



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

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2024. április 18-án  
tartandó ülésére**

**Tárgy: Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések**

**Az előterjesztést készítette:**

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

**Kezelési megjegyzés:**

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

**Mellékletek:**

Összefoglaló térkép, 3 db térképmelléklet

telepítési tanulmánytervek

(linken elérhető:

<https://kecskemét.hu/uploads/TRSZ2024aprilis.zip>)

**Döntési változatok száma:**

1

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**

**Törvényességi észrevételem nincs:**

  
**Dr. Temesvári Péter**  
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSE**

**5825-1/2024.**

**Környezetvédelmi, Városrendezési és Agrár  
Bizottság**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2024. április 18-án tartandó ülésére**

**Tárgy: Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések**

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 (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. mellékletében rögzített tartalommal kerülnek a kérelmek előterjesztésre.

Termőföld belterületbe vonása végleges más célú hasznosításnak minősül, engedélyezése földvédelmi eljárás keretében lehetséges.

A termőföldek más célú hasznosításának szabályait a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Törvény) tartalmazza. A földvédelmi eljárásban a hatóságnak a benyújtott kérelmek esetén vizsgálnia kell azt is, hogy a területfelhasználási cél más, a település belterületén, beépítésre szánt, de még fel nem használt területen megvalósítható-e. Ennek alapján elmondható, hogy azon kérelmek támogathatók, melyek a hatályos településszerkezeti és településrendezési tervvel összhangban állnak, a területfelhasználási cél 4 éven belül megvalósítani tervezett és e cél más, már belterületi és beépítésre szánt területen nem valósítható meg. E helyhez kötöttség igazolható például a földvédelmi hatóság felé azzal, ha a cél valamely, a szomszédos területeken meglévő beruházáshoz kapcsolódó beruházás megvalósítása, annak bővítése, ezekhez szükséges út- vagy közműépítés, továbbá, ha az ingatlantulajdonos saját lakhatása céljából tervezi felhasználni termőföld ingatlanát.

Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (továbbiakban: Kormányhivatal) felé. A kérelemhez csatolni kell - az érintett földrészlet helyrajzi számát, a területnagyságot és a területfelhasználási célt tartalmazó - képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát.

A Várostervezési Osztály a fenti hivatkozás, illetve a HÉSZ 9. §-a és 9/A. §-a alapján készítette elő a településrendezési szerződés-tervezeteket, melyek közül egy tétel esetében a településrendezési szerződés-tervezet településrendezési terv módosítási kezdeményezésről is tartalmaz megállapodásokat.

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

Az előzetes vizsgálati anyagot terjedelmére való tekintettel az előterjesztéshez nem csatoljuk, a Várostervezési Osztályon megtekinthető, illetve <https://kecskemet.hu/uploads/TRSZ2024aprilis.zip> linken elérhető.

A határozat-tervezet mellékletét képező szerződés-tervezetek az érintett telektulajdonosokkal egyeztetésre kerültek. Az érintettek a telepítési tanulmányterveket hiánytalanul benyújtották.

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

**1. 8373/48, 8373/50, 8373/51, 8373/52, 8373/44 és a 8373/46 hrsz-ú telkek (Déli Iparterület) – a hatályos szabályozási terv 49-12, 49-14, 49-21 és a 49-23. sz. szelvényein található, az előterjesztés 1. sz. térképmelléklete - a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 1. melléklete:**

Előzményként rögzíthető, hogy a közgyűlés a Déli iparterület ezen térségében több beruházáshoz kötődő belterületbe vonást és telekalakítást is támogatott az elmúlt években már, a HÉSZ-hez kapcsolódó településrendezési szerződéshez köthető esetekben.

Az 5. sz. országos főúttól keletre találhatóak a magántulajdonú, belterületi fekvésű, 8373/50, 8373/51, 8373/52, 8373/44 hrsz.-ú kivett ipari park megnevezésű ingatlanok, amelyek két cég tulajdonában állnak, a szabályozási terv gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz-8159 és Gksz-0159) övezetbe sorolja a telkeket.

A magánterületek tulajdonosai a területek gazdasági célú felhasználása kapcsán az övezetben biztosított 50 %-os maximális beépíthetőség lehetőségével élve kezdeményezték a településrendezési szerződés megkötését az önkormányzat felé.

Az előzetes egyeztetések során tisztázódott, hogy a gazdasági területhasználat közlekedési feltárása az 5. sz. országos főút felől, a szabályozási terv szerint a Kereskedő utcai csomóponton történhet. A fejlesztők által előzetesen megtervezett csomópont területigénye nagyobb, mint a szabályozási terven jelölt közlekedési terület, továbbá a Kereskedő utca még kialakítatlan (burkolatlan, nem használt) nyomvonalának módosítását is igényként jelölték meg a fejlesztők, az érintett telkek arányosabb telekméretei és a Kereskedő utca főúthoz történő csomóponti bekötésének funkcionálisabb használhatósága érdekében.

A fenti HÉSZ módosítási igény célja az ipari övezetbe történő átsorolás mellett a terület jelentős léptékű és komplex fejlesztéséhez kapcsolódó közterületek biztosítása, mely a logisztikai képesség növelésért a feltárhatósági lehetőségeket javítja, továbbá a kapcsolódó, a fejlesztési terület környezetében lévő iparterületek működését is hosszútávon szolgálja.

Az Étv. 30/A. §-a alapján több esetkörben is köthető településrendezési szerződés, és a HÉSZ 9. § (1) bekezdés e) pontja szerint gazdasági területen a telek 40 %-nál nagyobb mértékben való beépítése esetén is településrendezési szerződést kell kötni. Mind az Étv. 30/A.§ (2) bekezdése, mind a HÉSZ 9. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően településrendezési szerződést kötni csak az azt megalapozó telepítési tanulmányterv alapján lehet.

A tulajdonosok benyújtották a településfejlesztési kérelmüket és csatolták a szükséges telepítési tanulmánytervet is.

A településfejlesztési szándék a TRT módosítás mellett, a fentiekben felsorolt ingatlanok tekintetében területelőkészítésre vonatkozik, valamint a 8373/50 és a 8373/52 hrsz-ú ingatlanok gyártócsarnokkal történő beépítése kapcsán a 40 %-nál nagyobb mértékben több ütemben történő beépítésére, így a három oldalú településrendezési szerződés megkötése indokolt az előzmények és az alábbiakban leírt főbb fejlesztői vállalások figyelembevételével.

A településrendezési szerződés-tervezet az alábbiakat rögzíti:

- a településfejlesztési szándék kapcsán a közúti fejlesztések az előzetes tárgyalások alapján szükségessé teszik az 5. sz. főút és a Kereskedő utca csomópont kapacitásfejlesztését. A csomópont átalakítása nélkül nem lehetséges az ipari területek feltárása véglegesen, így annak elválaszthatatlan része. Ennek megfelelően a fejlesztők vállalták a csomópont megvalósítását (terveztetését, engedélyeztetést és kivitelezését),
- a fejlesztők közös és külön vállalásai alapján a 8373/50, 8373/52 (Fejlesztő 1) és 8373/51, 8373/44 (Fejlesztő 2) hrsz-ú ingatlanokon tervezett beruházások infrastrukturális (megközelítés és közművek) ellátását biztosító fejlesztések megvalósítását, költségviselését,
- a településrendezési terv módosítással kapcsolatos fejlesztői és önkormányzati vállalások rögzítését, és ezen településrendezési terv módosítással elfogadott telket érintő szabályozások végrehajtásával is felmerülő további vállalást,
- közművek és útfelületek, csomópontok kiépítését a szükséges közterület működtetéséhez szükséges berendezésekkel (burkolt út, kerékpár/gyalogosút, vízvezetés, zóldsávok/fásítás kialakítását, közvilágítás biztosítását),
- a beavatkozással érintett közterületek és az építési telkek zöldfelületi rendezését,
- a beruházáshoz kapcsolódóan az ütemezett fejlesztői vállalások rögzítését (telekalakítás, közmű fejlesztés/újraélesztés, közúti fejlesztések – út, kerékpárút, közvilágítás, fasor, csapadékvíz),
- önkormányzati utakat érintő, a tervezett településrendezési terv módosítással összefüggésben is vagyoni megállapodásokra utaló vállalások,
- a 40% feletti beépítéshez kapcsolódó műszaki igények fejlesztői vállalásait,
- a beruházások tervezése során a megújuló energiahasznosításra való törekvés rögzítését,
- az ingatlan-nyilvántartásba a településrendezési kötelezettség ténye feljegyzésre kerül, melynek költségeit a tulajdonos vállalja.

A településrendezési terv módosítás indítása külön testületi döntéssel ezen közgyűlésen kerül tárgyalásra, a kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánításról.

A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül és ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető. A településrendezési szerződés tényének feljegyzése mind fejlesztői, beruházói, mind pedig önkormányzati érdek is a megvalósuláshoz kapcsolódó garanciák érvényesítése érdekében.

A fentiek alapján javasolható az Étv. 30/A. § (2) bekezdése és a HÉSZ 9. § (1) bekezdés e) pontja szerint szükséges településrendezési szerződés megkötése, a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével együtt.

**2. 0979/203 hrsz-ú telek (Kadafalva) – a hatályos szabályozási terv 47-37 sz. szelvényén található, az előterjesztés 2. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 2. melléklete:**

A szabályozási terv a magántulajdonú, külterületi fekvésű 0979/203 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, szántó művelési ágú ingatlant tervezett belterületnek jelöli.

A szabályozási terv a fenti ingatlant Lf-5132 jelű falusias lakóövezetbe sorolja, közterület szabályozással nem érintett.

A telek mezőgazdasági művelésből való kivonása megtörtént, az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján rögzíthető, hogy lakóépület is feltüntetésre került.

A belterületbe vonáshoz szükséges, a Törvényben rögzített belterületi kapcsolatot a 11741/82 hrsz-ú ingatlan, valamint a 11741/81 hrsz-ú Csillagvirág elnevezésű belterületi közút biztosítja, a telek megközelítése a Harmónia utcáról történik.

A telek környezetében jelenleg földgáz és elektromos energiaellátás biztosított, vízi közművek, mint vezetékes ivóvíz, szennyvízcsatorna, illetve tűzvíz szintén biztosított, közvilágítással azonban nem ellátott.

A belterületbe vonással nem változnak a beépítési feltételek, csak az ingatlan végleges más célú hasznosítása történik meg jelen kezdeményezés alapján ingatlan-nyilvántartási adatváltozás átvezetésével.

A rendelkezésre álló információk alapján a telek rendezettnek tekinthető, közműekkel ellátott, a településrendezési tervben rögzített funkciónak megfelelően hasznosított.

A fentiek alapján javasolható, hogy a Kormányhivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 0979/203 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását a közgyűlési döntés, valamint a kérelmező által hiánytalanul benyújtott dokumentációt követően.

**3. 01654/10, 01654/84 és a 01654/100 hrsz-ú telkek (Hetényegyháza) – a hatályos szabályozási terv 29-23 sz. szelvényén található, az előterjesztés 3. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 3. melléklete**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a tárgyi ingatlanok kapcsán 2024. februári ülésén már megismerte és támogatta a tervezett belterületbevonást, a telekredezést és így a 24/2024. (II.15.) határozatával támogatta településrendezési szerződés megkötését.

A településrendezési szerződés aláírásának előkészítésében merült fel egy olyan pontosítandó tény, - a szerződő felek között kiskorú is szerepelt, a hivatalos képviselő módosítandó -, mely alapján a szerződés-tervezetet ismételten szükséges a közgyűlésnek elfogadnia. Ezt pontosítva kiegészítendő a szerződés-tervezet azzal is, hogy a megkötött szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerüljön.

A fenti technikai javítások alapján javasolható, hogy a közgyűlés a korábbi döntését megerősítve, a Kormányhivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 01654/84 és a 01654/100 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását a településrendezési szerződés megkötését követően.

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

Kecskemét, 2024. április 8.



**Lejer Zoltán**  
bizottság elnöke

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése ..../2024. (VI.18.) határozata**  
**Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a Környezetvédelmi, Városrendezési és Agrár Bizottság 5825-1/2024. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1./ A közgyűlés úgy dönt, hogy az alábbi helyrajzi számú ingatlanok tekintetében hiánytalanul benyújtott telepítési tanulmányterveket elfogadja, egyben dönt arról, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a beépítésre szánt területen elhelyezkedő földrészletekre vonatkozó és a településrendezési terv módosításhoz kapcsolódó, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződéseket megköti.

	Hrsz	Térképi melléklet	Melléklet (Szerződés)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	8373/50	1	1	Déli iparterület	ipari gazdasági terület
2.	8373/51	1	1	Déli iparterület	ipari gazdasági terület
3.	8373/52	1	1	Déli iparterület	ipari gazdasági terület
4.	8373/44	1	1	Déli iparterület	ipari gazdasági terület
5.	8373/48	1	1	Déli iparterület	közlekedési terület
6.	0979/203	2	2	Kadafalva	falusias lakóterület
7.	01654/84	3	3	Hetényegyháza	falusias lakóterület
8.	01654/100	3	3	Hetényegyháza	falusias lakóterület
9.	01654/10	3	3	Hetényegyháza	közlekedési terület

2./ A közgyűlés úgy dönt, hogy a 24/2024. (II.15.) határozatának 1. pontjában rögzített, 2-4. alpontokban meghatározott ingatlanokra vonatkozó döntését hatályon kívül helyezi.

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

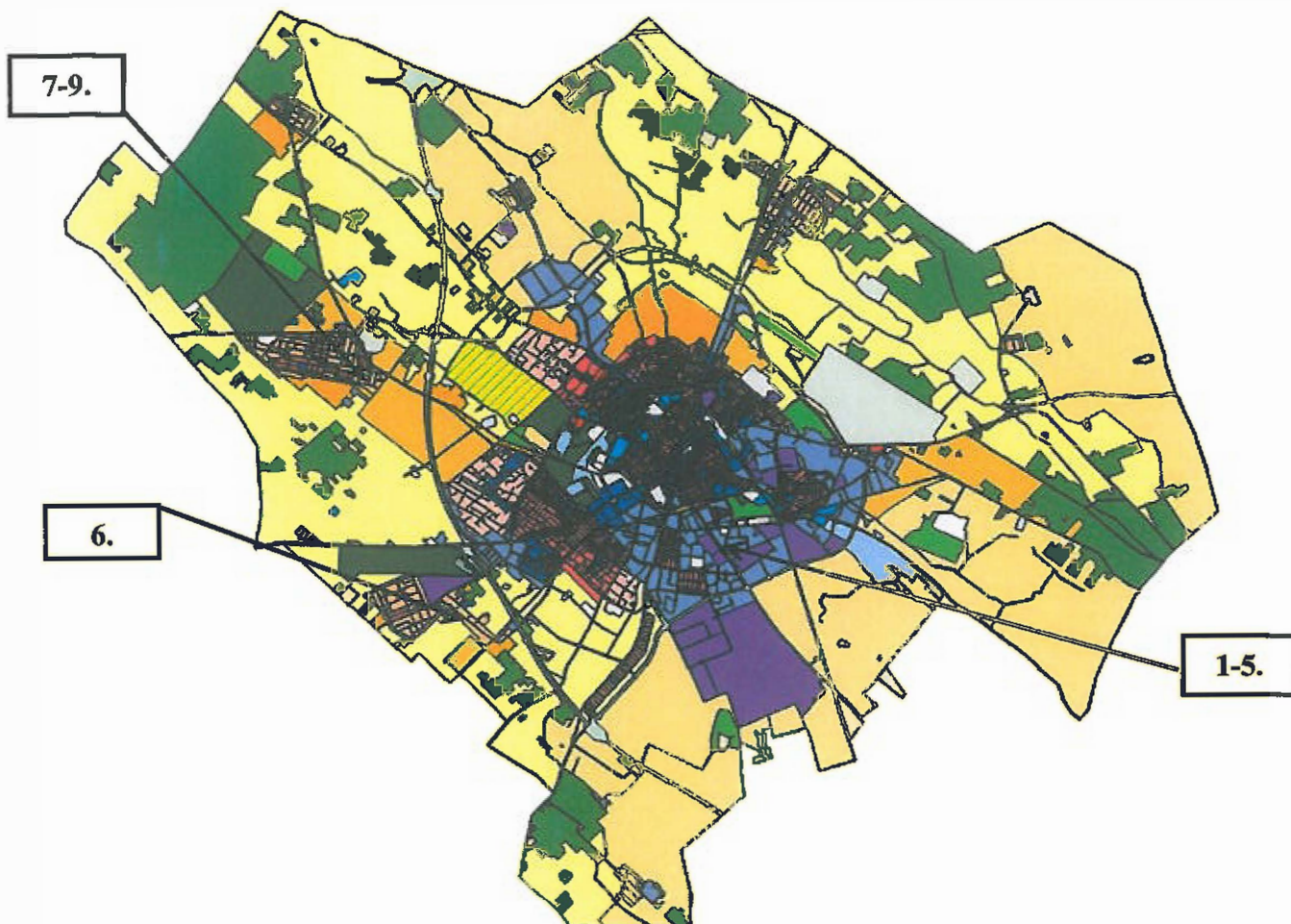
4./ A közgyűlés úgy dönt, hogy kezdeményezi az alábbi kecskeméti földrészlet belterületbe vonását:

	Hrsz	Terület (m <sup>2</sup> )	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	0979/203	900	Kadafalva	falusias lakóterület
2.	01654/84	5 721	Hetényegyháza	falusias lakóterület
3.	01654/100	3 465	Hetényegyháza	falusias lakóterület
4.	01654/10	555	Hetényegyháza	közlekedési terület

5./ A közgyűlés úgy dönt, hogy a 24/2024. (II.15.) határozatának 3. pontjában rögzített, 3-5. alpontokban meghatározott ingatlanokra vonatkozó döntését hatályon kívül helyezi.

6./ A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy az érintett ingatlantulajdonosok nyilatkozatai és a későbbiekben csatolt vázrajzok és a befizetett igazgatási szolgáltatási díjak igazolásai alapján a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál a belterületbe vonási eljárásokat indítsa meg és a földvédelmi eljárással kapcsolatban az önkormányzat képviselőjében járjon el.

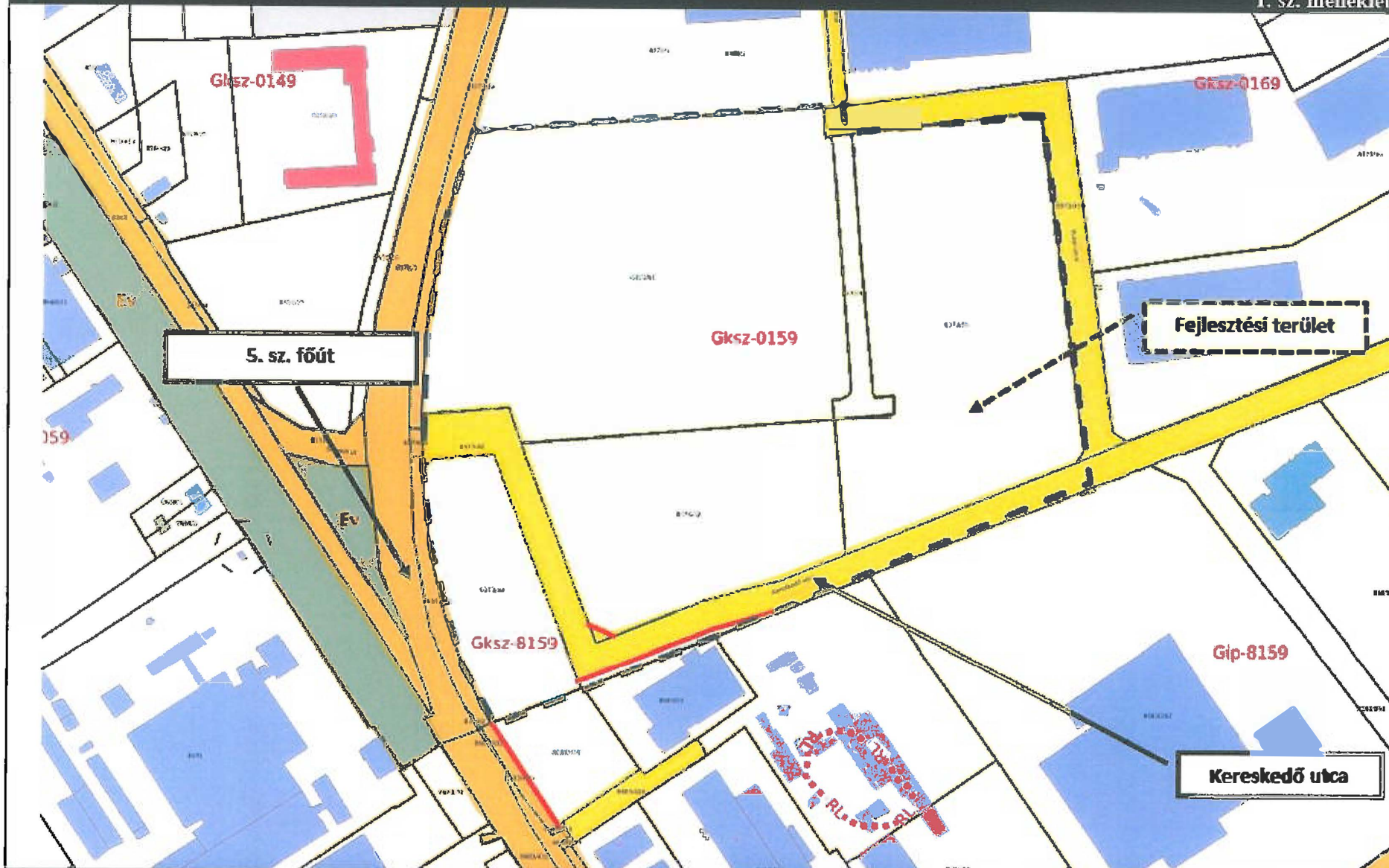
Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia  
Határidő: azonnal



**Összefoglaló térkép**

	<b>Hrsz</b>	<b>Térképi melléklet</b>	<b>Melléklet (Szerződés)</b>	<b>Városrész</b>	<b>Területfelhasználási cél</b>
<b>1.</b>	8373/50	1	1	Déli iparterület	ipari gazdasági terület
<b>2.</b>	8373/51	1	1	Déli iparterület	ipari gazdasági terület
<b>3.</b>	8373/52	1	1	Déli iparterület	ipari gazdasági terület
<b>4.</b>	8373/44	1	1	Déli iparterület	ipari gazdasági terület
<b>5.</b>	8373/48	1	1	Déli iparterület	közlekedési terület
<b>6.</b>	0979/203	2	2	Kadafalva	falusias lakóterület
<b>7.</b>	01654/84	3	3	Hetényegyháza	falusias lakóterület
<b>8.</b>	01654/100	3	3	Hetényegyháza	falusias lakóterület
<b>9.</b>	01654/10	3	3	Hetényegyháza	közlekedési terület





kivonat a hatályos szabályozási terv 49-12, 49-14, 49-21 és a 49-23 sz. szelvényeiből



kivonat a hatályos szabályozási terv 47-34. sz. szelvényéből



kivonat a hatályos szabályozási terv 29-23. sz. szelvényéből

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

**VGP Park HU1 Kft.**

(képviseli: Pálovics Károly meghatalmazott)

Székhely:

Cégjegyzékszám:

KSH szám:

Adószám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzügyintézet:

**mint Tulajdonos1 és Fejlesztő1,**

valamint a

továbbiakban együttesen **Tulajdonosok és Fejlesztők,**

valamint másrésztől

másrésztől

**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) és (2) bekezdéseiben foglaltakra figyelemmel, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése ../2024. (IV.18.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

### Preambulum

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosok jelen településrendezési szerződés (továbbiakban: szerződés) 1. sz. mellékletét képező térképen jelölt fejlesztési területen fekvő ingatlanok a tulajdonosai az alábbiak szerint:

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	8373/50	kivett ipari park	44500	VGP Park HU1 Kft.	1/1
2.	8373/51	kivett ipari park	68105	Alfestate Ingatlanfejlesztő- és Forgalmazó Zrt.	1/1
3.	8373/52	kivett ipari park	27520	VGP Park HU1 Kft.	1/1
4.	8373/44	kivett ipari park	13604	Alfestate Ingatlanfejlesztő- és Forgalmazó Zrt.	1/1

Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2024.

VGP Park HU1 Kft.  
Tulajdonos és Fejlesztő1

Alfestate Ingatlanfejlesztő- és Forgalmazó Zrt.  
Tulajdonos és Fejlesztő2

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m2)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
5.	8373/48	kivett út	3710	KMJV Önkormányzata	1/1
6.	8373/46	kivett közút	26392	KMJV Önkormányzata	1/1
7.	8552	kivett anyagbánya	3154	KMJV Önkormányzata	1/1
8.	8551	kivett közterület	2019	KMJV Önkormányzata	1/1
9.	8373/26	kivett közterület	2365	KMJV Önkormányzata	1/1
10.	8373/45	kivett út	199	KMJV Önkormányzata	1/1
11.	8373/19	kivett közterület	5383	KMJV Önkormányzata	1/1
12.	8378/1	kivett országos út	42872	Magyar Állam	1/1

- Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokat egyhangúlag és összegzőleg a fejlesztéssel érintett ingatlanoknak tekintik, tudomásul véve azt is, hogy a 8373/50 és 8373/52 hrsz-ú ingatlanokból kialakuló 8373/54 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan érvényes telekalakítási engedély áll rendelkezésre, ennek megfelelően a telekalakítás után a 8373/54 hrsz-ú ingatlan is fejlesztéssel érintett ingatlan minősül.
- A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokat Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) mellékletének külterületi 49. sz. szelvénye, valamint a 49-12, 49-14, 49-21 és a 49-23. sz. belterületi szelvényei tartalmazzák, övezeti besorolásuk Gksz-8159 és Gksz-0159 jelű gazdasági, kereskedelmi szolgáltató terület, Ev jelű védelmi erdő övezet, valamint közlekedési, közmű és hírközlési övezet, melyről a Tulajdonosoknak és a Fejlesztőknek is tudomása van.
- Jelen szerződés kizárólag az 1. pontban rögzített ingatlanok fejlesztését célzó településrendezési terv módosítására (településszerkezeti terv és építési szabályzat, együttesen településrendezési eszközök) és a területfejlesztésükre (telekalakítás, telekvásárlás, közlekedési létesítmény építés, közterület fejlesztés, közművesítés, beépítés) irányul. A fejlesztési feladatokat Fejlesztői (Fejlesztők, vagy jogutódjaik, tulajdonosváltás esetén új tulajdonos, a terület mindenkorai tulajdonosa) feladatként nevezi a szerződés, mely a Fejlesztőkre vagy jogutódjaikra külön-külön, vagy együttesen vonatkoznak.
- A Fejlesztő1, Fejlesztő2 a teljes fejlesztési területen egyként vállalják a 4. pontban szereplő és jelen szerződés további vonatkozó részeiben rögzített településrendezési terv módosítás és kapcsolódó területfejlesztési feladatokat - beépítés kivételével, a szerződésben Fejlesztőkként jelölve. Ahol a feladatvállalások külön vállnak egymástól, ott a vállalások a szerződésben is külön kerülnek rögzítésre.
- A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés műszaki alátámasztottságát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. sz. melléklet alapján elkészített és a Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése .../2024. (IV.18.) határozatával elfogadott telepítési tanulmányterv alapozta meg.

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

7. A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosoknak és a Fejlesztőknek, tudomásuk van a HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosoknak és a Fejlesztőknek tudomásuk van arról, hogy az Önkormányzat megkezdte a város új Településrendezési Tervének elkészítését, annak folyamatáról a város honlapján tájékozódhatnak, továbbá az Önkormányzat közvetlenül is tájékoztatja a Tulajdonosokat a tervezett módosításokról, bevonja a véleményezésbe.
9. A szerződő felek rögzítik, hogy a fejlesztési ütemeket a 2. sz. melléklet rögzíti.

### **I. fejezet**

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

1. A Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanok vonatkozásában településrendezési eszközök módosításának kidolgozásával kapcsolatos feladatok rögzítése.
2. A településrendezési eszközök módosításának jóváhagyását követő településrendezési célok megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése a fejlesztéssel érintett telkekre vonatkozóan.
3. A Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanok vonatkozásában a területfejlesztési feladatok rögzítése.
4. A HÉSZ 9.§ (1) bekezdés e) pontja alapján az érintett ingatlanok fejlesztésével és rendezésével az Önkormányzat és a Tulajdonosok településrendezési céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése a fejlesztéssel érintett ingatlanok közül a 8373/50 és 8373/52 hrsz-ú ingatlanokból kialakuló 8373/54 hrsz-ú ingatlan, valamint a 8373/51 és 8373/44 hrsz-ú ingatlanok 40 % feletti beépítéséhez.
5. A fejlesztéssel érintett ingatlanokhoz kapcsolódó közterület biztosítása, kialakítása és a közterületi és közlekedési infrastruktúra, a fejlesztési területekhez kapcsolódó közmű infrastruktúra fejlesztésével kapcsolatos kölcsönös megállapodás.

### **II. fejezet**

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

1. A Preambulum 1. pontjában rögzített ingatlanok tekintetében településrendezési eszközök módosítása, és ahhoz kapcsolódó feladatok, garanciális keretek rögzítése.
2. Az 1. pont szerinti módosított településrendezési eszközökben rögzített, a tervezett beruházás(ok) megvalósításához kapcsolódó közterületek és egyéb infrastrukturális fejlesztéseinek megvalósításához szükséges műszaki és garanciális keretek rögzítése.
3. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy 1. sz. melléklet szerinti térképen jelölt fejlesztési területen tervezett beruházás megvalósulásához és működtetéséhez szükséges közlekedési és közműterület kialakulását biztosítsák, a terület kiszolgálását biztosító közlekedésfejlesztések és járulékos közmű-, és közterületi fejlesztések a HÉSZ-ben és a jelen szerződésben meghatározottak szerint a Fejlesztők közös vállalásaival valósuljanak meg.

### **III. fejezet**

#### **Településrendezési terv módosítása**

1. Felek megállapodnak abban, hogy a fejlesztési terület az 5. sz. út felől, a hatályos településrendezési eszközben is rögzített Kereskedő utcai csomópontból tárható fel. A Fejlesztők előzetes közlekedési vizsgálata és a Magyar Közút Kht.-val történt egyeztetéseik alapján rögzíthető, hogy ezen csomópontban az egysávos körforgalmi csomópont tervezése és kialakítása szükséges, melynek területigénye nagyobb, mint amely a hatályos szabályozási tervben rendelkezésre áll.
2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanok tekintetében jelen szerződést is megalapozó telepítési tanulmánytervet elfogadó külön közgyűlési döntést (.../2024. (IV.18.) határozat) követően az Étv. 30/A § (4) bekezdés szerint megindítja a településrendezési eszközök módosítását, mely módosítás főbb tartalmi elemei az 1. pontban rögzített 5. sz. út csomóponti fejlesztésének terület biztosítására és a Kereskedő utca nyomvonalának módosítására irányul.
3. A Tulajdonosok/Fejlesztők vállalják a településrendezési eszközök tárgyi fejlesztéshez kapcsolódó módosításának a Rendelet szerinti véleményezési dokumentáció megalapozó vizsgálatához és alátámasztó javaslatához az Önkormányzat részére az Önkormányzattal egyeztetett tartalmi követelményeknek megfelelő Rendelet 2. sz. melléklet 1.2. pont a), c-f) alpontjaihoz szükséges szakági dokumentációk, közlekedési munkarésszel és közútkezelői egyeztetésekkel, valamint amennyiben szükségessé válik, környezeti értékelés saját költségén történő kidolgozását és átadását a 2. pontban szereplő településrendezési eszköz módosításához.
4. Az Önkormányzat vállalja a 2. pont szerinti településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindítását, a 3. pont szerinti tervdokumentációk Tulajdonosok/Fejlesztők általi átadását követően-30 (harminc) napon belül.
5. A Tulajdonosok/Fejlesztők kijelentik, hogy az Önkormányzat, illetve a településrendezési eszközök véleményezési dokumentáció kidolgozása, valamint a módosítási eljárás során felmerülő hiánypótlási kötelezettségnek maradéktalanul eleget tesznek a tájékoztatástól kapott 15 napon belül.
6. A Tulajdonosok/Fejlesztők kijelentik, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan, a jelen szerződésben az Önkormányzat által vállalt kötelezettségek teljesítésén túl, az Önkormányzat felé követeléssel nem élnek.
7. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eszköz kidolgozásában és egyeztetési eljárásaiban a Tulajdonosokkal és Fejlesztőkkel folyamatosan egyeztet, őket folyamatosan tájékoztatja.
8. Az Önkormányzat vállalja, hogy a végleges közgyűlési döntés követően a Rendeletben foglalt határidők figyelembevételével elvégzi a szükséges adminisztrációt.

### **IV. fejezet**

#### **Telekalakítás**

1. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervben rögzített területhasználatot és ebből fakadó telekalakítási szándékot tudomásul veszik.

Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2024.

VGP Park HUI Kft.  
Tulajdonos és Fejlesztő

Alfestate Ingatlanfejlesztő- és Forgalmazó Zrt.  
Tulajdonos és Fejlesztő

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

2. A területet érintő telekalakítások több ütemben is elvégezhetőek, a Kereskedő utca és az 5. sz. országos főút tekintetében a III. fejezetben rögzített településrendezési eszköz módosítását követően a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.
3. Az önkormányzati tulajdonú területeket érintő telekalakításokról Felek külön megállapodásban szerződnek, ezen településrendezési szerződés a területrendezési feladatok megvalósulásának előzetes rendjét rögzíti, hatósági és vagyoni megállapodást nem helyettesít.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosok/Fejlesztők közterületekhez kapcsolódó telekalakításokat a HÉSZ 7/A. § (13) bekezdésében foglaltak alapján végzik el.
5. A Tulajdonosok/Fejlesztők kijelentik, hogy a közterületrendezés kapcsán a telekalakítással kapcsolatosan az Önkormányzat felé követeléssel nem élnek, a kialakuló közterületeket térítésmentesen adják át az Önkormányzat javára, kivéve a területcserével érintett területeket, melyek értékét az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi szakértő állapítja meg.
6. A Tulajdonosok/Fejlesztők tudomásul veszik, hogy a telekalakítás során újonnan kialakuló ingatlanokra is átvezetésre kerül a településrendezési kötelezettség ténye.
7. A Tulajdonosok/Fejlesztők vállalják, hogy a III. fejezetben meghatározott településrendezési eszközök módosítását követően a kapcsolódó telekalakítási eljárás(oka)t 3 hónapon belül megindítják, az ehhez szükséges technikai dokumentációt a Fejlesztők vállalják előkészíteni, melynek költségeit a Fejlesztők közösen viselik.
8. A Tulajdonosoknak/Fejlesztőknek tudomása van arról, hogy amennyiben a közterület szabályozással érintett területen épület, egyéb fel-, és alépítmény, továbbá közművek találhatóak, azok elbontásáról, áthelyezéséről saját költségükön gondoskodnak.
9. Tulajdonosoknak/Fejlesztőknek tudomása van arról, hogy a telekalakítási eljárás(ok)hoz az érintettek hozzájáruló nyilatkozatát be kell szereznie.
10. Jelen szerződés szükséges, de nem elégséges feltétele a telekalakítás(ok)ra vonatkozó hatósági eljárás(ok)nak.

## **V. fejezet**

### **Fejlesztéshez kapcsolódó feladatok, megközelítés és infrastruktúrával való ellátás**

1. A szerződő felek az alábbi feladatokat vállalják és rögzítik a Fejlesztő1 és Fejlesztő2 tekintetében.
2. A Fejlesztő1 és Fejlesztő2 az alábbi feladatokat vállalják közösen, a jelen szerződésben hivatkozott településrendezési eszközöknek a jelen szerződésben előírtak szerinti módosítási eljárásában jóváhagyott, illetve a jelen szerződésben rögzített telekalakítások megvalósítása feltételével, azzal, hogy a kapcsolódó feladatok és költségek elosztása tekintetében a Fejlesztők egymás közötti, vonatkozó külön megállapodása irányadó:
  - Az 5. sz. országos főútra tervezett körforgalmi csomóponti kapcsolat területigényének biztosítása.
  - A 8552 hrsz-ú ingatlan kapcsán erdőterület pótlásának biztosítása az érintett hatóságokkal és a városi főkertésszel egyeztetve, a településrendezési eszköz módosítása során.
  - Az 5. sz. országos főútra tervezett körforgalmi csomópont tervezési, engedélyezési és kiviteli tervdokumentációk saját költségen történő elkészítése és egyeztetése az érintett hatóságokkal, útkezelőkkel és az önkormányzattal.



Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

- A fenti csomópont és a kapcsolódó csatlakozások saját költségen történő kiépítése, létesítése, a felmerülő infrastruktúra kiváltások saját költségen történő tervezetése, engedélyeztetése és kiépítése.
- A Kereskedő utca módosított nyomvonalának a módosított szabályozási terven rögzített közterületi kialakítása.
- A Kereskedő utca saját költségen történő megtervezése, engedélyezése és megépítése, az útkezelővel egyeztetett módon, de minimum a burkolt út, kerékpárút, csapadékvíz elvezetés, közvilágítás és útmenti fasorok kialakítással.
- A beruházással érintett ingatlanok számára a beruházáshoz kapcsolódó, az ellátáshoz szükséges nyomvonalas közműveket saját költségén biztosítják, illetve kiváltják, közterületre áthelyezik, az önkormányzat felé követeléssel nem élnek.
- A beruházással érintett ingatlanok számára a közterületi megvilágítást biztosítják, az önkormányzat felé követeléssel nem élnek.
- A beruházással érintett ingatlanok számára a csapadékvíz elvezetést, szikkasztást biztosítják, az önkormányzat felé követeléssel nem élnek.
- A beruházással érintett ingatlanok számára a beruházáshoz kapcsolódó, az ellátáshoz szükséges nyomvonalas közművek kivitelezését követően a Kereskedő utca Fuvar utca és az 5. sz. országos főút közötti szakaszát szilárd burkolattal látják el (út, kerékpárút, járda), megfelelő műszaki tartalommal meg-, illetve kiépítik és biztosítják azok rendeltetésszerű használatát. Vállalják, hogy a hatósági engedélyezést megelőzően az elkészült engedélyezési terveket az Önkormányzat részére jóváhagyásra benyújtják. Az Önkormányzat 15 napon belül véleményezi és értesíti a Fejlesztőket a benyújtott tervekkel kapcsolatosan írásban, melyek ezután engedélyezésre benyújthatók.
- A megvalósult közterületi fejlesztéseket az Önkormányzat részére térítésmentesen külön megállapodásban, illetve az érintett szolgáltatók részére külön megállapodásban átadják.
- A közlekedési terület, illetve közmű átadások kapcsán esetlegesen keletkező ÁFA-t megfizetik.
- Ütemezetten, mindig a tervezett beruházások igényeihez igazítva a szükséges mértékben, a közútkezelői hozzájárulásban, út-, és közmű építési engedélyekben foglalt mértékben és feltételekkel, legkésőbb azon érintett beruházások használatbavételéig megvalósítják, amelyek feltárásához és az infrastrukturális ellátásához szükséges az adott ütem megvalósítása.
- A fejlesztendő ingatlan(ok) közúti kapcsolatát a helyi közútkezelővel egyeztetik és annak hozzájárulásában foglaltakat maradéktalanul betartják és saját költségükön végrehajtják, az Önkormányzat felé követeléssel nem élnek.
- Országos és helyi közútkezelőkkel való egyeztetések lefolytatása mind a településrendezési eszközök a Fejlesztők által a III. fejezetben rögzített vállalt alátámasztó munkarészeihez, valamint az egyes építési beruházásokhoz.
- A fenti a jelen szerződésben hivatkozott településrendezési eszközöknek a jelen szerződésben előírtak szerinti tényleges módosítása megtörténtének napját követő 24 (huszonnégy) hónap lejártának napjáig, de legkésőbb 2028. szeptember 30. napjáig befejezik a rögzített fejlesztéseket, használatbavételi és forgalomba helyezési engedélyt megszerzik, valamint írásos vezetői beszámolót nyújtanak be Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Iroda Várostervezési Osztályára.

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

- A telepítési tanulmányterv alapján a fejlesztés tervezett ütemezése
  1. 8373/50 és 8373/52 hrsz-ú ingatlanokból kialakuló 8373/54 hrsz-ú beépítése Fuvar utcai ideiglenes útkapcsolattal
  2. Településrendezési terv szerinti módosítási eljárás lefolytatása
  3. Közterületrendezés az új településrendezési terv szerint
  4. Közlekedési és infrastruktúrafejlesztések
  5. Beruházások további ütemeinek megvalósítása az elkészült 5. sz. főút és Kereskedő utca körforgalom és kapcsolódó utak megépítését és átadását követően
- 3. A Fejlesztő1 az alábbi feladatokat vállalja:
  - a tervezett I. ütemben épülő beruházást 2025. szeptember 30-ig megépíti és használatba vételi engedélyt szerez,
  - az beruházás létesítéséhez kapcsolódó, a beruházással érintett telken belüli ellátást biztosító közműveket saját költségén biztosítja,
  - a beruházás létesítéséhez kapcsolódó szükséges engedélyeket beszerzi,
  - a beruházás megvalósítása során törekszik a megújuló energiaforrások felhasználására,
  - Fejlesztő1 tudomásul veszi, hogy az 5. sz. főúti körforgalom használatbavételével az I. ütemű építési beruházáshoz kapott ideiglenes útsatlakozásról rendelkező közútkezelői állásfoglalás érvényét veszti, közútkezelői engedélyt ismételten szükséges beszereznie.
- 4. Fejlesztők tudomásul veszik, hogy az I. ütemű beruházás kivételével a fejlesztési területen további beruházás csak és kizárólag a megépített és használatba vett 5. sz. főúti körforgalom és a Kereskedő utca felől biztosítható, a Fuvar utca továbbiakban nem terhelhető.
- 5. Önkormányzat támogatja a Fejlesztő1 tulajdonában lévő telkek HÉSZ 17. § (6) szerinti egynél több kapubejáró kialakítását a helyi közútkezelői támogató hozzájárulás esetén s az abban foglalt feltételek teljesítése mellett.
- 6. Szerződő felek rögzítik, hogy a Fejlesztők tudomással bírnak róla, hogy a telepítési tanulmánytervben rögzített Fejlesztő2 területein tervezett beruházás még nem ismert, így jelen szerződés HÉSZ 9.§ (1) bekezdés e) pontja szerint nem vizsgált.
- 7. Tulajdonosok/Fejlesztők vállalják, hogy a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. tv 8. §-a alapján az Önkormányzat részére térítésmentesen, külön megállapodásban átadják, az Önkormányzat pedig vállalja, hogy azokat átveszi.
- 8. A szerződő felek rögzítik, hogy a zöldinfrastruktúra megvalósítása kapcsán külön fejezetben rögzítik a megvalósításra és fenntartásra vonatkozó részletes szabályokat.

## VI. fejezet

### Zöldinfrastruktúra megvalósítására vonatkozó rendelkezések

1. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fejlesztési területre, valamint a közlekedési területekre vonatkozóan a zöldfelületek kialakításának tervét a mindenkori HÉSZ szerint környezetrendezési tervben, a HÉSZ és a Kecskemét megyei jogú város településképvédelméről szóló 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet zöldfelületi előírásainak megfelelően kidolgozzák, melyet Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen a városi főkertésszel egyeztetnek, kiemelt figyelmet fordítva a hatályos zöldfelületi, környezetvédelmi és településképi előírásokra.

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

2. A szerződő felek rögzítik, hogy a fejlesztési terület környezetrendezési tervét a Tulajdonosok külön egyeztetik a városi főkertésszel az építészeti, létesítési engedélyezési terv készítésével egy időben, de az engedélyezési eljárás megkezdését megelőzően.
3. A Tulajdonosok/Fejlesztők vállalják, hogy az építési beruházási ingatlanjaikon telepítésre kerülő növényállományt fenntartják jó gazda módjára.
4. Tulajdonosok vállalják, hogy a preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanokon, illetve azok telekalakítását követő új ingatlanokon a beruházás(ok) részeként megvalósuló zöldfelületi fejlesztések alapján kötelesek 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.
5. Tulajdonosok vállalják a csapadékvizek beruházási telekterületen történő felhasználását – a gyűjtésre, visszaforgatására és szikkasztásra egyaránt figyelmet fordítva: ökológiai és gazdaságossági szempontból tervezett kialakításukat előzetesen Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen a városi főkertésszel egyeztetik.

## **VII. fejezet**

### **Egyéb a fejlesztéshez kapcsolódó rendelkezések**

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződés a Felek közötti fejlesztési megállapodásokat rögzíti, hatósági eljárásokat és egyéb hozzájárulásokat nem helyettesít.
2. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés vagyoni jogi és tulajdonosi kérdésekről nem rendelkeznek.

## **VIII. fejezet**

### **Felek együttműködési kötelezettsége**

1. Tulajdonosok/Fejlesztők vállalják, hogy a területfejlesztéssel kapcsolatos hatósági eljárások megindítását megelőzően az azt megalapozó dokumentációkat az Önkormányzattal egyeztetik, azokat előzetesen bemutatják.
2. A szerződő felek – 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 főépítészével, valamint a Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, városi főkertésszel előzetesen egyeztetni kell.
3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a Fejlesztők, illetve jogutódai és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosok által megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
4. 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.

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

5. 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 tértivevényes levél, vagy fax formájában. Ha az ajánlott tértivevényes levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
6. Jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkori jogutódjára és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is, melyért szerződő felek külön is szavatosságot vállalnak.
7. 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.
8. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) szavatossági felelősségre vonatkozó általános szabályai szerint.
9. Az Önkormányzat a Fejlesztők között koordinál, valamint ellenőrzi a településrendezési szerződésben és szükség esetén a külön megállapodásban foglaltak teljesítését, annak érdekében, hogy a településrendezési szerződés kötelezettség törlésének kezdeményezésekor az előírt kötelezettségek megvalósulása megállapítható legyen.
10. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződésben foglalt műszaki feladatok megvalósításának határidejeként a településrendezési eszközök tényleges módosítása megtörténtének napját követő 24 (huszonnégy) hónap lejártának napját, de legkésőbb 2028. szeptember 30. napját határozzák meg, mely határidő a lejárta előtt benyújtott kérelemre szerződő felek megegyezésével meghosszabbítható.
11. A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosok/Fejlesztők a településrendezési kötelezettség ingatlannyilvántartásból való törléséig tárgyi év április 15-ig írásos vezetői beszámolót nyújtanak be az önkormányzat felé, melyben tájékoztatást adnak a fejlesztések állapotáról a korábbi és jelen szerződésben foglalt feladatok teljesítéséről.

## **IX. fejezet**

### **Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

1. A szerződő felek - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, a területfejlesztéssel érintett a Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanokra kivéve a 8378/1 hrsz-ú országos útra, valamint a telekalakítási eljárások során kialakult ingatlanokra is az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlannyilvántartásba az Önkormányzat javára, és ehhez a vezetékjog és vízvezetési szolgalmi jog jogosult hozzájárulását a szerződés megkötését követő 15 napon belül beszerzik és az Önkormányzat részére átadják.

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

2. Felek jelen szerződés ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselettel az Önkormányzat Bács-Kiskun Vármegyei 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 bízzák meg.
3. Amennyiben a szerződés szerinti kötelezettségeknek Fejlesztők maradéktalanul eleget tettek és igazolják, úgy az Önkormányzat vállalja, hogy 30 napon belül külön nyilatkozatban adja hozzájárulását a településrendezési kötelezettségnek a szerződés Preambulumának rögzített, a területfejlesztéssel érintett ingatlanról való törléséhez.
4. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Tulajdonosok írásos kérelmezésére megindítja 30 napon belül a szerződés Preambulumának 1. pontja szerinti ingatlanokról vagy az azokól kialakult ingatlanokról a településrendezési kötelezettség törlését a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál.
5. A Tulajdonosok vállalják a településrendezési szerződés tényének mind az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, mind pedig a törléshez kapcsolódó költségeit.
6. A szerződő felek rögzítik, hogy a településrendezési kötelezettség tényének törlése egyedileg vizsgálendő.

## X. fejezet

### Felek egyéb nyilatkozatai

1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Étv., az Mőtv. és a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendeletének vonatkozó rendelkezései az irányadók.
2. A jelen szerződés kizárólag írásban, a szerződő felek közös megegyezése alapján módosítható.
3. A szerződő 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 Tulajdonosok, valamint meghatalmazott képviselői 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 („GDPR”) 6. cikk (1) bekezdés e) pontja szerint a közérdekű feladat végrehajtásához szükséges adatkezelés, tekintettel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjára.
5. 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 számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti számviteli alapbizonylatok kötelező megőrzése érdekében kezelni köteles.

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

6. Az adatkezelés további részleteit Általános Adatkezelési Tájékoztatója ([www.kecskemet.hu/varoshaza/adatvedelem](http://www.kecskemet.hu/varoshaza/adatvedelem)) tartalmazza, amelynek megismerését a Fejlesztők e szerződés aláírásával elismerik.
7. A szerződő 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 és Redenczki Nóra (Várostervezési Osztály) mint eljáró helyettesítésre jogosult munkavállalók (a továbbiakban: helyettesítésre jogosult munkavállalók) egyúttal tájékoztatják a feleket, hogy adataik kizárólag jelen okirat elkészítéséhez kerülnek felhasználásra.
8. A szerződő felek jogaira és kötelezettségeikre vonatkozó tájékoztatást megkapták és azt tudomásul vették.
9. Jelen okirat egyben tényvázlatnak is minősül és az eljáró helyettesítésre jogosult munkavállalók tájékoztatják a feleket, hogy jelen okirat ellenjegyzése az okiratot ellenjegyző kamarai jogtanácsossal megbízási jogviszonyt nem hoz létre.
10. A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét, 2024.

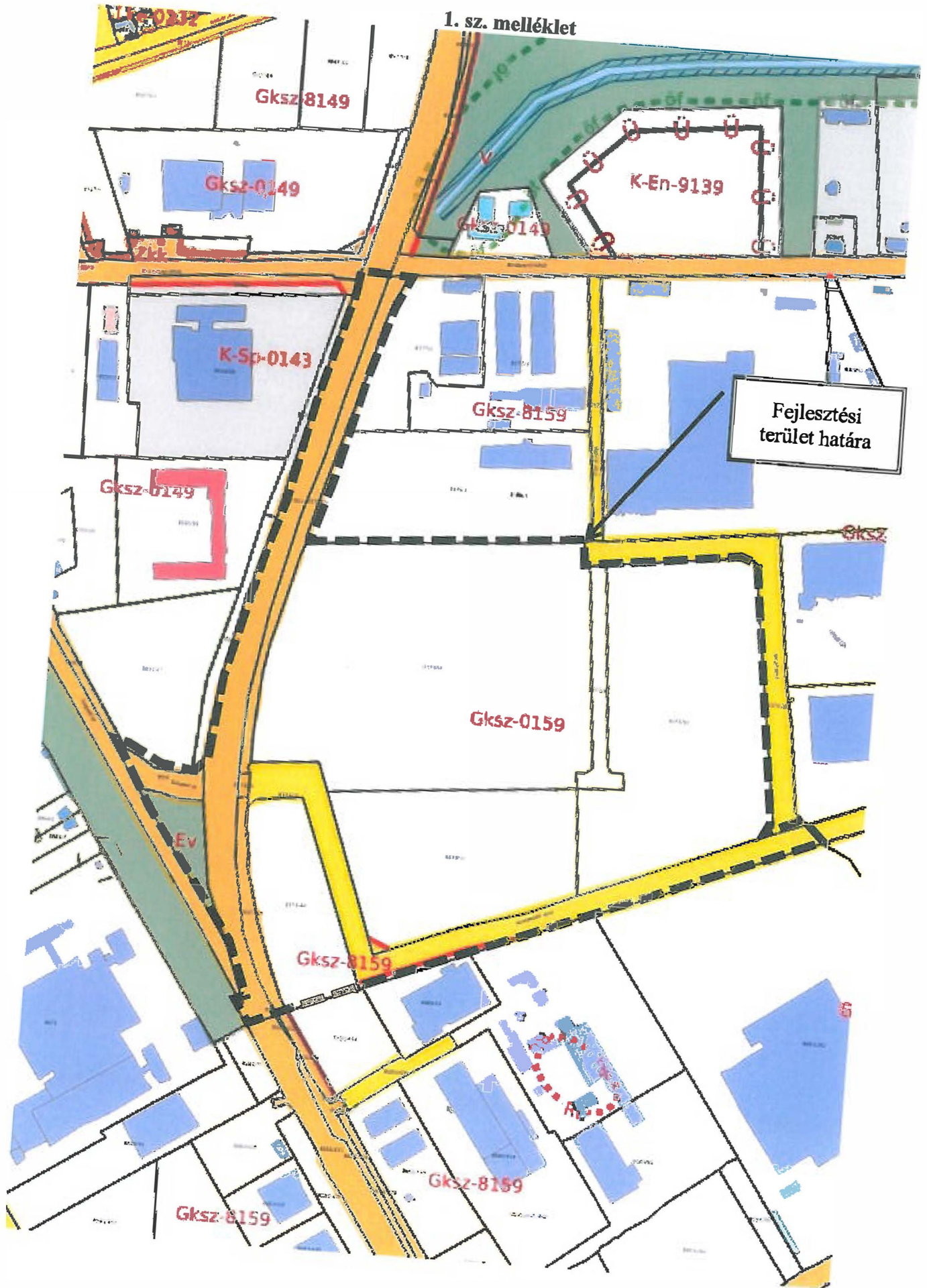
.....	.....	.....
<b>Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Szemereyné Pataki Klaudia polgármester</b>	<b>VGP Park HU1 Kft. Pálovics Károly meghatalmazott</b>	<b>Alfestate Ingatlanfejlesztő- és Forgalmazó Zrt. Kuthy Zoltán vezérigazgató</b>

Alulírott ellenjegyző kamarai jogtanácsos nyilatkozom, hogy jelen okirat megfelel a hatályos jogszabályoknak, és nyilatkozom, hogy Zsigmond László és Redenczki Nóra (Várostervezési Osztály) a 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.

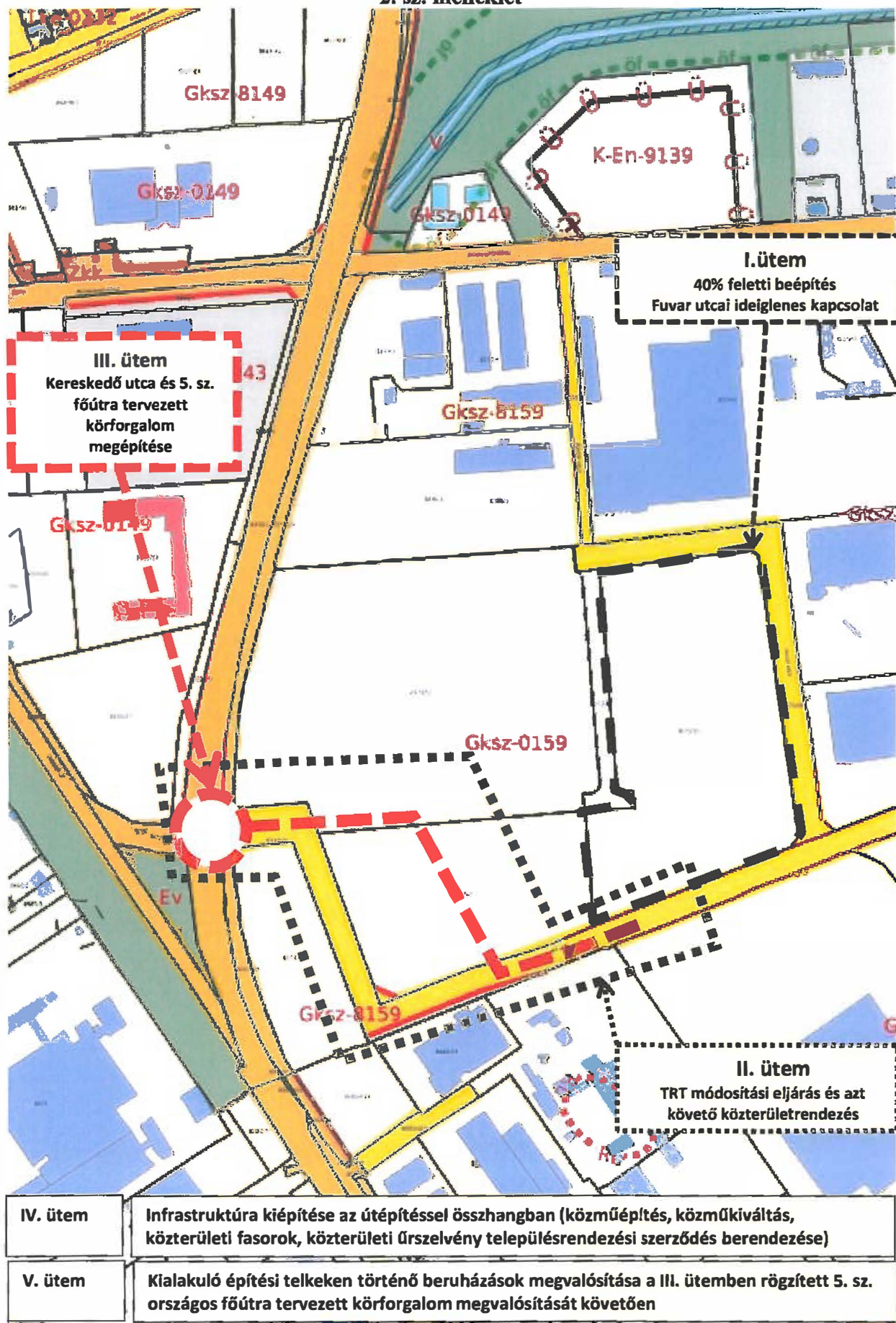
Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI.20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2024.

1. sz. melléklet



2. sz. melléklet





## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

**Gara Mihály**

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi azonosító:

**Garáné Rendek Anita**

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi azonosító:

továbbiakban **Tulajdonosok**, valamint

**Dr. Kiss László Dániel**

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi azonosító:

továbbiakban, mint a Tulajdonosok által teljes körűen eljáró **Meghatalmazott**, 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 .../2024. (IV.18.) 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 fekvésű ingatlanok:

Hrsz	Művelési ág	Terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
0979/203	kivett lakóház, udvar, szántó	900	Gara Mihály	1/2
			Garáné Rendek Anita	1/2

2. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletének 47-34. sz. belterületi szelvénye tartalmazza, Lf-5132 övezeti jelű falusias lakóterületbe sorolt.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosnak tudomása van a HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában.

Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

Dr. Kiss László Dániel  
meghatalmazott

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2024.

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

4. A Tulajdonosoknak tudomása van róla, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város településrendezési tervének teljes körű felülvizsgálata zajlik.
5. Tulajdonosok kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok.

### **I. fejezet**

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

1. A területfejlesztéssel érintett, a Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlan belterületbe vonása.
2. A Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanhoz kapcsolódó infrastruktúra rendezésének tisztázása.

### **II. fejezet**

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

1. Jelen szerződés célja a Preambulum 1. pontban megjelölt ingatlan belterületbe vonása.
2. Jelen szerződés célja a szerződő felek részéről, hogy a HÉSZ-ben rögzítetteknek is megfelelően a fejlesztések infrastrukturális feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a minőségi épített környezet megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.

### **III. fejezet**

#### **Belterületbe vonás, művelési ágból való kivonás**

1. A Tulajdonosok tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés Preambulum 1. pontjában jelölt ingatlant a HÉSZ belterületnek jelöli ki, így az ingatlan belterületbe vonható.
2. A Tulajdonosok az érintett ingatlan vonatkozásában a belterületbe vonási eljáráshoz kapcsolódó összes költség megfizetését vállalják.
3. A Tulajdonosok vállalják, hogy a II. fejezetben meghatározott fejlesztési feladathoz kapcsolódó eljárást a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megindítják a belterületbe vonás tekintetében.
4. Az Önkormányzat vállalják, hogy a Preambulum 1. pontjában foglalt ingatlan vonatkozásában megindítja a belterületbe vonási eljárást, amennyiben a Tulajdonos az eljárás megindításához szükséges dokumentumokat tartalmilag hiánytalanul benyújtották.
5. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele a belterületbe vonásnak.

### **IV. fejezet**

#### **Infrastruktúrával való ellátás**

1. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a településrendezési tervben előírt közműveket és egyéb felmerülő szükséges létesítményeket (ideértve a tűzvíz ellátást is) a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépítik és biztosítják azok rendeltetésszerű használatát.

Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

Dr. Kiss László Dániel  
meghatalmazott

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2024.

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

2. A Tulajdonosok – tulajdonosváltást követő tulajdonosokra (továbbiakban: Jogutód) is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszik, hogy a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 8. §-a alapján az Önkormányzat részére átadják.
3. A Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a Preambulum 1. pontjában jelzett, a tárgyi ingatlan ellátáshoz szükséges nyomvonalas közművek (ivóvíz, elektromos energiaellátás, tűzvíz, igény szerint szennyvízcsatorna, földgáz, közvilágítás) tervezetét követően, de a hatósági engedélyezést megelőzően az elkészült engedélyezési terveket az Önkormányzat részére jóváhagyásra benyújtják. Az Önkormányzat 15 napon belül véleményezi és értesíti a Tulajdonosokat a benyújtott tervek jóváhagyásáról írásban, melyek ezután engedélyezésre benyújthatók.
4. A Tulajdonosok kijelentik, hogy az Önkormányzat felé az infrastruktúrával való ellátással kapcsolatosan követeléssel nem élnek.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy az Étv. 27.§ (11), valamint a 28. § (2) bekezdéseiben rögzítetteket kötelezőnek tekintik magukra vonatkozóan.
6. A szerződő felek rögzítik, hogy a belterületbe vonást lezáró ingatlan-nyilvántartási eljárást követően a HÉSZ-ben rögzített közművek kiépítésére, illetve a megközelítéshez kapcsolódó, közútkezelő által meghatározott műszaki tartalom megvalósítására 24 hónap áll rendelkezésre.

#### **V. fejezet**

#### **Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

1. A Tulajdonosok – a jogutódra is kiterjedő hatállyal – hozzájárulnak feltétel nélkül és visszavonhatatlanul ahhoz, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára a szerződés tárgyát képező, illetve az abból később kialakuló ingatlanokra.
2. Felek jelen szerződés ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseléssel a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 33.237/2018. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőként eljáró dr. Holecz László jogtanácsosát, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 234.873/2/2021. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőként eljáró dr. Petényi-Berki Brigitta jogtanácsosát bízzák meg.
3. Amennyiben a szerződés szerinti kötelezettségeknek a Tulajdonosok eleget tettek, úgy az Önkormányzat vállalja, hogy 15 napon belül külön nyilatkozatban adja hozzájárulását a településrendezési kötelezettségnek a preambulum 1. pontjában foglalt, a területfejlesztéssel érintett területről vagy azokból telekalakítással kialakuló ingatlanokról való törléséhez.
4. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Tulajdonosok vagy azok jogutódjainak írásos kérelmezésére megindítja 15 napon belül a településrendezési kötelezettség törlését Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál a szerződés preambuluma 1. pontja szerinti ingatlanról való törléséhez.

Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

Dr. Kiss László Dániel  
meghatalmazott

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2024.

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

5. A Tulajdonosok vállalják a településrendezési szerződés tényének mind az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, mind pedig a törléshez kapcsolódó költségeit.

## VI. fejezet

### Felek együttműködési kötelezettsége

1. A Tulajdonosok – Jogutódra is kiterjedő hatállyal – 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, illetve Jogutódjaik 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, 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 felek mindenkori Jogutódaira, melyért a Tulajdonos külön is szavatosságot vállal.
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 kötelezettséget vállalnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) vonatkozó szabályai szerint.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a IV. fejezet 2. pontban meghatározott műtárgyak és létesítmények 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 vagy Jogutódja kezdeményezi írásban az Önkormányzat felé.
10. Az Önkormányzat csak és kizárólag a vonatkozó engedélyekben és jegyzőkönyvekben szereplő tartalomnak megfelelően kialakított, illetve kiépített műtárgyakat és létesítményeket veszi át. Hiány esetén a pótlás és annak ellenőrzése után van lehetőség az újbóli átadási-átvételi eljárás megindításának.

Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

Dr. Kiss László Dániel  
meghatalmazott

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2024.

**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 Tulajdonosok, illetve képviselői 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 a közérdekű feladat végrehajtásához szükséges adatkezelés, tekintettel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdése 1. pontjára.
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 számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti számviteli alapbizonylatok kötelező megőrzése érdekében kezelni köteles.
5. Az adatkezelés további részleteit Általános Adatkezelési Tájékoztatója ([www.kecskemét.hu/varoshaza/adatvedelem](http://www.kecskemét.hu/varoshaza/adatvedelem)) tartalmazza, amelynek megismerését a Tulajdonos e szerződés aláírásával elismeri.
6. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
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 és Redenczki Nóra (Várostervezési Osztály), mint eljáró helyettesítésre jogosult munkavállalók (a továbbiakban: helyettesítésre jogosult munkavállaló) egyúttal tájékoztatja a szerződő feleket, hogy adataik kizárólag jelen okirat elkészítéséhez kerülnek felhasználásra.

Kecskemét, 2024.

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

**Dr. Kiss László Dániel**  
meghatalmazott

Alulírott ellenjegyző kamarai jogtanácsos nyilatkozom, hogy jelen okirat megfelel a hatályos jogszabályoknak, és nyilatkozom, hogy Zsigmond László és Redenczki Nóra (Várostervezési Osztály) a 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, 2024.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

**Lukácsné Bujdosó Erzsébet**

Születési név:

Anyja neve:

Születési hely, idő:

Lakcím:

Személyi azonosító:

**Lukács Dániel**

Születési név:

Anyja neve:

Születési hely, idő:

Lakcím:

Személyi azonosító:

**Lukács Dávid**

Születési név:

Anyja neve:

Születési hely, idő:

Lakcím:

Személyi azonosító:

**kk. Lukács Gyula**

Születési név:

Anyja neve:

Születési hely, idő:

Lakcím:

Személyi azonosító:

**nevében és helyette törvényes képviselője**

**Récziné Fodor Ibolya**

Anyja neve:

Születési hely, idő:

Lakcím:

Személyi azonosító:

jár el,

a továbbiakban: **Tulajdonosok,**

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 ../2024. (IV.18.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

### Preambulum

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Tulajdonosok az alábbi arányban tulajdonosa az alábbi külterületi fekvésű ingatlanoknak:

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

Lukácsné Bujdosó Erzsébet  
tulajdonos

Lukács Dávid  
tulajdonos

Lukács Dániel  
tulajdonos

kk. Lukács Gyula  
tulajdonos  
törvényes  
képviseelője

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2024.

	<b>hrsz</b>	<b>művelési ág</b>	<b>terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>tulajdonos</b>	<b>tulajdoni hányad</b>
1.	01654/84	szántó	5721	Lukácsné Bujdosó Erzsébet	3/6
				Lukács Dávid	1/6
				Lukács Dániel	1/6
				kk. Lukács Gyula	1/6
2.	01654/100	szántó	3465	Lukácsné Bujdosó Erzsébet	3/6
				Lukács Dávid	1/6
				Lukács Dániel	1/6
				kk. Lukács Gyula	1/6
3.	01654/10	kivett közút	555	KMJV Önkormányzata	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 29-23 sz. belterületi szelvényei tartalmazza, Lf-5232 övezeti jelű falusias lakóterületbe övezetbe soroltak.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosoknak tudomása van a HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában.
4. A Tulajdonosoknak tudomása van róla, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város településrendezési tervének teljes körű felülvizsgálata zajlik.
5. Tulajdonosok kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok. A kiskorú tulajdonos nevében és helyette törvényes képviselője jár el.

### **I. fejezet**

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

3. A területfejlesztéssel érintett, a Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanok belterületbe vonása.
4. A Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanokhoz kapcsolódó infrastruktúra rendezésének tisztázása.

### **II. fejezet**

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

1. Jelen szerződés célja a Preambulum 1. pontjában megjelölt ingatlanok belterületbe vonása.
2. Jelen szerződés célja a szerződő felek részéről, hogy a HÉSZ-ben rögzítetteknek is megfelelő telekhasználat és infrastrukturális ellátás feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a minőségi épített környezet megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.

### **III. fejezet**

#### **Belterületbe vonás, művelési ágból való kivonás**

1. A Tulajdonosok tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés Preambulumának 1. pontjában jelölt ingatlanokat a HÉSZ belterületnek jelöli ki, így az ingatlanok belterületbe vonhatóak.
2. A Tulajdonosok az érintett ingatlanok vonatkozásában a belterületbe vonási eljáráshoz kapcsolódó összes költség megfizetését vállalják.

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

Lukácsné Bujdosó  
Erzsébet  
tulajdonos

Lukács Dávid  
tulajdonos

Lukács Dániel  
tulajdonos

kk. Lukács Gyula  
tulajdonos  
törvényes  
képviselője

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2024.

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

3. A Tulajdonosok vállalják, hogy a II. fejezet 1. pontjában meghatározott fejlesztési feladathoz kapcsolódó eljárást a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megindítják.
4. A Tulajdonosok vállalják a belterületbe vonási eljárás során a 01654/10 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú, kivett közút megnevezésű ingatlan belterületbe vonását és ahhoz kapcsolódó költségeket, vállalják továbbá, hogy a belterületbe vonásra kerülő ingatlanok számára egy változási vázrajzot készíttetnek.
5. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Preambulum 1. pontjában foglalt ingatlanok vonatkozásában megindítja a belterületbe vonási eljárást, amennyiben a Tulajdonosok az eljárás megindításához szükséges dokumentumokat tartalmilag hiánytalanul benyújtották.
6. A Tulajdonosok vállalják, hogy a belterületbe vonáshoz, az ingatlan végleges más célú hasznosításához szükséges nyilatkozatokat beszerzik, költségeit vállalják.
7. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele a belterületbe vonásnak.

#### IV. fejezet

##### Infrastruktúrával való ellátás

1. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a településrendezési tervben előírt közműveket és egyéb felmerülő szükséges létesítményeket (ideértve a tűzvíz ellátást is) a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépítik és biztosítják azok rendeltetésszerű használatát.
2. A Tulajdonosok – tulajdonosváltást követő tulajdonosokra (továbbiakban: Jogutód) is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszik, hogy a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 8. §-a alapján az Önkormányzat részére átadják.
3. A Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a Preambulum 1. pontjában jelzett, a fejlesztési terület ellátáshoz szükséges nyomvonalas közművek (ivóvíz, elektromos energiaellátás, tűzvíz, szennyvízcsatorna, földgáz) 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 Tulajdonost a benyújtott tervek jóváhagyásáról írásban, melyek ezután engedélyezésre benyújthatók.
4. A Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a tárgyi Lf-5232 építési övezeti jelű építési telkeken belül a csapadékvízmgeltartást és felhasználásának műszaki megoldásait megvalósítja és alkalmazza a HÉSZ 35.§ (6) bekezdésében foglaltak alapján.
5. A Tulajdonosok kijelentik, hogy az Önkormányzat felé az infrastruktúrával való ellátással kapcsolatosan követeléssel nem élnek.
6. A Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat a közvilágítás fejlesztést ütemezetten tudja elvégezni és ezzel kapcsolatosan követeléssel nem élnek az Önkormányzat felé. A Tulajdonosok vállalják, hogy a földkábeles közvilágítás létesítését igény esetén saját költségükön valósítják meg.

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

Lukácsné Bujdosó  
Erzsébet  
tulajdonos

Lukács Dávid  
tulajdonos

Lukács Dániel  
tulajdonos

kk. Lukács Gyula  
tulajdonos  
törvényes  
képviselője

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2024.



Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

7. A szerződő felek rögzítik, hogy az Étv. 27.§ (11), valamint a 28. § (2) bekezdéseiben rögzítetteket kötelezőnek tekintik magukra vonatkozóan.
8. Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a tervezett belterületbe vonást követően a szükséges közművesítést, közműkiváltást a szerződéskötéstől számított 18 hónapon belül megvalósítják vagy igazolják a hatályos szabályozási környezet figyelembevételével határidő módosításra lehetőség van a mindenkori felek közös megegyezésével.

#### **V. fejezet**

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

1. A Tulajdonos – a jogutódra is kiterjedő hatállyal – hozzájárul feltétel nélkül és visszavonhatatlanul ahhoz, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára a szerződés tárgyát képező, illetve az abból később kialakuló ingatlanokra.
2. Felek jelen szerződés ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselettel a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 33.237/2018. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviseletében eljáró dr. Holecz László jogtanácsosát, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 234.873/2/2021. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviseletében eljáró dr. Petényi-Berki Brigitta jogtanácsosát bízzák meg.
3. Amennyiben a szerződés szerinti kötelezettségeknek a Tulajdonos eleget tett, úgy az Önkormányzat vállalja, hogy 15 napon belül külön nyilatkozatban adja hozzájárulását a településrendezési kötelezettségnek a preambulumban 1. pontjában foglalt, a területfejlesztéssel érintett területről vagy azokból telekalakítással kialakuló ingatlanokról való törléséhez.
4. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Tulajdonos vagy azok jogutódjainak írásos kérelmezésére megindítja 15 napon belül a településrendezési kötelezettség törlését Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál a szerződés preambulumban 1. pontja szerinti ingatlanról való törléséhez.
5. A Tulajdonos vállalja a településrendezési szerződés tényének mind az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, mind pedig a törléshez kapcsolódó költségeit.

#### **VI. fejezet**

#### **Felek együttműködési kötelezettsége**

1. A Tulajdonosok – Jogutódra is kiterjedő hatállyal – 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 Tulajdonosok, illetve Jogutódaik által megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.

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

Lukácsné Bujdosó  
Erzsébet  
tulajdonos

Lukács Dávid  
tulajdonos

Lukács Dániel  
tulajdonos

kk. Lukács Gyula  
tulajdonos  
törvényes  
képviseelője

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2024.

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

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, 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 felek mindenkori Jogutódaira, melyért a Tulajdonosok 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 elémi 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 kötelezettséget vállalnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) vonatkozó szabályai szerint.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a IV. fejezet 2. pontban meghatározott műtárgyak és létesítmények 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 Tulajdonosok vagy annak Jogutódjai kezdeményezik 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. rendelkezései az irányadók.
2. A jelen szerződés kizárólag írásban, a szerződő felek közös megegyezése alapján módosítható.

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

Lukácsné Bujdosó  
Erzsébet  
tulajdonos

Lukács Dávid  
tulajdonos

Lukács Dániel  
tulajdonos

kk. Lukács Gyula  
tulajdonos  
törvényes  
képviselője

Ellenjegyzem:  
Kecskemét, 2024.

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

3. Az adatkezelés jogalapja a Tulajdonosok, illetve képviselői 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 a közérdekű feladat végrehajtásához szükséges adatkezelés, tekintettel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjára.
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 számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti számviteli alapp bizonylatok kötelező megőrzése érdekében kezelni köteles.
5. Az adatkezelés további részleteit az önkormányzat Általános Adatkezelési Tájékoztatója ([www.kecskemét.hu/varoshaza/adatvedelen](http://www.kecskemét.hu/varoshaza/adatvedelen)) tartalmazza, amelynek megismerését a Tulajdonos szerződés aláírásával elismeri.
6. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
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, 2024.

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

Lukácsné Bujdosó  
Erzsébet  
tulajdonos

Lukács Dávid  
tulajdonos

Lukács Dániel  
tulajdonos

kk. Lukács Gyula  
tulajdonos  
törvényes képviselője

Alulírott ellenjegyző kamarai jogtanácsos nyilatkozom, hogy jelen okirat megfelel a hatályos jogszabályoknak, és nyilatkozom, hogy Zsigmond László és Redenczki Nóra (Várostervezési Osztály) a 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, 2024.