovább csoportosítandók az alapján, hogy egyszerűsített eljárásban módosíthatók-e vagy sem, ugyanis az egyszerűsített eljárásban módosítható tételket az új terv kidolgozását megelőzően, sokkal rövidebb idő alatt, még a hatályos tervet módosítva lehet kezelni.

A főbb tervezési szempontokat a határozattervezet 1/a. és 1/b. mellékletében, a beérkezett módosítási javaslatokat pedig fentiek szerint csoportosítva a határozattervezet 2/a.-2/c. mellékleteiben foglaltuk össze. A módosítási tételek sorszámozása nem folyamatos, tekintettel arra, hogy pár tétel esetében okafogyottá vált a módosítás.

A településrendezési terv kidolgoztatásához az önkormányzat közbeszerzési eljárás keretében kiválasztotta a tervezői konzorciumot, vezető településtervezővel és szakági tervezőkkel, akik megfelelő helyismerettel rendelkeznek, és a korábbi években is részt vettek már a város településrendezési eszközeinek módosításában. A tervezés ütemezése szerint a véleményezési eljáráshoz kidolgozandó tervet 2015. május 15-ig kell a tervezőknek szállítaniuk, az egyeztetési szakaszok lezárását követően pedig jövő év végén hagyhatja jóvá a közgyűlés az új településrendezési eszközöket. Az egyeztetési folyamat keretében a közgyűlés véleményezni fogja a tervet és az azokhoz érkezett szakigazgatási és partnerségi véleményeket, észrevételeket.

Mindezek figyelembe vételével javasolható a határozat-tervezet elfogadása. Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozat-tervezet elfogadására.

Kecskemét, 2014. november 28.

**Király József**  
bizottság elnöke

## HATÁROZAT-TERVEZET

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése** **/2014. (XII.18.) határozata**

A településrendezési terv 2015. évi teljeskörű felülvizsgálatának megindítása

A Közgyűlés megtárgyalta a Városüzemeltetési Bizottság 39922-2/2014. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

- I. A közgyűlés úgy dönt, hogy a 227/2014. (IX.4.) határozattal jóváhagyott településfejlesztési dokumentumok alapján a város új helyi építési szabályzatának kidolgozását megkezdi, ezzel együtt a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet kidolgoztatja.
- II. A közgyűlés úgy dönt, hogy a településrendezési terv 2015. évi kidolgoztatásánál a határozat 1/a. és 1/b. melléklete szerinti főbb tervezési irányelveket veszi figyelembe.
- III. A közgyűlés úgy dönt, hogy a lakosság részéről érkezett településrendezési tervi módosítási kezdeményezések közül a határozat 2/a. és 2/b. melléklete szerinti tételek esetében támogatja a szabályozási tervbe való illesztés lehetőségének vizsgálatát és kezdeményezi a módosítási eljárás megindítását, azzal, hogy a 2/b. melléklet szerinti tételek módosítását külön, egyszerűsített eljárásban kezdeményezi. A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert az eljárások megindítására. A 2/c. melléklet szerinti tételek esetében nem támogatja az eljárás megindítását, ezeket a kezdeményezéseket lezártnak tekinti, egyben felkéri a polgármestert, hogy erről az érintetteket értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

**Főbb tervezési irányelvek, melyeket a TRT kidolgozásánál különös hangsúllyal kell figyelembe venni**

**I. Településfejlesztési akcióterületek**

A Településfejlesztési Konceptióban és az Integrált Településfejlesztési Stratégiában meghatározott fejlesztési projektek szabályozási tervi összhangját meg kell teremteni.

**II. Településszerkezeti alapelvek  
általános elvek**

1. Új beépítésre szánt területek kijelölését csak a helyhez kötöttség elve vagy a fejlesztés nagyságrendje indokolhatja.
2. A belterületi alulhasznosított területek funkcióváltását elő kell segíteni többféle hasznosítást lehetővé tevő övezeti besorolással.
3. Különleges területeket csak indokolt esetben javasolt kijelölni, ha az a város számára kifejezett előnyökkel jár, ennek megfelelően szükséges a különleges területek felülvizsgálata.
4. A főúti és gyűjtőúti hálózat szabályozási területeit fenn kell tartani, az útmenti védő zónákat a közlekedési területen belül kell kialakítani, az út fejlesztésével együtt kell kialakítani, de ez nem befolyásolhatja a véderdő és az ültetési kötelezettség jelentőségét.

**területhez köthető elvek**

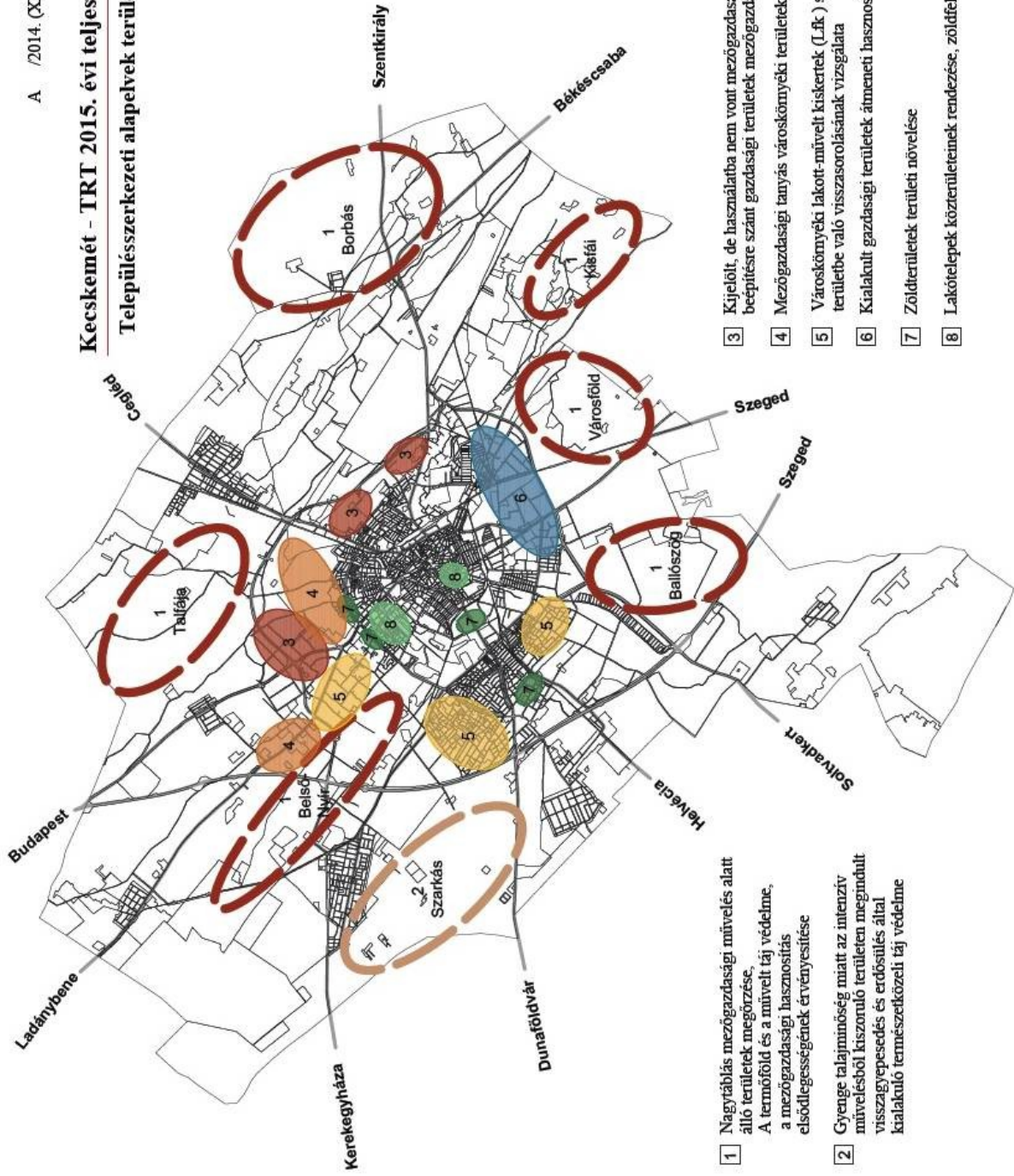
1. A nagytáblás mezőgazdasági művelés alatt álló területek megőrzése, a termőföld és a művelt táj védelme, a mezőgazdasági hasznosítás elsődlegességének érvényesítése.
2. Gyenge talajminőség miatt az intenzív művelésből kiszoruló területen megindult visszagyepesedés és erdősülés által kialakuló természetközeli táj védelme.
3. Kijelölt, de használatba nem vont mezőgazdasági művelésben tartott beépítésre szánt gazdasági területek mezőgazdasági területbe visszasorolása.
4. Mezőgazdasági tanyás városkörnyéki területek (Mát-vk) felülvizsgálata (pl. zöldfelületek, kerítés) azzal, hogy a már megkapott OTÉK-tól való eltérési lehetőséget fenn kell tartani.
5. Városkörnyéki lakott-művelt kiskertek (Lfk) szabályozása, mezőgazdasági területbe való visszasorolásának vizsgálata.
6. Kialakult gazdasági területek átmeneti hasznosításának szabályozása.
7. Zöldterületek területi növelése.
8. Lakótelepek közterületeinek rendezése, zöldfelületi rehabilitációja.

**III. Szabályozási metodika**

1. Az övezeti jelrendszer egyszerűsítése.
2. Az illeszkedés alapelveire épülő szabályozást fokozottan szem előtt kell tartani, egyedi esetekben az előírásokhoz képest az alapelveket nem sértő mértékű eltérés lehetőségét biztosítani kell településképi vélemény alapján.
3. A kialakult területekre vonatkozó szabályokat csak bónusz-elvként kell alkalmazni.
4. A parkolóhely szükséglet számítás újragondolása, differenciált alkalmazása, különösen az örökségvédelmi, gazdaságfejlesztési, lakóövezeti és zöldfelületi körülményeket, lehetőségeket és kötelezettségeket. Vizsgálandó a lakófunkcióhoz kötött többletkötelezettség, valamint egyes városrekonstrukciós területeken a kötelezettség telken belüli elhelyezésének feloldása.
5. A karakterszabályozás felülvizsgálata, csak a valóban szükséges mértékű általános előírások alkalmazása, az egyedi adottságokat egyedileg, az adott tömbön belül szükséges és lehetséges szabályozni.
6. A közterületek kialakításának folyamatát szabályozó előírások megújítása, a településrendezési szerződés alkalmazásának átgondolása.
7. Módosítási igények esetén célzott hasznosítású területek kijelölése, azok teljesülésére garanciák beépítése, a fejlesztés elmaradása esetén visszasorolás.
8. A távlati beépítésre szánt területeken átmeneti előírások bevezetése.
9. A külterületi utak hálózati rendszerének feltárása és megjelenítése.

## Kecskemét - TRT 2015. évi teljeskörű felülvizsgálata

### Településszerkezeti alapelvek területhez köthető elvei



- 1 Nagyrábás mezőgazdasági művelés alatt álló területek megőrzése. A termőföld és a művelt táj védelme, a mezőgazdasági hasznosítás elsődlegességének érvényesítése
- 2 Gyenge talajműveltség miatt az intenzív művelésből kiszoruló területen megindult visszagyepesedés és erdősülés által kialakuló természetközeli táj védelme

- 3 Kijelölt, de használatba nem vont mezőgazdasági művelésben tartott beépítésre szánt gazdasági területek mezőgazdasági területbe visszasorolása
- 4 Mezőgazdasági tanyás városkönyeki területek (Mát-vk) felülvizsgálata,
- 5 Városkönyeki lakott-művelt kiskertek (Lfk.) szabályozása, mezőgazdasági területbe való visszasorolásának vizsgálata
- 6 Kialakult gazdasági területek átmeneti hasznosításának szabályozása
- 7 Zöldterületek területi növelése
- 8 Lakótelepek közterületeinek rendezése, zöldfelületi rehabilitációja

A /2014. (XII.18.) határozat 2/a. melléklet

sorszám	helyszín	hrsz	javaslat lényege
3	Máriahegy	18727/2, 18727/3	a tervezett útszélesítés ne csak a 18727/2, 18727/3 hrsz-ú telkekből kerüljön kivitelezésre
4	Törökfái	0824/3	szabályozási vonal törlése
5	Felsőszéktó	18216/2, 18216/3	út nyomvonal módosítása
6	Felsőszéktó	18497/1, 18496, 18495/1, /2, 18497	telkeket érintő tervezett út törlése
17	Méntelek	0181/178	övezeti besorolás módosítása
18	Talfája	0220/16, 0220/322	telkeket érintő tervezett út nyomvonalának módosítása, részleges közművesítés lehetősége
26	Szolnokihegy	12950/30, 0416/144	övezeti besorolás módosítása
32	Belsőnyír	0168/11, 0168/12, 0168/13, 0168/14, 0168/15, 0168/16	övezeti besorolás módosítása
33	Petőfiváros	11901/38	övezeti besorolás módosítása
35	Homokbánya	21921/3	közlekedési területből telekkiegészítés, parkolóhely kialakítás céljából
38	Hetényegyháza	20293/6	közlekedési terület törlése
39	Vacsihegy	01199/26	közkert övezet megszüntetése
40-41	Máriahegy	18940/4, 18939/1	a telket érintő közterület szabályozás megszüntetése
49	Felsőszéktó	19274/2	szabályozási vonal pontosítás
50	Alsószéktó	01003/40, /41, /42, /43, /44; 01003/165-166	szabályozási vonal pontosítás
52	Budaihegy	01190/2	útszabályozás módosítása, beépítési mód változtatása
53	Kőrösihegy	0405/41	az övezeti besorolás módosítása Gksz-re
54	Úrihegy	32227	az építési vonal módosítása, oldalkert minimum távolságának szabályozása
55	Szent István-város	7449/2, 7451	övezetmódosítás
56	Vacsihegy	0246	Az út eredeti nyomvonalának visszaállítása
57	Felsőszéktó	18303/1	Az ingatlant érintő tervezett út nyomvonalának módosítása
58	teljes közigazgatási terület		Helyi Építési Szabályzatban az alaptérkép változásaiból származó pontosítások követése
61	Matkó	01354/4; /6, /7, /13	övezeti besorolás módosítása
62	Borbás	0552/68, /44	övezeti besorolás módosítása
63	Máriahegy	18930/10	út nyomvonalának módosítása
65	Máriahegy	18885	a telket érintő szabályozási vonal módosítása
68	Bódogsor	01225/13, 14, 15	telekalakítás lehetősége
69	Széchenyiváros	10576/278	szabályozási vonal módosítása



70	Széchenyiváros	10576/279	szabályozási vonal módosítása
72	Műkertváros	8247	övezeti besorolás módosítása
73	Alsószéktó	9985	övezeti besorolás módosítása
74	Izsáki út (Bagoly u. – Zápor u. közötti szakasz)	út menti területek	övezeti előírások felülvizsgálata
75	Petőfiváros	22175	övezethatár módosítás
77	Belváros	Kurucz krt – Bethlen krt – vasút által határolt terület	övezeti besorolás módosítása

A /2014. (XII.18.) határozat 2/b. melléklet

sorszám	helyszín	hrsz	javaslat lényege
1	Szent László-város	8812/13	ültetési kötelezettség törlése a 8812/13 hrsz-ú telekről
12	Városföld	0794/70	beépíthetőség 60%-ra emelése
14	Ballószög	0855/179	szabályozási vonal jelölésének pontosítása a megvalósult telekalakításnak megfelelően
16	Vacsi köz	4926/64	kialakult övezetbe való átsorolás
20	Rákócziváros	1301	maximális építménymagasság 7,5m-re emelése
24	Belváros	4092	közlekedési terület törlése
29	Kisfái	0743/3	övezeti besorolás módosítása
37	Budaihegy	0245/55	övezeti besorolás módosítása
45	Vacsihegy	0245/64, /55, /56, /34, /10	közlekedési terület kiszabályozása
46	Széktó	10214/17	beépítési mód változtatása
59	Vacsihegy	01197/20	övezeti besorolás módosítása a kialakult övezetre
60	Matkó	01315/14, /15	közútszabályozás megszüntetése
67	Széchenyiváros	10576/342	szabályozási vonal pontosítása
76	Hetényegyháza	01654/25	beépíthetőség emelése

A /2014. (XII.18.) határozat 2/c. melléklet

sorszám	helyszín	hrszt	javaslat lényege
2	Máriahegy	27005	övezeti besorolás módosítása
7	Ballószög	0980/126, 0980/136	övezeti besorolás módosítása
8	Kadafalva	11667/2	övezeti besorolás módosítása
9	Belsőnyír	18996/33, 18996/37, 18996/49, 18996/50	övezeti besorolás módosítása
13	Budaihegy	0248/151	övezeti besorolás módosítása
19	Felsőszéktó	18204/13	övezeti besorolás módosítása
22	Felsőszéktó	18204/12	övezeti besorolás módosítása
25	Máriahegy	037, 18766/3	szabályozási vonal törlése
28	Alsószéktó	21822	szabályozási vonal törlése
30	Alsószéktó	0873/103	a terület beépíthetőségének vizsgálata
31	Hetényegyháza	20539	szabályozási vonal törlése
34	Kőrösihegy	0386/4	beépítésre szánt terület kijelölése
36	Máriahegy	022/118,022/10 3,022/119,022/ 105,022/120,02 2/121,022/106, 022/107,022/47 ,022/100,022/9 9,022/101, 026	legkisebb kialakítható telekméret csökkentése
42	Hetényegyháza	20026/4	tervezett út törlése
43	Vacsihegy	5018/32, 5018/34	magánút közlekedési területbe sorolása
44	Máriahegy	18647	kialakult övezetbe sorolás
47-48	Máriahegy	18994, 18996/24	irányadó telekhatár módosítása
51	Kőrösihegy	0413/19	telek megosztása
64	Alsószéktó	21752	telekmegosztási lehetőség biztosítása
66	Hunyadváros	6228/9, /8	övezeti besorolás módosítása
71	Déli iparterület	8683/84	közlekedési terület csökkentés