



**Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2021. október 21-én  
tartandó ülésére**

**Tárgy:** Kiemelt fejlesztési területek kijelölése és ezekhez kapcsolódó településrendezési szerződések megkötése

**Az előterjesztést készítette:**

**Öveges László** városi főépítész  
Mérnöki Iroda, irodavezető  
**Borbélyné Balogh Katalin**  
Várostervezési Osztály, osztályvezető

**Kezelési megjegyzés:**

**HATÁROZAT-TERVEZET**

**Döntési változatok száma:**

1

**Mellékletek:**

telepítési tanulmánytervek a  
[www.kecskemet.hu/uploads/kiemelt2021okt.zip](http://www.kecskemet.hu/uploads/kiemelt2021okt.zip)  
tárhelyen

**Véleményezésre megkapta:**

-

**Külső szakértő:**

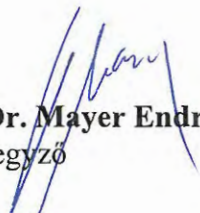
**Boros Pál DLA** építész  
**Szilberhorn Erzsébet** vezető településtervező  
**Borbély Lajos** vezető településtervező

**Megtárgyalta:**

Környezetvédelmi, Városrendezési  
és Agrár Bizottság

/2021. (X.19.) KVAB. sz. hat.

**Törvényességi észrevételem nincs:**

  
**Dr. Mayer Endre**  
jegyző



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

19764-2/2021.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2021. október 21-én tartandó ülésére**

**Tárgy:** Kiemelt fejlesztési területek kijelölése és ezekhez kapcsolódó településrendezési szerződések megkötése

A legutóbbi közgyűlés óta kettő olyan megkeresés érkezett az önkormányzathoz, melyek a város fejlődésére és működésére jelentős hatást gyakorló beruházást vázolnak fel és településrendezési szempontból is kiemelt figyelmet érdemelnek.

A beruházások a következők:

1. parkoló- és üzletház a „Domus parkoló” helyén az Univer-Coop Zrt. beruházásában
2. 19,98 MW névleges teljesítményű fotovoltaiikus kiserőmű Úrréten a Magyar Villamos Művek Zrt. beruházásában

Mindkettő cég a megkeresést megelőzően elkészítette a telepítési tanulmánytervét, melyben ismertetik a fejlesztések célját, helyszínét, a tervezett beépítést és telepítést, az infrastruktúra körülményeket, a tervezett fejlesztés várható hatásait és a szabályozás koncepcióját.

Ahhoz, hogy ezek a tervezett fejlesztések megvalósulhassanak, a településrendezési eszközök módosítására, illetve azt megelőzően külön-külön településrendezési szerződés megkötésére van szükség.

Az elkészült telepítési tanulmánytervek az előterjesztés mellékletei, melyek terjedelmüknél fogva a [www.kecskemet.hu/uploads/kiemelt2021okt.zip](http://www.kecskemet.hu/uploads/kiemelt2021okt.zip) tárhelyen érhetők el. A határozat-tervezet ezen telepítési tanulmánytervek elfogadásáról, az érintett területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséről és a tervezett fejlesztések megvalósításának feladatait rögzítő településrendezési szerződések megkötéséről szól.

*A tervezett fejlesztések ismertetése*

**Parkoló- és üzletház a „Domus parkoló” helyén**

Az Univer Coop Zrt. azzal a javaslattal kereste meg az önkormányzatot, hogy a tulajdonában álló „volt Park étterem” és az önkormányzat tulajdonában álló Dobó körúti „Domus parkoló” adásvételével vegyes telekcseréjét követően a parkoló területén közforgalmú parkolóházat

építene és működtetne, a földszinten üzletek kialakításával. A létesítmény megvalósulásáig a cég üzemeltetné a jelenlegi parkolót úgy, hogy a burkolatot felújítja, és a parkolási díjakat az önkormányzati parkolók díjával megegyező mértékben alkalmazza.

A tervezett parkolóházzal érintett telek a 17/56 hrsz.-ú úszótelek - mely magában foglalja a jelenlegi parkolót, a két oldalán lévő parkot és a Festő utcáig tartó közterületeket -, a körút fejlesztéssel részben érintett 17/55 hrsz.-ú telke, továbbá az Alföld Áruház 14 hrsz.-ú telke, ami annyiban érintett, hogy a fejlesztő az áruház épületével összeépíteni tervezi a parkolóházat. A parkolóház a jelenlegi „Domus parkoló” és a Dobó krt. menti parkolósáv helyén valósulna meg. A településrendezési eszközök 2018. évi felülvizsgálata részeként a közgyűlés 15/2018. (IX.13.) önkormányzati rendeletével módosította a terület övezeti besorolását, így a hatályos településrendezési eszközök a javaslattal érintett terület nagyobb részét beépítésre szánt, településközpont vegyes területnek jelöli, míg a körút felőli sávját közlekedési területnek. A szabályozás mélygarázs és terepszint felett legfeljebb 12,5 m épületmagasságú, vegyes funkciójú épület elhelyezését teszi lehetővé.

Az Univer Coop Zrt. javaslata alátámasztásaként elkészítette a tervezett parkolóház és környezete rendezésének vázlattervét. A 17/56 hrsz.-ú ingatlan területéből a parkolóház számára 4067 m<sup>2</sup> terület kerülne kialakításra, illetve az Univer Coop Zrt. tulajdonába. A jelenlegi elképzelés szerint 2 térszín alatti és 3 földszint feletti parkolószínt 415 közcélú parkoló kialakítása tervezett, a jelenlegi összesen 136 db parkolóhely kiváltására. A földszinten 1842 m<sup>2</sup> üzlettér, 231 m<sup>2</sup> rakodási udvar és 783 m<sup>2</sup> parkolóházat kiszolgáló terület kerülne kialakításra. A tervezett parkolóhelyek száma a létesítendő üzletekhez előírt parkolószükségleten felül a jelenlegi parkoló kapacitásának 2,5-szerese. A telekértékesítésből származó bevétel lehetőséget ad a fejlesztéssel nem érintett, csatlakozó városi közterületek, zöldfelületek minőségi javítására is.

A beépítési terv közlekedési javaslata megszünteti a Dobó krt. menti parkolósávot, mint forgalmat akadályozó tényezőt, és a két jelenlegi forgalmi sáv közül a külső a parkolóházba ki- és behajtó sávvá alakul. Ez, miután a Dobó krt. Petőfi Sándor utcai és a Baththyány utcai



csomópontjában lévő körforgalom egy-egysávos, a körúti forgalmat nem lassítja.

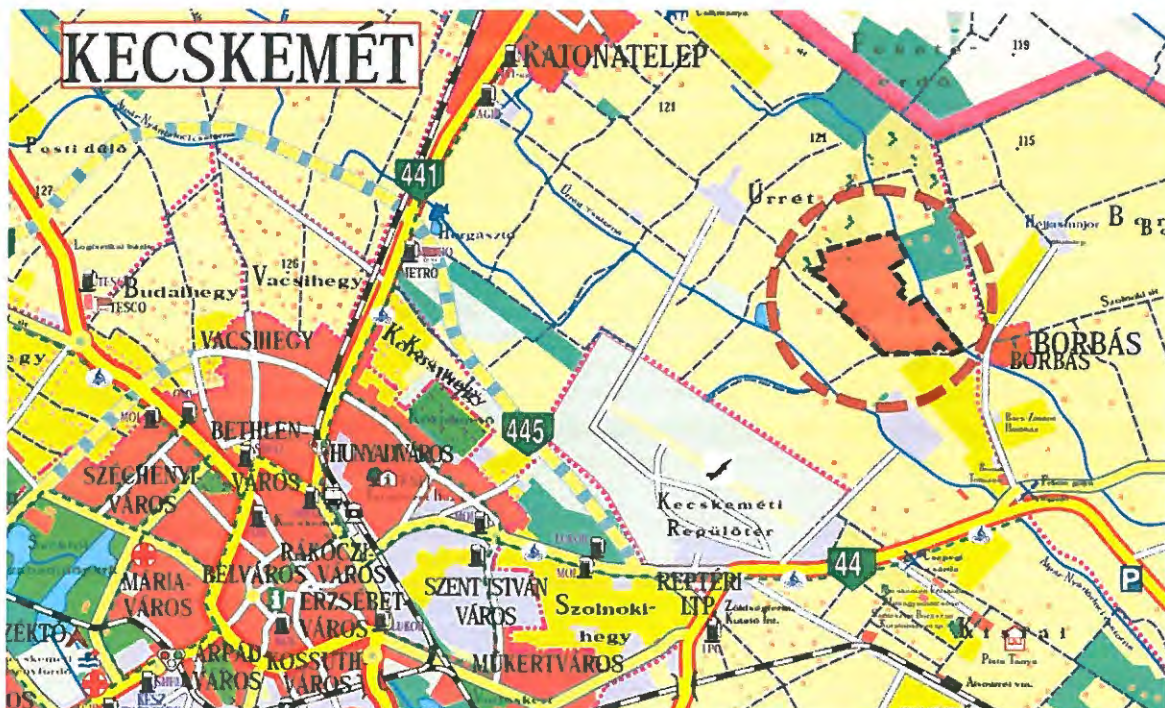
A tervezett létesítmény megvalósításával együtt a környező gyalogos és zöldfelületek is rendezésre kerülnek, továbbá a vízelvezető hálózat is átépül. Az Alföld Áruház előtti park területe nem változik, a Kisfaludy-ház előtti park felé kis mértékben növekszik a parkolóház által igénybe vett terület. A Dobó krt. menti parkolók helyén felszabaduló területeken, illetve a parkolóház tetőszintjén plusz zöldfelületek kialakítását tervezi a beruházó, ezzel megszűnik a jelenlegi parkoló hősziget jellege. A beruházás gépjárműparkolók létesítésén túl a kerékpáros közlekedést, a kerékpáros vásárlók kiszolgálását is szolgáló kerékpártárolási lehetőségeket is biztosítja majd.

A terület rendezéshez szükséges a Szabályozási Terv módosítása, egyrészt a beépítésre szánt terület határának módosítása a tervezett épület építészetileg finom kontúrjához igazítandó a Dobó körút és a Kisfaludy-ház előtti park felől, másrészt az övezeti előírások vonatkozásában. A tervezett fejlesztés településszerkezeti jelentősége és a városközpont parkolási helyzetét lényegesen javító szerepe miatt indokolt a településrendezési eszközök módosítási eljárást külön eljárásban kezelni és a fejlesztéssel érintett területet kiemelt fejlesztési területé minősíteni.

### **19,98 MW névleges teljesítményű fotovoltaikus kiserőmű Úrréten**

A Magyar Villamos Művek Zrt. megújuló energia termeléssel foglalkozó leányvállalata, az MVM Zöld Generáció Zrt. igazodva a Nemzeti Energiastratégia megújuló energiatermelésre vonatkozó célkitűzéseivel, villamosenergia-termelő (un. fotovoltaikus) naperőművek létesítéséről döntött országsszerte. Kecskemét közigazgatási területén egy korábbi együttműködés keretében már létesült 4 db 0,5 MW kapacitású naperőmű, akkor merült fel további projekt helyszínének felkutatása. A cég 20 MW-os erőmű telepítéséhez keresett kb. 45-50 ha nagyságú egybefüggő területet, ahonnan az NKM Nemzeti Közművek Zrt. (továbbiakban: NKM) hálózatába a megtermelt villamos energia betáplálható.

A kiválasztott helyszín a kecskeméti 0484/71 hrsz.-ú telek, mely a város külterületén, Úrréten található, Borbás belterületétől mintegy 600 m-re nyugatra. A fejleszteni kívánt terület esetében az NKM Kósafalu állomásba engedélyezte előzetesen a csatlakozást.



A Szabályozási Terv a 68,3912 ha-nyi területet mezőgazdasági általános tanyás (Mát) és gazdasági erdő (Eg) övezetekbe sorolja, a területet közterület szabályozás nem érinti. Az ingatlanból a Szabályozási Tervben rögzített területfelhasználások figyelembevételével mintegy 47,2 ha-nyi terület kerülne hasznosításra a mezőgazdasági területekből, az erdőterület továbbra is erdő besorolású marad.

A terület megközelíthetősége a Borbási útról leágazó 0487/1 hrsz.-ú kivett közútról történik. A Borbási út szilárd burkolattal rendelkezik, míg a változó szélességű, de legszűkebb pontján is 8,0 m-t elérő mezőgazdasági dűlőút már nem burkolt. A tervezett beruházási terület közművekkel nincs ellátva, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll. A tervezett létesítmény az üzemeltetéséhez és fenntartásához nincs szükség közműellátásra. A megtermelt villamos energia befogadó alállomásba való bekötése a telekhez vezető úton, a Borbási úton, majd a 44. sz. főúton keresztül történik.

A terület honvédelmi területekhez közel helyezkedik el, így azok védőtávolságával érintett. Az érintettséghez kapcsolódó korlátozó tényezők tisztázása a beruházó feladata és felelőssége. A beruházó előzetesen megkereste az érintett szakigazgatási szerveket, melyek nem jelezték elvi akadályát a naperőmű létesítésének. A beruházás megvalósítása érdekében a terület-, és településrendezési tervekkel és jogszabályokkal való összhang biztosítása érdekében területrendezési hatósági eljárást és településrendezési terv módosítási eljárást kell lefolytatni a településrendezési szerződés megkötését követően. A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja szerinti beillesztéssel lehetséges térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmény elhelyezése. A fejlesztés nem igényel telekalakítást. A telepítési terv szerint a napelempark 16 mezőre osztott, acél tartószerkezetű asztalsorok kialakítását tervezi, 16 db beton szerkezetű mező transzformátor állomással és 2 db erőművi központi kapcsolóállomással.

A tervezett fejlesztés a város energiaellátásának biztonságát növeli, jelentős iparüzési adóbevételt jelent és növeli a zöldenergia részarányát, emiatt indokolt a településrendezési eszközök módosítási eljárást külön eljárásban kezelni és a fejlesztéssel érintett területet, a 0484/71 hrsz.-ú telket kiemelt fejlesztési területté minősíteni.

#### *A további eljárások*

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint kiemelt fejlesztési terület egy adott fejlesztés megvalósulását biztosító, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület. A Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen történő beruházás megvalósítása miatt indokolt. A tárgyalásos eljárás jelentősen egyszerűsíti a településrendezési eszközök jóváhagyását megelőző véleményezési eljárását. A kiemelt fejlesztési terület javasolt lehatárolását a telepítési tanulmánytervek ábrázolják.

A naperőmű esetében területrendezési hatósági eljárás lefolytatása szükséges a módosítást megelőzően a megyei területrendezési tervbe való beillesztés érdekében.

#### *A településrendezési szerződések tartalma*

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A.§ rendelkezik a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító jogintézményekről, így a településrendezési szerződésről. Mind az Étv. mind a Korm. rendelet telepítési tanulmányterv benyújtását teszi szükségessé a településrendezési

szervződés megkötéséhez, mellyel a közgyűlés a döntéséhez megismerheti a beruházási szándékot, feladatokat és a településfejlesztési céloknak való megfelelést. A tanulmányterv alapján a településrendezési szervződésben pedig rögzítésre kerülnek a feladatvállalások.

#### **Parkoló- és üzletház a „Domus parkoló” helyén**

Az Univer-Coop Zrt. a fenti jogszabályban előírt telepítési tanulmánytervet benyújtotta. A cég megkeresésében vállalta a településrendezési eszközök módosításához szükséges alátámasztó munkarészek elkészítését és annak költségeit. A településrendezési szervződés garanciális elemeket rögzít a településrendezési eszközök módosítási eljárásának lefolytatásához, valamint a fejlesztési cél megvalósítása érdekében.

A településrendezési szervződés főbb pontjai:

- A beruházó a fejlesztési terület, illetve az érintett telkek tekintetében a településrendezési eszközökben történő módosítási igényét rögzíti a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek meghatározásával, továbbá elkészíteti a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentációt.
- A beruházó vállalja a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentáció elkészítésének költségeit, továbbá vállalja a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekhez, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokhoz, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettséghez szükséges feladatok elvégzését.
- A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó feladatok és költségek beruházói vállalásai.
- Telekrendezések, telekalakítások előzetes egyeztetése.
- A felmerülő igények figyelembevételével szükségessé váló közműellátást és közművek rendezését a beruházó saját költségén biztosítja.
- A tervezett fejlesztés megvalósításával kapcsolatos egyeztetések lefolytatásának módja és körei.
- Örökségvédelemmel kapcsolatos feladatok és költségviselések rögzítése.
- A településrendezési szervződés tényének az ingatlan-nyilvántartásba rögzítése a tervezet és a vonatkozó jogszabályok szerint.

#### **19,98 MW névleges teljesítményű fotovoltaikus kiserőmű Úrréten**

Az MVM Zöld Generáció Kft. a fenti jogszabályban előírt telepítési tanulmánytervet benyújtotta. A beruházás megvalósítása érdekében a terület-, és településrendezési tervekkel és jogszabályokkal való összhang biztosítása érdekében területrendezési hatósági eljárás és településrendezési terv módosítási eljárást kell lefolytatni a településrendezési szervződés megkötését követően. A cég vállalta a területrendezési hatósági eljárásához és a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentációk elkészítését. A településrendezési szervződés ezen feladatokhoz kapcsolódóan is rögzíti a feladatokat a beruházó felé.

A településrendezési szervződés főbb pontjai:

- A beruházó a beruházási terület településrendezési tervében történő övezeti átsorolását megindítja az önkormányzat felé.
- A beruházási nagyságrend figyelembevételével a beruházó vállalja, hogy a területrendezési tervek összhangjának biztosítása érdekében a területrendezési hatósági eljárásához szükséges területi hatásvizsgálatot elkészíti a területrendezési hatósági eljárásokról szóló a 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendeletben rögzítetteknek megfelelően.

- A jelenleg beépítésre nem szánt, mezőgazdasági általános tanyás övezetből (Mát) beépítésre nem szánt különleges megújuló energiahasznosítási övezetbe (Kb-En) történő övezeti átsoroláshoz elkészített a településrendezési terv módosításhoz szükséges tervdokumentációt.
- A terület-, és településrendezési terv módosításához szükséges tervdokumentációk elkészítésének költségeit vállalja. Továbbá a beruházó vállalja a terület-, és településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekhez, a terület-, és településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokhoz, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettséghez szükséges feladatok elvégzését.
- A felmerülő telekrendezések, telekalakítások előzetes egyeztetése.
- A felmerülő igények esetén szükségessé váló közműellátottságot a beruházó saját költségén biztosítja, az önkormányzat felé követeléssel nem él.
- A közútkezelői vélemény figyelembevételével alakítja ki a beruházási terület megközelítésének biztosítását.
- Régészeti érintettség miatt egyeztetés szükséges a beruházónak a Kecskeméti Katona József Múzeummal.
- A településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerül a tervezet és a vonatkozó jogszabályok szerint.
- Településrendezési övezet visszasorolása a beruházás meg nem valósulása esetén.

A fentiek alapján javasolható az Étv. 30/A. § és a HÉSZ 9. § (1) bekezdése c) pontjai szerint szükséges településrendezési szerződések megkötése. A határozat-tervezet melléklete tartalmazza a kérelmezők és az önkormányzat közötti megállapodások, a településrendezési szerződések tervezetét.

Mindezek figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozat-tervezet elfogadására.

Kecskemét, 2021. október 15.

  
**Szemereyné Pataki Klaudia**  
 polgármester



## HATÁROZAT-TERVEZET

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2021. (X.21.) határozata**

Kiemelt fejlesztési területek kijelölése és ezekhez kapcsolódó településrendezési szerződések megkötése

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Szemereyné Pataki Klaudia polgármester 19764-2/2021. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés
  - a) úgy dönt, hogy a Dobó körút mentén tervezett parkolóház fejlesztése érdekében az Univer-Coop Zrt. által készített telepítési tanulmánytervet elfogadja, a kecskeméti 14, 17/55 és 17/56 hrsz.-ú telkeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi és a határozat 1. mellékletét képező településrendezési szerződést megkötöti;
  - b) felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert a határozat 1. mellékletét képező településrendezési szerződés aláírására;
  - c) felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy a településrendezési szerződés aláírását követően, az abban foglaltak szerint kezdeményezze a kiemelt fejlesztési területre vonatkozó településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő módosításának véleményeztetését.
  - d) felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy a településrendezési szerződés aláírását követően, az abban foglaltak szerint tárgyalja le a parkoló és a kapcsolódó létesítmények, zöldfelületek üzemeltetési feladatait és kösse meg az üzemeltetési megállapodást.
2. A közgyűlés
  - a) úgy dönt, hogy fotovoltaiikus kiserőmű létesítése érdekében az MVM Zöld Generáció Zrt. által készített telepítési tanulmánytervet elfogadja, a kecskeméti 0484/71 hrsz.-ú telket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, területrendezési hatósági eljárást és a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi, továbbá a határozat 2. mellékletét képező településrendezési szerződést megkötöti;
  - b) felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert a határozat 2. mellékletét képező településrendezési szerződés aláírására;
  - c) felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy a településrendezési szerződés aláírását követően, az abban foglaltak szerint kezdeményezze a kiemelt fejlesztési területre vonatkozó területrendezési hatósági eljárást és a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő módosításának véleményeztetését.

Határidő: azonnal

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

**Univer-Coop Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.**

(képviseli: Sándor Attila Miklós)

Székhely:

Céggjegyzékszám:

KSH szám:

Adószám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzüintézet:

továbbiakban **Beruházó**, valamint

másrészről

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata**

**Székhely:** 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

**Adószám:** 15724540-2-03

**KSH szám:** 15724540-8411-321-03

**Számlaszám:** 11732002-15337544

**Számlavezető pénzüintézet:** OTP Bank Nyrt.,

**Képviseli:** Szemereyné Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: Önkormányzat vagy Tulajdonos együttesen a továbbiakban **szerező felek** között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése .../2021. (X.21.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

### Preambulum

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányban tulajdonosa a belterületi fekvésű 17/56 hrsz.-ú, kivett közterület művelési ágú ingatlanok és a 17/55 hrsz.-ú, kivett közterület művelési ágú ingatlanok, továbbá az Alföld Kereskedelmi Zrt. 1/1 arányban tulajdonosa a belterületi fekvésű 14 hrsz.-ú, kivett áruháza művelési ágú ingatlanok.
2. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokat Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletének 39-22, 39-24, 40-11 és 40-13 számú belterületi szelvényei tartalmazzák, melyek szerint közlekedési, közmű és hírközlési (Köa), zöldfelületi közterület (Zkk), különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér (Kb-Kbt) jelű övezetekben, illetve beépítésre szánt településközpont vegyes (Vt) építési övezetben (a 17/56 hrsz.-ú telek Vt övezetbe sorolt ingatlanrésze a továbbiakban: parkoló) található.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházó az 1. pontban meghatározott ingatlanok Vt-8687 övezeti jelű területén és a szomszédos Vt-0000, Zkk, valamint a Köa övezeti jelű területeinek egy részén térszín alatti és feletti parkolóházat és kereskedelmi-szolgáltató teret kíván létesíteni egy épülettömegben (a továbbiakban: módosítással érintett terület). A fejlesztéssel érintett területet jelen szerződés 1. sz. melléklete rögzíti.

4. A parkolót külön szerződés keretében a Beruházó el kívánja cserélni a 8249 hrsz.-ú, Műkertváros városrészben található 3484 m<sup>2</sup> Vt-8144 és Köá övezeti besorolású ingatlanra értékegyeztetéssel.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosnak és a Beruházónak tudomása van a HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában.
6. A Beruházó kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokra vonatkozóan HÉSZ módosítást kezdeményez.
7. A Beruházó fejlesztési programjában az alábbiakat rögzítette:
  - az 1. pontban megjelölt 17/56 hrsz.-ú ingatlanon található parkoló cseréje a 8249 hrsz.-ú ingatlannal értékegyeztetéssel,
  - a tervezett beruházást megelőző időszakban a parkolót jelenlegi funkciójában megőrzi, felújítja és közforgalmi parkolóként, valamint zöldfelületként üzemelteti, a parkolásért legfeljebb – az önkormányzati parkolók üzemeltetési idejében és azon kívüli időszakban is – az Önkormányzat mindenkori parkolási rendeletében az adott díjösszegetre, az üzemeltetési időszakra meghatározott időszakos díjnak megfelelő összeget szedve,
  - a HÉSZ módosítását követően a teljes fejlesztési terület kialakítása érdekében a még szükséges területrészeket az önkormányzattól telekkiegészítés címén külön szerződés keretében megvásárolja, mely területrészeket a tervezett beruházás megvalósításáig eredeti funkciójukban megtartja,
  - az üzemeltetéssel kapcsolatos feladatokról külön állapodik meg az önkormányzattal,
  - a tervezett beruházás a meglévő, jelenlegi térszíni parkolószám közel két és félszeresét biztosítja az építendő kereskedelmi-szolgáltató tér létesítéséhez szükséges parkolómerleg figyelembevételével, továbbá többlet parkoló kialakítása térszín alatt és felett, összesen 415 db parkolóval a jelenlegi 132 db parkoló és a 4 db megszűnő és a túloldalon lévő parkolóhelyekből biztosítandó taxidroszt helyett,
  - a beruházás területigénye 4312 m<sup>2</sup>,
  - a beruházáshoz kapcsolódó térhasználat szerint 1842 m<sup>2</sup> üzlettér, 231 m<sup>2</sup> rakodási udvar, 783 m<sup>2</sup> a parkolóházat kiszolgáló terület,
  - a beruházás P2+FSZT+3 szinten tervezett.
8. A Beruházó kijelenti, hogy a jelenleg meglévő parkolót a fejlesztés megkezdéséig működtetni fogja, mint közforgalmi parkolót és zöldfelületet.
9. Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építészeti és Műszaki Tervei Tanácsa 2021. szeptember 16-án tartott ülésén megtárgyalta a tárgyi beruházást bemutató vázlatterveket. Azokat 20406-3/2021. sz. településképi véleményével elfogadta és a fejlesztés további szakaszában részletes kidolgozásra alkalmasnak találta.

## **I. fejezet**

### **A településrendezési szerződés tárgya**

1. Az Étv. 30/A. § (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a Tulajdonos fejlesztéssel érintett területén a Beruházó településrendezési és céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése településrendezési terv módosítási eljárás kapcsán telepítési tanulmányterv alapján.
2. A területfejlesztéssel érintett ingatlanra vonatkozó településrendezési terv módosítása a beruházói igények figyelembevételével.

3. A területfejlesztéssel érintett ingatlan környezetrendezési és településképi, követelményeinek tisztázása.
4. A fejlesztéssel érintett ingatlanhoz kapcsolódó infrastruktúra rendezésének tisztázása.
5. A fejlesztéssel érintett terület tulajdonjogi kérdéseinek előzetes tisztázása.
6. A közcélú parkolás hosszútávú fenntartásáról szóló megállapodások rögzítése.

## **II. fejezet**

### **A településrendezési szerződés célja**

1. Jelen szerződés célja a szerződő felek részéről a beruházói igények és a városi érdekek figyelembevételével településrendezési terv módosítási eljárás megindítása.
2. Jelen szerződés célja a fejlesztéssel érintett terület tulajdonjogi kérdéseinek előzetes rögzítése.
3. Jelen szerződés célja továbbá a településrendezési terv módosítással indukálódó fejlesztések, kiemelten a infrastrukturális igények megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a minőségi épített környezet megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.
4. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy a településrendezési terv módosításával szükségessé váló fejlesztések a HÉSZ-ben és a jelen szerződésben meghatározottak szerint a beruházási területhez kötve megvalósuljanak.
5. A beruházói vállalások rögzítése a tervezett beruházás műszaki szempontjainak figyelembevételével.

## **III. fejezet**

### **Településrendezési terv módosításához kapcsolódó feladatok**

1. A Beruházó vállalja, hogy a Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanokra vonatkozóan a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Eljr.) rögzített tartalommal saját költségén elkészítteti a településrendezési terv módosításához szükséges - partneri egyeztetésre alkalmas - munkarészeket.
2. A Beruházó vállalja, hogy az előző pontban rögzített tervdokumentációt 2021.11.13-ig átadja az Önkormányzat részére a módosítási eljárás megindítása érdekében 2 pld. nyomtatott és 2 pld. digitális adathordozóra rögzített pdf és szerkeszthető formátumokban, majd azt követően saját költségén elkészítteti Eljr. 42.§ (2) bekezdés szerinti dokumentációt és átadja 2 pld. nyomtatott és 2 pld. digitális adathordozóra rögzített pdf és szerkeszthető formátumokban.
3. A Beruházó vállalja, hogy amennyiben jelen fejezet 1-2. pontjaiban rögzített tervdokumentációt nem nyújtja be az adott határidőig, úgy a településrendezési terv módosítási dokumentációt már az új, vonatkozó jogszabályok szerint készítteti el és nyújtja be a módosítási eljárás megindításához.
4. A Beruházó kijelenti, hogy a településrendezési terv módosítási tervdokumentáció készítése kapcsán a 20406-3/2021. sz. településképi véleményt figyelembe veszi.

5. Beruházó vállalja, hogy az általa a jelen fejezet 1. pontja alapján elkészített megalapozó és alátámasztó munkarészekben a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán végrehajtandó változásokról gondoskodik.
6. A szerződő felek megegyeznek abban, hogy a fentebb rögzített, a településrendezési terv módosítására irányuló tervdokumentáció munkaközi egyeztetésére lehetőség van.
7. A szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházó által a jelen fejezet 2. pontjában meghatározott példányszámban hiánytalanul, megfelelő műszaki tartalmú tervdokumentáció benyújtását követően az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési terv módosítási eljárást megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.
8. A Beruházó vállalja a településrendezési terv módosítása során felmerülő, a beruházás megvalósulását biztosító egyéb feladatokat és azok költségeit, így különösen: a biológiai aktivitásérték pótlásával és megvalósításával, közlekedési- és közmű területek kialakításával és a területszerzéssel összefüggő feladatokat és ezek költségeit.
9. A Beruházó vállalja, hogy a meglévő zöldterületet meg-, és fenntartja mind tervezési és megvalósítási, majd fenntartási időszakban. A településrendezési terv módosítási tervdokumentáció készítése során a Beruházó vállalja, hogy a meglévő zöldterületet és faegyedek megtartását szem előtt tartja.

#### **IV. Telekalakítás és infrastruktúrával való ellátás**

1. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó a módosítással érintett terület, a fejlesztéshez szükséges telekalakítását saját költségén elvégzi.
2. A Beruházó vállalja, hogy a parkoló telkének kialakításával egy időben, egy vázrajzon a 17/56 hrsz.-ú ingatlant megosztja a szabályozási tervben rögzített övezeteknek és a városrendezési elveknek megfelelően. A telekalakítási eljárás megindítását megelőzően a Beruházó köteles egyeztetni a telekalakítást Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával és Szervezési és Jogi Irodájával is.
3. A Felek rögzítik, hogy a parkoló területére vonatkozó, a Preambulum 4. pontjában jelzett telekcserét külön megállapodásban rögzítik.
4. A Felek rögzítik, hogy a Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési módosítást követően telekkiegészítés történhet, melyet külön megállapodásban rögzítenek.
5. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó a tervezett HÉSZ-ben rögzített telekalakítást előzetesen egyezteti a Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Iroda és a Szervezési és Jogi Iroda érintett osztályaival.
6. A Beruházónak tudomása van arról, hogy amennyiben a közterület szabályozással érintett területen épület, egyéb fel-, és alépítmény, továbbá közművek találhatóak, azok elbontásáról, áthelyezéséről, kiváltásáról saját költségén gondoskodik.
7. A Beruházónak tudomása van arról, hogy a telekalakítási eljáráshoz az érintettek hozzájáruló nyilatkozatát be kell szereznie.
8. A Beruházó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés semmilyen hatósági eljárás lefolytatásától nem ment fel, azt nem helyettesíti.

9. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési eljárás lezárását követően megvalósítani kívánt parkolóház és kereskedelmi-szolgáltató terek fejlesztésekhez szükséges közműveket, közlekedési és egyéb létesítményeket a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépíti és biztosítja azok rendeltetésszerű használatát.
10. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a HÉSZ módosítását követően kialakuló fejlesztési területen biztosítja a közcélú gyalogos forgalomhoz szükséges járdaterületet, és már most kifejezetten hozzájárul, hogy a kialakuló fejlesztési terület közcélú forgalommal érintett részére az ingatlan-nyilvántartásba használati jog kerüljön bejegyzésre az Önkormányzat javára.
11. Felek rögzítik, hogy a jelen fejezetben meghatározott műszaki elemek kiépítését Beruházó saját költségén vállalja és azt jogszabályi kötelezettség esetén térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába átadja.
12. A Tulajdonos és a Beruházó – jogutódaikra és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszi, hogy a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 8. §-a alapján az Önkormányzat részére átadja.
13. A Beruházó kijelenti, hogy a fejlesztési terület ellátásához szükséges nyomvonalas és közlekedési területek tervezetét követően, de a hatósági engedélyezést megelőzően az elkészült engedélyezési terveket az Önkormányzat részére jóváhagyásra benyújtja. Az Önkormányzat 15 napon belül véleményezi és értesíti a Beruházót a benyújtott tervek jóváhagyásáról írásban, melyek ezután engedélyezésre benyújtható.
14. A Beruházó vállalja, hogy az előző pontban rögzített tervezés és kapcsolódó egyeztetések során a közúti kapcsolatokat elsősorban a Dobó krt. irányából kell kialakítani, és vizsgálni szükséges a létesítményhez a Petőfi Sándor utca irányából történő balra bekanyarodás kialakításának a lehetőségét úgy, hogy az önálló kanyarodó sávból valósuljon meg, és fizikailag el legyen választva az ellentétes irányú jobbra kis ívből történő bekanyarodástól.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy a fejlesztést képező épülethez tartozó, de közforgalmú, el nem zárható területként működtetett zöld és gyalogos felületek rendezését és fenntartását az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának érintett osztályaival külön egyeztetik és megállapodásban rögzítik.

## **V. fejezet**

### **Egyéb rendelkezések**

1. A Tulajdonos és a Beruházó a fejlesztéssel érintett ingatlan tulajdonjogi kérdéseit külön megállapodásban tisztázza a Preambulumban rögzítettek figyelembevételével.
2. A Beruházó feladata a fejlesztési szándékát a 14 hrsz.-ú telek tulajdonosával egyeztetni és hozzájárulását beszerezni.
3. A Beruházó kijelenti, hogy a fejlesztési szándékát a meglévő parkolók és taxidrosztkó pótlását, valamint kereskedelmi-szolgáltató tér kialakítását és kapcsolódó parkolók kialakítását tervezi egy épülettömegben. Továbbá a Beruházó tudomásul veszi, hogy más jellegű funkció elhelyezése, telepítése nem támogatott a városfejlesztési dokumentációkban rögzítettek szerint.

4. A településrendezési terv módosításhoz, továbbá a beruházáshoz kapcsolódó örökségvédelemmel kapcsolatos feladatok elvégzését és kapcsolódó költségviselést a Beruházó vállalja, az Önkormányzat felé követeléssel sem él.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a településrendezési terv módosítását követően a tervezett beruházás nem valósul meg, úgy a Beruházó tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kezdeményezheti a fejlesztéssel érintett ingatlanra vonatkozó településrendezési tervi szabályozás eredeti állapotának visszaállítását, figyelemmel az Étv. 30. § (5a) bekezdésére.
6. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt beruházás kizárólagos célja a meglévő közhasználati parkolószám közel két és félszeresének biztosítása mellett kereskedelmi-szolgáltató tér létesítése a hozzákapcsolódó parkolókkal, a terület környezetrendezése, mely a beruházással érintett, ahhoz tartozó közlekedési területek és zöldfelületek rendezését is magában foglalja.
7. Beruházó vállalja a fejlesztés megvalósulásáig a meglévő parkoló, gyalogos és zöldfelület fenntartását saját költségén, melyet az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának érintett osztályaival egyeztet és azt Felek külön megállapodásban rögzítik.

## **VI. fejezet**

### **Felek együttműködési kötelezettsége**

1. A Beruházó – jogutódaikra és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszi, hogy a jelen megállapodás alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata főépítészével, valamint a Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával előzetesen egyeztetni kell.
2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a Beruházó által megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
3. A szerződő felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést, vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez.
4. Jelen szerződéssel kapcsolatos, felek közötti vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha azt megfelelően kézbesítik, személyes kézbesítés, ajánlott levél, vagy fax formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
5. Jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkori jogutódaira, melyért a Tulajdonos és a Beruházó külön is szavatosságot vállalnak.
6. Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

7. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvnek a szavatossági felelősségre vonatkozó általános szabályai szerint.

## **VII. fejezet**

### **Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

1. Tekintettel arra, hogy Tulajdonos és a Beruházó jelen településrendezési szerződést jogutódaikra is kiterjedő kötelező hatállyal kötik meg, ezért Tulajdonos és a Beruházó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy III-VI. fejezetekben rögzített kötelezettségek biztosítására a Preambulum 1. pontjában foglalt ingatlanokra, illetve az azokból kialakuló ingatlanokra településrendezési kötelezettség ténye kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára.
2. Szerződő felek jelen szerződés ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselettel az Önkormányzat Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatalánál 33.237/2018. ügyszám alatt nyilvántartott és a 209.842/2/2021. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviseletében eljáró dr. Holecz László és dr. Svircevic-Bodnár Ágota jogtanácsosát bízzák meg.
3. Amennyiben az III-VI. fejezetek szerinti kötelezettségeknek Tulajdonos és a Beruházó vagy annak jogutódai eleget tettek, úgy Önkormányzat külön nyilatkozatban adja hozzájárulását a településrendezési kötelezettségnek a Preambulum 1. pontja szerinti ingatlanokról vagy azokból telekalakítással kialakuló ingatlanokról való törléséhez.
4. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a beruházás teljesítését, a bejegyzés törlésének alapját a tervezett beruházás végleges használatba vételi engedélye jelenti, mely teljes körű kell, hogy legyen az épületre vonatkozóan.
5. A Beruházó az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség viselését vállalja.

## **VIII. fejezet**

### **Felek egyéb nyilatkozatai**

1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Étv. az irányadók.
2. A jelen szerződés kizárólag írásban, a szerződő felek közös megegyezése alapján módosítható.
3. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
4. Az adatkezelés jogalapja a Tulajdonos, annak képviselője és a Beruházó képviselője vonatkozásában az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 (2016. április 27.) számú, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló általános adatvédelmi rendelet (a továbbiakban: „GDPR”) 6. cikk (1) bekezdés e) pontja szerint közérdekű feladat végrehajtásához szükséges adatkezelés.
5. A Felek tudomásul veszik, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a jelen okiratban rögzített adatokat az irattári tervre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok

szerinti időtartamban, legalább azonban az okirat keltétől számított 8 évig a 2000. évi C. törvény szerinti számviteli alapbizonylatok kötelező megőrzése érdekében kezelni köteles.

6. Felek ezúton hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataik rögzítése a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltaknak megfelelően megtörténjen. Zsigmond László (Várostervezési Osztály), mint eljáró helyettesítésre jogosult munkavállalók (a továbbiakban: helyettesítésre jogosult munkavállalók) egyúttal tájékoztatják a feleket, hogy adataik kizárólag jelent okirat elkészítéséhez kerülnek felhasználásra.
7. A felek jogaira és kötelezettségeikre vonatkozó tájékoztatást megkapták és azt tudomásul vették.
8. Jelen okirat egyben tényvázlatnak is minősül és az eljáró helyettesítésre jogosult munkavállaló tájékoztatja a feleket, hogy jelen okirat ellenjegyzése az okiratot ellenjegyző kamarai jogtanácsossal megbízási jogviszonyt nem hoz létre.
9. Felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét, 2021.

**Szemereyné Pataki Klaudia**  
polgármester  
Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

**Univer-Coop**  
**Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.**  
(képviseli: Sándor Attila Miklós)

Alulírott ellenjegyző kamarai jogtanácsos nyilatkozom, hogy jelen okirat megfelel a hatályos jogszabályoknak, és nyilatkozom, hogy Zsigmond László (Várostervezési Osztály) helyettesítésre jogosult munkavállalók szerkesztette jelen okiratot, a szerződő Felek személyi azonosságuk igazolása után az okiratot a helyettesítésre jogosult munkavállaló előtt írták alá, az okirat az aláíró Felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, ezért ellenjegyzem.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI. 19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2021.



1. sz. melléklet



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

### **Kuthy Árpád**

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi azonosító:

(a továbbiakban: **Tulajdonos**) nevében és helyett a 1. sz. mellékletként csatolt teljeskörű meghatalmazások alapján a MVM Zöld Generáció Kft. (képviseli: Varga László, székhely: 1031 Budapest, Szentendrei út 207-290., cégjegyzék szám: ....., KSH szám: ....., adószám: .....) jár el.

### **MVM Zöld Generáció Kft.**

(képviseli: Varga László)

Székhely:

Cégjegyzékszám:

KSH szám:

Adószám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzügyintézet:

továbbiakban **Beruházó**, valamint

másrészről

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata**

**Székhely:** 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

**Adószám:** 15724540-2-03

**KSH szám:** 15724540-8411-321-03

**Számlaszám:** 11732002-15337544

**Számlavezető pénzügyintézet:** OTP Bank Nyrt.,

**Képviseli:** Szemereyné Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: Önkormányzat, együttesen a továbbiakban **szereződő felek** között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése .../2021. (XI.21.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

### **Preambulum**

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Tulajdonos az alábbi arányban tulajdonosa az alábbi külterületi fekvésű ingatlanok:

**Szemereyné Pataki Klaudia**  
polgármester  
Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

**Kuthy Árpád**  
tulajdonos meghatalmazottja  
MVM Zöld Generáció Kft.

**MVM Zöld Generáció Kft.**  
**Varga László**  
ügyvezető

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2021.....

1.	Település hrsz.	művelési ág	terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos	tulajdoni hányad
	Kecskemét 0484/71	erdő, szántó, legelő, gyümölcsös	683 912	Kuthy Árpád	1/1

- A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletének 27. és 28. sz. külterületi szelvénye tartalmazza beépítésre nem szánt Mát övezeti jelű, mezőgazdasági általános tanyás és Eg jelű gazdasági övezetekben.
- Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosnak és a Beruházónak tudomása van a HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában.

### I. fejezet

#### A településrendezési szerződés tárgya

- Az Étv. 30/A. §-a alapján a Tulajdonos fejlesztéssel érintett területén az Önkormányzat és a Beruházó településrendezési céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése fotovoltaikus naperőmű telepítése kapcsán telepítési tanulmányterv alapján.
- A területfejlesztéssel érintett ingatlanra vonatkozó terület-, és településrendezési terv módosítása.
- A területfejlesztéssel érintett ingatlan tájba illesztési, környezetrendezési követelményeinek tisztázása.
- A fejlesztéssel érintett ingatlanhoz kapcsolódó infrastruktúra rendezésének tisztázása.

### II. fejezet

#### A településrendezési szerződés célja

- Jelen szerződés célja a szerződő felek részéről, hogy a HÉSZ-ben rögzítetteknek is megfelelő fejlesztések infrastrukturális feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a minőségi művi környezet megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.
- Jelen szerződés célja továbbá a város településrendezési tervéhez való illeszkedés területhasználat tekintetében a terület-, településrendezési terveknek való megfelelés.
- A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy a beruházás megvalósulásához és működtetéséhez szükséges infrastrukturális fejlesztések a HÉSZ-ben és a jelen szerződésben meghatározottak szerint a beruházási területhez kötve megvalósuljanak.

**Szemereyné Pataki Klaudia**  
polgármester  
Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

**Kuthy Árpád**  
tulajdonos meghatalmazottja  
MVM Zöld Generáció Kft.

**MVM Zöld Generáció Kft.**  
**Varga László**  
ügyvezető

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2021.....

### III. fejezet Beruházáshoz kapcsolódó feladatok

1. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a Preambulum 1. pontjában jelölt ingatlanon tervezett fotovoltaikus naperómű építése a településrendezési terv módosítását és annak hatályba lépését követően kezdhető meg.
2. A Beruházó – jogutódaira és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is kiterjedő hatállyal – vállalja, hogy a létesítéssel érintett ingatlanra vonatkozóan a tájba illesztés érdekében környezetrendezési tervet készített.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy a Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanra készített környezetrendezési tervet munkaközi tervfázisban egyeztetni kell Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal - Mérnöki Iroda Várostervezési Osztályán (főkertészi egyeztetés).
4. A tervet az egyeztetés jegyzőkönyve szerint kell véglegesíteni és a tájba illesztést - annak tartós fenntartásával - a környezetrendezési terv szerint kell biztosítani.
5. A Tulajdonos és a Beruházó tudomásul veszik, hogy az országos jogszabályok, a HÉSZ-szel és a területfelhasználással való összhang biztosítása érdekében területrendezési hatósági eljárást és HÉSZ módosítást indít az Önkormányzat a területre vonatkozóan kiemelt eljárás keretében.
6. Az 5. pontban rögzített terület-, és településrendezési terv módosítása a Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanra, a jelenlegi beépítésre nem szánt, mezőgazdasági tanyás árutermelő (Mát) és gazdasági erdő (Eg) övezetekből, beépítésre nem szánt különleges megújuló energiahasznosítási (Kb-En) övezetbe való átsorolására irányul.
7. Beruházó vállalja, hogy a Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanra vonatkozóan a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet alapján a területi tervekhez kapcsolódó, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben rögzített tartalommal saját költségén elkészíteti a településrendezési terv módosításához szükséges megalapozó és alátámasztó munkarészeket.
8. Beruházó vállalja, hogy az általa a 7. pont alapján elkészített területi hatásvizsgálat, illetve a megalapozó és alátámasztó munkarészekben a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán végrehajtandó változásokról gondoskodik.
9. Beruházó vállalja, hogy a 7. pontban meghatározott területi hatásvizsgálati tervdokumentációt a szerződéskötéstől számított 45 napon belül az Önkormányzat számára benyújtja 2 pld. nyomtatott és 2 pld. digitális adathordozóra rögzített pdf és szerkeszthető formátumokban. A területrendezési hatósági eljárás lefolytatását követően a Beruházó az Önkormányzattal külön egyeztet a további eljárások menetrendjéről.

**Szemereyné Pataki Klaudia**  
polgármester  
Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

**Kuthy Árpád**  
tulajdonos meghatalmazottja  
MVM Zöld Generáció Kft.

**MVM Zöld Generáció Kft.**  
**Varga László**  
ügyvezető

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2021.....

10. A szerződő felek megegyeznek abban, hogy a fentebb rögzített, a területi és településrendezési tervek módosítására irányuló tervdokumentációk munkaközi egyeztetésre lehetőség van.
11. A szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházó által a 8. pontban meghatározott példányszámban hiánytalanul, megfelelő műszaki tartalmú tervdokumentáció benyújtását követően az Önkormányzat vállalja, hogy a terület-, és településrendezési terv módosítási eljárást megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.
12. Beruházó vállalja a terület-, és településrendezési terv módosítása során felmerülő, a beruházás megvalósulását biztosító egyéb feladatokat és azok költségeit, így a megvalósításával, közlekedési-és közmű területek kialakításával és a területszerzéssel összefüggő feladatokat és ezek költségeit.

#### **IV. fejezet** **Infrastruktúrával való ellátás**

1. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a megvalósítani kívánt fotovoltaiuk naperőmű fejlesztésekhez szükséges közműveket, közlekedési és egyéb létesítményeket a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépíti és biztosítja azok rendeltetésszerű használatát.
2. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott műszaki elemek kiépítését Beruházó saját költségén vállalja és azt jogszabályi kötelezettség esetén térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába átadja.
3. A Tulajdonos és a Beruházó – jogutódaira és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is kiterjedő hatállyal– tudomásul veszik, hogy a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. tv 8.§-a alapján az Önkormányzat részére átadják.
4. A Beruházó vállalja, hogy 1. pontban jelzett, a fejlesztési terület ellátáshoz szükséges nyomvonalas és közlekedési területek terveztetését követően, de a hatósági engedélyezést megelőzően az elkészült engedélyezési terveket az Önkormányzat részére jóváhagyásra benyújtja. Az Önkormányzat 15 napon belül véleményezi és értesíti a Beruházót a benyújtott tervek jóváhagyásáról írásban, melyek ezután engedélyezésre benyújthatók.

#### **V. fejezet** **Egyéb rendelkezések**

1. A Tulajdonos és a Beruházó tudomással bírnak arról, hogy az engedélyezési eljárások során készítendő dokumentációkhoz kötelesek beszerezni a vezeték jog és földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog jogosultjának hozzájárulását.

**Szemereyné Pataki Klaudia**  
polgármester  
Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

**Kuthy Árpád**  
tulajdonos meghatalmazottja  
MVM Zöld Generáció Kft.

**MVM Zöld Generáció Kft.**  
**Varga László**  
ügyvezető

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2021.....

2. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a településrendezési terv módosítását követően a tervezett beruházás nem valósul meg, úgy a Tulajdonos és Beruházó tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat kezdeményezheti a fejlesztéssel érintett ingatlanra vonatkozó településrendezési tervi szabályozás eredeti állapotának visszaállítását, figyelemmel az Étv. 30. § (5a) bekezdésére.
3. A Tulajdonos és a Beruházó kijelentik, hogy a visszaszorulással kapcsolatosan az Önkormányzat felé kárigénnyel nem élnek, arról lemondanak.

## **VI. fejezet**

### **Felek együttműködési kötelezettsége**

1. A Tulajdonos és a Beruházó – jogutódaikra és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszik, hogy a jelen megállapodás alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata főépítészével, valamint a Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával előzetesen egyeztetni kell.
2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a Beruházó által megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
3. A szerződő felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést, vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez.
4. Jelen szerződéssel kapcsolatos, felek közötti vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha azt megfelelően kézbesítik, személyes kézbesítés, ajánlott levél, vagy fax formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
5. Jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkori jogutódaira, melyért a Tulajdonos és a Beruházó külön is szavatosságot vállalnak.
6. Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
7. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvnek a szavatossági felelősségre vonatkozó általános szabályai szerint.

**Szemereyné Pataki Klaudia**  
polgármester  
Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

**Kuthy Árpád**  
tulajdonos meghatalmazottja  
MVM Zöld Generáció Kft.

**MVM Zöld Generáció Kft.**  
**Varga László**  
ügyvezető

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2021.....

## **VII. fejezet**

### **Ingtalan-nyilvántartási rendelkezések**

1. Tekintettel arra, hogy Tulajdonos és a Beruházó jelen településrendezési szerződést jogutódaikra is kiterjedő kötelező hatállyal kötik meg, ezért Tulajdonos és a Beruházó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy III-VI. fejezetekben rögzített kötelezettségek biztosítására a Preambulum 1. pontjában foglalt ingatlanra településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára.
2. Szerződő felek jelen szerződés ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselettel az Önkormányzat Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatalánál 33.237/2018. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviseletében eljáró dr. Holecz László jogtanácsosát bízák meg.
3. Amennyiben az III-VI. fejezetek szerinti kötelezettségeknek Tulajdonos és a Beruházó vagy annak jogutódai eleget tettek, úgy Önkormányzat külön nyilatkozatban adja hozzájárulását a településrendezési kötelezettségnek a Preambulum 1. pontja szerinti ingatlanról vagy azokból telekalakítással kialakuló ingatlanokról való törléséhez.
4. A Beruházó az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség viselését vállalja.

## **VIII. fejezet**

### **Felek egyéb nyilatkozatai**

1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Étv. az irányadók.
2. A jelen szerződés kizárólag írásban, a szerződő felek közös megegyezése alapján módosítható.
3. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
4. Az adatkezelés jogalapja a Tulajdonos, annak képviselője és a Beruházó képviselője vonatkozásában az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 (2016. április 27.) számú, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló általános adatvédelmi rendelet (a továbbiakban: „GDPR”) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja szerint a szerződés teljesítéséhez szükséges adatkezelés.
5. A Felek tudomásul veszik, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a jelen okiratban rögzített adatokat az irattári tervre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok szerinti időtartamban, legalább azonban az okirat keltétől számított 8 évig a 2000. évi C. törvény szerinti számviteli alapbizonylatok kötelező megőrzése érdekében kezelni köteles.

**Szemereyné Pataki Klaudia**  
polgármester  
Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

**Kuthy Árpád**  
tulajdonos meghatalmazottja  
MVM Zöld Generáció Kft.

**MVM Zöld Generáció Kft.**  
**Varga László**  
ügyvezető

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2021.....

6. Felek ezúton hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataik rögzítése a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltaknak megfelelően megtörténjen. Zsigmond László (Várostervezési Osztály), mint eljáró helyettesítésre jogosult munkavállaló (a továbbiakban: helyettesítésre jogosult munkavállalók) egyúttal tájékoztatják a feleket, hogy adataik kizárólag jelent okirat elkészítéséhez kerülnek felhasználásra.
7. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben tudomásukra jutott, üzleti titoknak minősülő információkat bizalmasan kezelik, azokat illetéktelen harmadik személyek részére hozzáférhetővé nem teszik. Az Önkormányzat és a Tulajdonosa hozzájárul ahhoz, hogy a magyarországi MVM csoporthoz tartozó MVM Energetika Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1031 Budapest, Szentendrei út 207-209.; Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041828.; rövidített neve: MVM Zrt.) – az MVM Csoport irányítása és az egységes üzleti koncepció megvalósítása érdekében –, valamint az MVM Services Zrt. (székhely: 1023 Budapest, Árpád fejedelem útja 26-28.; Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-048351; rövidített neve: MVM Services Zrt.), a jelen szerződésbe betekintsen, az abban foglaltakat megismerje. Az MVM Zrt.-t és az MVM Services Zrt.-t a megismert és átadott adatok tekintetében a Beruházóval azonos titoktartási kötelezettség terheli, amely kötelezettség megsértése esetén az Önkormányzattal és a Tulajdonossal szemben a Beruházó köteles helytállni.
8. A felek jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó tájékoztatást megkapták és azt tudomásul vették.
9. Jelen okirat egyben tényvázlatnak is minősül és az eljáró helyettesítésre jogosult munkavállaló tájékoztatja a feleket, hogy jelen okirat ellenjegyzése az okiratot ellenjegyző kamarai jogtanácsossal megbízási jogviszonyt nem hoz létre.
10. Felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét, 2021.

**Szemereyné Pataki Klaudia**  
polgármester  
Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

**Kuthy Árpád**  
tulajdonos meghatalmazottja  
MVM Zöld Generáció Kft.

**MVM Zöld Generáció Kft.**  
**Varga László**  
ügyvezető

Alulírott ellenjegyző kamarai jogtanácsos nyilatkozom, hogy jelen okirat megfelel a hatályos jogszabályoknak, és nyilatkozom, hogy Zsigmond László (Várostervezési Osztály) helyettesítésre jogosult munkavállaló szerkesztette jelen okiratot, a szerződő Felek személyi azonosságuk igazolása után az okiratot a helyettesítésre jogosult munkavállaló előtt írták alá, az okirat az aláíró Felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, ezért ellenjegyzem.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI. 19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2021.