



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

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

**2025. május 29-én
tartandó ülésére**

Tárgy: Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

Az előterjesztést készítette:

Dr. Gajdácsi Zoltán irodavezető, városi főmérnök
Mérnöki Iroda
Öveges László önkormányzati főépítész
Borbélyné Balogh Katalin osztályvezető
Várostervezési Osztály

Kezelési megjegyzés:

HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma:

1

Mellékletek:

<https://kecskemét.hu/uploads/TRH2025maj.zip>
tárhelyen

Véleményezésre megkapta:

-

Külső szakértő:

-

Megtárgyalta:

Fejlődő Város Bizottság

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Temesvári Péter sk.
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

FEJLŐDŐ VÁROS BIZOTTSÁGA

9196-1/2025.

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2025. május 29-én tartandó ülésére**

Tárgy: Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

Tisztelt Közgyűlés!

A Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft. 42,83 MWp/37,7 MVA teljesítményű fotovoltaiikus kiserőművet és hozzá kapcsolódóan 4100 m hosszú 22 kV-os földkábelt kíván telepíteni a kecskeméti 26500 hrsz-ú telken lévő gyártóbázisán belül. A kiserőmű megvalósítását két ütemben tervezik, az első fázis 3 épület (350, 220 és 240 sz. épületek) tetején történő építésből, a második fázis az ingatlan DNy-i sarkában a szabadföldi kiépítésből áll.



*A Kecskemét közigazgatási területén megvalósuló nagyberuházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 336/2017. (XI. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet1) értelmében a 26500 hrsz-ú telken megvalósításra kerülő termelő és támogató létesítményekre, infrastruktúrára irányuló beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította, így a kiserőmű létesítésével összefüggő ügyeket is. A Korm. rendelet1 1. melléklete felsorolja mindazon közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek lefolytatása szükséges lehet a kiserőmű létesítésének engedélyezéséhez, ezek közül az egyik ilyen ügy a **területrendezési hatósági eljárás**. A területrendezési hatósági eljárás célja a területrendezési tervben nem szereplő, a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet2) meghatározott műszaki infrastruktúrahálózatok, így többek között az 5–50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű és egyedi építmények területi elhelyezéséhez szükséges térségi területfelhasználási engedély megadása a Korm. rendelet2 1. § (1) bekezdés a) pontja szerinti beillesztés útján. A területrendezési hatósági eljárást az érintett települési önkormányzatnak kell kezdeményeznie az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatalnál.*

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatát érintően ugyancsak szükséges lépés a tervezett fejlesztés megvalósításához a *Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete* (a továbbiakban: HÉSZ) szerinti **településrendezési szerződés** megkötése. A HÉSZ 9. § (1) bekezdése meghatároz bizonyos tevékenységi köröket, amelyek esetén szükséges a beruházás megvalósulásához településrendezési szerződés kötése. Ilyen tevékenység többek között a 0,5 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű, villamosenergiát termelő napelemes erőmű létesítése.

A területrendezési hatósági eljárás

A kiserőmű létesítésének engedélyezéséhez szükséges a területrendezési tervekkel való összhang igazolása. Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének *Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 2/2024. (II. 26.) önkormányzati rendelete* (a továbbiakban: BKVmTrT) 2024. február 27. napján lépett hatályba. A vármegyei területrendezési terv feltünteti a műszaki-infrastruktúra hálózatok meglévő és a tervezett elemeit. Az 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőművek esetében a terven 7 db meglévő és 7 db tervezett objektum került jelölésre, de ezek között nem szerepel a 26500 hrsz-ú telken tervezett kiserőmű. A BKVmTrT-be történő beillesztési eljárás megindítása a benyújtott dokumentumok alapján javasolható.

A térségi területfelhasználási engedély alapján a tervezett kiserőmű „5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű” megnevezéssel, tervezett térségi jelentőségű elemként kerül majd feltüntetésre a módosított vármegyei területrendezési terven. A beruházás kapcsán önkormányzatunk településrendezési eszközeinek módosítására nincs szükség.

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet3) 3. § (3) bekezdése szerint a területrendezési hatósági eljárás iránti kérelemnek tartalmaznia kell, az eljárás szükségességének rövid összefoglaló indokolását, valamint annak igazolását, hogy a kérelemben foglaltak az országos vagy az adott térségre vonatkozó területrendezési terv előírásaival, a magyar építészetről szóló törvényben foglalt követelményekkel és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. §-ával, 8. §-ával és 8/A. §-ával nem ellentétesek. Ezeken túl a kérelemhez csatolni kell az érintett területrendezési terv módosításra vagy kiegészítésre kerülő

másolatának részletét az eredeti és a módosítani kívánt tervi elemek megkülönböztetésével, a kérelem tárgyát nem képező, a területrendezési tervben szereplő műszaki infrastruktúra-hálózat érintettsége esetén a téradatgazda nyilatkozatát arról, hogy a beillesztés nem lehetetleníti el az érintett elem megvalósulását, valamint a Korm. rendelet 3 2. §-a szerinti területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálatot.

A tervezési terület – és egyben az engedély iránti kérelem – kizárólag a Kecskemét belterület 26500 hrsz-ú, belterületi fekvésű, művelés alól kivett, a Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft. tulajdonában álló földrészletre korlátozódik, beleértve a villamosenergia csatlakozáshoz szükséges infrastruktúra kiépítésének helyét is.

A fejlesztő Mercedes-Benz Hungary Kft. megbízta a kérelemhez szükséges dokumentumok összeállításával a VÁTI Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Kft.-t, a dokumentáció 2025. április 10-én érkezett meg az önkormányzathoz. Az elkészült dokumentáció megtekinthető a <https://kecskemethu/uploads/TRH2025maj.zip> linken. A kérelmet az önkormányzat által az eljáró vármegyei kormányhivatalhoz való benyújtástól számított 30 napon belül kell elbírálni.

A településrendezési szerződés

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a lehetőséget ad településrendezési terv módosításához vagy a településrendezési célok megvalósításához 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 telepítési tanulmánytervet 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 kell kidolgozni. Az érintett a telepítési tanulmánytervet hiánytalanul benyújtotta. A településrendezési szerződés-tervezet az érintett telektulajdonossal, szerződő féllel egyeztetésre került.

A Korm. rendelet 4 értelmében a településrendezési szerződés megkötéséről szóló közgyűlési döntés előkészítése során a főépítész véleményezését követően a partnerekkel egyeztetni kell a tanulmánytervet, melyre az önkormányzat partnerségi eljárásról szóló rendelete szerint 15 napos egyeztetési idő áll rendelkezésre a partnereknek. A településrendezési szerződés megalapozásához a Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft. kidolgoztatta a telepítési tanulmánytervet, amit 2025. április 10-én benyújtott az önkormányzathoz. A tanulmányterv a <https://kecskemethu/uploads/TRH2025maj.zip> linken elérhető, illetve a Várostervezési Osztályon megtekinthető.

A Korm. rendelet 4 19. § (7) bekezdése szerint a településrendezési szerződés melléklete a telepítési tanulmányterv, így a tárgyi tanulmánytervekről készült összefoglaló a határozat-tervezet 3. mellékletét képező településrendezési szerződés-tervezet 1. melléklete. A településrendezési szerződés-tervezet 2. melléklete a fejlesztést bemutató áttekintő térkép.

A Korm. rendelet 4 56/A. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész feljegyzésben véleményezi a településrendezési szerződés tervezetét és a telepítési tanulmánytervet, melyben azt vizsgálja, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel. A főépítész feljegyzésében nyilatkozott, hogy a tervezett fejlesztés a településrendezési követelményeknek megfelel. A módosítás a város hatályos településrendezési eszközei alapján fejlődését, új lakó-, vagy gazdasági területek kijelölését

nem akadályozza, a szerkezeti jelentőségű úthálózatot nem keresztezi, arra hatással nincsen. A főépítési feljegyzés a településrendezési szerződés-tervezet 3. melléklete. A partnerségi eljárás a jogszabályoknak megfelelően lefolytatásra került, a partnerségi eljárás kapcsán a partnerek részéről észrevétel nem érkezett.

A tervezett fejlesztés által érintett magántulajdonú, belterületi fekvésű, 26500 hrsz-ú kivett üzemi terület (33 üzemi épület, vizsgáló konténer és óvoda) megnevezésű ingatlant a szabályozási terv egyéb ipari gazdasági övezetbe (Gip-9159) sorolja.

A településrendezési szerződés az alábbi feladatokat rögzíti a beruházó felé.

A beruházó feladatai különösen:

- a tervezési területen megvalósuló napelempark fejlesztés kapcsán a felmerülő költségek viselése,
- a tájba illesztés előkészítése, megvalósítása, fenntartása és költségeinek vállalása.

A tervezett kiserőmű teljes mértékben magánterületen létesül, Kecskemét meglévő közműhálózatának fejlesztését nem érinti, valamint a közlekedési infrastruktúra és az intézményi infrastruktúra fejlesztését sem vonja maga után. A beruházás a közcélú villamosenergia-hálózat fejlesztését nem igényli.

A telephely jelenlegi zöldfelületi mutatója 62,73% a beruházó adatszolgáltatása alapján. A telepítési tanulmányterv a változtatás utáni állapot számításához a talajon elhelyezett napelemekkel és transzformátorállomásokkal számolt, hiszen az épületek tetején elhelyezett napelemek sem új beépítéssel, sem zöldfelület csökkenéssel nem járnak.

A fentiek alapján javasolható a Méptv 92. §-a és a HÉSZ 9. § (1) bekezdése f) pontja szerint szükséges településrendezési szerződés megkötése. A határozat-tervezet melléklete tartalmazza a kérelmező és az önkormányzat közötti megállapodás, a településrendezési szerződés tervezetét.

*

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 2.2.12. pontja értelmében a Fejlődő Város Bizottság közgyűlési döntésre előkészíti a feladatkörébe tartozó előterjesztéseket.

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

Kecskemét, 2025. május 19.

Nemcsik Mátyás sk.
elnök

HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése /2025. (V.29.) határozata Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a Fejlődő Város Bizottság 9196-1/2025. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés úgy dönt, hogy területrendezési hatósági eljárást kezdeményez a kecskeméti 26500 hrsz-ú ingatlanon tervezett térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra elem vármegyei területrendezési tervbe való beillesztése érdekében.
2. A közgyűlés felkéri Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármestert, hogy az 1. pont szerinti kezdeményezés alapján a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet szerint kidolgozott, a határozat 1. melléklete szerinti területfelhasználási engedély iránti kérelmet nyújtsa be az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatalhoz.
3. A közgyűlés úgy dönt, hogy a határozat 2. melléklete szerinti 26500 hrsz-ú ingatlan és területi határolás tekintetében hiánytalanul benyújtott telepítési tanulmánytervet és az arra adott főépítési feljegyzést elfogadja, és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a határozat 3. mellékletét képező településrendezési szerződést megkötí.
4. A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármestert a határozat mellékletét képező településrendezési szerződés aláírására azzal, hogy a szerződés megkötésekor vegye figyelembe az esetleges jogutódlásokat és telekalakításokat is.

Határidő: azonnal

Felelős: Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármester

.../2025. (IV.3.) határozat 1. melléklete

Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY IRÁNTI KÉRELEM

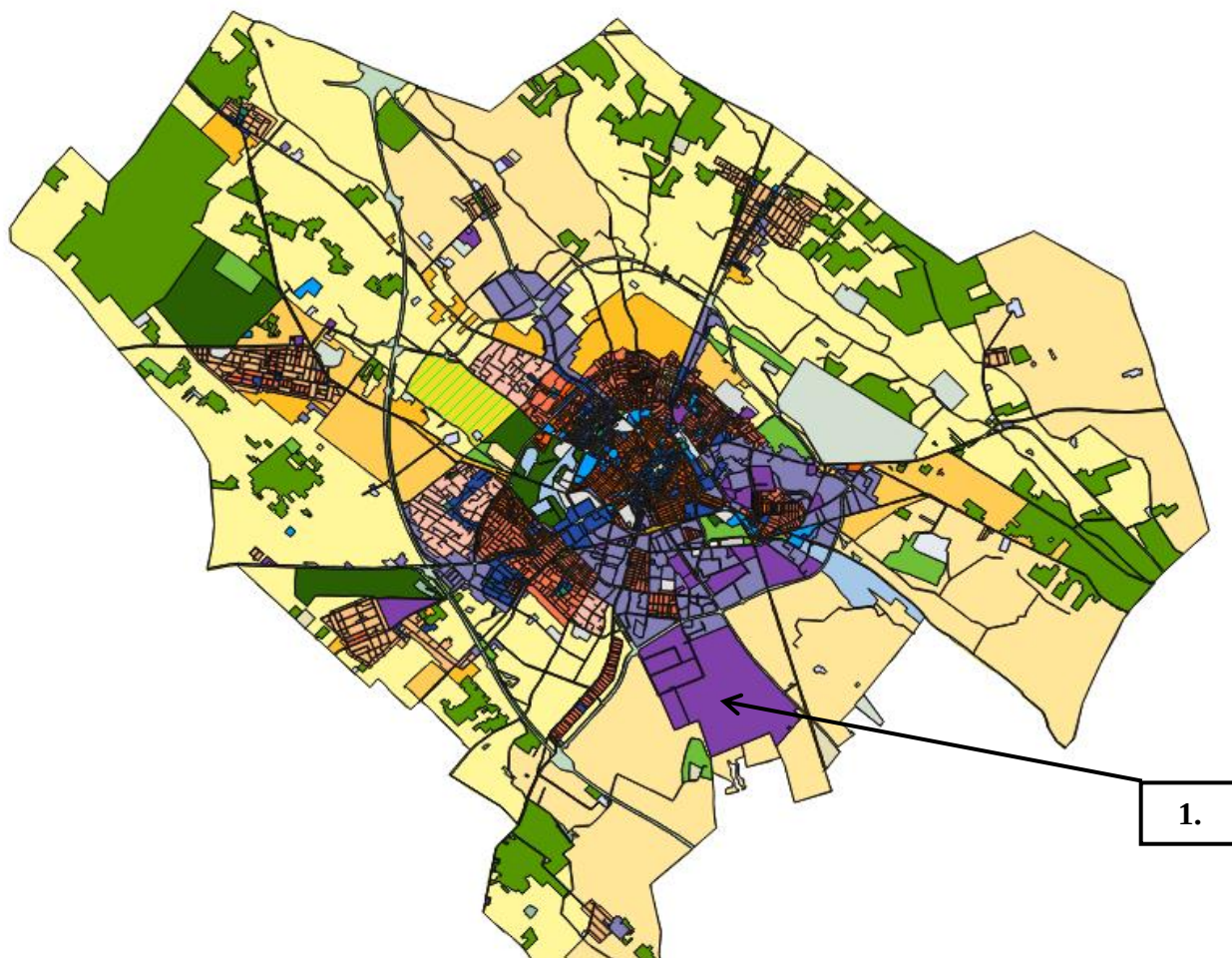
A melléklet a <https://kecskemet.hu/uploads/TRH2025maj.zip> tárhelyen érhető el.

.../2025. (IV.3.) határozat 2. melléklete

Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

	Hrsz	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	26500	Déli Iparterület	egyéb ipari gazdasági övezet

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP



.../2025. (IV.3.) határozat 3. melléklete

Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft.

Székhely:

Cégjegyzékszám:

KSH szám:

Adószám:

Számlavezető pénzügyintézet:

képviseli:

Twele Krasten és

Szetei Hajnalka ügyvezetők

(, mint Tulajdonos és Beruházó egyben, a továbbiakban: **Beruházó**)

másrészről

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata

Székhely: 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

Adószám: 15724540-2-03

KSH szám: 15724540-8411-321-03

Nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár

Törzskönyvi azonosító (PIR): 724540

Számlaszám: 11732002-15337544

képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: **Önkormányzat**,

együttesen a továbbiakban **szerződő felek** között a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésében és (4) bekezdése c) pontjában foglaltakra figyelemmel, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2025. (V.29.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházó az alábbi arányban tulajdonosa az alábbi belterületi fekvésű ingatlannak:

hrszt.	művelési ág	terület (m ²)	tulajdonos	tulajdoni hányad
26500	kivett üzemi terület (33 üzemi épület, vizsgáló konténer és óvoda)	4383558	Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft.	1/1

2. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletének 49., 56., 57. és 62. sz. külterületi szelvénye tartalmazza, beépítésre szánt Gép-9159 övezeti jelű, gazdasági ipari övezetben.

.../2025. (IV.3.) határozat 3. melléklete

Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházónak tudomása van a HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kecskemét közigazgatási területén megvalósuló nagyberuházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 336/2017. (XI. 9.) Korm. rendelet értelmében a szerződés tárgyát képező beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggynek minősül, a villamos energiát termelő napelemes erőmű létesítéséhez szükséges településrendezési szerződés megkötését, valamint az azt megalapozó telepítési tanulmányterv elkészítését a használatbavételre irányuló kérelem elbírálása során kell igazolni.
5. A Beruházónak tudomása van róla, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város településrendezési tervének teljes körű felülvizsgálata zajlik.
6. A Beruházónak tudomása van arról, hogy a szerződés tárgyát képező fejlesztéseket érinthetik az országos építésügyet érintő jogszabályok folyamatban lévő változásai, a megvalósulásához kapcsolódó hatósági eljárásokban garanciát a településrendezési szerződés nem tud biztosítani.

I. fejezet

A településrendezési szerződés tárgya

1. A Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja és (6)-(7) bekezdései alapján az Önkormányzat és a Beruházó településrendezési céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése a 26500 hrsz-ú ingatlanon tervezett 42,83 MWp/37,7 MVA teljesítményű fotovoltaikus kiserőmű telepítése kapcsán a közgyűlési döntéshez benyújtott a telepítési tanulmányterv és a térségi területfelhasználási engedély kérelem dokumentáció alapján. Jelen szerződés 1. számú mellékletében összegzett településfejlesztési szándék megvalósítása a szerződés 2. számú melléklete szerinti átnézeti helyszínrajznak megfelelően.
2. A telepítési tanulmányterv alapján a területfejlesztéssel érintett ingatlanon a beruházás területrendezési tervi, a tájba illesztési, környezetrendezési követelményeinek tisztázására irányuló és felek közötti feladat vállalásokat rögzítő településrendezési szerződés megkötése.
3. Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 2/2024. (II.26.) önkormányzati rendelete módosítás kezdeményezéséhez szükséges feladatok rögzítése.
4. A fejlesztéssel érintett ingatlanhoz kapcsolódó infrastruktúra rendezésének tisztázása.

II. fejezet

A településrendezési szerződés célja

1. Jelen szerződés célja a szerződő felek részéről, hogy a HÉSZ 9. §. (1) bekezdés f) pontja és a 9. § (2) szerinti településrendezési szerződésben fejlesztés infrastrukturális feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a minőségi művi környezet megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.
2. Jelen szerződés további célja a területhasználat tekintetében a tervezett fejlesztés a város településrendezési tervének (HÉSZ) és a napelemes kiserőmű Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervében meghatározott egyedi építményként történő elhelyezésének biztosítása.

.../2025. (IV.3.) határozat 3. melléklete

Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

3. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy a beruházás megvalósulásához és működtetéséhez szükséges infrastrukturális fejlesztések a HÉSZ-ben és a jelen szerződésben meghatározottak szerint a beruházási területhez kötve megvalósuljanak.

III. fejezet

Területrendezési hatósági eljáráshoz kapcsolódó feladatok

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény 31. § (1) bekezdés a) területrendezési tervekben nem szereplő, az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott műszaki infrastruktúrahálózatok és egyedi építmények területi elhelyezéséhez az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal területrendezési hatósági eljárás keretében kiadott térségi területfelhasználási engedélye szükséges.
2. A szerződő felek rögzítik, hogy a térségi területfelhasználási engedély kérelem *a területrendezési hatósági eljárásokról* szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerinti területrendezési hatósági eljárásra irányul, vagyis a célja a vármegyei területrendezési tervbe történő beillesztés.
3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Korm. rendelet szerinti területrendezési hatósági eljárás iránti kérelmet a jelen szerződés aláírását követően 15 napon belül a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalba benyújtja.
4. A Beruházó vállalja, hogy a területrendezési hatósági eljárás során folyamatosan együttműködik, hiánypótlás teljesítésben közreműködik, egyeztetésen részvételét, tervezővel is biztosítja.

IV. fejezet

Beruházáshoz kapcsolódó feladatok

1. A Beruházó – jogutódaira és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is kiterjedő hatállyal – vállalja, hogy a létesítéssel érintett ingatlanra vonatkozóan a tájba illesztés érdekében környezetrendezési tervet készített.
2. A Beruházó vállalja, hogy mindenkor hatályos HÉSZ szerinti övezeti előírásokat (maximális beépítettség, zöldfelületi mutató) betartja, továbbá tudomása van a HÉSZ szerint környezetrendezési terv Kecskemét megyei jogú város településképeznek védelméről szóló Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendeletében a zöldfelületekre vonatkozó II. zóna előírásairól.
3. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a megvalósítani kívánt fotovoltaiikus naperőmű fejlesztésekhez szükséges közműveket, közlekedési és egyéb létesítményeket a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépíti és biztosítja azok rendeltetésszerű használatát.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy tervezett kiserőmű teljes mértékben magánterületen létesül, Kecskemét meglévő közműhálózatának fejlesztését nem érinti, valamint a közlekedési infrastruktúra és az intézményi infrastruktúra fejlesztését sem vonja maga után. A beruházás a közcélú villamosenergia-hálózat fejlesztését nem igényli.
5. A Beruházó a beruházás részeként megvalósuló zöldfelületi fejlesztések, szükségszerű zöldfelületi pótlások alapján köteles a fejlesztések eredményeként várható széndioxid és egyéb üvegházhatású gázok (metán, dinitrogén-oxid stb) megkötésének mértékéről az önkormányzatot a beruházás megvalósításának végéig tájékoztatni. A tájékoztatás a beruházást követő 5. év, 10. év és 30. év végén várható széndioxid-egyenérték várható mértékére kell, hogy kiterjedjen.

.../2025. (IV.3.) határozat 3. melléklete

Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

V. fejezet

Egyéb rendelkezések

1. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a HÉSZ-nek való megfelelés előfeltétele III. fejezet szerinti térségi területhasználati eljárás sikeres lezárulta.
2. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződés határidejeként a szerződés aláírását követő 24 (huszonnégy) hónap lejártának napját, de legkésőbb 2028. június 30. napját határozzák meg, mely határidő a lejártá előtt benyújtott kérelemre szerződő felek megegyezésével meghosszabbítható.

VI. fejezet

Felek együttműködési kötelezettsége

1. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkor jogutódaira, melyért a Tulajdonosok és a Beruházó külön is szavatosságot vállalnak.
2. A Beruházó – jogutódaira és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszi, hogy amennyiben szükségessé válik, úgy a beruházás műszaki terveit Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata főépítészével, valamint a Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával előzetesen egyeztetni kell, továbbá a beruházás előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
3. 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 vagy ajánlott levél formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
4. 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.
5. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvnek a szavatossági felelősségre vonatkozó általános szabályai szerint.

VIII. fejezet

Felek egyéb nyilatkozatai

1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a Méptv. rendelkezései az irányadók.
2. A jelen szerződés kizárólag írásban, a szerződő felek közös megegyezése alapján módosítható.
3. Az adatkezelés jogalapja a Beruházó 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 irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló általános adatvédelmi rendelet 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

.../2025. (IV.3.) határozat 3. melléklete

Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

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 az önkormányzat Általános Adatkezelési Tájékoztatója (www.kecskemét.hu/varoshaza/adatvedelem) tartalmazza, amelynek megismerését a Beruházó képviselője a szerződés aláírásával elismeri.
6. 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. A szerződő felek rögzítik, hogy adataik kizárólag jelen okirat elkészítéséhez kerülnek felhasználásra.
7. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére kikötik a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét.
8. A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.
9. Felek jelen okirat aláírásával nyilatkoznak továbbá arról, hogy velük szemben jelen megállapodás megkötésével kapcsolatban törvényi akadály nem áll fenn. A szerződő felek jogaira és kötelezettségeikre vonatkozó tájékoztatást megkapták és azt tudomásul vették.

Kecskemét, 2025.

.....
**Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata**

Szemereyné Dr. Pataki Klaudia
polgármester

.....
**Mercedes-Benz Manufacturing
Hungary Kft.**

Twele Krasten és Szetei Hajnalka
ügyvezetők

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Településrendezési szerződés összegzés
- 2. sz. melléklet: Áttekintő térkép
- 3. sz. melléklet: Főépítési feljegyzés

.../2025. (IV.3.) határozat 3. melléklete

Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

..... sz. településrendezési szerződés 1. sz. melléklete

Kecskemét Megyei Jogú város – 26500 hrsz.-ú ingatlanán tervezet napelemes kiserőmű településrendezési szerződést megalapozó – Telepítési Tanulmányterve

(ÖSSZEGZÉS)

A Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft. Kecskemét belterület 26500 helyrajzi számú ingatlanán egy 37,7 MW összteljesítményű napelemes kiserőmű beruházást tervez, részben a gyár 3 épületének tetőfelületén, részben pedig talajon elhelyezve. A beruházáshoz tartozik egy 4100 m hosszú 22 KV-os földkábel kiépítése is.

A Kecskemét közigazgatási területén megvalósuló nagyberuházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyvé nyilvánításáról szóló 336/2017. (XI. 9.) Korm. rendelet alapján a Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft. Kecskemét belterület 26500 helyrajzi számú ingatlanon megvalósításra kerülő termelő és támogató létesítményekre, infrastruktúrára irányuló beruházásai nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősülnek. A Kormányrendelet értelmében a napelemes erőmű létesítéséhez szükséges településrendezési szerződés megkötését, valamint telepítési tanulmányterv elkészítését a használatbavételre irányuló kérelem elbírálása során kell igazolni.

A napelempark tervezési és kivitelezési munkálatait a Greencells GmbH végzi. A kiserőmű megvalósítását két ütemben tervezik, az első fázis a 3 épület tetején történő építésből, a második fázis a szabadföldi kiépítésből áll.

A TTT dokumentum a 26500 hrsz.-ú ingatlanra tervezési területként hivatkozik. Sokszor azonban megkülönböztetésre kerül a tényleges napelempark-beruházás területe, mely a tervezési területnél lényegesen kisebb. A tervezési terület kizárólag a 26500 helyrajzi számú, belterületi fekvésű, művelés alól kivett, a Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft. tulajdonában álló földrészletre korlátozódik, beleértve a villamosenergia csatlakozáshoz szükséges infrastruktúra kiépítésének helyét is.

A Telepítési Tanulmányterv Kecskemét Megyei Jogú Város részére készült, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének *Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megalapozásának, valamint a tervezet beruházás megvalósításához szükséges Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervének területrendezési hatósági eljárás keretében történő módosításának előkészítése céljából.

A Telepítési Tanulmányterv dokumentum a jogszabályban meghatározott tartalom alapján készült. A tanulmány bemutatja az érintett területet, beleértve a telket és környezetét, felsorolva az örökségvédelmi és természetvédelmi érintettségeket, környezetvédelmi állapotát, Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervének tervezési területet érintő vonatkozásait, valamint Kecskemét hatályos Településrendezési Eszközeinek vonatkozó előírásait. A dokumentum a módosítás során elérendő célok összefoglalása után Beépítési Terven ábrázolja a napelemes erőmű tervezet módosításait, összegzi a jogszabályi előírásoknak való megfelelés feltételeit. Áttekinti a közlekedési, közmű és intézményi infrastruktúra fejlesztések igényét, illetve szükségességét, valamint röviden számba veszi a természeti és környezeti hatásokat és az örökségi elemek sérülésének lehetőségeit. A dokumentum végül fotódokumentációval zárul.

A tervezési terület az örökségvédelmi elemek közül régészeti lelőhelyekkel érintett, illetve beazonosításra került a helyi építészeti örökség (településképi szempontból meghatározó területek részbeni érintettsége) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata

.../2025. (IV.3.) határozat 3. melléklete

Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

Községülésének *Kecskemét megyei jogú város településképezének védelméről* szóló 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelete alapján. A tényleges napelempark beruházás területén a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály tájékoztatása alapján 3 db ex lege védett régészeti lelőhely található. *A kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése értelmében a Beruházónak a területre – mivel nagyberuházásnak minősül – Előzetes Régészeti Dokumentációt (ERD) kell készítenie. Az ERD 2024 novemberében elkészült, próbafeltárás elvégzése nélkül (készítője a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ Nemzeti Régészeti Intézet). Az ERD azonosította a földmunkával elkerülendő, helyben megtartandó örökségi elemeket, és a földmunkák mellett régészeti megfigyelést javasolt.

Természetvédelmi szempontból a tervezési területen csak az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának érintettsége merült fel. A napelempark beruházás területe azonban (a napelemek és a földkábel nyomvonala) az ökológiai folyosón kívül esik, a védett területen napelem nem kerül elhelyezésre.

A tervezési területen egyéb korlátozást Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Terve alapján a honvédelmi terület övezete jelent. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya a beruházás megvalósításához csak tükröződésmentes bevonattal ellátott napelem modulok alkalmazásához járult hozzá. Ennek oka a közeli repülőtérrel fel- és leszállást végrehajtó légi járművek személyzete részére a látásromlás, káprázás okozásának elkerülése.

Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 2/2024. (II. 26.) önkormányzati rendelet kapcsán továbbá megállapításra került, hogy a tervezett napelemes kiserőmű beruházás megvalósíthatóságához területrendezési hatósági eljárás lefolytatása szükséges, mivel a tervezett erőművet a hatályos vármegyei területrendezési terv nem tartalmazza. A Telepítési Tanulmánytervvel együtt elkészült az 5-50 MW között névleges teljesítőképességű erőmű beillesztéséhez készült Térségi Területelhasználási Engedély Kérelem (TTFEK) dokumentációja is, melyet Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a TTT mellett szintén kézhez kapott.

A napelempark beruházás kapcsán Kecskemét Megyei Jogú Város hatályos Településrendezési Eszközeinek módosítására nincsen szükség, melynek tényét a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda is megerősítette tájékoztató levelében. Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzata rendeletének (HÉSZ-nek) való megfelelést a Tanulmányterv a beépítettség és a zöldfelület mutatók tekintetében vizsgálta. A telephely jelenlegi beépítettsége – a Mercedes adatszolgáltatása alapján 17,16%. A beépítettség mértéke a HÉSZ előírásainak megfelel. A napelemek – műtárgynak minősülésük okán – beépítettséget nem növelnek, így a telephely beépítettségi igazolása a napelemek létesítése okán nem volt releváns.

A telephely jelenlegi zöldfelület mutatója 62,73% a Mercedes már említett adatszolgáltatása alapján. A TTT a változtatás utáni állapot számításához a talajon elhelyezett napelemekkel és transzformátorállomásokkal számolt, hiszen az épületek tetején elhelyezett napelemek sem új beépítéssel, sem zöldfelület csökkenéssel nem járnak. A beépítettség növekedése a talajon elhelyezett kiserőmű esetében sem jön létre, hiszen a napelemek műtárgynak, azaz nem épületnek minősülnek. A zöldfelület azonban – HÉSZ-nek megfelelően – a napelemek vízszintes vetületének területével csökken. A tanulmányterv kimutatta, hogy a beruházás okozta csökkenés után 60,15% zöldfelületi mutatóval lehet számolni, mely az előírásoknak továbbra is megfelel.

A Beépítési Terv a Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft. és a Greencells GmbH Magyarországi Fióktelepe adatszolgáltatása alapján készült, a tervezési feladattal

.../2025. (IV.3.) határozat 3. melléklete

Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

összhangban. Jól nagyítható módon ábrázolja a telephely meglévő épületein túl a tervezet napelemek elrendezését, a burkolt felületeket, valamint a zöldfelületeket.

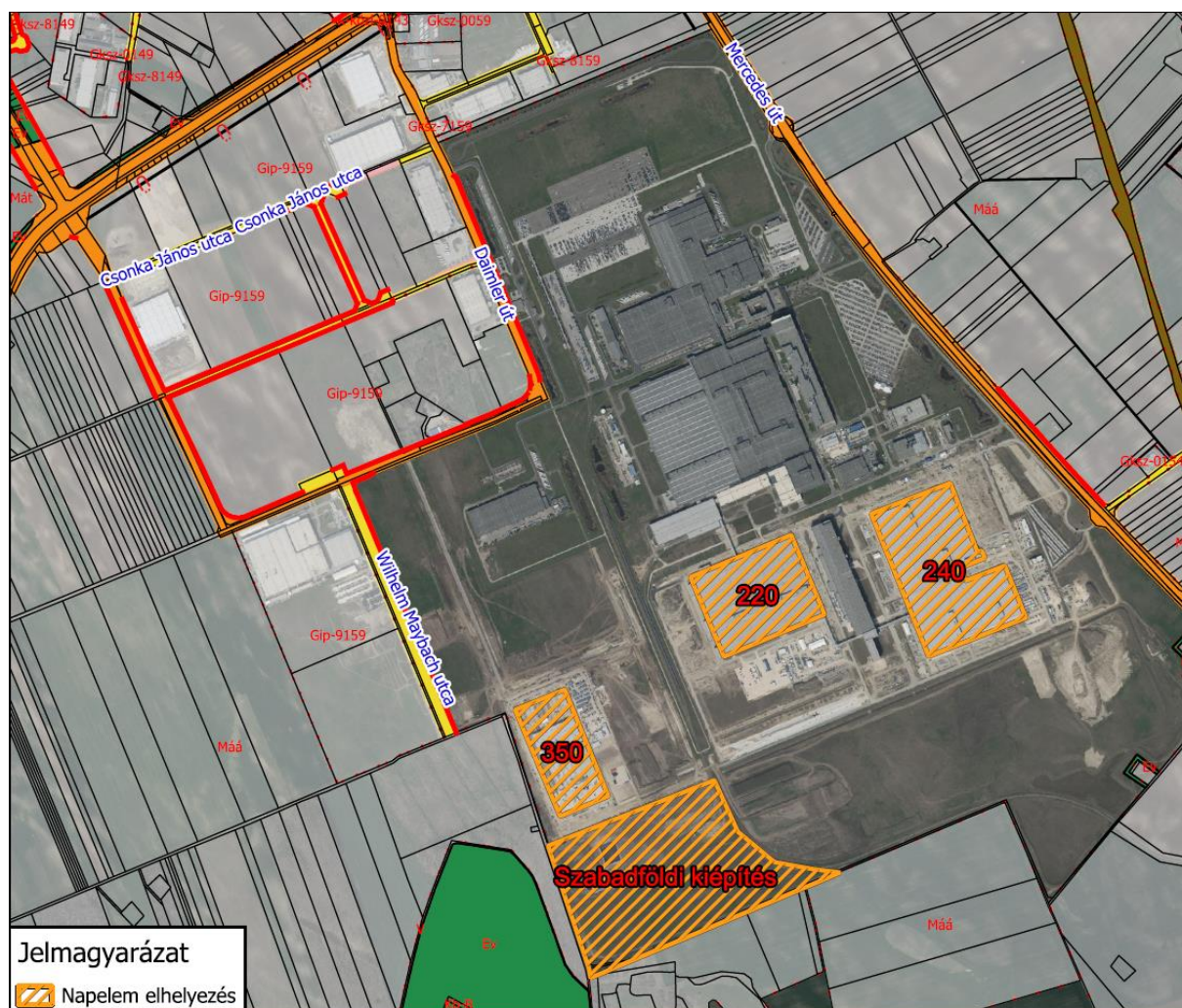
A TTT a Fejlesztői vállalatok fejezetében rögzítette a beruházó Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft. a saját ingatlanán, vagyis a tervezési területen megvalósuló napelempark fejlesztés kapcsán a felmerülő költségek viselésére vonatkozó vállalatát.

A dokumentumban megállapításra került, hogy a tervezett kiserőmű teljes mértékben magánterületen létesítésül, a berendezései és a kábelezései közművet nem érintenek. A tervezett beruházás Kecskemét meglévő közműhálózatának fejlesztését nem érinti, valamint a közlekedési infrastruktúra és az intézményi infrastruktúra fejlesztését sem vonja maga után. A beruházás a közcélú villamosenergia-hálózat fejlesztését nem igényli. A Mercedes-Benz Kecskemét 42,83MWp/37,7MVA Fotovoltaikus Kiserőmű Általános Műszaki leírása alapján a tervezett kiserőmű visszteljesítmény védelemmel lesz ellátva, a kiserőmű csak a telep belső KIF és KÖF hálózatára táplál, a szolgáltatói hálózatra való visszatáplálást a szabályozó és védelmi berendezés fogja megakadályozni.

A Telepítési Tanulmányterv utolsó fejezete a fotódokumentációt tartalmazza. A képek a TTT dokumentum készítőinek saját fotói. A lap alján a képek készítésének helye és iránya is ábrázolásra került. A képek a Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft. telephelyén, a tervezett naperőmű megvalósítási helyein, terepbejárás során készültek, mely 2025. februárban zajlott.

Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP



.../2025. (IV.3.) határozat 3. melléklete

Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése és településrendezési szerződés megkötése

..... sz. településrendezési szerződés 3. sz. melléklete

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ

ügyiratszám: 9196-2025.

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Keckskemét Déli Iparterületen a 26500 hrsz-ú ingatlanon tervezett 42,83 MWp/37,7 MVA teljesítményű naperőmű létesítését alátámasztó telepítési tanulmányterv véleményezése

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése szerinti az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

*

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett beruházás, fejlesztés: Kecskemét, 26500 hrsz-ú ingatlanon meglévő épületek tetőfelületére, illetve földre helyezett rácsos tartóra telepítendő 42,83 MWp/37,7 MVA teljesítményű naperőmű telepítése.

A benyújtott telepítési tanulmányterv tartalmában a Korm rendelet 7. számú mellékletében foglaltaknak megfelel. A telepítési tanulmányterv Kecskemét Megyei Jogú Város Településfejlesztési Koncepciójával és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) rendeletével összhangban van, továbbá megállapítható, hogy a kidolgozás alatt lévő településfejlesztési és településrendezési terv megalapozó vizsgálatával és az eddig elkészült munkarészeivel nem ellentétes. A telepítési tanulmányterv szerinti tervezett beruházás Kecskemét településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban áll. A településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel szintén összhangban áll.

Kecskemét, 2025. április 25.

Öveges László
városi főépítész

