



KECSKEMÉT, MŰKERTVÁROS

0643/11 és 0643/18 hrsz
ingatlanok megosztása

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2023. május

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	3
2. JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA.....	4
2.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA.....	4
2.2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	5
2.2.1. TULAJDONVISZONYOK	5
2.2.2. VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSÜGYI ELŐÍRÁSOK ÉS SZABÁLYOZÁS	5
2.2.3. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA	7
2.2.4. KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKE	8
3. JAVASLAT	10
3.1. TELEKALKÍTÁSI JAVASLAT	10
3.2. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	13
3.3. A FEJLESZTÉS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	15
3.4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	15
3.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	15
3.6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	18
3.7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE.....	18
3.8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	19

ALÁÍRÓ LAP

Fejlesztő: A terület fejlesztését végrehajtó Marténé Szalai Adrienn kijelenti, hogy vállalja a fejlesztést, az azzal járó feladatokat és azok költségeit (eljárási költségek, belterületbe vonás, telekalakítás, közforgalom előtt megnyitott magánút kialakítása, közműkiváltás).

Alulírott fejlesztő a jelen dokumentáció tartalmát ismeri és akaratával megegyezőnek ismeri el, vállalva az abban megfogalmazott kötelezettségeket.



Marténé Szalai Adrienn

Tervező: Alulírott tervező kijelentem, hogy a jelen dokumentáció készítésénél az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv., a 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) hatályos előírásainak és a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet tartalmi követelményei szerint jártam el.

A tervezet megfelel Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény hatályos előírásainak, továbbá megfelel a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020.(VII.8.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyott „Bács-Kiskun Megye Területrendezési Terv” hatályos előírásainak.

Kijelentem, hogy a tárgyi tervezői javaslat és jelen dokumentáció elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.



Kurenkov Vjacseszlav

TT/1-03-0442

1. Előzmények

Marténé Szalai Adrienn, mint a Műkertvárosban fekvő 0643/11 és 0643/18 hrsz-ú ingatlanok fejlesztője, a szabályozási tervben foglaltaknak megfelelően szeretne kertvárosias lakóterületet kialakítani. A fejlesztés során 7 db, 610 m² és 1123 m² közötti alapterületű telek kerülne kialakításra tovább értékesítés céljából. A tervezett beruházás a hatályban lévő építési előírások betartásával valósulna meg.

A fejlesztői koncepció alapján a terület belterületbe vonását követően, kialakításra kerülne a hét lakóingatlan, valamint a terület feltárását szolgáló, közforgalom előtt megnyitott magánút. Ezzel egyidőben megtörténne a területet átszelő közművek kiváltása és meglévő - a telkek kialakítását akadályozó - felépítmények elbontása.

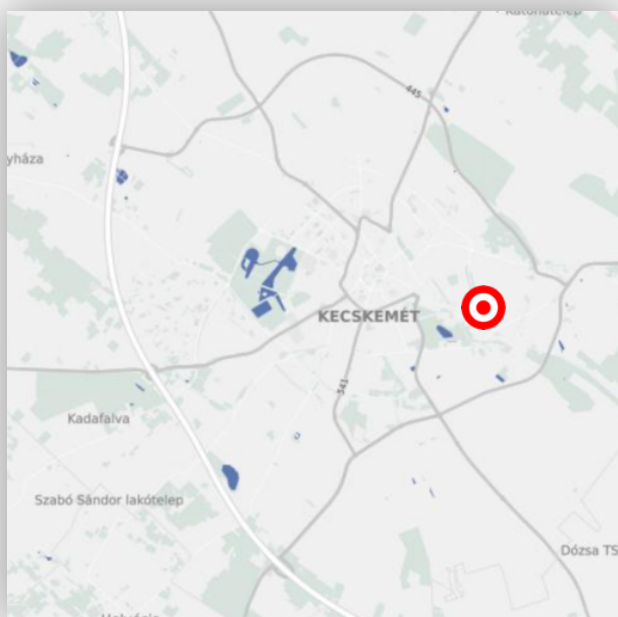
A hatályos helyi építési szabályzat 9.§. (1) bekezdés a) és b) pontja értelmében, a tervezett telekalakítás során létrejövő telkek száma meghaladja a rendelet szerinti mértéket, ezért az építési telkeket és az azokat kiszolgáló közterületeket településrendezési szerződés alapján kell kialakítani a terület fejlesztőjének.

A Polgármesteri Hivatal Mérnök Irodájának előzetes tájékoztatása szerint a fejlesztés során az önkormányzat csak koordináló szerepet tud felvállalni a fejlesztéssel járó, szükségszerű közműfejlesztéseket a fejlesztőnek kell megvalósítani. Az érdekelteknek településrendezési szerződésben kell megállapodniuk a feltételekről.

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy alátámasztásként szolgáljon a településrendezési szerződés kidolgozásához, valamint igazolja azt, hogy a fejlesztés nem igényli a településrendezési eszközök módosítását.

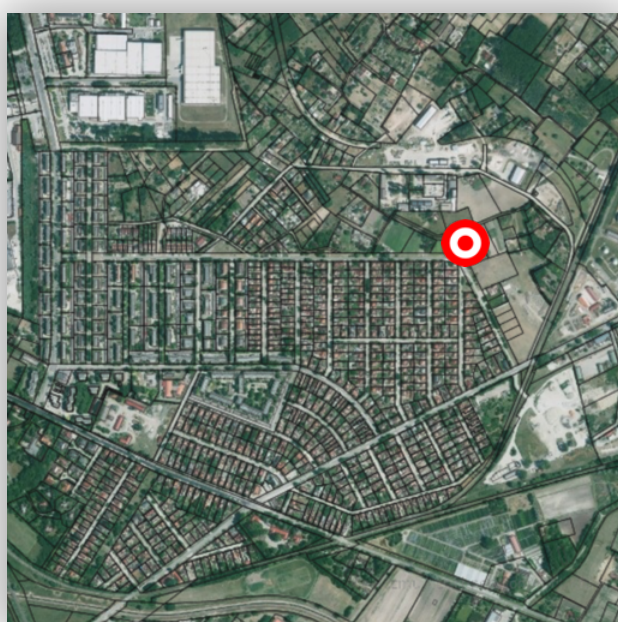
2. Jelenlegi területhasználat vizsgálata

2.1. Az érintett terület bemutatása



Az telekalakítással érintett terület Kecskemét belvárosától dél-keletre a Műkertváros városrészben, annak külterületén helyezkedik el. A külterületi elhelyezkedés ellenére a telekalakítással érintett területet a város településrendezési eszközei beépítésre szánt területként kezelik.

A fejlesztési terület a városrészt határoló Gyöngyvirág utcáról, illetve Ibolya utcáról közelíthető meg.



Műkertváros lakóterületei már beépítésre kerültek, viszonylag kevés lakóterületi fejlesztésre alkalmas terület maradt még. A tervezett telekalakítás új lakóterület fejlesztésére ad lehetőséget ebben a városrészben. A telekrendezés következtében, a Gyöngyvirág és az Ibolya utca sarkán fekvő területen megvalósuló beruházás az utcák eddig beépítetlen oldalán egy új térfal kiépítésével, teljes értékű utcakép kialakítását teszi lehetővé.



Vizsgált terület városon belüli elhelyezkedése és 2019-2021. évi ortofotója (forrás: e-közmű)

2.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

2.2.1.Tulajdonviszonyok

A tulajdonvizsgálatot csak a telekalakítással érintett ingatlanok esetében (0643/11 hrsz, 0543/18 hrsz) folytattuk le.

Mindkét ingatlan magántulajdonában van. A 0643/11 hrsz, 0543/18 hrsz-ú ingatlanok jellemzően szántók, ugyanakkor 0643/11 hrsz tartalmaz kivett tanya alrészletet is.

Hrsz	Terület	Használat	Tulajdon	Megjegyzés
0643/11	418 m ² 2459 m ²	kivett tanya, szántó	magántulajdon	szolgalmi jog
0643/18	3032 m ²	szántó	magántulajdon	szolgalmi jog

2.2.2.Vonatkozó helyi építésügyi előírások és szabályozás



Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) és mellékletét képző szabályozási terv a 0643/11 és a 0643/18 hrsz-ú ingatlanokat kertvárosias lakóterületbe (Lke) sorolja. Az ingatlanokat nem érinti szabályozási szélesség bővítési kötelezettség, így nincs szükség út céljára történő területleadásra.

kivágat KMJV 33/2015 (XII.17.) önk. rendelettel jóváhagyott szabályozási tervéből

Lke-3232 övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

Az övezetre vonatkozó előírások alapján az ingatlanon a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 méter, így a HÉSZ 41.§. (3a) bekezdése értelmében a 7,5 m épületmagasság alatt két rendeltetési egységet lehet elhelyezni telkenként, csak egy épülettömbben elhelyezve.

Építési övezet jele	Legkisebb kialakítható telekméret (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)
Lke 3232	600	oldalhatáron álló	30	5,5

Telekszélességre vonatkozó előírások:

A HÉSZ 7.§ (4) bekezdésének előírásai szerint az építési telket úgy kell kialakítani, hogy az előírt legkisebb telekszélesség méretével megegyező oldalhosszúságú négyzet a telek előkertjét és hátsókertjét nem számítva a telken belül elhelyezhető legyen. Új telekfelosztás esetén a telek legkisebb szélességére a HÉSZ 2.4. melléklete szerint az alábbi telekszélességek kerültek meghatározásra.

kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség (méter)					
	szabadon-álló	oldalhatáron álló	ikerházas	csoportházas	zárt sorú	keretes
600 m ²	18	15	10	10	10	10

A HÉSZ 7.§ (5) bekezdése alapján a kialakítható telek homlokvonala nem lehet kisebb, mint az előírt legkisebb telekszélesség 3/4-e.

Telekalakításra vonatkozó előírások:

- 7/A.§ (1) A kialakítható telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni
- a) közlekedési-, közmű- és hírközlési építmény elhelyezését szolgáló telek kialakítása,
 - b) közterület-szabályozás végrehajtását célzó telekalakítás,
 - c) övezethatár mentén történő telekalakítás,
 - d) kötelező telekhatár jelöléssel érintett telek alakítása

esetén.

- (2) Övezethatár által metszett telket nem kell megosztani az övezethatár mentén.
- (3) A beépítésre szánt területek belsejének feltárására a Szabályozási Tervben jelölt utakon kívül újabb kiszolgáló köz- vagy közforgalom elől el nem zárható magánutak létesíthetők. A kialakítható legkisebb útszélesség:
 - a) legfeljebb tíz telek megközelítését biztosító út esetén 10 méter,
 - b) tíznél több telek megközelítését biztosító út esetén 12 méter,
 - c) gazdasági terület melletti út esetén 16 méter.
 - d) telekalakítási kötelezettséggel érintett gazdasági területen lévő út esetén 22 m.

...

- (8) Út számára úgy kell telket kialakítani, hogy azon az út műtárgya és tartozékai is elhelyezhetők legyenek zöldsáv és fasor helyének biztosításával együtt.

...

- (10a) Közterület-szabályozás végrehajtására és egy építési telek kialakítására irányuló telekalakítás engedélyezhető, amennyiben a telekalakításba bevont, nem út művelési ágú telkek nagysága a telekalakítás előtt együttesen eléri az övezetben kialakítható legkisebb telek méretét.

...

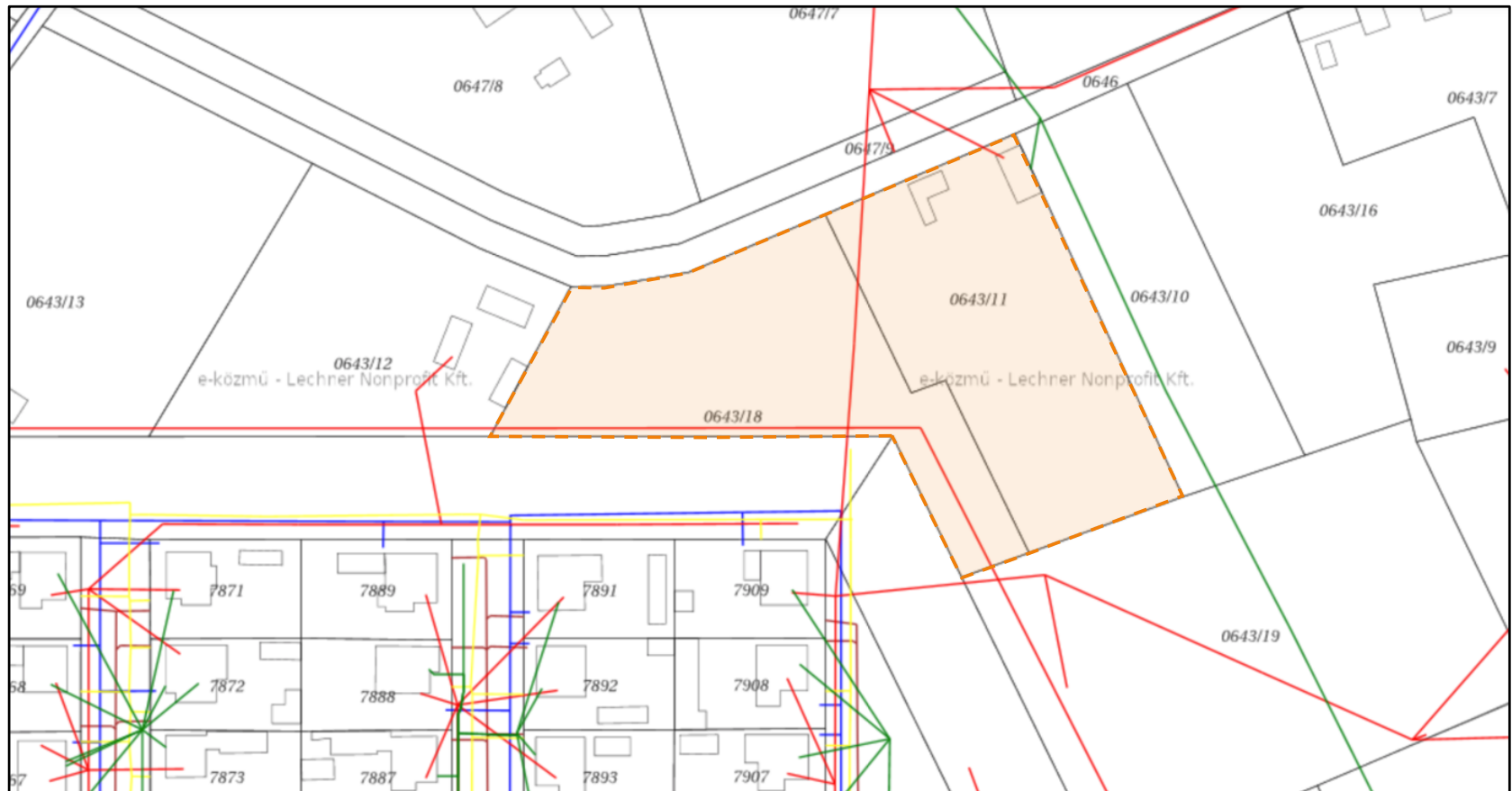
- (12) A beépítésre szánt területen telekosztás és telekcsoport-újraosztás csak akkor lehetséges, ha a kialakuló telkek legalább 6 m szélességű útról megközelíthetők.

2.2.3. Területhasználat vizsgálata

A vizsgált ingatlanok területe 0,5909 ha. A területen lévő tanyát művelt területek övezik. Az ingatlanokon közel észak-dél irányba, szolgalmi jog mellett egy villanyvezeték halad keresztül. A terület megközelítése a Gyöngyvirág utcáról, illetve Ibolya utca történik. A korábbiakban részletezettek szerint a szabályozási terven a vizsgált terület beépítésre szánt területként (lakóterület) van jelölve, így a fejlesztés megvalósítása földvédelmi érdeket nem sért.

2.2.4. Közművesítettség mértéke

A vizsgált ingatlan jelenleg közművel részlegesen ellátott, ugyanakkor közművekre való rácsatlakozás megvalósítható, mivel a fejlesztési terület környezetében az üzemeltetéshez szükséges közművek rendelkezésre állnak, így a szükséges kapacitások kiszolgálhatók.



forrás: e-közmű

JELMAGYARÁZAT:



vízellátási hálózat



gázvezeték hálózat



csapadékvíz hálózat



szennyvízvezeték hálózat



elektromos hálózat



hírközlési hálózat

forrás: ekozmu.e-epites.hu



A telekalakítással érintett terület áttekintő képe



Fejlesztési területen lévő, kiváltandó villamoshálózati vezetékek



A telekalakítással érintett területen meglévő, megmaradó épületek

3. Javaslat

3.1. Telekalakítási javaslat

A terület hasznosításának előkészítő fázisát a két ingatlan (0643/11 és 0643/18 hrsz) belterületbe vonása és ezt követően a telepítési tanulmánytervnek megfelelő megosztása jelenti.

Az első ütemben megvalósítandó belterületbe vonás során leosztásra kerül terület feltárásához szükséges útterület és ezzel párhuzamosan kialakításra kerül a belterületbe vonást követően felosztandó két telektömb: Gyöngyvirág utca menti telektömb (2038 m²), Ibolya utca menti telektömb (2250 m²).

A második ütemben a Gyöngyvirág utcai telektömbből három, az Ibolya utcai telektömbből négy építési telek kerülne kialakításra. A telekalakításra vonatkozó HÉSZ előírások, valamint a HÉSZ 2.4 melléklete alapján a területen kialakítható legkisebb építési telek 600 m², a kialakítható legkisebb telekszélesség oldalhatáros beépítési mód esetén 15 méter. A 2.1. számú ingatlan kialakítása során figyelembe vettük a HÉSZ 7.§ (5) bekezdésében foglaltakat, így a hátsó telekhatár esetében a telekszélesség 12,14 m lett, ami megfelel az előírt legkisebb telekszélesség 3/4-ének (15 méter esetében ez az érték 11,25 m).

A tervezett telkek közül a 2.4. számú telek alkotja majd a területen lévő tanya telkét. A telek beépített területe 284,47 m², ami a 1123 m²-es telekméretet figyelembe véve 25,33 %-os beépítettséget jelent, ez pedig megfelel az építési övezetben előírt 30%-os beépítettségnek.

A tervezett telekalakítás a fentiek figyelembevételével került kidolgozásra, mely során az alábbi nagyságú ingatlanok kerülnek kialakításra:

	FUNKCIÓ	NAGYSÁG
1.	közforgalom előtt megnyitott magánút	498 m ²
2.	lakóterület	5411 m ²
2.1.	lakótelek	859 m ²
2.2.	lakótelek	720 m ²
2.3.	lakótelek	671 m ²
2.4.	lakótelek	1123 m ²
2.5.	lakótelek	789 m ²
2.6.	lakótelek	639 m ²
2.7.	lakótelek	610 m ²

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0643/11, 0643/18 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
M= 1:1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz.	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz.	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	mín. oszt.				ha. m²	jel	műv. ága				
	1	2	3	4			5	6	7	8			
0643/11	a	Kivett, tanya	-	0. 0418	0.00	0643/33	-	Szántó	5	0. 0859	1.05		
	b	Szántó	5	0. 2459	3.00	0643/34	-	Szántó	5	0. 0720	0.88		
				0. 2877	3.00	0643/35	-	Szántó	5	0. 0671	0.82		
0643/18	-	Szántó	5	0. 3032	3.70	0643/36	a	Kivett, tanya	-	0. 0418	0.00		
							b	Szántó	5	0. 0705	0.86		
									0. 1123	0.86			
						0643/37	-	Kivett, út	-	0. 0498	0.00		
						0643/38	-	Szántó	5	0. 0789	0.96		
						0643/39	-	Szántó	5	0. 0639	0.78		
						0643/40	-	Szántó	5	0. 0610	0.74		
Összesen:				0. 5909	6.70					0. 5909	6.09		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....

Kecskemét, 2023. május 11.

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a föld-minősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Kecskemét, 2023. hó nap

Záradékoló:

Készítő:
Bodor Menyhért
Földmérő ig. száma: 6357/2013

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Kecskemét, 2023. hó nap

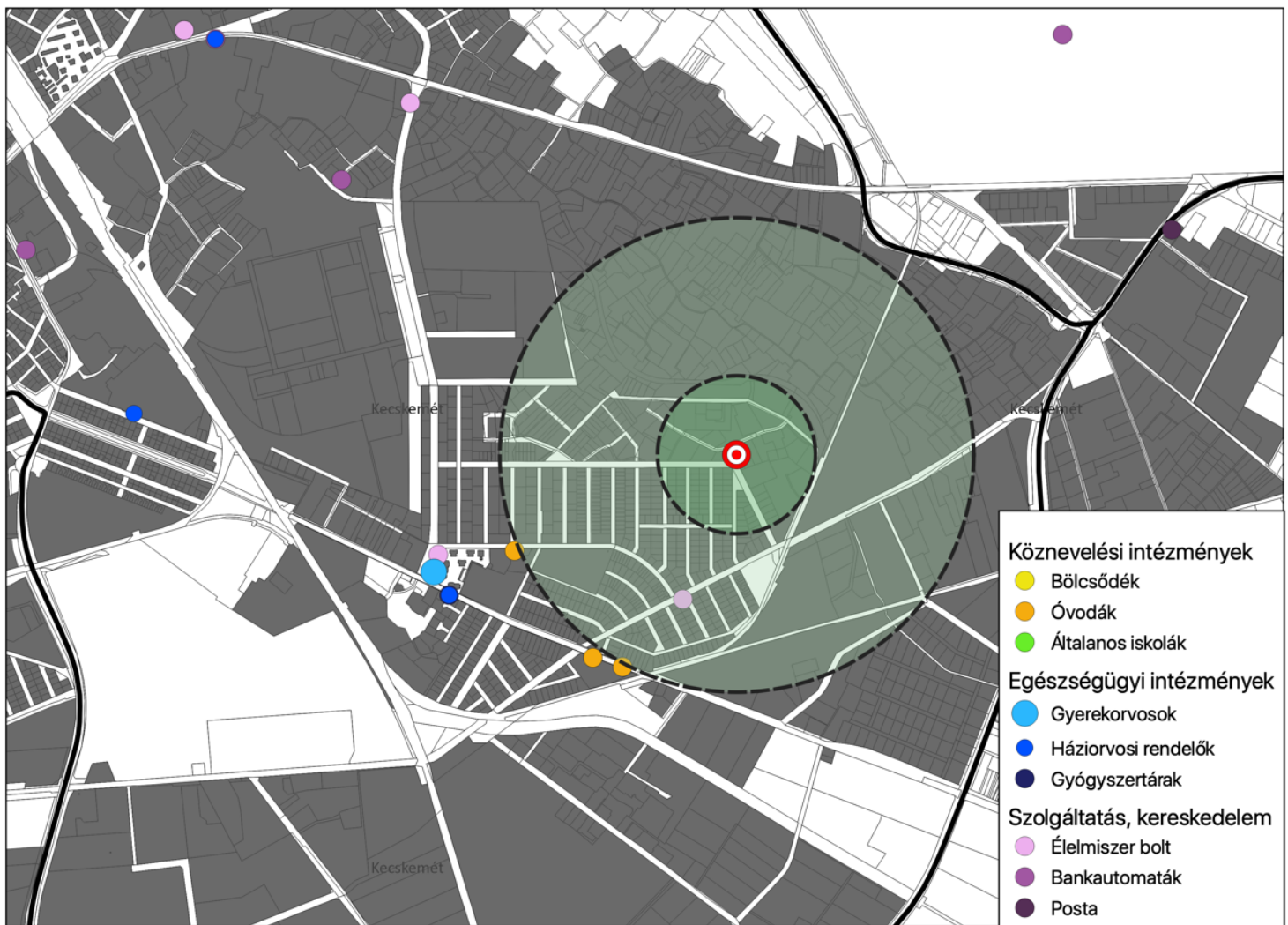
Minőséget tanúsító:
Kökény Andrea
Ing. rend. min. száma: 2209/2012

P.H. Záradékoló:.....
Ing.rend.min.sz.:



3.2. Beépítési javaslat

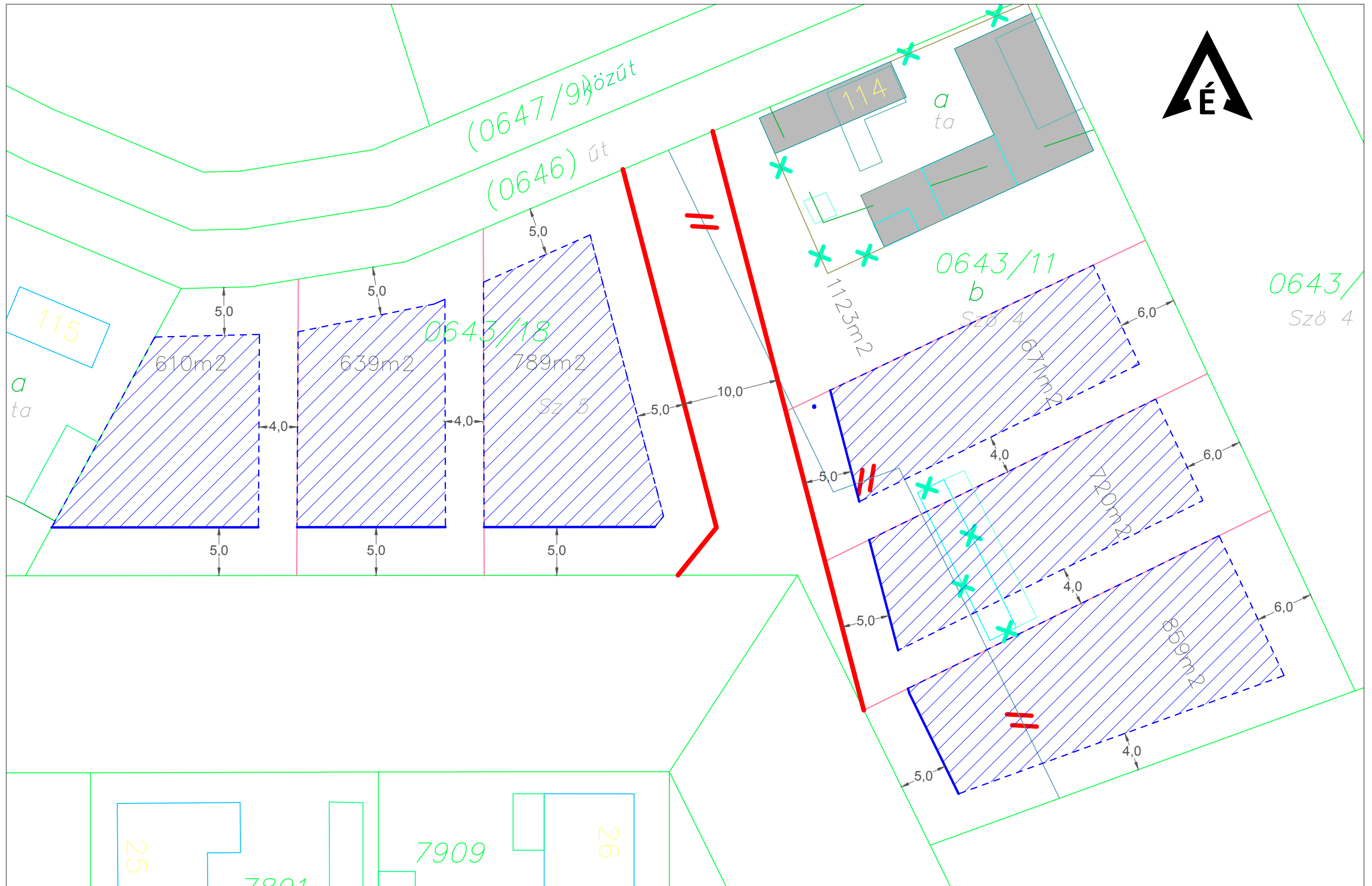
A 10955/220 hrsz-ú ingatlan fejlesztése során megvalósítandó beruházás kapcsán a már beépített terület mellett 6 új építési telek kerülne kialakításra. A tervezett beépítés nem igényli a meglévő övezeti előírások módosítását. A fejlesztési területen hat, legfeljebb kétlakásos épület építhető, ami a terület forgalmát megközelítőleg 10-15 gépkocsival fogja növelni. A fejlesztési terület közvetlen (500 méteren belül), illetve távolabbi, gyalogosan még rövid idő alatt elérhető (1,5 kilométeren belül) környezetében nem találhatók alapfokú ellátást biztosító intézmények. Hangsúlyozni kell azonban, hogy ez az állapot az egész Műkertvárosra igaz, melyben az alapfokú ellátás csak részben biztosított.



A szükséges telekalakítást és közműfejlesztést követően kialakuló ingatlanok, hasznosíthatóságát és beépíthetőségét igazolandó egy, a telekméreteket is bemutató beépítési terv került kidolgozásra.

A beépítés tervezett paraméterei:

Beépítési mód	oldalhatáron álló oldalkertek: 1 m, illetve 4 m hátsókert: 6 m előkert: 5 m
Tervezett beépítettség:	30%
Tervezett épületmagasság:	5,5 m
Tervezett zöldfelület:	40%



3.3. A fejlesztés során elérendő célok összefoglalása

A tanulmány célja a településszerkezeti terv szerinti területhasználat megvalósítása, valamint a HÉSZ-ben és a szabályozási tervben rögzített feltételek mellett 7 db lakóingatlan kialakítása, melyek közül a 6 db beépítetlen ingatlan a telekalakítást, közforgalom előtt megnyitott magánút kialakítását és a szükséges közműkiváltást követően értékesítésre kerül.

3.4. Településszerkezeti terv

A tervezett fejlesztés a hatályos előírások, valamint a tervezett területfelhasználás figyelembevételével fog történni, így nem igényli a településszerkezeti terv módosítását.

3.5. Szabályozási koncepció

A HÉSZ 7/A. § (12) bekezdése értelmében a beépítésre szánt területen telekosztás és telekcsoport-újraosztás csak akkor lehetséges, ha a kialakuló telkek legalább 6 m szélességű útról megközelíthetők, melynek az ingatlan alapvetően megfelel.

Annak érdekében, hogy a telektömb belsejében kialakításra kerülő telkek is megközelíthetőek legyenek a HÉSZ 7/A. § (3) bekezdése értelmében a Szabályozási Tervben jelölt utakon kívül újabb kiszolgáló, közforgalom előtt el nem zárható, 10 méter szabályozási szélességű magánút kerül létesítésre.

Az előírások értelmében a jelzett közforgalom előtt megnyitott magánút esetében nem szükséges közlekedési terület külön kiszabályozása, emiatt a tanulmánytervben nem teszünk javaslatot a szabályozási terv módosítására.



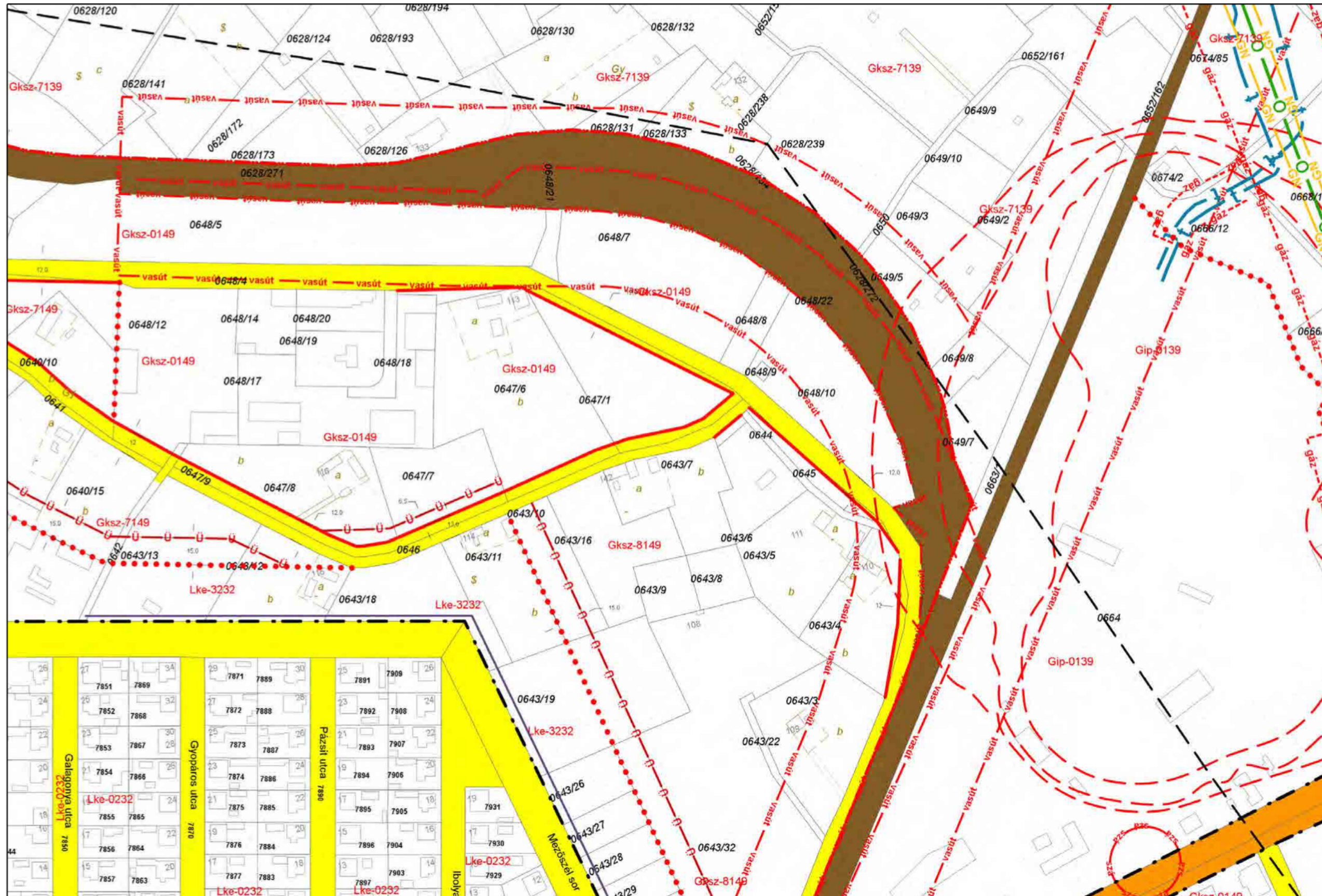
I. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	nagyd
LAKÓTERÜLET	
nagyvárosias	Ln
kisvárosias	Lk
kerthárosias	Lka
falusias	Lf
falusias lakóterület	Lfk
VEGYES TERÜLET	
településközpont	Vt
intézményterület	Vt
GAZDASÁGI TERÜLET	
kereskedelmi, szolgáltató	Gks
ipari	Gp
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	
sportolási, szabadidő, turisztikai	K-Sp
hulladéklerakó	K-Hull
hormvédelmi	K-Hon
közlekedési	K-Köz
intermodális csomópont	K-KoCS
temető	K-T
szennyvíztisztító	K-Sz
mezőgazdasági üzem	K-Mü
lovasturisztikai	K-Lo
sportrepülőtér	K-Rept
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
közlekedési, közúti és hírközlési	Kou
vasúti	Kok
légi	Kol
ZÖLDTERÜLET	
közkert	Zk
közpark	Zkp
ERDŐTERÜLET	
védelt erdő	Er
gazdasági erdő	Eg
közmű erdő	Ek
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
általános árutermelő	Maa
általános tanyás	Mut
általános fásított kötelezettségű	Maf
kereskedelmi városkörnyéki	Mkv
kereskedelmi	Mk
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	V
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	Tk
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	
sportolási	Kb-Sp
nyersanyagkitermelés, -feldolgozás öölü	Kb-B
burkolt köztér	Kb-Kb
fásított köztér	Kb-Kf
megújuló energiahasznosítási	Kb-En

KECSKEMÉT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE SZABÁLYOZÁSI TERV 1:2000

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 33/2015.(XII.17.) önkormányzati rendelete
Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról
módosította a(z) 18/2016. (X.27.) számú rendelet

Hatályos:2016.11.26

Készült az állami alapadatok felhasználásával



JELMAGYARÁZAT
 Beépítésre szánt terület:
 Ln: nagyvárosias lakóterület
 Lk: kisvárosias lakóterület
 Lk: kertvárosias lakóterület
 Lf: falusias lakóterület
 Lfk: falusias lakóterület
 Vt: településközpont vegyes ter.
 Vt: intézményi vegyes terület
 Gksz: kereskedelmi szolgáltató terület
 Gp: ipari gazdasági terület
 K-Sp: külön. sportterület
 K-T: különleges temető ter.
 K-Hon: külön. honvédelmi terület
 K-Mű: mezőgazd. üzemi ter.
 K-Hull: szilárd hulladéklerakó
 K-Sz: szennyvíztisztító ter.
 K-Közt: különleges közlekedési, közterület
 K-Közt-ICS: intermodális csomópont
 Különleges mezőgazdasági terület
 K-Lov: lovasturisztikai terület
 Beépítésre nem szánt terület:
 Kő: közúti közleked. terület
 Kő: vasúti közleked. terület
 Kő: sportterület
 Zp: közpark
 Zk: közterület
 Ev: védendő
 Eg: gazdasági erdő
 Ek: közlekedési erdő
 M: más: árt. árt. terület mg. ter.
 M: más: árt. tanyás mg. terület
 M: más: árt. faült. kő. mg. terület
 M: más: árt. kertés. terület
 M: más: városközponti kertés. mg. ter.
 V: vízgazd. ter.
 T: n. nádas term. közeli ter.
 K-Sp: külön. beépítésre nem szánt sportterület
 K-B: bányai terület
 K-Kib: bányai terület
 K-Kit: bányai terület
 A: betűjel utáni 1. szám
 Kialakítható legkisebb telekterület
 0= kialakított
 1= 250 m²
 2= 450 m²
 3= 600 m²
 4= 720 m²
 5= 900 m²
 6= 1200 m²
 7= 1500 m²
 8= 3000 m²
 9= HESZ szerint
 A: betűjel utáni 2. szám
 Beépítési mód:
 0= kialakított
 1= szabadon álló
 2= oldalhatáron álló
 3= ikerház
 4= csoportosítás
 5= zártkörű
 6= keretű jellegű
 A: betűjel utáni 3. szám
 max. beépíthetőség
 0= kialakított
 1= 10%
 2= 20%
 3= 30%
 4= 40%
 5= 50%
 6= 60%
 7= 70%
 8= 80%
 A: betűjel utáni 4. szám
 max. épületmagasság:
 0= kialakított
 1= 4,5 m
 2= 5,5 m
 3= 6,0 m
 4= 7,5 m
 5= 9,5 m
 6= 10,5 m
 7= 12,5 m
 8= 16,0 m
 9= a HESZ övezeti előírásai-
 ban meghatározott
 Megjegyzés: A minden elem-
 re kiterjedő jelmagyarázat
 önálló lapon

40-24 41-13 41-14
41-31

3.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A változás alapvetően a TRT-ben már számításba vett környezetterhelésen felül további környezetterhelést nem okoz. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint csak az újonnan beépítésre szánt területek kijelölése során kell igazolni, a biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökken. A módosítás során nem kerül sor újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére, ezért a dokumentációhoz nem készült BIA számítás.

3.7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A jelenleg részben beépített területen végrehajtott telekalakítás során kialakuló hét ingatlanból hat ingatlanon kerülhet sor új épület építésére. A hatályban lévő előírások alapján ezeken a telkeken 6 épület építhető, melyekben legfeljebb kettő-kettő rendeltetési egységet lehet elhelyezni. Így a jelenlegi beépítést is figyelembe véve összesen 13 rendeltetési egységgel számolunk, ami 24-30 új lakót fog jelenteni.

A kizárólag lakóterületi funkcióval rendelkező területen a telektömb jobb feltárása és a kialakuló ingatlanok megközelíthetőségének biztosítása érdekében közforgalom előtt megnyitott magánút kerül kialakításra.

A közútkezelői nyilatkozatban foglaltak alapján a telekalakítás során kialakuló 0643/37 hrsz. kivett utat 15 m hosszon szilárd burkolattal kell kiépíteni, melynek kiépítéséhez előzetesen közútkezelői hozzájárulást kell kérni.

A BÁCSVÍZ Zrt. a telekalakítással érintett terület víziközmű elláthatóságával kapcsolatban az alábbi nyilatkozatot tesszük:

Vízszolgáltatás: A telekalakítást követően kialakuló ingatlanok a Gyöngyvirág utcai vízelosztó vezetékről ivóvízzel elláthatóak.

Csatornaszolgáltatás: A telekalakítást követően kialakuló ingatlanok szennyvízelvezetése jelenleg, egyedileg nem megoldható, közüzemi szennyvízelvezetés műszakilag nem áll rendelkezésre. A keletkező szennyvíz elhelyezését ingatlanonként, zárt tárolórendszerben történő gyűjtéssel szükséges

megoldani és tengelyen elszállíttatni a kecskeméti szippantott szennyvíz fogadóállomásra. Az ingatlan térségének szennyvízelvezetése komplexen kezelendő, melyhez nagyobb léptékű, hatósági engedélyes, önkormányzati, vagy magán beruházás szükséges.

Az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. nyilatkozata szerint, a kialakítandó területet az elsődleges felmérés alapján a Kecskemét, Gyöngyvirág utcában üzemelő, a szolgáltató kezelésünkben lévő 0,03 bar-os DN 110 PE, gázelosztó vezetékről, gerincvezeték kiépítésével biztosítható.

Az elektromos hálózat tekintetében a szolgáltató ugyan nem nyilatkozott, de az e-közmű térképe alapján a tervezési területen van villamosenergia ellátás.

Kijelenthető, hogy a tervezett telekalakítás nem jelent olyan jelentős infrastrukturális változást és közműkapacitás-növekedést, hogy ennek a meglévő közműhálózatokra vonatkozóan komolyabb hatása lenne, a meglévő hálózatok tovább építésével az ellátás megoldható.

3.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A tervezett telekalakítás ismert régészeti értéket, lelőhelyet nem érint. A terület régóta beépítésre szánt területbe sorolt, így nem tekinthető régészeti érdekűnek. Ennek ellenére a földmunkák, alapozási munkák során régészeti leletek előkerülhetnek.

A területen védett művi érték vagy ismert védelemre érdemes művi érték nincs.

MELLÉKLETEK

1. Meghatalmazások
2. Közútkezelői állásfoglalás
3. E-közmű nyilatkozat

MEGHATALMAZÁS

Alulírott HORVÁTH JÁNOSNÉ (születési hely, idő:
KECSKEMÉT, 1932. 08. 15.), anyja neve: DAKÓ TERÉZ,
személyazonosító igazolványának száma: AD-II. 513333, lakcím:
6000 KECSKEMÉT, SZOLNOKI HEGY 114.)

meghatalmazom

MARTE'NE SZALAI ADRIENN-t (születési hely, idő:
KECSKEMÉT, 1981. 12. 15), anyja neve: HORVÁTH ROZÁLIA,
személyazonosító igazolványának száma: 260182 SA, lakcím:
6035 BALLO' SZÖG, MIKSA' TH. U. 42.), hogy a VÁROSTERVEZÉS HATÓSÁG (eljáró
hatóság megnevezése) előtt BELTERÜLETBE JONÁS (ügy
típusának megjelölése) ügyben helyettem és nevemben teljes jogkörben eljárjon.

Jelen meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Kelt: Kecskemét, 2022 év 04 hónap 19 nap

Horvath Janosné

meghatalmazó

Martene Szalai Adrienn

meghatalmazott

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú 1.:

Név: Marte Lajos
Aláírás: [Signature]
Lakcím: 6035 Ballo'szög, Miksa' Th. U. 42.
Szem. ig. szám.: 177999 SA

Tanú 2.:

Név: SZALAI FÓZSEFVNÉ
Aláírás: [Signature]
Lakcím: 6000 Kecskemét Szolnoki hegy 114.
Szem. ig. szám.: 592320 DE

MEGHATALMAZÁS

Alulírott: SLABÓ JÓZSEFNE

Szül. hely: KECSKEMÉT, 1959.év 02.hó 17.nap

Anyja neve: FABIAN SARA

Sz.ig.szám: 430918 DE

Lakcím: 6000 KECSKEMÉT, CSOKOR U. 42.

meghatalmazom

MARTENÉ SZALAI ADRIENN-t,

Szül. hely: KECSKEMÉT, 1982.év 12.hó 15.nap

Anyja neve: HORVÁTH ROZÁLIA

Sz.ig.szám: 260182 SA

Lakcím: 6035 BALÓSGÖG, MIKSAI U. 42.

, hogy helyettem TERÜLET BELTERÜLETBE

SZOROLÁSA kapcsolatos ügyekben eljárjon.

Ez a meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Slabó Józsefne

aláírás (meghatalmazó)

Martené Szalai Adrienn

aláírás (meghatalmazott)

Kelt.: KECSKEMÉT, 2022.05.05.

Tanúk:

Név: SZALAI JÓZSEFNE

Lakcím: 6000 KECSKEMÉT, SZOLNOKI HEGYMH.

Sz.ig.szám: 582320 DE

Szalai József
aláírás

Név: SLABÓ JÓZSEF

Lakcím: 6000 KECSKEMÉT, CSOKOR U. 42.

Sz.ig.szám: 353112 BE

Slabó József
aláírás

MEGHATALMAZÁS

Alulírott: SZALAI JÓZSEFNE

Szül. hely: KECSKEMÉT, 1959 .év 02 .hó 17 .nap

Anyja neve: FABIAN SÁRA

Sz.ig.szám: 59 23 20 DE

Lakcím: 6000 KECSKEMÉT, SKOLNOKI HEGY 114.

meghatalmazom

MARTENÉ SZALAI ADRIENN-t,

Szül. hely: KECSKEMÉT, 1982 .év 12 .hó 15 .nap

Anyja neve: HORVÁTH ROZÁLIA

Sz.ig.szám: 16 01 82 SA

Lakcím: 6035 BARLÓSLÖG, MIKSAI U. 42.

, hogy helyettem TERÜLET BELTERÜLETBE

SOROLÁSA kapcsolatos ügyekben eljárjon.

Ez a meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Szalai Józsefne

aláírás (meghatalmazó)

Martené Szalai Adrienn

aláírás (meghatalmazott)

Kelt.: Kecskemét, 2022.05.05.

Tanúk:

Név: SZABÓ JÓZSEFNE

Lakcím: 6000 KECSKEMÉT, CSOKOR U. 42.

Sz.ig.szám: 43 09 18 DE

Szabó Józsefne

aláírás

Név: SZABÓ JÓZSEF

Lakcím: 6000 KECSKEMÉT, CSOKOR U. 42.

Sz.ig.szám: 85 31 12 BE

[Signature]

aláírás

KÉRELEM ADATAI:

Azonosító:	122178977
Kérelem típusa:	KÖZMŰNYILATKOZAT
Státusz:	benyújtva
Benyújtás időpontja:	2023.05.07.
Kérelmező neve:	Kurenkov Vjacseszlav Vlagyimirovics (373314614)
Kérelmező típusa:	tervező
Kérelmező kinek a nevében jár el?	természetes személy nevében
Felhasználás jellege:	lakossági
Kérelem célja:	nem engedélyhez kötött
Kérelem tárgya:	Kecskemét Műkertváros - 0643/11 és 0643/18 hrsz ingatlanok megosztása
Határidő-számítás jogalapja:	324/2013. (VIII. 29.) Korm. rendelet
Építmény típusa:	általános építmények
Építmény funkciója:	Kétlakásos épület
Összes hasznos alapterület:	1120 m2
Létesítendő / önálló rendeltetési egységek száma:	14 db
Megjegyzés:	

A telekrendezés során 7 építési telek alakul ki, melyeken maximum kétlakásos lakóépületek lesznek építhetők. A telekalakításhoz készülő telepítési tanulmánytervhez csatolni kell közműszolgáltatók nyilatkozatát a telekalakítással érintett terület elláthatóságáról.

MEGRENDELŐ ADATAI:

Sorszám:	1
Név:	Kurenkov Vjacseszlav Vlagyimirovics
Cím:	6000 Kecskemét, Szövetség utca 16
Telefon:	+36306288820
E-mail cím:	szlavakurenkov@gmail.com

ÉRINTETT TERÜLET:

Település: Kecskemét
Helyrajzi szám: 0643/13

Megadott tervezési terület:

POLYGON((702181.34 173151.24,702195.9 173189.04,702207.66 173188.2,702282.98
173219.84,702314.9 173145.92,702265.06 173124.64,702251.34 173143.96,702235.38
173147.32,702179.66 173145.92,702181.34 173151.24))

KÖZMŰVEZETÉK-ÜZEMELTETŐK:

ÜZEMELTETŐ NEVE:

Bácsvíz Zrt.

A FOLYAMATBAN VALÓ RÉSZVÉTEL SZÜKSÉGES:

Igen

CÍME:

6000 Kecskemét, Izsáki út 13

SZAKÁGA(I):

/ Szakág (VE):

Vízvezetés

Kijelölés módja:

manuális kijelölés

Automatikus érintettség vizsgálat eredménye:

– Publikus hálózati információk:

Nincs publikus hálózati elem a kérelemben megadott területen belül.

– Kivételi hálózati információk:

A kérelemmel érintett településeken kivételi hálózat nem található.

/ Szakág (VI):

Vízellátás

Kijelölés módja:

manuális kijelölés

Automatikus érintettség vizsgálat eredménye:

– Publikus hálózati információk:

Nincs publikus hálózati elem a kérelemben megadott területen belül.

– Kivételi hálózati információk:

A kérelemmel érintett településeken kivételi hálózat nem található.

ÜZEMELTETŐ NEVE:

DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.

A FOLYAMATBAN VALÓ RÉSZVÉTEL SZÜKSÉGES:

Igen

CÍME:

1134 Budapest, Váci út 35

SZAKÁGA(I):

/ Szakág (HI):

Hírközlés

Kijelölés módja:

automatikus kijelölés

Automatikus érintettség vizsgálat eredménye:

– Publikus hálózati információk:

Nincs publikus hálózati elem a kérelemben megadott területen belül.

– Kivételi hálózati információk:

Településen található kivételi hálózat, melynek elhelyezkedése nem ismert.

ÜZEMELTETŐ NEVE:

Euro Bioinvest Szolgáltató és Kereskedelmi
Korlátolt Felelősségű Társaság

A FOLYAMATBAN VALÓ RÉSZVÉTEL SZÜKSÉGES:

Igen

CÍME:

6000 Kecskemét, Világ utca 5 3. emelet 51 ajtó

SZAKÁGA(I):

/ Szakág (EL):

Villamos energia

Kijelölés módja:

automatikus kijelölés

Automatikus érintettség vizsgálat eredménye:

– Publikus hálózati információk:

Nincs publikus hálózati elem a kérelemben
megadott területen belül.

– Kivételi hálózati információk:

Településen található kivételi hálózat, melynek
elhelyezkedése nem ismert.

ÜZEMELTETŐ NEVE:

Magyar Telekom Távközlési Nyilvánosan
Működő Részvénytársaság

A FOLYAMATBAN VALÓ RÉSZVÉTEL SZÜKSÉGES:

Igen

CÍME:

1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36

SZAKÁGA(I):

/ Szakág (HI):

Hírközlés

Kijelölés módja:

automatikus kijelölés

Automatikus érintettség vizsgálat eredménye:

– Publikus hálózati információk:

Van publikus hálózati elem a kérelemben
megadott területen belül.

– Kivételi hálózati információk:

Településen található kivételi hálózat, melynek
elhelyezkedése nem ismert.

ÜZEMELTETŐ NEVE:

MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan
Működő Részvénytársaság

A FOLYAMATBAN VALÓ RÉSZVÉTEL SZÜKSÉGES:

Igen

CÍME:

1117 Budapest, Dombóvári út 28.

SZAKÁGA(I):

/ Szakág (SZ):

Szénhidrogén

Kijelölés módja:

automatikus kijelölés

Automatikus érintettség vizsgálat eredménye:

– Publikus hálózati információk:

A kérelemmel érintett településeken publikus
hálózat nem található.

– Kivételi hálózati információk:

Településen található kivételi hálózat, melynek
elhelyezkedése nem ismert.

ÜZEMELTETŐ NEVE:

MVM Démász Áramhálózati Kft.

A FOLYAMATBAN VALÓ RÉSZVÉTEL SZÜKSÉGES:

Igen

CÍME:

6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.

SZAKÁGA(I):

/ Szakág (EL):

Villamos energia

Kijelölés módja:

automatikus kijelölés

Automatikus érintettség vizsgálat eredménye:

– Publikus hálózati információk:

Van publikus hálózati elem a kérelemben
megadott területen belül.

– Kivételi hálózati információk:

A kérelemmel érintett településeken kivételi
hálózat nem található.

ÜZEMELTETŐ NEVE:	MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt.
A FOLYAMATBAN VALÓ RÉSZVÉTEL SZÜKSÉGES:	Igen
CÍME:	6724 Szeged, Pulz utca 44 A épület 3. emelet
SZAKÁGA(I):	
/ Szakág (SZ):	Szénhidrogén
Kijelölés módja:	automatikus kijelölés
Automatikus érintettség vizsgálat eredménye:	
– Publikus hálózati információk:	Van publikus hálózati elem a kérelemben megadott területen belül.
– Kivételi hálózati információk:	A kérelemmel érintett településeken kivételi hálózat nem található.

ÜZEMELTETŐ NEVE:	WernerCo Hungary Kft.
A FOLYAMATBAN VALÓ RÉSZVÉTEL SZÜKSÉGES:	Igen
CÍME:	6000 Kecskemét, Szent István körút 19
SZAKÁGA(I):	
/ Szakág (EL):	Villamos energia
Kijelölés módja:	automatikus kijelölés
Automatikus érintettség vizsgálat eredménye:	
– Publikus hálózati információk:	Nincs publikus hálózati elem a kérelemben megadott területen belül.
– Kivételi hálózati információk:	Településen található kivételi hálózat, melynek elhelyezkedése nem ismert.

MELLÉKLETEK:

/ Fájlnév (azonosító):	Kecskemét 0643_11, 18 hrsz. állapot-felmérés-Elrendezés1.pdf (4108913)
Típus:	terv
Rögzítés időpontja:	2023.05.07.
Rögzítő neve:	Kurenkov Vjacseszlav Vlagyimirovics (373314614)

KÖZMŰNYILATKOZAT EREDMÉNYE:

ÜZEMELTETŐ NEVE:

Bácsvíz Zrt.

/ ÉRINTETTSÉG

Érintett:

Igen

Rögzítés dátuma:

2023.05.11.

Ügyintéző neve:

Farkas István (637025719)

Ügyintéző telefon:

06-76-511511-9-446

Ügyintéző email cím:

farkas.istvan@bacsviz.hu

Kifejtés:

Nincs kiegészítés.

/ NYILATKOZAT

Rögzítés dátuma: 2023.05.12.
Ügyintéző neve: Farkas István (637025719)
Ügyintéző telefon: 06-76-511511-9-446
Ügyintéző email cím: farkas.istvan@bacsviz.hu
Típus: nyilatkozat a hozzájárulás feltételekkel való megadásáról

Kifejtés:

BÁCSVÍZ Zrt. Szaküzemeltetői Nyilatkozata:

A telekalakítással érintett terület víziközmű elláthatóságával kapcsolatban az alábbi nyilatkozatot tesszük:

Vízszolgáltatás:

A telekalakítást követően kialakuló ingatlanok a Gyöngyvirág utcai vízelosztó vezetékről ivóvízzel elláthatóak.

Csatornaszolgáltatás:

A telekalakítást követően kialakuló ingatlanok szennyvízelvezetése jelenleg, egyedileg nem megoldható, közüzemi szennyvízelvezetés műszakilag nem áll rendelkezésre.

A keletkező szennyvíz elhelyezését ingatlanonként, zárt tárolórendszerben történő gyűjtéssel szükséges megoldani és tengelyen elszállíttatni a kecskeméti szippantott szennyvíz fogadóállomásra. Az ingatlan térségének szennyvízelvezetése komplexen kezelendő, melyhez nagyobb léptékű, hatósági engedélyes, önkormányzati, vagy magán beruházás szükséges.

Jelen szaküzemeltetői nyilatkozatunk 1 évig érvényes.

További szakmai egyeztetés érdekében az alábbi személyeket szíveskedjen keresni:

Vízellátással kapcsolatban:

Tóth Dezső, műszaki vezető E-mail: toth.dezso@bacsviz.hu

Szennyvíz-, és csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban:

Bernáth Zoltán, műszaki vezető E-mail: bernath.zoltan@bacsviz.hu

Egyéb:

Jelen kérelem kapcsán az e-közmű rendszer felé kötelezően nyújtandó térképi adatszolgáltatáson túl nem biztosítottam közműhálózati elemekre vonatkozó szakági információkat.

/ MELLÉKLETEK

Nincs rögzített adat.

ÜZEMELTETŐ NEVE:

DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.

/ ÉRINTETTSÉG

Érintett:

Nem

Rögzítés dátuma:

2023.05.10.

Ügyintéző neve:

Koren-Szénási Eszter Dóra (188262016)

Ügyintéző telefon:

+36501011942

Ügyintéző email cím:

eszter.szenasi@digih.hu

Kifejtés:

Nincs kiegészítés.

ÜZEMELTETŐ NEVE:

Euro Bioinvest Szolgáltató és Kereskedelmi
Korlátolt Felelősségű Társaság

/ ÉRINTETTSÉG

Érintett:

Nem

Rögzítés dátuma:

2023.05.09.

Ügyintéző neve:

Bori Dániel (147972062)

Ügyintéző telefon:

+36205095302

Ügyintéző email cím:

bori.d95@gmail.com

Kifejtés:

Nincs kiegészítés.

ÜZEMELTETŐ NEVE:

Magyar Telekom Távközlési Nyilvánosan
Működő Részvénytársaság

/ ÉRINTETTSÉG

Érintett:

Nem

Rögzítés dátuma:

2023.05.08.

Ügyintéző neve:

Kósa János Róbert (453909280)

Ügyintéző telefon:

+3676514167

Ügyintéző email cím:

kosa.janos@telekom.hu

Kifejtés:

Nincs kiegészítés.

ÜZEMELTETŐ NEVE:

MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan
Működő Részvénytársaság

/ ÉRINTETTSÉG

Érintett:

Nem

Rögzítés dátuma:

2023.05.08.

Ügyintéző neve:

Simányi Gábor Kornél (978808284)

Ügyintéző telefon:

+36703722553

Ügyintéző email cím:

gsimanyi@mol.hu

Kifejtés:

Nincs kiegészítés.

ÜZEMELTETŐ NEVE:

MVM Démász Áramhálózati Kft.

/ ÉRINTETTSÉG

Érintett:

Nincs válasz

ÜZEMELTETŐ NEVE:

MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt.

/ ÉRINTETTSÉG

Érintett:

Nem

Rögzítés dátuma:

2023.05.12.

Ügyintéző neve:

Bartal Róbert János (670222324)

Ügyintéző telefon:

06704436844

Ügyintéző email cím:

bartal.robort@mvm.hu

Kifejtés:

F7179-37928-1/2023.

Tisztelt Címzett!

Hivatalos telekalakításhoz való hozzájáruló nyilatkozatunkat (HA SZÜKSÉGES), geodéta által készített földhivatali változási vázrajz és terület kimutatás megküldése után tudjuk megadni.

A jelzett ingatlanok földgázellátásának feltételeiről az ingatlan tulajdonosa által Társaságunkhoz benyújtott földgázenergia igénylőlap alapján tudunk nyilatkozni. (Az igénylés menetéről a következő elérhetőségen tudnak informálódni: <https://www.mvmhalozat.hu/edgaz/>

hogyan_lehetek_felhasznalo, vagy https://www.mvmhalozat.hu/gaz/hogyan_lehetek_felhasznalo

Elsődleges felmérés alapján a kialakítandó területet a Kecskemét, Gyöngyvirág utcában üzemelő, kezelésünkben lévő 0,03 bar-os DN 110 PE, gázelosztó vezetékről, gerincvezeték kiépítésével tudjuk biztosítani.

Végleges, hivatalos állásfoglalásunkat a fent leírtak szerint áll módunkban elkészíteni.

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét.

Üdvözlettel:

Bartal Róbert

senior hálózat nyilvántartási munkatárs

ÜZEMELTETŐ NEVE:

WernerCo Hungary Kft.

/ ÉRINTETTSÉG

Érintett:

Nem

Rögzítés dátuma:

2023.05.08.

Ügyintéző neve:

Mészáros Gábor (428351153)

Ügyintéző telefon:

+36209822781

Ügyintéző email cím:

gabor.meszaros@zarges.hu

Kifejtés:

Nincs kiegészítés.