

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

### MÓDOSÍTÁS

Egyszerűsített eljárás

**419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET**  
**68.§. (2) BEK. SZERINTI VÉLEMÉNYEZTETÉS**

Partnerségi egyeztetési  
és  
véleményezési dokumentáció



2023. június

# ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ: Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata  
6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

TERVEZŐ: Kecskeméti Városfejlesztő Kft.  
6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.



.....  
**Kurenkov Vjacseszláv**  
vezető településrendező tervező TT/1 03-0442  
településrendezés

Kecskemét, 2023. 06. 14.

## Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>TERVEZET .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....</b>	<b>6</b>
2.1.	<i>Településrendezési javaslat összefoglalója .....</i>	<i>6</i>
2.2.	<i>Településrendezési javaslat.....</i>	<i>7</i>
2.2.1.	Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó javaslatok.....	7
2.2.2.	Településrendezési Terv módosítására vonatkozó javaslat .....	7
<b>3.</b>	<b>TERVIRATOK.....</b>	<b>9</b>

## 1. TERVEZET

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2023. (X. 19.) önkormányzati rendelete**

#### **Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 4.4.3. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jogi és Ügyrendi Bizottság és a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Környezetvédelmi, Városrendezési és Agrár Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

A Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 12. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdés szerinti rendelkezéstől településképi vélemény vagy szakmai konzultáció alapján el lehet térni.”

#### **2. §**

A Rendelet 43. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Gazdasági területen ingatlannyilvántartásba bejegyzett épületben végleges telepengedéllyel vagy telepbejelentéssel rendelkező gazdasági tevékenység működésének legkésőbb 2028. június 30-ig történő fenntartásához településrendezési szempontból akkor is megadható a hozzájárulás, ha az övezeti besorolás egyébként nem tenné lehetővé. Az övezeti besorolástól eltérő tevékenység esetében fejlesztésre, bővítésre, átépítésre nem adható ki engedély.”

#### **3. §**

A Rendelet 53. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Mezőgazdasági általános árutermelő övezetben a 2005. május 31-én az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tanyás vagy lakóépülettel beépített, vagy az ilyen telekből telekalakítással kialakult tanyás vagy lakóépülettel beépített telken a méretétől függetlenül a

korábbi lakóépület bruttó alapterületének nagyságában új lakóépület létesíthető és egyszer bővíthető legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-rel, az övezetre előírt beépíthetőségtől függetlenül.”

#### 4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

## 2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 2.1. Településrendezési javaslat összefoglalója

A 2023. évben is több megkeresés érkezett az önkormányzathoz a Helyi Építési Szabályzat egyes előírásainak pontosítása ügyében. Egyrészt az eredeti jogalkotói szándéktól eltérő jogértelmezéséből adódó építésügyi hatósági gyakorlat, másrészt az olyan rendelkezések miatt, melyek betartatása egyes speciális esetekben korábban szerzett jogokat sért és hátrányt okoz.

Ezeket figyelembe véve Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 56/2023. (III.30.) határozatával döntött a Helyi Építési Szabályzat módosításnak kezdeményezéséről. Három tétel esetében a HÉSZ-t érintő általános témában, a 15., 18., 19. módosítási kezdeményezések vizsgálatát az alábbiakban részletezettek szerint előresorolt eljárásban megkezdte az önkormányzat. A cél a jogalkotói szándék pontosítása, valamint hátrányt jelentő és szerzett jogokat sértő rendelkezések pontosítása.

- A) Építési hely kijelölésére vonatkozó előírások (12.§):** Lehetnek olyan speciális szituációk, ahol telek sajátosságai (alak, pozíció) miatt a HÉSZ 12.§. (1) bekezdésében foglalt normatív szabályozás ellenére sem lehet egyértelműen meghatározni az építési vonalat, illetve helyet, illetve jobb megoldást, beépítést eredményez az attól való eltérés. Ezek elsősorban településképet érintő döntések, melyeket településképi eljárás keretében lehet meghozni. A HÉSZ ugyan több témában megteremti a településképi eltérés lehetőségét, de ezen esetben nem fogalmaz konkrét felhatalmazást a főszabálytól való eltérésre: Ennek következtében az építésügyi hatóság jelenleg a településképi eljárás keretében meghozott településképi döntést – felhatalmazás hiányában – nem tudja figyelembe venni az építésügyi eljárás során.
- B) Gazdasági területek előírásai (43.§):** Gazdasági területen számos olyan üzem van, mely olyan tevékenységet folytat, ami gazdasági területen a hatályos előírások alapján nem folytatható. A jogszabályoktól eltérő funkció miatt a hatóságok megtagadják az engedélyek (környezetvédelmi, telepengedély, stb...) meghosszabbítását, újbóli kiadását. A helyi jogszabályok betartatása példaértékű, ugyanakkor a korábbi engedélyek alapján folytatott tevékenységek azonnali – átmenet nélküli – felhagyása jelentős veszteségeket okozna a vállalkozásoknak.
- C) Mezőgazdasági területek előírásai (51.§ - 54.§):** Az Máá övezet előírásai a beépítés feltételeire meglehetősen szigorúak, annak érdekében, hogy az övezetbe sorolt területeken a területhasználati cél (nagytablás árutermelő mezőgazdasági termelés, növénytermesztés) minél inkább teljesülhessen, ne épüljenek új, lakóépületet is tartalmazó épülethegyesedések. Ennek érdekében viszonylag magasan lett megállapítva a legkisebb beépíthető telekméret. Az övezet lehatárolt

területe viszont tartalmaz olyan tanyás vagy lakóépülettel is beépített telkeket, ahol akár több évtizede életvitelszerűen éltek, és alkalmasint újjáépítenék a korábban lebontott lakóépületet, de a jelenlegi előírások szerint ezt nem tehetik meg.

A 2.2.1. pontban részletezett javaslatok célja az, hogy kiegészítsék a Helyi Építési Szabályzat érintett szakaszait oly módon, hogy minél egyértelműbbé váljon a jogalkotói szándék és a rendelkezések a későbbiekben ne okozzanak jogértelmezési nehézségeket, illetve ne sértsenek korábban szerzett jogokat.

A módosított Helyi Építési Szabályzat véleményeztetésére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés bb) pontja értelmében, egyszerűsített eljárás keretében kerül sor.

## 2.2. Településrendezési javaslat

### 2.2.1. Településrendezési eszköz módosítására vonatkozó javaslat

A módosítás nem érinti a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózatot, nem jelöl ki új beépítésre szánt területet, és nem tesz javaslatot zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetésre. A módosítás kizárólag a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott szabályozási elemek pontosítása érdekében történik.

Fenti okok miatt **a dokumentáció nem határoz meg módosítási javaslatot Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti-, valamint Szabályozási Tervére vonatkozóan.**

Ebből adódóan az alátámasztó javaslat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1.2. bekezdés c)-i) pontjaiban rögzített fejezetei, érintettség hiányában, a főépítési feljegyzésnek megfelelően, jelen dokumentációban nem kerülnek kidolgozásra.

### 2.2.2. Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó javaslatok

- A) A főszabálytól való - településképi eljárás illetve főépítési szakmai konzultáció keretében meghozott - eltérés lehetőségének beépítése a szabályozásba annak érdekében, hogy a speciális esetkörökben (így például a nem elsőként létesülő épület elhelyezésének meghatározása, vagy saroktelek beépítése, vagy az utcavonal egyenetlenségéből, speciális nyomvonalvezetéséből adódó eltérő előkertek esetében... stb.) biztosítható legyen az illeszkedés szempontjainak érvényesítése.

**12.§** (1) Amennyiben a Szabályozási Terv másként nem rendelkezik, építési vonalnak a terület alaprendeltetésének megfelelő meglévő és megmaradó épület utca felőli homlokvonala tekintendő. Ha ilyen épület nincs a telken, vagy bontás utáni beépítés esetén a szomszédos telken meglévő alaprendeltetésnek megfelelő épület utcai homlokvonalát kell építési vonalnak tekinteni.

Javaslat

## 12.§

...

*„(1a) Az (1) bekezdés szerinti rendelkezéstől településképi vélemény vagy szakmai konzultáció alapján el lehet térni.”*

- B)** A város a hatályos előírásoktól eltérő területhasználatból fakadó konfliktus helyzeteket középtávon szeretné megszüntetni, egy reális határidőt adva, hogy ezen telephelyek átmeneti szabályozás mellett más helyszínre telepíthessék át tevékenységüket. A javasolt szabályozás alapján új fejlesztés nem engedélyezhető, ugyanakkor a meglévő funkciók esetében határidő kikötésével átmenetileg engedélyezi a övezeti besorolástól eltérő tevékenység folytatását.

### Javaslat

## 43. §

...

*„(9) Gazdasági területen ingatlannyilvántartásba bejegyzett épületben érvényes telepengedéllyel rendelkező gazdasági tevékenység működésének legkésőbb 2028. június 30-ig történő fenntartásához településrendezési szempontból akkor is megadható a hozzájárulás, ha az övezeti besorolás egyébként nem tenné lehetővé. Az övezeti besorolástól eltérő tevékenység esetében fejlesztésre, bővítésre, átépítésre nem adható ki engedély.”*

- C)** A 2005.06.01-től, az új OTÉK alapú településrendezési terv elfogadásával kijelölt Máá övezetben, 2006-ban tanyaként működő területek közül 2023-ban összesen 11 esetben került elbontásra épület. Az esetek kis száma miatt, indokolt biztosítani a korábbi szerzett jog alkalmazását, vagyis az elbontott lakóépületek visszaépítésének lehetőségét. Ez alapján az Máá övezetben a dokumentumokkal igazolható módon korábban tanyával beépített ingatlanokon lehetőség lesz új lakóépület építésére vagy meglévő gazdasági épület átalakítására úgy, hogy az új lakófunkciójú rendeltetési egység a már elbontott épület bruttó alapterületében valósuljon meg, egyszeri, legfeljebb 25 m<sup>2</sup> bővítés mellett.

A HÉSZ 51. § (4) bekezdése általánosságban megteremti azon tanyák megtartását, melyek az új OTÉK alapú szabályozási terv elfogadása előtt, még a régi OÉSZ alapú szabályozás alatt vagy az előtt létesültek. Ennek példájára javasolt az Máá övezetben, hasonló időszakban még jogszerűen fenálló tanyák, kis számú de már lebontott tanyák (lakóépülettel) visszaállításának lehetőségét megteremteni.

### Javaslat

## 53. §

...

*„(4) Mezőgazdasági általános árutermelő övezetben a 2005. május 31-én az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tanyás vagy lakóépülettel beépített, vagy az ilyen telekből telekalakítással kialakult tanyás vagy lakóépülettel beépített telken a méretétől függetlenül a korábbi lakóépület bruttó alapterületének nagyságában új lakóépület létesíthető és egyszer bővíthető legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-rel, az övezetre előírt beépíthetőségtől függetlenül.”*



### 3. TERVIRATOK

1. Az eljárást megindító közgyűlési döntés (56/2023. (III.30.) határozat és [1. melléklete](#))
2. Főépítési feljegyzés
3. Tervezői nyilatkozat



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYÜLÉSE**

6000. Kecskemét, Kössuth tér 1.  
Tel. 513-513, fax: 513-530

7607-2/2023.

**K I V O N A T**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
2023. március 30-ai ülésének jegyzőkönyvéből**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**

**56/2023. (III.30.) határozata**

**A településrendezési eszközök módosításának kezdeményezése**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta a Környezetvédelmi, Városrendezési és Agrár Bizottság 1604-18/2023. számú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

**1.) A közgyűlés**

- a) úgy dönt, hogy a határozat 1. melléklete szerinti esetekben indokoltnak tartja a településrendezési eszközök módosításának vagy az új településrendezési tervbe való illesztésének vizsgálatát,
- b) felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert az 1. melléklet szerinti módosítási kezdeményezések hatályos településrendezési eszközöknek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti módosításához szükséges véleményezési eljárás előkészítésére, illetve amennyiben indokolt, a kidolgozás alatt álló településrendezési tervbe való beillesztésére,
- c) úgy dönt, hogy a határozat 2. melléklete szerinti esetekben nem kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását vagy az új településrendezési tervbe való illesztését, egyben felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy erről az érintetteket értesítse.

**2.) A közgyűlés**

- a) úgy dönt, hogy a Daimler út és Barényi Béla út menti gazdasági területeket kiszolgáló közlekedési és közműterületek fejlesztése érdekében a határozat 3. melléklete szerinti területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, egyúttal a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül,
- b) jóváhagyja a településrendezési eszközök módosításának alapjául szolgáló megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi elemeiről szóló - 4. melléklet szerinti - önkormányzati középítési feljegyzést,
- c) felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy kezdeményezze a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetését.

**Határidő:** azonnal

**Felkészítette:** Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

**A határozatról értesülnek:**

- 1.) Tisztviselők
  - 2.) Állandó bizottságok elnökei
  - 3.) Dr. Gajdócsi Zoltán irodavezető, Mémóki Iroda
  - 4.) Borbélyné Balogh Katalin, a Várostervezési Osztály vezetője
- és általa: érintettek**

Szemereyné Pataki Klaudia  
polgármester



K. m. f.  
Dr. Temesvári Péter  
jegyző

**56/2023.(III.30.) határozat 1. melléklete**

A településrendezési eszközök módosításának kezdeményezése

**Vizsgálatra javasolt módosítási kezdeményezések összegzése**

3	Kadafalva	0958/71, 72, 73, 75	Eg övezetből lakóterületbe vagy mezőgazdasági területbe sorolás
4	Belváros	3435	megengedett legnagyobb épületmagasság emelése
8	Izsáki út - Vízmű u. – Csabay Géza krt. által határolt terület	10988/20	természetvédelmi terület lehatárolásának pontosítása
9	Szent István város	7569/54, 7569/45	megengedett legnagyobb beépíthetőség emelése
12	Szolnokihegy	8124/2	Ev övezetből közlekedési területbe sorolás
13	Kadafalva	11741/46, 11741/47	út szabályozási szélességének csökkentése
14	Petőfiváros	22219/1, 17317/1	Ev övezetből közlekedési területbe sorolás
15	Alsószéktő	9425/2, 46, 47, 48, 49	megengedett legnagyobb beépíthetőség csökkentése
16	Ürihegy	0447/70	Eg övezetből Mát övezetbe sorolás
18	Belsőnyír	0164/95, 0164/5, 0164/98, 0164/6, 0164/123, 0164/69, 0164/96, 0164/76	Máá övezetből Mkv övezetbe sorolás
19	teljes közigazgatási terület		építési vonal meghatározásának pontosítása a HÉSZ-ben
21	Ballószög	0924/33, 0924/34	Lfk övezetből Gksz övezetbe sorolás
22	Szent László város	8683/457	útszabályozás megszüntetése
24	Felsőcsalános	01065/1	távlati belterületi határ kiterjesztése
26	Kisfái	0737/8, 0737/119	Máá övezetből K-Hull övezetbe sorolás
27	Déli iparterület	Barényi Béla út – Daimler út és az ezek melletti gazdasági területek	szabályozási szélesség növelése
29	Külső-Árpád város	9989/6	kialakítható legkisebb telekméret csökkentése

Adatlapok elérhetősége: [www.kecskemet.hu/uploads/TRTIND2023mar.zip](http://www.kecskemet.hu/uploads/TRTIND2023mar.zip)

**ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**  
**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE**  
**RÉSZÉRE**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.)  
szóló önkormányzati rendelet módosításáról**

**1. Tervezési feladat**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 56/2023 (III.30.) határozatának I. pontjainak megfelelő, a határozat 1. számú mellékletében foglalt 15., 18., 19. számú módosítási tételekre a Helyi Építési Szabályzat módosítását megalapozó véleményezési dokumentáció kidolgozása.

**2. Az eljárás rendje**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68.§ (1) bekezdés bb) pontja alapján a Helyi Építési Szabályzat módosítására egyszerűsített eljárás keretében kerül sor. A módosítást alátámasztó dokumentáció - Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 171/2022. (VII.28.) határozatában foglaltakkal összhangban, és az azt kiegészítő 56/2023 (III.30) határozattal - a Településterv készítésével párhuzamosan kerül kidolgozásra. A Helyi Építési Szabályzat módosításának egyeztetése a R. 68.§ (2) bekezdése szerint kerül lebonyolításra.

**3. Megalapozó vizsgálat felhasználhatósága, tartalmi követelményei**

A R. 7. § (5) bekezdésének megfelelően a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 126/2021. (XII.16.) határozat 1. pontjával elfogadott Megalapozó Vizsgálat és a R. 7. § (6) bekezdésének megfelelően aktualizált kiegészítése felhasználható. Az aktualizált kiegészítés a R. 1. melléklete szerint tartalmi követelmények valamennyi pontjához és alpontjához megfelelteti a Megalapozó Vizsgálat valamennyi szerkezeti egységét.

**4. Alátámasztó javaslat felhasználhatósága, tartalmi követelményei**

Az alátámasztó javaslat a R. 2. sz. mellékletének 1.2. bekezdés c)-i) pontjaiban rögzített fejezeteit érintettség hiányában a véleményezési dokumentációban nem szükséges kidolgozni.

**5. Illetékesség**

Illetékességet és hatáskörömet a főépítési tevékenységről szóló 190/200. (IX.15.) Korm. rendelet 10. §-a, és a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése állapítja meg.

**Öveges László**  
önkormányzati főépítész

### 3. Tervezői nyilatkozat

Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó előkészítő és támogató dokumentáció az alábbi jogszabályok figyelembevételével készült:

- Kecskemét Megyei Jogú Város Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelet,
- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet,
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény,
- Bács-Kiskun Megye Területrendezési tervéről szóló Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (VII. 8.) önkormányzati rendelet,
- Bács-Kiskun Megye Területrendezési Tervével összefüggő intézkedésekről szóló Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 18/2020. (VI. 26.) számú határozat

A tervdokumentáció készítése Kecskemét Megyei Jogú Város városi főépítészével és a Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Iroda Várostervezési Osztályával egyeztetve készült.



Kurenkov Vjacseszláv

vezető tervező

TT/1 03-0442