



**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Környezetvédelmi, Városrendezési és Agrár Bizottság**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2022. július 28-án  
tartandó ülésére**

**Tárgy:** Telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések

**Az előterjesztést készítette:**

Mérnöki Iroda  
**Dr. Gajdácsi Zoltán** irodavezető,  
Várostervezési Osztály  
**Borbélyné Balogh Katalin** osztályvezető

**Kezelési megjegyzés:**

**HATÁROZAT-TERVEZET**  
1 db településrendezési szerződés tervezet

**Mellékletek:**

Összefoglaló térkép, 2 db térképmelléklet  
telepítési tanulmányterv  
(linken elérhető:  
<https://kecskemét.hu/uploads/TRSZ2022jul.zip>)

**Döntési változatok száma:**


1

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**

**Törvényességi észrevételelem nincs:  
jegyzői tisztség betöltetlensége miatt**

  
**Dr. Temesvári Péter**  
aljegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSE

16728-1/2022.

Környezetvédelmi, Városrendezési és Agrár  
Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2022. július 28-án tartandó ülésére

**Tárgy: Telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) meghatároz bizonyos tevékenységi köröket, mely esetekben szükséges a beruházás mértékét tekintve, hogy az ingatlanfejlesztő és az önkormányzat elképzeléseit, valamint a város településrendezési eszközeivel összhangban való megvalósulást a településrendezési szerződés biztosítsa. Ilyen tevékenység többek között gazdasági területen a telkek 40 %-nál nagyobb mértékű beépítése, beépítésre szánt területen belül a szabályozási tervben nem szereplő út kialakulása, a legalább 4 telek kialakulását eredményező telekalakítás, valamint telekalakítási kötelezettséggel érintett területen belül telekcsoport újraosztás.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a lehetőséget ad településrendezési terv módosításához és ahhoz kapcsolódó műszaki megvalósításhoz szükséges településrendezési szerződés előkészítésére és megkötésére.

A HÉSZ 9. § (1) és (2) bekezdése és a 9/A. §-a által előírt településrendezési szerződések szakszerű előkészítése a fejlesztést megalapozó telepítési tanulmányterv alapján történik. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. mellékletében rögzített tartalommal kerülnek a kérelmek előterjesztésre.

A Várostervezési Osztály a fenti hivatkozás, illetve a HÉSZ 9. §-a és 9/A. §-a alapján készítette elő a településrendezési szerződés-tervezetet.

**A fejlesztéssel érintett ingatlanokat helyrajzi szám, területi elhelyezkedés és a területfelhasználási cél megjelölésével összefoglaló térkép és táblázat tartalmazza.**

Az előzetes vizsgálati anyagokat terjedelmükre való tekintettel az előterjesztéshez nem csatoljuk, azok a Várostervezési Osztályon megtekinthetők, illetve <https://kecskemet.hu/uploads/TRSZ2022jul.zip> linken elérhetők.

A határozat-tervezet mellékletét képező szerződés-tervezet az érintett telektulajdonossal és fejlesztővel egyeztetésre került. Az érintettek a telepítési tanulmánytervet hiánytalanul benyújtották.

**A kérelmezők által benyújtott településfejlesztési szándékok az alábbiakban kerülnek bemutatásra, a fejleszteni kívánt területek elhelyezkedését bemutatva a leíró részeket követően.**

**1. 21945/40-43 hrsz.-ú telkek (Homokbánya városrész) – a hatályos szabályozási terv 47-23 és 47-24 sz. szelvényein található, az előterjesztés 1. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 1. melléklete:**

Előzményként rögzíthető, hogy az önkormányzat beruházói kérelemre módosította a helyi építési szabályzatát akként, hogy a terület gazdasági kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) övezetből településközpont

vegyes (Vt) övezetre módosuljon. A módosítást Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 13/2022. (VI.16.) önkormányzati rendeletével fogadta el.

A fejlesztési terület tágabb környezetében további nagyobb összefüggő területek vannak, melyek szabályozási tervi kialakítása 2006-ban kezdődött, majd 2008-ban jelentős úthálózati fejlesztéseket valósított meg az akkori kereskedelmi cég, a jelenlegi tulajdonos jogelődje. Így épült át az 52-es országos útra bekötő 53101. j. országos út (ún. Kadafalvi út) felső szakasza három körcsomóponttal. A fejlesztési terület három nagy egységből áll, a nyugati területen az Auchan kereskedelmi áruház valósult meg, a dél-nyugati területen a Decathlon áruház és a Boróka lakópark 1-2 ütemei épültek fel, a keleti terület ezidáig beépítetlen.

Az úthálózati fejlesztések az akkor ismert rendezési tervi paraméterek és forgalmi viszonyok, járműszám alapján valósultak meg, a tervezésében az ilyenkor szokásos forgalmi méretezések jellemzően 15 évre tekintettek előre.

Az azóta eltelt közel 15 esztendő az átlagosnál lényegesen nagyobb arányú járműnövekedést hozott Kecskemétre, a közgyűlés a fentiekben jelzett településrendezési terv legutóbbi módosításával a dél-nyugati terület jelentős részét gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) övezetről településközpont övezetre (Vt) minősítette át, mely várhatóan olyan, a Gksz-ben elő nem forduló többletigényt keletkeztet, amelyet kezelni szükséges. Ilyen a járművek közlekedési rendjében bekövetkező időbeni lefutás változás, a közösségi közlekedési igény időbeni átrendeződése - hiszen a lakossági terhelés és igény jellemzően reggel 6-8 óra között jelentkezik, ami a közösségi közlekedés kapacitásának bővítését is igényli -, és a terület városi úthálózatba való csatlakozási lehetősége bővítésének szükségessége.

A funkcióváltozásból adódóan a jelentős lakossági szám megjelenésével további elvárt igényként az alapellátási intézményhálózat létesítésének szükségszerűsége lép fel, amelynek jelenleg semmilyen feltétele nem adott.

A településrendezési szerződés-tervezet előkészítésénél ezen szempontok mentén is egyeztetettünk a fejlesztővel és foglalmaztuk meg az elvárásokat.

A szabályozási terv Homokbánya városrészben a Decathlon sport áruházról keletre elhelyezkedő magántulajdonú, belterületi fekvésű, a 21945/37 hrsz-ú telekből kialakítás alatt lévő 21945/40-43 hrsz.-ú kivett építési terület megnevezésű ingatlanokat településközpont vegyes (Vt-8148) építési övezetbe sorolja. A teljes fejlesztési terület 47.864 m<sup>2</sup>.

A településrendezési terv a módosítás során az övezeti átsorolás mellett a tárgyi ingatlant és környezetét a tervezett fejlesztés figyelembevételével telekalakítási kötelezettséggel érintett területként jelölte meg, mely alapján településrendezési szerződés kötése szükséges. A Gábor Dénes utca és a Decathlon sportáruház felől beültetési – fásítási – kötelezettséget rögzít a szabályozási terv 15,0 m mélységben, valamint a HÉSZ további részletszabályokat is megállapított:

- a) a Gábor Dénes utca felé új útsatlakozás, gépjármű kapu nem létesíthető,
- b) az önálló helyrajzszámú utak közforgalom elől nem zárhatók el,
- c) a telekalakítási kötelezettséggel érintett terület legalább 15 %-án közhasználat elől el nem zárt, a Vályogvető utcát és az Aggyag vagy Gábor Dénes utcát összekötő, gyalogos és kerékpáros forgalmat is biztosító zöldfelületet kell kialakítani, amelyen a Zkk jelű övezet előírásait kell alkalmazni és
- d) a legkisebb zöldfelület mértéke telkenként 20 %, a telekalakítási kötelezettséggel érintett terület egészen 30 %, amibe a Gábor Dénes utcai telekhatártól és a 21945/3 helyrajzi számú telekkel közös telekhatártól számított 15 méter széles beültetési kötelezettségű telekrész zöldfelülete és a c) pont szerint kialakított közhasználatról el nem zárt zöldfelület beszámítható.

Az új szabályozási környezet lehetőséget teremt a tervezett, több ütemben megépülő mintegy 520 lakásos Boróka lakópark 3-4-5-6 ütemének és az ahhoz kapcsolódó szolgáltatásoknak, közösségi tereknek és zöldfelületeknek.

A HÉSZ 9. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően településrendezési szerződést kötni csak az azt megalapozó telepítési tanulmányterv alapján lehet.

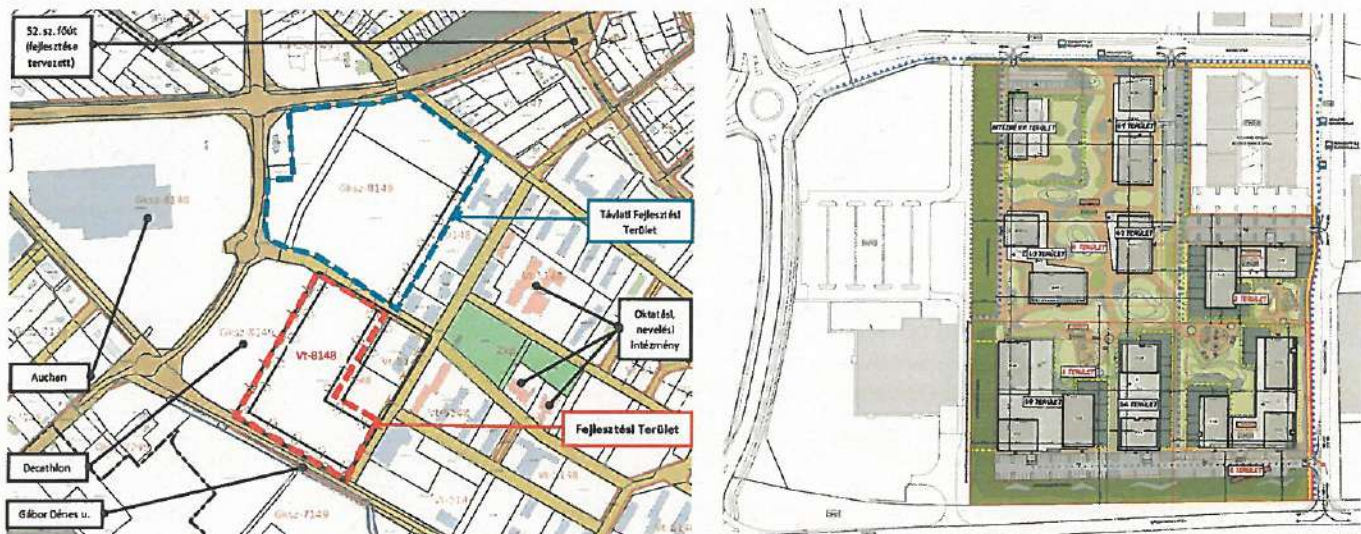
Az ingatlantulajdonos (Ceetrus Hungary Kft.) és a fejlesztő (Boróka Park Ingatlanforgalmazó Kft.) a térségben már régóta jelen van és hosszú távon tervezi a terület minőségi és fenntartható fejlesztését, aktív



szereplője a térség fejlesztésének. A már megkezdett és építés alatt álló 1. és 2. ütemű Boróka lakópark fejlesztése mellett a térségben a nyomvonalas jellegű infrastrukturális elemeket az önkormányzattal közösen kiépítették.

Jelen fejlesztési szándék nem értelmezhető csak lokálisan (tömbszinten), hanem térségi szinten is át kell tekinteni nagyságrendjét és komplexitását.

A fejlesztőnek a Boróka lakópark 3-4-5-6 területe közvetlen szomszédságában több mint 8 ha nagyságú gazdasági fejlesztési területe van, melyre vonatkozóan hosszú távú hasznosítási tervvel rendelkezik.



*A fejlesztési terület és tágabb környezete - Boróka lakópark 3-4-5-6 ütemei  
(kivonat a telepítési tanulmánytervből)*

Mind a jelenlegi lakó, mind pedig a későbbi gazdasági kereskedelmi-szolgáltató funkciókhoz kapcsolódóan a térség zavartalan és akadálymentes működéséhez, minőségi kialakításához az alábbi alapvető intézményellátási, városképi, városüzemeltetési, továbbá közbiztonsági kérdések tisztázása indokolt és szükséges a terület fejlődésével párhuzamosan:

- köznevelési és egészségügyi alapellátás területi-intézményi biztosításának lehetőségeinek tisztázása,
- a térség és a fejlesztési terület útfejlesztési igényeinek tisztázása közlekedésfejlesztés tekintetében, így a csomóponti, az útkapcsolati, a személygépjármű, közösségi közlekedés, kerékpáros és a gyalogos közlekedés tekintetében (terveztetés, új nyomvonal kialakítása, területszerzés, közterületszélesség biztosítása, burkolat és kapcsolódó közműellátás, buszmegállók),
- településképi, építészeti koncepció rögzítése,
- közbiztonságot érintő műszaki igények tisztázása,
- városüzemeltetési kérdések tisztázása.

A tárgyi fejlesztés az érintett tömbön belül a 3-4-5-6. területein mintegy 520 db lakás, valamint az épületekhez kapcsolódó telken belüli közösségi terek és a 6. területen közösségi-közhasználatú terek és szolgáltató területek kialakítását is tervezi.

Az 540 db lakás létesítése több ütemben és időben (10 év) elhúzódva kerül megvalósításra a piaci igényeknek megfelelően, kisebb, átlagosan 48 m<sup>2</sup>-es lakásokkal. A lakófunkcióhoz kapcsolódóan, kerítéssel leválasztott belsőhasználatú közösségi terek kerülnek az egyes ütemekben kialakításra, míg a 6. ütemben a lakások mellett a tömböt, a környezetét és a térségébe érkezőket is kiszolgáló városrészi szolgáltató funkciók tervezettek, nagy területű közhasználatú zöldfelülettel, játszótérrel és egyéb közparki funkcióval.

A telepítési tanulmányterv és a rendelkezésre álló adatok alapján a telektömb főbb infrastrukturális fejlesztése 2008-ban jellemzően megvalósult (a közművek és főbb közlekedési kapcsolatok), így minden közmű jelen van, a jelenlegi beépítésekhez kapcsolódóan a szükséges közműfejlesztéseket a közműszolgáltatókkal egyeztetve, a fejlesztő valósítja meg. A tömböt határolóan a hiányzó közvilágítást a fejlesztő alakítja ki.



Ennek megfelelően a településrendezési szerződés-tervezet rögzíti, hogy a beruházó feladata és költsége a szükséges közművek, a közműfejlesztések és a hiányzó közvilágítás tervezetése és kiépítése, továbbá a beruházó vállalja, hogy az önkormányzat felé követeléssel nem él.

A nagy léptékű településközponti funkció várható közlekedési hatásaira való tekintettel a fejlesztő bevonása is szükséges a közösségi közlekedésre vonatkozó fejlesztésekbe, ezért az egyes ütemek megvalósulásához kötve a fejlesztői vállalásokat a településrendezési szerződés-tervezet rögzíti: kerékpárutak, gyalogos járdák, útkapcsolatok kialakítása, közösségi közlekedési buszmegállóhelyek megvalósítása és közlekedési útfejlesztések terveinek elkészítése a tágabb környezetben.

Ugyancsak fontos elem, hogy a térségben ezen lakófejlesztéshez intézményi ellátási igény is megjelenik középtávon, ezért a jövőbeli feladatok önkormányzati ellátásában a fejlesztői szerepvállalást is szükséges meghatározni: épületen belül egészségügyi–szociális alapellátási funkcióra alkalmas tér kialakítása, valamint köznevelési feladatellátási szolgáltatást biztosító (gyermek és kisgyermek) épület építésére alkalmas terület biztosítása és tulajdonba adása az önkormányzat részére.

A Gábor Dénes utca és a Decathlon áruház felől a lakóterület védelme érdekében telken belüli 15 m-es szélességben fásítási kötelezettség teljesítés is feladat, melyet ütemezetten, az építésekkel összhangban valósít meg a fejlesztő, majd tart fenn a lakóközösség.

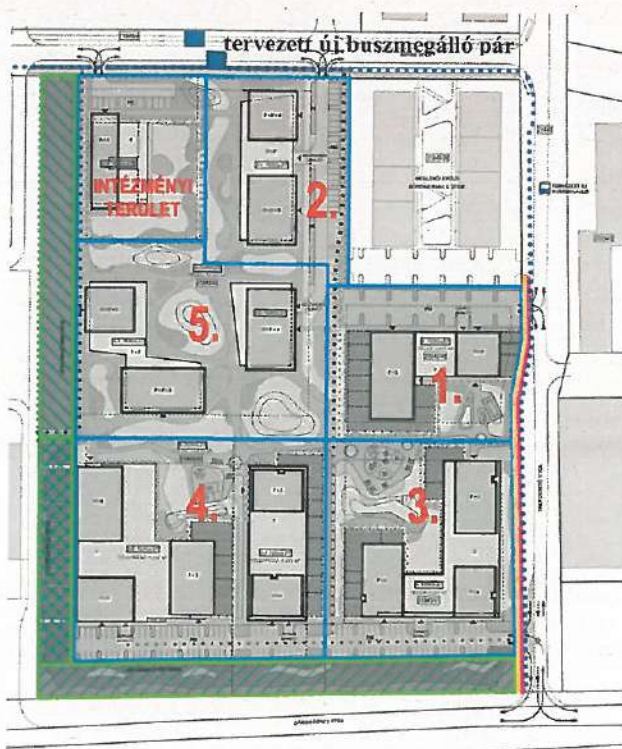
A telkek és tömb szintjén is a HÉSZ-ben előírt zöldfelületi arányokat megtartva, attól jelentősebb, nagyobb arányú zöldfelületek kialakítását mutatja be a tanulmányterv. A telken megjelenő csapadékvíz kezelést helyben szükséges megoldani, a jelentős zöldfelületen való elnyeletéssel és szikkasztással, hasznosítva a lehulló csapadékot és erősítve a kialakított zöldfelületek hosszútávú fenntarthatóságát, mely megoldására már a tanulmányterv is változatos kertészeti elemeket irányoz elő (esőkert, változatos növényállomány, fásított területen elszikkasztás).

Az újonnan kialakuló zöldfelületekkel a széndioxid megkötési képesség várható értékét is bemutatja a tanulmányterv, mely értékekről a fejlesztőnek időközönkénti adatszolgáltatási vállalást rögzít az önkormányzat felé a településrendezési szerződés.

A telektömb beépítési koncepció vázlatát a Helyi Építészeti és Műszaki Tervtanács megtárgyalta, s Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzője a 14956-3/2022. számú településképi véleményében továbbtervezésre javasolta, és számos tervezési szempontra felhívta a figyelmet.

A fejlesztéssel összefüggésben az egyes ütemekhez vállalt feladatok telektömbön belül és a kapcsolódó közterületeken:

1. FÁZIS: Boróka Park 3. terület Boróka Park 3. terület (72 lakás), amellyel együttesen megépítésre kerül a Vályogvető utca mentén a gyalogos járda és kerékpárút az Agyag utcától a Gábor Dénes utcai csomópontig a teljes szakaszon. Kiépítésre kerül a közvilágítás a Vályogvető utcán, a jelenleg nem ellátott szakaszán a Gábor Dénes utcáig. Továbbá kiépítésre kerül (a szolgáltatóval egyeztetve a kialakítás helyét, módját, felszereltségét) a Vályogvető utcán a meglévő buszmegálló párja. A telektömbön kívüli fejlesztések megvalósításának határideje az 1. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése. (Tervezett megvalósítás: 2023-2024)
2. FÁZIS: Boróka Park 6/1. terület (az első épületömb 68 lakással a 6-os vegyes funkciójú területen a hozzá tartozó kereskedelmi és szolgáltató területekkel, arányosan hozzá tartozó közhasználatú zöldfelülettel). Ezzel együttesen megépítésre kerül az Agyag utca mentén, a meglévő járdával párhuzamosan a kerékpárút a körforgalomtól a Vályogvető utcai csomópontig teljes szakaszon, továbbá az Agyag utcán új buszmegálló pár (a szolgáltatóval egyeztetve a kialakítás helyét, módját, felszereltségét) megépítése is megtörténik. A telektömbön kívüli fejlesztések megvalósításának határideje a 2. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése. (Tervezett megvalósítás: 2024-2025)
3. FÁZIS: Boróka Park 4. terület (94 lakás), amellyel egyidőben megvalósításra kerül a Gábor Dénes utca melletti 15 m széles védőfásítás is a Vályogvető utcától a Decathlon telekig teljes szakaszon és a 4. terület Decathlon telek felőli oldalán. A telektömbön belüli fejlesztések megvalósításának határideje a 3. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése. (Tervezett megvalósítás: 2024-2026) (telektömbön belüli fejlesztés)
4. FÁZIS: Boróka Park 5. terület (157 lakás), amely megvalósításával párhuzamosan kialakításra kerül a 15 m széles védőerdősáv a Decathlon telek felőli oldalon az 5. ütem melletti hosszán. (A védőerdősáv fennmaradó részének beültetése a 6/3 és 6/4 ütemek építésével párhuzamosan kerülhet sor, az építési organizáció miatt.) A telektömbön belüli fejlesztések megvalósításának határideje a 4. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése. (Tervezett megvalósítás: 2025-2028)
5. FÁZIS: Boróka Park 6/2, 6/3 területek (125 lakás, valamint kereskedelmi és szolgáltató funkciók, központi zöld park és közösségi tér). Ennek során megvalósításra kerülnek 6-os ütem teljes területén a zöldterületek, közösségi tér, valamint belső közlekedő utak (sétányok, kerékpárutak, gépjárművek számára feltárolt utak, felszíni parkolók), közhasználatú területek kialakításával egy időben. Továbbá kialakításra kerül a 15 m széles védőerdősáv folytatása a Decathlon telek felőli oldalon az 6. ütem melletti hosszán. A telektömbön belüli fejlesztések megvalósításának határideje az 5. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése. (Tervezett megvalósítás: 2028-2032)



**Boróka lakópark 3-4-5-6 ütemei és a fejlesztési vállalások – kivonat a telepítési tanulmánytervből kiegészítéssel**



Az önkormányzat a telektömb és közvetlen környezetének fejlesztési vállalásain túl a tulajdonossal és a fejlesztővel a további fejlesztési feladatokat rögzíti a településrendezési szerződésben.

A településrendezési szerződésben foglalt főbb fejlesztői vállalások összegezve:

- egészségügyi és szociális intézményellátás biztosítása érdekében nagyságrendileg 200 m<sup>2</sup>-es helyiség biztosítása 6/1. épülettömbben,
- köznevelési feladatellátás, szolgáltatás (gyermek, kisgyermek) biztosítása érdekében cca. 3000 m<sup>2</sup>-es telek térítés és díjmentes átadása az önkormányzat részére,
- a fejlesztésből adódó, a további beruházáshoz (közlekedés, közművesítés) szükséges tervezések finanszírozására bruttó 50 000 000 Ft átadása,
- az Agyag utca (21945/4 hrsz) közterületként történő térítés és díjmentes átadása,
- a telektömb Agyag utca oldalán kerékpárút és gyalogos járda (új) kiépítése, továbbá új buszmegálló pár kialakítása,
- a Vályogvető utcán a hiányzó gyalogos járda kiépítése, a hiányzó közvilágítás kiépítése a Gábor Dénes utcáig, a telkek útsatlatkozásainak tervezetése és kiépítése, hiányzó buszmegálló pár kiépítése,
- a telektömbben a HÉSZ-ben előírt helyen az ültetési kötelezettség megvalósítása és fenntartása,
- a HÉSZ-ben előírt zöldfelületi előírások megtartása, közhasználat elől el nem zárt területek kialakítása,
- közösségi tér egy részének kialakítását már az első fázis (3. terület) építési beruházásaival egyidőben megvalósítja (6/1. ütem), a fennmaradó tér kialakítása az 5. fázisban biztosítandó,
- 6 db térfigyelő kamera biztosítása és működéséhez kapcsolódó energiahálózat biztosítása egyeztetve a Kecskemét Közbiztonságáért Közalapítvánnyal,
- a közterületi fejlesztések kapcsán az ÁFA fizetési kötelezettség esetén az ÁFA megfizetését vállalja a tulajdonos és a fejlesztő,
- a településrendezési szerződés ingatlannyilvántartási feljegyzésének, illetve törlésének költségeinek vállalása,
- adatszolgáltatási kötelezettségek teljesítése.

A fentiek alapján javasolható a HÉSZ 9. § (1) bekezdés d) pontja szerint szükséges településrendezési szerződés megkötése, a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével együtt.

## **2. 0173/3, 0173/52, 0173/54 és 0173/55 hrsz.-ú telkek (Belsőnyír városrész) – a hatályos szabályozási terv 19 sz. szelvényén található, az előterjesztés 2. sz. térképmelléklete:**

A tárgyi telkek vonatkozásában az ingatlantulajdonosok településrendezési szerződés megkötése iránti kérelemmel fordultak Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatához, mellékelve a területük hasznosítását bemutató telepítési tanulmánytervet.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2022. június 16-ai ülésére a Környezetvédelmi, Városrendezési és Agrár Bizottság előterjesztésében nem javasolta a szerződés megkötését, részletesen indokolva.

Dr. Vancsura István önkormányzati képviselő hozzászólása kapcsán, a kérését elfogadva a közgyűlés nem tárgyalta az előterjesztett kérelmet.

A településrendezési szerződés iránti kérelem kapcsán a jogszabályi környezetet és az eljárási menetet áttekintve az alábbiak állapíthatóak meg:

### **Jogszabályi környezet:**

#### **Az Étv. 30/A. § (1) bekezdése szerint:**

„A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.”

A törvény ezen bekezdése hatalmazza fel az önkormányzatot a szerződéskötésre, mely lehetősége az önkormányzatnak és nem kötelezettsége.

A HÉSZ 9. §-a határozza meg, hogy – amennyiben a fejlesztési szándékot elfogadja az önkormányzat – mely esetekben kell településrendezési szerződést kötni. Ezen esetkörök olyan tervezett telekalakításhoz, épület vagy speciális létesítmény létesítéséhez kötöttek, melyekben az önkormányzat a településfejlesztési célok érvényesülését külön vizsgálni kívánja és a támogatása esetén a szükséges feltételeket településrendezési szerződésben rögzíti.

A benyújtott kérelem szerint a meglévő 4 db külterületi beépítésre nem szánt mezőgazdasági területi besorolású (általános tanyás Mát) telkekből 1 db magánút és 10 db telek kialakítása tervezett, így a HÉSZ 9. § (1) bekezdés b) pontja szerinti esetkörének feleltethető meg, azaz legalább négy telek kialakulását eredményező telekalakítás céljából településrendezési szerződést kell kötni a kérelmezőnek a telekalakítási engedélyezést megelőzően.

A magánutak vonatkozásában a HÉSZ 7/A. § (3) bekezdése szerint a beépítésre szánt területeken létesíthetők újabb kiszolgáló utak, ezekre a HÉSZ 9. § (1) bekezdés a) pontja alapján településrendezési szerződést kell kötni. Ezen pontot az előbb idézett tartalommal 2021. október 21-én módosította a közgyűlés (hatályba lépett 2021. 11.20.) akként, hogy a korábbi szabályt leszűkítette csak a beépítésre szánt területre. Ezzel a szabállyal a beépítésre nem szánt, így a mezőgazdasági területeken új magánút kialakítása már nem célja az önkormányzatnak és nem kíván településrendezési szerződést kötni. Ezen célját a közgyűlés tovább erősítette a 2022. június 16-ai HÉSZ módosításával, ahol egyértelműen rögzítette, hogy a beépítésre nem szánt területen magánút csak meglévő és útkapcsolattal nem rendelkező telek megközelítését célzó útként alakítható ki.

A HÉSZ módosításaiban a Településfejlesztési Konceptióval való összhang megteremtése a feladat, a koncepció fogalmát pedig az Étv. 9/A. § (1) bekezdése így határozza meg:

*„A településfejlesztési koncepció hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. A településfejlesztési koncepcióban foglaltakat a települési önkormányzat döntéseiben érvényesíti. „*

Az önkormányzat a Településfejlesztési Konceptiójának felülvizsgálatát is elvégezte 2020-2021-ben, melynek felülvizsgált változatát 2021. december 16-án fogadta el a közgyűlés. Ezen koncepcióban megerősítette és nagyobb hangsúlyt helyezett a beépítésre nem szánt mezőgazdasági területek megőrzésére, a termőföld védelmére és az építési lehetőségek korlátozásának szükségességére hívta fel a figyelmet.

A HÉSZ 2022. június 16-ai fentebb leírt módosítása már ennek végrehajtásaként került elfogadásra.

A fenti jogszabályi környezet ismertetését összegezve, a településrendezési szerződés az önkormányzat olyan döntési lehetősége, ahol a településfejlesztési koncepcióban foglaltakat is érvényre juttatja.

#### Eljárási környezet:

A településrendezési szerződés iránti kérelem 2021. október 28-án érkezett az önkormányzathoz, annak kiegészítése 2021. november 9-én. A kérelem feldolgozását a Polgármesteri Hivatal Várostervezési Osztálya megkezdte, s a 2022. január 20-ai önkormányzati válaszban részletes tájékoztatást kaptak a kérelmezők arról miért nem támogatható a kérelem szerinti mezőgazdasági terület újraosztása, s annak intenzívebb lakó jellegű hasznosítása.

A kérelmezők nevében a tervező 2022. április 6-án Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzőjének címzett levelében a fenti tájékoztatás és az abban foglaltak jogszerűségét kérte átvizsgálni, mely kérelemre 2022. április 21-ei levelében a jegyző tájékoztatta a kérelmezőket és a tervezőt, hogy a településrendezési-szerződés iránti kérelem közgyűlés elé terjesztését megkezdte a Polgármesteri Hivatal. Ennek megfelelően a 2022. június 16-ai ülésén a közgyűlés a benyújtott kérelmet és a tanulmánytervet megismerte, a közgyűlés elé terjesztésről a közgyűlési meghívó elérhetőségének megküldésével 2022. június 10-én email-en értesítette a szakosztály a tervezőt.

A fenti eljárási folyamatokat összegezve, a kérelmezők a benyújtott kérelmükre vonatkozóan folyamatos tájékoztatást kaptak, az önkormányzati álláspontról pedig már 2022. január 20-án értesültek. A kérelem benyújtását és a kiegészítést követő első közgyűlési ülésén, ahol tárgyalni lehetett volna leghamarabb az ügyet, már jogszerűen nem lehetett volna elfogadni azt.



Továbbiakban rögzíthető az is, hogy a jelenlegi állapotukban a 4 db telek közül egy, a meglévő tanyával beépített telek kisebb a Mát övezetben lakóépülettel beépíthető minimális telekméretnél, a további három telek azonban jelentősen nagyobb, rendelkeznek közterületi kapcsolattal, így amennyiben a mezőgazdasági műveléshez szükséges lakóépület építési igény felmerül, az megvalósítható a hatályos HÉSZ alapján. A meglévő tanyatelek mérete telekhatárrendezéssel növelhető, így bővítési lehetősége vizsgálható.

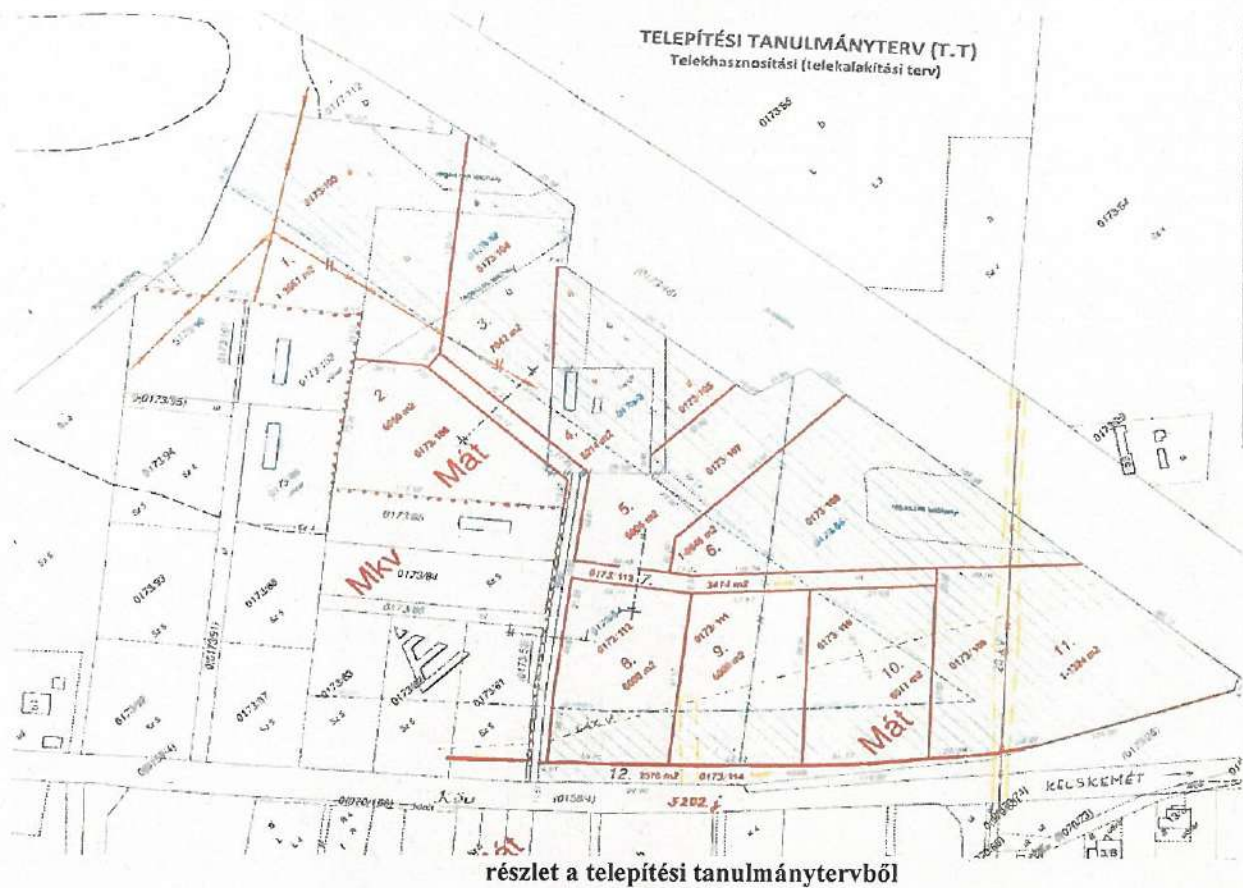
A településrendezési szerződés iránti kérelem ezen négy telek átalakításával 10 db telekre való osztását tervezte, olyan környezetben, amely a meglévő közlekedési országos főúthálózati (M5 autópálya és az 5202.j. országos út) elemek által határolt területek közvetlen környezetében vannak, azok védőtávolságával érintve. A magánút tekintetében a hatályos HÉSZ alapján a telekalakításra engedély nem szerezhető.

Mindent összegezve megállapítható, hogy azon javaslata a 2022. június 16-ai előterjesztésnek, miszerint nem fogadja el a benyújtott tanulmánytervet és nem köt szerződést az önkormányzat, nem tekinthető jogsértőnek és a kérelmezők jelenlegi építési lehetőségét nem korlátozza azzal, hogy nem teremt lehetőséget a magánút kialakításával telekszámok növelésére.



Részlet a hatályos szabályozási terv önkormányzati térinformatikai állományából - légifotóval





A fentiek figyelembevételével településrendezési, településüzemeltetési és jogszabályi környezeti szempontból sem támogatható a benyújtott telekcsoport felosztásra irányuló településrendezési szerződés megkötése iránti kérelem.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, a fentiekben javasolt kérelmeket, az előterjesztés mellékletét képező határozati javaslatot és annak mellékleteit megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2022. július 19.



**Lejer Zoltán**  
bizottság elnöke



**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése ....2022. (VII.28.) határozata**  
**Telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a Környezetvédelmi, Városrendezési és Agrár Bizottság 16728-1/2022. sz. előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1./ A közgyűlés úgy dönt, hogy az alábbi helyrajzi számú ingatlan tekintetében hiánytalanul benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadja, egyben dönt arról, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a beépítésre szánt területen elhelyezkedő földrészletre vonatkozó, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést megkötí.

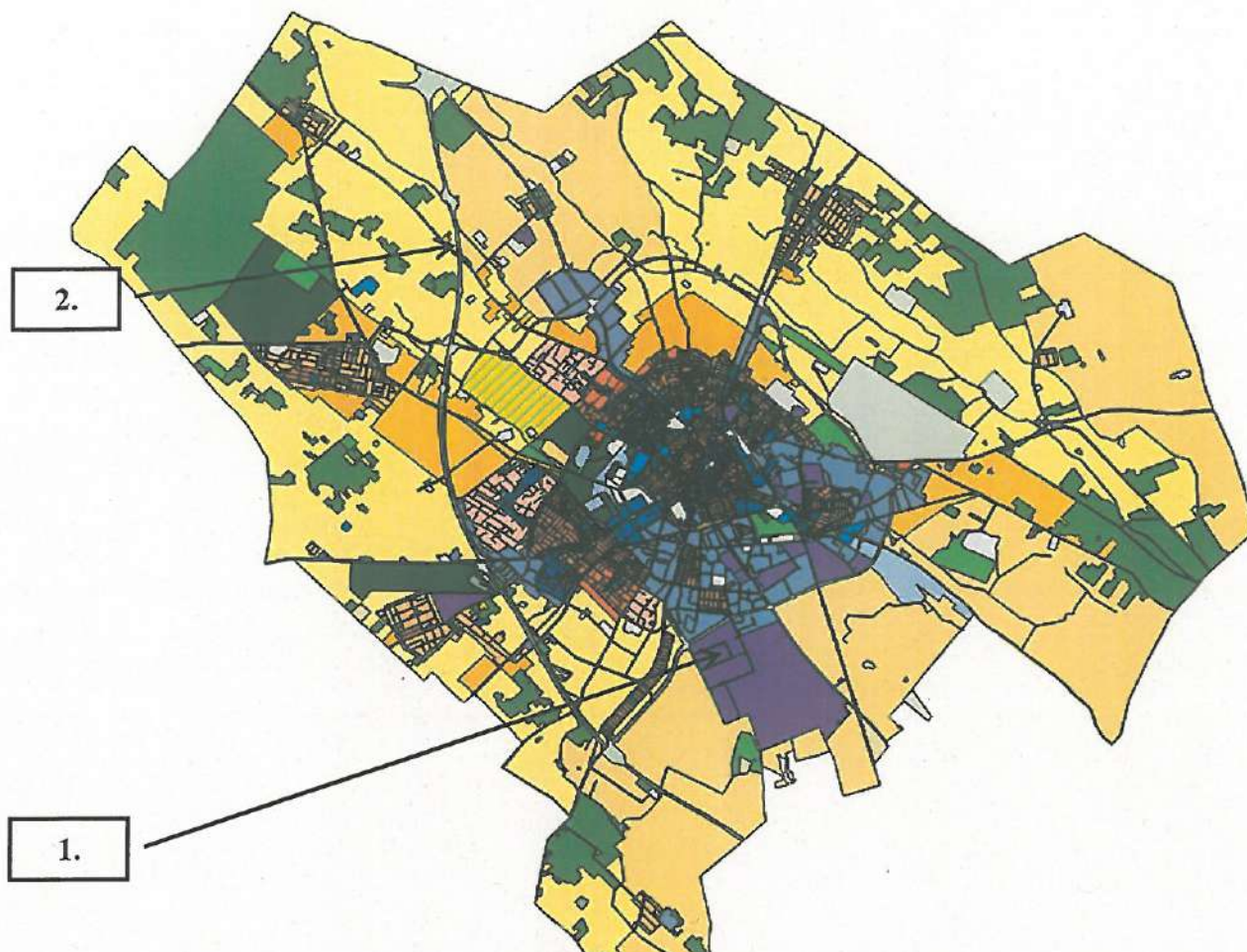
	Hrsz	Térképi melléklet	Melléklet (Szerződés)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	21945/40	1	1	Homokbánya	Településközpont vegyes
2.	21945/41				
3.	21945/42				
4.	21945/43				

2./A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert a határozat mellékletét képező településrendezési szerződés aláírására azzal, hogy a szerződés megkötésekor vegye figyelembe az esetleges jogutódlásokat és telekalakításokat is.

3./ A közgyűlés úgy dönt, hogy az alábbi helyrajzi számú ingatlanok tekintetében a benyújtott telepítési tanulmánytervet nem fogadja el, mivel a hasznosítási szándék nem egyeztethető össze a város településfejlesztési koncepciójával és településrendezési eszközeivel.

	Hrsz	Térképi melléklet	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	0173/3	2	Belsőnyír	Beépítésre nem szánt – általános tanyás mezőgazdasági terület
2.	0173/52			
3.	0173/54			
4.	0173/55			

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia  
Határidő: azonnal



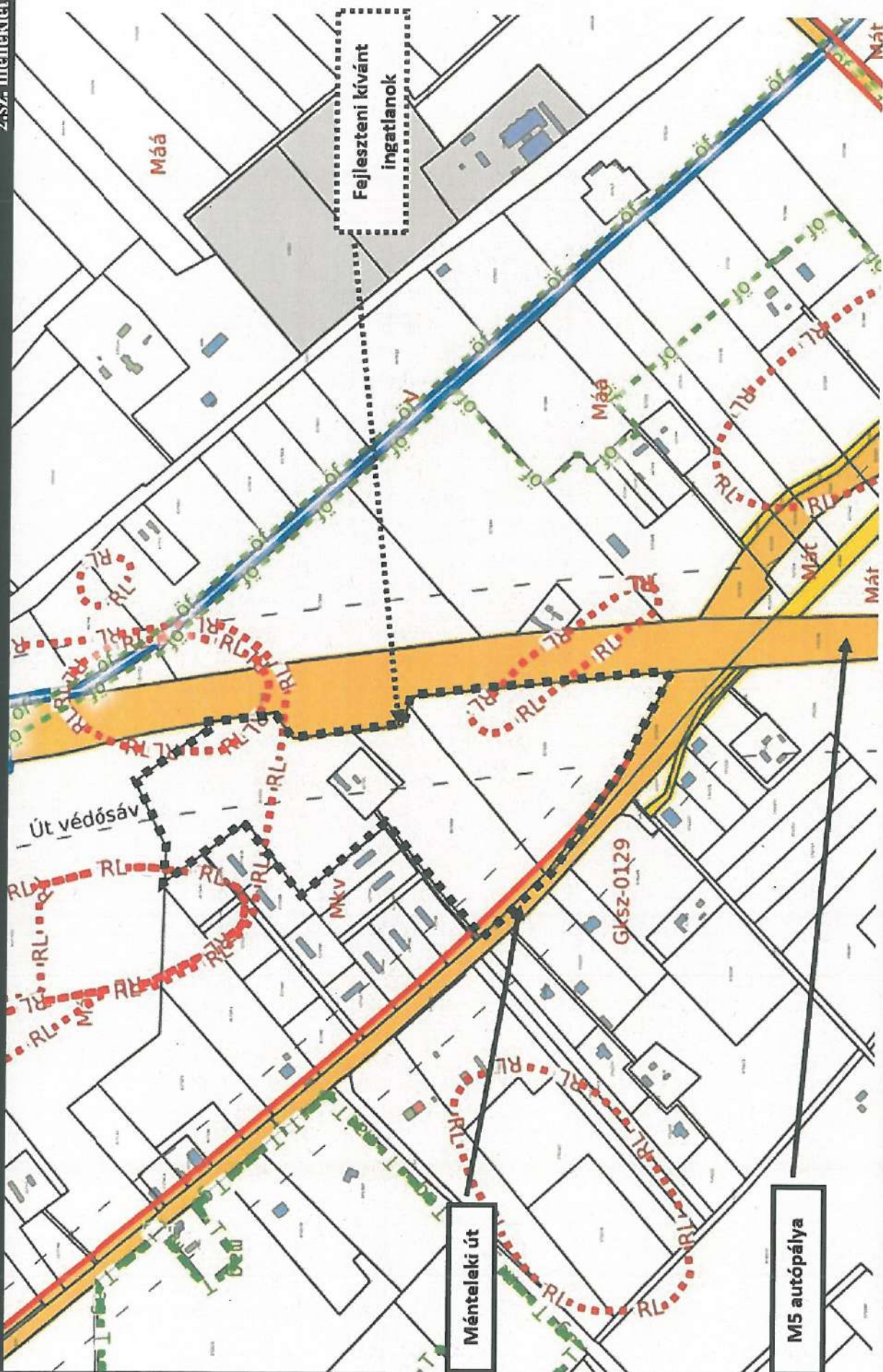
Összefoglaló térkép

	Hrsz	Térképi melléklet	Melléklet (Szerződés)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	21945/40	1	1	Homokbánya	Településközpont vegyes
2.	21945/41				
3.	21945/42				
4.	21945/43				
2.	0173/3	2	-	Belsőnyír	Beépítésre nem szánt – általános tanyás mg-i terület
3.	0173/52				
4.	0173/54				
5.	0173/55				











## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

**Ceetrus Hungary Kft.**

(képviseli: **Pascal Marie Steens ügyvezető**)

Székhely:

Adószám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzügyintézet:

továbbiakban **Tulajdonos**, valamint

**Boróka Park Ingatlanforgalmazó Kft.**

(képviseli: **Pascal Marie Steens ügyvezető**)

Székhely:

Adószám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzügyintézet:

továbbiakban **Fejlesztő**, 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 ../2022. (VII.28.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

### Preambulum

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Tulajdonos az alábbi arányban tulajdonosa a következőkben felsorolt kecskeméti belterületi fekvésű ingatlanoknak:

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	21945/40	kivett építési terület	5421	Ceetrus Hungary Kft.	1/1
2.	21945/41	kivett építési terület	8807	Ceetrus Hungary Kft.	1/1
3.	21945/42	kivett építési terület	13639	Ceetrus Hungary Kft.	1/1
4.	21945/43	kivett építési terület	19997	Ceetrus Hungary Kft.	1/1

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 (továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletének 49-32 sz. belterületi szelvénye tartalmazza, Vt-8148 építési övezeti jelű, településközpont vegyes építési övezetbe sorolt.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosnak és a Fejlesztőnek tudomásuk van a HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában.

Szemereyné Pataki Klaudia  
polgármester  
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2022.

Boróka Park Ingatlanforgalmazó Kft.  
Pascal Marie Steens  
ügyvezető

Ceetrus Hungary Kft.  
Pascal Marie Steens  
ügyvezető

4. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés műszaki megalapozottságát a Tulajdonos és a Fejlesztő által készített telepítési tanulmányterv alapozza meg.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés 1. melléklete rögzíti a beruházási terület elhelyezkedését, tágabb környezetét és tervezett beépítési javaslatát.
6. A tervezett beruházások vázlattervére Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzője 14956-3/2022. számon támogató településképi véleményt adott ki a 2022. május 26-i Helyi Építészeti és Műszaki Tervtanács véleményére alapozva, továbbtervezésre javasolta a koncepciótervet, így az abban foglaltakat a szerződő felek irányadónak tekintik a tervezett beruházás megvalósítása során.
7. A tervezett beruházások telepítési tanulmánytervének egyeztetése során közútkezelői egyeztetés történt.
8. A Tulajdonos és a Fejlesztő az alábbiakat kívánják rögzíteni előzményként: Fejlesztő jogelődje 2008-ban jelentős kapacitásbővítést végzett, mind az 52-es mind a Kadafalvi út vonatkozásában annak érdekében, hogy a tervezett kereskedelmi fejlesztéseit meg tudja valósítani. A közlekedési területek ennek alapján kerültek méretezésre, mely dokumentációt a PRO URBE Mérnöki és Városrendezési Kft. készíttette 2006 márciusában – Kecskemét Auchan fejlesztési terület közlekedési tanulmányterve címmel - amelyen alapult a fent említett fejlesztéssel kapcsolatos közlekedési építési engedélyezési dokumentáció.  
A Tulajdonos és Fejlesztő által 3 új körforgalom létesült melyből 1 db turbó, ami a meglévő 52-es út és Kadafalvi út "T" csomópontját váltotta ki és jelentősen megnövelte kapacitását. A második körforgalom újonnan létrehozott egyik ága az Agyag utca, feltárva a 20 ha nagyságú fejlesztési területet. A kalkulációk összeállítása során a tervező 2021-es állapotot feltételezett amikor a teljes 20 ha fejlesztési terület beépítésre kerül.
9. Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a HÉSZ-t a 13/2022. (VI.16.) önkormányzati rendeletével módosította, mely módosítás során a fejlesztési terület építési övezeti átsorolása kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetből (Gksz) településközponti vegyes övezetbe (Vt) történt meg, továbbá telekalakítási kötelezettségű területként került lehatárolásra, melyre vonatkozóan a HÉSZ településrendezési szerződés kötési kötelezettséget ír elő.

### **I. fejezet**

#### **A településrendezési szerződés tárgya**

1. Az Étv. 30/A. §-a és a HÉSZ 9. § (1) bekezdés d) pontja alapján a Tulajdonos fejlesztéssel érintett területén az Önkormányzat, Tulajdonos és a Fejlesztő településrendezési és településképi céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése, kiemelt tekintettel a terület megközelítésére, kiszolgálására vonatkozóan.
2. A területfejlesztéssel érintett ingatlanok beépítési és környezetrendezési követelményeinek tisztázása.
3. A fejlesztéssel érintett ingatlanokhoz kapcsolódó infrastruktúra, közlekedési és intézményellátási kérdések rendezésének tisztázása.

### **II. fejezet**

#### **A településrendezési szerződés célja**

1. Jelen szerződés célja a szerződő felek részéről, hogy a HÉSZ-ben rögzítetteknek is megfelelő fejlesztések infrastrukturális (közművek és közlekedés) feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a minőségi épített környezet megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.

Szemereyné Pataki Klaudia  
polgármester  
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2022.

Boróka Park Ingatlanforgalmazó Kft.  
Pascal Marie Steens  
ügyvezető

Ceetrus Hungary Kft.  
Pascal Marie Steens  
ügyvezető



2. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy a telektömb telekrendezésének és beépítésének megvalósulásához és működtetéséhez szükséges közlekedési úthálózati- és csomóponti fejlesztések, közösségi közlekedés fejlesztések, közmű- és közvilágítási fejlesztések, zöldfelületi fejlesztések és egyéb intézményi ellátási fejlesztések a HÉSZ-ben és a jelen szerződésben részletesen meghatározottak szerint a fejlesztési terület rendezésével megvalósuljon.

### **III. fejezet**

#### **Beruházáshoz kapcsolódó feladatok**

1. A Tulajdonos és Fejlesztő együttesen vállalják, hogy a preambulum 1. pontjában jelölt ingatlanokon a szerződés 2. mellékletét képező fejlesztési programban vállalt ütemezés szerint az építési engedélyezési eljárást a szerződéskötés után legkésőbb 6 hónapon belül megkezdik az alábbi fázisokra: 1-es fázis (3-as terület), 2-es fázis (6/1-es terület), 3-as fázis (4-es terület), 4-es fázis (5-ös terület).
2. A szerződő felek egyetemlegesen rögzítik, hogy a jelen szerződés 2. mellékletét képező fejlesztési program szerint az alábbi fázisokra bontja a beruházási területet, építési tevékenységet és kapcsolódó vállalásokat: 1-es fázis (3-as terület), 2-es fázis (6/1-es terület), 3-as fázis (4-es terület), 4-es fázis (5-ös terület), 5-ös fázis (6/2, 6/3 és 6/4 területek).
3. A Tulajdonos és Fejlesztő együttesen vállalják, hogy fejlesztési program szerint a telektömbön kívüli, közterületeken és közlekedési területeken tervezett fejlesztéseket - azok megterveztetését és megvalósítását – ütemekhez vállalva, az épület beruházásokkal összhangban, azok használatbavételéig valósítják meg. A vállalt fejlesztéseket az Önkormányzattal és a Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával előzetesen egyeztetik.
4. A Tulajdonos és Fejlesztő együttesen vállalják, hogy a fejlesztési programban szereplő feladatokon túl az alábbi, egyéb vállalásokat teszik:
  - a. Egészségügyi szociális - intézményi ellátás kialakítására 6/1. épülettömbben nagyságrendileg 200 m<sup>2</sup> területen, az Önkormányzat részére ingyenes használatot biztosít külön megállapodás alapján, legkésőbb az épület használatbavételi engedélyét követően az ingatlan-nyilvántartási átvezetésig. A használattal érintett területet a Tulajdonos és Fejlesztő shell and core állapotban adják át (bérlemény határoló falak és közmű beállítások a bérlemény egy pontján).
  - b. Köznevelési feladatellátás, szolgáltatás (gyermek, kisgyermek) biztosítása érdekében cca 3000 m<sup>2</sup> terület biztosítása, önkormányzati tulajdonba térítésmentes átadással – külön megállapodás szerint az önkormányzati érdekek és fejlesztési igények figyelembevételével legkésőbb a 3-as fázis (4-es terület) használatbavételi engedélyének kézhezvételekor, melyről az önkormányzatot írásban értesítik. A telek paramétereinek meghatározását a jelzett funkció elhelyezésének lehetőségeit vizsgálva kell biztosítani.  
A szerződő felek rögzítik, hogy jelen pontban rögzített területre, melyet a Tulajdonos és a Fejlesztő telekként alakít ki külön helyrajzi számra, a Tulajdonos és a Fejlesztő az Önkormányzattal egységesen a fentiek figyelembevételével funkció kizárólagosságot rögzítenek.
  - c. A Tulajdonos és a Fejlesztő vállalják, hogy a fejlesztésből adódó, további beruházáshoz szükséges tervezések finanszírozási keretéhez bruttó 50 000 000 Ft-ban -, azaz ötvenmillió forintban megállapodott összeggel (áfával növelt összeg) hozzájárul. Ezt az összeget a Tulajdonos és Fejlesztő az 1-es fázis (3-as terület) kivitelezésének megkezdésekor, az építési napló megnyitáskor adja át az Önkormányzat részére.  
A Tulajdonos és a Fejlesztő kijelentik, hogy jelen pontban meghatározott 1-es fázis kivitelezési munkáinak megkezdésekor az építési napló megnyitásáról értesítik az Önkormányzatot.

Szemereyné Pataki Klaudia  
polgármester

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2022.

Boróka Park Ingatlanforgalmazó Kft.  
Pascal Marie Steens  
ügyvezető

Ceetrus Hungary Kft.  
Pascal Marie Steens  
ügyvezető

- d. A Tulajdonos és a Fejlesztő vállalják, hogy tulajdonában lévő, a HÉSZ-ben rögzített közlekedési, közmű és hírközlési területnek jelölt 21945/4 hrsz-ú - természetben Agyag utca megnevezésű - ingatlant az Önkormányzat számára térítésmentesen a tulajdonába átadja.
- e. 1. FÁZIS: Boróka Park 3. terület (72 lakás), amellyel együttesen megépítésre kerül a Vályogvető utca mentén a gyalogos járda és kerékpárút az Agyag utcától a Gábor Dénes utcai csomópontig a teljes szakaszon. Kiépítésre kerül a közvilágítás a Vályogvető utcán, a jelenleg nem ellátott szakaszán a Gábor Dénes utcáig. Továbbá kiépítésre kerül (a szolgáltatóval egyeztetve a kialakítás helyét, módját, felszereltségét) a Vályogvető utcán a meglévő buszmegálló párja. A telektömbön kívüli fejlesztések megvalósításának határideje az 1. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése.  
(Tervezett megvalósítás: 2023-2024)
- f. 2. FÁZIS: Boróka Park 6/1. terület (az első épülettömb 68 lakással a 6-os vegyes funkciójú területen a hozzá tartozó kereskedelmi és szolgáltató területekkel, arányosan hozzá tartozó közhasználatú zöldfelülettel). Ezzel együttesen megépítésre kerül az Agyag utca mentén, a meglévő járdával párhuzamosan a kerékpárút a körforgalomtól a Vályogvető utcai csomópontig teljes szakaszon, továbbá az Agyag utcán új buszmegálló pár (a szolgáltatóval egyeztetve a kialakítás helyét, módját, felszereltségét) megépítése is megtörténik.  
A telektömbön kívüli fejlesztések megvalósításának határideje a 2. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése.  
(Tervezett megvalósítás: 2024-2025)
- g. 3. FÁZIS: Boróka Park 4. terület (94 lakás), amellyel egyidőben megvalósításra kerül a Gábor Dénes utca melletti 15 m széles védőfásítás is a Vályogvető utcától a Decathlon telekig teljes szakaszon és a 4. terület Decathlon telek felőli oldalán. A telektömbön belüli fejlesztések megvalósításának határideje a 3. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése.  
(Tervezett megvalósítás: 2024-2026)
- h. 4. FÁZIS: Boróka Park 5. terület (157 lakás), amely megvalósításával párhuzamosan kialakításra kerül a 15 m széles véderdősáv a Decathlon telek felőli oldalon az 5. ütem melletti hosszón: (A véderdősáv fennmaradó részének beültetése a 6/3 és 6/4 ütemek építésével párhuzamosan kerülhet sor, az építési organizáció miatt.) A telektömbön belüli fejlesztések megvalósításának határideje a 4. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése.  
(Tervezett megvalósítás: 2025-2028)
- i. 5. FÁZIS: Boróka Park 6/2 és 6/3 területek (125 lakás, valamint kereskedelmi és szolgáltató funkciók, központi zöld park és közösségi tér). Ennek során megvalósításra kerülnek 6-os ütem teljes területén a zöldterületek, közösségi tér, valamint belső közlekedő utak (sétányok, kerékpárutak, gépjárművek számára feltáró utak, felszíni parkolók), közhasználatú területek kialakításával egy időben. Továbbá kialakításra kerül a 15 m széles véderdősáv folytatása a Decathlon telek felőli oldalon az 6. ütem melletti hosszón. A telektömbön belüli fejlesztések megvalósításának határideje az 5. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése.  
(Tervezett megvalósítás: 2028-2032)
- j. A Tulajdonos és Fejlesztő vállalják, hogy a 3. fázis végleges használatbavételi engedélyének megszerzéséig 6 db térfigyelő kamera és funkcionális működésükhöz kapcsolódó energia-, és internetes hálózat létesítésének költségeit a fejlesztési terület és környezetének közbiztonsági fenntartása érdekében, egyeztetve a Kecskemét Közbiztonságáért Közalapítvánnyal.
5. Tulajdonos és Fejlesztő vállalják, hogy a 3. és 4. pontokban szereplő vállalásaiban az önkormányzati tulajdonba adások kapcsán esetlegesen keletkező ÁFA-t megfizetik.



6. A Tulajdonos és a Fejlesztő tudomásul veszik, hogy a tervezett létesítmények építésével egyidejűleg az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által előírt számú várakozóhelyek telken belül megépítendőek.
7. A szerződő felek rögzítik, hogy a telektömb és azon belül a preambulum 1. pontban meghatározott ingatlanok zöldfelület rendezési, környezetrendezési tervét a Tulajdonos és a Fejlesztő külön egyeztetik a városi főkertésszel az építészeti, létesítési engedélyezési terv készítése során, de legkésőbb az épületek építési engedély megkérését megelőzően.
8. A Tulajdonos és a Fejlesztő vállalják, hogy az ingatlanokon telepített zöldfelületet fenntartják jó gazda módjára.
9. A Tulajdonos és Fejlesztő vállalják, hogy a preambulum 1. pontban meghatározott ingatlanokon a beruházás részeként megvalósuló zöldfelületi fejlesztések alapján köteles a fejlesztések eredményeként várható széndioxid és egyéb üvegházhatású gázok (metán, dinitrogén-oxid stb) megkötésének mértékéről az Önkormányzatot a beruházás megvalósításának végéig tájékoztatni. A tájékoztatás a beruházást követő 5. év, 10. év és 30. év végén várható széndioxid-egyenérték kg-ban kifejezett mértékére kell, hogy kiterjedjen.
10. A Tulajdonos és a Fejlesztő kijelentik, hogy az Önkormányzat felé követeléssel nem élnek a telektömb és ezen belül a telkeken tervezett beruházásaik során felmerülő költségek kapcsán, az előző pontokban rögzítetteket is ide értve.
11. A Tulajdonos és a Fejlesztő kijelentik, hogy a tervezett beruházás során magánút kialakítását is tervezik a telepítési tanulmánytervben jelzettek szerint. Az Önkormányzat rögzíti, hogy a magánút kialakítása a HÉSZ és a telekalakításra vonatkozó jogszabályok megtartásával, támogató közútkezelői, tulajdonosi, szükség szerinti közlekedési hatósági engedély és közműszolgáltatói nyilatkozatok beszerzése mellett lehetséges. Ennek figyelembevételével nem szükséges külön településrendezési szerződés kötése.
12. Az Önkormányzat vállalja, hogy a fejlesztési programot és az azzal kapcsolatos Önkormányzat saját ügykörébe tartozó összes eljárás lefolytatását kiemelten kezeli annak érdekében, hogy a fejlesztési program sikeresen megvalósulhasson.
13. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a Tulajdonos és/vagy a Fejlesztő szabályozási terv módosítást kezdeményez, szükség esetén azt külön eljárásban vizsgálja és készíti elő külön megállapodás alapján.

#### **IV. fejezet**

##### **Infrastruktúrával való ellátás**

1. A Tulajdonos és Fejlesztő kötelezettséget vállalnak arra, hogy a településrendezési tervben előírt közműveket és egyéb felmerülő szükséges létesítményeket (ideértve a tűzvíz ellátást is), közmű- és közműhálózati, közvilágítási fejlesztést a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal, közműszolgáltatóval egyeztetett módon meg-, illetve kiépíti és biztosítja azok rendeltetésszerű használatát.
2. A Tulajdonos és a Fejlesztő – tulajdonosváltást követő tulajdonosokra (továbbiakban: Jogutód) is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszik, hogy amennyiben a beruházáshoz a telkeken kívül szükséges víziközműveket létesíteni, a kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 8. §-a alapján az Önkormányzat részére átadja.
3. A Tulajdonos és a Fejlesztő kijelentik, hogy az Önkormányzat felé az infrastruktúrával való ellátással kapcsolatosan követeléssel nem élnek.

Szemereyné Pataki Klaudia  
polgármester

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2022.

Boróka Park Ingatlanforgalmazó Kft.  
Pascal Marie Steens  
ügyvezető

Ceetrus Hungary Kft.  
Pascal Marie Steens  
ügyvezető

4. A szerződő felek rögzítik, hogy az Étv. 28. §-ában rögzítetteket kötelezőnek tekintik magukra vonatkozóan.
5. A Tulajdonos és a Fejlesztő együttesen vállalják, hogy a közterületeken tervezett megvalósítási tervdokumentációkat átadják az Önkormányzat számára, továbbá vállalják, hogy az előkészítés alatt lévő közlekedési, illetve közterületen tervezett beruházások előzetes műszaki terveit „dwg”, „dxf” vagy „shp” formátumban biztosítják az Önkormányzat számára belsőhasználatra.

#### **V. fejezet**

##### **Ingtalan-nyilvántartási rendelkezések**

1. A Tulajdonos és a Fejlesztő feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz - tulajdonosváltás esetén jogutódokra is kiterjedő hatállyal -, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, a területfejlesztéssel érintett területre az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára.
2. Felek jelen szerződés ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselettel az Önkormányzat Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál 33.237/2018. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviseletében eljáró dr. Holecz László jogtanácsosát, valamint 234.873/2/2021. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviseletében eljáró Dr. Petényi-Berki Brigitta jogtanácsosokat bízják meg.
3. A településrendezési kötelezettség a Tulajdonos és a Fejlesztő részéről akkor minősül teljesítettnek, amennyiben ezen szerződésben vállalt feladatok maradéktalanul teljesülnek s ezt Felek írásban rögzítik.
4. A Tulajdonos és a Fejlesztő vállalják mind az ingatlannyilvántartási bejegyzéshez, mind pedig a törléshez kapcsolódó költségeket.
5. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 3. pont szerinti településrendezési kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a településrendezési kötelezettség tényének törlése érdekében.

#### **VI. fejezet**

##### **Felek együttműködési kötelezettsége**

1. A Tulajdonos –tulajdonosváltás esetén jogutódokra is kiterjedő hatállyal – és a Fejlesztő tudomásul veszik, hogy a jelen megállapodás alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Mérnöki Irodájának érintett osztályaival előzetesen egyeztetni kell.
2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a Tulajdonos és Fejlesztő, illetve Jogutódok 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.

Szemereyné Pataki Klaudia  
polgármester  
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2022.

Boróka Park Ingatlanforgalmazó Kft.  
Pascal Marie Steens  
ügyvezető

Ceetrus Hungary Kft.  
Pascal Marie Steens  
ügyvezető



4. Jelen szerződéssel kapcsolatos, a szerződő 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, fax vagy email 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 szerződő felek mindenkor Jogutódaira, melyért a Tulajdonos és a Fejlesztő külön is szavatosságot vállalnak.
6. Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A szerződő felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a szerződő 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 kötelezettséget vállalnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi törvény (továbbiakban: Ptk.) vonatkozó szabályai szerint.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonos és Fejlesztő által telektömbön kívül, közterületen megépített létesítmények és műtárgyak átadása előtt Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szervezési és Jogi Iroda Jogi Osztályával, valamint Közterületfenntartási és Beruházási Osztályával együttesen egyeztetik az átadás feltételeit és időpontját.
9. Az átadást a Tulajdonos és a Fejlesztő vagy annak Jogutódja kezdeményezi írásban az Önkormányzat felé.
10. Az Önkormányzat csak és kizárólag a vonatkozó engedélyekben és jegyzőkönyvekben szereplő tartalomnak megfelelően kialakított, illetve kiépített műtárgyak és létesítményeket veszi át. Hiány esetén a pótlás és annak ellenőrzése után van lehetőség az újbóli átadási-átvételi eljárás megindításának.

## **VII. fejezet**

### **Felek egyéb nyilatkozatai**

1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az Étv. az irányadók.
2. A jelen szerződés kizárólag írásban, a szerződő felek közös megegyezése alapján módosítható.
3. Az adatkezelés jogalapja a Tulajdonos és a Fejlesztő 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.
4. A szerződő 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.
5. Az adatkezelés további részleteit Általános Adatkezelési Tájékoztatója ([www.kecskemethu/adatvedelem](http://www.kecskemethu/adatvedelem)) tartalmazza, amelynek megismerését a Tulajdonos és a Fejlesztő e szerződés aláírásával elismerik.
6. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Szemereyné Pataki Klaudia  
polgármester  
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2022.

Boróka Park Ingatlanforgalmazó Kft.  
Pascal Marie Steens  
ügyvezető

Ceetrus Hungary Kft.  
Pascal Marie Steens  
ügyvezető

7. A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.
8. A szerződő felek jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó tájékoztatást megkapták és azt tudomásul vették.
9. A szerződő felek ezúton hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataik rögzítése a pénzmosás és a 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 munkavállaló) egyúttal tájékoztatja a szerződő feleket, hogy adataik kizárólag jelen okirat elkészítéséhez kerülnek felhasználásra.

Kecskemét, 2022. augusztus

Szemereyné Pataki Klaudia  
polgármester  
Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

Boróka Park Ingatlanforgalmazó Kft.  
Pascal Marie Steens  
ügyvezető

Ceetrus Hungary Kft.  
Pascal Marie Steens  
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.

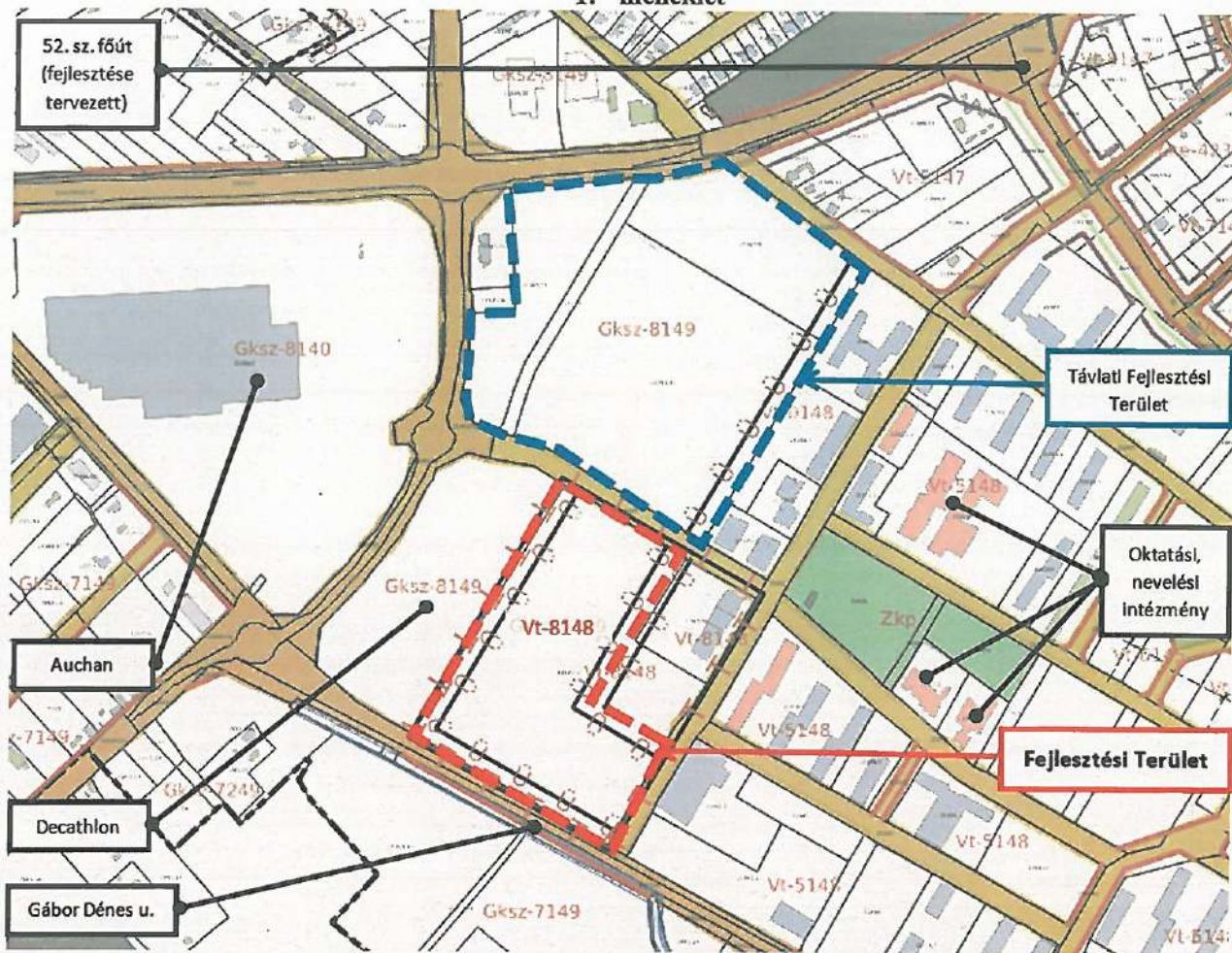
Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI.20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Ellenjegyzem:

Kecskemét, 2022.



## 1. melléklet



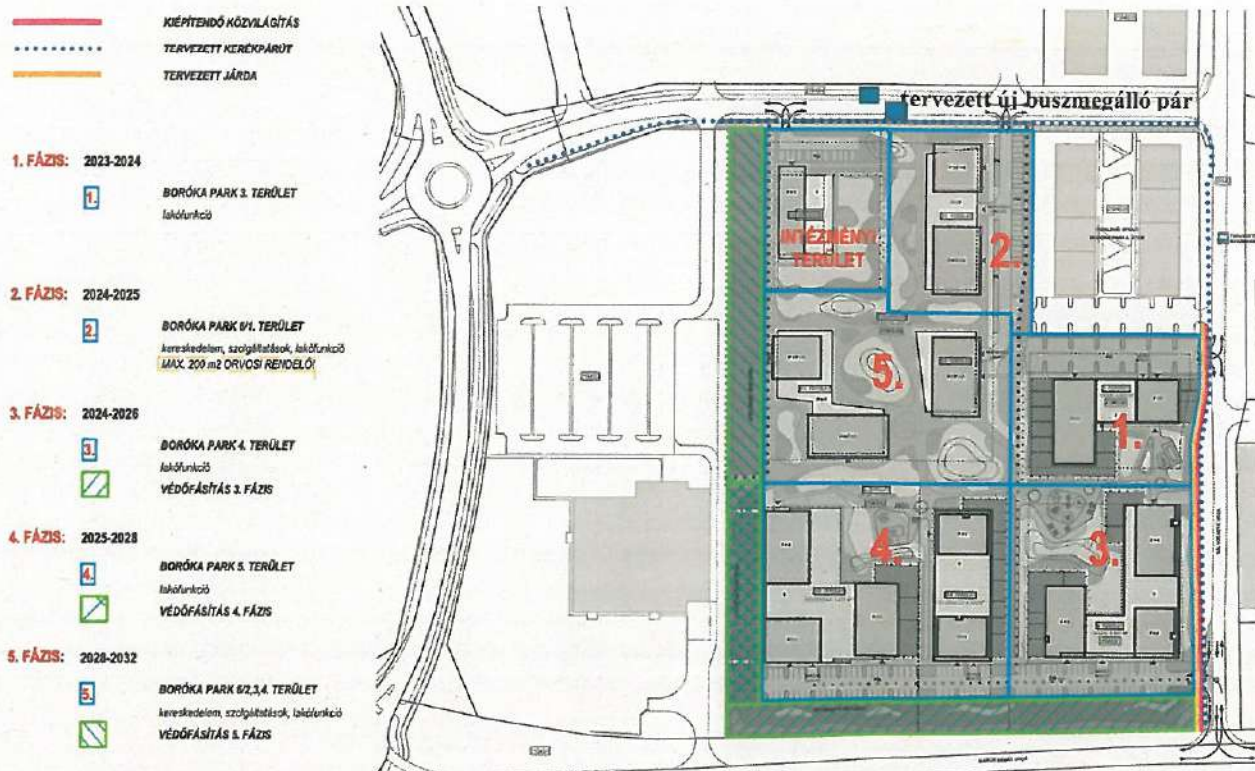
*A tervezett beruházás feltárhatóságát bemutató térkép*





## 2. melléklet

### Fejlesztési Program: a tervezett beruházás 3-4-5-6 ütemeinek helyszíne és vállalások



**1. FÁZIS: Boróka Park 3. terület** Boróka Park 3. terület (72 lakás), amellyel együttesen megépítésre kerül a Vályogvető utca mentén a gyalogos járda és kerékpárút az Agyag utcától a Gábor Dénes utcai csomópontig a teljes szakaszon. Kiépítésre kerül a közvilágítás a Vályogvető utcán, a jelenleg nem ellátott szakaszán a Gábor Dénes utcáig. Továbbá kiépítésre kerül (a szolgáltatóval egyeztetve a kialakítás helyét, módját, felszereltségét) a Vályogvető utcán a meglévő buszmegálló párja. A telektömbön kívüli fejlesztések megvalósításának határideje az 1. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése. (Tervezett megvalósítás: 2023-2024)

**2. FÁZIS: Boróka Park 6/1. terület** (az első épülettömb 68 lakással a 6-os vegyes funkciójú területen a hozzá tartozó kereskedelmi és szolgáltató területekkel, arányosan hozzá tartozó közhasználatú zöldfelülettel). Ezzel együttesen megépítésre kerül az Agyag utca mentén, a meglévő járdával párhuzamosan a kerékpárút a körforgalomtól a Vályogvető utcai csomópontig teljes szakaszon, továbbá az Agyag utcán új buszmegálló pár (a szolgáltatóval egyeztetve a kialakítás helyét, módját, felszereltségét) megépítése is megtörténik. A telektömbön kívüli fejlesztések megvalósításának határideje a 2. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése. (Tervezett megvalósítás: 2024-2025)

**3. FÁZIS: Boróka Park 4. terület** (94 lakás), amellyel egyidőben megvalósításra kerül a Gábor Dénes utca melletti 15 m széles védőfásítás is a Vályogvető utcától a Decathlon telekig teljes szakaszon és a 4. terület Decathlon telek felőli oldalán. A telektömbön belüli fejlesztések megvalósításának határideje a 3. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése. (Tervezett megvalósítás: 2024-2026) (telektömbön belüli fejlesztés)

**4. FÁZIS: Boróka Park 5. terület** (157 lakás), amely megvalósításával párhuzamosan kialakításra kerül a 15 m széles védőerdősáv a Decathlon telek felőli oldalon az 5. ütem melletti hosszon. (A védőerdősáv fennmaradó részének beültetése a 6/3 és 6/4 ütemek építésével párhuzamosan kerülhet sor, az építési organizáció miatt.) A telektömbön belüli fejlesztések megvalósításának határideje a 4. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése. (Tervezett megvalósítás: 2025-2028)

**5. FÁZIS: Boróka Park 6/2, 6/3 területek** (125 lakás, valamint kereskedelmi és szolgáltató funkciók, központi zöld park és közösségi tér). Ennek során megvalósításra kerülnek 6-os ütem teljes területén a zöldterületek, közösségi tér, valamint belső közlekedő utak (sétányok, kerékpárutak, gépjárművek számára feltáró utak, felszíni parkolók), közhasználatú területek kialakításával egy időben. Továbbá kialakításra kerül a 15 m széles védőerdősáv folytatása a Decathlon telek felőli oldalon az 6. ütem melletti hosszon. A telektömbön belüli fejlesztések megvalósításának határideje az 5. fázis telektömbön belüli épület fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzése. (Tervezett megvalósítás: 2028-2032)