



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

ELŐTERJESZTÉS

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

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

Tárgy: Településrendezési szerződés az északi gazdasági terület fejlesztéséhez

Az előterjesztést készítette:

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

Kezelési megjegyzés:

HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma:

1

Mellékletek:

közyűlési előterjesztés

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Temesvári Péter s.k.
jegyző



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

Ügyiratszám: 16303-2/2025.

ELŐTERJESZTÉS

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

2025. szeptember 29-én tartandó ülésére

Tárgy: Településrendezési szerződés az északi gazdasági terület fejlesztéséhez

Tisztelt Bizottság!

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 2.2.12. pontja alapján a fenti tárgyban készült, mellékelt közgyűlési előterjesztést megtárgyalni és döntését a határozat-tervezetben foglaltak szerint meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2025. szeptember 22.

**Nemcsik Mátyás s.k.
elnök**

HATÁROZAT-TERVEZET

.../2025. (IX.29.) FVB. számú határozat

Telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

A Fejlődő Város Bizottság megtárgyalta a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Fejlődő Város Bizottsága elnöke 16303-1/2025. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

A bizottság a fenti tárgyban készült közgyűlési előterjesztést változatlan tartalommal terjeszti a közgyűlés elé elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: **Nemcsik Mátyás** bizottsági elnök



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

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

**2025. október 2-án
tartandó ülésére**

Tárgy: Településrendezési szerződés az északi gazdasági terület fejlesztéséhez

Az előterjesztést készítette:

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

Kezelési megjegyzés:

HATÁROZAT-TERVEZET
1 db településrendezési szerződés tervezet

Mellékletek:

Összefoglaló térkép, 1 db térképmelléklet

telepítési tanulmánytervek
(linken elérhető:

<https://kecskemét.hu/uploads/TRSZ2025oktober.zip>)

Döntési változatok száma:

1

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Temesvári Péter s.k.
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

16303-1/2025.

Fejlődő Város Bizottsága

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2025. október 2-án tartandó ülésére

Tárgy: Településrendezési szerződés az északi gazdasági terület fejlesztéséhez

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. §-a lehetőséget ad településrendezési terv módosításához és ahhoz kapcsolódó műszaki megvalósításhoz szükséges településrendezési szerződés előkészítésére és megkötésére. Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

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.

Az Északi gazdasági terület az 5.sz országos főút mellett:

A beruházással érintett külterületi 0220/23, 0220/24, 0220/25, 0220/39, 0220/126, 0220/301, 0220/311, 0220/318, 0220/354, 0220/380, 0220/381, 0220/382, 0220/390 hrsz-ú ingatlanok – **a hatályos szabályozási terv 16. és a 25. sz. szelvényén találhatóak, és az előterjesztés 1. térképmellékletében mutatjuk be:**

Kecskemét, északi gazdasági területén a hatályos településrendezési eszközökben korábban kijelölt gazdasági területen egy, a környezetét nem zavaró élelmiszeripari gyártó kezdeményezte a városnál a fejlesztéséhez szükséges településrendezési szerződéses megállapodás előkészítését.

Előzményként elmondható, hogy 2024. novemberében elkészült a tervezett beruházáshoz a Telepítési tanulmányterv koncepciója, amelyet Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2024. december 12-ei ülésen megtárgyalt és a 234/2024. (XII.12.) határozatával döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséről, valamint felkérte a polgármestert, hogy véleményezési eljárást megelőzően a részletesen kidolgozott telepítési tanulmányterv alapján településrendezési szerződést készítsen elő.

A tervezett beruházást a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánította (1455/2024. (XII. 31.) Korm. határozat a Kecskemét megyei jogú városban egyes földterületek beruházási célterületté nyilvánításáról, és a 490/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet – továbbiakban: Kormányrendelet - módosításáról, valamint az ezt pontosító és kiegészítő 118/2025. (V.29.) Korm. rendelet).

A jogszabályokban is rögzítettek szerint a 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 kerül a kérelem előterjesztésre.

A Korm. rendelet vonatkozó előírásai alapján az önkormányzati főépítész nyilatkozatot tesz, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint, hogy 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 Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Az új szabályozás szerint a közgyűlési döntés előkészítését megelőzően partnerekkel egyeztetni kell a tanulmánytervet, az önkormányzati partnerségi eljárásról szóló rendelet szerint 15 napos egyeztetési idő áll rendelkezésre a partnereknek.

A részletesen kidolgozott Telepítési tanulmánytervet a beruházó 2025. augusztus elején nyújtotta be az önkormányzathoz.

A telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésre 2025. szeptember 5-én a város honlapjára megismerésre felkerült, partneri vélemény nem érkezett.

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

A beruházó vállalja, hogy a külterületi 0220/23, 0220/24, 0220/25, 0220/39, 0220/126, 0220/301, 0220/311, 0220/318, 0220/354, 0220/380, 0220/381, 0220/382, 0220/390 hrsz-ú ingatlanokból a beruházói területet (a Nissin gyár telkét) telekalakítással kialakítja és az ingatlanok jelenlegi tulajdonosaival megkötött adásvételi előszerződést alapján a végleges adásvételi szerződéseket megkötöti. Ezen tény igazolásaként az Önkormányzat részére a kialakult ingatlanra vonatkozó tulajdoni lapot benyújtja.

A határozat-tervezet mellékletét képező szerződés-tervezet az érintett beruházóval, mint szerződő féllel egyeztetésre került.

A Telepítési tanulmányterv anyaga a Várostervezési Osztályon megtekinthető, illetve <https://kecskemet.hu/uploads/TRSZ2025oktober.zip> linken elérhető.

A kérelmező által benyújtott Telepítési tanulmánytervben bemutatott településrendezési tervi módosítási javaslatra, valamint az elvárt, szükséges fejlesztésekre a településrendezési-szerződés tervezet rögzíti a konkrét megállapodásokat, ezen főbb elemek az alábbiak:

- A településrendezési tervi módosításhoz a szükséges megalapozó és szakági munkarészeket az önkormányzat részére átadja a Beruházó, mely alapján az önkormányzat kidolgozza a módosítási javaslatot, Beruházóval egyeztetve, majd a jogszabályi egyeztetéseket lefolytatja és a közgyűlési döntéseket előkészítve dönt arról.
- A közlekedési területek területszerzését az Önkormányzat vállalja.
- A közlekedési területekre a tervezéseket, engedélyezéseket a Beruházó végzi el.
- A közlekedési területekre tervezett közlekedési létesítmények kivitelezése az országos úti fejlesztések tekintetében ÉKM által kijelölt szervezettel együttműködve, az önkormányzat finanszírozásában valósul meg.
- A beruházáshoz kapcsolódó közművesítési feladatokat (tervezés, engedélyezés, megvalósulás) a Beruházó végzi.

A beruházási terület jelen előterjesztés tárgyalása során még ingatlan-nyilvántartásban nem kialakított, így a szerződés-tervezet aláírása és hatálybalépése a közgyűlési támogató döntést követően akkor valósulhat meg, mikor a beruházó tulajdoni lappal igazolja a telek kialakulását és tulajdonnal rendelkező

jogosultságát, melynek határideje 2025. december 15. Amennyiben ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy új településrendezési szerződés megkötése szükséges.

A feladatok és azok ütemezése az alábbi táblázatban kerültek összefoglalásra. A részletes leírást, valamint az ütemezést és az érdekeltek körét a telepítési tanulmányterv 5. fejezete tartalmazza.

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

Kecskemét, 2025. szeptember 22.

Nemcsik Mátyás s.k.
bizottság elnöke

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése2025. (X.2.) határozata
Településrendezési szerződés az északi gazdasági terület fejlesztéséhez

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta a 16303-1/2025. számú előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

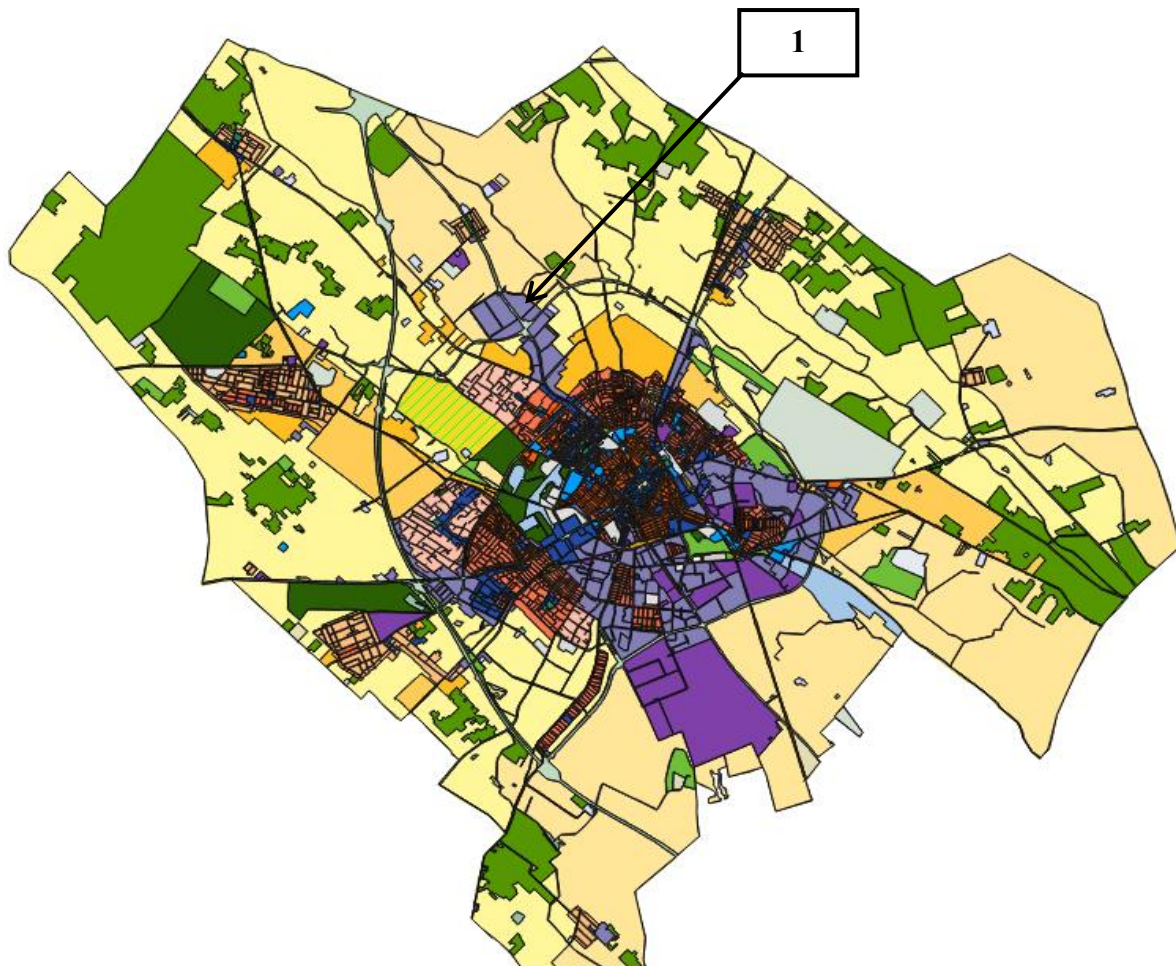
1./ A közgyűlés úgy dönt, hogy az alábbi helyrajzi számú ingatlanok és területi határolás tekintetében hiánytalanul benyújtott telepítési tanulmánytervet és főépítési feljegyzést is elfogadja, partnerségben vélemény nem érkezett, így dönt arról, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a beépítésre szánt területen elhelyezkedő földrészletekre vonatkozó, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést megkötöti.

	Hrsz	Térképi melléklet	Melléklet (Szerződés)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról, valamint az ezt pontosító és kiegészítő 118/2025. (V.29.) Korm. rendelet szerinti koordináták által lehatárolt terület	1	1	Északi gazdasági terület	Ipari park gazdasági terület és közlekedési, közmű és hírközlési terület

2./A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármestert a határozat mellékletét képező településrendezési szerződés aláírására azzal, hogy a szerződés aláírása abban az esetben történhet meg, ha a beruházással érintett külterületi 0220/23, 0220/24, 0220/25, 0220/39, 0220/126, 0220/301, 0220/311, 0220/318, 0220/354, 0220/380, 0220/381, 0220/382, 0220/390 hrsz-ú ingatlanokból kialakításra kerül a beruházói terület és a szerződés szerinti Beruházó tulajdonjogát és az ingatlan kialakulását tulajdoni lappal igazolja. A közgyűlés a szerződéskötés határidejét 2025. december 15. napjában állapítja meg. Amennyiben ezen határidőn belül a fentiek szerinti teljesítést elmulasztják, úgy új településrendezési szerződést kell kötni.

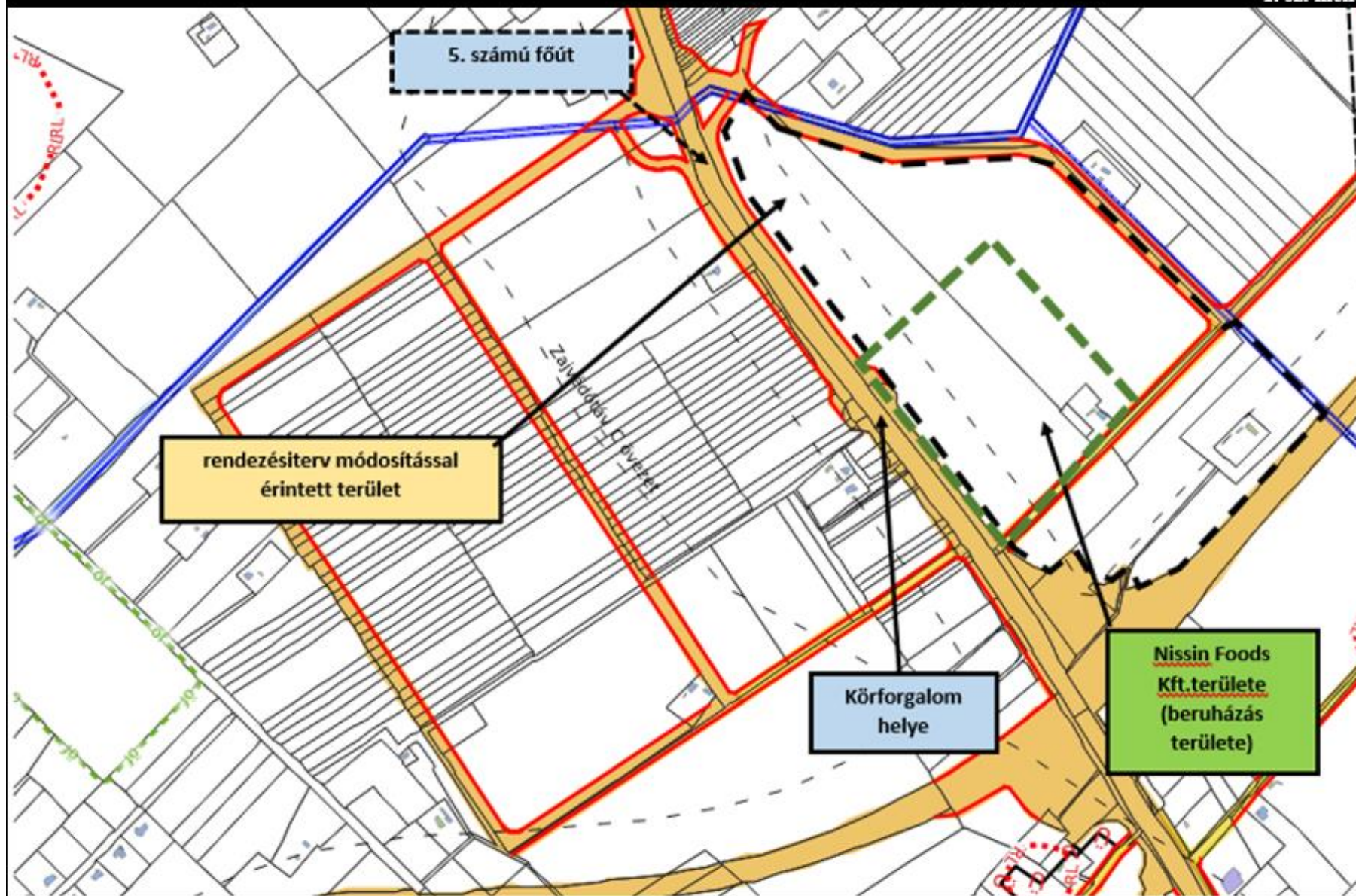
Felelős: Szemereyné Dr. Pataki Klaudia

Határidő: 2025. december 15.



Összefoglaló térkép

	Hrsz	Térképi melléklet	Melléklet (Szerződés)	Városrész	Területfelhasználási cél
2.	egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról, valamint az ezt pontosító és kiegészítő 118/2025. (V.29.) Korm. rendelet szerinti koordináták által lehatárolt terület	1	1	Északi Logisztikai terület	Ipari park gazdasági terület közlekedési, közmű és hírközlési terület



kivonat a hatályos szabályozási terv 16. és 25. sz. szelvényeiből

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Nissin Foods Kft.

Székhely:

Nyilvántartást vezető szerv:

Cégjegyzékszám:

KSH szám:

Adószám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzintézet:

képviseli:

(, mint Tulajdonos, településrendezési kötelezettség kötelezettje és Beruházó egyben, a továbbiakban: **Kötelezett**)

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 Dr. Pataki Klaudia polgármester, mint településrendezési kötelezettség jogosultja - továbbiakban: Jogosult, együttesen a továbbiakban **szerződő felek** között a magyar építészetről 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. (X.2.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

1. Magyarország Kormánya az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: kiemelő rendelet) 13. mellékletében meghatározott területen megvalósuló élelmiszeripari beruházást 8a továbbiakban: *beruházás*), valamint annak kiszolgáló létesítményeinek megvalósítására irányuló beruházásokat *nemzetgazdaságilag kiemelt beruházássá nyilvánította*.
2. A beruházást a jelen szerződés szerinti Kötelezett tervezi megvalósítani az alábbi definiált beruházói területen.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott területből a **beruházói terület** a Kecskemét, külterület hrsz-ú, területű,művelési ágú/megnevezésű ingatlanként került kialakításra (továbbiakban: beruházói terület)

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nissin Foods Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2025

4. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokat és az azokból telekalakítással kialakított ingatlanokat egyhangúlag és összegzőleg a fejlesztési beavatkozási területnek tekintik. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a beruházás megvalósításához az 5. számú főúton körforgalmi csomópont kiépítése szükséges, melyhez az 5. számú főút nyugati oldalán lévő területek részbeni igénybevétele is szükséges. A szerződés 1. melléklete a szerződésben hivatkozott területi lehatárolásokat rögzíti térképi megjelenítéssel: **beruházói terület** (Kötelezett tervezett gyáranak telke), **fejlesztési beavatkozási terület** (a beruházással és a beruházáshoz kapcsolódó közlekedési fejlesztéssel is érintett területek), és **településrendezési terv módosítással érintett terület** (a beruházói terület, a fejlesztési beavatkozási terület és a kapcsolódó 5.sz. út nyugati oldalán elhelyezkedő beépítésre szánt terület és közlekedési területek összessége).
5. Kötelezett nyilatkozik, hogy a beruházói területre vonatkozóan az ingatlanok jelenlegi tulajdonosaival adásvételi előszerződést kötött, és vállalja, hogy 2025. október 31. napjáig a végleges adásvételi szerződéseket megkötö, és a beruházói terület tulajdonosa lesz.
6. 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) 1. sz. mellékletének külterületi 15., 16., 25. sz. szelvényei tartalmazzák, övezeti besorolásuk Gksz-8169 jelű gazdasági, kereskedelmi szolgáltató, valamint közlekedési, közmű és hírközlési övezet, melyről a Kötelezettnek is tudomása van.
7. A szerződő felek rögzítik, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a tervezett beruházás érdekében 2024. december 12-i ülésén a 234/2024. (XII.12.) határozatával a Kötelezett által benyújtott telepítési tanulmányterv koncepció elfogadásával arról döntött, hogy megkezdje a településrendezési eszközök módosítását azzal, hogy a véleményezési eljárást megelőzően a részletes kidolgozott telepítési tanulmány terv alapján településrendezési szerződés előkészítést határozott meg. Jelen szerződés ezen közgyűlési elvárás alapján a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2025. (X.2.) határozatával elfogadott részletes telepítési tanulmánytervre épül.
8. Szerződő felek rögzítik, hogy a Jogosult kezdeményezte a Kecskemét Ipari Park területi bővítését, melyet a Nemzetgazdasági Minisztérium 2024. november 25-ei értesítésében jelzettek szerint elfogadott, melynek része a beruházási terület.
9. Jelen szerződés a *beruházói területi* ingatlanok kialakítása és beépítése, fejlesztése érdekében az elindított településrendezési terv módosítására (Településrendezési terv: településszerkezeti terv és építési szabályzat: együttesen településrendezési eszközök, illetve Település Terv) és az ehhez kapcsolódó *fejlesztési beavatkozási terület* fejlesztési feladataira (telekalakítás, telekvásárlás, közlekedési létesítmény építés, közterület fejlesztés, közművesítés, beépítés) irányul. A fejlesztési feladatokat Kötelezett (Kötelezett, vagy jogutódjai, tulajdonosváltás esetén új tulajdonos, a terület mindenkorai tulajdonosa) feladataként nevezi a szerződés, melyek a Kötelezetre és jogutódjaira egyaránt vonatkoznak.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nissin Foods Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2025

10. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezettnek tudomása van a HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt, az 1.melléklet valamint a 1. pontban rögzített kiemelő rendeletben foglaltakkal együtt az ingatlanok vonatkozásában, továbbá az 7. pont szerinti településrendezési terv módosítás megindításáról.
11. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezettnek tudomása van arról, hogy a Jogosult megkezdte a város új Településrendezési Tervének elkészítését, annak folyamatáról a város honlapján tájékozódhatnak, továbbá a Jogosult közvetlenül is tájékoztatja a Kötelezettet a tervezett módosításokról, bevonja a véleményezésbe a III. fejezetben rögzítettek alapján.
12. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződésben nem rögzített, bármely további feladat közcélú érint, annak megvalósításával kapcsolatos vállalásaikat a szerződő felek egyeztetik, szükség esetén külön megállapodásban rögzítik.
13. A szerződő felek rögzítik, hogy a fejlesztési beavatkozási terület részletes feladatainak ütemeit a 2. melléklet és a 3. melléklet külön is rögzíti, a feladatokat pedig a 4. számú mellékletben foglalt táblázat szerint valósítják meg.

I. fejezet

A településrendezési szerződés tárgya

1. A Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanokat is érintően a településrendezési terv módosításának kidolgozásával kapcsolatos feladatok rögzítése.
2. A településrendezési terv módosításának jóváhagyását követő településrendezési célok és a fejlesztési beavatkozási területen a közcélú fejlesztések megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése a fejlesztési beavatkozási területre vonatkozóan.
3. A HÉSZ 9.§ (1) bekezdés e) pontja alapján a beruházói terület fejlesztésével és rendezésével a Jogosult és a Kötelezett településrendezési céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése a fejlesztési beavatkozási területen a beruházói terület 40 % feletti beépítéséhez.
4. A fejlesztési beavatkozási területhez 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 fejlesztése érdekében indított, a környezetüket is érintő településrendezési szabályozási környezet (településrendezési eszköz vagy a készülő új településterv beillesztés) módosítása, és ahhoz kapcsolódó feladatok, garanciális keretek rögzítése.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nissin Foods Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2025

2. Az 1. ponttal párhuzamosan, összhangban a kiemelő rendelet szerinti fejlesztési előkészítésekkel a tervezett beruházás(ok) megvalósításához kapcsolódó közcélú feladatok, így közterületek kialakítása, közterületen történő infrastrukturális fejlesztéseinek megvalósításához szükséges műszaki feladat megosztása a szerződő felek között, vállalások és garanciális keretek rögzítése.

III. fejezet Településrendezési terv módosítása

1. Felek megállapodnak abban, hogy telepítési tanulmánytervben bemutatott településrendezési tervi módosítás főbb megállapításai:
- a. A tervezett beruházói terület az 5. számú út felől, a hatályos településrendezési eszközben a gazdasági terület északi pontján kijelölt csomópontból tárható fel. A Kötelezett előzetes közlekedési vizsgálata és a Magyar Közút Nonprofit Zrt.-vel, mint az országos közút kezelőjével történt egyeztetéseik alapján rögzíthető, hogy a hatályos szabályozási tervben rögzített terület feltárásának csomóponti helye délebbre (a 445. j. úti csomóponthoz közelebb) elmozdítható, ezen csomópontban minimum kétsávós körforgalmi csomópont tervezése és kialakítása szükséges, melynek elhelyezkedése és területigénye miatt a településrendezési terv módosítása szükséges a Jogosult által.
 - b. A fejlesztési funkcióhoz a településrendezési terv módosítással érintett terület területhasználati övezeti szabályozásának, előírásainak módosítása, a kapcsolódó kiszolgáló utak nyomvonalának pontosítása a településrendezési tervi módosításban véglegesítendő a Jogosult által.
2. A Jogosult a Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanok, valamint a településrendezési tervi módosítással érintett terület tekintetében a Preambulum 7. pontjában meghatározottak alapján megindította a településrendezési eszközök módosítását, melyet az III/1. pontban a módosítás főbb tartalmi elemei szerinti módosítást a készülő új rendezési tervében vállalja, hogy beemel a tervezéskor és jóváhagyási eljárás során a hatályos építésügyi jogszabályok alapján.
3. Felek rögzítik, hogy jelen ismereteik szerint az Preambulum 1. pontja szerinti *kiemelő rendelet* alapján a Kötelezett a tervezett beruházást meg tudja kezdeni.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy a településrendezési terv módosítási eljárás során az előzetes megkeresés megtörtént a jogszabály szerinti környezetvédelmi hatóságok felé, mely során a környezetvédelmi hatóság indokoltan tartja a környezeti vizsgálat lefolytatását (Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály BK/KTF/00022-3/2025.sz.). A szükséges eljárásban, az ahhoz szükséges dokumentáció elkészítésében felek együttműködnek.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezett a tervezett beruházáshoz kapcsolódó hatósági előírások teljesítését a Kötelezett vállalja.
A szerződő felek rögzítik, hogy a beruházáshoz kapcsolódó településrendezési terv módosításhoz a véleményezési anyagot jelen döntést követően dolgozza ki a Jogosult a 6. pont szerint.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nissin Foods Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2025

6. Kötelezett vállalja a településrendezési terv tárgyi fejlesztéshez kapcsolódó módosításának a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Rendelet)

szerinti előzetes környezeti vizsgálatához, a véleményezési dokumentáció megalapozó vizsgálatához és alátámasztó javaslatához a Jogosult részére a Jogosulttal egyeztetett tartalmi követelményeknek megfelelő Rendelet 2. sz. melléklet 1.2. pont a), c-f) alpontjaihoz szükséges szakági dokumentációk saját költségen történő kidolgozását és átadását, közútkezelői egyeztetésekkel, valamint amennyiben szükségessé válik, környezeti értékeléssel együtt.

7. A Kötelezett kijelenti, hogy a Jogosult, illetve a településrendezési eszközök véleményezési dokumentáció kidolgozása, valamint a módosítási eljárás során felmerülő, a Kötelezettre vonatkozó hiánypótlási kötelezettségnek, maradéktalanul eleget tesz az erre való felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül.
8. A Kötelezett kijelenti, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan, a jelen szerződésben a Jogosult által vállalt kötelezettségek teljesítésén túl, a Jogosult felé követeléssel nem él. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezett az eljárás lefolytatását vállalja, annak eredményességéért felelőséget nem vállal.
9. A Jogosult vállalja, hogy a településrendezési eszköz kidolgozásában és egyeztetési eljárásaiban a Kötelezettel folyamatosan egyeztet, folyamatosan tájékoztatja.
10. A Jogosult vállalja, hogy a végleges közgyűlési döntés követően Rendeletben foglalt határidők figyelembevételével elvégzi a szükséges adminisztrációt a településrendezési terv módosítás kapcsán.

IV. fejezet **Telekalakítás, területszerzés**

1. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervben rögzített tervezett fejlesztési területet, közlekedési területeket és ebből fakadó telekalakítási szándékot/szükségességet tudomásul veszik.
2. A Szerződő felek rögzítik, hogy a beruházói telek telekalakítással történő kialakítása a Kötelezett feladata, amelyre a kiemelő rendelet alapján van lehetőség, és amelyet a Jogosult támogat (ide nem értve a telekalakítás finanszírozását).
3. A területet érintő telekalakítások több ütemben is elvégezhetőek, melynek a HÉSZ-ben való rögzítése is szükséges a III. fejezetben rögzített településrendezési eszköz módosítását követően a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.
4. A Kötelezett tudomásul veszi, hogy a telekalakítás során újonnan kialakuló ingatlanokra is átvezetésre kerül az ingatlan-nyilvántartásban a településrendezési kötelezettség ténye.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nissin Foods Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2025

5. Jelen szerződés szükséges, de nem elégséges feltétele a telekalakítás(ok)ra vonatkozó hatósági eljárás(ok)nak.
6. A szerződő felek rögzítik, hogy a telekalakítások földhivatali eljárásaiban a sorrendiséget figyelembe véve együttműködnek.
7. Szerződő felek rögzítik, hogy a fentiekén túl településrendezési tervi módosítási eljárás eredményeként, valamint a beruházás előkészítése, megvalósítása során felmerülő további feladatokat elsődlegesen a Kötelezett vállalja, ettől eltérően a Felek külön megállapodásban rögzítik a vállalásokat.

V. fejezet

Fejlesztéshez kapcsolódó feladatok, megközelítés és infrastruktúrával való ellátás

1. A szerződő felek az alábbi feladatokat vállalják és rögzítik a Jogosult és a Kötelezett tekintetében.
 - Szerződő felek rögzítik, hogy az 5. sz. országos főútra tervezett körforgalmi csomóponti kialakításával, tervezési engedélyezési és kivitelezési munkáival a kapcsolódó csatlakozások kiépítése, létesítése, a felmerülő infrastruktúra kiváltások terveztetésével, engedélyeztetésével, valamint kiépítésével – létesítéssel – kapcsolatos építtetői feladatokat az ÉKM által kijelölt szervezet látja el, a finanszírozásban a Felek külön megállapodásban rögzítik a vállalásaikat.
 - A „B” jelű gyűjtőút szilárd útburkolattal történő megépítésének tervezési, engedélyezési és kivitelezési munkáit a gyár kapuig a Kötelezett vállalja a Kötelezett költségén.
 - A „C” jelű gyűjtőút megépítésének tervezési és engedélyezési munkáit, az útkezelővel egyeztetett módon - a stabilizált, murvás útfelülettel történő kivitelezése kivételével - a Kötelezett vállalja a Kötelezett költségén.
 - A „C” jelű gyűjtőút megépítésének az útkezelővel egyeztetett módon stabilizált, murvás útfelülettel történő kivitelezése a Jogosult feladata, saját költségén.
 - A „C” jelű út megépítési, tervezési valamint szilárd útburkolattal történő kivitelezési munkái II. ütemben a tömbterületen lévő új beruházók feladata, melynek részleteit Jogosult az új beruházókkal kötendő településrendezési szerződésben rögzíti.
 - A Kötelezett a beruházási terület ingatlanjai számára a beruházáshoz kapcsolódó, annak ellátásához szükséges nyomvonalas közműveket saját költségén biztosítja, illetve kiváltja, közterületre áthelyezi és ezzel kapcsolatban a Jogosult felé követeléssel nem él.
 - A Kötelezett a beruházással érintett ingatlan számára a közterületi megvilágítást biztosítja, a Jogosult felé követeléssel nem él.
 - A Kötelezett a beruházással érintett ingatlan számára a csapadékvízvezetést, szikkasztást biztosítja, a Jogosult felé követeléssel nem él.
 - A Kötelezett vállalja, hogy a közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítésével egyidejűleg ütemezetten a közterületeket érintő zöldfelületeket kialakítja.
 - Szerződő felek rögzítik, hogy a közlekedési és közmű tervezéskor a mindenkor hatályos HÉSZ-ben előírt előírásokat figyelembe veszik, továbbá a Kötelezett vállalja, hogy a hatósági engedélyezést megelőzően az elkészült engedélyezési terveket a Jogosult részére jóváhagyásra benyújtja.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nissin Foods Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2025

- A Jogosult az adott engedélyezési terveket azok kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül véleményezi és értesíti a Kötelezettet a benyújtott tervekkel kapcsolatosan írásban. Amennyiben az Önkormányzat ezen határidőig nem küld visszajelzést a Kötelezettnek, úgy kell tekinteni, hogy az adott engedélyezési terveket jóváhagyta.
- Kötelezett vállalja, hogy az általa megvalósított közterületi fejlesztéseket a Jogosult részére térítésmentesen külön megállapodásban, illetve az érintett szolgáltatók részére külön megállapodásban átadja.
 - A közlekedési terület, illetve közmű átadások kapcsán esetlegesen keletkező ÁFA-t megfizetik a szerződő felek a saját beruházási elemeik tekintetében.
 - A Kötelezett vállalja, hogy a beruházói terület közúti kapcsolatát a helyi közútkezelővel egyeztetési és közútkezelő vonatkozó hozzájárulásában foglaltakat maradéktalanul betartja és saját költségén végrehajtja, a Jogosult felé követeléssel nem él.
 - Kötelezett vállalja az országos és helyi közútkezelőkkel való egyeztetések lefolytatását mind a településrendezési eszközök a Kötelezett által a III. fejezetben rögzített vállalt alátámasztó munkarészeihez, valamint az egyes építési beruházásokhoz.
 - A Kötelezett vállalja, hogy a jelen szerződés szerinti, fent hivatkozott településrendezési eszközöknek a jelen szerződésben előírtak szerinti tényleges módosítása megtörténének napját követő 24 (huszonnégy) hónap lejártának napjáig, de legkésőbb 2028. szeptember 30. napjáig befejezi a jelenszerződésben rögzített fejlesztéseket, az azokra vonatkozó használatbavételi és forgalomba helyezési engedélyt megszerzi, valamint írásos vezetői beszámolót nyújt be Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Iroda Várostervezési Osztályára.
 - A Kötelezett a beruházás megvalósítása során legjobb tudása szerint törekszik a megújuló energiaforrások felhasználására.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy a fejlesztési beavatkozási területen jelenlévő védett növények áttelepítésére a Kötelezett által megkért hatósági döntés (BK/KTF/04560-14/2025) ismeretében a Jogosult lehetőséget biztosít a 2. számú mellékletben jelölt ingatlan arra alkalmas területén, amennyiben a hatóság azt jóváhagyja. Kötelezett vállalja, hogy az A, B, C, E utak tekintetében az áttelepítést elvégzi, valamint a kapcsolódó fenntartási, monitoringozási, nyilvántartási munkákat minimum 5 évig ellátja.
3. Kötelezett tudomásul veszi, hogy a beruházási területen a tervezett gazdasági célú beruházás megközelítése csak és kizárólag a megépített és használatba vett 5. sz. főúti körforgalom és a B jelű út felől biztosítható.
4. Jogosult támogatja a Kötelezett tulajdonában lévő ingatlanokon a HÉSZ 17. § (6) szerinti egynél több kapubejáró kialakítását az illetékes helyi közútkezelői hozzájárulása esetén, az abban foglalt feltételek teljesítése mellett.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezett tudomással bír róla, hogy a telepítési tanulmánytervben rögzített Kötelezett területein tervezett beruházás még nem ismert. A Kötelezett vállalja, hogy az övezetükben megengedett (kiemelő rendelet szerinti) nagyobb beépítésből eredő közlekedés-, és közműfejlesztést, környezetvédelmi követelményeknek való megfeleltethetőséget, s a Jogosult felé követeléssel nem élnek.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nissin Foods Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2025

6. Kötelezett vállalja, hogy a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 8. §-a alapján a Jogosult részére térítésmentesen, külön megállapodásban átadja, a Jogosult pedig vállalja, hogy azokat átveszi.
7. 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 Kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a beruházási területre, valamint a B jelű közlekedési területre vonatkozóan a zöldfelületek kialakításának tervét a mindenkori HÉSZ szerint környezetrendezési tervben, a HÉSZ és a Kecskemét megyei jogú város településkép védelméről szóló 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet zöldfelületi előírásainak megfelelően kidolgozzák, melyet Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen a városi főtájépítésszel egyeztetnek, kiemelt figyelmet fordítva a hatályos zöldfelületi, környezetvédelmi és településképi előírásokra.
2. A szerződő felek rögzítik, hogy a beruházási terület környezetrendezési tervét a Kötelezett külön egyezteti a városi főtájépítésszel az építészeti, létesítési engedélyezési terv készítésével egy időben, de az engedélyezési eljárás megkezdését megelőzően.
3. A Kötelezett vállalja, hogy az építési beruházási ingatlanon telepítésre kerülő növényállományt fenntartja jó gazda módjára.
4. Kötelezett vállalja, hogy a preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanokon, illetve azok telekalakítását követő új ingatlanokon a beruházás(ok) részeként megvalósuló zöldfelületi fejlesztések alapján köteles a fejlesztések eredményeként várható széndioxid és egyéb üvegházhatású gázok (metán, dinitrogén-oxid stb) megkötésének mértékéről a Jogosultat a beruházás megvalósításának befejezéséig tájékoztatja.
A tájékoztatás a beruházást követő 5. év, 10. év és 30. év végén várható széndioxid-egyenérték kg-ban kifejezett mértékére kell, hogy kiterjedjen.
5. Kötelezett vállalja a csapadékvizek beruházási telekterületen történő részleges felhasználását – a gyűjtésre, visszaforgatására és szikkasztásra egyaránt figyelmet fordítva és ökológiai és gazdaságossági szempontból tervezett kialakításukat előzetesen Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen a városi főkertésszel egyeztetni.

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.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nissin Foods Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2025

2. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés vagyoni jogi és tulajdonjogi kérdésekről nem rendelkezik.

VIII. fejezet

Felek együttműködési kötelezettsége

1. Kötelezett vállalja, hogy a területfejlesztéssel kapcsolatos hatósági eljárások megindítását megelőzően az azt megalapozó dokumentációkat a Jogosulttal egyeztetni, azokat előzetesen bemutatja.
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 Kötelezett, illetve jogutódai által megvalósítani kívánt beruházás 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 az üzleti titkok megtartása mellett.
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, elektronikus kézbesítés formájában. Ha az ajánlott tértivevényes levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni. Az elektronikusan elküldött, aláírt iratot az elküldést követő munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
6. Jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkori jogutódjára ideértve, de nem kizárólagosan tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokat is a szerződés tartalmáról tájékoztatja.
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.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nissin Foods Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2025

9. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződésben foglalt műszaki feladatok megvalósításának határidejeként a településrendezési eszközök tényleges módosítása megtörténének 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.
10. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezett a településrendezési kötelezettség ingatlannyilvántartásból való törléséig tárgyi év április 15-ig írásos vezetői beszámolót nyújt be a Jogosult felé, melyben tájékoztatást ad a fejlesztések állapotáról a jelen szerződésben foglalt feladatok teljesítéséről.

IX. fejezet **Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

1. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Kötelezett (ideértve a Kötelezett jogutódjait is) a jelen szerződésben rögzített beruházást (belterületbevonás, telekalakítás, közművesítés, infrastruktúra fejlesztések) a VIII. fejezet 9. pontjában rögzített határidőben nem teljesíti, jelen településrendezési szerződés megszűnik. A szerződés lejárta előtt a Jogosult és a Kötelezett megegyezésével a határidő módosítható, lejárata követően azonban jelen településrendezési szerződés megszűnik, új településrendezési szerződés kötése szükséges az akkori vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. A szerződő felek rögzítik a már teljesített szolgáltatásokkal jelen szerződés szerint elszámolnak.

A Kötelezett az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, a beruházói terület a kizárólagos tulajdonát képező Kecskemét, külterület hrsz-ú ingatlanára 1/1 arányban a Méptv. 92.§ (8) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a Jogosult javára, és ehhez az ingatlanra bejegyzett vezetékjog jogosult hozzájárulását a Kötelezett a szerződés megkötését követő 30 napon belül beszerzi és a Jogosult részére átadja.

2. Felek közösen megbízzák és meghatalmazzák a Jogosult 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, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 201.358/2023. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviseletében eljáró dr. Szentgyörgyi Ágota jogtanácsosát a jelen szerződés megkötése és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a szerződéses jogok és tények bejegyzése érdekében a teljes körű jogi képviselet ellátásával, a szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy jelen szerződést a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.-hez (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) benyújtsa. A meghatalmazást az okiratszerkesztő és ellenjegyző jogtanácsos jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nissin Foods Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2025

3. A Kötelezett jelen szerződés aláírásáig az ingatlan-nyilvántartási eljárás jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díját megfizette a Jogosult részére, mely igazgatási szolgáltatási díj Földhivatali Osztály részére történő megfizetése a Jogosult kötelezettsége.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy a településrendezési kötelezettség tényének törlése írásos kérelemre egyedileg vizsgálándó, mely során a Jogosult a településrendezési szerződésben feladatok maradéktalan teljesítését vizsgálja.
Amennyiben a vizsgálat során a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesülését teljeskörűen – a létesítést követően a használatra alkalmasságot igazoló dokumentummal igazolta a kezdeményező, úgy a Jogosult vállalja, hogy megindítja 30 napon belül a településrendezési kötelezettség törlését a Földhivatali Főosztálynál.
5. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért kötelezettséget vállalnak a Ptk. vonatkozó szabályai szerint.
6. A szerződő felek rögzítik, hogy a V. fejezetben meghatározott műtárgyak és létesítmények átadása előtt a Kötelezett Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Szervezési és Jogi Iroda Jogi Osztályával, valamint a Mérnöki Iroda Közterületfenntartási és Beruházási Osztályával, illetve a Biztonságos Működés Szervezési Osztályával együttesen egyeztetik az átadás feltételeit és időpontját.
7. Az átadást a Kötelezett kezdeményezi írásban a Jogosult felé.
8. A Jogosult 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.

X. fejezet

Felek egyéb nyilatkozatai

1. A 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 Tulajdonos, illetve hasznélvező 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.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nissin Foods Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2025

4. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy Jogosult 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 a Jogosult Általános Adatkezelési Tájékoztatója (www.kecskemét.hu/varoshaza/adatvedelem) tartalmazza, amelynek megismerését a Tulajdonos és a haszonélvező szerződés aláírásával elismeri.
6. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét.
A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.
7. Kötelezett kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság. Felek jelen okirat aláírásával nyilatkoznak továbbá arról, hogy velük szemben jelen megállapodás megkötésével kapcsolatban törvényi akadály nem áll fenn. A szerződő felek jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó tájékoztatást megkapták és azt tudomásul vették.
8. A Kötelezett kéri, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során keletkező, rá vonatkozó dokumentumokat a Földhivatali Osztály közvetlenül a részére küldje meg. 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, mely adatok kizárólag jelen okirat elkészítéséhez kerülnek felhasználásra.

Kecskemét, 2025.

.....
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult
Szemereyné Dr. Pataki Klaudia
polgármester

.....
Nissin Foods Kft.
Kötelezett
Shehram Saeki
ügyvezető

Alulírott ellenjegyző kamarai jogtanácsos nyilatkozom, hogy jelen okirat megfelel a hatályos jogszabályoknak, és nyilatkozom, hogy a szerződő Felek személyi azonosságuk igazolása után jelen okiratot előttem 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.

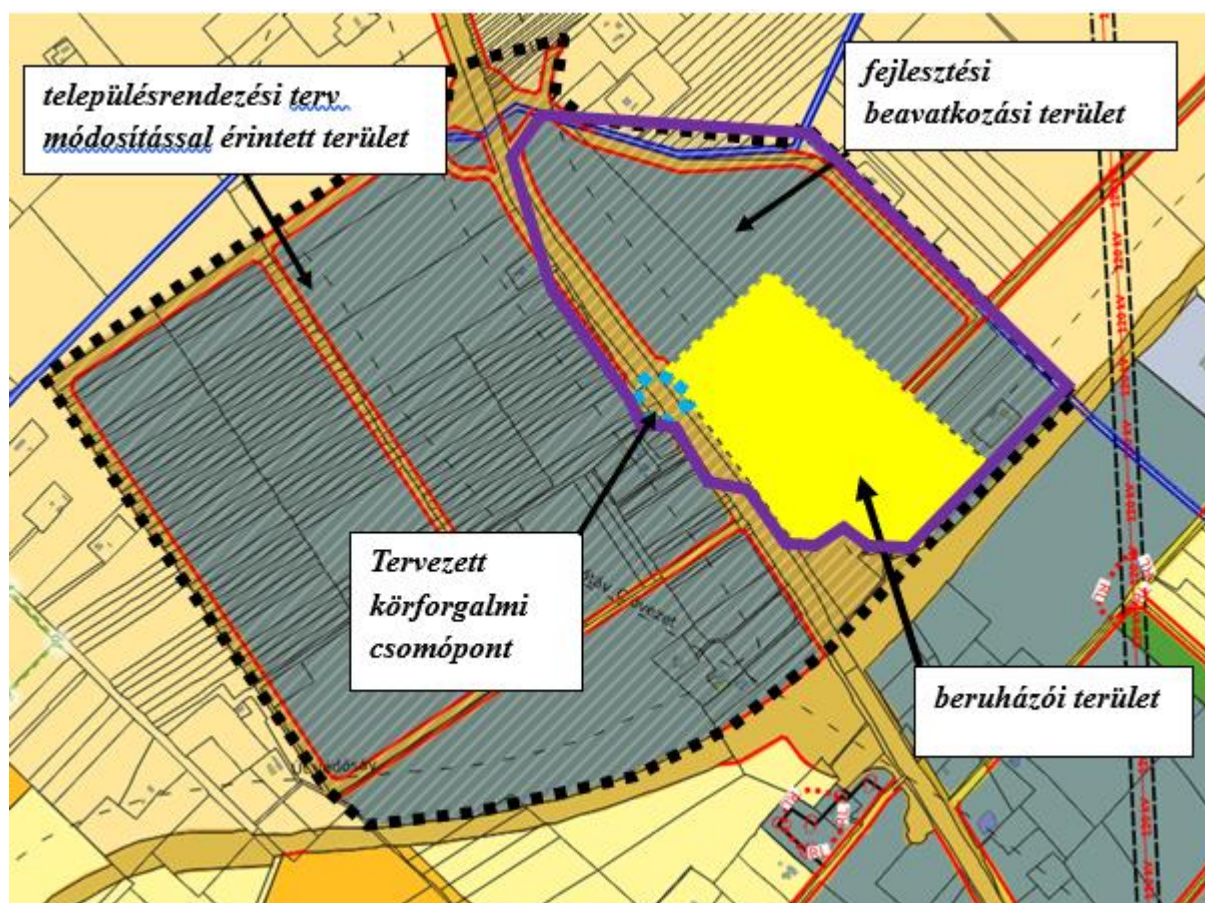
Ellenjegyzem: Kecskemét, 2025.

Melléklet:

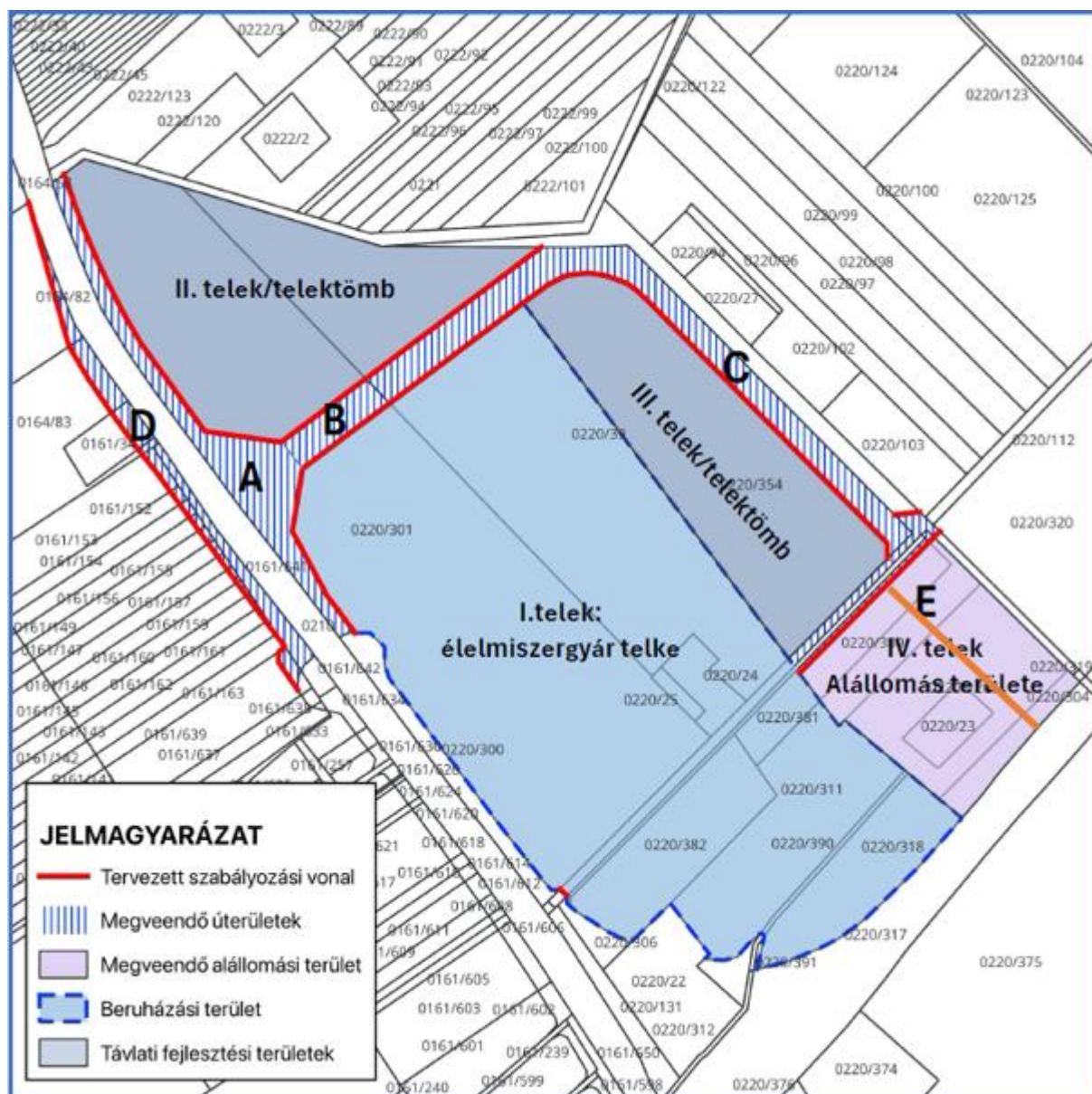
- 1.sz. melléklet -Átmeneti rajz (aktualizálni, van már frissebb)*
- 2.sz. melléklet: a fejlesztési beavatkozási terület részletes feladatainak ütemei*
- 3. sz. melléklet: fejlesztési beavatkozási terület részletes feladat bemutatása*
- 4. sz. melléklet: TTT összefoglaló,*
- 5. sz. melléklet: Főépítési vélemény*

1. sz. melléklet

területi térkép (I. fejezethez)

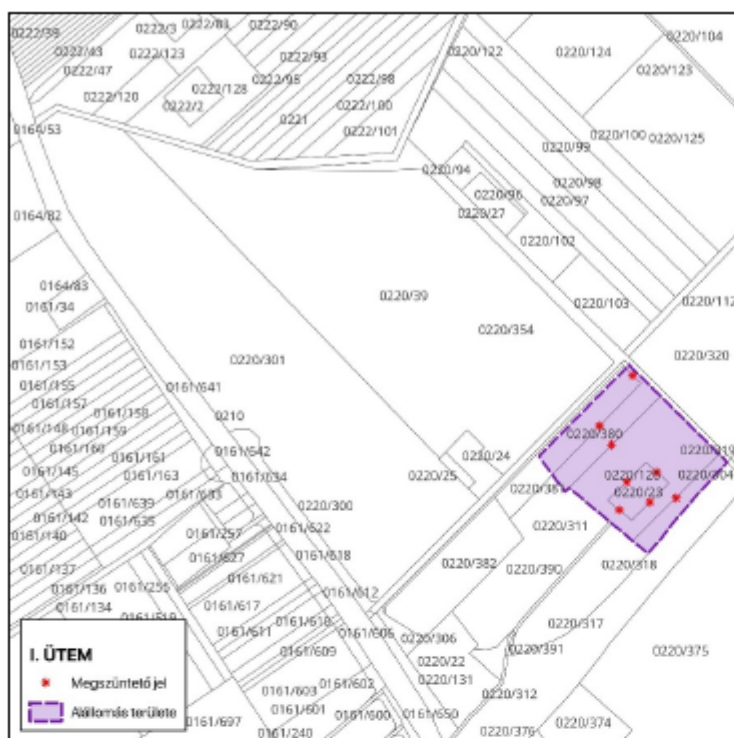


2. melléklet:
fejlesztési beavatkozási terület részletes feladat bemutatása

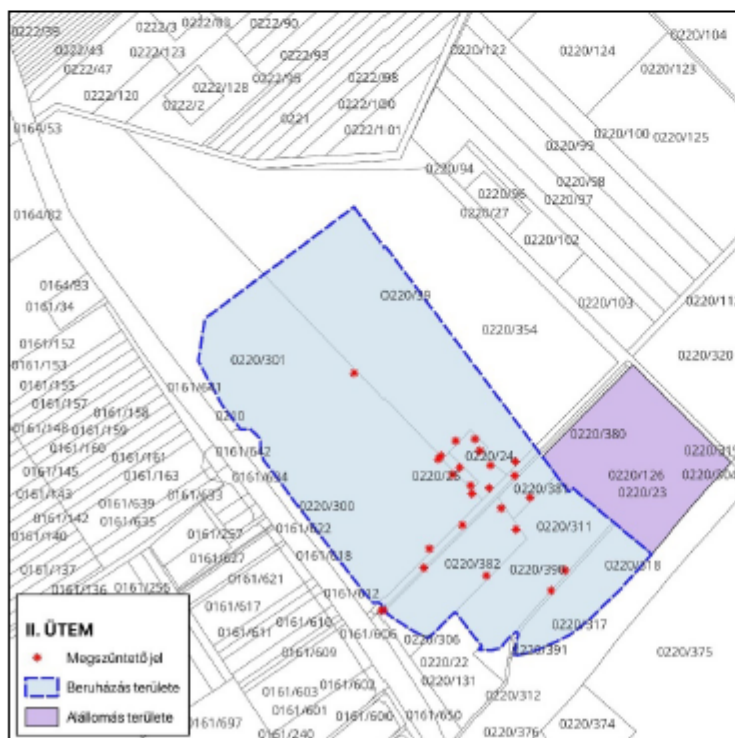


3. sz. melléklet

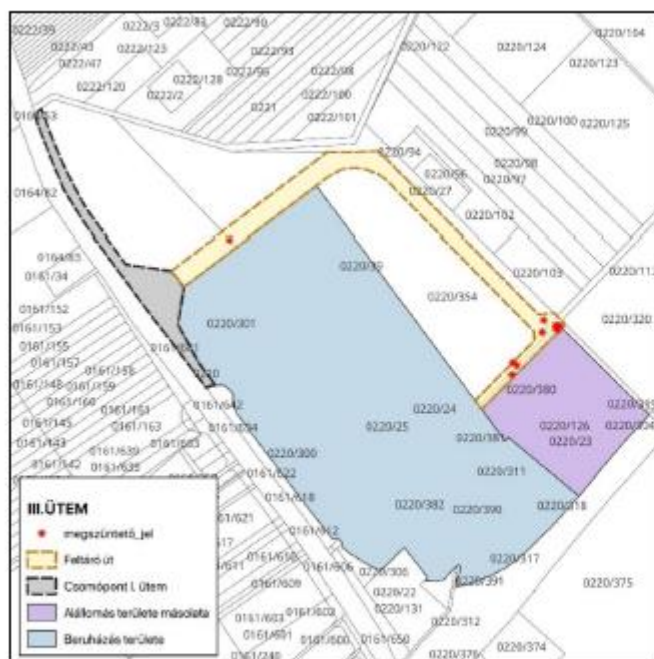
Ütemezett megvalósítás esetén a közlekedési területek és építési telkek kialakítása az alábbiak szerint történhet:



I. ütem: Az előzetes egyeztetések alapján I. ütemben a tervezett transzformátor állomás területét alakítják ki az Önkormányzat közreműködésével.

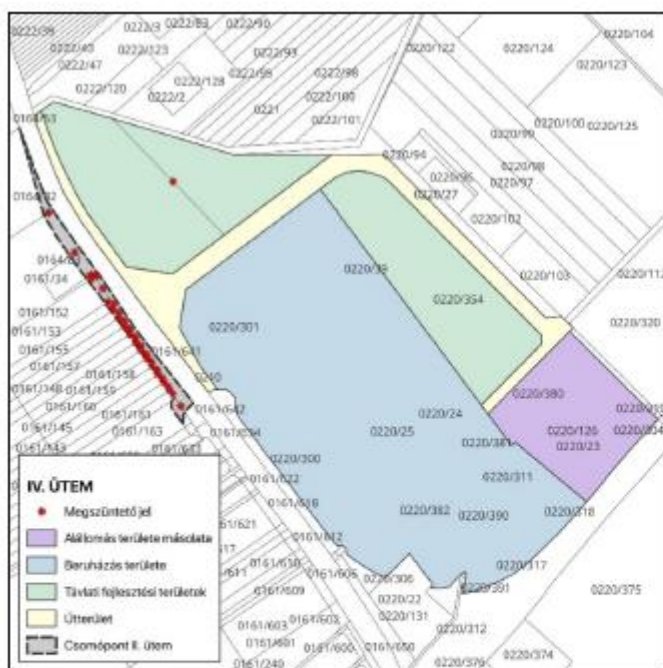


II. ütem: A 141/2018.(VII.27.) Korm. rendelet alapján kialakítható a rendelet 13. mellékletében koordináta pontokkal meghatározott beruházási telek az élelmiszergyár számára.

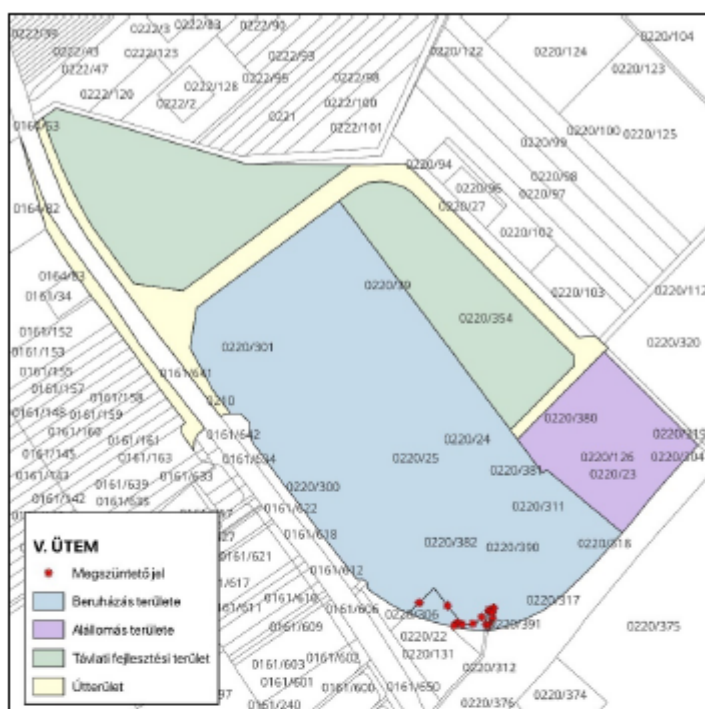


III. ütem: A II. ütem szerinti telek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16.§ 27. pontja alapján akkor válik az élelmiszeripari gyár számára építési telekké, ha a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint...gépjárművel megközelíthető". Jelen esetben ez a megközelítés az 5. számú főútról közvetlenül nem biztosítható, szükséges a főúton egy csomópont kiépítése és az onnét legázó gyűjtőútról lehet bejáró utat létesíteni a közlekedési jogszabályok szerint.

Az ütemben kiépítendő utak a III. tömb és IV. tömb építési telekké alakítását szolgálják a későbbiekben.



IV. ütem: Az 5. számú földút DNY-i oldalán is szükséges szélesítés, részben az út menti árok, részben az út menti földrészletek megközelítési lehetőségének biztosítása érdekében.



V. ütem: Az okafogyottá vált közterületek csökkentését és az élelmiszergyárhoz csatolásának lehetőségét mutatja be, amely nincs időhöz kötve. A szabályozás tartalmazza ennek lehetőségét és bármely időpontban megvalósítható, amikor az élelmiszergyár tulajdonosának képviselője és a Magyar Állam nevében eljáró szervezet között az erre való megállapodás létrejön. Ennek elmaradása esetén is megvalósulhat a beruházás, jelen esetben a szabályozás egy lehetőség az ésszerű telekalakítás megvalósítására. Félő azonban, hogy amennyiben a gyárterület lekerítése megvalósul, nem lesz olyan érdek, ami a közterületek és építési telkek közötti határvonal rendezését előre vinné.

Közterületek és a közművek kiépítése:

Mivel a közterületek területe már III. ütemben teljes hosszban megvalósul, az itt megvalósítandó út és közműinfrastruktúra kiépítése a felhasználás ütemezéséhez igazodhat.

- A körforgalomtól induló gyűjtőút és az itt tervezett közművek I. ütemben csak az élelmiszergyár bekötőútjáig épülnek ki.
- A gyűjtőút további szakaszán a kiépítés fennmaradó területek hasznosításához igazodva épül majd ki.

4. számú melléklet
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2025. (X.2.)
határozatával elfogadott részletes telepítési tanulmányterv összefoglaló kivonata

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

ELŐZMÉNYEK, A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

A Telepítési tanulmányterv egy jelentős méretű élelmiszeripari létesítésének szándéka miatt készült, amely Kecskemét északi nyugati területén, az 5. számú és a 445. számú főutak csomópontja mellett lévő területen egy új, nagy méretű instant tésztaételeket gyártó üzem létesítését jelenti kb. 69 ezer tonna/év kapacitással. A tervezett gyár megvalósítása Kecskemét településrendezési eszközeinek módosítását.

2024. novemberében elkészült a Telepítési tanulmányterv koncepciója, amelyet Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta és a 234/2024.(XII.12.) határozatával

- döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséről,
- valamint felkérte a polgármestert, hogy véleményezési eljárást megelőzően a részletesen kidolgozott telepítési tanulmányterv alapján településrendezési szerződést készítsen elő.

Ezt követően jelent meg a tervezett beruházással kapcsolatban

- a 1455/2024. (XII. 31.) Korm. határozat a Kecskemét megyei jogú városban egyes földterületek beruházási célterületté nyilvánításáról, és
- a 490/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet – továbbiakban: Kormányrendelet - módosításáról, valamint az ezt pontosító és kiegészítő 118/2025. (V.29.) Korm. rendelet, továbbá
- az Óbuda-Újlak Zrt. munkaközi koncepció tervei is kiegészültek további részletmegoldásokkal az egyeztetések alapján.

A Kormányrendelet a 2. mellékletében foglalt táblázat B:135 mezőjében meghatározott ingatlanokra határoz meg sajátos rendelkezéseket:

	A	B	C
1	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán
135.	Ipari park kialakítása és élelmiszeripari beruházás, valamint annak kiszolgáló létesítményeinek megvalósítására irányuló beruházások Kecskemét város területén	Kecskemét közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 0220/23, 0220/24, 0220/25, 0220/39, 0220/126, 0220/301, 0220/311, 0220/318, 0220/354, 0220/380, 0220/381, 0220/382, 0220/390 helyrajzi számú ingatlanok.	Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán

A Kormányrendelet a területen sajátos beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket állapít meg.

A TERÜLET BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓJA

A tervjavaslat az Óbuda-Újlak Zrt. beépítési koncepciója alapján készült:

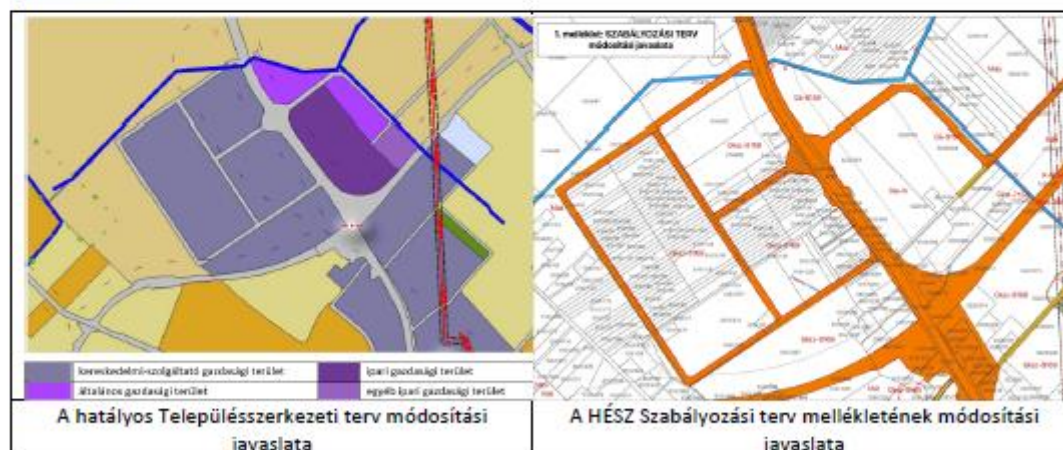


Az I. ütemben az 5. számú főúton egy körforgalmú csomópont létesül, ahonnét indul a terület feltáró útja a gyárterület bekötőútjáig. Ezzel egyidőben a területet feltáró utak területe is ki lesz alakítva.

II. ütemben kiépül az 5. számú főúttól ÉK-re lévő terület összes útja és az itt kijelölt Ipari park is megvalósulhat, ma még nem ismert gazdasági rendeltetéssel és egy elektromos állomással, amely elsősorban az élelmiszeripar ellátását biztosítja.

Az 5. számú főúttól DNY-ra fekvő gazdasági területek feltárása szintén az új csomóponttól történhet, a 4. csomóponti ág kiépítésével, valamint a területet kiszolgáló út- és közmuvinfrastruktúra kiépítésével.

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA



A HÉSZ 43. § előírásai tartalmazzák a gazdasági területekre vonatkozó általános előírásokat.

A tervezett beruházással érintett területet a Gip-Kr, Gip-9159 és Gipe-7159 jelű építési övezetbe javasoljuk sorolni.

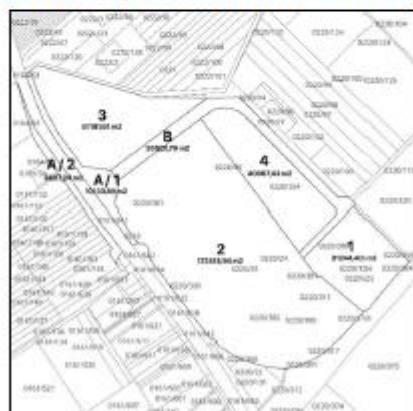
A besorolás alapján az építési övezeti határértékek a területen az alábbiak lennének:

Építési övezet jele	1. Kialakítható legkisebb telekterület	2. Beépítési mód	3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	4. Megengedett legnagyobb épületmagasság	5. A telek legkisebb zöldfelülete (OTÉK alapján)
Gip-Kr	2000 m ²	szabadonálló	60%	35 m	20%
Gá-9159	4000 m ² *	szabadonálló	50%	A HÉSZ övezeti előírásaiban meghatározott (43. § (2) bek.)	25%
Gipe-7159	1500 m ² *	szabadonálló	50%		25%

* Kivéve a 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet 4/F. § (9) bekezdésben foglaltakat

A HÉSZ kiegészítendő továbbá az új Gipe jelű építési övezetre vonatkozó előírásokkal, megengedett rendeltetésekkel, valamint az előírányzott közlekedési infrastruktúra mintakeresztmetszéveivel.

A SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS ÜTEMEZÉSE



A telekként kialakítandó területeket a mellékelt ábra mutatja be.

A/1 és A/2 jelű	Az 5. számú főúton kialakítandó csomópont-hoz szükséges többlet területek	5.7869 ha
B jelű	Kialakítandó önkormányzati utakhoz szükséges területek	2.0521 ha
1 jelű	Állomás elhelyezésére szolgáló terület	3.1244 ha
2 jelű	Az élelmiszeripar tervezett területe	17.2419 ha
3 jelű	További Ipari parki gazdasági terület	5.1182 ha
4 jelű	További Ipari parki gazdasági terület	4.0067 ha

A részletes leírást, költségbecslést, valamint az ütemezést és költségbecslést és az érdekeltek körét az 5. fejezet tartalmazza. Az alábbi táblázat ennek összefoglalását mutatja be:

Közfeljesztés megnevezése	Közfeljesztés leírása	Költségviselő	Vállalt határidő	Megjegyzés
Területszerzés, telekcsoport újraosztás	Gyár kialakításához szükséges terület megszerzése és kialakítása	NISSIN	2025.12.15.	Az 5. számú főút csomóponti területe állami tulajdonba kerül, az alállomás területét az MVM vásárolja meg
	5. számú főút csomópontjának megépítéséhez és a B jelű út kialakításához, valamint az alállomáshoz szükséges területek kialakítása	Önkormányzat		
I. ütem: Közlekedési infrastruktúra kiépítése (csomópont és „B” jelű út kiépítése a gyár tervezett bejáratáig) az élelmiszergyár használatba vételéig	Tervezés, engedélyeztetés	NISSIN	2025.06. 01. - 2027.11.30.	Ütemezetten valósul meg
	Finanszírozás	csomópont „B” j. út I. ütem		
		NISSIN		
	Kivitelezés	csomópont „B” j. út I. ütem		
II. ütem: Közlekedési infrastruktúra további kiépítése („B” jelű út további szakasza) a teljes Ipai parki felhasználáshoz	Tervezés, engedélyeztetés	NISSIN	2025.06. 01. - 2027.11.30.	
	Finanszírozás			
		Önkormányzat		
	Kivitelezés			
Az élelmiszergyár alapközművének biztosítása	Vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés	NISSIN	2027.12.15.	
	A meglévő nagyközepnyomású gázvezeték hálózata továbbépítésével a fogyasztói csatlakozási pontig	NISSIN	2027.12.15.	
	Középfeszültségű és kisfeszültségű hálózat kiépítése és transzformátorok	NISSIN	2027.12.15.	
	132 kV-os hálózat és 132/22 kV-os transzformátor állomás	MVM/NISSIN	2028.03.31.	
Távlati fejlesztési területek közműinfrastruktúra fejlesztése	Tervezés, engedélyezés és kivitelezési költségek	Új beruházók	n.a.	Későbbi beruházók betelepülése esetén
Kösterületeket érintő zöldfelületek rendezése	A közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítésével egyidejűleg	Beruházók	n.a.	Ütemezett zöldfelületrendezés
Közösségi közlekedés területre való bejutása	Buszmegálló létrehozása a gyárterületen belül	NISSIN	n.a.	VOLÁNBUSZ megállót a NISSIN nem kér
Kerékpár útvonal összekötése	Az ingatlan előtti hiányzó szakasz kiépítése	Önkormányzat	n.a.	Helybiztosítás a csp. kiépítésénél, hiányzó szakasz kiépítése távolabban

5. számú melléklet



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ

ügyiratszám: 2343-45/2025.

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Kecskemét Északi Logisztikai terület városrészben tervezett ipari park kialakítását és élelmiszeripari beruházást 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 építészetről szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

*

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett beruházás, fejlesztés: Kecskemét, külterület 0220/23, 0220/24, 0220/25, 0220/39, 0220/126, 0220/301, 0220/311, 0220/318, 0220/354, 0220/380, 0220/381, 0220/382, 0220/390 hrsz-ú ingatlanokon ipari park kialakítása és élelmiszeripari beruházás megvalósítása.

A benyújtott telepítési tanulmányterv tartalmában a Korm rendelet 7. számú mellékletében foglaltaknak megfelel. A telepítési tanulmányterv Kecskemét Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiójával 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. szeptember 4.

