

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

13-2025

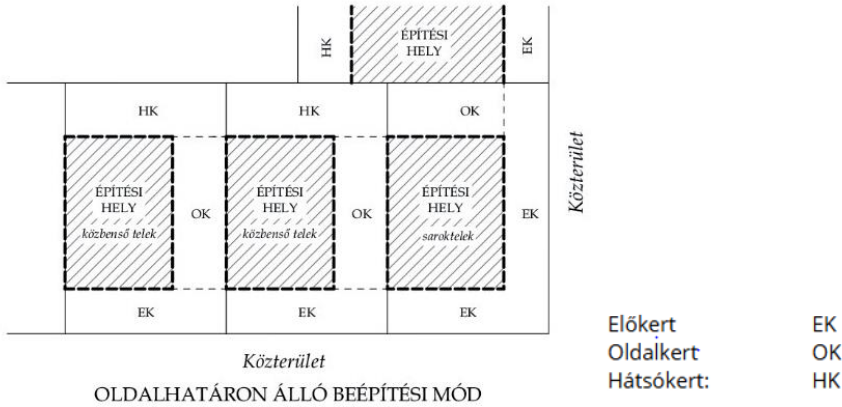
ALAPADATOK

beadványozó		kezdményezés dátuma	ügyiratszám
a) BKVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály		2025.03.03.	6398/2025.
b) magánszemély			
érintett városrész	érintett szelvények	érintett telkek	
-	-	-	
hatályos szabályozás		javasolt módosítás	
-		oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületelhelyezésre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata	
rendezés célja		rendezés várható hatása	
Oldalhatáron álló beépítési módú telkeket be lehessen építeni			

lényeges körülmény

Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely a teleknek az egyik oldalhatára, az azzal szemközti előírt oldalkerti építési határvonala és az előírt elő- és hátsókerti építési határvonalai által határolt területe. A hatályos HÉSZ nem fogalmaz meg külön elírást, azonban az OTÉK az épületelhelyezésre vonatkozóan úgy rendelkezik, hogy oldalhatáron álló beépítési mód esetén, alapesetben:

- legalább 4 méter széles oldalkert kell tartani, azaz a szomszédos telekkel közös (de nem az előírt építési) határvonalától számított 4 méteren belüli területsávot szabadon kell hagyni;
- szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb a telepítési távolságnál – tehát az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértékénél
- illetve a szomszédos telkeken meglévő épületek között a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál.



A 2025. január 1. napján hatályba lépett, az OTÉK-ot váltó településrendezési és építési előírásokat tartalmazó TÉKA azonban újabb követelményt fogalmaz meg oldalhatáron álló beépítés esetén az épületelhelyezésre vonatkozóan, ami korlátozza az épületek építési helyen belül szabadon történő elhelyezését:

„Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telek egyik, egyben építési határvonalát képező oldalhatárától legfeljebb 2,00 méterre lehet az épületet elhelyezni, ha erről a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik.”

A fenti módosítással, egy telek beépítésénél előállhat olyan állapot, amellyel a szomszédos telkeken meglévő épületek közötti előírt távolság betartása nem biztosítható, pl a szomszédos telek meglévő szabálytalan beépítése miatt.

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

13-2025

A kérelmezők által benyújtott módosítási indítványok a helyzet megoldására kínálnak javaslatokat.

ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Méptv., MaTrT., TfvT., TÉKA összhang	településfejlesztési tervvel való összhang
Nem ellentétes.	Nem ellentétes.
területrendezési tervekkel való összhang	TKR-rel való összhang
Nem ellentétes.	Nem ellentétes.
városüzemeltetési szempontokkal való összhang	klímastratégiával való összhang
Nem ellentétes.	Nem ellentétes.
zöldterületrendezési szempontokkal való összhang	biológiai aktivitásérték pótlás
Nem ellentétes.	Nem szükséges.
településrendezési szerződés szükségessége	egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang
Nem szükséges.	Nem ellentétes.
telepítési tanulmányterv	módosítás jellege
Nem szükséges.	Pontosítás
településrendezési összegzés	
Az új településrendezési tervben kezelhető az építési helyen belüli épületelhelyezés szabályozásának kérdése. Az országos érvényű előírásokon túl figyelembe kell venni az adott tömb telkeinek jellemző alakját, méretét, beépítési módját, valamint a korábbi szabályozások alapján kialakult állapotokat.	

DÖNTÉS

.../2025. (IV.3.) határozat 1. melléklet	Kidolgozás alatt lévő új településrendezési terv készítésének véleményezési eljárása részeként.
kiemelt/nem kiemelt	beépítésre szánt terület kijelölése esetén
Nem kiemelt.	Nincs új beépítésre szánt terület kijelölés.
főépítési feljegyzés	
A módosítás külön főépítési feljegyzést nem igényel, tekintettel arra, hogy az új településrendezési terv megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata teljeskörűen készül, azonban a kidolgozás alatt lévő új településrendezési terv alátámasztó javaslatában külön fejezetben összefoglalóan ismertetni szükséges a módosítási kezdeményezés új szabályozásba történő illesztésének módját, vagy az új szabályozásba be nem illesztés indokát.	