

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

10-2025

ALAPADATOK

beadványozó		kezdeményezés dátuma	ügyiratszám
magánszemély		2024.12.17.	2510/2025.
érintett városrész	érintett szelvények	érintett telkek	
Belsőnyír	24	0164/76	
hatályos szabályozás		javasolt módosítás	
Máá jelű mezőgazdasági általános árutermelő övezet		Mkv jelű mezőgazdasági kertes városkörnyéki vagy Mát jelű mezőgazdasági általános tanyás övezetbe való átsorolás.	
rendezés célja		rendezés várható hatása	
Kedvezőbb építési feltételek biztosítása lakóház építése céljából.		Nagy táblás mezőgazdasági terület telek-szerkezetének felaprózódása és lakhatási célból való átépülés.	
lényeges körülmény			
Előzmények			
<p>Az érintett terület a 2016. január 16. napján hatályba lépő településrendezési tervben került a korábbi településrendezési terv szerinti Mát mezőgazdasági általános tanyás övezetből Máá mezőgazdasági általános árutermelő övezetbe. Az Máá jelű mezőgazdasági általános árutermelő övezetben a gazdasági épülettel való beépíthetőség feltétele a legalább 50 000 m² telekterület, lakóépület nem építhető. Az Máá jelű övezet előírásai a beépítés feltételeire meglehetősen szigorúak, annak érdekében, hogy az övezetbe sorolt területeken a területhasználati cél (nagy táblás árutermelő mezőgazdasági termelés, növénytermesztés) minél inkább teljesülhessen, ne épüljenek új, lakóépületet is tartalmazó épületek, épületegyüttesek. Ennek érdekében nagyobb a kialakítható legkisebb telekméret és nem megengedett a lakóépület építés.</p> <p>A tulajdonos 2021-től több alkalommal kezdeményezte egyedül vagy a környező telkek tulajdonosaival együtt az ingatlan(ok) övezeti átsorolását:</p> <ul style="list-style-type: none">• 2019-ben a környező telkek (0164/95, 0164/5, 0164/98, 0164/6, 0164/123, 0164/69, 0164/96) tulajdonosai (0164/76 hrsz-ú telek kivételével) már kezdeményezték az Máá övezetről Mát övezetre módosítást. A módosítási eljárás véleményeztetése után a Közgyűlés a 2020. évi TRT felülvizsgálatának részeként a 21/2022. (III.10.) határozatában ezt a módosítási kezdeményezést módosítás nélkül lezárta, több okból: a földvédelmi hatóság nem javasolta a nagy táblás szántók telkei közé ékelődő övezeti átsorolást, illetve a településfejlesztési koncepció alapján nem cél a mezőgazdasági területek kizárólag lakhatási célú beépítése, használata.• 2021-ben a 0164/76 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a telkekre vonatkozóan a beépíthető teleknagyság 6000 m²-re történő visszaállítását kérte, családi ház építési céljából, ez az Máá övezet Mát övezetbe való átsorolását jelenti. Beadványa 76-2022. számon került nyilvántartásba, a módosítási kezdeményezés vizsgálatának megindítását azonban nem volt támogatott, a terület beépítési intenzitása növelésének elkerülése érdekében, így a közgyűlés a 171/2022. (VII.28.) határozata alapján nem kezdeményezett módosítást.• 2022-ban az érintett telkek és a szomszédos ingatlanok tulajdonosai együttesen kezdeményezték ingatlanjaik Máá övezetből, ezúttal Mkv jelű mezőgazdasági városkörnyéki kertes övezetbe való átsorolását, mely a 18-2023. számon került nyilvántartásba. A beadványban indoklasként leírtak szerint a telkek a kisebb területük és rendeltetésük (lakhatás) miatt a mezőgazdasági művelésre már kevésbé alkalmasak. A közgyűlés 56/2023. (III.30.) határozatával úgy döntött, hogy tömörszerűen az Mkv övezeti besorolást nem támogatja, azonban általánosságban a mezőgazdasági területek felülvizsgálatát az új területhasználati besorolások figyelembevételével a kidolgozás alatt lévő új településrendezési terv vizsgálni fogja.• 2023-ban a 0164/76 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségével külön foglalkozott a településrendezési eszközök folyamatban lévő felülvizsgálata annak érdekében, hogy az Máá övezetben korábban tanyaként bejegyzett tanyás ingatlanok újra építési lehetőséget kapjanak. A módosítási javaslat előzetes véleményezése során a kezdeményező a módosítási javaslatot megismerve kifogással			

nem élt, a javaslattal egyetértett és lakhatási szándékaival összhangban lévőnek jelezte. Ezt is figyelembe véve a közgyűlés a 27/2023. (XII. 7.) önkormányzati rendeletével kiegészítette a HÉSZ Máá övezetre vonatkozó előírásait az 53. § új, (4) bekezdésével:

„(4) Mezőgazdasági általános árutermelő övezetben a 2005. május 31-én az ingatlan-nyilvántartásban meglévő tanyás vagy lakóépülettel beépített telekre, vagy az ilyen telekből telekalakítással kialakult tanyás vagy lakóépülettel beépített telekre a méretétől függetlenül a korábbi lakóépület bruttó alapterületének legfeljebb 25 m²-rel növelt nagyságával új lakóépület létesíthető, az övezetre előírt beépíthetőségtől függetlenül.”

Ezzel az elfogadott módosítással a kezdeményező lakhatási szándékát támogatva lehetőséget kapott lakóépület építésére. A kezdeményező által bemutatott hatósági bizonyítvány szerint 2012-ben kb. 10.5x8 m alapterületű tanyaépület, majd 2013-ban két gazdasági épület le lett bontva. Továbbá 2014-ben fennmaradási és használatbavételi engedélyt szerzett 7.59x4.54 m alapterületű gazdasági épületre. A módosított HÉSZ alapján így cca. br. 109 m² alapterületű lakóépület helyezhető el a meglévő gazdasági épület mellett, egyúttal a gazdálkodó tevékenység a korábbiaknak megfelelően változatlanul végezhető maradt.

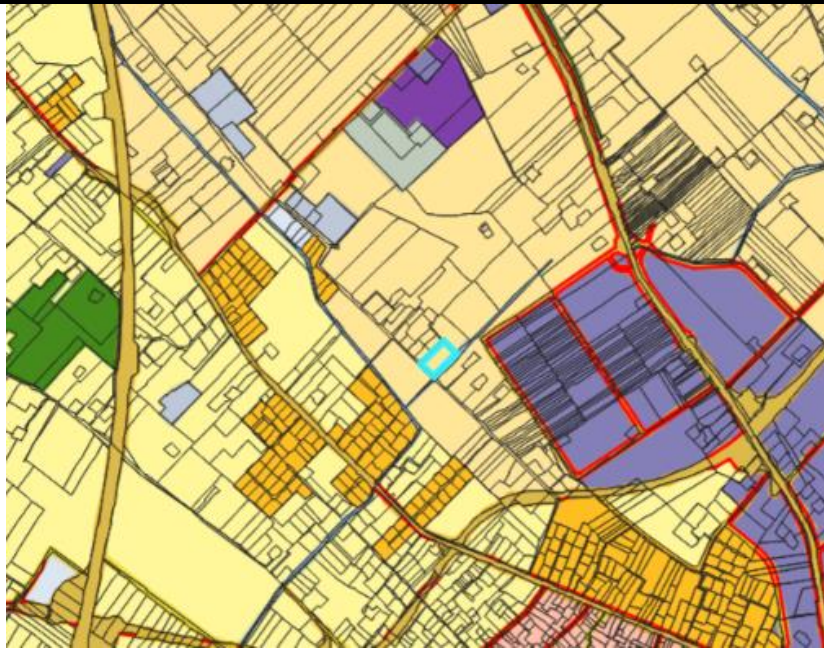
- 2024-ben a kérelmező újra benyújtott módosítási javaslatot az Máá övezetből Mkv övezetbe való átsorolás érdekében. 2025. februárban az ügyfél ügyét képviselve szakmai konzultáció keretében önkormányzati képviselő jelezte, hogy a Mát besorolást is elfogadja az ügyfél, valamint felvetette, hogy lehet-e kezdeményezését kiemelt egyedi ügyként kezelni az új TRT-t megelőzően és támogatás esetén külön módosítási eljárásként lefolytatni azt.

Az elmúlt időszakban számos közbenső megkereséssel élt a kezdeményező. A folyamatos tájékoztatáson túl legutóbb felhívta az önkormányzat a figyelmét, hogy az építésügyet érintő 2024. évi országos jogszabályi változásokra tekintettel az építésügyi hatóságnál javasolt egyeztetnie, hogyan befolyásolják a jogszabályi változások a telek 2023 decemberétől lakóépület építésére újra biztosított helyi építésügyi szabályzatban előállt lehetőségeit.

Az érintett 0164/76 hrsz-ú telek és környezetének leírása

A módosítással érintett telek Máá jelű övezetbe sorolt, területe 12 775 m², művelési ág szerint kivett gazdasági épület, udvar, szántó. Az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának határvonala a délnyugati telekhatártól 10 m-re húzódik, természeti terület, a telek másik oldalán csatorna található (vízgazdálkodási terület). A telek 2012. óta van a kérelmező tulajdonában és akkor a meglévő tanyaépületet és két gazdasági épületet azok rossz műszaki állapota miatt elbontatta. Az ugyancsak a telken lévő 26 m²-es gazdasági épületet kívánta lakófunkcióra kialakítani, de már csak gazdasági funkcióként kapott fennmaradási engedélyt.

A 0164/76 hrsz-ú ingatlan környezete Máá jelű övezeti besorolású. Az érintett telek tágabb környezetében jobbára az 1 hektár területet meghaladó, szántó és legelő művelési ágú telkek a jellemzők, kivételt képeznek a foltszerű K-Mű és egyéb, tervezett gazdasági övezetek, valamint a külön eljárásban a meglévő adottságok alapján kijelölt Mkv övezetek. A telek közvetlen környezetében meglévő tanyák vannak, lakóépületként való használatukat, bővítésüket a HÉSZ biztosítja.



Településszerkezeti tervi kivágat megjelölve az érintett telket



Művelési ágak a telek környezetében

Jogsabályi környezet

A 2024 őszen és 2025 januárjában hatályba lépett építésügyet és a településtervezést is jelentősen meghatározó országos jogszabály-változások a mezőgazdasági területeket is érintik, ennek megfelelően az új településrendezési tervben a város teljes mezőgazdasági területének átvizsgálása, újraszabályozása szükséges.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) a földhasználat módja és természetbeni állapota figyelembevételével 3 különböző mezőgazdasági övezeti besorolást határoz meg:

- kertes,
- általános vagy
- tájkasdálkodási

mezőgazdasági terület.

A TÉKA 34. § (3)-(4) bekezdései értelmében:

„(3) A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(4) Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(5) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyepek (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.”

Az új szabályozás alapján a környezet kertes vagy tájgazdálkodási övezetbe való sorolása nem alátámasztott. A terület adottságát tekintve indokolt a terület általános mezőgazdasági területi besorolásának megtartása. Az eddigi szabályozást is figyelembe véve, az új településrendezési tervben az általános mezőgazdasági területet több alövezetre indokolt bontani, elsősorban a jellemző mezőgazdasági területhasználat alapján. Ennek eredményeképp a nagytáblás mezőgazdasági területek felaprózódása és beépülése megelőzése érdekében árutermelő általános mezőgazdasági övezetet indokolt lesz kijelölni. Mindezek mellett az egyes övezetekben meg kell határozni a beépíthető telkek legkisebb nagyságát, az elhelyezhető épületek rendeltetését és megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékét. A TÉKA a fenntartható tájhasználat és a természeti erőforrásokkal való takarékos bánásmód érdekében a lakóépületek elhelyezésére vonatkozóan 2025. július 1-től az eddigi szabályozáshoz képest jóval szigorúbban fogja meghatározni (min. 20000 m²) a beépíthető legkisebb telekméretet, továbbá mezőgazdasági tevékenységhez köti a lakóépület építés lehetőségét. Ezekhez a szabályokhoz az új TRT-nek is alkalmazkodnia kell.

szabályozási terv és/vagy légifotó



a 0164/76 hrsz-ú ingatlan:



a 0164/76 hrsz környezete:



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

10-2025

ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Méptv., MaTrT., Tfv., TÉKA összhang Ellentétes: TÉKA 34. § (3)-(4): „(3) A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. (4) Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban” (5) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyep (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.”	településfejlesztési tervvel való összhang A hatályos településfejlesztési koncepció egyes területi egységekre vonatkozó területhasználati célrendszere a külterületekre az alábbi célrendszert rögzíti: <ul style="list-style-type: none">• A tanyás külterületi kultúrtáj értékeinek megőrzése, a hagyományos agrártermelés hagyományainak fenntartása, a termőföld védelme, a városellátó termelés szerepének növelése• Az árutermelő gazdák mezőgazdasági beruházásainak támogatása, a szántóföldi termelés, illetve a helyi zöldség- és gyümölcsstermesztés szerepének növelése• Telekstruktúra felaprózódásának visszaszorítása• Az árutermelő gazdák szövetkezési igényeinek, valamint a helyi ellátási és értékesítési rendszerek kiépítésének támogatása• A nagyterületű zöldmezős ingatlanfejlesztések és a mezőgazdasági termeléshez, illetve tájfenntartáshoz nem köthető lakóingatlanok külterületi elhelyezésének jövőbeli korlátozása Ezek alapján a módosítási kezdeményezés ellentétes a településfejlesztési koncepcióval. A Településfejlesztési Terv véleményezési változata megtartotta ezt a célrendszert.
területrendezési tervekkel való összhang Mezőgazdasági térség.	TKR-rel való összhang Településképi szempontból nem meghatározó terület, településképi követelmény az adott területre nincs.
városüzemeltetési szempontokkal való összhang A lakhatási célú beépítések növekvő közellátási feladatokat jelentenek külterületen.	klímastratégiával való összhang Nincs összhangban, az új beépítés jelentős mobilizációs igényt gerjeszt, amely további CO ₂ -kibocsátást von maga után. A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének növekedését koordinálni kell: „A.3 tematikus cél Klímavédelmi célú területhasználat A.3.3. Kompakt város kialakítása 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.”

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

10-2025

zöldterületrendezési szempontokkal való összhang 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.	biológiai aktivitásérték pótlás Nem szükséges.
településrendezési szerződés szükségessége Nem szükséges.	egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang -
telepítési tanulmányterv Nem szükséges.	módosítás jellege Építési beruházás érdekében.
településrendezési összegzés Az önkormányzat az elmúlt években a telek és a környezetében lévő telkek vonatkozásában mind az Mkv, mind a Mát övezeti besorolásra való módosítási kérelmeket vizsgálta és egységesen nem támogatta a kezdeményezéseket a közgyűlés. Az országos jogszabályi változások megerősítették azt, hogy a termőföld védelme érdekében a mezőgazdasági területi besorolásokban a lakhatási célú építéseket szigorúbb keretek között kell szabályozni. Így a TÉKA szabályai a mezőgazdasági területekre 2025. július 1-től szigorúbb követelményeket állapítanak meg azzal, hogy amennyiben a helyi építési szabályzat ettől megengedőbb, az a nem alkalmazható a hatályba lépéstől követően. A telek egyedi lakásépítési lehetőségét a 2023. évi településrendezési tervmódosítás megteremtette, melyet a TÉKA 2025. július 1-ei változása felülírja. A fentiek alapján is megállapítható, hogy a kérelmezett terület övezeti besorolása a TÉKA alapján általános mezőgazdasági besorolásba illeszthető, s ezen belül a nagyobb kitekintésben a térség mezőgazdasági művelésben tartása érdekében a terület felaprózódása, azon belül az építések sűrűsödése nem cél az új településrendezési terv készítése során. Külön eljárásban a fentiek alapján sem indokolt vizsgálni az egyedi kérelmet, melyet az informális szakbizottsági ülés is megerősített azzal, hogy a mezőgazdasági területek új jogszabályi keretek közötti vizsgálatában az új településrendezési terv vizsgálni fogja azt, hogy a mezőgazdasági általános területeket milyen alövezeti besorolásban kell tartani.	

DÖNTÉS

határozat Módosítást nem kezdeményez a közgyűlés.	módosítási eljárás -
kiemelt/nem kiemelt -	beépítésre szánt terület kijelölése esetén -
főépítési feljegyzés -	