

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

23-2023

LAPADATOK

beadványozó	kezdeményezés dátuma	ügyiratszám
magánszemély./jogi személy	2023.02.08	4499/2023.
érintett városrész	érintett szelvények	érintett telkek
Belsőnyír	24	067/126, 067/127
hatályos szabályozás	javasolt módosítás	
Mát általános tanyás mezőgazdasági terület, útszabályozás által nem érintett.	Az ingatlanok Mát övezeti besorolásának K-Mű és Mkv övezetbe történő átsorolása.	
rendezés célja	rendezés várható hatása	
Mezőgazdasági tevékenységből adódó eszközök, járművek, alkatrészek stb. tárolását biztosító szabályozási környezet kialakítása (feltehetően raktározás, tárolásra alkalmas építmények elhelyezése). Telekosztás révén további új 8 db építési telkek kialakítása.	Új beépítésre szánt terület kijelölése, lakóterület növekedés, funkcionális ellentétek kialakulása.	

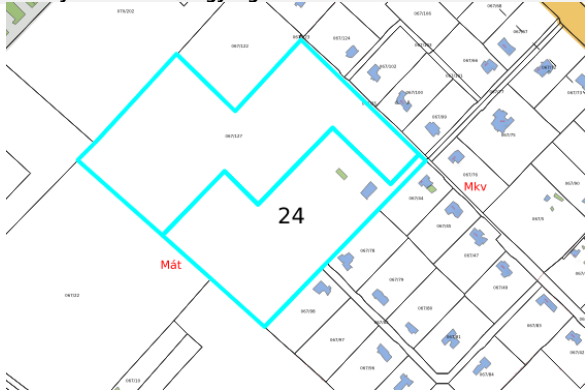
lényeges körülmény

A telkek területe 25003 m² és 34431 m², művelési ág szerint szántó, kivett út, lakóház, udvar. A területen jelenleg a lakó rendeltetés mellett gazdasági és szolgáltató tevékenység is zajlik. A szomszédos területek változóan Mát és Mkv és besorolásúak, az Mkv területek tanyával beépített területek.

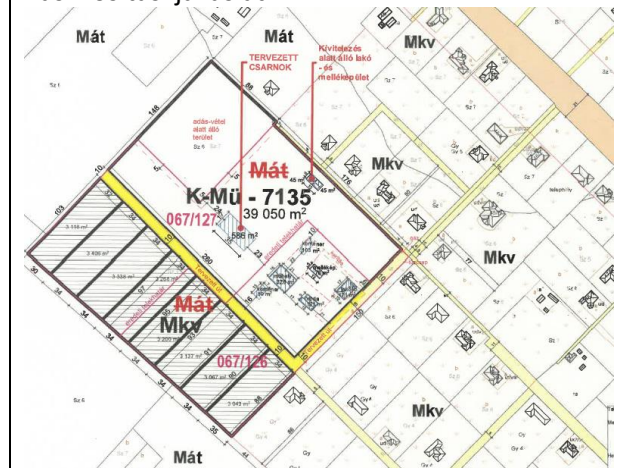
A 067/122 hrsz-ú ingatlan adásvétel alatt álló terület. A telkek közművesítettsége hiányos, közúti kapcsolattal nem rendelkezik, a beépítés feltételei nem teljesülnek (megközelítés, közművesítettség), jelenleg a terület megközelítését a 067/31 és 067/77 hrsz-ú közutak biztosítják, együttesen cca 9,5 m szélességben a Ladánybenei útra. A 067/127 hrsz-ú ingatlanon építési engedély alapján kivitelezés alatt álló lakó és melléképület beépített területe 90 m², a kérelmező egy csarnoképület terveztetését és engedélyeztetését kezdte meg (gazdasági, szolgáltató, mezőgazdasági gépek karbantartása...)

A kérelmező cég tevékenysége, ipari generálkivitelezés és ingatlankezelés.

szabályozási terv és/vagy légifotó



hasznosítási javaslat:



ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

<p>Étv., MaTrT., Tftv., OTÉK összhang</p> <p>Nincs összhangban:</p> <p>- Étv. 7. § (3) e) szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület</p>	<p>településfejlesztési tervvel való összhang</p> <p>Nincs összhangban:</p> <p>Tft. 2.2.1. fejezet: „<i>elsődleges fontosságú a termőföld (és a természetközeli területek) védelme, mezőgazdasági területek megőrzése, további felaprózódásuk és átminősítésük megakadályozása</i>”</p> <p>„<i>a város központi belterületén (az egyéb belterületi „szatellit” településeket nem számítva) is jelentős építési tartalékok állnak rendelkezésre. Figyelembe véve a kompakt város kialakításának igényét, törekedni kell a lakásigények legalább 60%-ának ezen a területen történő kielégítésére</i>”</p>
<p>területrendezési tervekkel való összhang</p> <p>Mezőgazdasági térség.</p>	<p>TKR-rel való összhang</p> <p>A fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.</p>
<p>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</p> <p>Nincs összhangban. A javasolt építési övezet vonatkozásában a telkek beépíthetőségének feltétele azok megközelíthetőségének és kiszolgálhatóságának biztosítása gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül. Közút elhelyezése céljára lakó kiszolgáló út esetén 12 m szélességű területet kell biztosítani. Közvilágítás és közútépítési igény, belterületi útkezelői kötelezettség.</p>	<p>klímastratégiaiával való összhang</p> <p>Nincs összhangban, az új beépítések jelentős mobilizációs igényt gerjesztenek, amely további CO₂-kibocsátást von maga után. A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének növekedését koordinálni kell:</p> <p>„A.3 tematikus cél Klímavédelmi célú területhasználat</p> <p>A.3.3. Kompakt város kialakítása</p> <p>A kompakt városszerkezet kialakítása eredményeként, csökkenhetnek a közlekedési távolságok, a szolgáltatások és a munkahelyek közelebb kerülhetnek egymáshoz, a funkciók optimális telepítése csökkentheti az energia- és erőforrás igényeket.”</p>
<p>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</p> <p>Nincs összhangban: a város nem élheti fel az élelmiszer-alapanyag előállítására alkalmas mezőgazdasági, az ökológiai célokat szolgáló természeti, vagy éppen a víz- és zöldfelületek kialakítására szolgáló területeit. A jelenlegi művelési forma zöldfelületi értéket indukál, mezőgazdasági területként a városi zöldinfrastruktúra-hálózat része.</p>	<p>biológiai aktivitásérték pótlás</p> <p>Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 21,99. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 14,05. A területfelhasználási váltás jelentős biológiai aktivitásérték csökkenést eredményezne.</p>
<p>településrendezési szerződés szükségessége</p> <p>Módosítás esetén: biológiai aktivitásérték pótlás, út- és közműépítés, telekfelosztás.</p>	<p>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</p> <p>Nincs ellentét.</p>
<p>településrendezési összegzés</p> <p>A módosítás nem támogatott, mind a településfejlesztési koncepcióval, mind a vonatkozó jogszabályi előírásokkal ellentétes, a terület beépítési intenzitásának növelése (Mkv) és további új beépítésre szánt terület kijelölése (K-Mü) nem cél. Birtokközpont kialakításával ia hatályos szabályok alapján s</p>	

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

23-2023

vizsgálható lehet azon fejlesztés, mely illeszkedik a mezőgazdálkodáshoz., min. 12 m-es útkialakítás biztosításával.

DÖNTÉS

határozat	módosítási eljárás
A közgyűlés módosítást nem kezdeményez	-
kiemelt/nem kiemelt	beépítésre szánt terület kijelölése esetén
-	-
főépítési feljegyzés	
-	