



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

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2018. október 18-án
tartandó ülésére**

Tárgy: A településrendezési eszközök módosításának közbenső véleményezése

Az előterjesztést készítette:

Öveges László
Mérnöki Iroda, irodavezető
Borbélyné Balogh Katalin
Várostervezési Osztály, osztályvezető

Kezelési megjegyzés:

HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma:

1

Mellékletek:

módosítási tervezetek és beérkezett vélemények

www.kecskemét.hu/uploads/trtvel20181018.zip
tárhelyen

Véleményezésre megkapta:

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti véleményezésben érdekelt szervek, 27/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek

Egyéb szervezet, külső szakértő:

-

Megtárgyalta:

Fejlesztési, Környezetvédelmi és Agrár
Bizottság
Városrendezési és Városüzemeltetési
Bizottság

.../2018. (X.16.) FKAB. számú határozat

.../2018. (X.16.) VVB. számú határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSE**

VÁROSRENDEZÉSI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI BIZOTTSÁG

849-150/2018.

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
2018. október 18-án tartandó ülésére**

Tárgy: A településrendezési eszközök módosításának közbenső véleményezése

Tisztelt Közgyűlés!

A közgyűlés legutóbbi, 2018. szeptember 13-i ülésén fogadta el a város településrendezési eszközeinek 2018. évi felülvizsgálata eredményeként a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv módosítását. A felülvizsgálaton túl ebben az évben több módosítási eljárás is folyamatban van. Egyrészt a felülvizsgálat le nem zárt 116. számú tételének módosítása, mely Belső-Máriahegy átfogó újraszabályozását tartalmazza, másrészt a kiemelt fejlesztési területté nyilvánított 44. sz. út menti területekre vonatkozó tárgyalásos eljárás szerinti módosítás, harmadrészt állami főépítészeti eljárás szerint a távlati belterületi határok pontosítására vonatkozó módosítás.

A felülvizsgálat 116. tétele Belső-Máriahegy újraszabályozását készíti elő. Az újraszabályozás egyrészt a tervezett északi körút menti területek övezeti előírásainak és közterületszabályozásának módosítását, másrészt az 5. sz. út menti területek gazdasági övezetből vegyes övezetbe való átsorolását tartalmazza, továbbá a tervezési terület távlatban kialakítandó útjainak helyét jelöli ki be nem építhető telekrész jelöléssel. Az építési szabályzatban is tervezett módosítás, mégpedig az építési telkek megközelítését szolgáló utak kialakítási szabályaira vonatkozóan.

A 44. sz. út menti kiemelt terület módosítása lényegében a főút szabályozási vonalainak kiigazítását tartalmazza az úttól északra lévő gazdasági területeken építési telkek reális kialakítása érdekében.

A távlati belterületi határok pontosítása a Szabályozási Tervben nem szabályozási elemként megállapított távlati belterületi határ aktualizálását és kiigazítását tartalmazza.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) határozza meg a településrendezési eszközök jóváhagyását megelőző módosítási, véleményezési eljárás szabályait. A véleményezési szakasz a beérkezett vélemények képviselő-testületi ismertetésével zárul, melynek során a Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése szerint a

vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról kell döntenie a közgyűlésnek. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

A 116. felülvizsgálati tétel módosításának államigazgatási véleményezési szakaszát a hivatal lefolytatta, ezzel együtt hirdetményben közzétette a tervezett módosításokat, a közgyűlés 27/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi szabályai alapján. A tárgyalásos és az állami főépítési eljárás a partnerségi egyeztetéssel kezdődik, az államigazgatási egyeztetésre azt követően kerül sor.

A visszaérkezett szakmai vélemények nem tartalmazzak kifogást. A partnerségi közzététel ideje alatt lakossági észrevételek a felülvizsgálat 116. tétele kapcsán érkeztek, melyeket megismételt lakossági fórumon igyekezett tisztázni a hivatal. A véleményezésre rendelkezésre álló időn túl érkezett ellenérdekű észrevétel is (7. lakossági észrevétel). Mindezek alapján a bizottság javasolja a közgyűlésnek, hogy a határozat-tervezet mellékletében ismertetett vélemények és válaszok elfogadásával folytassa a véleményezési eljárást az állami főépítési feladatokat ellátó megyei kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 6.2.1 pontja értelmében a Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság közgyűlési döntésre előkészíti a feladatkörébe tartozó előterjesztéseket.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozat-tervezet elfogadására.

Kecskemét, 2018. szeptember 24.

Király József
bizottság elnöke

HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2018. (X.18.) határozata

A településrendezési eszközök módosításának közbenső véleményezése

A közgyűlés megtárgyalta a Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság 849-150/2018. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján a város Településrendezési Terve véleményezési és partnerségi eljárásai során beérkezett véleményeket és az azokra adott válaszokat az alábbiak szerint fogadja el:
 - 1.1. A 2018. évi felülvizsgálat 116. tételének véleményezési eljárásában beérkezett véleményeket a határozat 1. melléklete szerint fogadja el.
 - 1.2. A 44. út menti kiemelt területekre vonatkozó módosítás partnerségi egyeztetését a határozat 2. melléklete szerint lezárja.
 - 1.3. A távlati belterületi határ pontosítására vonatkozó módosítás partnerségi egyeztetését a határozat 3. melléklete szerint lezárja.
2. A közgyűlés felkéri dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármestert a döntés közzétételére, valamint hogy ezt követően a tervezetet, a véleményeket és e döntést küldje meg végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörben eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnak.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester

ÖSSZEGEZÉS

Kecskemét, Településrendezési Terv 2018. évi felülvizsgálatának teljes eljárásban véleményezett 116. tétele

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (1)-(2) bekezdés szerinti véleményezési szakaszban beérkezett véleményekről

| 1. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész BK/TH/304-16/2018. | |
|--|---|
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| <p>Az egyeztetési terv megoldásaival az alábbi észrevételeink figyelembevételével ért egyet, az egyeztetés lezárása után kéri megküldeni a véglegesített tervet végső szakmai véleményezésre:</p> <p>A tervezett megoldást a BK/Th/304-8/2018. számú korábbi véleményében nem kifogásolta. A véleményezett megoldás az érintett területet átszelő 120 kV-os elektromos vezeték nyomvonalát érzékenyebben kezelte. Ahhoz képest a jelenlegi megoldás nem veszi figyelembe a vezeték védőtávolságát. Szakmai véleménye szerint a védőtávolság területét a telek be nem építhető részeként lenne szükséges szabályozni.</p> <p>Egyebekben a további eljárási szabályokat ismerteti.</p> | <p>A terv a nagyfeszültségű vezeték védősávját jelöli. E tekintetben a korábban véleményezett és a most véleményezett terv nem tér el egymástól.</p> <p>A védősáv területén bármilyen létesítmény csak a vezeték kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el akkor is, ha a szabályozási terv és HÉSZ ezt külön nem jelöli be nem építhető telekrészként. Minden, ettől eltérő építés szabálytalan építkezésnek minősül annak minden következményével.</p> <p>Egyébként a területen bármely telekalakítás csak településrendezési szerződés alapján történhet, amelyben ki lehet és ki kell térni a vezeték védősávjában történő építkezésekre. Minden, ettől eltérő építés szabálytalan építkezésnek minősül annak minden következményével.</p> <p>A végső szakmai véleményezési anyag az észrevétel szerint kiegészül a be nem építhető telekrész jelöléssel, bár a város területén a hasonló helyzetű ingatlanokon ez nem így szerepel.</p> |
| 2. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskemét Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály BK-05/KTF/00092-15/2018. | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| <p>A 116-os tétellel összefüggésben nem emel kifogást.</p> | <p>Egyetértő vélemény.</p> |
| 3. Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| <p>Nem válaszolt.</p> | <p>Egyetértő véleményezőnek tekintendő.</p> |
| 4. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |

| | |
|--|--------------------------------------|
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| 5. Alsó-Tisza vidéki Vízügyi Igazgatóság 0056-0033/2018. | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| A módosítási tétel az Igazgatóság kezelésében álló létesítményt nem érint, azzal kapcsolatban kifogást nem emel. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| 6. Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| nem válaszolt | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| 7. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály BK/NEF/00029-17/2018. | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| A tervezett módosítás ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel. | Egyetértő véleményező. |
| 8. Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály BP/FNEF-TKI/ 01534-7/2018. | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| A BFKH BP/FNEF-TKI/01534-2/2018. számú levelében foglaltakat továbbra is fenntartja, mely szerint a módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| 9. Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály BP/0801/148-7/2018. | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz, mert a 314/2012.(XI.8.) Korm. r. 9. Melléklet 12. pontja értelmében csak gyorsforgalmi utat, közúti határátkelő helyet, szintbeni közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezésben. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| 10. Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály RLH/2144/2018-NFM | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| 11. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Útügyi Osztály | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| 12. Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| 13. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| 14. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály | |

| | |
|--|--|
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| 15. Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| 16. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 10573-2/2018/h | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| A dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, ezért észrevételt nem tesz. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| 17. Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály 133-6/2018 | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| 18. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály JN/HF/BO/55-2903-2/2018. | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Korábbi előzetes állásfoglalásaiban adatszolgáltatást adott, melyeket továbbra is fenntart. Az állásfoglalások a 116-os számú tételt nem érintik, ezért a tervezett módosítással egyetért. | Az adatszolgáltatás szerinti létesítményeket és biztonsági övezeteket a terv már tartalmazza. Egyetértő véleményező. |
| 19. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala Szegedi Hatósági Iroda CE/22694-2/2018. | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| A tervezett módosítás ellen kifogást nem emel. | Egyetértő véleményező. |
| Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| Nagykőrös Város Önkormányzata | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| Kerekegyháza Város Önkormányzata | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| Lajosmizse Város Önkormányzata | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| Szentkirály Község Önkormányzata | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| Nyárlőrinc Község Önkormányzata | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| Városföld Község Önkormányzata | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| Helvécia Község Önkormányzata | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |

| | |
|--|--|
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| Ballószög Község Önkormányzata | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| Fülöppjakab Község Önkormányzata | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| Jakabszállás Község Önkormányzata | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Nem válaszolt. | Egyetértő véleményezőnek tekintendő. |
| PARTNESÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK | |
| 1. Héjjas Sándor, Papp Jánosné, Papp Annamária írásos észrevétele | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| <p>A 01179/1 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó észrevétel:</p> <p>„A városrendezési terv módosítása számunkra rendkívül hátrányos és egyoldalú, ezért a részünkről az elfogadhatatlan, az alábbi indokok miatt:</p> <p>A tervezett módosítás szerint a tulajdonukat képező ingatlanon park és közút kerülne kialakításra. Lehetséges, hogy az ingatlanon a jövőben építkezésre kerül sor, ezért a rendelkezésünkre álló területből zöld területet vagy utat leadni nem tudunk, nem áll szándékunkban. A terület átadása erre a célra lehetetlenné tenné vagy, megnehezítené azt, hogy az ingatlanon a tulajdonostársak önálló telkeket tudjanak kialakítani és építkezzenek.</p> <p>Az ingatlan már jelenleg is rendelkezik kapcsolattal a 10576/311 helyrajzi számú úttal. További terület leadása út céljára indokolatlan és szükségtelen lenne.</p> <p>A minimálisan kialakítható telekméret 900 m² nagyságra növelése jelentősen megnehezítené az építési telek kialakítását és az építkezést, ezért ezt a változtatást is ellenezzük.</p> <p>A fentiek alapján kérjük, hogy a fenti városrendezési terv-módosítást a Polgármesteri Hivatal vonja vissza, vagy a változtatásokból törölje az ingatlanunkat érintő park és út kialakítását, valamint a minimális telekméret növelését.”</p> | <p>A hatályos HÉSZ szerint is településrendezési szerződést kell kötni 4 telket elérő telekalakítás esetén, ezért emiatt a tulajdonosokat hátrány nem éri.</p> <p>Útszabályozás a hatályos terv szerint is érinti a telket, a Nyíri út 16 m szélesre történő bővítése közérdek.</p> <p>Az ingatlanon a jövőben építkezésre akkor kerülhet sor, ha településrendezési szerződés alapján megtörténik a telekalakítás. (ez a hatályos terv és HÉSZ szerint is így van) Az utat nem „leadják”, hanem a telket kialakítják, ezért az útkialakítás a tulajdonosok érdeke is. Megfelelő közúti kapcsolat nélkül a telek nem építési telek. Közösségi zöldterületek kialakítására egyre fokozódó lakossági igény van, de tudomásul vesszük a tulajdonosok érdekét és a tervezett zöldfelületet az azt körülvevő kiszolgáló úttal együtt töröljük a tervből.</p> <p>A 10576/311 helyrajzi számú út átlagos szélessége 6,5 m, ami még a kiszolgáló út OTÉK-ban előírt 12 m minimális értékének sem felel meg, nem tekinthető útkapcsolatnak. Az Irinyi út fontos gyűjtőútja a városnak, amihez még a 16 m szélesség is kevés, de 22 m-re történő szélesítése a szemközti oldal kialakult állapotára tekintettel már nem reális cél. A hatályos terv szerinti 16 m széles út kialakítása indokolt és szükséges, marad a hatályos terv szerinti szabályozás.</p> <p>Méltányolva a lakossági igényt, a telekméret és az övezeti besorolás marad a hatályos terv szerinti kertvárosias lakóterület, 600 m² min. telekterület, zárt sorú beépítési mód, 30 % beépíthetőség, 6 m max. épületmagasság.</p> |

| | |
|---|---|
| | Az észrevétel részben elfogadott. A TRT csak annyiban módosul, hogy a Vt övezet mögött, az azt kiszolgáló 12 m széles út kerül szabályozásra, egyebekben a terv nem változik. |
| 2. Kovács Józsefné írásos észrevétele | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| <p>A 10576/374 hrsz-ú ingatlant érintő észrevétel:</p> <p>„1. A kialakítható telekméret 900 m²-re növelése valamint a beépítési mód változása is jelentős anyagi hátrányt okozna. Mivel az érvényes övezeti előírás alapján már egy társasház tervei elkészültek illetve a szükséges telek kiegészítés célból adásvételi előszerződést kötött. Ennek ellenére a beépítési mód változását esetleg el tudom fogadni a „szabadon állóra” módosítva is.</p> <p>Elsősorban azért mert így lehetne ELŐKERT az Irinyi utcai oldalon. Ami meglátásom szerint a KESKENY (csak 16 méter) ámde várhatóan FORGALMASSÁ váló Irinyi utcai utcafronton igencsak ésszerű lenne.</p> <p>Akár a 10 méteres előkert előírását is támogatnám ezen az oldalon.</p> <p>A Bólyaitól kezdve végig az Irinyi utca északi oldalán a leendő körútig.</p> <p>Mivel az a lakások zaj- és porvédelmét segítené, valamint egy zöldebb, látványosabb utcaképet is adna.</p> <p>Azonban a megtartandó jelenlegi 600 m²-es minimum telekmérethez inkább az „oldalhatáros” beépítés lenne a jobb szerintem, ha már változtatni kell.</p> <p>Javaslatom: maradjon 600 m², legyen oldalhatáros esetleg szabadon álló, legyen előkertes.</p> <p>2. Nem támogatom viszont az a tendenciát, hogy</p> <ul style="list-style-type: none"> - az önkormányzat FELELŐTLENÜL rajzolgat új terveket - aminek a megvalósítását aztán a telek tulajdonosokra hárítja át !!! - mert nem gondoskodik a tervek megvalósításának anyagi vonzatáról <p>Miközben ez IS kötelessége volna, ha már tervez és szabályoz. (útlejegyzés, közműépítés, kisajátítás/vétel, stb.)</p> <p>3. Jó példa a 2. pontra a főként a 01179/31</p> | <p>1. A szabályozás a telket érintően nem módosul.</p> <p>A telekre a hatályos övezeti előírások alapján tervezett társasház tervezetét, adásvételi előszerződés megkötését a tulajdonos saját felelősségére tette, ebben az önkormányzatnak szerepe nem volt.</p> <p>Nem módosul a beépítési mód sem.</p> <p>Az észrevétellel elviekben egyet lehet érteni, de a terv az egyéb észrevételek okán nem módosul.</p> <p>A terv jelenleg nem tartalmaz kötelező előkertet. Mivel a 10576/330-333 hrsz-ú telkek kialakultak, ezeken jogszerűen - bejelentés alapján, mely kikerült az önkormányzat kontrollja alól - épülhetnek új lakóházak, ezért itt módosítás már nem indokolt, az azokon a telkeken kialakult vagy kialakuló építési vonal az irányadó.</p> <p>A terv nem módosul, újabb ötletek befogadására jelen eljárásban már nincs mód.</p> <p>Marad a 600 m²-es telekterület és a zárt sorú beépítési mód.</p> <p>2. Az önkormányzat a módosítási szándékot a tervezést megelőzően közzétette a hatályos jogszabályok szerint, lehetőség volt a tervezés korai szakaszában jelezni a módosítást érintő szándékokat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A településrendezési terv végrehajtása mindig az érdekeltek költségére történik, kivéve a közérdekből történő útlejegyzést, közérdekű kisajátítást egy-egy intézmény megvalósítása érdekében - a tervek megvalósításának anyagi vonzatáról az önkormányzat nem köteles gondoskodni, a |

| | |
|--|--|
| <p>telket érintő tervezett zöldterület és az azt pazarlóan körbe előle utak. Vajon kinek készül ott és úgy az a közpark ? Ki fogja azt használni egy MELLÉKUTCÁBAN jól eldugott helyen? Az egyébként is zöldövezeti, zöldudvaros-kertes beépítésű lakóterületen! Ki fogja azt megvalósítani, mikor és milyen pénzből? Mert a tulajdonosoktól elvárni az ingyenes terület leadást út céljára, szerintem nem jó ötlet, mivel az lényegében területrablás az önkormányzat részéről. Ha már mindenáron közpark kell a környéken, akkor azt szerintem célszerűbb a gyűjtő út mentén, jól megközelíthető, ésszerűbb helyen kijelölni. Lehetőleg a MÁR KIALAKULT közhasználati jellegű területek mellett. Gondolok itt a Bólyaival szemben meglévő intézményi+zöld területre. Pl. célszerűen a 10576/354 illetve a 10576/315-319-320 telkek terhére. Vagy a leendő Károly R. körút és az Irinyi út valamelyik sarkán. De mindenképpen olyan helyen ahol a gyűjtő útról elérhető és nem kell sok-sok m²-t utakra pazarolni miatta, mert az út nem éppen zöld felület ... Javaslatom: a Várostervezési Osztály törölje ezt a zöld terület kialakítási ötletet és a csak e miatt szükségessé váló rengeteg új útterület kialakítását is.”</p> | <p>szabályozás eszközével azonban élhet. A telekalakítás költségeinek és a kialakult telkek értékének arányban kell állnia, vagy haszonnal kell végződnie. Mivel az önkormányzat nem tulajdonos, telekalakítás érdekében kisajátításra nincs lehetősége, a tulajdonosok hasznára nem köteles más adófizetők pénzét a megtérülés reménye nélkül befektetni. A zöldterület és az út törölve lesz a tervezetből. Az utat nem „leadják”, hanem saját érdekükben telekalakítás céljából kialakítják. Többek között ettől válik a telek beépíthető építési telekké. Az önkormányzatnak semmi szüksége az útra, arra a leendő telkek megközelítése céljából van szükség. Az út átvételével az önkormányzat csak többlet kötelezettségeket vállal át, ezt rablásnak nevezni több, mint sértő. Nem kell minden áron közpark, de annak megvalósulása az ott élők életminőségét javítaná.</p> <p>Elfogadott észrevétel, a hatályos terv ebben a tekintetben nem módosul.</p> |
| <p>3. dr. Patik Ferenc, Patik Zsolt</p> | |
| <p>ÉSZREVÉTEL</p> | <p>KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ</p> |
| <p>01179/31 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó észrevétel: „A városrendezési terv módosítása számunkra rendkívül hátrányos és egyoldalú, ezért a részünkről az elfogadhatatlan, az alábbi indokok szerint: 1. A tervezet szerinti zöldfelület kizárólag a tulajdonunkat képező ingatlant érinti. Szinte teljes egészében igénybe veszi a területet, kizárva ezzel az eredeti célunknak megfelelő építési telkek kialakítását. A szomszédos ingatlanok bevonása nélkül a terv egyoldalúan, kizárólag csak a mi részünkre jelent hátrányt, a zöld terület másik ingatlanon is megvalósítható lenne. 2. A minimálisan kialakítható telekméret 900 m² nagyságra növelése jelentősen megnehezítené az építési telkek kialakítását,</p> | <p>1. Elfogadott észrevétel. A tervezett zöldfelületet töröljük a tervből, zöldfelületet a tulajdonosok heves tiltakozására tekintettel egyetlen ingatlanon sem jelölünk ki. 2. Marad a jelenlegi szabályozás, marad a 600 m² minimális telekterület.</p> |

ezen a szabdalt, sok ingatlantulajdonossal rendelkező területen.

3. Ezt megelőzően a szomszédos terület rendezése során a tulajdonunkban lévő ingatlanokból adtunk át ingyenesen területet a 10576/317 és a 10576/318 hrsz. közutak kialakításához, szerződésben vállaltuk a közművek kiépítésében a saját erős költségek viselését, az Önkormányzattal mindenben együttműködtünk. Ezért érezzük különösen egyoldalúnak és méltánytalannak a tervezett módosítást.

4. Álláspontunk szerint a településrendezési terv tervezett módosítása az Önkormányzat érdekeivel is ellentétben áll, a tulajdonosok együttműködése nélkül az jelentős költségekkel és időveszteséggel járna, megvalósíthatósága bizonytalan.

Amennyiben a rendezési terv a jelenlegi változatlan formában maradna meg, vagy annak módosítása jelen kérelmünknek megfelelően lehetővé tenné a tulajdonunkat képező teljes ingatlanon az építési telek átalakítást, abban az esetben vállaljuk, hogy:

- a belterületbe vonási kérelmünket fenntartjuk,
- a belterületbe vonás és telekalakítás költségeit (földmérési díjak, földvédelmi járulék stb) viseljük,
- a kialakításra kerülő közutak területét az önkormányzat részére ingyenesen átadjuk,
- a közmű kialakítás saját erős költségét megfizetjük.

A fentiek alapján kérjük, hogy a fenti városrendezési terv-módosítást a Városrendezési Osztály vonja vissza, vagy akként változtassa meg, hogy a tulajdonunkat képező ingatlanon a zöld terület kialakítását törölje és tegye lehetővé a teljes területen az építési telkek létrehozását.

A módosítás megváltoztatásához csatoltuk az általunk javasolt vázrajzokat, amelyeket Tanácsos Úr részére megküldtünk.

Elsődlegesen a 2. számú terv szerinti megvalósítást (az ingatlanunk közepén 12 m széles út kialakítása) javasoljuk, de egyeztetést követően nem zárkozunk el a

3. A 10576/318 hrsz-ú közterület nem volt és most sem határos a 01179/31 hrsz-ú területtel, így annak javára nem adhattak át területet. A 10576/317 hrsz-ú közterület kialakítása nem az önkormányzat, hanem a telektulajdonosok érdeke, a közterület átvételével az önkormányzat többletterheket vállal át (közterületek fenntartása, gondozása, közvilágítás, stb.) a telekalakításban érdekelt tulajdonosok javára, ezért nem jár a terület átadásért térítés.

4. Elfogadott észrevétel. Ezért tervezett a kötelező településrendezési szerződéshez kötött telekcsoport újraosztás bevezetése. A tulajdonosok együttműködése nélkül, az ő szándékuk ellenére nem történhet semmiféle ingatlan fejlesztés még akkor sem, ha a szerződéskötés időveszteséggel jár.

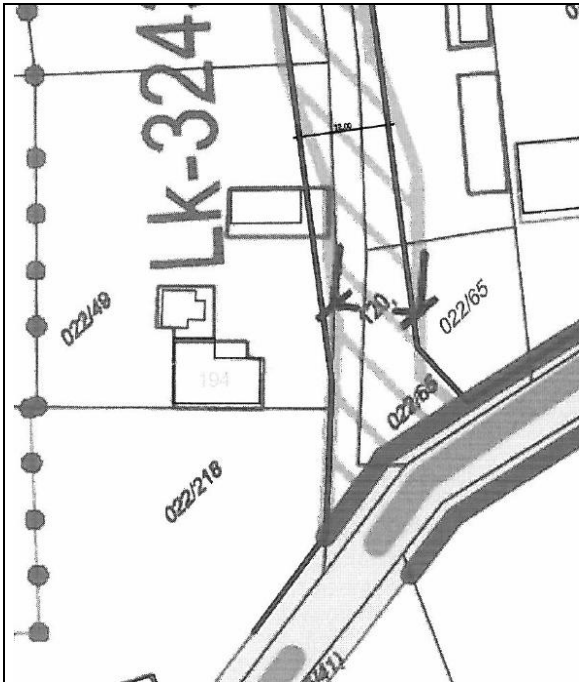
A terv itt nem módosul. A „vállalások” nem az önkormányzat érdekében történő adományok, hanem ezek mind a telekalakítás érdekeltjeinek telekalakítással járó kötelezettségei, melyek megvalósulása után a terület, telkek felértékelődnek. Ennek a hasznát kizárólag a tulajdonosok, a telekalakítást elvégzők, illetve a leendő telektulajdonosok élvezik, az önkormányzatnak ebből anyagi haszna nem származik, költségei viszont keletkeznek.

Elfogadott észrevétel, marad a hatályos terv. A megküldött telekalakítási javaslatokat nem áll módunkban a tervbe beépíteni. Ennek megvalósítására – az érintett tulajdonosok közti egyezés eredményeként- a településrendezési szerződés keretei között lesz mód.

A telkek megközelítése magánutakról is lehetséges, de ezeket az önkormányzat nem köteles átvenni és üzemeltetni.

| | |
|--|--|
| <p>többi terv szerinti megvalósítástól sem.</p> <p>Az érintett terület mielőbbi rendezése és az Önkormányzatot terhelő költségek csökkentése érdekében kérjük az előadott kérelmünk elfogadását.</p> <p>Álláspontunk szerint, a tulajdonosok együttműködése nélkül, jelen formájában a módosítás veszélyezteti az érintett terület rendezésének mielőbbi megkezdését és lebonyolítását.”</p> | <p>Elfogadott észrevétel.</p> |
| <p>4. Vásárhelyi Levente, Varga Viktória (10955/163-164), Holló Imre (022/64), Gacs Jánosné, Molnár Edit, Leitem György (022/53), Pismán Imre (022/49), Molnár Szabó Ildikó és Molnár Szabó Gábor (022/63), Lakó-Tóth Edit (022/92), Szucsán András (022/172), Vizeli László (10955/58)</p> | |
| <p>ÉSZREVÉTEL</p> | <p>KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ</p> |
| <p>„Örömmel vettük, hogy a Település Rendezési Terv szabályozási tervének módosításával kapcsolatosan, 2018. év július hó 12. napján sor kerülhetett olyan lakossági fórumra, ahol bemutatásra és megvitatásra kerülhetett a terv továbbfejlesztett változata. Ott elhangzott felhívása alapján alulírottak egybehangzó kérésünket és szándékunkat fejezzük ki a mellékelt térképvázlatunkon ábrázolt szabályozási terv megvalósításával kapcsolatban, az alábbiak szerint:</p> <p>1. Kérjük, hogy a szabályozási terv egyenes utcavonalat ábrázoljon, az utca indításánál, a Hrsz: 022/49 számú ingatlan előtti, melléképületet kikerülő útkanyar nélkül. A melléképület tulajdonosa ugyanis azt az épületet lebontani tervezi, a telket pedig lakótelekként szeretné hasznosítani.</p> <p>2. Kérjük, hogy a szabályozási terv a Hrsz: 022/53 ingatlan közepén szerepeltesse azt az átkötő utat, amelyet a településtervező korábban az ingatlan szélén vezetett. A kért módosítás azért lenne kedvezőbb számunkra, mert elősegítené a Hrsz: 022/53 ingatlan feltárását, illetve az ésszerű telekosztást. Figyelemmel arra is, hogy az így kialakuló átkötő utca közművesítését a saját tulajdonú Hrsz: 022/53 és a szomszédos Hrsz: 022/63 ingatlan területéből kialakítandó út felől szeretnénk megoldani.</p> <p>3. Kérjük, hogy a szabályozási terv a</p> | <p>Elfogadott észrevétel. Az útkorrekcióra sor kerül.</p> <p>El nem fogadott észrevétel. Az átkötő utat nem szerepeltetjük, annak helyét településrendezési szerződés keretében lehet pontosítani, máshová helyezni, vagy elhagyni az érintett ingatlan tulajdonosok egyetértésével. A tervben nem szereplő átkötő út, akár több is, anélkül is létesíthető, hogy az a tervben szerepelne.</p> <p>A tervezési koncepció alapján a tervezet a</p> |

| | |
|---|--|
| <p>mellékelt térképvázlaton ábrázolt utcavonal szabályozását kötelező szabályozási elemként, ennek megfelelően pedig folyamatos piros vonallal ábrázolja. Azért kérjük ezt, mert érintett tulajdonosokként elköteleztünk vagyunk a Település Rendezési Terv szabályozási előírásainak közös megvalósításában. Ide értve a közterület szabályozással kapcsolatos terület átadást és az utca közművesítését is.</p> | <p>lakóutak szabályozására a távlati út céljából be nem építhető telekrész jelölést alkalmazza, annak érdekében, hogy az érintett tulajdonosok a telekredezést megelőző egyezségének legyen mozgástere. Amennyiben azonban az érintettek előzetesen egyezségekre jutottak, ahogy azt a beadvány felvázolja, a szabályozási vonallal történő útszabályozásnak nincs akadálya. Az érintett utca egyébként is a körúthoz közel van, a körúttal együtt lehetséges a közlekedési területként kiszabályozni az utat.</p> |
| <p>4. Kérjük, hogy a Település Rendezési Terv szabályozási előírásai a lehető leghamarabb, lehetőség szerint már valamelyik őszi közgyűlésen kerüljenek elfogadásra. Szerencsésnek tartanánk, ha a hatályba lépéssel kapcsolatban korábban említett egy éves időtartam jóval rövidebb, például, csak fél éves lenne. Mert a hatálybalépés halasztása, a türelmi idő fontos, de a hosszú időtartamú hatálybalépés hátráltatná a fejlesztések - így például a közterület kialakítás és az utca közművesítés-megvalósítását is.</p> | <p>A javaslat megfontolásra érdemes, halasztott hatálybalépés esetén ugyanis elépülhetnek a terv kulcselemeinek tekinthető területek (intézmények elhelyezésére szolgáló területek, kiszolgáló utak területei, zöldterületek, stb.) Előfordulhat, hogy a jelenlegi szabályozási keretek között oda nem illő épületek épülhetnek fel, mivel a bejelentési kötelezettség kikerült az önkormányzat kontrollja alól. Így már csak akkor értesül egyes építkezésekről, amikor beavatkozásra már nincs mód.</p> |
| <p>A hivatkozott térképi javaslatot a jelen levelünkhöz mellékeljük, kérve annak szíves figyelembe vételét a véglegesített szabályozási terv kidolgozása során.”</p> | <p>Az észrevétel részben elfogadott a fentiekben részletezettek szerint.</p> |
| <p>5. Pismán Imre, Gacs Jánosné (022/49)</p> | |
| <p>ÉSZREVÉTEL</p> | <p>KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ</p> |
| <p>„ A 2018. július 12. napján megtartott lakossági fórum nyomán kérelmezem, hogy a tulajdonomban álló TRT szabályozási terv javaslat, az ingatlanom előtt ne tartalmazzon kitérő útkanyart, mert vállalom, hogy a közterület kialakításával egyidejűleg a melléképületem érintett szakaszát lebontom. Kérem tehát az útvonal korrekcióját, kiegyenesítését a mellékelt TRT szabályozási terv részlet szerint annak érdekében, hogy a közművek, valamint a járda és útburkolatok kialakítása szempontjából hosszú távon ész szerű és nekem is kedvező megoldás születhessék.”</p> | <p>Elfogadott észrevétel, a korrekciót tartalmazni fogja a záró véleményezési dokumentáció.</p> |



6. Kara Balázné (022/32-33)

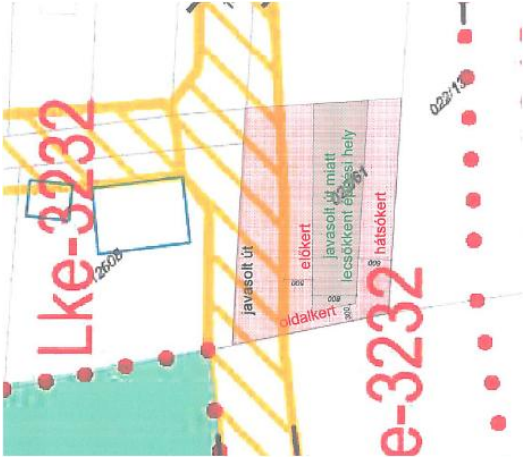
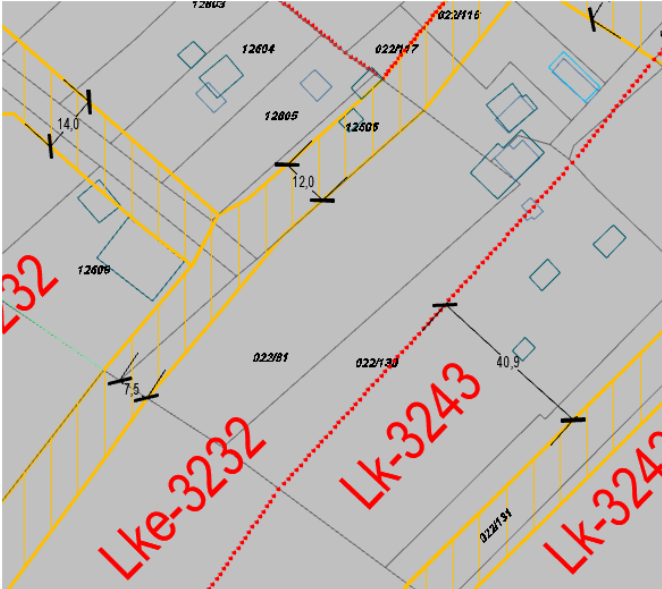
ÉSZREVÉTEL

A tervezettel messze menőkig nem ért egyet. Sétélmezi, hogy a tervjavaslat felszabdálja a magántulajdonú birtokokat, elfogadhatatlannak tartja, hogy a tervezet ott jelöl utakat, ahol eddig nem volt. Sétélmezi, hogy birtokát a javasolt út kettévágja, új terv készítését kéri.

KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ

Nem elfogadott észrevétel.
 A településrendezési tervnek nem a meglévő állapot leképezése a feladata, jövőbeni állapotot kellene tükröznie. Sajnos, manapság egyre gyakrabban a meglévő állapotok „követése” a TRT. Ezért van az, hogy hiába vannak hatalmas területek lakásépítésre kijelölve, az ingatlanfejlesztés csak helyben topog. A keskeny, közlekedhetetlen utak összevisszasága és az engedély nélkül épített házak – többek között a tulajdonosok észrevételben vázolt hozzáállása okán is- ellehetetleníti a lakótelkek kialakítását. A város leglogikusabb fejlesztési iránya a Máriahegy. Köszönhető ez annak is, hogy itt évtizedekig építési tilalom volt, mivel ez a Széchenyiváros meg nem valósult V. üteme volt. A tulajdonosok magánérdekét a TRT-ben nem lehet egyenként mind-mind figyelembe venni, hiszen ahány ember, annyi érdek próbálna érvényesülni a tervben. A véleményezett szabályozás lényege az, hogy a mai igényeknek megfelelő telekméretekre tömböket javasol, amely segítséget kíván nyújtani az ingatlanfejlesztéshez. A javasolt utak nem kötelező érvényűek, kijelölésük azt a célt szolgálja, hogy a terület véglegesen ne épülhessen el, mint például a Felsőszéktó nagy része, ahol az összevissza, esetenként engedély nélkül felépült épületek gátolják a terület rendezett kialakítását. Jól példázza ezt az észrevételező telke is, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint egy kis lakóépület van, a valóságban pedig 3 nagyobb épület áll a

| | |
|---|---|
| | <p>légifotó tanúsága szerint. (a terv egyébként ezeket figyelembe vette, bár ez nem lett volna kötelező) A területen – amennyiben a tervet jóváhagynák-településrendezési szerződés alapján lehetne telket alakítani, közművesíteni, építkezni. Ehhez- a tulajdonosi igényeket oly mértékig figyelembe vevő alátámasztó munkarészeket kell készíteni, amely a tulajdonosok egyezségén kell, hogy alapuljon. Ez persze nem jelenti azt, hogy a meglévő úthálózat mentén kell telket alakítani. (az erre irányuló korábbi törekvések rendre megbuktak) Egy-egy tömb kialakításának, a telekalakításnak vannak nyertesei és vannak vesztesei. Az egyezségnek arról kell szólnia, hogy a nyertesek kárpótolják a veszteseket. Ha ez nem történik meg, nincs egyezség, nincs ingatlanfejlesztés, nincs telekalakítás. A sokféle érdek egy-egy terület átrendezésekor mindig is megjelent, ezért régen általában kisajátítás előzte meg az ingatlan fejlesztéseket. Ennek jogszabályi alapját mára a magasabb szintű jogszabályok már nem biztosítják, marad az évekig tartó huzakodás, egyezkedés, aminek gyakran nincs eredménye. Összefoglalva: A tervnek mindössze egy kötelező eleme van, az hogy nem engedi a logikusan, szakmai alapon kijelölt vonalvezetésű és szélességű, majdani utakat elépülni. Ha a tulajdonosok összefognak és megegyeznek, lehet telkeket alakítani és építeni. Ha ez nem történik meg, marad a jelenlegi állapot.</p> |
| <p>6. Kara Béláné, Kara Ildikó, Adorjáné Kara Andrea, Faragó Attila, Király Frigyes (022/84, /87,/ 179)</p> | |
| <p>ÉSZREVÉTEL</p> | <p>KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ</p> |
| <p>A tervezettel nem értenek egyet. Sérelmezik, hogy a tervjavaslatban sok az út. „Csak útból áll az egész Mária hegy”. Sérelmezi, hogy birtokát a javasolt út kettévágja, fóliasátrakat telepített, gazdálkodik. A terület felaprózása ellehetetleníti a gazdálkodását. Igazságtalannak tartja, hogy egyesek ingatlana érintetlen marad, ők meg „földönfutóvá” válnak. Élhetetlennek tartja a felaprózott területet.</p> | <p>Nem elfogadott észrevétel. A válasz lényegében az 5. észrevételnél leírtakkal megegyezik. A településrendezési szerződés a biztosíték arra, hogy a tulajdonosok akarata ellenére semmiféle beavatkozás ne történhessen. A terület a „felaprózással”, közművesítéssel felértékelődik, ezt a tulajdonosok rendre figyelmen kívül hagyják. (Egyébként a 600-900 m²-es telekterület nem éppen apró, bár életvitelszerű gazdálkodásra valóban nem alkalmas.) A telekalakítás lényege: az összes telek, út egyesítése, majd felosztása utakra és építési telkekre. Az egyesítés előtti telekérték és tulajdoni hányad kell, hogy képezze az alapját az elszámolásnak m² arányosan. Amíg a tulajdonos itt gazdálkodni akar, - tekintettel arra, hogy kisajátítás nem lehetséges - ebben senki nem akadályozhatja meg.</p> |
| <p>7. Barna Tímea és Mikolajcsik Krisztián Kecskemét Március 15-e u. 39. 1/3. (022/61)</p> | |

| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
|---|--|
| <p>Osztatlan közös tulajdonban társtulajdonosok vagyunk a szabályozással érintett. 022/61 hrsz. alatti ingatlanon. A terv szerint a telkünk jelentős részét elvenné a tervezett javasolt kiszolgáló út. Ha ez az út határozza meg majd az építési helyet, akkor a telkünk építési helye nagyban csökken a mellékelt rajz szerint.</p>  <p>A tulajdonunkban lévő telekrészen jelenleg folyamatban van egy nem huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló, 100 légrébméter alatti, 4,5 méteres gerincmagasságot meg nem haladó – nem engedély és nem bejelentés köteles – épület építése, mely a jelenlegi szabályozás szerint építési helyen belül van, a szabályoknak megfelel, a tervezett kiszolgáló út területébe azonban beleesik. A későbbiekben ezt az épületet szeretnénk lakóházzá alakítani, amit a tervezett szabályozás nem engedne meg.</p> <p>Mindezek miatt – ha már mindenképp utat kell létesíteni – szeretnénk kérni a mellékelt rajz szerint a tervezett út vonalának átrajzolását.</p> | <p>Nem elfogadott észrevétel.</p> <p>A terület újraszabályozásának lényege az, hogy a telkek egyesítése után jól közlekedhető úthálózat kialakításával jól beépíthető, nagyjából szabályos, téglalap formájú építési telkek keletkezzenek. Igyekszünk ugyan figyelembe venni a meglévő épületeket - még azokat is, amelyek létesítésének körülményei és jogszerűsége nem tisztázott-, de ha minden meglévő telekhatárt és telekméretet figyelembe akarnánk venni, nem lehetne jól élhető lakóterületet kialakítani. Az építési engedély és bejelentés nélkül létesülő, épülő gazdasági épületeket sajnos nem áll módunkban figyelembe venni, mert arról nincs az önkormányzatnak tudomása, csak akkor veszi észre, ha ez már megvalósult. Ennek ellenére a javasolt utat kissé odébb helyeztük az alábbi tervrészlet szerint, de a lényegen ez semmit nem változtat. A településrendezés lényege egy olyan kompromisszum kialakítása, amely a többségi érdeket elsőbbségét érvényesítve, de a magánérdeket is szem előtt tartva biztosítja egy-egy terület feltárását, beépítését.</p>  <p>Lakóház építésére csak településrendezési szerződés alapján kialakított építési telkeken lesz lehetőség, és az út tényleges kialakításának helyét a szemközti szomszédal is egyeztetni kell, akinek nyilván nem fog tetszeni, hogy az út közelebb kerül a meglévő lakóépületéhez.</p> |



Ezen kívül szeretnénk, ha megfontolnák, hogy az OTÉK által előírt 12 méteres utcaszélességtől több ne kerüljön előírásra a tervben. A közművek, vízvezetés, járdák, zöldfelület ettől kevesebb szélességén is megoldható a város több meglévő útján.

A kiszolgáló utak több helyen a magántulajdonú telkek rovására és az önkormányzati területek javára lettek kialakítva. Kérjük, hogy a magántulajdon védelme érdekében – a lehetséges helyeken – ezek kerüljenek átrajzolásra a szerint, hogy a magántulajdonban lévő telkek területéből kelljen kevesebbet leadni az út javára.

A tervezett szabályozással kapcsolatban ezen kívül az alábbi észrevételeket tesszük:

A terület belsejében lévő telkek beépítését a terv teljesen ellehetetleníti. A jelenleg beépíthető telkekre hosszú

| | | | |
|---|-------|--------------------------------|--|
| KECSKEMÉT Zártkert 12608 helyrajzi szám | | Szektor: 61 Térképszelvény: | |
| 6000 KECSKEMÉT Máriahegy tanya 233/A. | | | |
| I. rész | | | |
| 1. Az ingatlan adatai: | | | |
| alrészlet adatok | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill. |
| művelési ág/kivett megnevezés/ | | | alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill. |
| ----- | | | |
| Kivett zártkerti művelés elől kivett terület és lakóház | | 0 | 1629 0.00 |

A tárgyi ingatlanon egyébként bejegyzett épület nincs, ezzel szemben a telken épület áll.

| | | | |
|--|-------|--------------------------------|--|
| KECSKEMÉT Külterület 022/61 helyrajzi szám | | Szektor: 61 Térképszelvény: | |
| I. rész | | | |
| 1. Az ingatlan adatai: | | | |
| alrészlet adatok | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill. |
| művelési ág/kivett megnevezés/ | | | alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill. |
| ----- | | | |
| szántó | | 6 | 2924 2.05 |

A kérelmező által vázolt megoldás indokolatlan kanyarokat tartalmaz, és ugyanúgy érdeksérelemmel jár, mint a kérelmezőt érintő út kialakítása, ugyanis a problémát áttolja egy másik magántulajdonú telekre. Mivel a sárga sraffozással jelölt új út létesítése csak egy szakmai javaslat, nem kötelező érvényű, településrendezési szerződés alapján máshol is kialakulhat, ezért a kérelmező javaslatát nem fogadjuk el.

Az OTÉK-ban előírt 12 m útszélesség egy minimum érték, amely sok esetben – így jelen esetben is – kevés, mivel sok telek alakulhat ki. A meglévő utak szélessége nem mérvadó, ezek korábban más szabályok alapján, vagy a régmúltban alakultak ki, és sajnos legtöbb esetben gondot is okoz az, hogy szélesítésük nem megoldható, mert a szélesítés területe, így lehetősége is elépült.

A kiszolgáló utak lehetnek magánutak is. A kiszolgáló utak- mint ahogy a nevükből is következik- azokat a telkeket szolgálják ki, amelyek az útra felfűződnek, érdekeltjei az érintett telkek és nem az önkormányzat. Az önkormányzati tulajdonú telkeket inkább zöldfelületként javasolt kialakítani vagy felhasználni csereteleknek olyan helyeken, ahol szükséges zöldfelületet kialakítani, de nincs önkormányzati tulajdonú telek.

A terület belsejében lévő telkek beépülését a terv nem lehetetleníti el, csupán feltételekhez köti. Olyan feltételek ezek, amelyek megteremtése a telekkialakítás érdekeltjeit – jelen esetben a telektulajdonosokat- kell, hogy terhelje. A tulajdonosok helyett az önkormányzat nem

évekig nem lehet majd építeni, míg a külső utakról a tömbök kialakítása meg nem történik. Ha csak egy telek társtulajdonosa nem járul hozzá a telekalakításhoz, már megakasztja a folyamatot. Ez pedig a rengeteg osztatlan közös tulajdonban lévő telek esetében nagyon gyakran előfordulhat. Igazságtalanságnak tartjuk, hogy a telektulajdonosokra hárítják a telekalakítás, kerítés, közmű áthelyezés költségeit, miközben ez az *Önkormányzat* feladata lenne.

A tervezett szabályozás szöges ellentétben van a város erre a területre vonatkozó – Arculati kézikönyvben – megfogalmazott tervekkel, mely szerint ez a terület „kertségi karakter”.

„Kertségi karakter: ...Fokozottan kell ügyelni arra, hogy a jövőbeni rendezési tervek se adjanak lehetőséget a telekstruktúrájának elaprózódására. Ezek az irányok az építési korlátozásokon túl a használatban is megfogalmazhatóak, így megelőzhető a kertvárosiasodás irányába való fejlődésük.

Karakterjegyeinél érdemes a kertvárosi karaktertől való különbözőségeit megragadni.”

A jelenlegi szabályozás szerint a megengedett beépítés maximum 20%, a kialakítható legkisebb telekterület minimum 1500 m², a tervezett beépítés maximum 30-60%, kialakítható telek a legtöbb helyen minimum 600 m²!

„Bár erősek a törekvések az utcarendszerezésekre, közműhálózati fejlesztésekre, nem ajánlható a mérnöki szerkesztésű utcaszervezet és –kép kialakítására való törekvés, mert az ellentétes a kertség hagyományos, halmazos telekszerkezetével”

A tervezett szabályozás önkényesen berajzolt derékszögű rendszer, ami nem veszi figyelembe a terület meglévő adottságait! Egy újonnan felparcellázott területnél ez elfogadható lenne, de egy

egyezhet meg, és nem feladata, hogy közadókból felértékelje a magántulajdonú telkeket azzal, hogy helyettük utcákat alakít ki, közművesít és áthelyezi az útban lévő kerítéseket. Ezt a helyzetet a rendszerváltás hozta a múlt század végén azzal, hogy eltörölte, illetve kártérítési kötelezettséghez kötötte az építési tilalom jogintézményét. Ez mára sajnos kaotikus állapotokat eredményezett és nem várható, hogy az érintett ingatlantulajdonosok önszántukból bármiféle áldozatot, költséget vállaljanak. Az önkormányzat- mivel kisajátítani nincs jogi lehetősége- egyedül a szabályozás eszközeivel tud beavatkozni – láthatóan nem sok sikerrel- a folyamatokba.

Az észrevétel az arculati kézikönyv ajánlásainak teljes félreértelmezésén alapul.

A Máriahegy területe már évtizedek óta kijelölt lakóterület, csak a jelenlegi használata utal a kertségi karakterre, ha ebben a kialakult kaotikus állapotban egyáltalán karakterről beszélni lehet. A 2005-ös TRT-t megelőző OÉSZ alapú tervben a terület II. csoportos beépítésű (sorházas, láncházás) építési övezetbe, illetve III. oldalhatáros beépítésű lakóövezetbe tartozott, amelyet a 2005-ben jóváhagyott OTÉK alapú TRT Lke kertvárosias lakóövezetbe sorolt át, zárt sorú és szabadon álló beépítési mód és 720-900 m²-es minimális telekterület előírásával. Ezt a 2015-ös felülvizsgálat lényegében fenntartotta. A TAK megállapításai tehát erre a területre nem vonatkoztathatók, nem erre fogalmazódtak meg. A korábbi 1500 m² telekterület előírása is azt a rejtett célt szolgálta- mivel a telkek sok helyen elapróztak-, hogy a spontán, telkenkénti építkezéseket lassítsa. A mai igényeknek a 600m² telekterület a telekárakra is tekintettel jobban megfelel. Mivel a Máriahegy közel van a településközponthoz, intenzívebb beépülése indokolt.

A halmazos telekszerkezet a történeti településrészekre, településszerkezetre jellemző. Egy új beépítésben a XXI. században ezt célul kitűzni nem szerencsés, idejét múlt. (motorizáció, felgyorsult élet)

Amint azt fent leírtuk, a tervezett szabályozás a legmesszebbmenőkig, talán túlságosan is figyelembe veszi a meglévő adottságokat, engedéllyel és engedély nélkül megvalósult épületeket egyaránt. Ez azonban nem azt jelenti,

meglévő beépítéseket, kialakult kiskerteket tartalmazó területnél szerintünk nem működhet.

„Javasolt a távlati közlekedési és közműterületek biztosíthatóságára a be nem építhető telekrész szabályát alkalmazni (meglévő közterület tengelytől 6 m-re kerítés, közmű létesítmények elhelyezése).”

A tervezett kiszolgáló utak helyenként indokolatlanul – 14 méter – szélesek.

„Ajánlott a településrendszeri eszközök módosítása esetén a fenti ajánlások kiemelt figyelembe vétele és a mindenkor hatályos településrendezési (szabályozási) terv szerinti minimális zöldfelületi mutatók kifejezett betartása és hosszú távú biztosítása, rögzítése”

A tervezett szabályozás szerint kisvárosias és településközponti vegyes területek lesznek a jelenlegi szabályozás szerinti kertvárosias lakóterületeken, mellyel jelentősen csökken a minimális zöldfelület!

A jelenlegi szabadon álló beépítés helyett a tervezett oldalhatáros előírás egy sűrűbb beépítést eredményezne.

„Földszintes vagy tetőteres épületek jellemzőek, az alacsony beépítési magasság megtartása javasolt.”

A tervezett szabályozás szerint 5,5-10,5 méteres épületmagasság a maximum!

A tervezett szabályozással pont azt veszítjük el, amiért itt telket vásároltunk, a nyugodt, csendes, zöldövezeti környezetet. Nem szeretnénk egy úthálózat közepén, elaprózódott telkek sokasága közt, „házak egymás hegyén-hátán” területen élni. Aki erre vágyik, megtalálja Kecskeméten ezeket a városrészeket.

hogyminden épület megtartható. A kiskertek (volt zártkertek) jellemzően a beépítésre nem szánt területeken alakultak ki és a korábbi rendszer „termékei”, amelyek fenntartása a beépítésre szánt területek jellemző használatával nem fér össze. A szabály továbbra is marad és alkalmazható, de a terület beépülése csak településrendezési szerződéssel kontrollálható, tekintettel a hatályos építési szabályokra.

A 14 m széles útterületet szükségességét szakági alátámasztó munkarész igazolja, ezt eldönteni, megállapítani vagy felülvizsgálni nem az ellenérdekelt telektulajdonosoknak kell.

A minimális zöldfelületi mutatók betartását a HÉSZ és a magasabb szintű jogszabályok biztosítják. A kisvárosias lakóterületnek megfelelő korábbi II. építési övezet felel meg. A minimális zöldfelületeknél nagyobb zöldfelületi fedettséget a telektulajdonosok kialakíthatnak, ha annyira aggódnak a zöldfelületi mutatók csökkenése miatt.

Oldalhatáros beépítésben az épületek közötti legkisebb távolság ugyanannyi, mint szabadon álló beépítésben, tehát az észrevétel az OTEK ismertének hiányán alapul. A beépítési mód jelen esetben nem befolyásolja a beépítés sűrűségét, azt a beépíthetőség mértéke befolyásolná, de az a Vt és Lk övezetek kivételével marad 30 %.

A terület nagy részén ez teljesül. Magasabb beépítést a tervezet csak az újonnan kialakuló Károly Róbert körút mentén javasol, ami városképi szempontból kifejezetten kedvező.

Azt, hogy ki és miért vásárol(t) ingatlant, az önkormányzat nem befolyásolhatja. Kérelmezők nem építési telket, hanem egy telek bizonyos tulajdoni hányadát vásárolták meg. A telek a hatályos szabályok alapján sem osztható meg, így kérelmezők a módosítással csak jól járhatnak, mert a legkisebb 1500 m²-es kialakítható telekterület 600 m²-re csökken. Megjegyezzük, hogy a minimális telekterületnél nagyobb telek

| | |
|---|--|
| <p>Véleményünk szerint a terület tervezett szabályozás szerinti átalakítása infrastrukturális szempontból sem indokolt. Az ilyen mértékű úthálózat kialakítása a meg be nem épített, új agglomerációs területeken képzelhető el.</p> <p><i>„Egykori kertségeink igen nagy hányadán ma már lakótelepek, kertvárosok vagy gazdasági-ipari karakterű településrészek tűnnek el. A még megmaradt kertségi területek ebből a szempontból is különös értékűek. Ezért ma már nem támogathatóak a kertségi települési karakter alapvonásaival felszámolásával járó településrendezési törekvések – legyenek azok akár apró lépésekben vagy látványos, nagyléptékű fejlesztések formájában megvalósulóak.”</i></p> | <p>kialakítható, így a módosítás nemhogy nem korlátozza, de segíti kérelmező építkezését.</p> <p>Infrastrukturális szempontból a módosítást szakági tervező vizsgálta, így ezt kétségbe vonni laikus szemmel talán nem célszerű.</p> <p>Ez az általános megfogalmazás nem a Máriahegyre, hanem a Felsőszéktó, Úrihegy, Kecskemét-Ballószög meglévő kertségeire vonatkozik, a már beépítésre szánt területbe vont, de használatában még jellemzően kerthasználatú területekre alkalmazni tévedés. A megállapítás, javaslat arra irányul, hogy az önkormányzat szabjon gátat az országos jogszabályokban már feloldott „volt zártkerti” nagy mértékű építkezési törekvéseknek.</p> |
| <p>7. Hajagos Zsolt, Hajagos Gergely és Hajagos Gergelyné (022/64, 022/65)</p> | |
| <p>ÉSZREVÉTEL</p> | <p>KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ</p> |
| <p>Tervezett útszélesítéshez nem járulnak hozzá.</p> | <p>Az észrevétel kapcsolódik a 4. számú lakossági észrevételhez. A hatályos szabályozási terv is tartalmaz a telkek megközelítését szolgáló utak kialakítására szabályozási elemet, távlati úttengelyt, így a jelenlegi szabályozás is érinti a telkeket. A terület újraszabályozásának alapvető koncepciója az, hogy a közterületek kiszabályozásának módja megváltozzon, vagy közlekedési területként szabályozási vonallal, vagy be nem építhető telekrészként. A jelenlegi útszélesség nem elegendő egy új lakóterület kialakuló telkeinek kiszolgálásához, emiatt nem elfogadott az észrevétel.</p> |

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2018. (X.18.) határozat 2. melléklete

ÖSSZEGEZÉS

*Kecskemét, Településrendezési Terv, 44. sz- út menti kiemelt fejlesztési terület módosítása
314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (1)-(2) bekezdés szerinti véleményezési szakaszban
beérkezett véleményekről*

| PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉS SORÁN BEÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK | |
|---|--|
| Bács-Kiskun Megyei Mérnöki Kamara | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| A véleményezési dokumentáció elkészítésében a kamara 3 tagja is közreműködött, így további véleményt megfogalmazni nem kíván. | Egyetértő véleményező. |
| Bácsvíz Zrt. 034244-002/2018. | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| Vízi-közművek elhelyezése során a vonatkozó jogszabályokat be kell tartani. A vízhálózat bővítése szükséges. Az áthelyezésre vagy kialakításra kerülő vízvezetékekről, vízjogi engedélyes terv szükséges, amit engedélyeztetés előtt a Bácsvíz Zrt-vel egyeztetni kell. Az infrastruktúra tervezésekor a valós vízigények ismeretében javasolt a vízellátó kapacitások felülvizsgálata. Kéri előzetesen elvégezni a vízigények változásából adódó vízellátó kapacitások felülvizsgálatát. A víziközművek védőtávolsága kötelező. A keletkező csapadék helyben tartására törekedni kell. A szennyvíz- és csapadékelvezető csatornákról a Bácsvíz Zrt-vel egyeztetni kell. A szennyvízátemelők környezetében minden esetben be kell tartani a 20 m-es védőtávolságot. | Az észrevételeket a tervezett fejlesztés műszaki tervezése során figyelembe kell venni, illetve be kell tartani. |
| lakossági fórum 2018. szeptember 25. | |
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| A 44. sz. út déli oldalán várható-e iparfejlesztés? A 44. sz. út 2*2 sávok fejlesztése mikorra várható? | A 44. sz. út déli oldalán további iparfejlesztés nem várható. A 44. sz. út érintett szakaszának fejlesztéséről közelebbi információ nem áll rendelkezésre. |

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2018. (X.18.) határozat 3. melléklete

ÖSSZEGEZÉS

Kecskemét, Településrendezési Terv, tervezett belterületi határ pontosítása, állami főépítési eljárás

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (1)-(2) bekezdés szerinti véleményezési szakaszban beérkezett véleményekről

| partnerségi észrevételek | |
|---------------------------------|------------------------------|
| ÉSZREVÉTEL | KÖVETKEZTETÉS, VÁLASZ |
| észrevétel nem érkezett | |

