



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

11-2025

ALAPADATOK

beadványozó		kezdeményezés dátuma	ügyiratszám
magánszemély		2025. 02.26.	6228/2025.
érintett városrész	érintett szelvények	érintett telkek	
Belső-Széchenyiváros	31-44.	3368 hrsz	
hatályos szabályozás		javasolt módosítás	
Lk-0542 (40%, 5.5 m)		Lk-0564 (60%, 7.5 m)	
rendezés célja		rendezés várható hatása	
Ingatlan fejlesztése, többlakásos lakóépület elhelyezése		Beépítési intenzitás növekedése	
lényeges körülmény			
A jelzett 3368 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” művelési ágú, 636 m ² területű ingatlan Lk-0542jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt. Az Lk-0542 építési övezetben a beépíthetőség 40%, a legnagyobb épületmagasság 5,5 m.			
A tulajdonos kérelmében foglaltak alapján az ingatlanon meglévő épület rossz állapotú, ezért elbontaná. A hatályos szabályozás szerint legfeljebb földszint + tetőtér beépítési magasságú épület elhelyezése megengedett, azonban a 2x2 sávos Széchenyi körút menti fekvésből adódóan a zaj és a por rontja a földszint élhetőségét. A kérelmező szerint az ingatlan és az érintett tömb Nagykörút felőli sávjának átsorolása – 60 % beépíthetőség, 7,50 m épületmagasság - ésszerű funkcionális és logikus építészeti elrendezéssel optimális kialakítású beépítést eredményezne, ráadásul az így keletkező „térfal” a Nagykörúton belüli védett településszövet zaj és por védelmét is jól szolgálhatná.			
Jelenlegi övezeti besorolás alapján: a telken elhelyezhető lakó rendeltetési egységek száma: 5, a telek szintterületi mutatója: 0,8.			
Javasolt övezeti besorolás alapján: a telken elhelyezhető lakó rendeltetési egységek száma: 8, a telek szintterületi mutatója: 1,8.			
szabályozási terv és/vagy légifotó			
			

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

11-2025



ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

Méptv., MaTrT., Tívt., TÉKA összhang Nem ellentétes.	településfejlesztési tervvel való összhang Nem ellentétes.
területrendezési tervekkel való összhang Települési térség.	TKR-rel való összhang Helyi területi védelemmel érintett területeken épületet úgy lehet elhelyezni, hogy alaprajzi elrendezéséből adódó tömeg- és homlokzatképzéssel illeszkedjen az utcaképbe.
városüzemeltetési szempontokkal való összhang Nem ellentétes.	klímastratégiával való összhang A1.3. Magánkertek, épületek bekapcsolása a zöldfelület-hálózatba: A magánterületen lévő zöldfelületek jelentős szerepet töltenek be a városklíma szabályozásában, ezért ösztönözni kell a telken belüli zöldfelületek megóvását, minőségi fejlesztését. Hosszú távon javasolt a városi zöldfelület és fatár monitoring rendszert a magánterületen lévő zöldfelületi elemekre is kiterjeszteni.
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 készült.	módosítás jellege Építési beruházás érdekében.
településrendezési összesség A körüti szakasz utca képe és a tömb jellemző intenzitása alapján indokolt az épületmagasság emelése, de beépíthetőség növelésével együtt olyan rendeltetési egységszám növelést jelentene, ami a telek kiszolgálását, a körút forgalmát túlterhelné. Az új településrendezési tervben vizsgálható az épületmagasság emelése.	

DÖNTÉS

határozat .../2025. (IV.3.) határozat 1. melléklet	módosítási eljárás Kidolgozás alatt lévő új településrendezési terv készítésének véleményezési eljárása részeként.
kiemelt/nem kiemelt Nem kiemelt.	beépítésre szánt terület kijelölése esetén 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	

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

11-2025

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.