



Kecskéd

Településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat) módosítása

2026.

Aláíró lap

Felelős tervező:

Németh Eszter

Németh Eszter

okl. településmérnök

TT 08-0597

Települési főépítész

Gyárfás Henriett

Gyárfás Henriett

TT 08-0442

Tartalomjegyzék

1. TERVEZÉSI FELADAT.....	2
1.1. Rendezési tervi előzmények	2
1.2. A tervezési feladat előzménye és a tervezési feladat ismertetése	2
1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása.....	3
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	4
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV.....	4
3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	4
3.2. Rendelettervezet.....	4
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK.....	5

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei**:

- Kecskéd község 100/2000. (XII.20.) K.T. számú határozatával jóváhagyott településfejlesztési koncepciója
- Kecskéd Község Önkormányzat Képviselő testületének **164/2023. (XII.13.) sz. határozatával jóváhagyott településfejlesztési terv**
- Kecskéd Község Önkormányzat Képviselő testületének **14/2023. (XII.13.) rendelete a helyi építési szabályzatról**

A településterv terv előzményeként elkészült 187/2017. (XII. 13.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott településképi arculati kézikönyv és a 12/2017. (XII.13.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott, a településképi védelméről szóló rendelet.

A településterv megalapozására elkészült Kecskéd teljes területére vonatkozó **Megalapozó Vizsgálat, a Környezeti Értékelés és az Örökségvédelmi Hatástanulmány.**

1.2. A tervezési feladat előzménye és a tervezési feladat ismertetése

Kecskéd község hatályos településrendezési eszközei alkalmazása során sok probléma merült fel a lakóépületek rendeltetési egységeinek számával kapcsolatban (többalakos épületek megjelenése), valamint a település kerítéseivel, ill. új kerítések építésével kapcsolatban.

A településen az elmúlt időszakban a befektetők szerettek volna több rendeltetési egységet (több lakást) magában foglaló épületeket építeni. A lakosság körében ez erős ellenérzést váltott ki. A település vezetése úgy döntött, hogy nem kíván teret adni többalakos lakóépületek megjelenésének Kecskéd területén. Azonban a hatályos hész jelenleg lehetőséget ad arra, hogy egy telken két lakás épüljön.

A hész módosításának célja, hogy a már meglévő épületek (nagyobb családi házak) feloszthatóak legyenek két lakásra pl. egy meglévő családi ház átalakítható legyen egy kétgenerációs házzá fiatalok

és a nagyszülők számára (a hasznos alapterület növekedhet), de újonnan ne épüljön kétlakásos társasház Kecskéden.

A településen emellett (több rossz példa megjelenése okán) erős igény mutatkozott a kerítések magasságának és átláthatóságának szabályozására. A kerítések anyaghasználatára és átláthatóságára vonatkozó előírásokat a településképi rendelet módosítása keretében változtatja meg a település.

A kerítések magasságára vonatkozó előírások pedig a helyi építési szabályzat módosítását igénylik.

Mivel Kecskédnek OTÉK alapú a hatályos településterve (az OTÉK a kerítések magasságát nem szabályozza) a TÉKA kerítésre vonatkozó szabályait nem lehet megkövetelni a kerítések építése során.

Így megoldási lehetőségként szükséges a helyi építési szabályzatba bevezetni a kerítések magasságára vonatkozó előírásokat. Tervezési cél a TÉKA-hoz hasonló előírások bevezetése a hész-ben.

Megjegyzés: a település tisztában van azzal, hogy a hatályos jogszabályi környezetben csak a közterületi telekhatáron lévő kerítésre állapítható meg településképi követelmény és a hész pedig a kerítés kialakításának módjáról és legnagyobb magasságáról rendelkezhet. Ezért mindkét rendelet módosítására szükség van. A két eljárás egymással párhuzamosan zajlik. (A hész módosítása mellett javasolt a településképi rendeltből a kerítések magasságára vonatkozó előírások törlése.)

1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása

A tervmódosítás **tervezett eljárása** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás**.

68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik.

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A település a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet ill. a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően 2026 május-június hónapban vélemény-nyilvánítási kérelemmel fordult a környezet védelméért felelős szervekhez. A beérkezett vélemények/állásfoglalások alapján **a környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges**.

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások a településfejlesztési koncepció céljainak megvalósítását, elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a dokumentumban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, elképzelésekhez, fejlesztési irányokhoz.

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások a településszerkezeti terv tervmódosítását nem igénylik.

3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások a szabályozási terv tervmódosítását nem igénylik.

Tervezett módosítás: a helyi építési szabályzat előírásainak módosítása.

3.2. Rendelettervezet

Kecskéd Község Önkormányzat Képviselő testületének rendelete a 14/2023. (XII.13.) rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat módosításáról

Kecskéd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján és felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti véleményező, és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A helyi építési szabályzatról szóló 14/2023. (XII.13.) önkormányzati rendelet 9.§ kiegészül az alábbi (4) bekezdéssel.
(4) Lakóterületen csak abban az esetben elhelyezhető el telkenként 2 önálló lakó rendeltetési egység, ha a meglévő épület átalakításával jön létre új lakó rendeltetési egység és az átalakítás a telek beépítettségének növekedésével nem jár.
2. A helyi építési szabályzatról szóló 14/2023. (XII.13.) önkormányzati rendelet kiegészül az alábbi 11/A.§-al
11/A. § (1) A kertvárosias lakóterületen és a falusias lakóterületen a kerítés magassága (lábazattal együtt) legfeljebb 1,8 m lehet.

(2) A településközponti vegyes, intézményi vegyes területen és a lakóterületeken az oldalsó vagy hátsó telekhatáron, illetve attól mérten 5 méteren belül kerítés a csatlakozó terepszintek átlagától számítva legfeljebb 1,8 méter magasságú lehet.

(3) Élősövény létesítése esetén azt a tulajdonosnak a telekhatáron belül kell létesítenie és fenntartania úgy, hogy az élősövény ne nyúljon túl a telekhatáron.

3. § Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Kecskéd, 2026

.....
jegyző

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

Tájrendezés, környezetalakítás

A hatályos településrendezési terv táji és természeti értékvédelmi fejezetében, részletesen ismertetésre kerültek a település természeti adottságai, tájképi értékei, jellemzői.

A módosítás országos védett vagy védelemre tervezett természeti területet, természeti értéket, ex lege területet, továbbá európai jelentőségű élőhelyet, ún. Natura 2000 területet nem érint.

Közlekedés

A módosítás a település közlekedési kapcsolatait, közlekedéshálózatát nem érinti, arra hatással nincs.

Közművesítettség

A település közműellátása kialakult. A módosításnak a település közműellátására nincs hatása.

Örökségvédelem, értékvédelem

A tervezett módosítások nagymértékben az épített örökségi értékek és a településképp védelmét kívánják elősegíteni.