



**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének
Fejlődő Város Bizottsága**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2024. október 17-én
tartandó ülésére**

Tárgy: Belterületbe vonáshoz kapcsolódó döntések meghozatala

Az előterjesztést készítette:

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

Kezelési megjegyzés:

HATÁROZAT-TERVEZET

Mellékletek:

2 db térképmelléklet

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
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

17595-1/2024.

Fejlődő Város Bizottsága

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2024. október 17-én tartandó ülésére**

Tárgy: Belterületbe vonáshoz kapcsolódó döntések meghozatala

A termőföldek más célú hasznosításának szabályait a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Törvény) tartalmazza. Termőföld belterületbe vonása végleges más célú hasznosításnak minősül, engedélyezése földvédelmi eljárás keretében lehetséges. A beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók belterületbe. A belterületbe vonásra irányuló földvédelmi eljárásban az eljáró ingatlanügyi hatóság vizsgálja, hogy a területfelhasználási cél más, a település belterületén, beépítésre szánt, de még fel nem használt területen megvalósítható-e. Ennek alapján azon kérelmek támogathatók, melyek a hatályos településrendezési tervvel összhangban állnak, a területfelhasználási cél 4 éven belül megvalósítani tervezett és e cél belterületi, beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területen nem valósítható meg. Ezek mellett vizsgálni szükséges a belterületbe vonni kívánt területek földminőségét, az esetleges zártkerti fekvést és a meglévő belterületi határt.

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 településrendezési terv kivonatát.

1. 0757/17 és a 0757/18 hrsz-ú telkek (Kecskemét-Városföld városrész) – a hatályos szabályozási terv. 50-11. sz. szelvényén találhatóak, az előterjesztés 1. sz. térképmelléklete

A szabályozási terv a magántulajdonú, külterületi fekvésű 0757/17 és a 0757/18 hrsz-ú, szántó művelési ágú ingatlanokat tervezett belterületnek jelöli.

A fenti ingatlanokat a szabályozási terv Gksz-8159 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolja, közterület szabályozással csak a 0757/17 hrsz-ú ingatlan érintett.

Az ingatlanok összesen mintegy 1,8 ha nagyságúak és jelenleg nem beépítettek, nem hasznosítottak a településrendezési tervben kijelölt gazdasági funkció tekintetében.

A belterületbe vonáshoz szükséges, a Törvényben rögzített belterületi kapcsolatot az önkormányzati tulajdonú 8342/7 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlan, természetben Mester utca biztosítja a 0757/17 hrsz-ú ingatlan déli oldalán.

Az érintett ingatlanok belterületbe vonása, majd telekreendezése a fejlesztés, területelőkészítés első lépése.

A belterületbe vonást az ingatlan tulajdonosa kezdeményezte, aki egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatban vállalta, hogy

- a belterületbe vonás költségeit megfizeti,
- a belterületbe vonást követően a telekalakítás költségeit megfizeti,
- a belterületbe vonási eljárást lezárását követően 3 hónapon belül megindítja a szabályozási terv 50-11 sz. szelvényén rögzített, 0757/17 hrsz-ú ingatlan érintő közterület alakítást,
- a kialakult közterületet térítésmentesen az önkormányzat részére átadja a már kialakult közterületekkel összevonva,
- a kedvezőbb telekgeometria és feltárhatóság érdekében mérlegeli, hogy az ingatlanok újraosztását megfontolja a 8342/7 hrsz-ú (természetben Mester utca) ingatlanra szervezve a helyi közútkezelői előírások figyelembevételével,
- a magyar építészetről szóló 2023. C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (6) – (7) bekezdésére tekintettel a településrendezési tervben előírt közműveket és egyéb felmerülő szükséges létesítményeket (ideértve a tűzvíz ellátást is) a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépíti és biztosítja azok rendeltetésszerű használatát,
- a közművesítéshez kapcsolódó feladatokat elvégzi, továbbá nem él követeléssel az önkormányzat felé a közművesítés vonatkozásában,
- a beruházással érintett ingatlanokat csak és kizárólag a 8342/7 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlanról tárja fel a helyi közútkezelő előírásainak betartásával,
- a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: víziközmű törvény) 8. §-a alapján az önkormányzat részére térítésmentesen, külön megállapodásban átadja,
- a CO₂ kibocsátás csökkentése érdekében törekszik az energiahatékony a megújuló energiaforrások felhasználásra,
- hogy a beruházással érintett ingatlanok, valamint a közlekedési területekre vonatkozóan a zöldfelületek kialakításának tervét a mindenkor helyi építési szabályzat szerint környezetrendezési tervben, a helyi építési szabályzat és a Kecskemét megyei jogú város önkormányzati rendeletei zöldfelületi előírásain és az egyéb jogszabályoknak megfelelően kidolgozza, melyet Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen a városi főkertésszel egyeztet, kiemelt figyelmet fordítva a hatályos zöldfelületi, környezetvédelmi és településképi előírásokra,
- hogy a beruházással érintett ingatlanokon telepítésre kerülő növényállományt fenntartja jó gazda módjára,
- az ingatlanokon a beruházás(ok) részeként megvalósuló zöldfelületi fejlesztések alapján a fejlesztések eredményeként várható széndioxid és egyéb üvegházhatású gázok (metán, dinitrogén-oxid stb) megkötésének mértékéről az önkormányzatot a beruházás megvalósításának végéig tájékoztatja - a tájékoztatás a beruházást követő 5. év, 10. év és 30. év végén várható széndioxid-egyenérték kg-ban kifejezett mértékére kell, hogy kiterjedjen,
- a csapadékvizek telekterületen történő felhasználását megvalósítja 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 egyezteti,
- a kialakult építési telkek beépítésével kapcsolatos beruházásait az önkormányzattal egyezteti, azokat előzetesen bemutatja a Mérnöki Iroda érintett osztályai felé,
- az ingatlanokon készülő valamennyi beruházás műszaki terveit Kecskemét Megyei Jogú Város főépítészével, valamint a Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, városi főkertésszel előzetesen egyezteti,
- a vállalt műszaki feladatok elvégzését a telken megvalósuló beruházás használatbavételéig, de legkésőbb 2027. június 30. napjáig megvalósítja, mely határidő a lejárt előtt benyújtott kérelemre közös megegyezésével meghosszabbítható,
- minden év április 15-ig írásos tulajdonosi, illetve vezetői beszámolót nyújt be az önkormányzat felé, melyben tájékoztatást ad a fejlesztések állapotáról és a vállalt feladatok teljesítéséről,
- az önkormányzat felé követeléssel nem él a tervezett beruházások és kapcsolódó infrastruktúra (ellátást biztosító közművek, burkolt közlekedési felület, vízelvezetés, közvilágítás, közterületi fásítás) létesítése és kiépítése kapcsán,
- tulajdonosváltás esetén az egyoldalú kötelezettségvállalásban foglaltakról a következő tulajdonost tájékoztatja.

A tulajdonos nyilatkozott továbbá, hogy tudomása van arról, hogy az önkormányzat megkezdte a város új településrendezési tervének elkészítését, annak folyamatáról a város honlapján tájékozódhat, továbbá, hogy az ingatlanokon elvégezni kívánt fejlesztéseket érinthetik országos jogszabályok folyamatban lévő változásai. Tudomásul veszi továbbá, hogy a 0758 hrsz-ú külterületi fekvésű, kivett közút megnevezésű telekről és a 0757/16 hrsz-ú külterületi fekvésű, kivett útról nem tárhatók fel a telkek beruházás és ahhoz kapcsolódó tevékenységek céljából.

A belterületbe vonással nem változnak a telkek beépítésének feltételei, csak az ingatlanok végleges más célú hasznosítása történik meg jelen kezdeményezés alapján, a művelésből való végleges kivonással, illetve ingatlan-nyilvántartási adatváltozás átvezetésével.

A fentiek alapján javasolható, hogy a Kormányhivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 0757/17 és a 0757/18 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását.

2. 12925 hrsz-ú telek (Szolnokihegy városrész) – a hatályos szabályozási terv. 40-24. sz. szelvényén található, az előterjesztés 2. sz. térképmelléklete

A szabályozási terv a magántulajdonú, zártkerti fekvésű, 637 m² területű 12925 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant tervezett belterületnek jelöli.

A fenti ingatlant a szabályozási terv Lke-0232 jelű kertvárosias lakóterületbe sorolja, közterület szabályozással nem érintett.

A belterületbe vonáshoz szükséges, a Törvényben rögzített belterületi kapcsolatot 7647/24 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlan biztosítja.

A belterületbe vonást az ingatlan tulajdonosai kezdeményezték, akik egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatban vállalták, hogy

- a belterületbe vonás költségeit megfizetik,
- hogy a belterületbe vonáshoz, az ingatlan végleges más célú hasznosításához szükséges nyilatkozatokat beszerzik,
- a Méptv 92. § (6) és (7) bekezdésére tekintettel a településrendezési tervben előírt közműveket és egyéb felmerülő szükséges létesítményeket (ideértve a tűzivíz ellátást is) a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépítik és biztosítják azok rendeltetésszerű használatát,
- a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű törvény 8. §-a alapján az önkormányzat részére átadják,
- a tárgyi ingatlan ellátáshoz szükséges nyomvonalas közművek (ivóvíz, elektromos energiaellátás, tűzivíz, igény szerint szennyvízcsatorna, földgáz, közvilágítás) terveztetését követően, de a hatósági engedélyezést megelőzően az elkészült engedélyezési terveket az önkormányzat részére jóváhagyásra benyújtják,
- az önkormányzat felé követeléssel nem élnek a tervezett beruházások és kapcsolódó infrastruktúra (ellátást biztosító közművek, burkolt közlekedési felület, vízelvezetés, közvilágítás, közterületi fásítás) létesítése és kiépítése kapcsán,
- a belterületbe vonást lezáró ingatlan-nyilvántartási eljárást követően a helyi építési szabályzatban rögzített közművek kiépítésére, illetve a megközelítéshez kapcsolódó, közútkezelő által meghatározott műszaki tartalmat 24 hónapon belül megvalósítják,
- valamennyi beruházás műszaki terveit Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Mémöki Irodájának érintett osztályaival előzetesen egyeztetik,
- tulajdonosváltás esetén az egyoldalú kötelezettségvállalásban foglaltakról a következő tulajdonost tájékoztatják.

A tulajdonosok nyilatkoztak továbbá, hogy tudomásuk van arról, hogy az önkormányzat megkezdte a város új településrendezési tervének elkészítését, annak folyamatáról a város honlapján tájékozódhat, továbbá, hogy az ingatlanokon elvégezni kívánt fejlesztéseket érinthetik országos jogszabályok folyamatban lévő változásai.

A belterületbe vonással nem változnak a telkek beépítésének feltételei, csak az ingatlan végleges más célú hasznosítása történik meg jelen kezdeményezés alapján, a művelésből való végleges kivonással, illetve ingatlan-nyilvántartási adatváltozás átvezetésével.

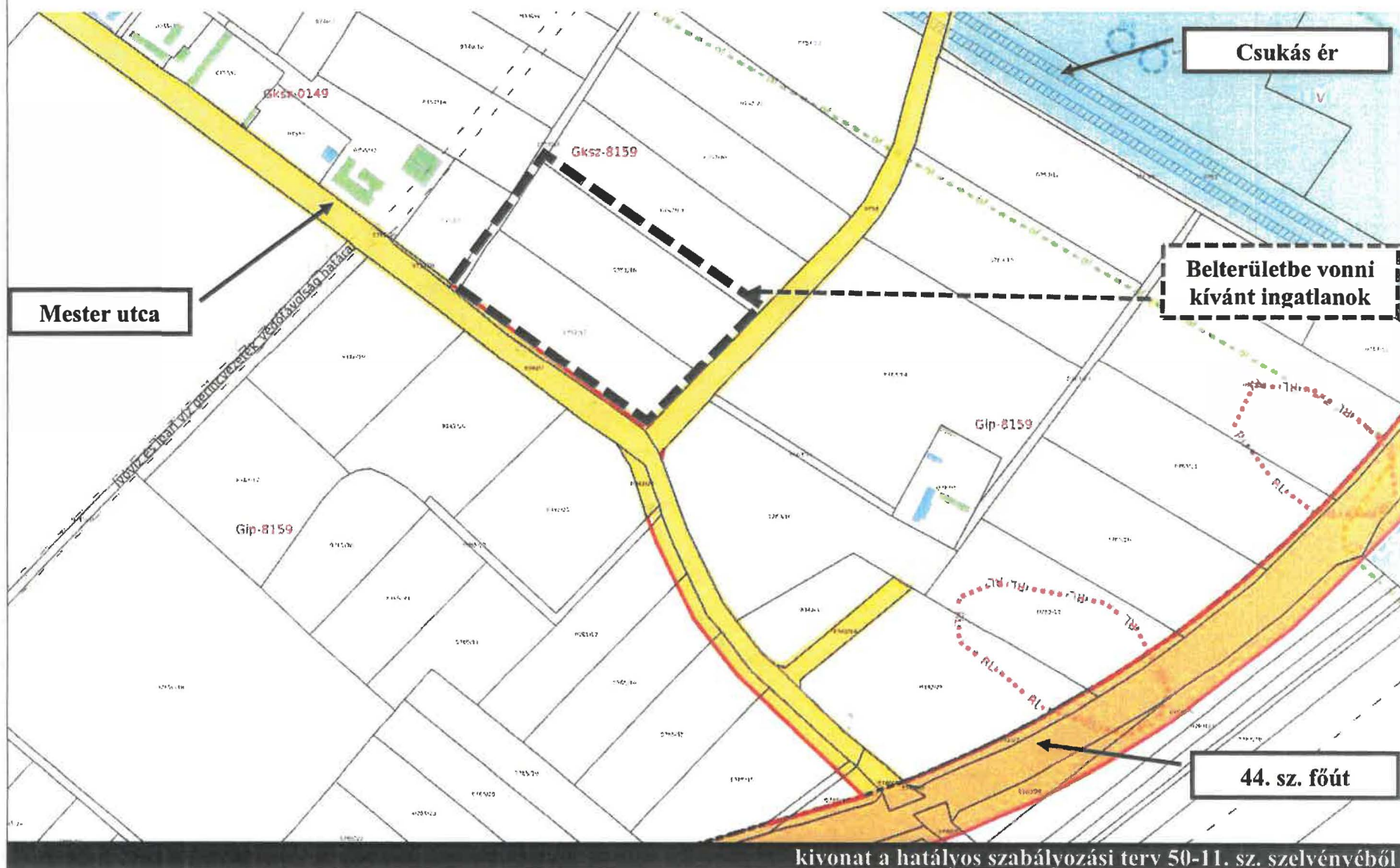
A fentiek alapján javasolható, hogy a Kormányhivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 12925 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását a településrendezési szerződés megkötését követően.

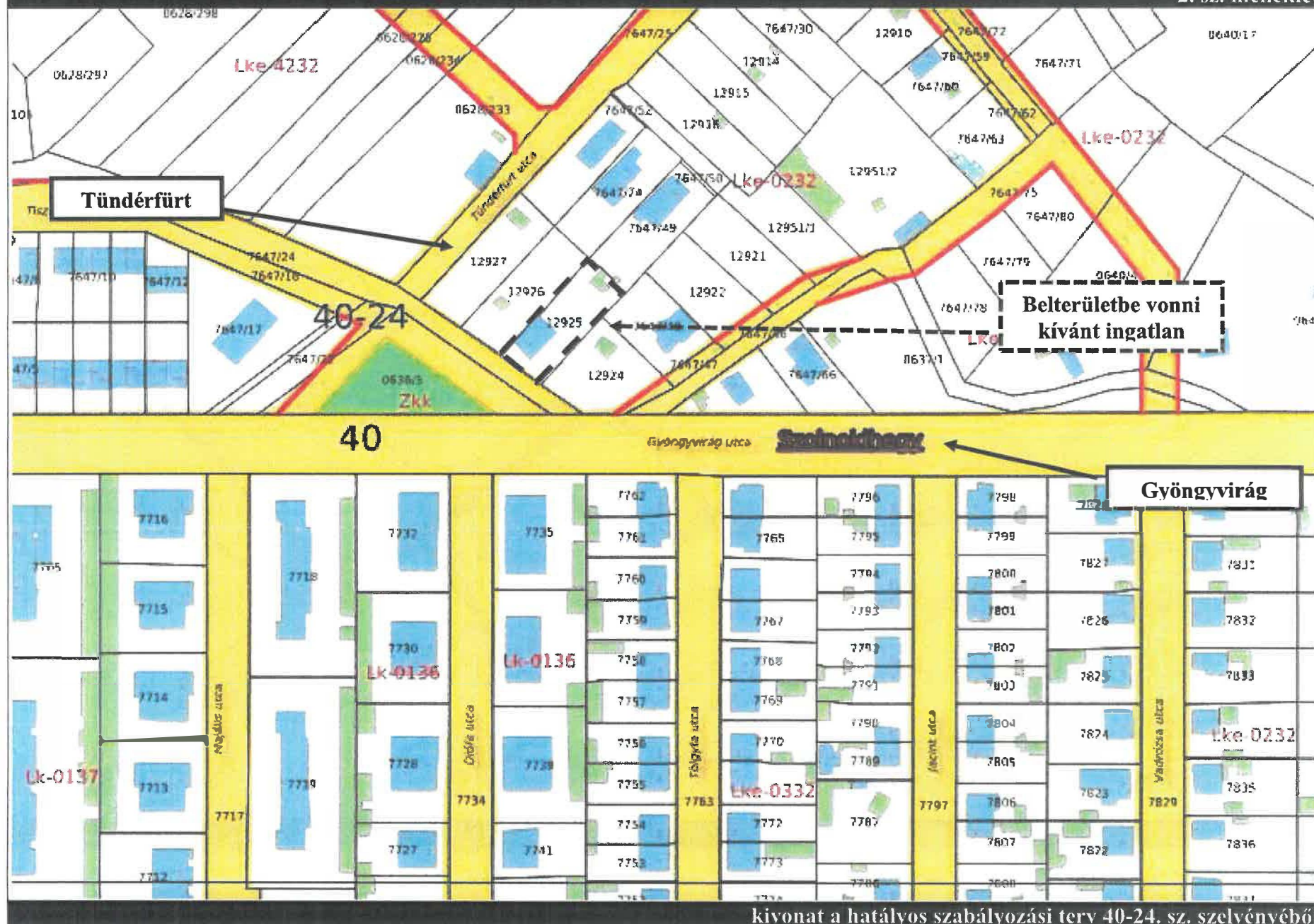
Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiekben javasolt kérelmeket, és az előterjesztés mellékletét képező határozati javaslatot megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2024. október 9.



bizottság elnöke





kivonat a hatályos szabályozási terv 40-24. sz. szelvényéből

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése/2024. (X.17.) határozata
Belterületbe vonáshoz kapcsolódó döntések meghozatala

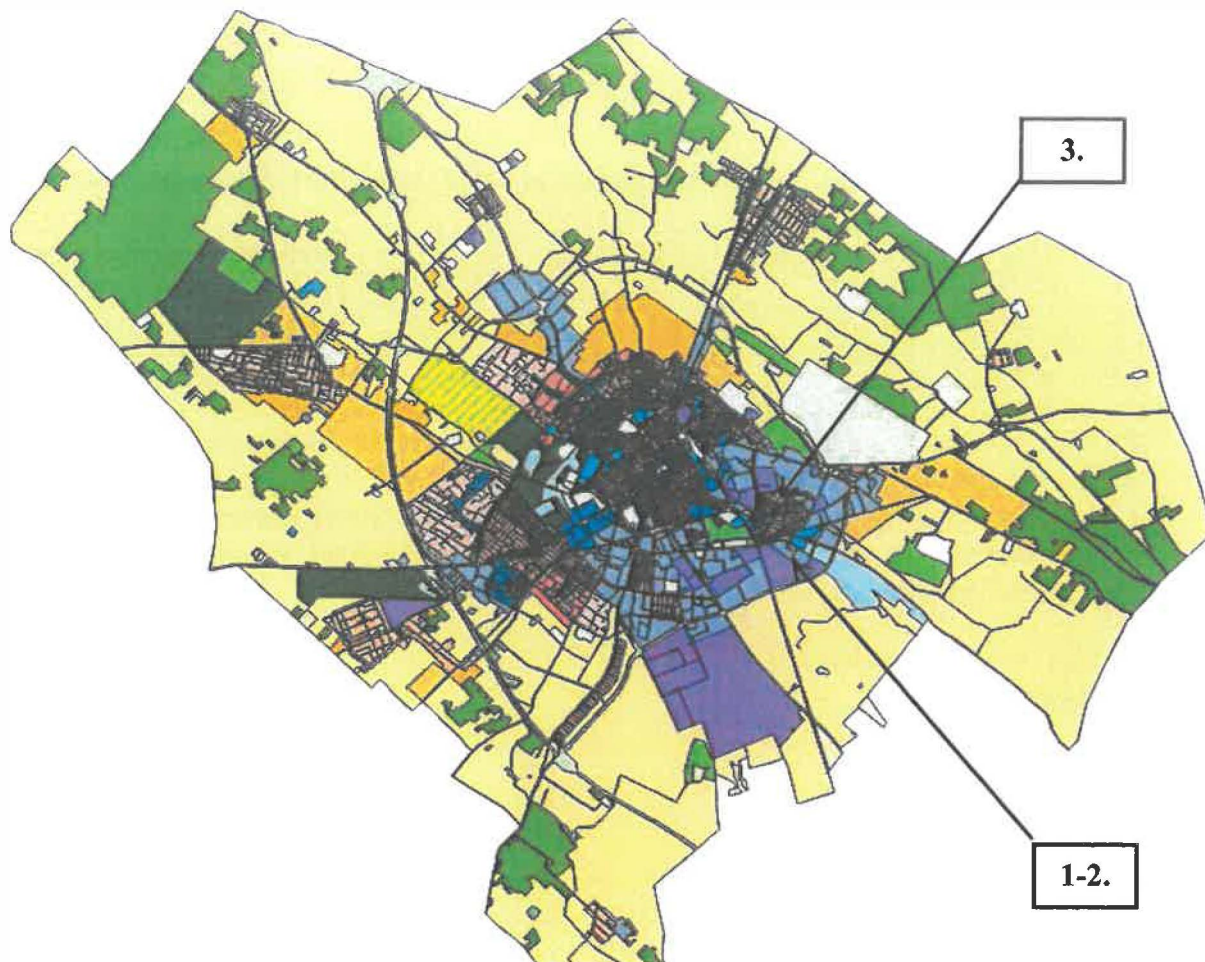
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a 17595-1/2024. számú előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

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

	Hrsz	Terület (m ²)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	0757/17	8 538	Kecskemét-Városföld	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
2.	0757/18	9 306	Kecskemét-Városföld	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
3.	12925	637	Szolnokihegy	kertvárosias lakóterület

2./ A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy az érintett ingatlan tulajdonosok 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



	Hrsz	Térképi melléklet	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	0757/17	1.	Kecskemét-Városföld	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
2.	0757/18	1.	Kecskemét-Városföld	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
3.	12925	2.	Szolnokihegy	kertvárosias lakóterület