

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

18-2023

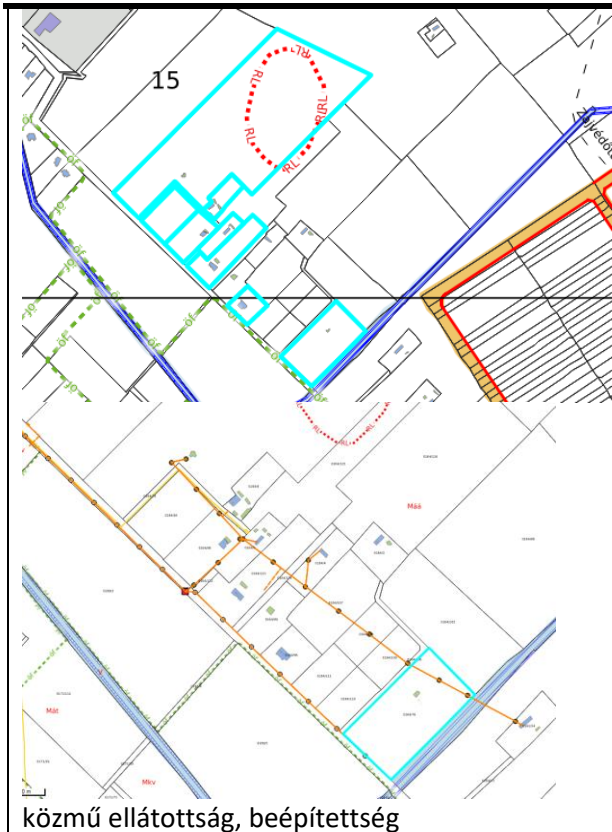
ALAPADATOK

beadványozó magánszemélyek		kezdeményezés dátuma 2023.01.09.	ügyiratszám 1029/2023.
érintett városrész Belsőnyír	érintett szelvények 15 24	érintett telkek 0164/95, 0164/5, 0164/98, 0164/6, 0164/123, 0164/69, 0164/96 és 0164/76	
hatályos szabályozás Máá jelű általános árutermelő mezőgazdasági terület,		javasolt módosítás Az Máá övezeti besorolás Mkv övezeti besorolásba történő módosítása	
rendezés célja Kedvezőbb építési feltételek biztosítása lakóház építés céljából.		rendezés várható hatása Lakóterület jellegű növekedés.	
lényeges körülmény <u>Előzmény:</u> A telkek többségének tulajdonosai (0164/76 hrsz-ú telek kivételével) már 2019-ben is kezdeményezték az Máá övezetről Mát övezetre módosítást, a Közgyűlés a 2020. évi TRT felülvizsgálatában ezt a módosítást nem támogatta. A 0164/76 hrsz-ú telek tulajdonosa 2021-ben kezdeményezte az Máá övezetről Mát övezetre történő módosítást, mely vizsgálat megindítását a Közgyűlés 2022-ben a 171/2022. (VII.28.) határozatával nem támogatta. <u>Alapadatok:</u> A telkek művelési ág szerint szántó, kert, legelő, kivett udvar, tanya., változó telekmérettel (2878 m2-től – 12 775 m2-ig, a 0164/96 hrsz-ú telek 7 ha feletti). Több telken gazdasági épület, lakóépület, tanya bejegyzéssel rendelkeznek. Elektromos közművel a telkek rendelkeznek, a gázvezeték több telken bevezetett, hulladékszállításba bevontak. A térség az új TRT elfogadásával 2016.01.01-től került Mát övezetből Máá-ba. Az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának határvonala a délnyugati telekhatároktól 10-130 m-re húzódik, természeti terület, a 0164/76 hrsz-ú telek másik oldalán csatorna található (vízgazdálkodási terület). A 0164/69 hrsz-ú telek régészeti lelőhely által érintett. A hatályos HÉSZ szerint az Máá övezetben az 50 000 m2 feletti területen max. 2 %-os beépítettséggel gazdasági épület építhető. <u>A kérelem indoklása:</u> Jelen módosítási kérelmet 2023-ben ismételten, s immár együttesen nyújtották be a telektulajdonosok, az Máá övezetről Mkv övezetre kérik módosítani a szabályozást. A kérelemben indoklásként leírtak szerint a telkek a kisebb területméretek és építettségük (lakhatás) miatt a mezőgazdasági művelésre már kevésbé alkalmasak. A 0164/76 hrsz-ú telek (12 775 m2) korábban tanya és gazdasági épületekkel beépített telek volt, jelenleg csak gazdasági épülettel épített, melynek újbóli lakhatási lehetőségét kéri megteremteni a tulajdonos, kisgyermekes családként. A telek 2012. óta van a tulajdonában és akkor a meglévő tanyaépületet rossz műszaki állapota miatt elbontatta, Az ugyancsak telken lévő 26 m-es gazdasági épületet kívánta lakó funkcióra kialakítani- de már csak gazdasági funkcióként kapott fennmaradási engedélyt.			
szabályozási terv és/vagy légifotó			

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

18-2023



közmű ellátottság, beépítettség



szerkezeti terv - kivágat



ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Étv., MaTrT., Tftv., OTÉK összhang

Nem ellentétes.

településfejlesztési tervvel való összhang

A hatályos Településfejlesztési Konceptió és a Településfejlesztési Terv véleményezési anyaga alapján:

Nincs összhangban:

Tft. 2.2.1. fejezet: „elsődleges fontosságú a termőföld (és a természetközeli területek) védelme, mezőgazdasági területek megőrzése, további felaprózódásuk és átminősítésük megakadályozása”

„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”

területrendezési tervekkel való összhang

BKMTTrT. szerint mezőgazdasági térség, egyéb övezeti korlát nincs.

TKR-rel való összhang

A fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák lehatárolásának módosítását vonná maga után.

városüzemeltetési szempontokkal való összhang

Növekvő közellátási feladatok külterületen.

klimastratégiával való összhang

Nincs összhangban, az új beépítések jelentős mobilizációs igényt gerjesztenek, amely további CO₂-kibocsátást von maga után. A klímavédelmi

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

18-2023

	<p>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>Nem releváns. Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 43,57.</p>
<p>településrendezési szerződés szükségessége</p> <p>Nem szükséges.</p>	<p>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</p> <p>Nincs ellentét.</p>
<p>településrendezési összegzés</p> <p>A településfejlesztési koncepció és a készülő Településfejlesztési Terv kiemelt szempontjai alapján a mezőgazdasági területek megőrzése fontos cél, így a „tömbszerű” beépítési igény támogatása önmagában nem támogatható, és a további telekosztások sem. Ugyanakkor az OTÉK területhasználati és az övezeti szabályainak változásait a készülő új Településrendezési Tervben már alkalmazni szükséges, így a mezőgazdasági területek e tekintetben felülvizsgálatra kerülnek, a városi koncepcionális döntések figyelembe vételével.</p> <p>A hatályos építési szabályzat (HÉSZ) a mezőgazdasági övezetekben általánosságban jelenleg is ad építési lehetőséget a 2003. 12.31. előtt épült lakóépületek fennmaradására (átalakítás, felújítás, tetőtérbeépítés, kisebb bővítés), valamint általánosságban a már lakóépülettel beépült telken a gépkocsitároló építésre.</p>	

DÖNTÉS

<p>határozat</p> <p>A közgyűlés módosítást kezdeményez.</p>	<p>módosítási eljárás</p>
<p>kiemelt/nem kiemelt</p> <p>-</p>	<p>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</p> <p>-</p>
<p>főépítési feljegyzés</p> <p>A tervezési feladat megalapozó vizsgálatául Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 126/2021. (XII.16.) határozatával elfogadott Megalapozó Vizsgálat szolgál. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. R.) 7. § (5) bekezdés b) pontját figyelembe véve a Megalapozó Vizsgálatot a módosítással érintett területre vonatkozóan a szükséges mértékben részletezni és aktualizálni kell a Korm. R. 1. melléklet 3. pont d) és i)-o) alpontjai tekintetében.</p> <p>Az alátámasztó javaslatot a Korm. R. 2. mellékletének 1.2. pontja szerinti tartalommal kell kidolgozni, a megértéshez szükséges szinten.</p>	