

Mezőkeresztes város

Településrendezési eszközeinek módosítása

2026/1



II. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ TERVANYAGA

Megbízó: Mezőkeresztes Város Önkormányzata

Készítette: Sáth és Társa Építész Iroda

2026. május 20.

1. KÜLZETLAP

Településtervező: Sáth Péter
TT1-05-0293

..... 

Munkatársak: Molnár Ádám

.....

Galambos Bence

.....

Kovács Tamás

.....

Mezőkövesd, 2026. május 20.

2. TARTALOMJEGYZÉK

1. Küzletlap
2. Tartalomjegyzék
3. Tervezői nyilatkozat
4. Áttekintő térkép
5. Alátámasztó munkarészek
- 5.1. Szakmai összefoglaló

3. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Sáth Péter tervező kijelentem, hogy Mezőkeresztes város településrendezési eszközeinek módosításához készült tervdokumentáció készítése során betartottam az alábbi törvények és rendeletek előírásait:

- A Magyar Építészettről szóló 2023. évi C. Törvény
- A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)
- az 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól,
- az 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről,
- az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
- az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
- Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet

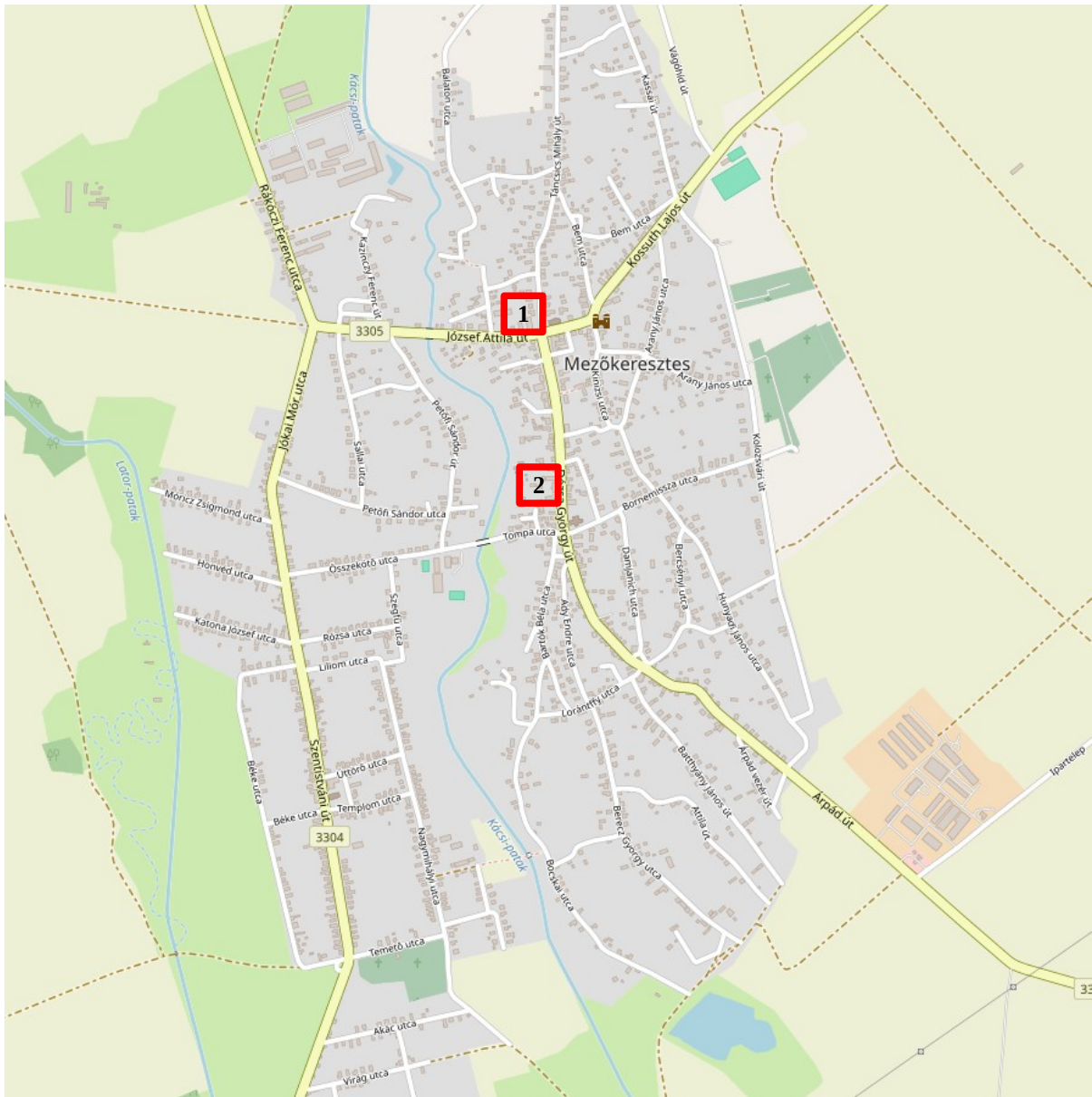
Kijelentem, hogy a tervezést az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szabályairól szóló 266/2013. (IIV.11.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti tevékenységi körön belül végeztem.

Mezőkövesd, 2026. május 20.



Sáth Péter
vezető településtervező
TT 1 05-0293

4. ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP



1. József Attila úti óvoda építési övezetének megváltoztatása
2. Mozi ABC építési övezetének megváltoztatása

MEZŐKERESZTES VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Megbízó: Mezőkeresztes Város Önkormányzata

Készítette: Sáth és Társa Építész Iroda

2026. május 20.

A Településszerkezeti és a Szabályozási Terv általános alátámasztó munkarészeit a településrendezési tervek átfogó felülvizsgálatának folyamatában készült Településfejlesztési koncepció és a mellékletek tartalmazzák. Aktualizálásukra a módosítással érintett területek esetében, a logikusan szükséges mértékben került sor.

5.1 SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Mezőkeresztes város településrendezési eszközeinek módosításához

BEVEZETÉS

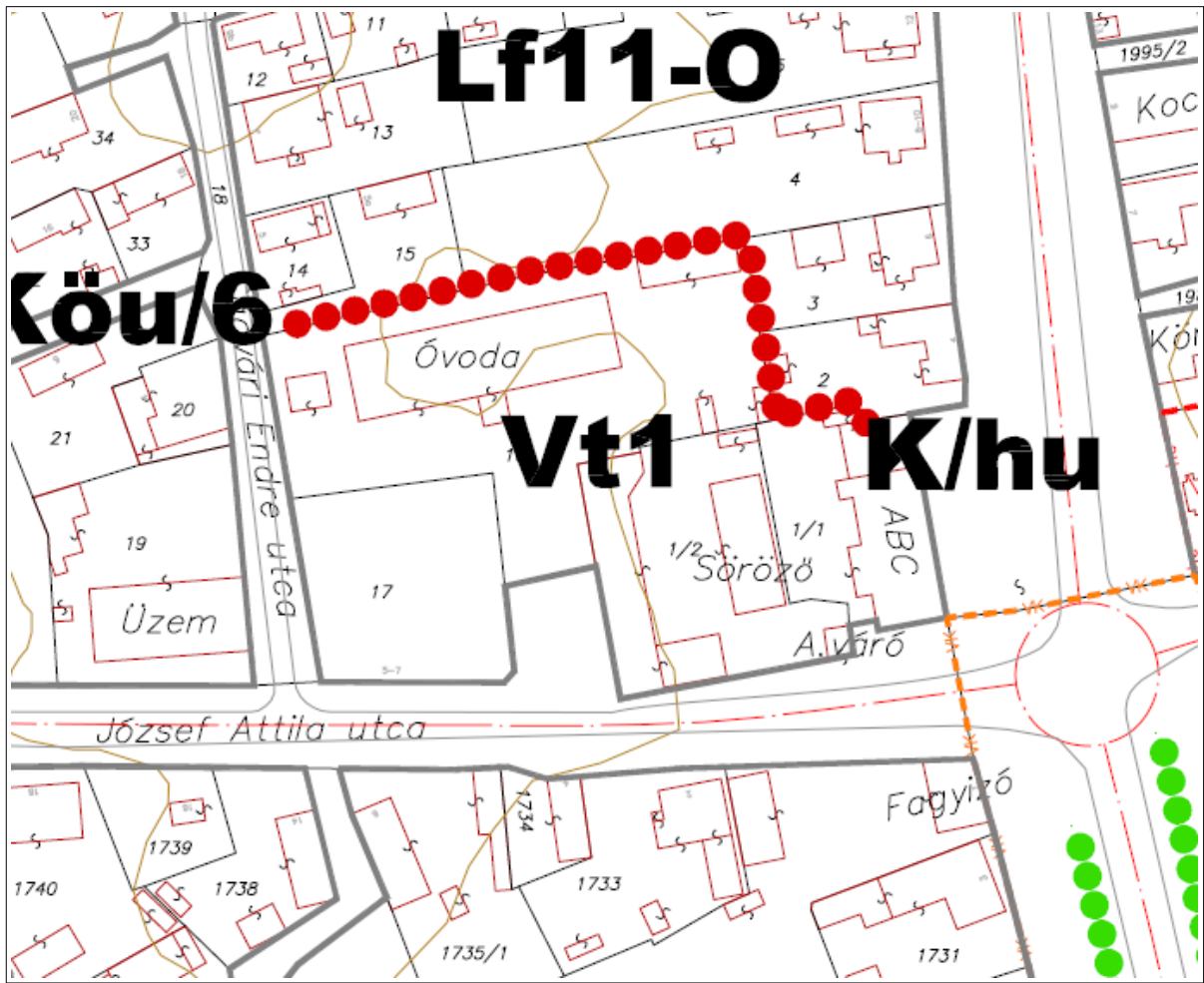
Mezőkeresztes város képviselő-testületéhez az elmúlt évben egy kérelem érkezett egy magánszemély részéről, amely az érvényben lévő településrendezési tervek módosítására vonatkozik. E mellett az önkormányzat saját maga is kezdeményezett egy változtatást a szabályozási tervben. A tervezett módosításokat a településen felmerült beruházási igények indokolják. A településrendezési eszközök módosításának előkészítése 2025. év során kezdődött meg. Mivel a tervezett változtatás során új beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. §-a alapján a szükséges egyeztetési eljárás az egyszerű eljárás szabályai szerint folytatható le.

Előzetesen lefolytatásra került a témával kapcsolatban a környezeti értékelés előzetes egyeztetése, amelynek során a megkeresett szakhatóságok nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését, és erről a képviselő-testület határozatot is hozott. Jelenlegi fázisban a módosítás véleményezési szakasza van folyamatban. A településrendezési eszközök tervezett módosítását az alábbiakban ismertetjük:

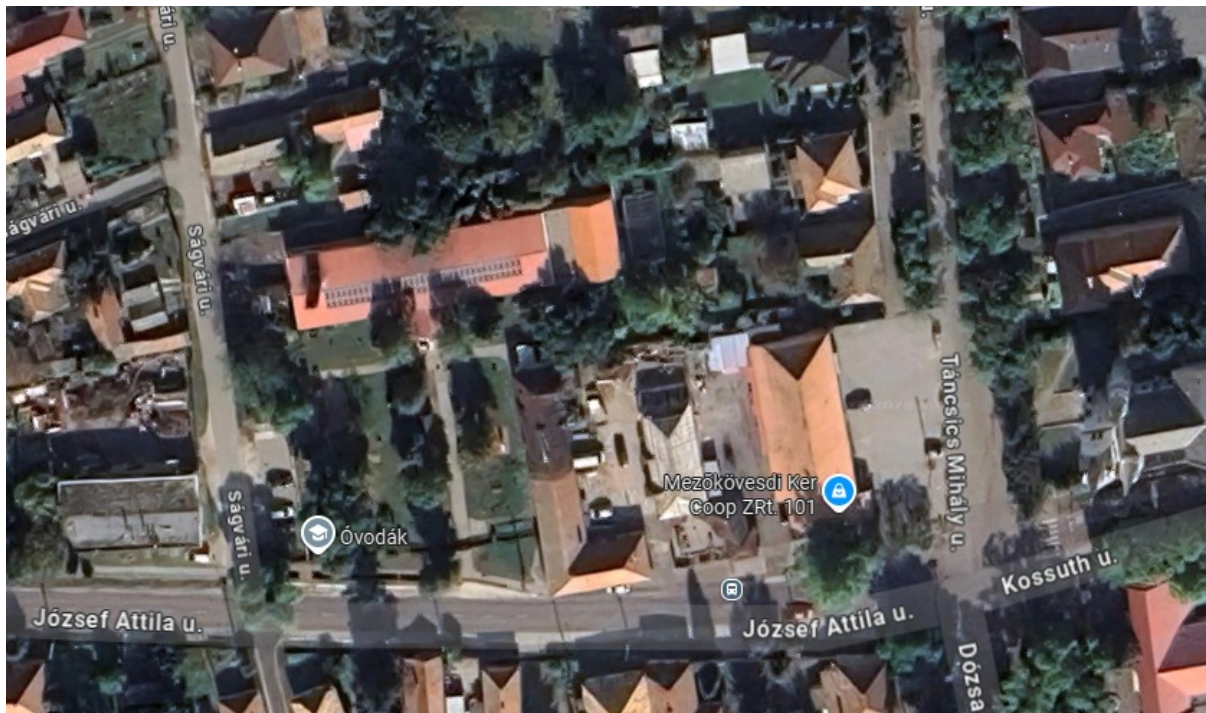
1. József Attila úti óvoda építési övezetének megváltoztatása

A József Attila – Táncsics Mihály – Ságvári utcák által határolt telektömb dél felé eső terület-része a település szabályozási tervében jelenleg Vt1 övezetbe van sorolva. Az övezetben három telek található: 1/1, 1/2 és 16 helyrajzi számmal.





Részlet a szabályozási tervből



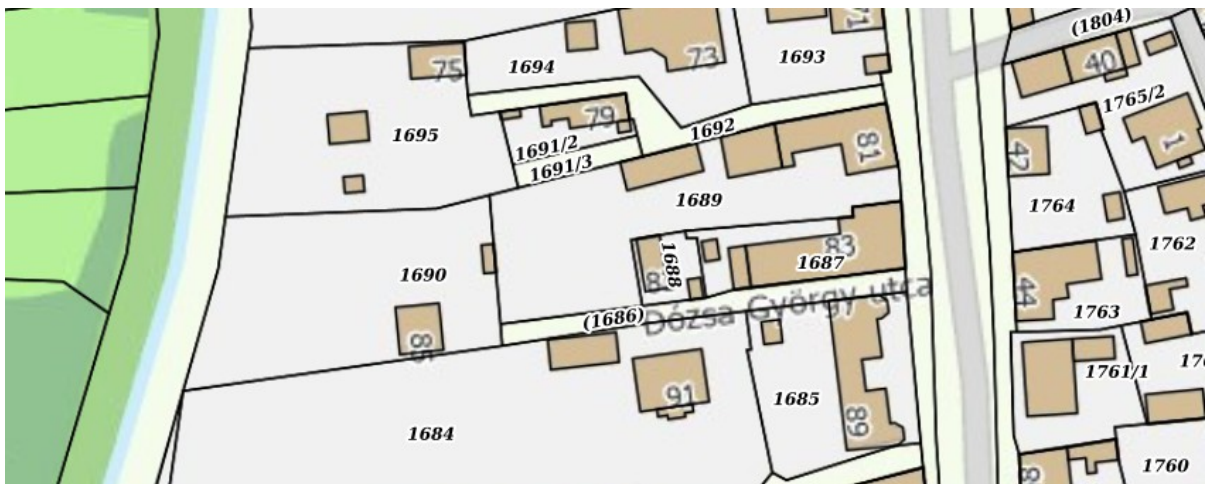
A terület műholdképe

Az érintett három telek az óvoda ingatlana, a Coop ABC ingatlana, valamint a vendéglő ingatlana. A terület a község központjában, forgalmas és frekventált területen fekszik. Megjelenése a településkép szempontjából döntő fontosságú. Az önkormányzatnak az a szándéka, hogy ez a területrész a jövőben is kizárólag intézményi funkciókat lásson el, és lakó funkciót itt a jövőben se lehessen kialakítani.

Mivel a helyi építési szabályzatban a Vt jelű településközponti vegyes területek esetében a lakó funkció nincs kizárva és a település központjának jelentős része Vt jelű övezetben fekszik, a fenti szándék úgy valósítható meg, hogy a helyi építési szabályzatban létre kell hozni egy új övezetet, (pl. Vt 5 övezeti jellel) amelyben a lakó funkció nem megengedett, és ezt az övezetet kell alkalmazni a változtatással érintett telekcsoportra.

Mozi ABC építési övezetének megváltoztatása

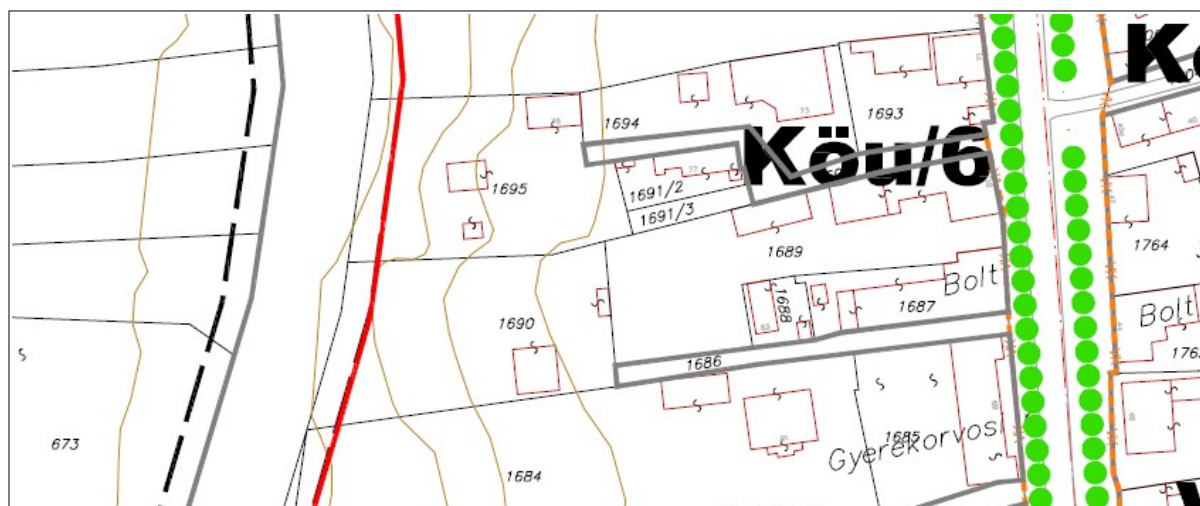
A település főutcáján található a volt mozi ingatlana, amely ma már élelmiszer üzletként üzemel (Mozi ABC). Az üzlet tulajdonosa szeretné a vállalkozását korszerűsíteni és bővíteni, a raktározási területeket növelni - ami egybevág a település érdekeivel - de a rendelkezésre álló területen ez nem lehetséges. Az üzlet birtokában jelenleg két telek van (1687 és 1688 hrsz.), amelyek már jelenleg is nagy mértékben be vannak építve. Az 1687 helyrajzi számú telek beépítettsége kb. 80%, a mögötte lévő kisebb teleké kevesebb, de mivel kis méretű ingatlanról van szó, itt is csak néhány négyzetméter új épület építése lehetséges.



Az építtető szeretné megvásárolni a szomszédos 1689 helyrajzi számú telket is, de erre csak hosszabb távon lesz lehetősége. Ezért azzal a kérelemmel fordult a képviselő-testülethez, hogy szíveskedjenek hozzájárulni ahhoz, hogy az említett három telek beépíthetősége növekedjen, a lehetőségek szerint minél nagyobb mértékben.



Az üzlet képe a főutca felől



Részlet az érvényben lévő szabályozási tervből az érintett terület megjelölésével

A meglévő, túlnyomó részben már beépített telkek valóban nem adnak lehetőséget semmilyen jelentősebb fejlesztésre. Ugyanakkor a szolgáltatások korszerűsítése és bővítése mind a vállalkozó, mind a település lakóinak közös érdeke. A képviselő-testület ezért úgy döntött, hogy támogatja ezt az elképzelést, és erről határozatot is hozott, amelyet a dokumentációhoz mellékelünk.

A technikai megoldás itt is ugyanaz, mint az előző témánál: létre kell hozni egy új építési övezetet (Pl. Vt6 övezeti jellel) amely esetében magasabb beépítési százalékot lehetne alkalmazni, mint a jelenlegi előírás. Jelenleg a terület a Vt1 övezetben van, ahol 50%-os beépítési korlát van érvényben - ezt szeretné az építető a lehető legnagyobb mértékben növelni. Az OTÉK-ban (és a TÉKA-ban is) a településközponti vegyes területek esetében a beépíthetőség felső határa 80%-ban van maximálva.

Az is megfontolandó, hogy a kérelemben nem szereplő, de szintén igen kis méretű, és az érintett telkekhez szervesen illeszkedő két kis telket (1691/2 és 1691/3 hrsz,) szintén vonjuk be az új övezetbe.