



# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV kivonat

a Kecskemét, Hosszú utca – Nyíl utca által határolt terület beépítése,  
lakásokat és irodákat/üzleteket tartalmazó épület kialakítása  
beruházáshoz kapcsolódó

Kecskemét, 3199/1 hrsz-on megvalósuló  
közterületi fejlesztések területére

2026. január

## TERVEZŐK NÉVSORA

### **TELEPÜLÉSRENDEZÉS:**

**Kecskeméti Városfejlesztő Kft.**  
6000 Kecskemét, Csányi János krt. 14.

**Kurenkov Vjacseszlav MBA**  
Vezető településrendezési tervező  
TT/1 03-0442

**Tóthné Kothencz Zsuzsanna**  
okl. építésmérnök  
É/03-0421

### **ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:**

**Limdesign Építésziroda Kft.**  
6000 Kecskemét, Katona József tér 18. 3/310.

**Horváth Szilárd**  
építésztervező szakmérnök, vezető tervező  
É/1-03-0290

### **KÖZLEKEDÉS:**

**Celica 2004 Mérnöki Szolgáltató Kt.**  
6034 Helvécia, Gazdasági dűlő 36/A

**Rácz Sándor**  
KÉ-K/03-0389

### **KÖRNYEZETRENDEZÉS:**

**Máté Zita**  
okl. táj- és kertépítésmérnök  
K/03-0353

A dokumentáció a Nyíl Lakópark Kft. műszaki adatszolgáltatása és beruházás előkészítési munkarészeinek felhasználásával készült.

2026. január

## Vezetői összefoglaló

**Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy megalapozza a Nyíl Lakópark Kft. kecskeméti társasházépítési projektje részeként tervezett közterület fejlesztés megvalósítása érdekében megkötendő Településrendezési Szerződésben foglaltakat.**

A projekt a 6000 Kecskemét, Nyíl utca 3. Hrsz.: 3325, a Beruházó tulajdonában lévő ingatlanon lakásokat és irodákat/üzleteket tartalmazó többszintes társasházépület megépítését irányozza elő.

Az építési telek a 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 és a 3327 hrsz-ú öt ingatlan összevonásával jött létre. Ezen öt ingatlan közül négy tulajdonosa korábban Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata volt – azok területén zúzottkő felületű, közforgalmi fizetős parkoló működött.

Az ingatlanok fejlesztése érdekében az önkormányzati tulajdonban lévő KIK-FOR Kft., a Városi Alapkezelő Zrt., illetve Straszer Péter Balázs és Smaragd Investment Kft. magánbefektetőként Nyíl Lakópark Kft. néven projekt társaságot alapított (továbbiakban: Beruházó).

**A projekt előkészítése során a Beruházó felajánlotta, hogy a társasházépítésre irányuló projekt keretében önkormányzati településfejlesztési célt megvalósítva átvállalja a 3199/1 hrsz-ú, 1/1 Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló közterület leendő épülethez közvetlenül kapcsolódó területrészének rekonstrukcióját, valamint – ellensúlyozva az ingatlanok területén lévő parkolóterületek megszűnésével keletkező hiányt – vállalja a közterületen lévő parkolók kapacitásbővítő átépítését és a zöldfelület átalakítását és állapotjavítását.**

A fejlesztési terület Kecskemét belterületén, a város központjához közeli, intenzíven beépített városi környezetben helyezkedik el. A fejlesztéssel érintett ingatlan a Petőfi Sándor utcai, köznyelvben „Szalagházként” ismert tömb mögött található, amelyet a Nyíl utca, valamint a Hosszú utca határol.

A 3199/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú belterületi ingatlan beépítésre nem szánt, közlekedési területek által körül határolt zöldterület-közkert besorolású.

A tervezett beruházás célja az új lakótömb megvalósításához kapcsolódó közterületi környezet rendezése, a parkolási és gyalogos közlekedési rendszer átalakítása, valamint a zöldfelületek arányának és minőségének javítása. A fejlesztések a meglévő állapothoz képest egy rendezettebb, biztonságosabb és élhetőbb városi környezet kialakítását szolgálják, összhangban a környező beépítéssel és közlekedési kapcsolatokkal.

A beruházás keretében a gyalogos közlekedési útvonalak átszervezésre kerülnek. A korábbi átmenő gyalogos forgalom részben a tér közepén, a parkolófelületektől és zöldterületektől elkülönítve, részben pedig az új lakótömb előtti közterületre helyeződik át. Az újonnan kialakított, megfelelő szélességű járdák biztosítják a Nyíl utca, a Hosszú utca és a Kiskert tér közötti gyalogos kapcsolatok folytonosságát, akadálymentes és biztonságos használat mellett.

A vállalt fejlesztések egyik kiemelt eleme a parkolási rendszer átalakítása. **Az új lakótömb és a meglévő szalagház közötti területen összesen 30 darab parkolóállás kerül kialakításra**, melyek elrendezése a zöldfelületek arányának növelését szolgálja. A tervezés során 24 darab 45°-os ferde beállású, valamint 6 darab párhuzamos beállású parkoló létesítése tervezett, egységes méretezéssel, továbbá mozgáskorlátozott parkolóhelyek biztosításával. A parkolókat kiszolgáló belső úthálózat megfelelő szélességgel és egyirányú forgalmi renddel kerül kialakításra a biztonságos közlekedés érdekében.

A parkolási és közlekedési felületek átszervezésével párhuzamosan a zöldfelületek elhelyezkedése is megújul. A fejlesztés eredményeként a burkolt felületek tagoltabbá válnak, a parkolók és járdák zöldsávokkal, fásított felületekkel egészülnek ki, amelyek javítják a terület esztétikai megjelenését és környezeti minőségét.

A fejlesztés keretében új közműhálózat és ahhoz kapcsolódó műtárgyak kiépítése; illetve közvilágítási hálózat átépítése, új közvilágítási elemek létesítése nem tervezett.

**Össességében a vállalt fejlesztések egy átgondolt, funkcionálisan jól működő közterületi rendszer kialakítását célozzák, amely biztosítja az új lakótömb és a meglévő beépítés harmonikus együttélését, javítja a közlekedési és parkolási feltételeket, valamint növeli a zöldfelületek szerepét és arányát a területen.**

Az érintett közterületen a meglévő állapot szerint a parkolóállások területe cca. 250 m<sup>2</sup>, a zöldfelületek területe jelenleg cca. 535 m<sup>2</sup>.

A Beruházó által vállalt fejlesztést követően a 3199/1 hrsz-ú közterületi ingatlannak a mellékelt helyszínrajzon körülhatárolással jelölt területén

- **a parkolóállások területe cca. 449 m<sup>2</sup>-re (30 db parkolóhelyre) növekszik;**
- a járdafelületek területe cca. 307 m<sup>2</sup> + a Nyíl utca mentén cca. 25 m<sup>2</sup> + a Hosszú utca mentén cca. 35 m<sup>2</sup>, mindösszesen cca. 367 m<sup>2</sup>;
- az útfelületek területe cca. 200 m<sup>2</sup> + a Nyíl utcai kapubehajtó cca. 14 m<sup>2</sup>, összesen 214 m<sup>2</sup>.

Így a burkolt felületek területe összesen: 956 m<sup>2</sup> + a Nyíl és Hosszú utcai burkolt felületekkel együtt számítva cca. 1031 m<sup>2</sup>.

A zöldfelületek területe a tervezett épület és a szalagház közötti részen cca. 466 m<sup>2</sup> lesz + a Nyíl utcai járda mentén cca. 23 m<sup>2</sup> + a Hosszú utcai járda és úttest között szintén cca. 23 m<sup>2</sup>, tehát **mindösszesen cca. 513 m<sup>2</sup> minőségi zöldfelület kialakítása tervezett.**

A közlekedési és zöldfelületi kialakítás részletes megtervezése az építési engedélyezési és kiviteli tervdokumentációk készítése során megtörténik. A további tervezési fázisokban a közlekedési és zöldfelületi megoldásokat a Tervező köteles előzetesen egyeztetni a városi útkezelővel és a városi főtájépítéssel.

**A Beruházó vállalja a 3199/1 hrsz-ú közterületi ingatlannak a mellékelt H-02.01. jelű helyszínrajzon körülhatárolással jelölt (a tervezett társasházépület, a Hosszú utca, a „Szalagház” és a Nyíl utca közti) területén a jelen telepítési tanulmányterv szerinti közlekedési infrastruktúra és zöldfelületek fejlesztését:**

- **az engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációk elkészítését,**
- **a jogszabályban előírtak szerint szükséges hatósági engedélyek beszerzését, és**
- **a teljeskörű építés-kivitelezést.**

**Beruházó tudomásul veszi, hogy a fejlesztéshez kapcsolódóan felmerülő összes költség a Beruházót terheli.**

A közterületi fejlesztések megvalósítása a társasház építésének kivitelezési szakaszával egy időben tervezett, 2028. november 30-ig.



#### JELMAGYARÁZAT

Beruházó által vállalt feladatok: —

1. ábra:  
A tervezett állapot helyszínrajza



A 3325 hrsz.-ú ingatlan területén, telken belül összesen 24 db felszíni parkolóhely kialakítása kerül megtervezésre.

A vonatkozó jogszabályi előírások alapján a tervezett beépítés a lakás rendeltetési egységekhez előírt parkolóhely-szükségletet, összesen 22 db parkolóhelyet, teljes mértékben telken belül biztosítja.

A tervezett üzlet rendeltetésű egységekhez kapcsolódóan további 10 db parkolóhely létesítése szükséges, melyből 2 db parkolóhely telken belül kerül kialakításra. A fennmaradó 8 db parkolóhely a 3199/1 hrsz.-ú közterületen kerül biztosításra, a hatályos Helyi Építési Szabályzat vonatkozó 59. § (2) bekezdésének megfelelően. **A Beruházó a közterületen kialakított összesen 30 db parkolóhely közül jogosult 8 db parkolóhely nem kizárólagos használatára.**



2. ábra:  
Területhasználati javaslat

A tervezett fejlesztés megvalósítása következtében a zöldfelületek térbeli elrendezése és pontos elhelyezkedése módosul. Ennek hatására a „zöldterület-közkert” övezeti besorolásba tartozó területrészekre vonatkozó zöldfelületi mutatók változnak, mivel a tervezett épület előtt közpark (Zkp) kerül kialakításra, illetve az épület és a Szórákaténusz játékház előtt tervezett parkolók fásított közterületen (Kb-Ktf) kerülnek elhelyezésre. Mindez indokoltá teszi a hatályos településrendezési eszközök, ezen belül a Rendezési Terv felülvizsgálatát és szükség szerinti módosítását annak érdekében, hogy az összhangban álljon a tervezett fejlesztéssel, valamint a vonatkozó jogszabályi és szakmai követelményekkel.

**A Rendezési Terv felülvizsgálatát, szükség szerinti módosításának előkészítését, lefolytatását és elfogadását – a jogszabályban előírt eljárásrend szerint – Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata vállalja.**

A projekt keretében a Beruházó a Szórákaténusz Játékmúzeum előtti közterületi parkolók minimális mértékű, állapotjavító jellegű felújítását vállalja. Ez magában foglalja a szegélyelemek javítását és a kapcsolódó keskeny zöldfelületi sáv rendezését, amely javítja a jelenleg leromlott állapotot, ugyanakkor nem változtatja meg és nem kívánja konzerválni a meglévő, elavult szerkezeti elrendezést.

A Szórákaténusz Játékmúzeum épülete előtti közterület távlati átalakítására vonatkozó, a tanulmánytervben szereplő két opcionális koncepciójavaslat külön ütemben, külön finanszírozási forrás felhasználásával továbbfejleszthető és megvalósítható; terveinek kidolgozása és kivitelezése a jelen beruházásnak nem része.

A leendő társasház épülete előtti területrésze vonatkozó, a Beruházó által vállalt közterület-átalakítás közlekedési és forgalomtechnikai szempontból illeszkedik a Szórákaténusz előtti terület jelenlegi, meglévő kialakításához, és összhangban áll mindkét bemutatott átalakítási koncepciótervvel.