

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## 24-2025

### ALAPADATOK

beadványozó magánszemély		kezdeményezés dátuma 2025. 05.04.	ügyiratszám 10482/2025.
érintett városrész Talfája	érintett szelvények 15-22.	érintett telkek 0223/105, 0223/107 hrsz	
hatályos szabályozás Máá jelű mezőgazdasági általános árutermelő övezet		javasolt módosítás Belterületbe vonás, Lf jelű építési övezetbe való átsorolás	
rendezés célja Lakófunkció megvalósítása		rendezés várható hatása Mezőgazdasági terület csökkenése, lakóterület növekedése.	

#### lényeges körülmény

Az érintett 0223/105 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 3030 m<sup>2</sup> területű és a 0223/107 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 3060 m<sup>2</sup> területű ingatlanok külterületen, Máá jelű övezetben helyezkednek el. A telkek közvetlenül a belterületi határvonalon kívül, Lf-6232 és Lf-0232 építési övezeti besorolású területek mellett fekszenek.

Előzmény: a telkekkel szomszédos 0223/104 és 0223/106 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatos módosítási igény (31-2022. tétel, lakóterületbe való átsorolás) vizsgálatát az új településrendezési terv keretében a Közgyűlés 171/2022. (VII.28.) határozatával támogatta, a teljes tömb vizsgálatával.

#### szabályozási terv és/vagy légifotó



### ELŐZETES ÉRTÉKELÉS

#### Méptv., MaTrT., Tfvt., TÉKA összhang

Nincs összhangban, Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pont:

„Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

(...)

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy

#### településfejlesztési tervvel való összhang

Nincs összhangban, a város számos pontján állnak jelentős építési tartalékok lakóterületi bővítésre.

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## 24-2025

<p>barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel”</p> <p>MaTrT 11. § (1) b) és 29. §: „a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.” „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.”</p>	
<p><b>területrendezési tervekkel való összhang</b></p> <p>Mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség</p>	<p><b>TKR-rel való összhang</b></p> <p>Nincs összhangban, „A fásszárú növényfajok telepíthetősége és településképi illeszkedése szempontjából lehatárolt zónák” lehatárolásának módosítását vonná maga után.</p>
<p><b>városüzemeltetési szempontokkal való összhang</b></p> <p>Újabb építési telkek kialakítása növeli az ellátási és közszolgáltatási igényeket. (Méptv. 8. § (3) bekezdés c) pont)</p> <p>TÉKA 13. § - új lakóterület kijelölésére vonatkozó előírások</p>	<p><b>klímastratégiával való összhang</b></p> <p>Nincs összhangban, az új beépítések jelentős mobilizációs igényt gerjesztenek, amely további CO<sub>2</sub>-kibocsátást von maga után. A klímavédelmi célú területhasználat tükrében a város beépített területének növekedését koordinálni kell.</p>
<p><b>zöldterületrendezési szempontokkal való összhang</b></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><b>biológiai aktivitásérték pótlás</b></p> <p>Az érintett terület jelen terv szerinti biológiai aktivitás értéke: 2,25. A kérelmezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték: 1,46. A területfelhasználási váltás 0,79 biológiai aktivitásérték pótlását eredményezné.</p>
<p><b>településrendezési szerződés szükségessége</b></p> <p>Nem szükséges.</p>	<p><b>egyéb helyi rendelettel, ágazati koncepcióval való összhang</b></p> <p>Nincs ellentét.</p>
<p><b>telepítési tanulmányterv</b></p> <p>Nem készült.</p>	<p><b>módosítás jellege</b></p> <p>Építési beruházás érdekében.</p>
<p><b>településrendezési összegzés</b></p> <p>Összhangban a szomszédos két telekre vonatkozó korábbi támogató döntéssel ennek a két teleknek a beépítésre szánt területbe sorolása is támogatható, aminek eredményeként a beépítésre szánt terület határa egy lezárt egységet hozhat létre. Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel a településrészben belül korábban beépítésre kijelölt, de be nem épült terület egység visszasorolása válik szükségessé.</p>	

### DÖNTÉS

<p><b>határozat</b></p> <p>.../2026. (II.12.) határozat 1. melléklet</p>	<p><b>módosítási eljárás</b></p> <p>Kidolgozás alatt lévő új településrendezési terv készítésének véleményezési eljárása részeként.</p>
<p><b>kiemelt/nem kiemelt</b></p>	<p><b>beépítésre szánt terület kijelölése esetén</b></p>

# KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

**24-2025**

Nem kiemelt.	A Méptv. 8. § (3) bekezdése alapján a véleményeztetés előtt közgyűlési döntéssel szükséges igazolni a beépítésre szánt terület növelését. Tekintettel arra, hogy a telkekkel szomszédos 0223/104 és 0223/106 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatos módosítási igény (31-2022. tétel, lakóterületbe való átsorolás) vizsgálatát az új településrendezési terv keretében a Közgyűlés 171/2022. (VII.28.) határozatával már támogatta, a teljes tömb vizsgálatával, így külön döntés nem szükséges.
<b>főépítési feljegyzés</b> 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.	