



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

BESZÁMOLÓ

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

**2024. június 25-én
tartandó ülésére**

Tárgy: Beszámoló a 2019-2024 június közötti időszak településrendezési szerződéseiről

Az előterjesztést készítette:

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

Kezelési megjegyzés:

HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma:

1

Melléletek:

2 db térkép

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:


Dr. Temesvári Péter
jegyző



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

Ügyiratszám: 9787-1/2024.

BESZÁMOLÓ

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság
2024. június 25-én tartandó ülésére**

Tárgy: Beszámoló a 2019-2024 június közötti időszak településrendezési szerződéseiről

Tisztelt Bizottság!

A településrendezési szerződést, mint jogintézményt számos magasabb rendű országos műszaki és településrendezési tematikájú jogszabály is rögzíti.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 2010 márciusától alkalmazza az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) településrendezési szerződést, mint településfejlesztési, illetve településrendezési célt megvalósító jogintézményt.

Az Étv. 30/A. §-a első bekezdése szerint „A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (továbbiakban: szerződést) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval”.

Az elmúlt 15 évben Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) többször is módosult, azonban a településrendezési szerződések jogintézményének alkalmazását fenntartotta, alkalmazási körét bővítette.

A HÉSZ 9.§, 9/A.§, 17.§, 51.§, és 59.§-ai rendelkeznek a településrendezési szerződés megkötésének esetiről, továbbá tartalmi követelményeiről az alábbiak szerint:

„9. §

(1) Településrendezési szerződést kell kötni

- a) beépítésre szánt területen a szabályozási tervben közlekedési területként nem szabályozott út kialakulása,*
- b) legalább négy telek - ide nem értve a közterület-szabályozás kialakítása során létrejövő közterület telkét - kialakulását eredményező telekalakítás,*
- c) távlati úttengely menti telekrészből létrejövő út kialakulása,*
- d) telekalakítási kötelezettséggel érintett területen belüli telekcsoport újraosztás,*
- e) gazdasági területen a telek 40 %-nál nagyobb mértékben való beépítése,*
- f) 0,5 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű, villamosenergiát termelő napelemes erőmű létesítése,*
- g) az előírt parkolászükséglet 59. § (2) és (3) bekezdése szerint történő biztosítása,*
- h) mezőgazdasági övezetben szabadidős funkciójú épületek létesítése,*

- i) a 17. § (5) bekezdés szerinti árkád létesítése,*
- j) a 17. § (6) bekezdés szerinti előírástól való eltérés vagy*
- k) Lfk övezetekben telekszámától független bármely telekalakítás esetén.*

(2) Településrendezési szerződést kötni csak az azt megalapozó telepítési tanulmányterv alapján lehet.

(3) Állami vagy önkormányzati tulajdonú telkek esetén nem kell településrendezési szerződést kötni.

9/A. §

(1) A telekalakítási kötelezettséggel érintett területen telket alakítani telekcsoport- újraosztással lehet.

(2) Telekcsoport-újraosztáshoz szükséges településrendezési szerződés alapjául szolgáló telepítési tanulmányterv vizsgált területe a Szabályozási Tervben javasolt tömb és az ahhoz vezető javasolt út által lefedett telkek csoportja.

(3) A telekalakítási kötelezettséggel lefedett területen építési telket csak úgy lehet kialakítani, hogy a telekhez vezető út lakóterületen legalább 12 m, gazdasági területen legalább 22 m széles legyen.

(4) A telekalakítási kötelezettséggel érintett területen az övezethatár kötelező.

17. §

...

(6) Közterületi út és a telekhatár vagy a járda közötti sávban telkenként és csatlakozó utcánként csak egy kapubejáró előtti burkolt felület létesíthető a kapu, de legfeljebb 6 m szélességében. Ettől eltérni csak településrendezési szerződésben foglaltak alapján lehet.

51. §

(1) Mezőgazdasági területen az OTÉK 29. §-ában foglaltakat az e rendelet szerinti kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A mezőgazdasági övezetben

- a) mezőgazdasági szolgáltató épület, javító műhely, fafeldolgozó,*
- b) a területen élők ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,*
- c) településrendezési szerződés alapján szabadidős tevékenység létesítményei*

59. §

(1) Az OTÉK 42. §-ában előírt parkolóhely szükségletet nem lakó vagy üdülő rendeltetés esetén a teljes közigazgatási területen 0,5-szeres szorzóval kell figyelembe venni, kivéve

a) ahol nem kell telken belül parkolóhelyet biztosítani

aa) a Szabadidőközpont (Nyíri út – 10973 hrsz-ú névtelen utca – 10967/2 hrsz-ú út – III. Béla körút – a lajosmizsei vasútvonal – Csabay G. körút által határolt) területét,

ab) az Arborétum területét (09/3, 014/2 és 014/3 hrsz-ú telkek),

ac) a Rudolf laktanya műemlék épületekkel beépült magterületét,

ad) 194 a Nagykőrösi utca – Wesselényi utca – Rákóczi út – Koháry körút által határolt tömböt és

ae) 195 a Kecskeméti Katona József Nemzeti Színház (a továbbiakban: színház) telkét,

b) ahol 0,25-szeres szorzót kell alkalmazni

ba) a Rudolf laktanya Olimpia utca és Izsáki út felőli sávjait,

bb) az Izsáki úti volt kórház tömbjét (10211/2, 10211/3, 10212 hrsz-ú telkek) és

bc) a Rákóczi út – Kuruc körút- Bem utca - Vak-Bottyán u. által határolt területet.

(1a) Lakás, üdülő önálló rendeltetési egysége után nem védett területen egy, védett területen a kialakult állapotot értékelve legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(2) Lakás kivételével amennyiben az előírt parkolóhely szükséglet telken belül nem biztosítható, 500 méteren belül más építési telken a hiányzó parkolóhely településrendezési

szerveződés alapján pótolható. Az 500 méteren belüli közterületi pótlási lehetőség kizárólag önkormányzati, egyházi vagy állami érintettségű fejlesztések esetén vehető figyelembe.

(3) Az Étv. 60/H. § d) pont szerinti esetkörben az épület tetőtérbeépítésből eredő többlet gépjármű elhelyezése a tetőtérbeépítéssel érintett épület telekhatárától mért legfeljebb 1000 méteren belül más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával is biztosítható a hiányzó parkolóhely településrendezési szerveződés alapján.”

Előzményként rögzíthető továbbá, hogy a településrendezési szerveződések kapcsán már két beszámoló is készült, melyek a 2010-2015 és a 2016-2019 időszakokat ölelték fel.

A 2010-2015 közötti időszakról szóló beszámolót a közgyűlés a 275/2015. (XI.25.) határozatával fogadta el, míg a 2016-2019 júniusa közötti időszakról szóló beszámolót a Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság fogadta el.

Jelen beszámoló tematikája is az előző beszámolók szerkezetét követi az aktuális adatokkal és azokkal kapcsolatos észrevételekkel.

2010-2015 közötti időszakban összesen 380 db településrendezési szerveződés készült.

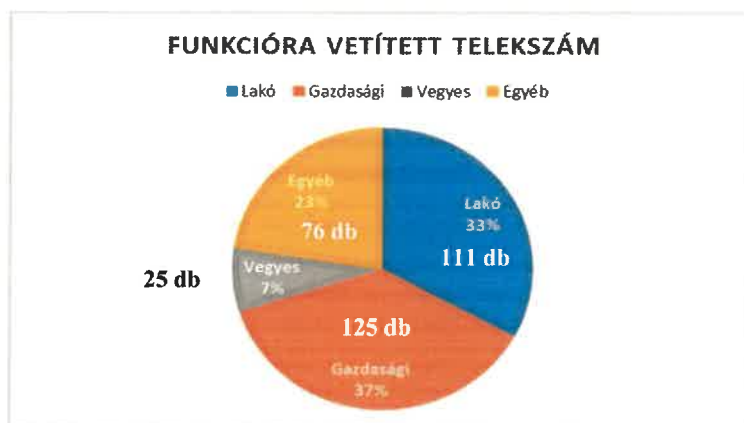
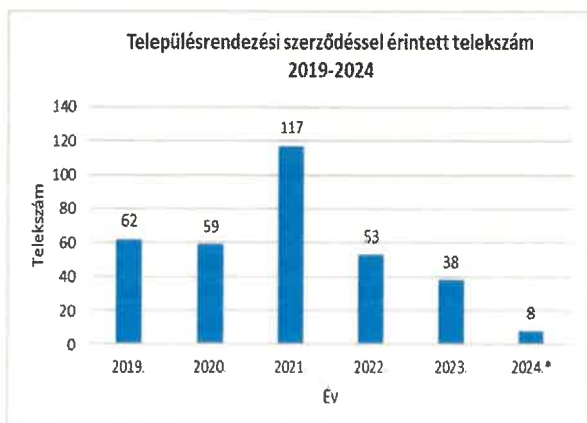
2016-2019. 06. közötti időszakban összesen 272 db településrendezési szerveződés készült.

A szerveződések jó mutatói a lakossági fejlesztési igényeknek és potenciálnak, térképen jól végig követhetők a leginkább preferált területek, helyszínek – lásd 1. számú melléklet.

A 2019-2024 júniusa közötti időszakban kötött szerveződések által érintett telekszámot az alábbi táblázat mutatja be a területhasználat és év szerinti bontásban:

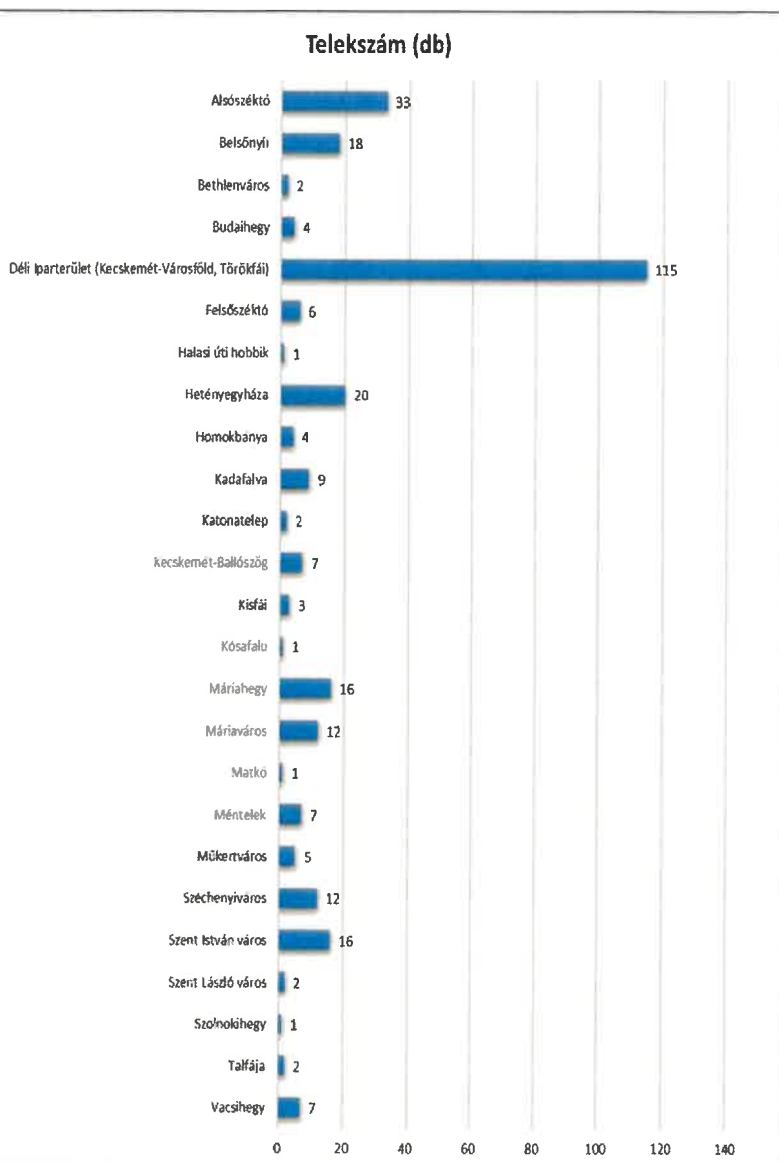
Évszám	Lakó	Gazdasági	Vegyes	Egyéb	Összesen
2019.	33	22	2	5	62
2020.	17	6	5	31	59
2021.	14	73	5	25	117
2022.	27	14	4	8	53
2023.	17	7	9	5	38
2024.*	3	3	-	2	8
Összesen	111	125	25	76	337

*. 2024. január 1-től június 1-ig megkötött szerveződések száma



A településrendezési szerződéssel érintett telkek városrész szerinti eloszlását az alábbi táblázat és ábra mutatja a vizsgált időszakra vonatkozóan.

Városrész	Telekszám (db)
Alsószéktó	33
Belsőnyír	18
Bethlenváros	2
Budaihegy	4
Déli Iparterület (Kecskemét- Városföld, Törökfái)	107
Felsőszéktó	5
Halasi úti hobbik	1
Hetényegyháza	14
Homokbánya	4
Kadafalva	8
Katonatelep	2
Kecskemét- Ballószög	7
Kisfái	3
Kósafalu	1
Máriahegy	16
Máriaváros	12
Matkó	1
Méntelek	7
Műkertváros	5
Széchenyiváros	12
Szent István város	16
Szent László város	2
Szolnokihegy	1
Talfája	2
Vacsihegy	7



A szerződések jellemzően két csoportra bonthatók: az első csoportba a gazdasági területek fejlesztését támogató és rendszerező szerződések tartoznak, melyek két vagy háromoldalú szerződésként jelentek meg a Mercedes gyár környezetében kialakított, illetve egyéb gazdasági területek rendezésére.

A másik csoportra az egyes lakossági igényekre reagáló, műszaki feltételeket tisztázó és feladatokat rögzítő szerződés típusok a jellemzők.

A gazdasági területek tekintetében kiemelkedő a Mercedes gyár melletti Déli Iparterület műszaki előkészítésére vonatkozó településrendezési szerződések száma. A Mercedes gyárat kiszolgáló beszállítói és logisztikai telephelyek mellett a város más területein is megjelennek a kisebb vállalkozások, telephelyek és üzemek fejlesztéséhez kapcsolódó műszaki igények tisztázása, melyhez a településrendezési szerződés megfelelő eszköz.

Ezek a településrendezési szerződések területileg jól lehatárolhatóak, továbbá egymásra épülő komplex rendszert alkotva tartalmazzák a megvalósulás garanciális elemeit.

A fejlesztések műszaki paramétereinek figyelembevételével minden településrendezési szerződés a megvalósulással kapcsolatos határidőt is rögzít, mely ugyan módosítható, azonban irányultságot ad a felek számára a településrendezési szerződés zárása, törlése tekintetében.

A gazdasági területek fejlesztése komplex átfogó tudást és együttműködést igényel, melyhez a hivatal Mérnöki Irodája és a Szervezési és Jogi Irodája tesz meg a vonatkozó szakmai észrevételeket.

A lakóterületek fejlesztése tekintetében az ingatlanpiacon megjelenő igények és tendenciák, továbbá a jogszabályi környezeti változások jelentős determináló tényezők.

A gazdasági fejlesztésekhez kapcsolódó bejelentések és a lakóterületi fejlesztések között közvetlen, azonnali kapcsolati mechanizmus nem detektálható, azonban időbeni eltolódással megfigyelhető a fejlesztési igények számának emelkedése.

A lakófunkcióhoz kapcsolódó fejlesztések kapcsán a Máriahegy, Alsószéktó, Műkertváros és Belsőnyír városrészek kiemeltnek tekinthetők, míg a szatellit településrészek közül Hetényegyháza és Méntelek városrészek a legkeresettebbnek.

A HÉSZ a fejlesztéshez kapcsolódó műszaki kereteket megfelelően rögzíti, azonban a lakóterületi fejlesztés nem csak építési telkek kialakításából áll, hanem azon túlmutatva a megfelelő megközelítés biztosítása is szükséges a kapcsolódó közterületi elemekkel, mint közvilágítás, vízelvezetés, minőségi burkolat kialakítása.

A mai motorizáltság mellett már egy háztartásban jellemzően nem egy személygépkocsi, jármű van, hanem több is, így azok tárolása és a technológiák változása következtében töltésének biztosítása is szükséges.

A lakóterületi fejlesztések tekintetében 2 főbb irány határozható meg, az egyik a magáncélú, saját célra történő telekredezés és kapcsolódó fejlesztések, illetve a beruházási, azaz üzleti alapúak.

Az üzleti alapú lakófunkciójú fejlesztések a városközpontokhoz közeli területeket célozzák elsősorban, mint a Máriahegy városrészben található összefüggő telkek, illetve a közel múltban átadott Károly Róbert krt. menti területek, melyeket a településrendezési eszközök intenzívebb beépítéssel és vegyes funkciók biztosításával is ösztönöznék a rendezésre.

A fejlesztési szándékok és igények tisztázásakor egyértelművé válik, hogy a fejlesztők a lakófunkció kialakítására koncentrálnak és kevésbé vagy egyáltalán nem számolnak az egyéb kapcsolódó igényekkel, mint intézményi ellátottság, humáninfrastrukturális igények és zöldfelületek biztosítása.

Ezeket az önkormányzat az igénybenyújtáskor vizsgálja, felhívja rá a figyelmet. Van példa a pozitív, kooperatív fejlesztői hozzáállásra is, mint például Homokbánya városrészben a Boróka lakópark tekintetében, ahol jelentős közterületi és önkormányzati vagyoni fejlesztési hozzájárulás történt.

A beépítésre szánt terület foltszerű rendezése mellett az utóbbi időben megjelentek a mezőgazdasági területen történő telekhasznosítási szándékok. Nagyobb mezőgazdasági táblák, parcellák magánúttal történő feltárása és arra rászerveződő telkek kialakítása intenzíven megjelent, mint igény.

A HÉSZ ezen extenzív jellegű területhasználat kizárása érdekében 2022. június 16-án módosult, ahol csak és kizárólag zárványtelek kiszolgálása, feltárása lehetséges magánúttal beépítésre nem szánt területen.

Településrendezési szerződés kötésének speciális esetei a vizsgált időszakban a fotovoltaiikus létesítmények elhelyezése, valamint egyes esetekben közlekedési területek rendezése.

A hivatal által kezelt kérelmek mintegy 20-25%-ára vonatkozóan már a tájékoztatási szakasz után nem folytatódnak tovább az ügyek. A fennmaradó 75-80%-nyi kérelem vizsgálata és egyeztetése történik meg, melyek később már megalapozottságukkal döntéselőkészítésre kerülhetnek.

A településrendezési szerződés az Étv. 30/A. §-ában rögzítettek alapján közigazgatási szerződésnek minősül, így ingatlannyilvántartásba feljegyzésre kerülhet, mely teljesítést követően törölhető.

Az elfogadott szerződések mintegy 90%-a feljegyzésre kerül az ingatlannyilvántartásba.

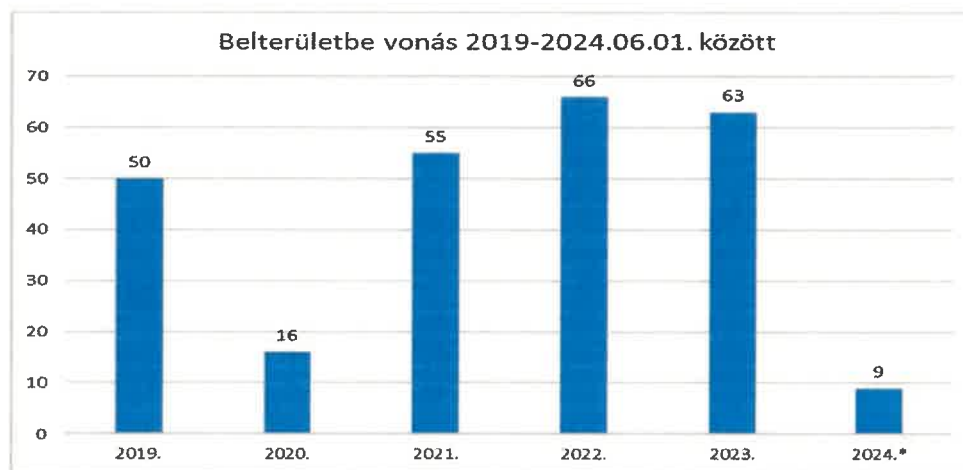
2008-tól jogszabályi változás miatt belterületbe vonási kérelmet csak az önkormányzat nyújthat be a Körzeti, majd a közigazgatási rendszer átalakulása miatt a Járási Földhivatalhoz. Így minden, magántulajdonban álló ingatlan belterületbe vonási szándékát az önkormányzat meg tudja vizsgálni és csak támogatása esetén indítja meg az eljárást a Földhivatalnál.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény, valamint a 2015-ben elfogadott településrendezési terv (Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) alapján történik a belterületbe vonási eljárások vizsgálata. Ezzel egyidejűleg az önkormányzat koordinálja és segíti is a város egyes területeinek fejlődését. A fentiekhez kapcsolódóan Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 327/2009. (IX.10.) KH. számú határozatában úgy döntött, hogy azokban az esetekben, amikor a településrendezési tervben meghatározott célok megvalósításához nem elégséges a belterületbe vonás, mert a műszaki infrastruktúra (út, közművek, stb.) nem teljes körűen biztosított, a belterületbe vonási eljárás kezdeményezését is településrendezési szerződés tervezetével lehet közgyűlés elé terjeszteni. Így az önkormányzatnak lehetősége nyílt dönteni a bevonás megindításáról és bizonyos esetekben és az önkormányzati érdekek biztosítására használhatta a szerződést, mint jogintézményt.

Belterületbe vonások tekintetében az alábbi táblázat foglalja össze az elmúlt 5,5 év adatait:

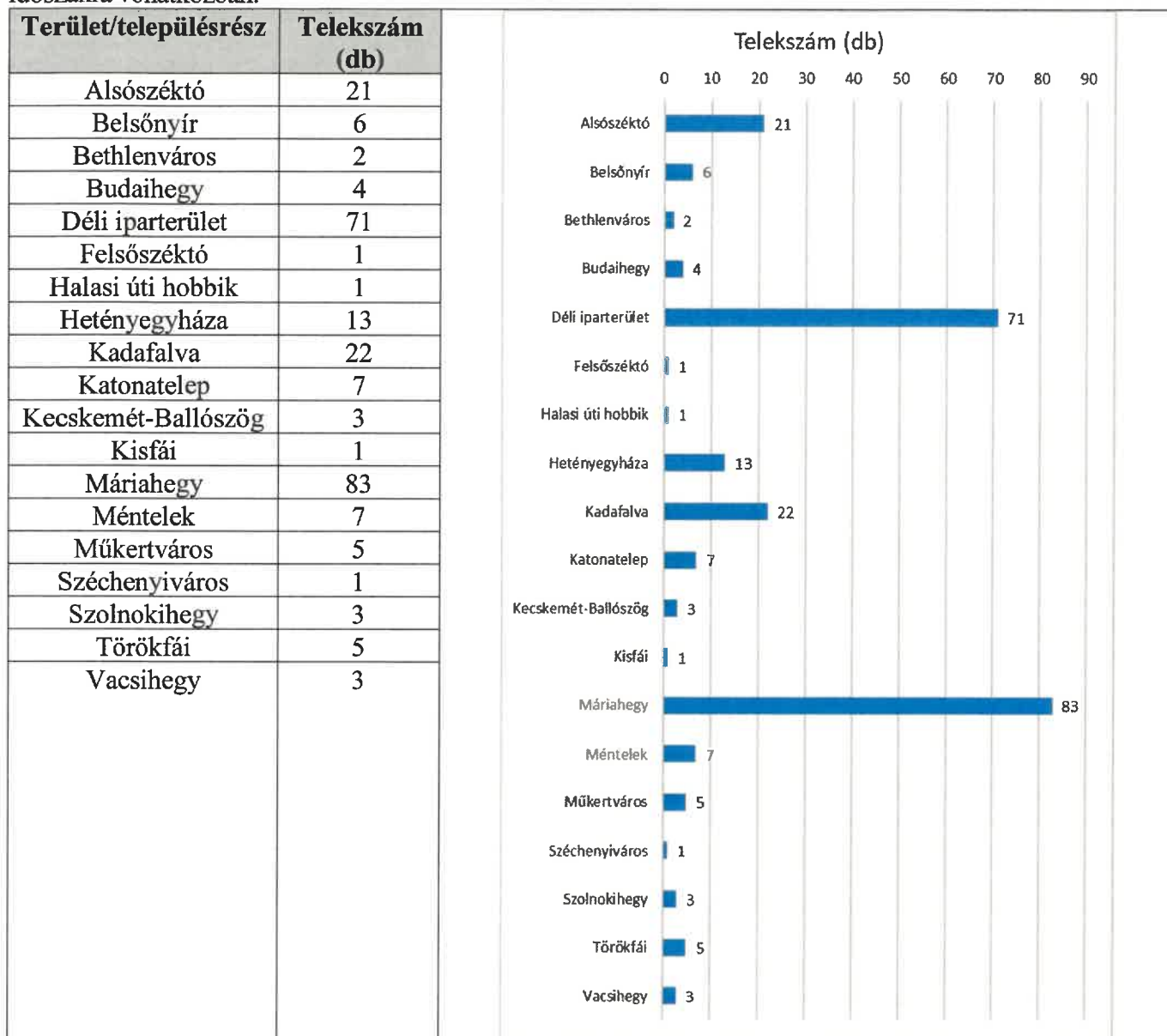
Év	Telekszám
2019.	50
2020.	16
2021.	55
2022.	66
2023.	63
2024.*	9
Összesen	259

*. 2024. január 1-től június 1-ig megkötött szerződések száma



*. 2024. január 1-től június 1-ig megkötött szerződések száma

A belterületbe vonással érintett telkek városrész szerinti eloszlását az alábbi táblázat és ábra mutatja a vizsgált időszakra vonatkozóan.



A belterületbe vonással érintett telteken belül a gazdasági funkciójú területek kapcsán a belterületbe vonással a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján a kifüggesztési eljárást nem kell lefolytatni és a piaci szereplők tulajdonba kerülhetnek.

A lakóterületek kapcsán a lakóterületi fejlesztések és a belterületbe vonások kapcsán szoros reláció van, mivel a fejleszteni kívánt ingatlanok nagy része ugyan beépítésre szánt területen belül helyezkednek el, mégis külterületi fekvésűek. A fejlesztési igények benyújtásakor a mindig vizsgálandó a belterületbe vonási lehetőség és annak a fejlesztési ütemezésbe történő beillesztése.

A beruházói belterületbe vonási kedvet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2024. január 21-től hatályos módosítása is regulázta, mivel a földvédelmi járulékokat jelentősen, mintegy háromszorosára megemelte.

A településrendezési szerződések és a hozzájuk kötődő fejlesztésekkel kapcsolatosan az alábbiak állapíthatók meg.

- A szerződés megfelelő transzparens eszköz a fejlesztések műszaki előkészítésére, tisztázására.
- Az ingatlannyilvántartásba történő feljegyzés és a szerződésben rögzített megvalósítási határidők kellő garanciát nyújtanak a megvalósulásra.

- A szerződés döntéselőkészítését követően kiemelten fontos a monitoring és a szerződő féllel való kapcsolattartás.
- A gazdasági területek műszaki előkészítése komplex, egymásra épülő több hónapos előkészítést, egyeztetést igényel azonban a megvalósulási ráta 100%-osnak tekinthető.
- A lakossági és beruházói jellegű lakáscélú fejlesztések relatíve rövidebb idő alatt készíthetők elő döntésre, megvalósulásuk 80% -ban rögzíthető, mely még mindig nagy határfokúnak tekinthető. Amennyiben megghiúsul a szerződés vagy nem valósul meg, az külső tényezők hatására történik, mint tulajdonosváltás, halálozás, okafogyottá válik a fejlesztési igény, szándék, pénzügyi keretek változása.
- A városközponti urbánus területekhez közeli kedvező infrastrukturális adottságokkal rendelkező területek könnyebben fejleszthetők, önszerveződésük bár érdeken alapuló, mégis hatásos.
- A távolabbi zártkertek – melyek telekstruktúrája kedvezőtlen, megközelítésük nem elégséges, közművekkel nincsenek, vagy csak részlegesen vannak ellátva – fejlesztése körülményesebb, időigényesebb.
- A zártkerti részeken vegyes a tulajdonosi közösség (kor szerint, végzettség, aktivitás, anyagi lehetőségek, területhasználati elképzelés), ezért nehéz összeegyeztetni az ingatlanhasznosítási szándékokat.
- A jogszabályi környezet folyamatos változása nehezíti a fejlesztéseket és azok megvalósítását (pl.: termőföld védelméről szóló törvény, Étv.), mivel egy-egy ingatlan rendezése adottságtól függően és az egymásra épülő eljárási rendek miatt akár 12-14 hónapig is eltarthat általánosságban, gazdasági területek esetében ez több év is lehet.
- A kérelmezők egy része kedvezően fogadja az önkormányzat koordináló szerepét, biztonságot, garanciát jelent számára, még ha lassabb is az előkészítés.

A megkötött településrendezési szerződések megvalósulása a gazdasági-ipari területek kapcsán 100%-osnak tekinthető, míg a lakossági igények 80%-ban kerülnek megvalósításra. Az ellenőrzés alapját a földhivatali alaptérkép (időgép), helyszíni szemle, vezetett településrendezési szerződés kataszter biztosítja.

Az önkormányzat számos esetben segítette a lakó és gazdasági területek fejlesztését műszaki koordinációval és az érintett felek érdekeinek összehangolásával mind gazdasági, mind pedig lakóterületi fejlesztések esetén. Így az önkormányzat aktív szereplője és irányítója a fejlesztéseknek.

A tárgyi időszakra vonatkozó településrendezési szerződések és kapcsolódó telepítési tanulmánytervek valamint a város honlapján a közgyűlési meghívók és határozatok megtekinthetők a hivatal Mérnöki Iroda Várostervezési Osztályán, valamint a www.kecskemet.hu webfelületen.

Kérem a Tisztelt Bizottságot a 2019-2024 június 1. közötti időszak településrendezési szerződéseiről szóló beszámoló elfogadására.

K e c s k e m é t, 2024. június 17.



Lejer Zoltán
elnök

HATÁROZAT-TERVEZET

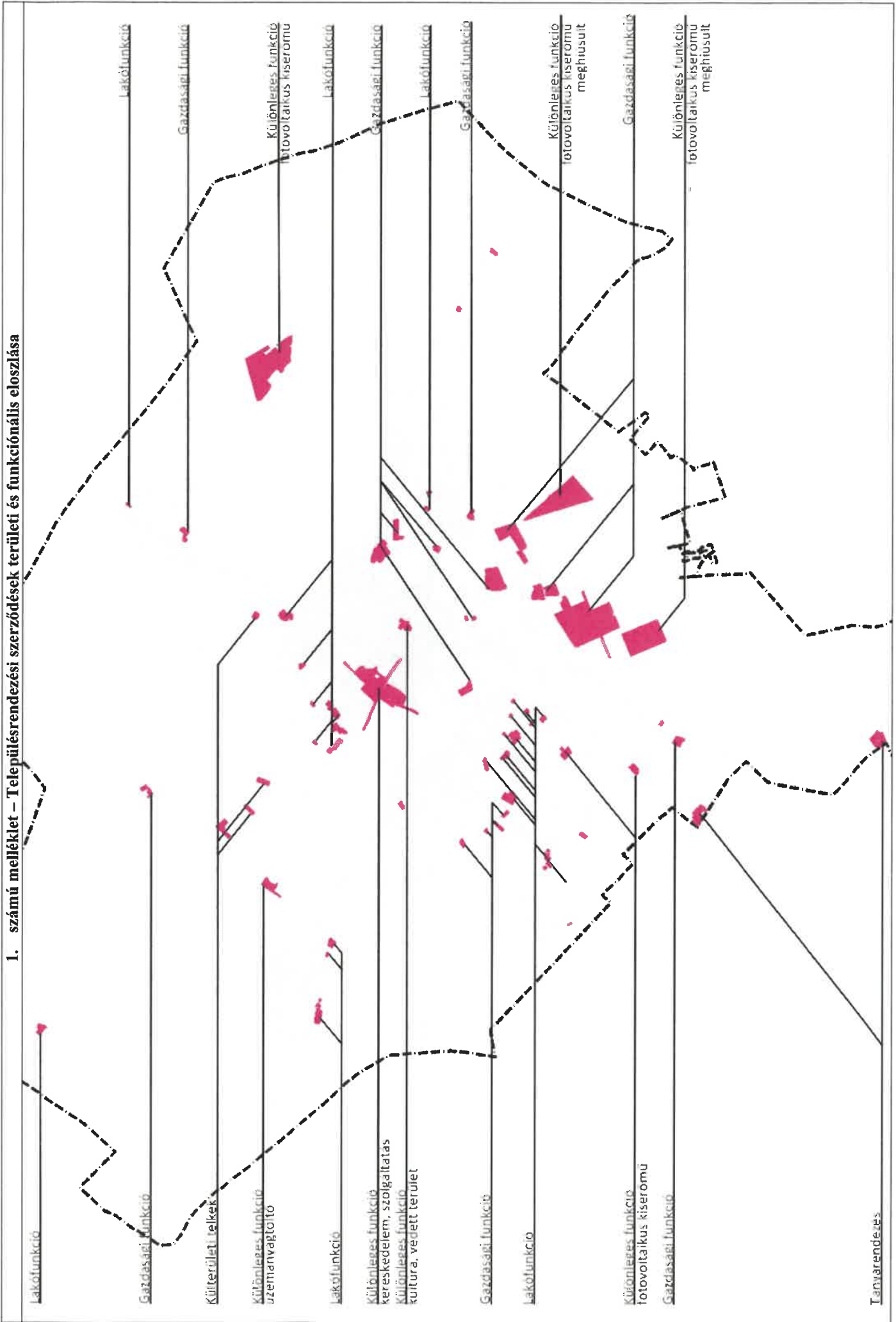
.../2024. (VI.25.) KVAB. számú határozat

Beszámoló a 2019-2024 június közötti időszak településrendezési szerződéseiről

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Környezetvédelmi, Városrendezési és Agrár Bizottság megtárgyalta Lejer Zoltán elnök 9787-1/2024. számú, fenti tárgyban készített beszámolóját és az alábbi határozatot hozta:

A bizottság a beszámolóban foglaltakat elfogadta.

1. számú melléklet – Településrendezési szerződések területi és funkcionális eloszlása



2. számú melléklet – Belterületbe vonások területi eloszlása

