TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TISZAKÉCSKE

3696/7 HRSZ SPORTCSARNOKTÓL KELETRE LÉVŐ TERÜLETE ÉS KÖRNYEZETE

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVMÓDOSÍTÁSÁHOZ

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVET KÉSZÍTETTE: Rédeiné Bondor Klára ev. településtervező

TN: É1, TT-03-0093

6000 Kecskemét, Mécses u. 40.

Tiszakécske Város Önkormányzata tulajdonában lévő Tiszakécske 3696/7 helyrajzi számú sporttelep sportcsarnoktól keletre lévő területére és környezetére vonatkozó településrendezési terv módosítása érdekében szükséges telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VI. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. sz. melléklete, valamint Tiszakécske Város Főépítésze feladat-meghatározása alapján készült.

A tanulmány készítéséhez felhasználtam a BÁCSVÍZ ZRT által rendelkezésemre bocsájtott adatszolgáltatást.

Kecskemét, 2026. 09. 09.

Rédeiné Bondor Klára

Települési főépítész Rédei Zsuzsa

T A R T A L O M J E G Y Z É K

I. Általános ismertetés

1. Fejlesztési cél bemutatása (beruházás jellege, beruházó személye), telepítési tanulmányterv tartalma
2. A fejlesztéssel érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása (közvetlenül érintett terület, közvetve érintett terület)
3. Területrendezési tervekkel való összhang
4. Településfejlesztési dokumentumokkal való összhang
5 Településrendezési Terv módosítás szükségessége

II. Részletes ismertetés

1. Településrendezés
   a) településrendezési szempontú besorolás, szabályozási előírások
   c) az egyes telkek beépítésére vonatkozó további előírások
2. Közlekedés
   a) hálózati szerep
   b) keresztmetszetek, csomópontok helye
   c) közlekedési módozatok (közösségi közlekedés, gyalogos- és kerékpáros közlekedés)
   d) kicsatlakozó utak helye, csatlakozó területek feltárhatósága, telkek megközelítése
3. Szakági munkarészek
   a) várható környezeti hatások és szükséges beavatkozásokra vonatkozó javaslat
   b) zöldfelületrendezés
   c) környezetvédelem, zajvédelem
   d) infrastruktúra-igények, közművek felszíni és a felszín alatti építményei
4. Szabályozási koncepció

III. Várható költségek és településrendezési szerződésben rögzítendő kérdések

1. A várható közfejlesztések köre
2. Nyilatkozat a telepítési tanulmányterv, a beruházás és a településtervezés költségeinek vállalásáról

Felhasznált dokumentumok

- Tiszakécske Város Integrált településfejlesztési stratégiája
- Tiszakécske Város hatályos településrendezési eszközei

Vonatkozó jogszabályok

- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 19. § (2)-(7) bekezdés, 7. melléklet
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet - az országos településrendezési és építési követelményekről 2021. július 15-én hatályos állapota
- Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének 2/2024. (II.26.) önkormányzati rendelete Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről
- Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról
- Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2017 (XII.21. önkormányzati rendelete a településkép védelméről

I. Általános ismertetés

1. Fejlesztési cél bemutatása (beruházás jellege, beruházó személye), telepítési tanulmányterv tartalma

A beruházó személye: BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt 6000 Kecskemét, Izsáki út 13.

A beruházó 3.sz. kút létesítését tervez az alábbi helyszínen, melyhez egy körülbelül 30 méter sugarú kör nagyságú területre van szükség.

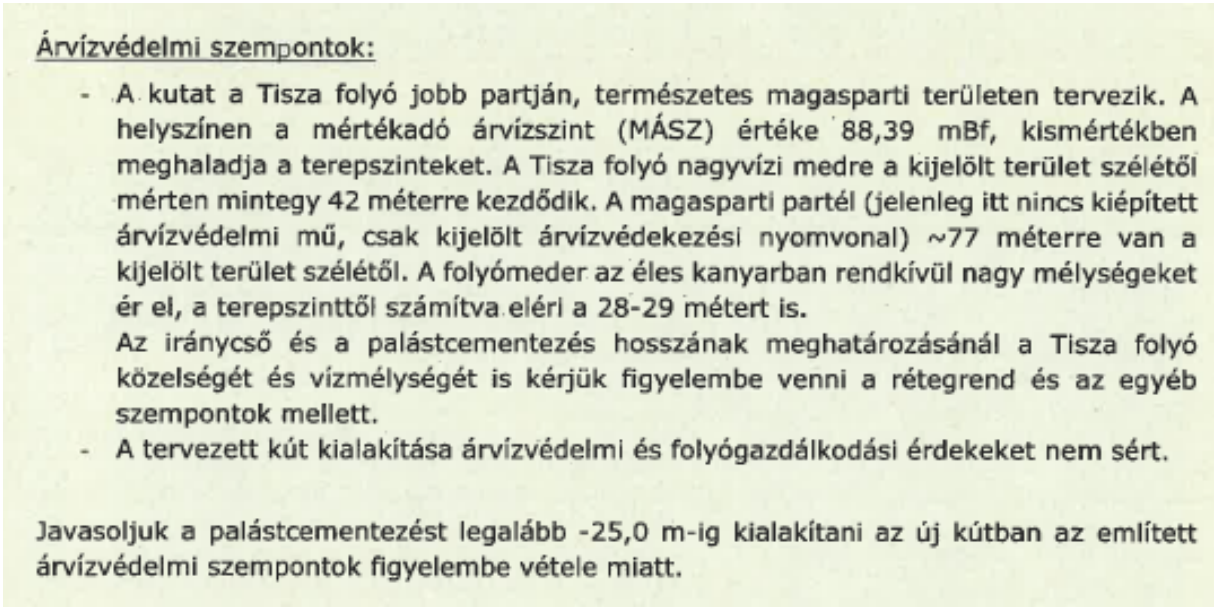
A beruházás célja új vízműkút létesítése a lakosság biztonságos jó minőségű ivóvíz ellátásának érdekében.

A beruházás megvalósíthatósága érdekében a BÁCSVÍZ Zrt előzetesen állásfoglalást kért a vízügyi hatóságtól. Az álláfoglalás kérelem arra irányult, hogy a tervezett kút és a tervezett tevékenység a kijelölt területen korlátozza-e a KÖTIVIZIG tevékenységét.

Az igénybevenni kívánt terület pontkoordinátái:

EOV Y	EOV X
730833.3091	177309.8817
730835.3204	177287.0743
730809.5023	177283.2984
730805.4512	177316.912

A KÖTIVIZIG KP-033865-002/20026 számú állásfoglalásában a következő nyilatkozatot tette:



Árvízvédelmi szempontok:

- A kutat a Tisza folyó jobb partján, természetes magasparti területen tervezik. A helyszínen a mértékadó árvízszint (MÁSZ) értéke 88,39 mBf, kismértékben meghaladja a terepszinteket. A Tisza folyó nagyvízi medre a kijelölt terület szélétől mérten mintegy 42 méterre kezdődik. A magasparti partél (jelenleg itt nincs kiépített árvízvédelmi mű, csak kijelölt árvízvédekezési nyomvonal) ~77 méterre van a kijelölt terület szélétől. A folyómeder az éles kanyarban rendkívül nagy mélységeket ér el, a terepszinttől számítva eléri a 28-29 métert is.
  Az iránycső és a palástcementezés hosszának meghatározásánál a Tisza folyó közelségét és vízmélységét is kérjük figyelembe venni a rétegrend és az egyéb szempontok mellett.
- A tervezett kút kialakítása árvízvédelmi és folyógazdálkodási érdekeket nem sért.

Javasoljuk a palástcementezést legalább -25,0 m-ig kialakítani az új kútban az említett árvízvédelmi szempontok figyelembe vétele miatt.

Jelen telepítési tanulmányterv célja a településrendezési terv módosításának megalapozása.

A telepítési tanulmányterv készítését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 19. § (2) értelmében a településrendezési eszközök módosítási kérelméhez telepítési tanulmányterv szükséges.

„19.§ (2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.”

A R. (4) bekezdése értelmében a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát a települési főépítész határozza meg a R. 7. melléklete figyelembevételével olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők. Ennek alapján a települési főépítész az alábbi tartalmi követelményeket állapította meg:

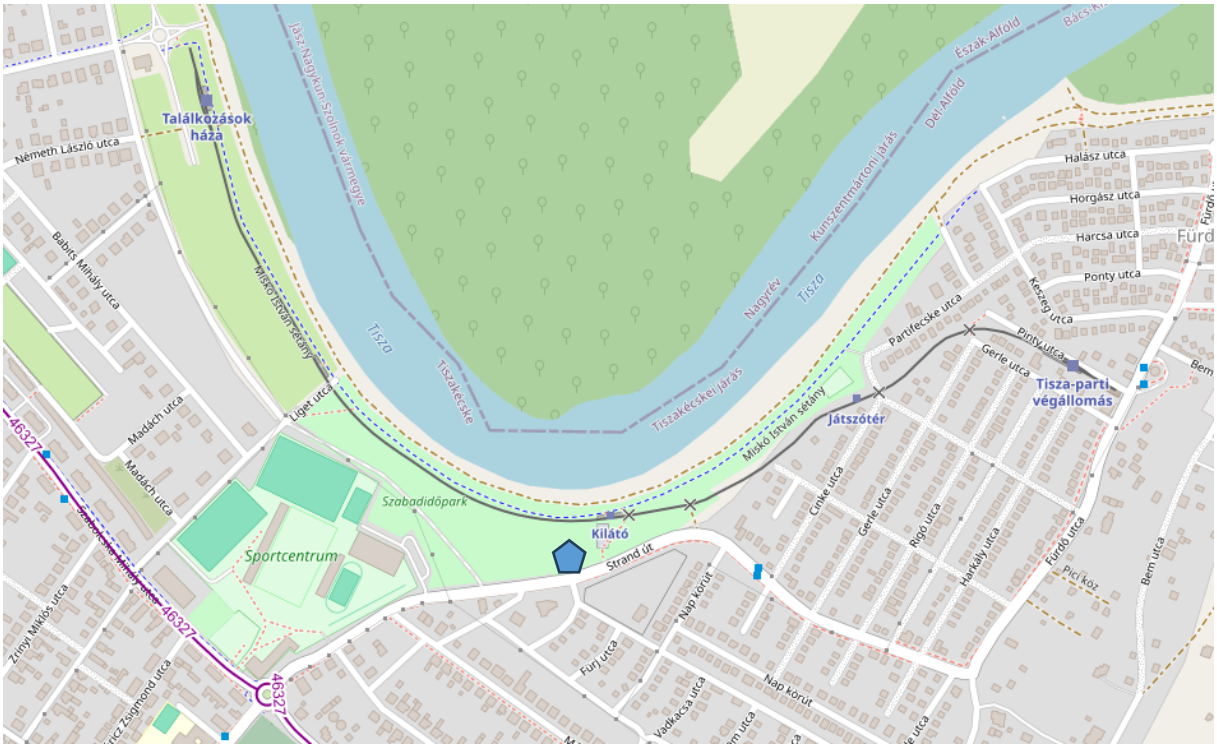
A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei:

A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv helyett felhasználható a beruházó által biztosított előzetes koncepcióterv és látványtervek,
c) a szükséges infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
d) a javasolt módosítás környezeti hatásait és követelményeit,
e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A fejlesztéssel érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása (közvetlenül érintett terület, közvetve érintett terület)

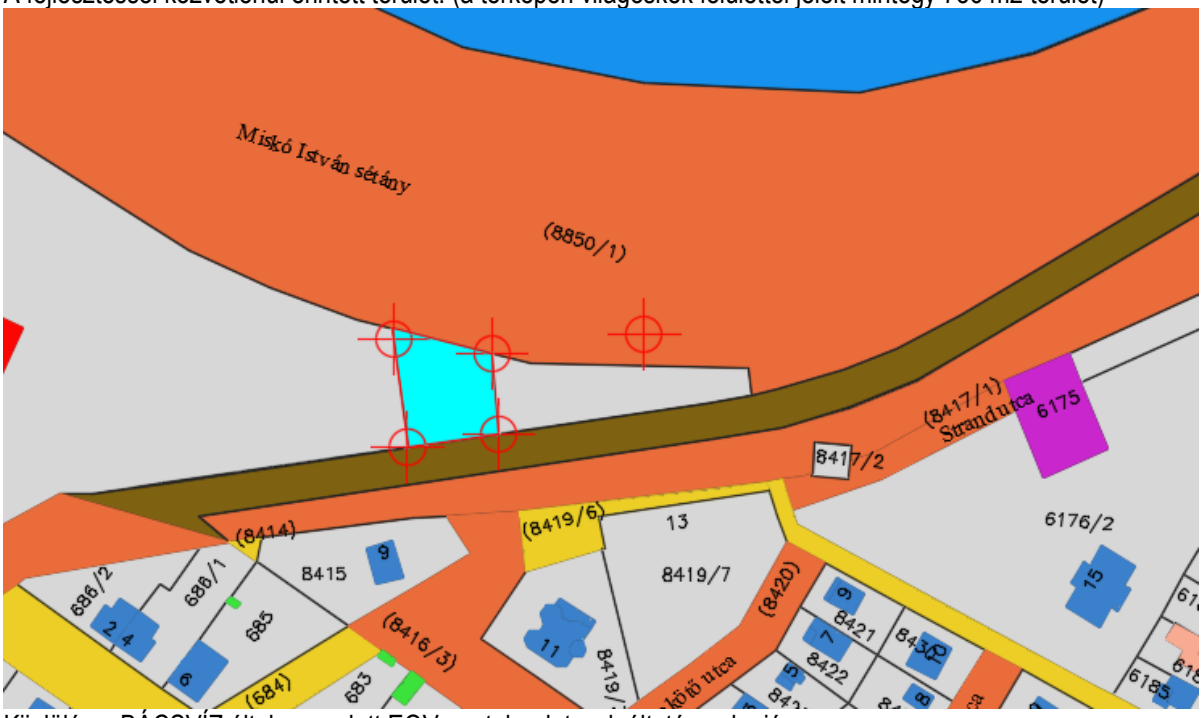
A tárgyi terület a Tisza-parti Üdülőterület városrészben, belterületen található a Strand utca északi oldalán a 8416/3 és 8117/1 hrsz-ú utak kereszteződésénél.



Forrás: KIRA. kozut.hu

A terület a sporttelep része, abból kell leválasztani, a térképen kék ötszöggel jelölt terület. A terület nem határos országos közúttal, és jól látszik az önkormányzati tulajdonban lévő gyermekvasút megváltozott nyomvonala. (Korábban a Strand utca mentén haladt a Szabolcska utcától a termálfürdő bejáratáig, de a Szabolcska utcai körforgalom megépítésekor a nyomvonal áthelyezésre került)

A fejlesztéssel közvetlenül érintett terület: (a térképen világoskék felülettel jelölt mintegy 756 m2 terület)



Kijelölés a BÁCSVÍZ által megadott EOV pontok adatszolgáltatása alapján

A terület és környezete, tágabb hatásterülete lenti ábrán kék téglalappal határolt terület

A terület jelenleg része az önkormányzati tulajdonú sporttelepnek. Északról közvetlenül határos a 8850/1 hrsz-ú, „Miskó István sétány” elnevezésű állami tulajdonú közterülettel, délről az 5904 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú „közforgalmi vasút és egyéb épület” megnevezésű területtel.
Északra kissé távolabb a Tisza folyó, délen a Strand utca, melynek déli oldalán lakó- és hévégi házas üdülőépületek találhatók. A Strand utca déli oldalán lekerített vízműkút található.

A helyszín bemutatása:

Meglévő 2. sz. kút a Strand utca déli oldalán, távolabb nyaraló épületek

Tervezett 3. sz. kút helye a Strand utca északi oldalán, a 8416/3 és 8117/1 hrsz-ú utak csatlakozásával szemben

A tervezett kúttal szemben lévő útcsatlakozás a Strand utca déli oldalán

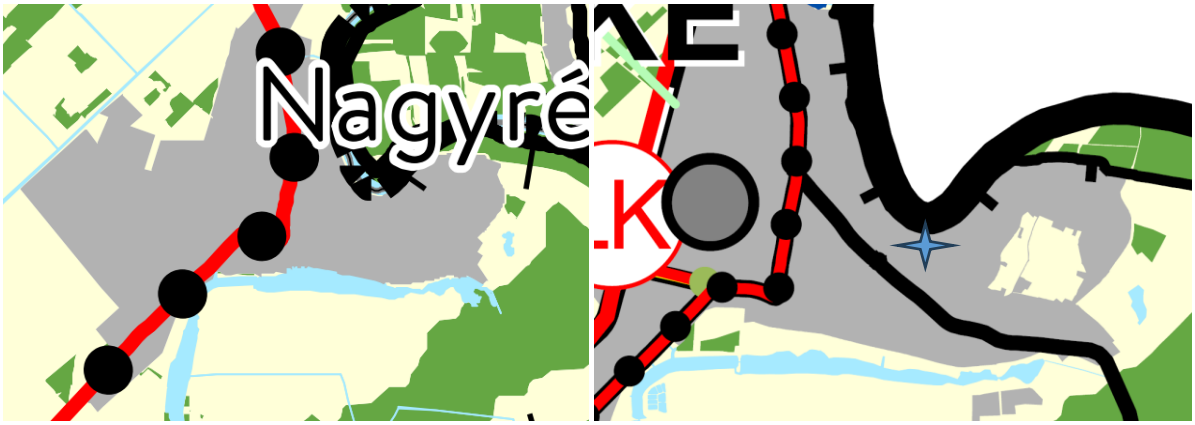
A gyermekvasút állami tulajdonú területre áthelyezett nyomvonala a Tisza folyóval párhuzamosan, a Strand utcai nagy kanyartól

Az önkormányzati tulajdonú területről a síneket a Strand utcai nagy kanyarig felszedték

3. A változást szemléltető előzetes tervek

Tervek még nincsenek, várhatóan 2027. februárjára készülnek el a létesítéshez szükséges dokumentációk, melyhez szükséges a szabályozási terv módosítása. Épület építését nem tervezik, a kúthoz szükséges műtárgyak felszínen is lehetségesek. (kútakna, kerítés, stb.)

4. Területrendezési tervekkel való összhang



Országos területrendezési terv (MaTrT) részlete Megyei területrendezési terv (BKVMTrT) részlete

A fejlesztéssel érintett terület is, a tágabb hatásterülete is települési térségbe tartozik.
Az országos ökológiai hálózat elemeivel, a kiváló és jó termőhelyi szántók övezetével, az erdők övezetével, a a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével, honvédelmi területek övezetével nem érintett. A 9/2019 (VI.24.) MvM rendelet szerinti övezetek közül az országos vízminőségvédelmi területek övezetéve érintett, a többi övezettel nem. A megyei övezetek közül 12 övezettel érintett a település, de ezeknek jelen fejlesztésre nincs hatása.

5. Településfejlesztési dokumentumokkal való összhang

A hatályos településfejlesztési koncepciót (TFK) a Képviselő-testület 139/2015(XII.17.) számú határozatával hagyta jóvá. A TFK átfogó céljai között szerepel az életminőség javítása, mely célnak az új ivóvízkút létesítése, a város jobb vízellátása megfelel.

Az integrált településfejlesztési stratégiát (ITS) a Képviselő-testület 105/2015(IX.24.) számú határozatával hagyta jóvá. A két dokumentum (ITS és TFK) közös megalapozó vizsgálat alapján készült. Az ITS stratégiai céljai között kiemelt szerepe van az életminőség javításának, melybe szervesen illeszkedik jelen fejlesztés is, tehát a projekt illeszkedik az ITS stratégiai céljaihoz és fejlesztési terveihez.

6. Településrendezési tervmódosítás szükségessége, hatályos előírások

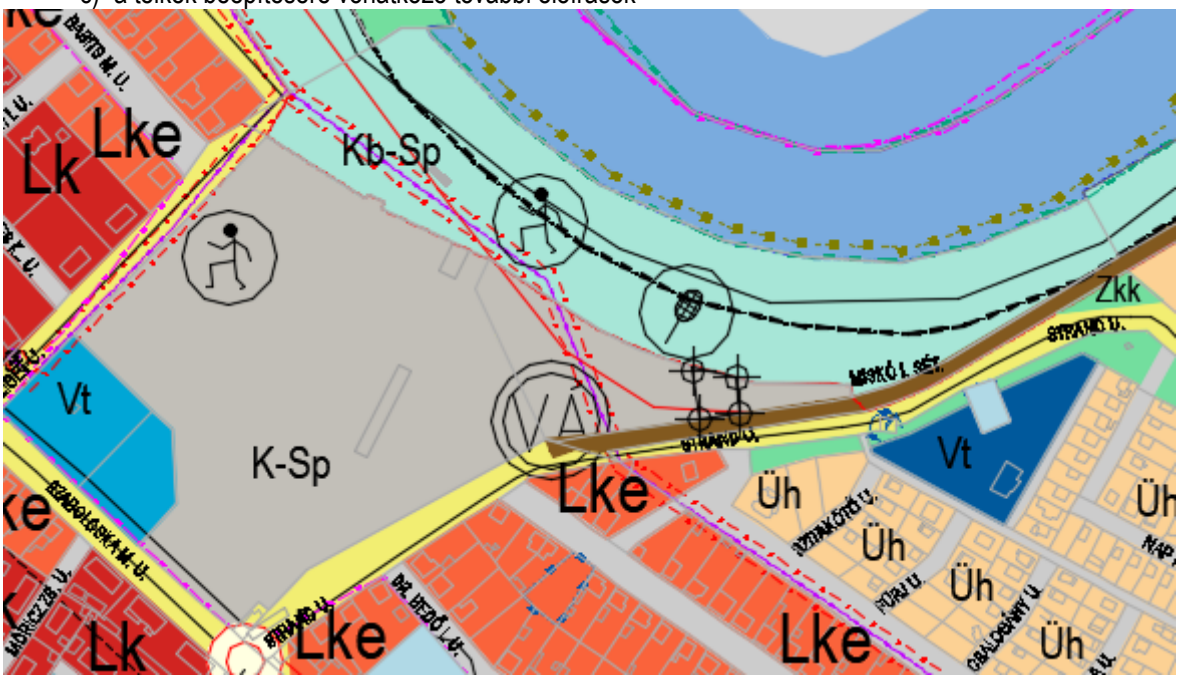
Az ivóvízkút létesítéséhez a védőtávolságot is magában foglaló lekerített terület szükséges, amely ellentétes a beépítésre szánt sportolási célú terület rendeltetésével. A kút és környezete számára beépítésre nem szánt vízgazdálkodási célú terület kijelölése indokolt, melyhez mind a településszerkezeti terv, mind a szabályozási terv módosítása szükséges.

II. Részletes ismertetés

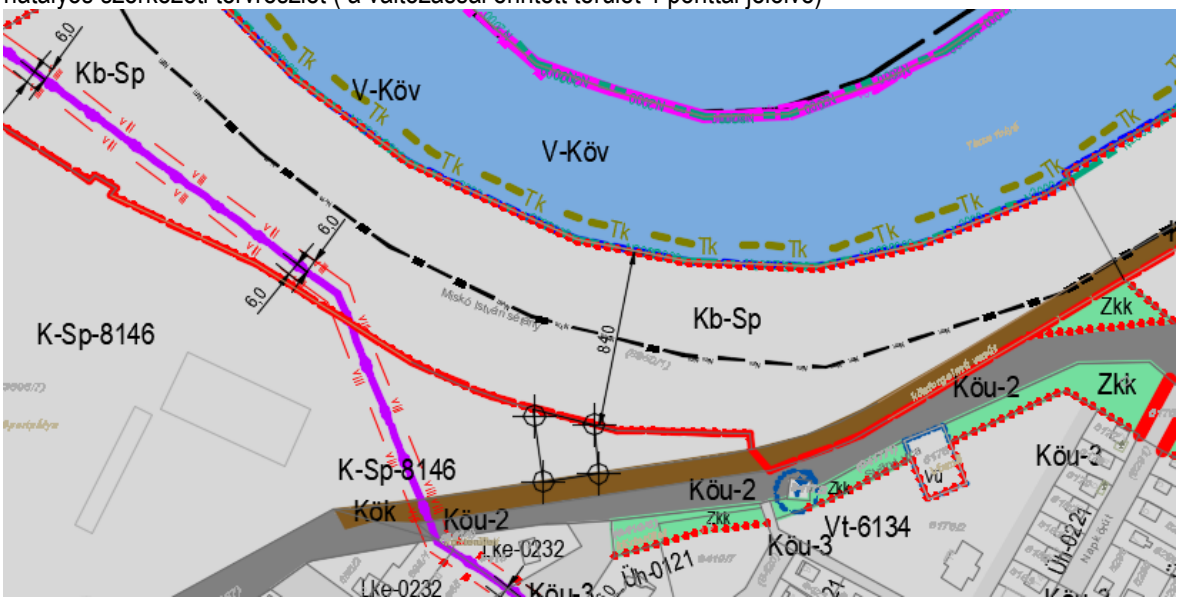
1. Településrendezés

a) településrendezési szempontú besorolás, szabályozási előírások

c) a telkek beépítésére vonatkozó további előírások



hatályos szerkezeti tervrészlet (a változással érintett terület 4 ponttal jelölve)



hatályos szabályozási tervrészlet , érintett szelvény: B32

A fejlesztéssel érintett terület Tiszakécske város szabályozási tervében különleges beépítésre szánt sportolási célú építési övezetbe sorolt, övezeti jele K-Sp-8146, melynek tartalma

Övezeti jel	Érték
K-Sp	különleges sportolási, szabadidős terület építési övezet
8	3000 m2-es kialakítható terület
1	szabadon álló beépítési mód
4	40%-os maximális beépíthetőség
6	10,5 m-es max. épületmagasság

Kb-Sp különleges beépítésre nem szánt sportolási , szabadidős célú terület,
Kök jelû vasúti közlekedési terület, amely a vasút építményeinek, szolgálati lakásainak elhelyezésére szolgál. Mivel a vasút itt megszűnt, a Fürdő utcai nagy kanyarig meg kell szüntetni a vasúti közlekedés övezetet, mivel így az újonnan kialakuló vízgazdálkodási terület nem rendelkezne közterület kapcsolattal. Köu közúti közlekedési területbe átsorolása indokolt.

A kijelölendő vízgazdálkodási területtől keletre lévő kb. 1000 m2- területű fennmaradó terület nem maradhat K-Sp beépítésre szánt sportolási célú terület már csak azért sem, mert területe nem éri el az övezetre előírt telekméretet. Továbbá nem lenne célszerű itt semmiféle épület építése a közcélú ívóvízkút létesítése után. Mivel a terület önkormányzati tulajdonban van, kézen fekvő közkert övezetbe átsorolni.

A vízgazdálkodási területek övezeti előírásait Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Tiszakécske Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 8/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) a következőképpen szabályozza:

*„**57. §** (1) A **vízgazdálkodási övezet**be az OTÉK 30. § (1) szerinti területek tartoznak.*
(2) Területén építményt elhelyezni az OTÉK 30. § (2) bekezdés szerint lehet.
Az övezetbe az OTÉK 30. § (1) szerinti területek tartoznak, melyek az alábbi alövezetekre tagolódnak:
*a) „**V-Köv**” jelű vízgazdálkodási területbe tartozik a hajózható Tisza-meder,*
*b) „**V-V**” jelû vízgazdálkodási területbe tartoznak az árvízi védművek,*
*c) „**V- Ev**” jelû vízgazdálkodási területbe tartoznak a védelmi célú erdõ művelési ágú és jelenleg mezőgazdasági művelésű tervezett hullámtéri erdőterületek,*
*d) „**V-St**” jelû vízgazdálkodási területbe tartozik a hullámtérben lévő szabad strand területe,*
melyen a külön jogszabályok és e rendelet szabályai együttes alkalmazásával a strand funkciójának megfelelő és ahhoz szorosan kapcsolódó építmények helyezhetők el.
da) megengedett legnagyobb beépítettség: 5 %,
db) megengedett legnagyobb épületmagasság: 5 ,5 méter ,
dc) kötelező padlószint magasság: a vízügyi szakhatóság egyedi előírása szerint,
de) a területen létesülõ építmények árvízi kockázatát az engedélyes köteles viselni.
*e) „**V-CS- 1** ” jelű vízgazdálkodási területbe tartoznak az állami tulajdonú (Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő) belvízcsatornák*
*f) **„V-CS- 2”** jelű vízgazdálkodási területbe tartoznak az egyéb tulajdonú (Társulati, Önkormányzati és Üzemi kezelésű) belvízcsatornák*
*g) „**V-TK**” jelű természetközeli vízgazdálkodási területbe tartozik a Holt-Tisza*
*h) **V-ü** jelû vízgazdálkodási területbe tartoznak a vízgazdálkodási célú beépített üzemi területek, melyeken a külön jogszabályok együttes alkalmazásával épület úgy helyezhető el, hogy*
aa) a beépítés módja: szabadon álló,
ab) a megengedett legnagyobb beépítettség: 5 %,
ac) a megengedett legnagyobb épületmagasság: a szomszédos telkek kialakult épületmagassága + 1,5 m , melynek számításakor a technológiai berendezések figyelmen kívül hagyhatók.
(3) A kettős rendeltetésű (V-Ev, V-Eg) alövezetekben a külön jogszabályok, valamint jelen rendelet erdő övezeteire vonatkozó szabályai együttesen alkalmazandók.
(4) A V-CS-1 jelű övezetben, a csatorna partélétől számított 6,0 m széles terület parti sávnak minősül, melyet fenntartási célokra szabadon kell tartani.

(5) A V-CS-2 jelű övezetben, a csatorna partélétől számított 3,0 m széles terület parti sávnak minősül, melyet fenntartási célokra szabadon kell tartani."

Fentiek alapján az átsorolás Vü jelű beépítésre nem szánt üzemi vízgazdálkodási területbe célszerű.

A kialakuló kb. 756 m2-es területen így 5 %-os beépítettséggel 37,8 m2 beépített alapterületű épület építhető, de erre igény egyelőre nem jelentkezett. Az épületmagasság jelen esetben nem releváns, mert egy ilyen kicsi alapterületű épület biztosan nem éri el a 10,5+1,5m magasságot.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021. július 15-én hatályos állapota szerinti 1. számú melléklete 111. pontja fogalommeghatározása alapján az épület fogalmába nem tartozó építmény nem számít bele a telekbeépítettségbe függetlenül attól, hogy a terepszintből mennyire áll ki.

„114. Telek beépített területe: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege."

A HÉSZ a Zkk közkert területére vonatkozóan a következőképpen szabályoz:

***„14. §** (1) A zöldfelületi előírások a közpark, közkert övezetekre, továbbá az egyéb közterületi és közlekedési területi zöldfelületekre, fasorokra, telken belüli zöldfelületekre, mezőgazdasági területekre vonatkoznak.*
(2) A településközpont bármely építési telkének át-, és beépítése esetén gondoskodni kell legalább 1 db lombos facsemete telekre történő beültetéséről.
(3) Feltáró-, gyűjtő, továbbá országos fő és mellékutak belterületi szakaszai egységes fasorral kísérve építhetők.
(4) Telekalakítási tervek készítésekor a kialakítandó közterületek, közutak és magánutak területét úgy kell kialakítani, hogy oda fasor telepíthető legyen. Fasor telepítésénél tájba illő honos fajokat kell alkalmazni.
(5) A külterületen tanya kivett udvara körül az uralkodó ÉNY-DK szélirányban legalább egysoros fasort kell telepíteni. Fasor telepítésénél a honos fajokat kell alkalmazni."

Fentiek alkalmazásával szükséges a településrendezési eszközök módosítását végrehajtani.

2. Közlekedés

a) hálózati szerep, kapcsolatok

A terület közlekedési hálózathoz kapcsolódása jelenleg nem biztosított. A Kök vasúti terület nem jelent közlekedési kapcsolat. Mivel a vasút már megszűnt, közúti közlekedési területbe átsorolás indokolt, így a volt vasúti terület a Strand utcához kapcsolódik. (jelenleg már így használják a területet)

b) keresztmetszetek, csomópontok helye

A vízműkút területét csak ritkán kell gépjárművel megközelíteni, amelyhez egy furgon megfelelő. A módosítás így új közlekedési csomópontot nem igényel és keresztmetszet bővítéssel sem jár.

c) közlekedési módozatok (közösségi közlekedés, gyalogos- és kerékpáros közlekedés, parkolás)

A vízműkút megközelítése jellemzően személygépjárművel és furgonnal történik, kerékpáros és gyalogos közlekedést az átsorolás nem befolyásolja. Az átsorolás parkolótöbblet igénnyel nem jár.

d) csatlakozó területek feltárhatósága, telkek megközelítése

A csatlakozó területek megfelelően feltártak, az átsorolás ezekre semmiféle hatással nincs

3. Szakági munkarészek

a) várható környezeti hatások és szükséges beavatkozásokra vonatkozó javaslat

A rendezési tervmódosítás egyeztetési eljárását megelőzően le kell folytatni a környezeti értékelés szükségességéről és tartalmi követelményeiről szóló előzetes eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban R) 60.§ (3) szerint**.

„(3) Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén, az SKVr. 4. §-a szerinti – a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló – eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje 15 nap, és ilyen esetben az SKVr. 7. §-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.”

A módosítás miatt vélemény-nyilvánítási kérelemmel (környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása) kell fordulni a környezet védelméért felelős szervekhez a 2/2005. (I. 11) Korm. rendelet alapján.

Az eljárásban a véleményező szervek előírhatnak különböző környezetvédelmi tárgyú alátámasztó munkarészeket, de ez a módosítás jellege miatt nem várható.

b) zöldfelületrendezés

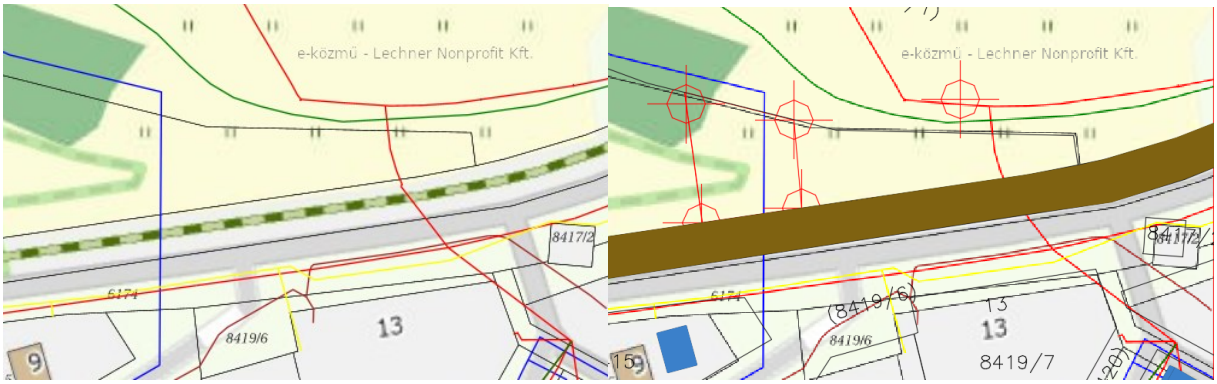
A Vízgazdálkodási területbe átsorolás beépítésre szánt terület beépítésre nem szánt területbe visszasorolással történik. A visszamaradó, az átsorolt területtől keletre lévő terület beépítésre szánt területből Zkk közkert zöldterületbe kerül átsorolásra, amely a település zöldfelületi arányát és biológiai aktivitásértékét- ha kismértékben is- növeli. A terület jelenleg is zöldfelület jellegű, beépítetlen, de a közkert kialakítása intenzív növényzet telepítéssel javasolt.

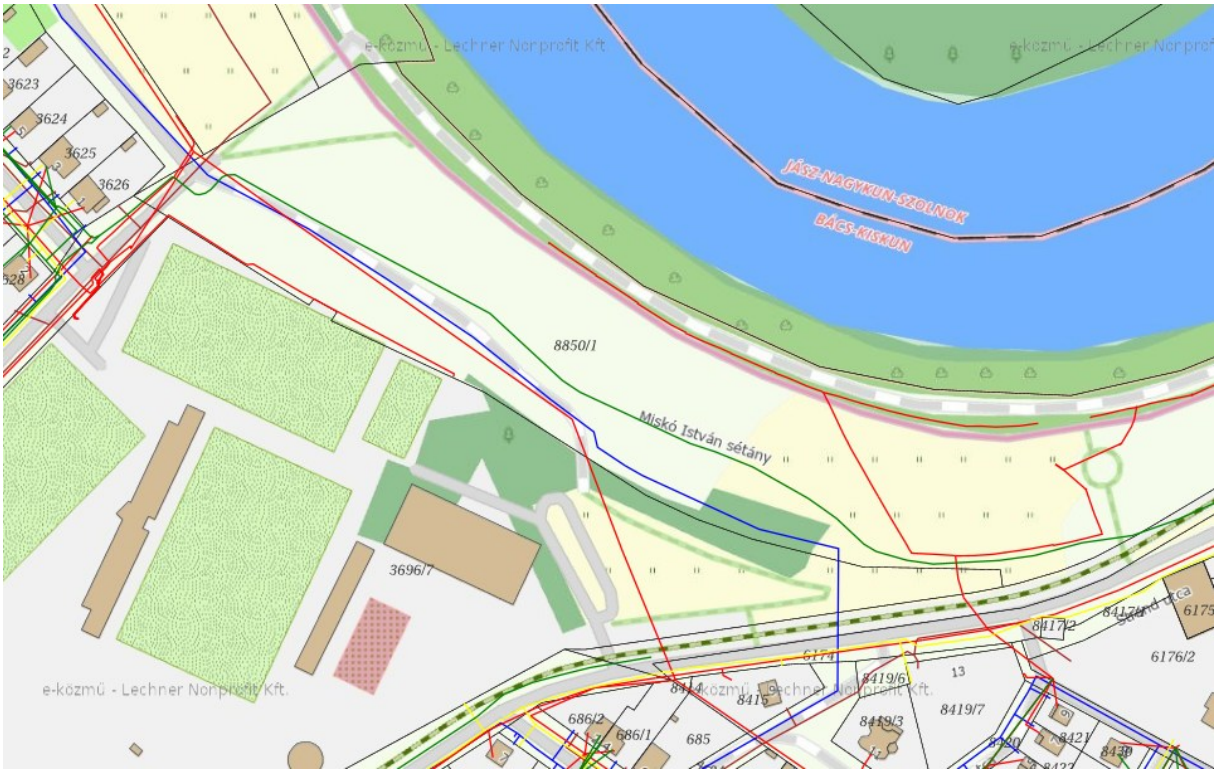
c) környezetvédelem, zajvédelem

A jelenlegi ismeretek alapján az ivóvízkút létesítése légszennyezést nem okoz, zajterhelése nincs a környezetre nézve.
A fejlesztéssel érintett terület tekintetében környezeti hatás módosulás lényegében nem várható, mert a terület jelenleg is beépítetlen, de a településrendezési tervben rögzített funkciók, területfelhasználás környezetvédelmi szempontból kedvezően módosul.

d) infrastruktúra-igények, közművek felszíni és a felszín alatti építményei

Jelen fejlesztés nem teszi szükségessé a humán infrastruktúra fejlesztését.



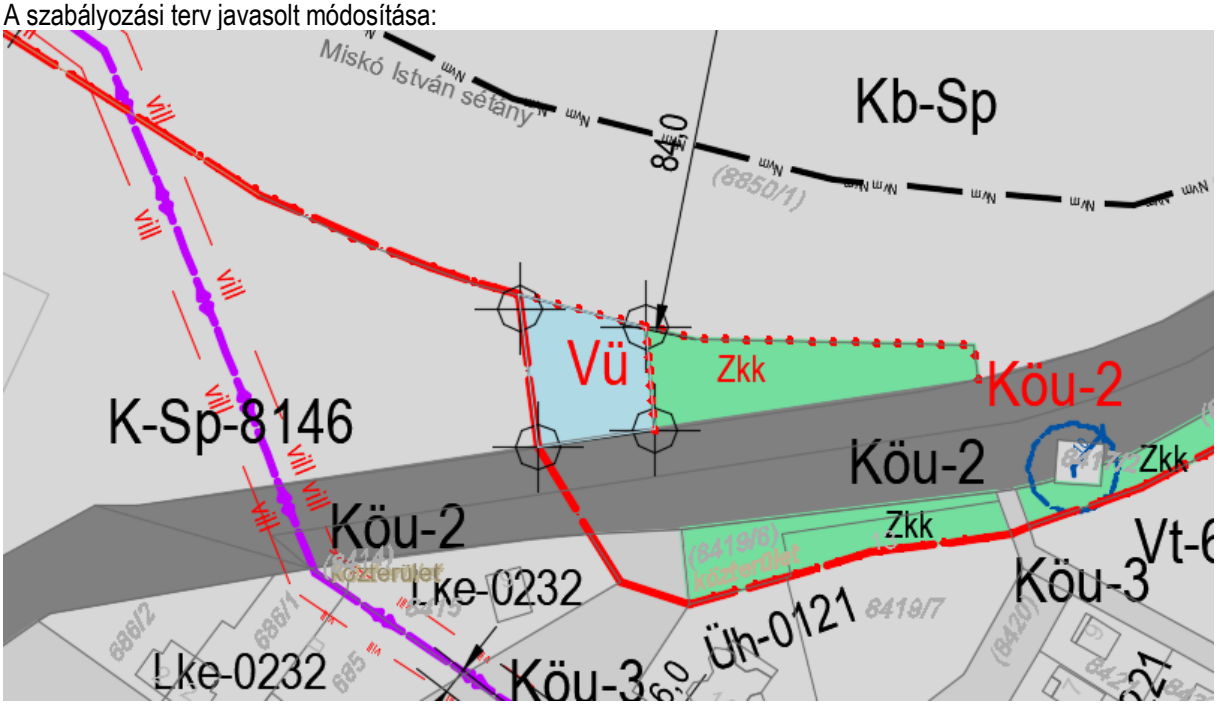


A sportterület telke közművesített, villany, víz, szennyvízcsatorna, gáz, elektronikus hírközlési közmű bekötésekkel rendelkezik. A fejlesztés kapcsán szükség lehet a fejlesztési területen áthaladó vízvezeték áthelyezésére. (kék: víz, sárga: gáz, barna: szennyvíz, piros: villany, zöld: elektronikus hírközlés (telefon) vezetékei

4. Szabályozási koncepció

A „Vü" üzemi vízgazdálkodási területre vonatkozó szabályozás és a Zkk övezetre hatályos szabályozás a tervezett fejlesztés esetében megfelelő. A helyi építési szabályzat vonatkozó előírásainak módosítása nem indokolt. A szabályozási terv módosítása a szerkezeti tervi változás követése okán szükséges

A szabályozási terv javasolt módosítása:



Változik a beépítésre szánt terület határa, övezethatár kerül a vízgazdálkodási terület köré és a tervezett közkert köré, valamint a vasút terület és a Köu területbe átsorolt terület közé.

III. Várható költségek

1. A várható közfejlesztések köre

A tervezett fejlesztés közfejlesztést (útépítési beruházást, közcélú közműfejlesztés) nem igényel.
A fejlesztéssel járó valamennyi költség a BÁCSVÍZ ZRT-t terheli.

2. Településrendezési szerződés, nyilatkozat a telepítési tanulmányterv készítéséről, a beruházás és a településtervezés költségei

Településrendezési szerződés

A településrendezési szerződéseket a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény Méptv) és a 419/2021(VII.15.) Kormányrendelet (Vhr) a következőképpen szabályozza:

***Méptv 92. §** [A településrendezési szerződés]*

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg."

Mivel a terület tulajdonosa az önkormányzat, településrendezési szerződés megkötésére nincs szükség.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (eljárási szabályok)

17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

7.§ (2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

(5) A hét éven belül készült korábbi

a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és

b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv

felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

19. §** (1) **Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a)[40] a településrendezési szerződés megalapozásához,

b)[41] az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként és

c)[42] a Méptv. 195. § (1) bekezdése szerinti közcélú nyomvonalas építményeknél.

*(2)[43] **Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez** telepítési tanulmánytervet kell készíteni.*

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6)[44] Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7)[45] A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

(8)[46] A Méptv. 195. § (2) bekezdése szerinti eljárás lefolytatása során az állami főépítész

a) a településrendezési szerződés meglétét és annak tartalmát nem vizsgálja, és

b) a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan követelményeket állapíthat meg a 7. melléklet figyelembevételével.

NYILATKOZAT A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRŐL, A BERUHÁZÁS KÖLTSÉGEINEK VÁLLALÁSÁRÓL

Levelezési cím: 6000 Kecskemét, Izsáki út 13.
E-mail: info@bacsviz.hu
Telefonos ügyintézés: +36 80 40 30 20
Hibabejelentés: +36 80 200 423

BÁCSVÍZ
Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.

Honlap: www.bacsviz.hu
E-számla: www.bacsviz.hu/e-szamla
Facebook: Bácsvíz Zrt. hivatalos oldala
Hivatali kapu rövid név: BACSVIZ

Rédeiné Bondor Klára
ev. településtervező
részére

Iktatószám: 038229-001/2026
Ügyintéző: Erős László

email: klara.redei@gmail.com

Tárgy: Nyilatkozat – Tiszakécske 3696/7 helyrajzi számú sporttelep keleti részére és környezetére vonatkozó településrendezési terv módosítása érdekében készült telepítési tanulmányterv

Tisztelt Rédeiné Bondor Klára Úrhölgy!

A BÁCSVÍZ Zrt. nevében nyilatkozom, hogy Tiszakécske Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Tiszakécske 3696/7 helyrajzi számú sporttelep keleti részére és környezetére vonatkozó településrendezési terv módosítása érdekében készült telepítési tanulmánytervben foglaltakat megismertük, az abban foglaltakkal egyetértünk.

Hozzájárulunk ahhoz, hogy jelen telepítési tanulmányterv a Tiszakécske Város Képviselő-testületének a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017 (V.25.). önkormányzati rendeletében foglaltak szerint megjelenjen, véleményezhetővé váljon a döntéselőkészítéshez kapcsolódóan.

A BÁCSVÍZ Zrt. vállalja, hogy a 2027-2036 időszakra vonatkozó gördülő fejlesztési tervben szereplő mellékfúrásos kútfelújítást – Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal jóváhagyása esetén – a VFEA - EM rendelet 1. melléklet szerinti forrásból megvalósítja.

Kecskemét, 2026. szeptember 15.

Tisztelettel:

Kurdi Viktor
Digitálisan aláírta: Kurdi Viktor
Dátum: 2026.09.15 13:41:40 +02'00'

Kurdi Viktor
elnök-vezérigazgató