

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

20-2025

ALAPADATOK

beadványozó	kezdményezés dátuma	ügyiratszám
magánszemély	2025.03.10.	6814/2025.
érintett városrész	érintett szelvények	érintett telkek
Máriaváros	-	-
hatályos szabályozás	javasolt módosítás	
	A telkek hátsókertjének beépítési lehetősége	
rendezés célja	rendezés várható hatása	
Kedvezőbb építési hely, hátsókertben épületek fennmaradása	Beépítési intenzitás növekedése	

lényeges körülmény

A hatályos HÉSZ hátsókertre vonatkozó előírásai az országos előírásokon alapulnak. A TÉKA vonatkozó előírása a hátsókertben elhelyezhető építményekről:

„(6) A hátsókertben – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, továbbá kerti és nyári konyha, személygépjármű-, kerékpár- és motorkerékpár-tároló, szauna, kerti szerszámtároló és tűzifatároló épület elhelyezhető. Üvegház és fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 méter távolságra szabad elhelyezni.

(7) Oldal- és hátsókertben lakóterületeken elhelyezhető

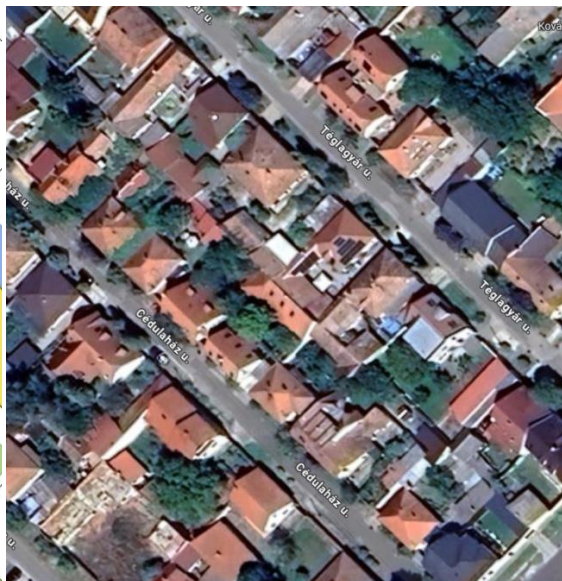
a) egy, legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tető, amelynek a legmagasabb pontja legfeljebb 3,00 méter, valamint

b) a megújuló energiaforrás műtárgyai és épületgépészeti berendezés – ideértve a napelem inverterét és a hőszivattyú kültéri egységét is – elhelyezhető közterületről nem látható módon.”

ha az elhelyezése szerinti telek és a szomszédos telek rendeltetésszerű használatát nem zavarják.”

A HÉSZ emellett a Nagykörúton belüli területre egyedi szabályozást alkalmaz: az építési hely a hátsó telekhatárig terjedhet, ha az adott tömb telkeinek 50 %-án a hátsókertben építmények vannak. Ebben az esetben a hátsó telekhatárig lakóépület is elhelyezhető.

A kérelmező a beadványában a Nagykörútra vonatkozó szabályozás kiterjesztését kezdeményezi a Máriavárosra is, azzal, hogy a TÉKA a hátsókerti beépítést lehetővé teszi. Kérelmének indoka, hogy a két terület településszövege azonos, a telkek beépítésekor tipikus megoldás volt a fésűs beépítésű, utcára néző lakóépület és a hátsó telekhatáron - mai fogalmaink szerint a hátsókertben - épített gazdasági épület, és ahol a hátsókertben épített, tűzfalaz épületek hagyománya megőrződött.



20-2025



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

20-2025



ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Méptv., MaTrT., Tfvt., TÉKA összhang TÉKA a lakóépület elhelyezését a hátsókertben nem teszi lehetővé	településfejlesztési tervvel való összhang Nem ellentétes.
területrendezési tervekkel való összhang Települési térség	TKR-rel való összhang Területi védelemmel érintett terület
városüzemeltetési szempontokkal való összhang Nem ellentétes.	klímastratégiával való összhang Nem ellentétes
zöldterületrendezési szempontokkal való összhang	biológiai aktivitásérték pótlás Nem szükséges.
településrendezési szerződés szükségessége Nem szükséges.	egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang Nincs ellentét.
telepítési tanulmányterv Nem szükséges.	módosítás jellege Pontosítás.
településrendezési összegzés Az egyedi kérés, hogy a szabályozás általánosan rögzítse a hátsókert lakóépülettel történő beépítésének lehetőségét, nem támogatható, azonban az új településrendezési tervben szabályozni szükséges az egyes övezetekben az építési helyeket, az elő-, oldal- és hátsókert méretét. A hatályos HÉSZ 12. § (2) bekezdése a hátsókert szükségességét és mértékét jelenleg is szabályozza.	

DÖNTÉS

határozat .../2025. (IV.3.) határozat 2. melléklet	módosítási eljárás -
kiemelt/nem kiemelt -	beépítésre szánt terület kijelölése esetén -
főépítési feljegyzés -	