

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Szőke-Tóth Róbert

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi azonosító:

Adóazonosító jel:

Állampolgársága: magyar

Simonka Stefan

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi azonosító:

Adóazonosító jel:

Állampolgársága: magyar

továbbiakban **Kötelezettek**, 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**Számlavezető pénzügyintézet:** OTP Bank Nyrt.továbbiakban: **Jogosult**,

Képviseli: Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: Jogosult 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. (XI.27.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

1. A szerződő felek rögzítik, hogy az alábbi arányban tulajdonosai a következőkben felsorolt ingatlanak:

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m2)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	Kecskemét, belterület 22217/25	kivett 2 lakóház, 2 gazdasági épület, udvar	2921	Szőke-Tóth Róbert	1/4
				Simonka Stefan	3/4

2. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant a Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) mellékletének 39-31. sz. szelvénye tartalmazza és Vt-0000 településközpont vegyes területbe sorolja.
3. A HÉSZ 9. § (1) j) pontja szerint a 17. § (6) bekezdés szerinti előírástól való eltérés esetén településrendezési szerződést kell kötni. A HÉSZ 17. § (6) bekezdés szerint a közterületi út és a telekhatár vagy a járda közötti sávban telkenként és csatlakozó utcánként csak egy kapubejáró előtti burkolt felület létesíthető a kapu, de legfeljebb 6 m szélességében. Ettől eltérni csak településrendezési szerződésben foglaltak alapján lehet.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Szőke-Tóth Róbert
Kötelezett

Simonka Stefan
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

4. Szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezetteknek tudomásuk van a hatályos HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában.
5. A Kötelezetteknek tudomásuk van róla, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város településrendezési tervének teljes körű felülvizsgálata zajlik.
6. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötéséhez Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzője 7367-6/2025. számon előzetes közútkezelői állásfoglalást adott ki.

I. fejezet

A településrendezési szerződés tárgya

A Méptv 92. § (4) bekezdés c) pontja és (6)-(7) bekezdései alapján a Kötelezettek fejlesztéssel érintett Kecskemét, belterület 22217/25 hrsz-ú, 2921 m² területű, kivett 2 lakóház, 2 gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan előtti, azt kiszolgálva a Jogosult kizárólagos tulajdonában lévő, Kecskemét belterület 2114 m² területű, kivett közterület megnevezésű 22217/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közterület területén 3 db útkapcsolat létesítése kapcsán a Jogosult és a Kötelezett településrendezési, környezetrendezési céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése.

II. fejezet

A településrendezési szerződés célja

Jelen szerződés célja továbbá a szerződő felek részéről, hogy a HÉSZ 17. § (6) bekezdésében rögzítetteknek is megfelelő feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a minőségi épített környezet megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.

III. fejezet

Közterületi környezetrendezés

1. Az Méptv 92. § (6) – (7) bekezdésére tekintettel Kötelezettek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a településrendezési tervben az Vt-0000 övezetre előírt, Kecskemét, belterület 22217/25 hrsz-ú, 2921 m² területű, kivett 2 lakóház, 2 gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan beépítésével összefüggésében, annak ellátásában a közműveket és egyéb felmerülő szükséges infrastrukturális létesítményeket (ideértve a tűzvíz ellátást, közvilágítás, burkolt közlekedési felületek és létesítményeit is) a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépítik és biztosítják azok rendeltetésszerű használatát.
2. Kötelezettek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közlekedési területre vonatkozóan a zöldfelületek kialakításának tervét a mindenkori HÉSZ szerint környezetrendezési tervben, a HÉSZ és a Kecskemét megyei jogú város településképi védelméről szóló 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet zöldfelületi előírásainak megfelelően kidolgozzák, melyet Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen a önkormányzati főkertésszel egyeztetnek, kiemelt figyelmet fordítva a hatályos zöldfelületi, környezetvédelmi és településképi előírásokra.
3. Kötelezettek vállalják, hogy a közterületi környezet rendezése kapcsán telepítésre kerülő növényállományt fenntartják jó gazda módjára.
4. Kötelezettek vállalják, hogy a közútsatlakozások megépítése útkezelővel egyeztetve ütemezetten is megvalósíthatóak, azonban az utolsó (harmadik) épület használatbavételig, de legkésőbb 2027. december 31-ig, a telepítési tanulmánytervben bemutatott környezetrendezési tervet megvalósítják. A környezet rendezésének elkészültét az önkormányzati főkertésznek bejelentik. Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a környezet rendezése kizárólag az önkormányzati főkertész hozzájáruló nyilatkozata birtokában tekinthető elfogadottnak/teljesítettnek.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Szőke-Tóth Róbert
Kötelezett

Simonka Stefan
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

- Kötelezettek vállalják, hogy amennyiben a környezet rendezése közműveket érint, úgy a közműáthelyezéssel, közműkiváltással kapcsolatos engedélyezéseket, munkálatokat elvégzik, ezzel kapcsolatosan a Jogosulttal szemben követeléssel nem élnek.
- Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a közterületet meglévő útburkolatig rendezik, fenntartásáról, tisztántartásáról mind a burkolt és a zöldfelületről gondoskodnak.

IV. fejezet

A telekre vonatkozó zöldinfrastruktúra megvalósítására irányuló egyéb rendelkezések

Kötelezettek vállalják a csapadékvizek beruházási telekterületen történő részleges felhasználását – a gyűjtésre, visszaforgatására és szikkasztásra egyaránt figyelmet fordítva: ökológiai és gazdaságossági szempontból tervezett kialakításukat előzetesen Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen a főkertésszel egyeztetik.

V. fejezet

Egyéb a fejlesztéshez kapcsolódó rendelkezések

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

VI. fejezet

Felek együttműködési kötelezettsége

- Kötelezettek vállalják, hogy a területfejlesztéssel kapcsolatos hatósági eljárások megindítását megelőzően az azt megalapozó dokumentációkat a Jogosulttal egyeztetik, azokat előzetesen bemutatják.
- 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, önkormányzati főkertésszel előzetesen egyeztetni kell.
- 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.
- 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.
- Jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkori jogutódjára és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is, melyért szerződő felek külön is szavatosságot vállalnak.
- 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.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Szöke-Tóth Róbert
Kötelezett

Simonka Stefan
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

7. 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.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződésben foglalt műszaki feladatok megvalósításának határidejeként a településrendezési szerződés aláírását követő 24 (huszonnégy) hónap lejártának napját, de legkésőbb 2027. december 31. napját határozzák meg, mely határidő a lejártá előtt benyújtott kérelemre szerződő felek megegyezésével meghosszabbítható. Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a lejárati időt követően azonban jelen településrendezési szerződés megszűnik. Amennyiben nem valósul meg a lejárati időn belül a szerződés tárgyát képező összes útkapcsolat, úgy a HÉSZ 17. § (6) bekezdésében meghatározott 1 db közútkapcsolat létesíthető. Ettől eltérni csak új településrendezési szerződés megkötésével lehet az akkori vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.

VII. fejezet

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Kötelezettek (ideértve a Kötelezett jogutódjait is) a jelen szerződésben rögzített beruházást (közterület környezetrendezési terv szerinti kialakítását) a VI. fejezet 8. pontjában rögzített határidőben nem teljesítik, jelen településrendezési szerződés ugyanezen pontjában részletezettek szerint megszűnik.
A Kötelezettek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, a Kecskemét, belterület 22217/25 hrsz-ú, 2921 m² területű, kivett 2 lakóház, 2 gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlanra 1/1 arányban az Méptv. 92.§ (8) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a Jogosult javára.
2. Felek közösen megbízzák és meghatalmazzák a Jogosult a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 234.873/2/2021. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében eljáró dr. Petényi-Berki Brigitta jogtanácsosát, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 201.358/2023. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében 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 képviselő 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.
3. A Kötelezettek jelen szerződés aláírásáig az ingatlan-nyilvántartási eljárás jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díját megfizették a Jogosult részére, mely igazgatási szolgáltatási díj Földhivatali Osztály részére történő megfizetése a Jogosult kötelezettsége.
A szerződő felek rögzítik, hogy a településrendezési kötelezettség tényének törlése írásos kérelemre egyedileg vizsgálendő, mely során a Jogosult a településrendezési szerződésben feladatok maradéktalan teljesítését vizsgálja. Amennyiben a vizsgálat során a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesülését teljeskörűen igazolta a kezdeményező, úgy a Jogosult vállalja, hogy megindítja 30 napon belül a településrendezési kötelezettség törlését a Földhivatali Osztálynál.
4. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért kötelezettséget vállalnak a Ptk. vonatkozó szabályai szerint.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy a III. 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.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Szőke-Tóth Róbert
Kötelezett

Simonka Stefan
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

6. Az átadást a Kötelezettek kezdeményezik írásban a Jogosult felé.
7. 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.

VIII. 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. A felek rögzítik, hogy a személyes adatok kezelése a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályokkal, így különösen a 2016. április 27-i 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 (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelettel (GDPR), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénnyel (Infotv.) összhangban történik.
4. Az adatkezelés további részleteit Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és Polgármesteri Hivatala vonatkozásában a www.kecskemethu/varoshaza/adatvedelem oldalon található adatkezelési tájékoztatók tartalmazzák, amelyek megismerését a szerződő fél képviselője e szerződés aláírásával elismeri.
5. 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.
6. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.
7. 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.
8. Kötelezettek kérik, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során keletkező, rájuk vonatkozó dokumentumokat a Földhivatali Osztály közvetlenül a részükre 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, 202

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

Szőke-Tóth Róbert
Kötelezett

Simonka Stefan
Kötelezett

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Szőke-Tóth Róbert
Kötelezett

Simonka Stefan
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

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. számú melléklet: Összefoglaló

2. számú melléklet: Főépítési vélemény

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Szőke-Tóth Róbert
Kötelezett

Simonka Stefan
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

1. számú melléklet

Összefoglaló a 22217/25 hrsz-ú ingatlanon 3 db kapubehajtó létesítése érdekében

Kecskemét, 22217/25 hrsz.-ú ingatlanon 3 db kapubehajtó létesítése érdekében településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges alátámasztó telepítési tanulmánytervet a Kecskemét Megyei Jogú Város Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, továbbá az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VI. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. sz. melléklete, Kecskemét Megyei Jogú Város Alpolgármesterének 8527-3/2025 sz. tájékoztatása, valamint a 8527-2/2025 sz., 7/2025. jelzésű önkormányzati főépítési útmutatása alapján készült.

A tárgyi dokumentum Petőfiváros városrészben található belterületi fekvésű 22217/25 hrsz-ú ingatlanon a 22217/4 hrsz-ú (természetben Szellő utca) 3 db kapubehajtót kíván létesíteni a tervezett beépítéshez kapcsolódóan.

A város Helyi Építési Szabályzat 9.§ (1) bekezdés j) pontja a 17.§ (6) bekezdésére utal, mely szerint
„Közterületi út és a telekhatár vagy a járda közötti sávban telkenként és csatlakozó utcánként csak egy kapubehajtó előtti burkolt felület létesíthető a kapu, de legfeljebb 6 m szélességében. Ettől eltérni csak településrendezési szerződésben foglaltak alapján lehet.”

A fentitől eltérni településrendezési szerződéssel lehetséges. A telepítési tanulmányterv tervdokumentáció célja a fenti szándék műszaki feltételeinek való megfelelés tisztázása, alátámasztása, a településrendezési tervvel való összhang igazolása figyelembevéve a városüzemeltetési és közútkezelői feltételeket.

A tárgyi ingatlan és környezete Petőfiváros városrészben található a város nyugati részében az 52. sz. országos főúttól (Izsáki út) északi irányban mintegy 400 m-re., a Vízmű utcáról nyíló Eper utca felől 230 m-re.



www.ekoizmu.e-epites.hu

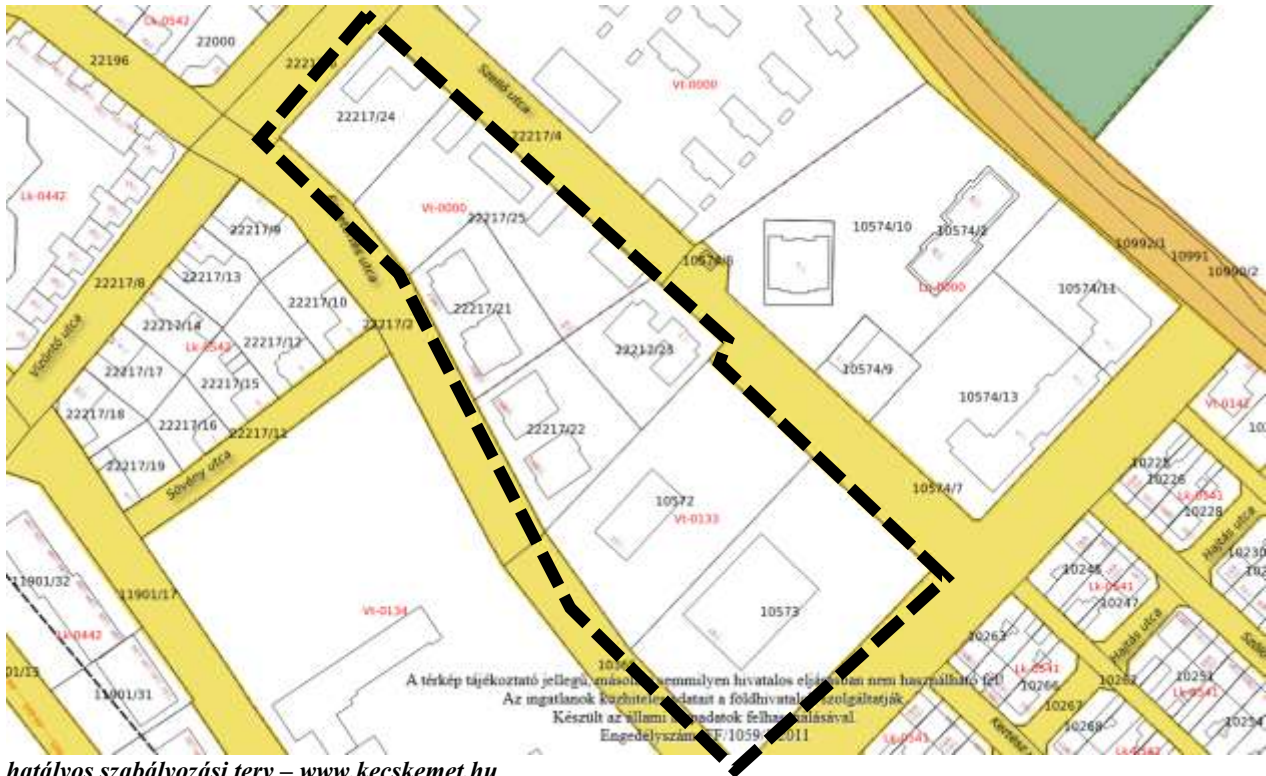
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Szöke-Tóth Róbert
Kötelezett

Simonka Stefan
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

A településszerkezeti terv településközpont vegyes építési övezetbe sorolja a vizsgált tömböt, valamint kijelöli a határoló közterületeket



hatályos szabályozási terv – www.kecskemet.hu



a 22217/25 hrsz Szellő utca felőli sávjának beépítése – további ütemek (javaslat)

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Szőke-Tóth Róbert
Kötelezett

Simonka Stefan
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202



előzetes látvány javaslatok a tervezett beépítésről a szakmai ajánlások figyelembevételével

A helyi közútkezelő a településrendezési eljárás során és a 7637-4/2025. számú. tájékoztatásában rögzítette, hogy

„Kecskemét, Szellő utca 22217/25 hrsz-ú alatti ingatlan előtti 3 db kétlakásos lakóépület kialakításához kapcsolódó kapubejáró kiépítésével kapcsolatban a következőkről tájékoztatom.

Tárgyi kapubehajtók engedélyezéséhez szükséges közutak igazgatásáról szóló 26/2021. (VI.28.) ITM rendelet 6. §-ban foglaltak szerinti tartalommal és mellékletekkel kell a kérelmet benyújtani. Olyan műszaki leírásra és keresztmetszeti rajzra van szükség, melyből látható a burkolati rétegrend, a keresztmetszeti- és hossz irányú lejtéviszonyok, a vízelvezetés megoldása, valamint burkolt úthoz történő csatlakozás esetén a burkolatok csatlakozásának megoldása.

Közútkezelői állásfoglalásunkat a fenti dokumentumok megküldése után a megkötött településrendezési szerződést követően tudjuk kialakítani. Amennyiben a településrendezési szerződés megkötése megtörtént a tervezett kapubejárók geometriai elrendezése közútkezelői szempontból nem kifogásolható.”

Meglévő állapot

Az érintett ingatlan Kecskemét nyugati részén, Petőfivárosban található. Jelenleg a 22217/25 hrsz.-ú telek előtti közterület rendezett, az út aszfalt burkolattal ellátott, vízelvezetés zárt rendszerben megoldott közvilágítás kiépített. A telekre van meglévő kapubehajtó, ami elbontásra kerül.

Tervezett állapot

Az ingatlanra tervezett épületek kialakítása miatt 3 kapubehajtó építésére van szükség. Az utcafront 85 m hosszú. A kapubehajtók térkő burkolattal ellátottak, 2,50%-os eséssel az út felé lejtnek, mélységük 5,63-5,74 m között változik, szélességük 9,6-7,6 m között változik, mely magába foglalja a gépjármű és a személyi bejáró megközelítését is. Az út meglévő vízelvezetési rendszere biztosítja a kapubehajtóról lefolyó víz elvezetését.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Szőke-Tóth Róbert
Kötelezett

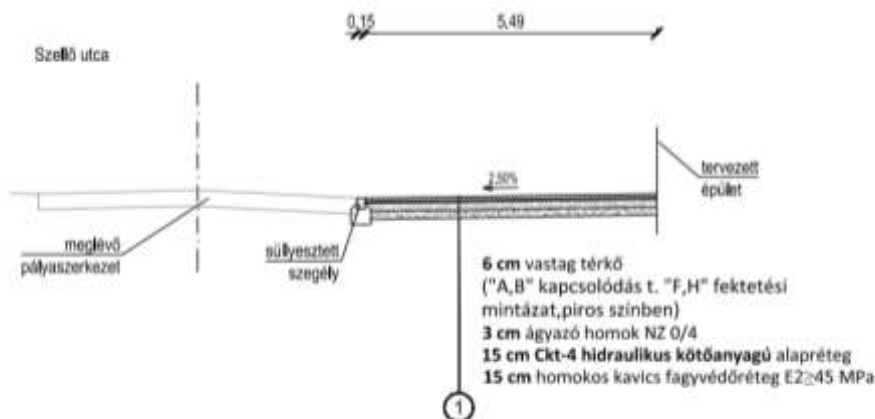
Simonka Stefan
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Pályaszerkezetek

A tervezett pályaszerkezet az alábbi:

- 6 cm vastag térkő
- 3 cm ágyazó homok
- 15 cm CKt4 hidraulikus kötőanyagú alaprég
- 15 cm vastag homokos kavics fagyvédő réteg ($E2 \geq 65 \text{ MPa}$)
- tömörített földmű ($\text{Trp}=95\%$)



tervezett mintakeresztmetszervény

A tulajdonosok célja az igényes, minőségi lakóterület kialakítása, melyhez a kapcsolódó közterület rendezése is hozzátartozik, így **környezetrendezési terv** is készült a **telepítési tanulmányterv** kiegészítő munkarészeként.

A 22217/25 és 22217/24 hrsz-ú telekre tervezett 4 épület a Szellő utca burkolata felől 4 kocsibehajton át közelíthetők meg járművel és gyalogosan is, hasonlóan a szomszédos házak kialakításához. Az utcában nincs kiépítve külön járda.

A behajtók közötti zöldsáv 5,7 m szélességű. A sávban végig vízvezeték húzódik, de elektromos-, gáz-, és szennyvízbekötések is keresztezik a zöldfelületet. A tervezett behajtók területére eső 3 db kandeláber át lesz helyezve a zöldfelületre. „K” szegéllyel csatlakoznak a meglévő aszfalt útfelülethez a behajtók, burkolatuk térkőből épül, kétoldali lejtéssel, hogy a csapadékvíz róluk a zöldfelületekre jusson és szikkadjon el. A zöldsáv kialakításakor az útburkolatot határoló kiemelt szegélyt úgy kell átalakítani, hogy az útra hullott csapadékvíz a zöldfelületen tudjon szikkadni, hasznosulni a növényzet fennmaradása céljából - ennek érdekében kétféleképpen meg kell szakítani a szegélyköveket, és a 2-3 cm-es nyílások mögött, a csapadékvíz fogadópontjain és környezetükben tereprendezéssel úgy kell kialakítani a talajszinteket, lejtéseket, hogy a csapadékvíz akadálytalanul juthasson a zöldsáv középtáján kialakítandó mélyvonalba.

Növényalkalmazás, növénytelepítés: A zöldsáv terv szerint többszintes módon betelepített. Alapvetően fásított, füvesített terület, amelyet a burkolatok szélénél és a telekhatároknál cserjével, talajtakaró cserjékkel, örökzöldekkel beültetett növényágyások szakítanak meg. A növényágyásokat 10-15 cm vastag, nedvességtartó mulcs takaróval szükséges ellátni. A zöldsáv közepén húzódó vízvezeték védőtávolságát betartva – attól 1,3 – 1,3 m-re kétoldalt húzódik egy-egy fásor, oszlopos növekedésű fafajokból, a szűkös helynek megfelelő elhelyezéssel. A belső sor 4 fája oszlopos gyertyánból, a külső fásor 7 db oszlopos díszalmából áll. Így az utcafásítási előírás teljesül. A környezetrendezési tervhez kapcsolódó műszaki leírás a fenntartáshoz kapcsolódó feladatokat és igényeket is rögzíti.

Telepítésre javasolt cserjefajok: Oszlopos díszalma (*Malus trilobata*), Oszlopos gyertyán (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')

Telepítésre javasolt cserjefajok: Szárnyas kecskerágó (*Euonymus alatus*), Tárnicslanc (*Abelia grandiflora*)

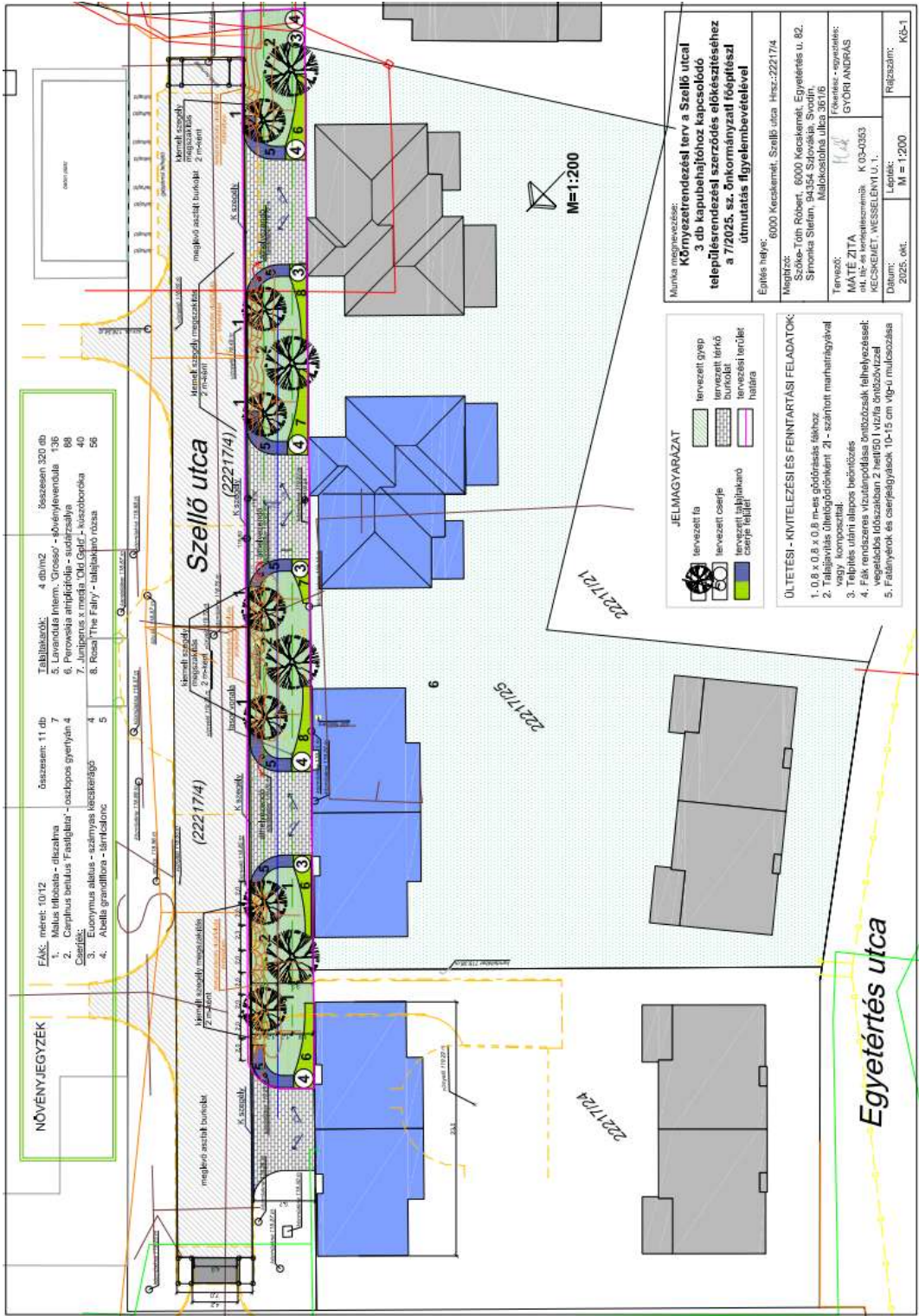
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Szöke-Tóth Róbert
Kötelezett

Simonka Stefan
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Telepítésre javasolt talajtakaró cserjék és félcserjék: sövénylevendula, kúszóboróka, sudárszálya, talajtakaró rózsza



Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Szőke-Tóth Róbert
Kötelezett

Simonka Stefan
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

2. számú melléklet



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ

Ügyiratszám: 8527-./2025.

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Kecskemét Petőfiváros városrészben 22217/25 hrsz-ú ingatlanon 3 db útkapcsolat kialakítása kapcsán a 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, Szellő utca 22217/25 hrsz-ú ingatlanon 3 db útkapcsolat létesítése.

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. október 15.



Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Szőke-Tóth Róbert
Kötelezett

Simonka Stefan
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Réti Ferenc

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi azonosító:

Adóazonosító:

Állampolgársága: magyar

Rétiné Gyurik Brigitta

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi azonosító:

Adóazonosító:

Állampolgársága: magyar

Pápics János

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi azonosító:

Adóazonosító:

Állampolgársága: magyar

továbbiakban **Kötelezettek**, 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**Számlavezető pénzügyintézet:** OTP Bank Nyrt.,továbbiakban: **Jogosult**

Képviseli: Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: Jogosult 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. (XI.27.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

1. A szerződő felek rögzítik, hogy az alábbi arányban tulajdonosai a következőkben felsorolt ingatlanoknak:

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m2)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	Kecskemét, külterület 0881/1	kivett tanya, szőlő	759	Réti Ferenc	1/2
				Rétiné Gyurik Brigitta	1/2
2.	Kecskemét, külterület 0881/6	szőlő	823	Pápics János	1/1

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

3.	Kecskemét, külterület 0881/7	kivett tanya	793	Pápics János	1/1
4.	Kecskemét, külterület 0881/8	szántó	328	Pápics János	1/1
5.	Kecskemét, külterület 0881/9	szántó	242	Pápics János	1/1
6.	Kecskemét, külterület 0880	kivett út	79	KMJV Önkormányzat	1/1
7.	Kecskemét, belterület 21503/32	kivett közút	340	KMJV Önkormányzat	1/1

2. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokat a Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) mellékletének 48-11. sz. szelvénye tartalmazza és Lke-2232 jelű, kertvárosias lakóterület övezetbe, közlekedési, közmű és hírközlési területbe sorolja.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezetteknek tudomásuk van a hatályos HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában.
4. Kötelezetteknek tudomásuk van róla, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város településrendezési tervének teljes körű felülvizsgálata zajlik.
5. Kötelezetteknek tudomásuk van arról, hogy a szerződés tárgyát képező fejlesztéseket érinthetik országos jogszabályok folyamatban lévő változásai, a megvalósulásához kapcsolódó hatósági eljárásokban garanciát a településrendezési szerződés nem tud biztosítani.
6. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötéséhez Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzője 9064-4/2025. számon előzetes közútkezelői állásfoglalást adott ki.

I. fejezet

A településrendezési szerződés tárgya

1. A Méptv 92. § (4) bekezdés c) pontja és (6)-(7) bekezdései alapján a Kötelezettek fejlesztéssel érintett területén a Jogosult és a Kötelezettek településrendezési céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése.
2. A területfejlesztéssel érintett, a Preambulum 1. pontjában meghatározott külterületi fekvésű ingatlanok belterületbe vonása.
3. A fejlesztéssel érintett ingatlanokhoz kapcsolódó közterület biztosítása, kialakítása és a közterületi infrastruktúra és a fejlesztési területekhez kapcsolódó infrastruktúra fejlesztésével kapcsolatos kölcsönös megállapodás.

II. fejezet

A településrendezési szerződés célja

1. Jelen szerződés célja a Preambulum 1. pontban megjelölt külterületi fekvésű ingatlanok belterületbe vonása.
2. Jelen szerződés célja a Preambulum 1. pontjában foglalt ingatlanok közterületszabályozásának végrehajtása a településrendezési terv figyelembevételével.
3. Jelen szerződés célja továbbá a szerződő felek részéről, hogy a HÉSZ-ben rögzítetteknek is megfelelő fejlesztések infrastrukturális feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

minőségi épített környezet megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.

III. fejezet **Belterületbe vonás, művelési ágból való kivonás**

1. Kötelezettek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés Preambulum 1. pontjában jelölt ingatlanokat a HÉSZ belterületnek jelöli ki, így az ingatlanok belterületbe vonhatók.
2. Kötelezettek az érintett ingatlanok vonatkozásában a belterületbe vonási eljáráshoz kapcsolódó összes költség megfizetését vállalják.
3. Kötelezettek vállalják, hogy a II. fejezetben meghatározott fejlesztési feladathoz kapcsolódó eljárást a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megindítják a belterületbe vonás tekintetében, a fejlesztési telkek és az önkormányzati telkek tekintetében együttesen.
4. Jogosult vállalja, hogy a Preambulum 1. pontjában foglalt ingatlanok vonatkozásában megindítják a belterületbe vonási eljárást, amennyiben a Kötelezettek az eljárás megindításához szükséges dokumentumokat tartalmilag hiánytalanul benyújtották és az eljáráshoz kapcsolódó összes költség megfizetését teljesítették.
5. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele a belterületbe vonásnak.
6. Kötelezettek vállalják, hogy a belterületbe vonási eljárást lezárását követően 3 hónapon belül megindítják a szabályozási terv 48-14 sz. szelvényén rögzített, Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanokat érintő közterület alakítást.

IV. fejezet **Telekalakítás**

1. Kötelezetteknek tudomásuk van róla, hogy a preambulum 1. pontjában jelölt ingatlanokat a szabályozási terv közterületi szabályozással érinti. A közterület alakítást a mellékelt tanulmánytervben bemutatott ütemezés szerint valósítják meg a Kötelezettek.
2. Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a telekalakítás során a preambulum 1. pontjában jelölt ingatlanokból újonnan kialakuló ingatlanokra is átvételre kerül a településrendezési kötelezettség ténye.
3. Kötelezettek vállalják, hogy a III. fejezet 6. pontjában megjelölt közterületalakítást a HÉSZ 7/A.§ (13) bekezdésében foglaltak figyelembevételével hajtják végre és térítésmentesen a Jogosult részére átadják a már kialakult közterületekkel összevonva.
4. Jogosult vállalja, hogy a tulajdonában lévő Kecskemét, külterület 0880 hrsz-ú, 79 m² területű, kivett út megnevezésű, valamint a Kecskemét, belterületi fekvésű 21503/32 hrsz-ú, 340 m² területű, kivett közút megnevezésű ingatlanokat a telek kiegészítésként biztosítja a telekcsoport-újraosztáshoz, melyről a szerződő felek külön megállapodást kötnek az 3. pontban foglalt területleadással együttesen.
5. Kötelezettek az érintett ingatlanok vonatkozásában a telekalakítási eljáráshoz kapcsolódó összes költség megfizetését vállalják.
6. Kötelezettek tudomásul veszik és kijelentik, hogy Kecskemét városának új településrendezési terve előkészítés alatt van, így a mindenkori hatályos településrendezési tervnek megfelelően lehet a beruházásokat előkészíteni.
7. Kötelezettek tudomásul veszik, hogy jelen településrendezési szerződés nem helyettesíti a hatósági engedélyeket.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

8. A szerződő felek rögzítik, hogy a tárgyi ingatlanok telekalakításához végleges támogató közútkezelői és vagyonkezelői hozzájárulás beszerzése szükséges a Jogosult részéről.

V. fejezet Infrastruktúrával való ellátás

1. Az Méptv 92. § (6) – (7) bekezdésére tekintettel Kötelezettek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a településrendezési tervben az Lke övezetre előírt közműveket és egyéb felmerülő szükséges infrastrukturális létesítményeket (ideértve a tűzvíz ellátást, közvilágítás, burkolt közlekedési felületek és létesítményeit is) a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépítik és biztosítják azok rendeltetésszerű használatát a telkek beépítéséig.
2. Kötelezettek – tulajdonosváltást követő tulajdonosokra (továbbiakban: Jogutód) is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszik, hogy a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 8. §-a alapján az Önkormányzat részére térítésmentesen át kell adniuk.
3. Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a Preambulum 1. pontjában jelzett, a fejlesztési terület ellátáshoz szükséges nyomvonalas közművek (ivóvíz, elektromos energiaellátás, tűzvíz, szennyvízcsatorna, földgáz, közvilágítás) és az útépítés tervezetét követően, de a hatósági engedélyezést megelőzően az elkészült engedélyezési terveket a Jogosult részére jóváhagyásra benyújtják. Az Önkormányzat 15 napon belül véleményezi és értesíti a Kötelezetteket a benyújtott tervek jóváhagyásáról írásban, melyek ezután engedélyezésre benyújthatók.
4. Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a tárgyi Lke-2232 építési övezeti jelű építési telken belül a csapadékvízmgeltartást és felhasználásának műszaki megoldásait meg kell valósítaniuk és alkalmazniuk kell a HÉSZ 35.§ (6) bekezdésében foglaltakat.
5. Kötelezettek kijelentik, hogy az Önkormányzat felé 1. pontban rögzített infrastruktúrával való ellátással kapcsolatosan követeléssel nem élnek.
6. Kötelezettek vállalják, hogy a 1. pontban rögzített közvilágítás szükséges mértékben történő fejlesztését saját költségükön valósítják meg.
7. Kötelezettek vállalják, hogy a III. és IV. fejezetben rögzített feladatokkal együtt, preambulum 1. pontjában meghatározott telkekből kialakuló közterületen az 1. pontban rögzített szükséges infrastruktúra kiépítéseket - közművesítéseket, közműkiváltást, közvilágítást – és a közút szilárd burkolattal való ellátását a telkek beépítésig, de legkésőbb jelen szerződés kötéstől számított 40 hónapon belül megvalósítják a mindenkor hatályos szabályozási környezet és a 3. pont szerinti egyeztetések figyelembevételével.
8. Kötelezettek és Jogutódjai tudomásul veszik, hogy amennyiben a preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanokból kialakult építési telke(ke)n a lakóépület(ek) használatbavétele megelőzi a jelen fejezet 7. pontjában 40 hónapon belül vállalt közút szilárd burkolattal és a közvilágítás fejlesztését, úgy az Önkormányzat felé követeléssel nem élnek a szilárd útburkolat és közvilágítás tekintetében.
9. A szerződő felek rögzítik, hogy a Jogosult jelen fejezet 1. 7. pontban előírt közút szilárd burkolattal történő ellátását lakossági fejlesztésben történő megvalósítását jelen szerződéssel nem zárja ki.

VI. fejezet Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Kötelezettek (ideértve a Kötelezett jogutódjait is) a jelen szerződésben rögzített beruházást a V. fejezet 7. pontjában rögzített határidőben nem teljesítik, jelen településrendezési szerződés VII. fejezet 8. pont részletezettek szerint megszűnik. A Kötelezettek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, a Kecskemét, külterület 0881/1 hrsz-ú 759 m² területű, kivett tanya, szőlő megnevezésű, a

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Kecskemét, külterület 0881/6 hrsz-ú, 823 m² területű szőlő művelési ágú, a Kecskemét, külterület, a 0881/7 hrsz-ú, 793 m² területű, kivett tanya megnevezésű, a Kecskemét, külterület 0881/8 hrsz-ú, 328 m² területű, szántó művelési ágú, a Kecskemét, külterület 0881/9 hrsz-ú, 242 m² területű, szántó művelési ágú, a Kecskemét, külterület 0880 hrsz-ú, 79 m² területű, kivett út megnevezésű, valamint a Kecskemét, belterületi fekvésű 21503/32 hrsz-ú, 340 m² területű, kivett közút megnevezésű ingatlanokra 1/1 arányban a Méptv. 92.§ (8) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a Jogosult javára.

2. Felek közösen megbízzák és meghatalmazzák a Jogosult a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 234.873/2/2021. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében eljáró dr. Petényi-Berki Brigitta jogtanácsosát, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 201.358/2023. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében 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 képviselő 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.
3. Kötelezettek jelen szerződés aláírásáig az ingatlan-nyilvántartási eljárás jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díját megfizették 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 vizsgálendő, mely során a Jogosult a településrendezési szerződésben feladatok maradéktalan teljesítését vizsgálja. Amennyiben a vizsgálat során a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesülését teljeskörűen igazolta a kezdeményező, úgy a Jogosult vállalja, hogy megindítja 30 napon belül a településrendezési kötelezettség törlését a Földhivatali Osztálynál.
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 Kötelezettek kezdeményezik írásban a Jogosult felé.
8. A Jogosult csak és kizárólag a vonatkozó engedélyekben és jegyzőkönyvekben szereplő tartalomnak megfelelően kialakított, illetve kiépített műtárgyakat és létesítményeket veszi át. Hiány esetén a pótlás és annak ellenőrzése után van lehetőség az újbóli átadási-átvételi eljárás megindításának.

VII. fejezet

Felek együttműködési kötelezettsége

1. Kötelezettek vállalják, hogy a területfejlesztéssel kapcsolatos hatósági eljárások megindítását megelőzően az azt megalapozó dokumentációkat a Jogosulttal egyeztetik, azokat előzetesen bemutatják.
2. A szerződő felek – jogutódaikra és tulajdonosváltozás 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, városifőtájékoztatóval előzetesen egyeztetni kell.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

3. A szerződő felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést, vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez az üzleti titkok megtartása mellett.
4. Jelen szerződéssel kapcsolatos, felek közötti vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha azt megfelelően kézbesítik, személyes kézbesítés, ajánlott 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.
5. Jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkor jogutódjára és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is, melyért szerződő felek külön is szavatosságot vállalnak.
6. Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
7. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszzerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) szavatossági felelősségre vonatkozó általános szabályai szerint.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződésben foglalt műszaki feladatok megvalósításának határidejeként a településrendezési szerződés aláírását követő 40 hónap lejártának napját, de legkésőbb 2029. március 30. napját határozzák meg, mely határidő a lejárt előtt benyújtott kérelemre szerződő felek megegyezésével meghosszabbítható. A Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a lejáratot követően azonban jelen településrendezési szerződés megszűnik új településrendezési szerződés kötése szükséges az akkori vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.

VIII. 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. A felek rögzítik, hogy a személyes adatok kezelése a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályokkal, így különösen a 2016. április 27-i 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 (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelettel (GDPR), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénnyel (Infotv.) összhangban történik.
4. Az adatkezelés további részleteit Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és Polgármesteri Hivatala vonatkozásában a www.kecskemet.hu/varoshaza/adatvedelem oldalon található adatkezelési tájékoztatók tartalmazzák, amelyek megismerését a szerződő fél képviselője e szerződés aláírásával elismeri.
5. 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

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti számviteli alapbizonylatok kötelező megőrzése érdekében kezelni köteles.

6. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
7. A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.
8. 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.
9. Kötelezettek kéri, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során keletkező, rájuk vonatkozó dokumentumokat a Földhivatali Osztály közvetlenül a részükre 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, 202

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata**

képviseli: Szemereyné Dr Pataki
Klaudia
polgármester
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

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, 202

Melléklet:

- 1. számú melléklet: Összefoglaló*
- 2. számú melléklet: Főépítési vélemény*

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

1. számú melléklet

**Összefoglaló a külterületi fekvésű 0881/1, 0881/6-9 hrsz-ok
belterületbe vonási és telekalakítási eljárásához kapcsolódóan**

Bevezető és előzmények

Kecskemét, 0881/6-9 és a 0881/1 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonására és kapcsolódó közterületek rendezésére vonatkozóan településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges alátámasztó telepítési tanulmánytervet a Kecskemét Megyei Jogú Város Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, továbbá az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VI. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. sz. melléklete, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Iroda Várostervezési Osztály 8872-2/2025. számú, 6/2025 jelzésű főépítési útmutatása, 8872-3/2025. számú alpolgármesteri tájékoztatás, a 14.970/2/2025. számú. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály tájékoztatása, 9064-2/2025. számú közútkezelői nyilatkozat, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének „Az új beépítésre szánt területek kijelölése és a belterületbe vonás szabályai” tárgyú 233/2024. (XII.12.) határozatban foglaltak és személyes egyeztetések alapján készült.

A területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítási igényt, mely övezeti átsorolást és kapcsolódó beépítési paraméterek módosítását rögzítette az önkormányzat

- a településszerkezeti tervet az 24/2025. (IV.3.) határozatával módosította
- a HÉSZ rajzi mellékletét képező szabályozási terv 48-14 sz. szelvényét a 7/2025. (IV.3.) rendeletével módosította.

Kecskemét Megyei jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete
Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról
Módosította: 7/2025. (IV.3.) önkormányzati rendelet

Készült az állami adatok felhasználásával



A szabályozási terv már a beépítés, hasznosítás részletszabályait rögzíti az alábbiak szerint:

Lke-2232 építési övezet

Övezeti jel	Érték
Lke	kertvárosias lakóövezet
2	450 m ² -es kialakítható telekméret/ 14,0 m minimális szélességgel (HÉSZ 2.4. sz. melléklet 4. sor -B oszlop)
2	oldalhatáron álló beépítési mód
3	30%-os maximális beépíthetőség
2	5,5 m-es max. épületmagasság

A tárgyi ingatlanok Alsószéktő városrészben találhatók a Város nyugati, délnyugati városrészében. Ingatlanfejlesztési szempontból a Máriahegy mellett ez a városrész a legjobban fejlődő lakóterületek között található. Ennek egyik oka a relatív rendezett közterületi hálózat, melyen a nyomvonalas, az ellátást biztosító közművek vezethetők.



Meghatározó térségi közlekedési elemek a Helvéciai út és a Kiskőrösi út, mely a térséget lényegében keletről és nyugatról határolja. A két előző országos utat a Mérleg utca köti össze, mely a városrész egyik legfontosabb utcája, burkolattal rendelkezik.

Az érintett térséget északról a Hóvirág utca, Nyugatról a Folyondár utca hosszabbítása (még nem alakult ki), keletről az Estike utca (részben alakult ki) határolja, délen még nincs közterületi megnevezés, mivel még nem alakult ki a közterület teljes hosszúságában és szélességében.

Belterületbe vonás

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

A 0881/6-9, 0881/1 és a 0880 hrsz-ú ingatlanok külterületi fekvésű ingatlanok tervezett belterületi határon belül találhatók.

Jelen esetben 5 db magántulajdonú ingatlan (0881/6-9 és a 0881/1 hrsz-ok) és 1 db önkormányzati tulajdonú ingatlan vesz részt (0880 hrsz) a belterületbe vonási eljárásban.

A magán és önkormányzati tulajdonú ingatlanok belterületbe vonása egy időben, egy változási vázrajzon indokolt, így a későbbi telekrendezéshez is a fekvéshatárok már egységesek lesznek.

A településrendezési szerződés megkötését követően van lehetőség a belterületbe vonási eljárás megkezdésére, mely mintegy 6 hónapot fog igénybe venni. A belterületbe vonási eljárás lezárását, azaz az ingatlannyilvántartási átvezetést követően, ahol már belterületi fekvésű ingatlanok vannak, lehetséges további telekrendezés, mely már másik ütemben történik, időbelisége egyelőre nem kalkulált.

A közterületi telkek rendezése a HÉSZ vonatkozó szabályainak figyelembevételével, továbbá a közterület elnevezés jogszabályi előírásait is figyelembe veszi, így egységes közterületi telekszerkezet alakul ki, nem pedig darabakból álló, fragmentált szerkezet marad.



Belterületi és külterületi fekvésű ingatlanok elhelyezkedése és a rendezni kívánt ingatlanok pozíciója

Az alábbi táblázat rögzíti a belterületbe vonással érintett telkek vonatkozó adatait.

Hrsz	Terület (m2)	Művelési ág	Minőségi osztály	Aranykorona érték
0881/6	823	szőlő	3	4,29
0881/7	793	kivett tanya	0	0
0881/9	242	szántó	6	0,17
0881/8	328	szántó	6	0,23
0881/1	382	kivett tanya	0	0
0881/1	377	szőlő	3	1,96
0880	79	kivett közút	0	0

A jó minőségű területek kapcsán a Földhivatal érintett osztálya támogatóan nyilatkozott és a településrendezési tervben rögzített tervezett belterületi határt el tudják fogadni helyezkötöttségként, így támogatható a kérelem.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

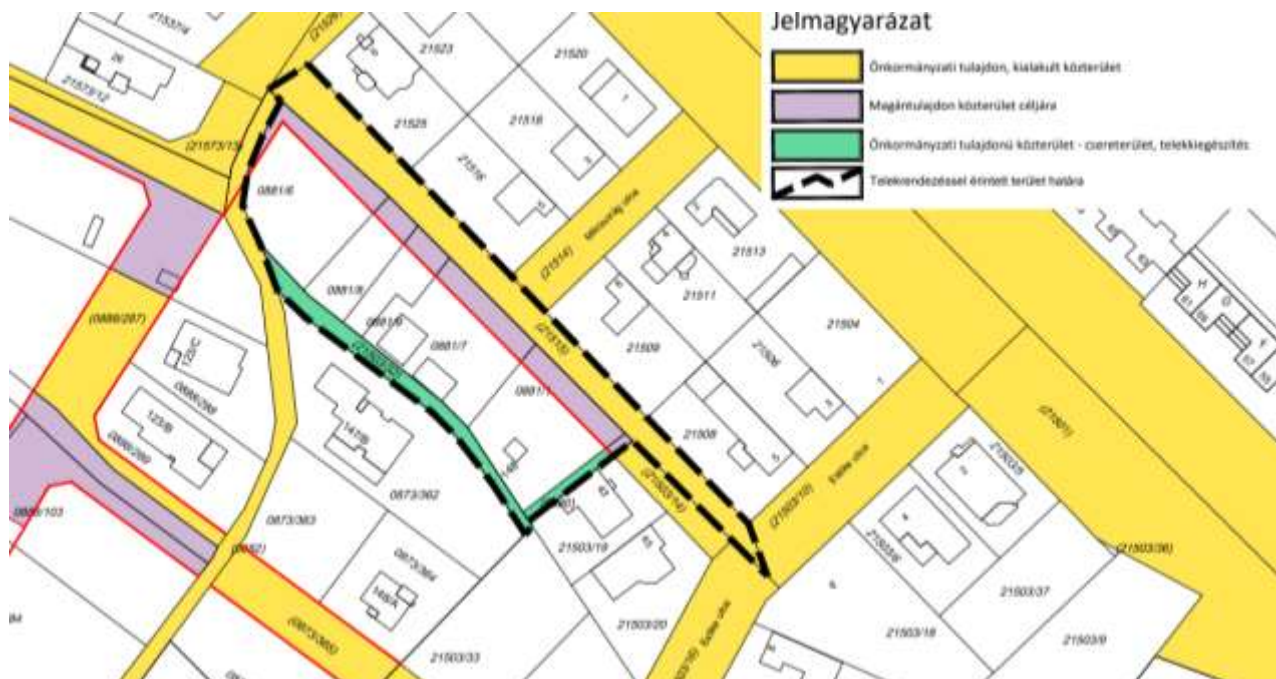
Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Telekrendezés

A HÉSZ 7.§ és 7/A.§-ai rendelkeznek a telekalakításról. A telekrendezés két főbb fejezetre bontható.

Közterületrendezés – érintett telkek: 0881/1, 0881/6-9, 0880, 21503/32 és 21515 hrsz-ok
A 9064-4/2025. sz. előzetes közútkezelői nyilatkozat a 0882 hrsz-ú ingatlan rendezését is kéri.



Közterületrendezési javaslat – kialakuló közterületeket a különböző színek jelölik

Az önkormányzati és magántelkek rendezése során az alábbi telekterület transferek tervezettek:

Önkormányzati telkek a kertvárosias lakóterülethez kerülnek csatolásra

telekkiegészítésként:

-21503/32 hrsz – 325 m²

- 0880 hrsz – 64 m²

Összesen: 389 m²

Magántulajdonból közterület céljára térítésmentes átadás:

Összesen: 621 m²

621 m² > 389 m²

difference:

232 m²

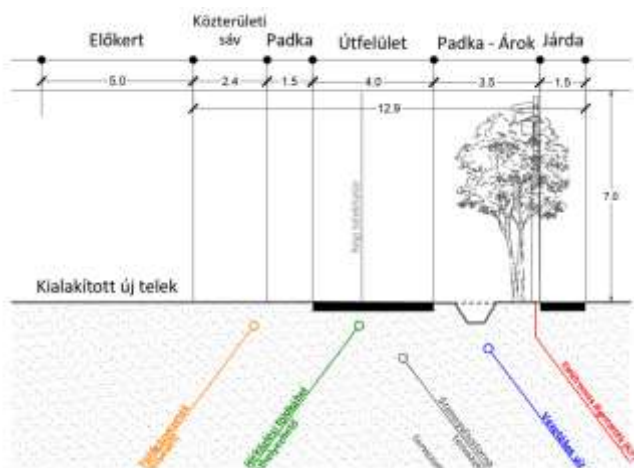
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

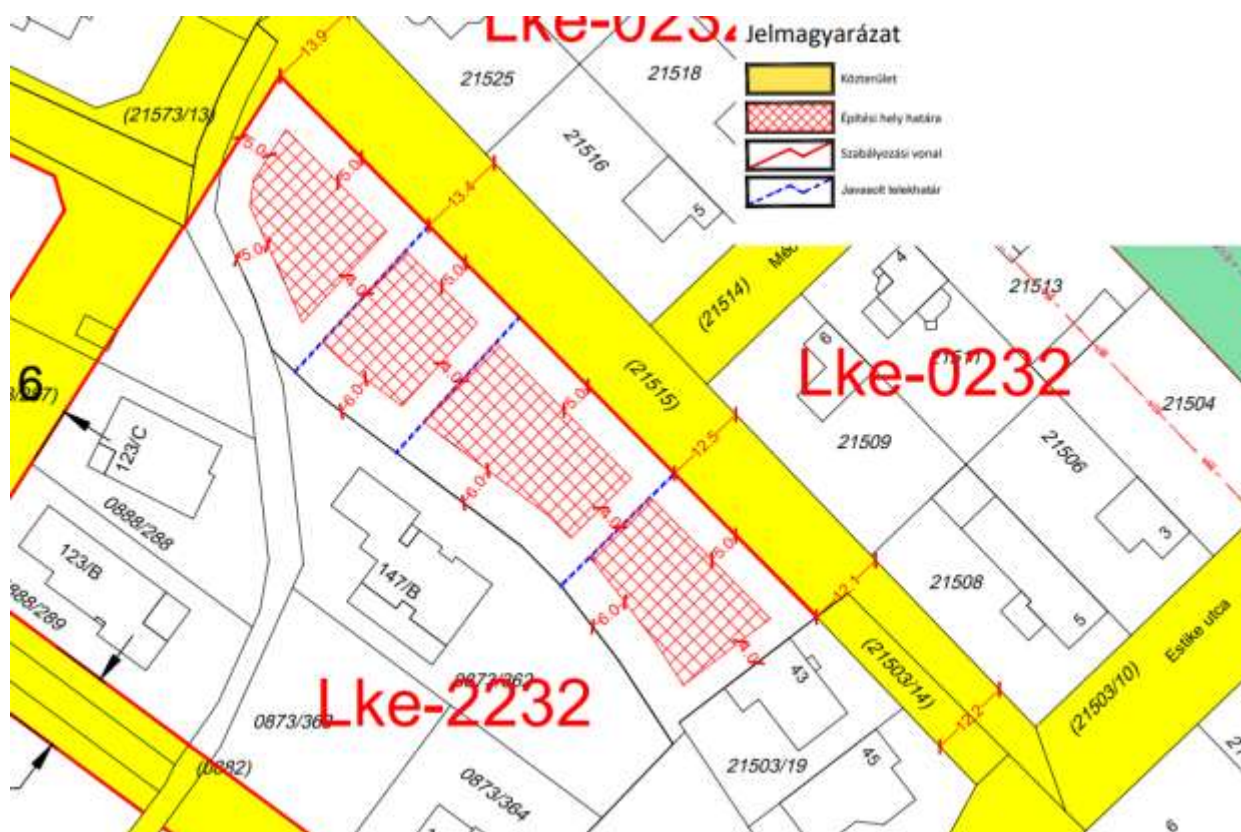


Javasolt keresztmetszvény

A közterületrendezéssel párhuzamosan lehetséges a később már belterületi fekvésű Lke-2232 építési övezetbe sorolt 0880, 0881/1, 0881/6-9 és a 21503/32 hrsz-ú ingatlanok rendezése is lefolytatható.

Az Lke-2232 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 450 m², a beépítési mód oldalhatáron álló.

A HÉSZ 2.4 sz. melléklet 4. sor és „C” oszlop alapján a kialakítható legkisebb telekszélesség 14,0 m.



Építési telekalakítási javaslat

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

A tulajdonosok vállalták, hogy mind a belterületbe vonás, mind pedig az azt követő telekrendezéshez kapcsolódó telekalakítást saját költségükön vállalják, mely során önkormányzati tulajdonú ingatlanokat is rendeznek.

Továbbá a későbbi közművesítések kapcsán az önkormányzat felé követeléssel nem élnek.

A fentieket összegezve a szabályozási terven rögzített fekvéshatárok és közterületek rendeződnek és a tömbön belül új 4 db építési telek alakulhat ki, így a szabályozási tervben rögzítettek megvalósulnak.

A településrendezési eszközök nem módosulnak, az abban rögzítettek megvalósítása a cél, melynek eléréséhez az alábbi eljárási sorrend javasolt.

1. Belterületbe vonás – 6 hónap
2. Közterületrendezéshez kapcsolódó telekalakítás – 6-9 hónap (területcserére vonatkozó szerződés előkészítése is beleértendő)
3. Közművesítés min. 20-24 hónap (nem jelen tanulmányterv része)

Javasolt 40 hónap biztosítása a megvalósulásra, mely a településrendezési szerződésben rögzítendő.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

2. számú melléklet



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ

ügyiratszám: 8872-II./2025.

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Kecskemét, Szeleifalu városrészben a kecskeméti 0881/1, 0881/6, 0881/7, 0881/8, 0881/9, 0880 és a 21503/32 hrsz-ú ingatlanok telekcsoport újraosztására, belterületbevonására irányuló 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, 0881/1, 0881/6, 0881/7, 0881/8, 0881/9, 0880 és a 21503/32 hrsz-ú ingatlanok telekcsoport újraosztása és belterületbevonása.

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. október 29.


Övges László
városi főépítész



Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Réti Ferenc
Kötelezett

Rétiné Gyurik Brigitta
Kötelezett

Pápics János
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

CTPark Twenty Five Kft.

Székhely:

Cégjegyzékszám:

KSH szám:

Nyilvántartást vezető szerv

Adószám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzügyintézet:

Kötelezett1

mint **Kötelezettek**

CTPark Twenty Six Kft.

Székhely:

Cégjegyzékszám:

KSH szám:

Nyilvántartást vezető szerv

Adószám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzügyintézet:

Kötelezett2

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

Számlavezető pénzügyintézet: OTP Bank Nyrt.,

továbbiakban: **Jogosult**

Képviseli: Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: Jogosult 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. (XI.27.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

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

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m ²)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1	Kecskemét, külterület 0801/208	kivett telephely és 2 egyéb épület (raktárcsarnok és irodák, porta épület)	24 948	CTPark Twenty Six Kft.	1/1
2.	Kecskemét, belterület 26501/22	Kivett beruházási terület	28 823	CTPark Twenty Five Kft.	1/1

- Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokat egyhangúlag és összességileg a beruházással érintett ingatlanoknak tekintik.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

CTPark Twenty Five Kft.
Kötelezett1

CTPark Twenty Six Kft.
Kötelezett2

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

3. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokat Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) mellékletének 56. sz. szelvénye tartalmazza, övezeti besorolása Gip-9159 jelű ipari gazdasági terület, valamint közlekedési, közmű és hírközlési övezet, melyről a Kötelezetteknek tudomása van.
4. A szerződő felek előzményként rögzítik, hogy a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 178/2018 (X.18) határozatával megkötött településrendezési szerződés alapján a Kecskemét, belterület 26501/22 hrsz-ú, 28823 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan területfejlesztése megindult és megvalósult – a korábbi szabályozási terv alapján a közterületi szabályozást végrehajtotta, belterületbe vonása megtörtént, ugyanakkor a telek jelenleg nem beépített.
5. A Kötelezett² kijelenti, hogy az előző pontban megjelölt településrendezési szerződés teljesítése tekintetében jogutódként határozza meg magát. Jelen szerződés a 4. pontban meghatározott szerződés kiegészítése, a kettő szerződés együtt érvényes.
6. A szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező területre vonatkozó településrendezési terv módosításra került 2023 évben, mely módosítási folyamatról a Kötelezetteknek tudomásuk volt. A jelenleg hatályos HÉSZ a Kecskemét, belterület 26501/22 hrsz-ú, 28823 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlant közterületi szabályozással érinti.
7. Jelen szerződés kizárólag a Kecskemét, külterület 0801/208 hrsz-ú, 24948 m² területű, kivett telephely és 2 egyéb épület (raktárcsarnok és irodák, porta épület) megnevezésű ingatlan belterületbevonására, valamint az 1. pontban rögzített ingatlanok telekredezéséhez, a 40 %-nál nagyobb mértékben történő beépítéséhez kapcsolódó műszaki követelmények tisztázására irányul. A fejlesztési feladatokat fejlesztői (Kötelezettek vagy jogutódjaik, tulajdonosváltozás esetén új tulajdonos(kötelezett), a terület mindenkorai tulajdonosa) feladatként nevezi a szerződés, mely a Kötelezettek vagy jogutódjaikra külön-külön, vagy együttesen, egyetemlegesen vonatkoznak.
8. A tervezett beruházás településrendezési szerződéséhez Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzője 19022-3/2025. számon közútkezelői hozzájárulást adott ki a telepítési tanulmánytervhez, melyet a Kötelezettek kötelező érvényűnek tekintik magukra vonatkozóan.
9. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezetteknek tudomása van a HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlanok és kapcsolódó közterületek vonatkozásában.
10. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezetteknek tudomása van arról, hogy a Jogosult megkezdte a város új Településrendezési Tervének elkészítését, annak folyamatáról a város honlapján tájékozódhatnak, továbbá az Önkormányzat közvetlenül is tájékoztatja a Kötelezetteket a tervezett módosításokról, bevonja a véleményezésbe.

I. fejezet A településrendezési szerződés tárgya

1. A Méptv 92. § (4) bekezdés c) pontja és (6)-(7) bekezdései alapján a Kötelezettek a terület fejlesztésével és rendezésével érintett területein a Jogosult és a Kötelezettek településrendezési céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése.
2. A Preambulum 1. pontjában 1. sorszámmal jelölt ingatlan belterületbe vonási eljárásának előkészítése.
3. A Preambulum 1. pontjában megjelölt ingatlanok több ütemű telekalakítása, közterület kialakítása tekintetében.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

CTPark Twenty Five Kft.
Kötelezett1

CTPark Twenty Six Kft.
Kötelezett2

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

4. A HÉSZ 9.§ (1) bekezdés e) pontja alapján az érintett ingatlanok fejlesztésével és rendezésével a Jogosult és a Kötelezettek településrendezési céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése a Preambulum 1. pontjában rögzített ingatlanok 40 % feletti beépítéséhez.

II. fejezet

A településrendezési szerződés célja

1. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy a területrendezés megvalósulásához és működtetéséhez szükséges közlekedési és közműterület kialakulását biztosítsák, közcélú közlekedés fejlesztések és járulékos közműfejlesztések a HÉSZ-ben és a jelen szerződésben meghatározottak szerint a fejlesztési terület rendezése az egyes ütemeihez kötve megvalósuljanak.
2. Jelen szerződés célja a Preambulum 1. pontjában 1. sorszámú ingatlan belterületbe vonása.
3. A Preambulum 1. pontjában rögzített ingatlanok telekösszevonása, továbbá (közlekedési és közmű és hírközlési terület) közterület kialakítása, útkapcsolat feltételeinek rögzítése.
4. A Preambulum 1. pontjában rögzített ingatlanokon tervezett beruházás megvalósításához kapcsolódó közterület és egyéb infrastrukturális fejlesztéseinek megvalósításához szükséges műszaki és garanciális keretek rögzítése különösen a 40 %-ot meghaladó beépítési % tekintetében.
5. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy az 1. sz. melléklet szerinti térképen jelölt fejlesztési területen tervezett beruházás megvalósulásához és működtetéséhez szükséges közlekedési és közműterület kialakulását biztosítsák, a terület kiszolgálást biztosító közlekedés fejlesztések és járulékos közmű-, és közterületi fejlesztések a HÉSZ-ben és a jelen szerződésben meghatározottak szerint a Kötelezettek együttes vállalásaival valósuljanak meg.

III. fejezet

Belterületbe vonás

1. Kötelezett2 jelen területfejlesztéssel érintett, Preambulum 1. pontjában 1. sorszámmal jelölt ingatlan belterületbe vonását kezdeményezi a szerződéskötéstől számított legkésőbb 3 hónapon belül, valamint kérelmezi, hogy a Jogosult indítsa meg az ehhez szükséges eljárást a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál.
2. A Jogosult kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötését követően a jelen szerződés tárgyát képező területfejlesztéssel érintett ingatlanok közül, a Preambulum 1. pontjában 1. sorszámmal jelölt ingatlan vonatkozásában megindítja a belterületbe vonási eljárást, amennyiben Kötelezett2 az eljáráshoz szükséges dokumentációkat hiánytalanul benyújtja Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Mérnöki Irodájának Várostervezési Osztályára.
3. Kötelezett2 – a jelenleg külterületi fekvésű földterület belterületi átminősítése érdekében – vállalja, a belterületbe vonáshoz szükséges valamennyi költség – többek között az igazgatási szolgáltatási díj, földvédelmi járulék, egyéb felmerülő költségek – viselését, illetve a szükséges dokumentációk elkészíttetését saját költségén.
4. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele a belterületbe vonásnak.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

CTPark Twenty Five Kft.
Kötelezett1

CTPark Twenty Six Kft.
Kötelezett2

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

IV. fejezet

Telekalakítás

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanokat érintő a HÉSZ szerinti közterület-szabályozás és övezethatárok mentén történik a telekalakítás, a telekösszevonással együtt.
2. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezettek a szabályozási terven kijelölt közlekedési területet a HÉSZ-ben foglaltak szerint alakítják ki, a már kialakult közterülettel (Kecskemét, belterület 26501/1 hrsz-ú, 33458 m² területű, kivett közút megnevezésű ingatlan) összevonva.
3. A Kötelezettek vállalják, hogy az előző pont szerint kialakított közlekedési terület tulajdonjogát külön megállapodással térítésmentesen a Jogosult tulajdonába és kezelésébe adják.
4. Jelen szerződés szükséges, de nem elégséges feltétele a telekalakításra vonatkozó hatósági eljárásnak.

V. fejezet

Fejlesztéshez kapcsolódó feladatok, megközelítés és infrastruktúrával való ellátás

1. A Kötelezettek és Jogosult rögzítik, hogy a beruházással érintett területre vonatkozóan Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 178/2018. (X.18.) határozatával megkötött településrendezési szerződés rögzíti a a Kecskemét, belterület 26501/22 hrsz-ú, 28823 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan feltáráshoz, működéséhez kapcsolódó feladatok megvalósítását.
2. A Kötelezettek vállalják, hogy a terület rendezésén, telekrendezésén túl az építési telkek beépítése (beruházás) kapcsán az általuk megvalósítani kívánt fejlesztésekhez szükséges közműveket, közvilágítást, közlekedési és egyéb létesítményeket a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépítik és biztosítják azok rendeltetésszerű használatát.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy a Daimler út, a Jogosult által tervezés alatt álló 3 sávós fejlesztéséről tudomásul bírnak, s amennyiben a közterületi fejlesztéshez műszaki, illetve területi beavatkozás válik szükségessé – úgy együttműködnek egymással.
4. A Kötelezettek vállalják, hogy a fejlesztendő ingatlanok közúti kapcsolatát a helyi közútkezelővel egyeztetik és annak hozzájárulásában foglaltakat maradéktalanul betartják és saját költségükön végrehajtják, megvalósítják. A Jogosult felé követeléssel nem élnek, a Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzője által kiadott 19022-3/2025. számú közútkezelői hozzájárulást figyelembe veszik, az abban foglaltakat betartják.
5. A Kötelezettek vállalják, hogy törekszenek a beruházásaikban a megújuló energiaforrások felhasználására, vállalják továbbá telken belül - a közforgalom számára nem hozzáférhetően - legalább 4 db elektromos töltőállomás állomás létesítését gépjárművek részére 2028. december 15. napjáig.
6. A Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a Preambulum 1. pontban jelzett beruházással érintett terület ellátásához továbbiakban felmerülő szükséges nyomvonalas közművek (ivóvíz, elektromos energiaellátás, tűzvíz, igény szerint szennyvízcsatorna, földgáz, közvilágítás) terveztetését követően, de a hatósági engedélyezést megelőzően, az elkészült engedélyezési terveket az Jogosult részére jóváhagyásra benyújtják. A Jogosult 15 napon belül véleményezi és értesíti a Kötelezetteket a benyújtott tervek jóváhagyásáról írásban, melyek ezután engedélyezésre benyújthatók.
7. A Kötelezettek kijelentik, hogy a Jogosult felé az infrastruktúrával való ellátással kapcsolatosan követeléssel nem élnek.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

CTPark Twenty Five Kft.
Kötelezett1

CTPark Twenty Six Kft.
Kötelezett2

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

8. Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a beruházáshoz szükséges, kiépített közcélú víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. tv 8. §-a alapján az Önkormányzat részére térítésmentesen, külön megállapodásban átadják.
9. 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. Kötelezettek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a beruházással érintett területre, valamint a közlekedési területekre vonatkozóan amennyiben a közúti kapcsolattal érintetté válik, a zöldfelületek kialakításának tervét a mindenkori HÉSZ szerint környezetrendezési tervben, a HÉSZ és a Kecskemét megyei jogú város településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet zöldfelületi előírásainak megfelelően kidolgozzák, melyet Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen a városi főkertésszel egyeztetnek, kiemelt figyelmet fordítva a hatályos zöldfelületi, környezetvédelmi és településképi előírásokra a parkolók kialakításában, valamint a fásításra.
2. A szerződő felek rögzítik, hogy a beruházással érintett terület környezetrendezési tervét a Kötelezettek külön egyeztetik az önkormányzati főkertésszel az építészeti, létesítési engedélyezési terv készítésével egy időben, de az engedélyezési eljárás megkezdését megelőzően.
3. Kötelezettek kiemelt kötelezettséget vállalnak arra, hogy figyelembe véve a végső fejlesztési terület méretét a fejlesztési ütemekhez arányosan, legkésőbb azok használatbavételi engedélyezési eljárásának megindítása előtt, a tervezett és az előírásokban szereplő szükséges növénytelepítést a beépített területtel arányosan megvalósítják az önkormányzati főkertésszel egyeztetve, a környezetrendezési terv alapján.
4. A Kötelezettek vállalják, hogy az ingatlanokon telepítésre kerülő növényállományt fenntartják jó gazda módjára.
5. Kötelezettek vállalják, hogy a preambulum 1. pontjában meghatározott 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 végéig tájékoztatni.
A tájékoztatás a beruházást követő 5. év, 10. év és 30. év végén várható széndioxid-egyenérték kg-ban kifejezett mértékére kell, hogy kiterjedjen.
6. Kötelezettek vállalják a csapadékvizek telekterületen történő felhasználását – a gyűjtésre, visszaforgatására és szikkasztásra egyaránt figyelmet fordítva: ökológiai és gazdaságossági szempontból tervezett kialakításukat előzetesen Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen az önkormányzati főkertésszel egyeztetik.

VII. fejezet

Egyéb a fejlesztéshez kapcsolódó rendelkezések

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződés a Felek közötti fejlesztési megállapodásokat rögzíti, hatósági eljárásokat és egyéb hozzájárulásokat nem helyettesít.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

CTPark Twenty Five Kft.
Kötelezett1

CTPark Twenty Six Kft.
Kötelezett2

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

VIII. fejezet

Felek együttműködési kötelezettsége

1. Kötelezettek vállalják, hogy a kialakult építési telek beépítésével kapcsolatos beruházásait a Jogosulttal egyeztetik, azokat előzetesen bemutatják.
2. A szerződő felek – jogutódaira 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, önkormányzati főkertésszel előzetesen egyeztetni kell.
3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a Kötelezettek, illetve jogutódai és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosok által megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
4. A szerződő felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést, vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez.
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.
6. Jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkori jogutódjára és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is, melyért szerződő felek külön is szavatosságot vállalnak.
7. Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
8. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) szavatossági felelősségre vonatkozó általános szabályai szerint.
9. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező térképen jelölt fejlesztési területet érintően külső fejlesztő is jelen van, akikkel mind a Kötelezettek, mind a Jogosult maradéktalanul együttműködik a fejlesztés során mind a tárgyi fejlesztés és a kapcsolódó közterületrendezés, nyomvonalas infrastruktúra biztosítása és minőségi megvalósítása érdekében.
10. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződésben foglalt műszaki feladatok megvalósítására a határidőt a telken megvalósuló beruházás használatbavételéig, de legkésőbb 2028. december 15. napjáig határozzák meg, mely határidő a lejártá előtt benyújtott kérelemre szerződő felek megegyezésével meghosszabbítható, amennyiben a mindenkori hatályos településrendezési tervnek megfeleltethető.
11. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezettek a településrendezési kötelezettség ingatlanvilvántartásból való törléséig tárgyi év április 15-ig írásos vezetői beszámolót nyújtanak

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

CTPark Twenty Five Kft.
Kötelezett1

CTPark Twenty Six Kft.
Kötelezett2

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

be a Jogosult felé, melyben tájékoztatást adnak a fejlesztések állapotáról a korábbi és jelen szerződésben foglalt feladatok teljesítéséről.

12. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen fejezet 10. pontjában meghatározott határidőt követően a településrendezési szerződés hatályát veszti, amennyiben nem teljesítik a Kötelezettek a településrendezési szerződésben foglaltakat.
13. Kötelezettek tudomásul veszik és kijelentik, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város új településrendezési terve előkészítés alatt van, így a mindenkor hatályos településrendezési tervnek megfelelően lehet a beruházásokat előkészíteni, így amennyiben a településrendezési szerződés hatályát veszti, és az új településrendezési terv a szerződés tárgyát képező ingatlanok tekintetében a Kötelezettek szempontjából kedvezőtlen feltételeket állapít meg, úgy kártérítéssel nem élnek az Jogosult felé ezügyben.

IX. fejezet Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. A Kötelezettek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, a területfejlesztéssel érintett a Kecskemét, belterület 26501/22 hrsz-ú, 28823 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű és a Kecskemét, külterület 0801/208 hrsz-ú, 24948 m² területű, kivett telephely és 2 egyéb épület (raktárcsarnok és irodák, porta épület) megnevezésű ingatlanokra 1/1 arányban a Méptv. 92.§ (8) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a Jogosult javára, és ehhez a Kecskemét, külterület 0801/208 hrsz-ú, 24948 m² területű, kivett telephely és 2 egyéb épület (raktárcsarnok és irodák, porta épület) megnevezésű ingatlanra bejegyzett vezetékjog jogosult hozzájárulását a Kötelezett2 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 234.873/2/2021. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében eljáró dr. Petényi-Berki Brigitta jogtanácsosát, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 201.358/2023. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében 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 képviselő 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.
3. Kötelezettek jelen szerződés aláírásáig az ingatlan-nyilvántartási eljárás jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díját megfizették 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 vizsgálendő, mely során a Jogosult a településrendezési szerződésben feladatok maradéktalan teljesítését vizsgálja. Amennyiben a vizsgálat során a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesülését teljeskörűen igazolta a kezdeményező, úgy a Jogosult vállalja, hogy megindítja 30 napon belül a településrendezési kötelezettség törlését a Földhivatali Osztálynál.
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 az V. fejezetben meghatározott műtárgyak és létesítmények átadása előtt a Kötelezettek Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Szervezési és Jogi Iroda

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

CTPark Twenty Five Kft.
Kötelezett1

CTPark Twenty Six Kft.
Kötelezett2

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Jogi Osztályával, valamint a Mérnöki Iroda Közterületfenntartási és Beruházási Osztályával, illetve Biztonságos Működés Szervezési Osztályával együttesen egyeztetik az átadás feltételeit és időpontját.

7. Az átadást a Kötelezettek kezdeményezik 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. A felek rögzítik, hogy a személyes adatok kezelése a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályokkal, így különösen a 2016. április 27-i 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 (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelettel (GDPR), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénnyel (Infotv.) összhangban történik.
4. Az adatkezelés további részleteit Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és Polgármesteri Hivatala vonatkozásában a www.kecskemett.hu/varoshaza/adatvedelem oldalon található adatkezelési tájékoztatók tartalmazzák, amelyek megismerését a szerződő fél képviselője e szerződés aláírásával elismeri.
5. 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.
6. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
7. A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.
8. Kötelezettek kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaságok. 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.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

CTPark Twenty Five Kft.
Kötelezett1

CTPark Twenty Six Kft.
Kötelezett2

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

9. A Kötelezettek kéri, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során keletkező, rájuk vonatkozó dokumentumokat a Földhivatali Osztály közvetlenül a részükre 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, 202

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

CTPARK Twenty Five Kft.
képviseli: dr. Gondi Ferenc és
Pekár Tímea
ügyvezetők
Kötelezett1

CTPARK Twenty Six Kft.
képviseli: dr. Gondi Ferenc és
Pekár Tímea
ügyvezetők
Kötelezett2

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. számú melléklet: Áttekintő térkép*
- 2. számú melléklet: Összefoglaló*
- 3. számú melléklet: Főépítési vélemény*

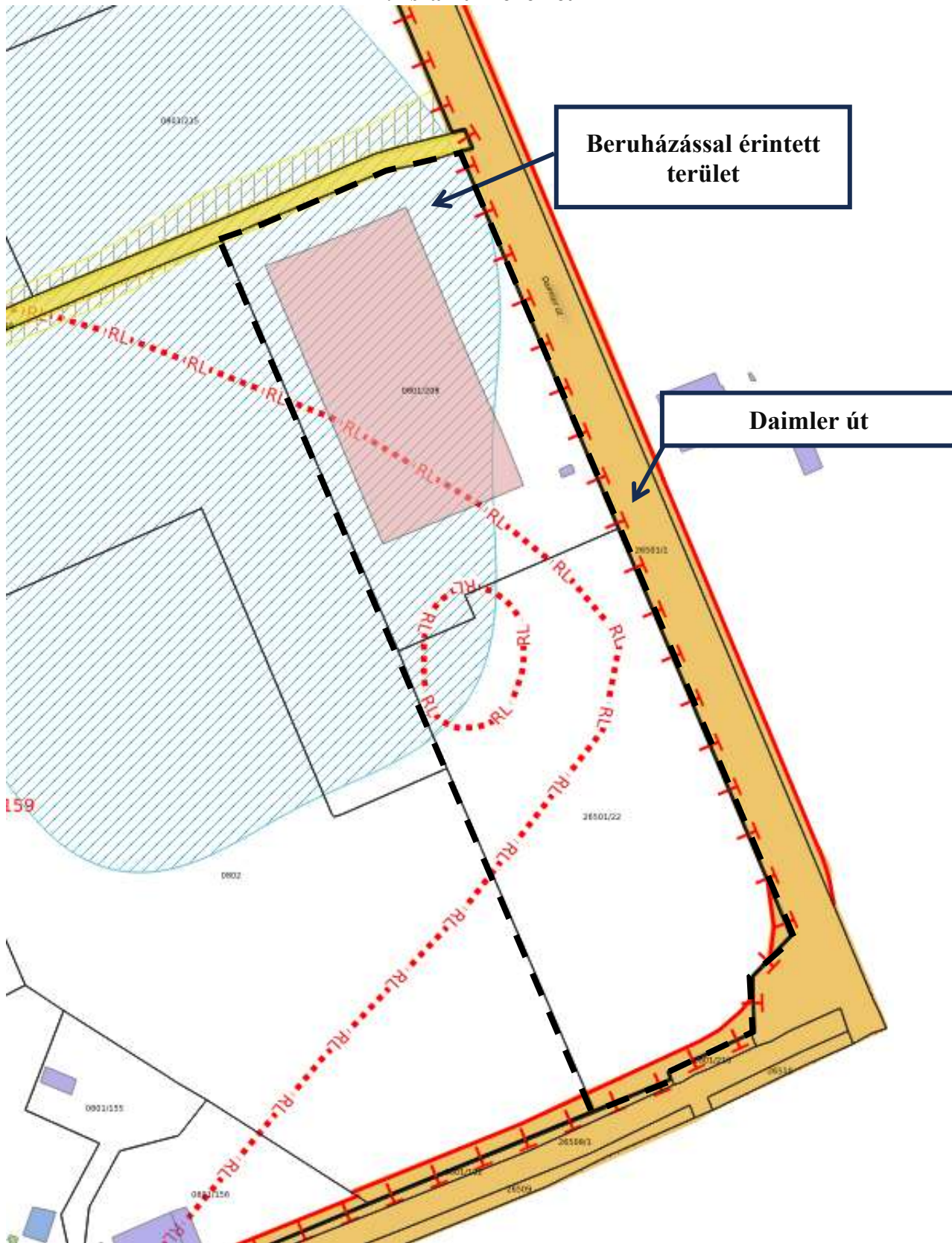
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

CTPark Twenty Five Kft.
Kötelezett1

CTPark Twenty Six Kft.
Kötelezett2

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

1. számú melléklet



2. számú melléklet

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

CTPark Twenty Five Kft.
Kötelezett1

CTPark Twenty Six Kft.
Kötelezett2

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Vezetői összefoglaló

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy alapot biztosítson a CTP Csoport kecskeméti logisztikai fejlesztéséhez a Déli Iparterületen. A projekt a Kühne + Nagel csarnok bővítését irányozza elő azáltal, hogy a már meglévő (0801/208 hrsz.) és a szomszédos, beépítetlen (26501/22 hrsz.) ingatlan összevonását követően bővíteni tudja a meglévő csarnok épületet. Mivel a két telek eltérő jogi státuszú (kül- és belterület), a kivitelezés egyik jogi feltétele a belterületbe vonási eljárás lefolytatása. A másik jogi feltétel a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 9.§ (1) bekezdés e) pontja jelenti, mely szerint a gazdasági területen a telek 40 %-nál nagyobb mértékben való beépítése esetén Településrendezési Szerződést kell kötni, melynek megalapozásához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ (1) bekezdés a) pontjában foglalt előírások alapján Telepítési Tanulmánytervet kell készíteni.

Kecskemét hatályos Településszerkezeti Terve alapján mindkét telek övezeti besorolása Gip ipari-gazdasági terület, valamint belterületbe vonásra kijelölt területen helyezkednek el. A 0801/202 hrsz-ú, meglévő csarnoképülettel rendelkező telek közvetlenül, míg a 26501/22 hrsz-ú ingatlan részben érintett a rendszeresen belvízjárta övezet által. Mivel a terület már beépítésre szántnak minősül, a telekösszevonás és bővítés során a HÉSZ vízrendezéssel foglalkozó műszaki előírásait kell szigorúan figyelembe venni. Ezen túlmenően a 26501/22 hrsz-ú ingatlan közterület-szabályozással érintett.

A HÉSZ 2. melléklete szerinti övezeti paraméterek:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Beépítési mód	Maximális beépíthetőség mértéke	Maximális épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelületi arány (OTÉK)
Gip-9159	4000 m ²	szabadonálló	50%	gazdasági területek épületmagassága 43. § (2) szerint, jelen esetben 16 m	20%

Mivel a bővítés meghaladja az 5000 m² hasznos alapterületet, így a települési zöldinfrastruktúráról szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet miatt kötelező a használatbavételi engedélyhez a Zöldfelületi Tanúsítvány elkészítése, és legalább „C” minősítés elérése. A területre a HÉSZ háromszintes növénytelepítést és fásítási kötelezettséget ír elő a környezeti terhelés mérséklése érdekében.

A terület teljes közműellátással rendelkezik, így a 26501/22 hrsz-ú telken új bekötéseken keresztül biztosítható az új épület ellátása.

A tervezett telekalakítás keretében a 26501/22 hrsz-ú telekből - a szabályozási terv által előírt nagyságú terület - közcélú útszélesítésre történő átadása jelenleg folyamatban van (I. ütem). Ezt követően a 0801/208 hrsz-ú külterületi telek belterületbe vonása szükséges. Ez azért lehetséges, mert mindkét ingatlan a helyi szabályozási terv szerint eleve beépítésre szánt, belterületbe vonásra tervezett területen helyezkedik el (II. ütem). A sikeres belterületbe vonást követően – mivel a két ingatlan ugyanabba az építési övezetbe (Gip-9159) tartozik – a telkek jogilag összevonhatók (III. ütem).

A tervezett beépítés egy 13 67,28 m² alapterületű bővítést tartalmaz, a zöldfelületek tervezett nagysága 12 812,24 m². Ezáltal a beépítettség mértéke 46,67% lesz, ami megfelel a HÉSZ Gip-9159 jelű övezetre vonatkozó előírásainak.

A közlekedési vizsgálat eredményei azt mutatták, hogy a beruházás nem igényel beavatkozást a meglévő közúti infrastruktúrában, mivel az úthálózati elemek a várható forgalomnövekedést is megfelelő kapacitással kezelik. Közlekedési szempontból a beruházás megvalósításának nincs akadálya.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

CTPark Twenty Five Kft.
Kötelezett1

CTPark Twenty Six Kft.
Kötelezett2

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

1. ábra: Tervezett zöldfelületek és a Daimler út sávbővítésének utépítési helyszínrajza



Jelenleg a két érintett ingatlan eltérő, de egyaránt a CTP Csoporthoz tartozó társaság tulajdonában áll. A telkek tulajdoni helyzetének egyszerűsítése érdekében a 26501/22 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának átruházása a CTPark Twenty Six Kft. javára folyamatban van, az erre vonatkozó cégcsoporton belüli adásvételi szerződés aláírásra került, azonban a földhivatalhoz még nem került benyújtásra, ezért a településrendezési szándék bejelentését és a telepítési tanulmánytervet mindkét tulajdonos (CTPark Twenty Five Kft. és CTPark Twenty Six Kft.) aláírja.

A beruházó tudomásul veszi, hogy a projekt megvalósításához kapcsolódó valamennyi költség – beleértve a belterületbe vonási és telekalakítási eljárásokat, a közlekedési infrastruktúra fejlesztését (telken belüli úthálózat kiépítése, valamint a Daimler útra kikötendő behajtó esetlege fejlesztése), a zöldfelületi tanúsítvány elkészítését és az alapközmű-ellátás biztosítását – a beruházót terheli.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

CTPark Twenty Five Kft.
Kötelezett1

CTPark Twenty Six Kft.
Kötelezett2

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

3. számú melléklet



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA VÁROSI FŐÉPÍTÉS

ügyiratszám: 11086-11/2025.

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Kecskemét, Déli Iparterület városrészben a Kecskemét, Daimler út 26501/22 hrsz-ú és a 0801/208 hrsz-ú ingatlanok összevonásával meglévő csarnoképület bővítésére irányuló beruházást bemutató 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

*

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett beruházás, fejlesztés: Kecskemét, Daimler út 26501/22 és a 0801/208 hrsz-ú ingatlanok összevonásával meglévő csarnoképület bővítésére irányuló beruházás megvalósítása.

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. október



Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

CTPark Twenty Five Kft.
Kötelezett1

CTPark Twenty Six Kft.
Kötelezett2

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Green Mall Project Kft.

Székhely:

Nyilvántartást vezető szerv:

Cégjegyzékszám:

KSH szám:

Adószám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzintézet:

képviseli:

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

Számlavezető pénzintézet: OTP Bank Nyrt.,

Továbbiakban: **Jogosult**

Képviseli: Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: Jogosult együttesen a továbbiakban **szerező 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 a hiánytalanul benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadva a .../2025. (XI.27.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

1. A szerződő felek rögzítik, hogy az alábbi arányban tulajdonosai a következőkben felsorolt ingatlannak:

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m2)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	Kecskemét, belterület 1328	kivett sporttelep, vízmű	28549	Green Mall Project Kft.	1/1

2. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant a Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) mellékletének 32-33 és a 32-34. sz. szelvényei tartalmazzák és Vi-0508 intézményi vegyes területbe sorolják.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy a 2015. november 30. napján kelt a Kötelezett jogelődjével kötött együttműködési megállapodás 2.11. pontja, valamint a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja alapján szükséges a településrendezési szerződés megkötése.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

4. A Kecskemét, belterület 1328 hrsz-ú, 28549 m² területű, kivett sporttelep, vízmű megnevezésű ingatlan beépítésével összefüggésben a környező közterületeket (közlekedési és közműterületek, Különleges K-Közl-ICS övezetű területen) érintően közfejlesztések szükségesek, melyekről jelen szerződés Felek közötti megállapodásokat rögzít.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy a tárgyi terület és a jelen szerződésben rögzített közterületi fejlesztések érintik a szomszédos térségben tervezett *Kecskemét Megyei Jogú Város intermodális csomópont fejlesztési projektjét (ICS)*, melyet az Építési és Közlekedési Minisztérium (ÉKM) nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruhásként készít elő. Általánosságban is rögzítik a felek, hogy a Kötelezett a jelen beruházás előkészítése, tervezése, engedélyeztetése és megvalósítása során folyamatosan figyelembe veszi az ICS-vel való összhang megteremtését.
6. A Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésben rögzített feladatokon túl, a beruházás előrehaladása során a funkcióból, a megközelítésből adódó továbbiakban felmerülő beavatkozási, fejlesztési feladatokban a Kötelezett folyamatosan törekszik arra, hogy ezeket a beruházáshoz kapcsolódóan a beruházás kezelje.
7. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezett ismeri a beruházással érintett telek és környezetének történeti-kegyeleti múltját, így a beruházás kapcsán felmerülő örökségvédelmi, régészeti, kegyeleti feladatok megnyugtató rendezését vállalja, ezzel kapcsolatosan a Jogosult felé követeléssel nem él.
8. A szabályozási terven jelölt és beruházásba is bevont K-Közl-ICS övezetben a szabályozásban rögzített vasút felőli városi szerepkörű út távlati kialakítását és megvalósíthatóságát, fenntartását ismerve tervezi a Kötelezett a Kecskemét, belterület 1329 hrsz-ú, 4673 m² területű, kivett közút megnevezésű ingatlanon közterületen közúti fejlesztését, a közútkezelővel egyeztetve.
9. Szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezettnek tudomása van a hatályos HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában.
10. A Kötelezettnek tudomása van róla, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város településrendezési tervének teljes körű felülvizsgálatát végzi a Jogosult, valamint az új ICS tervezése és ahhoz kapcsolódóan a szabályozási terv módosítása zajlik.
11. A szerződő felek rögzítik, hogy a telepítési tanulmányterv összefoglaló fejezete kerül csatolásra a településrendezési szerződés mellékleteként.
12. Szerződő felek rögzítik, hogy a telepítési tanulmánytervet alapul véve rögzítik a közlekedésfejlesztési elvárásokat, mely nem helyettesíti a helyi útkezelői hozzájárulást.
13. Kötelezett tudomásul veszi, hogy jelen településrendezési szerződés nem helyettesíti a szükséges hatósági vagy egyéb engedélyeket.

I. fejezet

A településrendezési szerződés tárgya

A Méptv 92. § (4) bekezdés c) pontja és (6)-(7) bekezdései alapján a Kötelezett fejlesztéssel érintett ingatlana és a környező közterületek kapcsán a Jogosult és a Kötelezett a beruházás és a környezetre kiható szükséges fejlesztések megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése.

II. fejezet

A településrendezési szerződés célja

Jelen szerződés célja továbbá a szerződő felek részéről, hogy a HÉSZ-ben rögzítetteknek is megfelelő a preambulumban leírt szempontok tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a minőségi épített környezet megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

III. fejezet

Beruházási terület beépítésének általános megállapításai

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kecskemét, belterület 1328 hrsz-ú, 28549 m² területű, kivett sporttelep, vízmű megnevezésű ingatlanon belüli zöldfelületi kialakításnál elvárás, hogy azok a lakások zöldfelületi igényeit ki tudják szolgálni, azaz a lakások ilyen irányú szükségletei ne terheljék a szomszédos vasútkert meglévő, kihasznált kapacitását.
2. A szerződő felek rögzítik, hogy Kecskemét, belterület 1328 hrsz-ú, 28549 m² területű, kivett sporttelep, vízmű megnevezésű ingatlan nyugati részén, a szabályozási terven is rögzített 30 m -es be nem építhető területén, valamint a Kuruc körút felőli beépítési vonalig a jellemzően zöldfelületként kialakított területeket közcélú használatra megnyitottként tervezi a Kötelezett.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy a tervezett funkciókhoz jogszabályban meghatározott minimum parkolóhelyek kialakításán túl többlettel is terveznek, melyek a Kecskemét, belterület 1328 hrsz-ú, 28549 m² területű, kivett sporttelep, vízmű megnevezésű ingatlan tervezett beruházás része és épületen belül kialakított. A Kecskemét, belterület 1329 hrsz-ú, 4673 m² területű, kivett közút megnevezésű ingatlanon a Kötelezett által kialakított további 18 db közcélú parkoló kialakítása a beruházással együtt valósul meg.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy Kecskemét, belterület 1328 hrsz-ú, 28549 m² területű, kivett sporttelep, vízmű megnevezésű ingatlanon tervezett beruházás lakófunkciót kiszolgáló közlekedési feltárását a Kuruc körút felől csak egy útkapcsolat biztosítja, a telek egyéb feltárása a vegyes funkciókat kiszolgálva (kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás) a vasút felőli Kecskemét, belterület 1329 hrsz-ú, 4673 m² területű, kivett közút megnevezésű ingatlanról valószínűsíthető meg, külön útkezelői hozzájárulással.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy a beruházáshoz is kapcsolódóan a közterületeken a közösségi közlekedési elláthatósági igényre és szükségességre a műszaki kialakítást a közszolgáltatóval és útkezelővel egyeztetett módon szükséges tervezni és a beruházás részeként megvalósítani.
6. A Kötelezett vállalja, hogy a HÉSZ 35.§ (6) bekezdésében foglaltakra a csapadékvíz helyben (zöldtetőkön, beruházás telekterületén vagy közvetlenül kapcsolódó közterületeken) tartása, hasznosítása (elsősorban közvetlen zöldfelületi szikkasztása) – közszolgáltatóval egyeztetve, közinfrastruktúrát nem terhelve történik. A csapadékvíz helyben tartás ökológiai és gazdaságossági szempontból tervezett kialakítását előzetesen Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen az önkormányzati főkeretesszel egyezteti.
7. Az Méptv. 92. § (6) – (7) bekezdésére tekintettel tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési tervben az Vi-0508 övezetre előírt közműveket és egyéb felmerülő szükséges infrastruktúrális létesítményeket (ideértve a tűzivíz ellátást, közvilágítás, burkolt közlekedési felületek és létesítményeit is) a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépíti és biztosítja azok rendeltetésszerű használatát.
8. Kötelezett vállalja, hogy amennyiben Kecskemét, belterület 1328 hrsz-ú, 28549 m² területű, kivett sporttelep, vízmű megnevezésű ingatlan beépítésével összefüggésben a közcélú infrastruktúrában felmerülő közműfejlesztéssel, közműáthelyezéssel, közműkiváltással kapcsolatos engedélyezéseket, munkálatokat elvégzik, ezzel kapcsolatosan a Jogosulttal szemben követeléssel nem élnek.

IV. fejezet

Közlekedés és közterületi fejlesztések

1. Kötelezett vállalja, hogy a közterületi közlekedési beavatkozásokat saját forrásból út engedélyeknek megfelelően a Jogosulttal, az útkezelővel, valamint az ÉKM-mel is folyamatosan egyeztetve valósítja meg.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

2. Kötelezett vállalja, hogy a közterületen megvalósuló fejlesztéseket a beruházások befejezését követő 60 napon belül térítésmentes átadja a Jogosult részére, valamint az átadások kapcsán esetlegesen keletkező ÁFA-t megfizeti.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy az közterületeken és a beruházási telken tervezett közcélú funkciójú területek tekintetében a végleges tervek elfogadása és azok megvalósulásai során az üzemeltetési kérdésekben külön megállapodásban döntenek, az önkormányzati közterületek fenntartását ellátó közszolgáltató bevonásával.
4. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Kecskemét, belterület 1328 hrsz-ú, 28549 m² területű, kivett sporttelep, vízmű megnevezésű ingatlant érintően a gyalogos és a kerékpárút vonalvezetését az Felek pontosítják, és annak üzemeltetési feladatait előző pontban is hivatkozott külön megállapodásban rögzítik, annak részleteivel.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy a vasút felől a hátsó kiszolgáló Kecskemét, belterület 1329 hrsz-ú, 4673 m² területű, kivett közút megnevezésű ingatlanon tervezett 18 db parkoló csak az ICS, illetve a kiszolgáló út távlati funkció megvalósulásáig tartható fenn.
6. A szerződő felek rögzítik, hogy a vasút felőli drive, valamint a dokkoló Kecskemét, belterület 1329 hrsz-ú, 4673 m² területű, kivett közút megnevezésű ingatlant (kiszolgáló utat) veszi igénybe, így ezek a kiszolgáló út távlati kialakításáig tarthatók fenn. A kiszolgáló út távlati megvalósításának tervezésekor Felek egyeztetnek.
7. Kötelezett vállalja, hogy a Kuruc krt.-on és a Bethlen krt.-on a Rákóczi úti csomópontban épít egy kanyarodó sávot, valamint az útcsatlakozásának környezetében épít egy kanyarodó sávot és soroló sávot, továbbá a szélesítéshez kapcsolódóan átépíti a telekhatárhoz igazodva a meglévő gyalog – és kerékpárutat valamint buszmegállót.
8. Kötelezett vállalja, hogy a Rákóczi út folytatásában a kétállásos buszmegállót megépíti.
9. Kötelezett vállalja, hogy a Kuruc krt. érintett szakaszán (Rákóczi út-Bem utca közötti) a beruházásokhoz kapcsolódó kétsávos tervezett útfejlesztés közlekedés terveit akként pontosítja, hogy a beruházással ellentétes oldalon is a távlati kétszer kétsávos út sávszélessége feleljen meg az útbesorolásához előírt paramétereknek, továbbá a páratlan oldalon is biztosítva legyen az előírt járdaszélesség.
10. Kötelezett vállalja, hogy a Kuruc krt., Rákóczi úti és Kodály téri csomópont átépítését az ICS tervekkel összhangban valósítja meg.
11. Kötelezett vállalja, hogy a Kodály téri csomópont kialakítása és a vasút felőli Kecskemét, belterület 1329 hrsz-ú, 4673 m² területű, kivett közút megnevezésű ingatlanon a szervíz út kiépítése a közútkezelővel egyeztetve, támogató hozzájárulás birtokában valósulhat meg.

V. fejezet

Zöldinfrastruktúra megvalósítására vonatkozó rendelkezések

1. Kötelezett vállalja, hogy a beruházás tájépítészeti-környezetrendezési feladatait a HÉSZ-ben és Kecskemét megyei jogú város településképi védelméről szóló 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet (továbbiakban TKR) előírt és az önkormányzati főkertésszel egyeztetett környezetrendezési tervet (illetve a Magyar Építész Kamara vonatkozó szabályzatában előírt ennek megfelelő szakági tervdokumentáció) készítik, melyet az önkormányzati főkertésszel egyeztetnek.
2. A Kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a közlekedési területre valamint a telket érintő közcélra megnyitott területekre vonatkozóan a tájépítészet és környezetrendezés tervét a mindenkori HÉSZ szerint környezetrendezési tervben, a HÉSZ és a TKR előírásainak megfelelően kidolgozza, melyet Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen a önkormányzati főkertésszel egyeztet, kiemelt figyelmet fordítva a hatályos zöldfelületi, környezetvédelmi és településképi előírásokra.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Ezen kötelezettség tájépitészeti kialakítása, illetve környezetrendezésének tervezése, valamint annak megvalósításai kizárólag az önkormányzati főkertész hozzájáruló nyilatkozata birtokában tekinthető elfogadottnak/teljesítettnek.

3. Kötelezett vállalja, hogy a környezet rendezése kapcsán telepítésre kerülő növényállományt a beruházási telken, és különösen a közcélra megnyitott területen fenntartja jó gazda módjára. Kötelezett vállalja a beruházási telken, és különösen a közcélra megnyitott területen kialakításra kerülő közhasználatú zöldfelületek műszaki átadás-átvételt követő tartós fenntartását, üzemeltetését és a növényállomány szükség szerinti hiánypótlását. Kötelezett a beruházási telken, és különösen a közcélra megnyitott területen közhasználatú zöldfelületek fenntartási időszakában elvégzendő munkálatok tervét a tárgyévet megelőző év november 30-ig elkészíti és azt egyeztetni, illetve hivatalosan jóváhagyatja a Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft. illetékesével. A tárgyévben a jóváhagyott fenntartási terv szerint végzett közhasználatú zöldfelületek fenntartási munkálatokat - különösen a növénypótlásokat és -cseréket - a Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft. illetékese ellenőrizheti. Kötelezett tárgyév december 20-ig elkészíti és a Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft. illetékesével hivatalosan jóváhagyatja az adott évben elvégzett közhasználatú zöldfelület fenntartási munkák megvalósulási tervét. Jelen pontban foglalt kötelezettségről a VII/5. pont figyelembevételével a településrendezési szerződés VIII/5. pontja szerinti teljesülés vizsgálata során külön rendelkezni szükséges.
4. Kötelezett vállalja, hogy a Kecskemét, belterület 1328 hrsz-ú, 28549 m² területű, kivett sporttelep, vízmű megnevezésű ingatlanon a beruházás 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 végéig tájékoztatni. A tájékoztatás a beruházást követő 5. év, 10. év és 30. év végén várható széndioxid-egyenérték kg-ban kifejezett mértékére is kell, hogy kiterjedjen.

VI. fejezet

Egyéb a fejlesztéshez kapcsolódó rendelkezések

1. Kötelezett vállalja, hogy a beruházásában a földszinti kereskedelmi és szolgáltatói egységben közcélú szolgáltatási funkciót is kialakít, melyben a Jogosult részére kedvezményes használati lehetőséget biztosít – külön megállapodás keretében a szerződő felek ezt a beruházás megvalósításáig rögzítik.
2. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződés a Felek közötti fejlesztési megállapodásokat rögzíti, hatósági eljárásokat és egyéb hozzájárulásokat nem helyettesít.
3. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés vagyoni jogi és tulajdonjogi kérdésekről nem rendelkezik.

VII. fejezet

Felek együttműködési kötelezettsége

1. Kötelezett vállalja, hogy a területfejlesztéssel kapcsolatos jelen szerződés aláírását követően indítandó hatósági eljárások megindítását megelőzően az azt megalapozó dokumentációkat a Jogosulttal egyeztetni, azokat előzetesen bemutatni.
2. A szerződő felek – jogutódaira 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, önkormányzati főkertésszel előzetesen egyeztetni kell.
3. A szerződő felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

megtesznek minden olyan további intézkedést, vagy nyilatkozatot, amelyek a jelenszerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez az üzleti titkok megtartása mellett.

4. Jelen szerződéssel kapcsolatos, felek közötti vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha azt megfelelően kézbesítik, személyes kézbesítés, ajánlott 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.
5. Jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkori jogutódjára ideértve, de nem kizárólagosan tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokat is a szerződés tartalmáról tájékoztatja.
6. Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
7. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) szavatossági felelősségre vonatkozó általános szabályai szerint.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződésben foglalt műszaki feladatok megvalósításának határidejeként a településrendezési szerződés aláírását követő 24 (huszonnégyszer) hónap lejártának napját, de legkésőbb 2027. december 31. napját határozzák meg, mely határidő a lejárt előtt benyújtott kérelemre szerződő felek megegyezésével meghosszabbítható. A Kötelezett tudomásul veszi, hogy a lejáratot követően azonban jelen településrendezési szerződés megszűnik, új településrendezési szerződés kötése szükséges, az akkori vonatkozó jogszabályoknak is megfelelően.

VIII. fejezet

Ingtalan-nyilvántartási rendelkezések

1. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Kötelezett (ideértve a Kötelezett jogutódjait is) a jelen szerződésben rögzített beruházást (közterület környezetrendezési terv szerinti kialakítását) a VII. fejezet 8. pontjában rögzített határidőben nem teljesíti, jelen településrendezési szerződés ugyanezen pontjában részletezettek szerint megszűnik.
2. 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, Kecskemét, belterület 1328 hrsz-ú, 28549 m² területű, kivett sporttelep, vízmű megnevezésű ingatlanra 1/1 arányban a Méptv. 92.§ (8) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a Jogosult javára.
3. Felek közösen megbízzák és meghatalmazzák a Jogosult Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 234.873/2021. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében eljáró dr. Petényi-Berki Brigitta jogtanácsosát, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 201.358/2023. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében 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 képviselő 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.
4. A Kötelezett jelen szerződés VIII. 1-2. pontjában foglalt településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével összefüggő, az ingatlan-nyilvántartási eljárás jogszabályban meghatározott

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

igazgatási szolgáltatási díját a Jogosult erre vonatkozó felhívástól számított 8 banki munkanapon belül megfizeti a Jogosult részére, mely igazgatási szolgáltatási díj Földhivatali Osztály részére történő megfizetése a Jogosult kötelezettsége.

5. A szerződő felek rögzítik, hogy a településrendezési kötelezettség tényének törlése írásos kérelemre egyedileg vizsgálendő, mely során a Jogosult a településrendezési szerződésben feladatok maradéktalan teljesítését vizsgálja. Amennyiben a vizsgálat során a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesülését teljeskörűen igazolta a kezdeményező, úgy a Jogosult vállalja, hogy megindítja 30 napon belül a településrendezési kötelezettség törlését a Földhivatali Osztálynál.
6. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért kötelezettséget vállalnak a Ptk. vonatkozó szabályai szerint.
7. A szerződő felek rögzítik, hogy a IV. 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.
8. Az átadást a Kötelezett kezdeményezi írásban a Jogosult felé.
9. 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.

IX. 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. A felek rögzítik, hogy a személyes adatok kezelése a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályokkal, így különösen a 2016. április 27-i 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 (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelettel (GDPR), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénnyel (Infotv.) összhangban történik.
4. Az adatkezelés további részleteit Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és Polgármesteri Hivatala vonatkozásában a www.kecskemethu/varoshaza/adatvedelem oldalon található adatkezelési tájékoztatók tartalmazzák, amelyek megismerését a szerződő fél képviselője e szerződés aláírásával elismeri.
5. 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.
6. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
7. A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.
8. 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.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

9. A Kötelezett kéri, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során keletkező, rájuk 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

képviseli: Szemereyné Dr. Pataki

Klaudia

polgármester

Jogosult

Green Mall Project Kft.

képviseli: dr. Lipovits Szilárd

ügyvezető

Kötelezett

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, 202

Melléklet:

1. számú melléklet: Összefoglaló

2. számú melléklet: Főépítési vélemény

Kecskemét Megyei Jogú Város

Önkormányzata

Jogosult

Ellenjegyzem:

Kecskemét, 202

Green Mall Project Kft.

Kötelezett

1. számú melléklet

KECSKEMÉT_AEGOPOLIS_LAKÓPARK
H – 6000 KECSKEMÉT, KURUC KRT.
HRSZ.: 1328

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÖSSZEFOGLALÓ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MELLÉKLETE

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202



Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

KECSKEMÉT_AEGOPOLIS_LAKÓPARK

H – 6000 KECSKEMÉT, KURUC KRT.

HRSZ.: 1328

ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

A beruházói cél egy olyan épületkomplexum létesítése Kecskeméten, a régi KTE pálya területén, amely két egymástól jól elkülönülő zónára osztható. A terepszinten kerülne elhelyezésre egy kereskedelmi és szolgáltató egységeket magába foglaló zóna, míg a felett, ettől teljesen elkülönítve a lakó zóna 8 tömbbel, melyek nagyságrendileg 392 db lakást foglalnak magukba.

A tervezés során az elsődleges cél a kor szellemének és igényeinek megfelelő életkörülmények megteremtése, korszerű és fenntartható műszaki megoldásokkal, igényes épített környezettel, értékteremtéssel.

További szándék egy olyan pezsgő központ létrehozása, ami a területet újra életre kelti – közösségi terek, üzletek, szolgáltatások, parkolók – létrehozásával, melyek segítik az itt lakók mindennapjait. Mindezzel létrehozva egy könnyen megközelíthető, kedvező pozícióban lévő, jó városszöveti kapcsolódásokkal rendelkező központot.

Jelen telepítési tanulmányterv Kecskemét, Kuruc körút mentén a 1328 helyrajzszámú ingatlanon Kecskemét-Aegopolis lakópark létesítésére vonatkozóan szükségessé váló településrendezési szerződés megalapozása céljából készül.

A Kecskemét-Aegopolis lakópark építészeti terveit az Országos Építészeti Tervtanács több alkalommal is megtárgyalta, majd az OÉT433/2025 számú véleményében engedélyezésre javasolta. Jelen telepítési terv alapját a tervtanács és főépítési intelmek figyelembevételével véglegesített építészeti koncepció képezi.

A telepítési tanulmányterv tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet 7. mellékletének figyelembevételével Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városi Főépítésének 10/2025. számú önkormányzati főépítési útmutatása rögzíti.

A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan a Bács-Kiskun vármegye székhelyéül szolgáló Kecskemét városában található. A telek a belváros peremén, a nagy forgalmat bonyolító, négysávos Kuruc körút és a városközpont forgalmát kivezető Szolnoki út kereszteződésénél található.

Az ingatlant dél-nyugati oldalról a Kuruc körút, déli-keleti oldalról a Szolnoki út, észak-keleti irányból a kecskeméti vasútállomás, továbbá északi-nyugati oldalról a Kodály tér határolja. Az ingatlant a belvárossal a Rákóczi út köti össze. A terület jelenleg az egykor víztoronyként működő építményt leszámítva beépítetlen, minden oldalról fák és bokrok szegélyezik.

A tervezési területet a Kuruc körút felől lakóházak övezik, melyeken változó magasságú, de jellemzően többszintes épületek állnak. A vasútpályaudvar szomszédságában helyezkedik el a buszpályaudvar, ahonnan számos helyi járat mellett valamennyi helyközi, távolsági járat is indul, illetve érkezik.

Az ingatlan megközelítése

A vizsgált ingatlan gépjárművel, tömegközlekedéssel, kerékpárral és gyalogosan egyaránt könnyen megközelíthető.

Az M5-ös autópálya Budapest-Szeged vonala halad el a város mellett. Továbbá az 5., 44., 52., 54., és 441. számú főutakról is elérhető személygépkocsival a tervezett létesítmény.

Vasúttal a főbb magyarországi vasútvonalakon el lehet jutni az ingatlanhoz. A vizsgált ingatlantól mindössze 200 méterre található a városi vasútpályaudvar.

A Katona József park átellenes oldalán, a vasútpályaudvar mellett megtalálható a város távolsági autóbusz pályaudvara is, a vizsgált ingatlantól mintegy 400 méterre.

A távolsági autóbusz pályaudvar a helyközi járatok mellett számos városi autóbusz megállóhelyéül szolgál. A városi buszjáratok a belváros és a pályaudvar összekötése mellett Kecskemét peremkerületi tömegközlekedését is biztosítják.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

A Kuruc körúton közvetlen buszmegállók helyezkednek el, valamint a fejlesztés során új megálló is létesülne a Kodály Zoltán téren.

A lakópark közvetlen környezetében széles járda húzódik, mely a kerékpáros és a gyalogos forgalmat egyaránt szolgálja. A kerékpárral érkezők számára a jogszabályi előírásoknak megfelelő kerékpártároló kerül kialakításra.

Kecskemét vonzáskörzete

Kecskemét vonzáskörzetébe tartozó szomszédos települések szoros kapcsolatban állnak a Várossal szociális, gazdasági és kulturális szempontból egyaránt. Ez a terület Bács-Kiskun vármegye központi részét képezi, és magában foglalja a környező települések lakosságát is, akik a városba járnak dolgozni, tanulni vagy szolgáltatásokat igénybe venni.

A vonzáskörzet pontos meghatározása nehéz, mert a kapcsolatok dinamikusan változnak, és a települések gazdasági, szociális helyzete is befolyásolja ezt.

Fejlesztési potenciálok és kereskedelmi ellátottság

A Dél-Alföld fejlődésében eddigi is komoly szerepet vállalt Kecskemét úgy vármegyeszékhelyként, mint a régió gazdasági és kulturális központjaként.

A Városban a fejlesztési potenciálok mellett megjelentek további igények és elvárások is ezen fejlesztések megvalósítását illetően. A vasútállomás közvetlen környékét a korábbi városfejlesztési beavatkozások egyáltalán nem, vagy csak részben érintették.

A Város kiskereskedelmi ellátottsága közepesnek mondható. Több olyan hazai és nemzetközi piaci szereplő van, amelyek kifejezetten hiányoznak Kecskemét életéből, mivel nem áll rendelkezésre az igényeiknek megfelelő üzletterület, illetve bevásárlóközpont.

Szabályozási tervekkel és dokumentumokkal való összhang

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT)

Az Országos Területrendezési Tervet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény második része taglalja.

Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Terve (BKVmTrT)

Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről szóló Bács-Kiskun Vármegyei Önkormányzat Közgyűlése 2/2024. (II. 26.) rendelete állapít meg további területrendezési szabályokat. A hatályos terv illeszkedik az Ország Szerkezeti Tervéhez, melyet térségi elemekkel egészít ki.

A tervezett fejlesztés összhangban van a területrendezési tervekkel.

Kecskemét Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiója (TFK)

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 126/2021. (XII.16.) határozata által elfogadott Településfejlesztési Konceptiójában meghatározásra kerültek a település átfogó fejlesztését szolgáló célok.

Kecskemét Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS)

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 218/2017. (X.26.) számú közgyűlési határozata által elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégiájában meghatározásra kerültek Kecskemét fejlesztési céljai.

A tervezett fejlesztés összhangban van a Város településfejlesztési dokumentumaival.

Kecskemét Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve (TSZT)

A hatályos Településszerkezeti Terv a 288/2015 (XII. 17.) számú közgyűlési határozat által került elfogadásra. A TSZT alapján a tervezéssel érintett terület VI jelű intézményi vegyesterület, melyet településközponti vegyes területek, különleges beépítésre szánt intermodális csomópont terület és közlekedési terület határol.

A vizsgált terület és a vasút között új helyi gyűjtőút megvalósítása tervezett a Város részéről. Nyugatra és Délre egy-egy fontosabb szintbeni csomópont található.

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT)

Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete és annak 1. számú melléklete – Szabályozási Terv – **Vi-0508** jelű építési övezetbe sorolja a vizsgált területet, míg a szomszédos 1329 hrsz.-ú önkormányzati terület építési övezete **Kkő-Ics-6549**.

A HÉSZ 2. számú melléklete alapján a következő övezeti határértékek vonatkoznak a beruházás által érintett területre:

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Övezeti jel	legkisebb kialakítható telekméret négyzetméterben	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke százalékban	megengedett legnagyobb épületmagasság méterben
Vi-0508	kialakult	zárt sorú	kialakult	16
Kkö-Ics-6549	1200	zárt sorú	40	gazdasági, K-Mű területek épületmagassága 43. § (2) szerint, K-En területek épületmagassága 44.§ (14) szerint

Örökségvédelem

Világörökségi és világörökségi várományos terület

A világörökségi helyszíneket a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény taglalja. A törvény alapján Kecskemét területén világörökségi érintettség nem áll fenn.

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet taglalja. A rendelet alapján Kecskeméten található világörökségi várományos helyszín [Lechner Ödön művei – Városháza (hrs. 1.)], azonban a tervezési területet a világörökségi várományos helyszíneket ilyen helyszínn nem érinti.

Műemlék, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

A Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett Védett ingatlanok lekérdező felülete és az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a beruházással érintett terület nem műemlék, műemléki jelentőségű terület vagy műemléki környezet.

Régészeti lelőhely

A Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett Védett ingatlanok lekérdező felülete és az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a fejlesztési terület nem régészeti lelőhely.

A tervezési területen 2021-ben Előzetes Régészeti Dokumentáció készült, próbafeltárás nélkül.

Helyi védelem alatt álló építészeti örökség, településképvédelem

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét megyei jogú város településképeinek védelméről szóló 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelete alapján a vizsgált ingatlanon tervezett beruházás nem érint helyi védelem alatt álló építészeti örökséget.

Beépítési terv

Beépítési javaslat

A fejlesztési terület beépítési koncepciója igyekszik figyelembe venni a telek jelenlegi adottságait. A megrendelő által beépíteni kívánt terület jelenleg zöldterületként a városszövet része. További adottság a fejlesztési területen található víztorony.

Az építészeti alapkoncepció egy olyan épületkomplexum tervezése, amely két egymástól jól elkülönülő zónára osztható. A terepszinten kerülne elhelyezésre egy kereskedelmi és szolgáltató egységeket magába foglaló zóna, míg e felett, ettől teljesen elkülönítve a lakó zóna 8 tömbbel, melyek a megrendelői igény szerint nagyságrendileg 392 db lakást foglalnak magukba. Ezen tömbök reagálnak a terület adottságaira, töredezettségével lekövetik a Kuruc körút ívét. Magasságuk változásával egy pulzáló teret hoznak létre. A tömbök markánsan kiemelkednek a kereskedelmi funkció visszahúzásával. A 100 % mértékű beépíthetőség a pincszinten megengedett, a felszíni építmények helyét a szabályozási vonalak, illetve a vasútpark felől kötelező építési vonal rögzítik. A beépítési javaslat figyelembe veszi az építési vonalat, ezzel biztosítva a kiterjedést és a minőségi közhasználatra átadott gyalogos felületeket. Így az ingatlant a belvárossal összekötő Rákóczi út impozáns lezárást kap. Az épületegyüttes homlokzati falsíkja a telekhatártól visszahúzásra került. A földszinti épületrész egybefüggő térfalként jelenik meg.

Előírás

Tervezett

me.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Beépített terület	max.: 28 549	18 741,7	m ²
Beépítettség	max.: 100	65,65	%
Építménymagasság	max.: 16	15,80	m

A tervezett kialakítás megjelenésében, funkcionalitásában jól illeszkedik a környezetéhez, a településképet, településkaraktert negatív irányba nem befolyásolja, környezetének építészeti értékeit nem veszélyezteti. A beruházás megvalósítása nem befolyásolja a szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségeit, rendeltetését és léptékét. Védett természeti érték a tervezett kialakítás közelében nincs.

Zöldfelületek kialakítási módja

A tervezési koncepció alapfelvetése a – lehetőségekhez mérten – minél intenzívebb zöldfelületek és növényzet kialakítása. A beépített területen kívül, az épület körül zöldfelületek, közösségi pihenő- és találkozóhelyek kerültek kialakításra. Ezen felül a teljes beépített területen tervezői szándék volt a telek korábbi, zöldfelületi funkciójának a visszaidézése. Így született meg a „lebegő kert” ötlete, amely elválasztó zónaként szolgál a két fő funkció, a kereskedelmi és szolgáltató, valamint a lakó funkció között. Ez a privát zöldfelület a lakópark közösségének élıhetőségét, a humánusabb környezet megteremtését kívánja szolgálni. Az aktív életmód biztosítása érdekében kialakításra kerültek edzésre alkalmas felületek, pihenőfelületek.

A Kuruc körúti, valamint a vasút felőli fasor megtartása a lehetőségekhez mérten tervezett, de további fásítás is megvalósításra kerül.

Közlekedési és parkolási rend

A ház autós megközelítése két irányból történik. A Szolnoki út felől a Kuruc körúton érkezők jobbra kis ívben érik el a parkolót, valamint a parkolóból kihajtva a Kuruc körúton szintén jobbra kis ívben távozzanak a Kodály Zoltán tér irányába. A Kuruc körutat több sávon történő átközlekedés nem terheli. Másik lehetőség a vasút felőli oldalon történő megközelítés és távozás, a Kodály Zoltán térről, illetve térre. A parkoló szinten a ház alatt átközlekedés van. A ház vasút felőli oldalának Kodály Zoltán tér felőli sarkán helyet kapott egy Drive jellegű vendéglátó egység, mely szintén a Kodály Zoltán tér felől érhető el.

A földszinti kereskedelmi és szolgáltató központ két gyalogos megközelítéssel rendelkezik. A Kodály Zoltán térről, valamint a Víztorony körül kialakított térről is megérkezhetünk a központba. Gyalogosátkelővel rendelkező keresztezéseken keresztül, a telek közvetlen határán fekvő buszmegállókat is beleértve a széles, burkolt járdákat igénybe véve egészen a főbejáratig juthatunk. Az üzletek feltöltése az épületegyüttes mögötti vasúti pálya felől történik, így a fő közlekedési útvonalon nem akadályozza a haladást.

A lakóegységek mindegyike rendelkezik teljesen privát földszinti lépcsőházzal, így biztosítva a lakótömbök közvetlen megközelítését, függetlenül a kereskedelmi és szolgáltató központtól. Ezen lépcsőházak természetesen a pincészintről is megközelíthetők, így az autós érkezés és távozás is folytatható közvetlenül az egyes lakótömbökből.

Teljes elválasztásra került a kereskedelmi funkciót használók, valamint az itt élők parkoló zónája. Kereskedelmi egység alatti parkolósínt dedikáltan csak lakók számára van fenntartva, közvetlen közlekedéssel a lakásokhoz. Az épületegyüttes vasút felőli oldalán került kialakításra egy fél szint eltolásos parkolóház kiemelten a kereskedelmi és szolgáltató központba érkező vendégek számára. A lakók a parkolósínt a Kuruc körútról - jobbra kis ívben - valamint a vasút felőli oldalról érhetik el, míg a kereskedelmi funkciót használók kizárólag a vasút felőli oldalról közlekedhetnek. Így a két funkció megközelítése - és maga a parkolás is - egymástól zavartalanul működik. Tervezett a parkoló kialakítása korszerű a fenntarthatóságot és környezettudatosságot előtérbe helyezendő beruházásokkal számol, úgymint korszerű világításrendszer, elektromos töltőállomások kialakítása, zárt, fedett kerékpártárolók felállítása, sorompó rendszer kivitelezése.

A terület közösségi közlekedésének ellátottságát helyi- és helyközi autóbusz járatok, valamint vonatok biztosítják. A Kuruc körúton közvetlen buszmegállók helyezkednek el, valamint a fejlesztés keretén belül új buszmegálló is létesülne a Kodály Zoltán téren.

A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Közlekedési infrastruktúra

A tervezési terület határa észak-nyugati irányban a Bethlen körút-Rákóczi út csomópontja és a Katona József park, észak-keleti irányban a vasút területe, délen pedig a Szolnoki úti körforgalom. A Bethlen körút és Kuruc körút Szolnoki útig terjedő szakasza jelenleg 2x2 sávossal kialakítású. A Bethlen körút Vasútkert felőli oldalán kerékpárút vezet egészen a Rákóczi útig. A Kuruc körúton a Rákóczi úttól pedig gyalog- és kerékpárút vezet tovább a Szolnoki úti körforgalomig. A Rákóczi út tengelyében, a 2x1 sávossal Kodály téri útból jelenleg egy murvás P+R parkoló válik ki, a felhagyott iparvágányok és a beavatkozási területe között elhelyezkedve. A körúton a sávok szélessége 3,00-3,25 m, a burkolat szélessége 12,50 m körüli, a burkolat állapota helyenként töredezett, javításokkal tarkított, kisebb kátyúk is előfordulnak. A Kodály Zoltán téri út burkolata rossz állapotú.

A fejlesztés során figyelembe lett véve a kapcsoló „Kecskemét Megyei Jogú Város intermodális csomópont fejlesztése projekt kapcsán előkészítési és tervezési feladatok ellátása” tárgyú (továbbiakban IMCS) projekt műszaki tartalma is. A Bethlen körút és Kuruc körút az IMCS projektnek megfelelően szélesítésre kerül a tárgyi beruházás által érintett szakaszán. A jelenlegi ~3,00 m széles sávok helyett az út kategóriájának, forgalmának megfelelő, szabványos 3,25 m szélességű forgalmi sávok létesülnek. A szélesítés a körút észak-keleti oldalán történik. A túloldalon a kiemelt szegély helyszínrajzilag és magasságilag is a helyén marad (a távlatban is). A Kuruc körúton a beavatkozás a Szolnoki úti csomópontjában található turbó körforgalomhoz csatlakozik.

A jelen beruházásban érintett oldalon, kb. a meglévő telekbehajtó és buszmegálló közelében kerül kialakításra a lakásokhoz tartozó parkolók ki- és behajtója, jobbra kanyarodó sávval (buszmegállóval kombinálva) és gyorsításávval kiegészítve. A Bethlen körút–Kuruc körút–Rákóczi út jelzőlámpás csomópontja is átépül. A körút mindkét ágán, továbbá a Kodály Zoltán téri úton is külön balra kanyarodó sáv létesül.

A tervezett kiszolgáló út a Vasútkert dél-keleti sarkánál, a Kodály Zoltán téri úton újonnan kialakított csomóponttól indul és a vasúttal, valamint az IMCS projektben megvalósuló P+R parkolóval (meglévő murvás parkoló) párhuzamosan halad, a tervezett épület délkeleti árufeltöltő területének megközelítéséig. Ezen út biztosítja a gyorsétterem „drive”-jába és az üzletek, valamint lakások parkolóiba történő ki- és beközlekedést is.

A tervezési területen 1 meglévő autóbuszmegállót (folyópályás) érint a fejlesztés a Kuruc krt. északi oldalán. A beruházás során ez áthelyezésre kerül, buszöböl kialakításával (jobbra kanyarodó sávval kombinálva). Továbbá a Kecskeméti Közlekedési Központ kérésére új dupla megállóhely kerül kialakításra buszöbölben a Kodály Zoltán téri út déli oldalán. Az új létesítmény környezetében várógázításra alkalmas kerékpártárolók kerülnek elhelyezésre.

Közmű infrastruktúra

Vízellátás (Bácsvíz Zrt.)

A terület számára egy közös vízbekötés tervezett, amelyet a telek észak nyugati oldalán a Kodály Zoltán téren vagy a Kuruc körúton húzódó ivóvíz gerincvezetékéről tervezzük lekötni. A telekhatárnál kerül elhelyezésre a vízmérő akna a fővízmérővel. A vízmérő aknából külön almérőkön keresztül biztosított a belső oltóvíz és a locsolóvíz igény is. A közmű gerincvezetékre történő rákötés pontos pozíciója a kiviteli tervezési fázis során kerül meghatározásra a szolgáltatóval egyeztetett módon.

Gázellátás (MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt.)

A létesítmény számára egy közös gáz bekötővezeték tervezett. A gázbekötés a pláza és a lakóépületek fűtési, valamint használati melegvíz igényét biztosító gázkazánok ellátásához szükséges. A tervezett leágazó vezeték a Kuruc körúton lévő gázelosztó vezetékéről kerül lekötésre. A telekhatár közelében kerül elhelyezésre a nyomásszabályozó- és mérőállomás. A pláza és lakóépületek kazánjainak gázfogyasztásának mérésére almérők létesülnek. A gázelosztó vezetékekre történő rákötés pontos pozíciója a kiviteli tervezési fázis során kerül meghatározásra a szolgáltatóval egyeztetett módon.

Szennyvíz elvezetés (Bácsvíz Zrt.)

A létesítményben keletkező szennyvizek több gravitációs rendszerrel gyűjtjük össze, amelyek minél rövidebb nyomvonalon kerülnek elvezetésre a közcsatornába. A csatlakozások a Kodály Zoltán téren, a Kuruc körúton és a Szolnoki úton lévő közterületi gerincvezetéseken kerülnek kialakításra. A közmű gerincvezetékre történő rákötések pontos pozíciója a kiviteli tervezési fázis során kerül meghatározásra a szolgáltatóval egyeztetett módon.

Csapadékvíz elvezetés (Bácsvíz Zrt.)

A tetőn és burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket gravitációs rendszerrel gyűjtjük össze, amelyek minél rövidebb nyomvonalon kerülnek elvezetésre a közcsatornába. A csatlakozások a Kodály Zoltán téren, a Kuruc körúton és a Szolnoki úton lévő közterületi gerincvezetéseken kerülnek kialakításra. A közmű gerincvezetékre történő rákötések pontos pozíciója a kiviteli tervezési fázis során kerül meghatározásra a szolgáltatóval egyeztetett módon. Amennyiben a szolgáltató előírja, a csapadékvíz közcsatornába történő késleltetett bevezetésére zárpór tároló létesül.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Humáninfrastruktúra

A tervezett beruházás következtében a lakosságszám gyarapodása várható, így a humáninfrastruktúra fejlesztését is vizsgálni szükséges.

Bölcsődei alapellátás 11 önkormányzati feladatellátási helyen, 818 férőhellyel működik. A Mercedes-Benz gyár saját bölcsődéjében további 28 gyermek ellátását teszi lehetővé, valamint a „Silencio” Hitközség bölcsődéje 48 kisgyermeket fogadhat. 2023-as adatok alapján egy működő bölcsődei férőhelyre 3,58 kisgyermek jut.

Kecskemét területén három nagy, önkormányzati fenntartású óvoda egység található, a Corvina Óvoda, a Ferenczy Ida Óvoda, valamint a Kálmán Lajos Óvoda. A három intézmény 26 feladatellátási hellyel, ezen belül 110 csoporttal várja a kisgyermeket. Ezen felül 18 egyéb (egyházi vagy magán) fenntartású intézmény működik a városban. A 2025/2026. nevelési évben az önkormányzat fenntartásában működő három óvoda 2660, a nem önkormányzati fenntartású óvodák 1422 gyermek számára biztosítják az óvodai ellátást. Így a városban összesen 4082 gyermek óvodai ellátására van lehetőség. Jelenleg az önkormányzati fenntartású óvodákban 207 szabad férőhely áll rendelkezésre.

A beruházás által érintett ingatlan a 02. óvodai körzetbe, a Mátis Kálmán utca 4. szám alatt található Ferenczy Ida Óvodához tartozik. A Ferenczy Ida Óvoda a 2025/2026. nevelési évben 7 feladatellátási helyen 785 (számított létszám 836) gyermek óvodai ellátását biztosítja. A Ferenczy Ida Óvoda Mátis Kálmán Utcai Óvodája (Mátis Kálmán utca 4.) 5 óvodai csoportban 119 gyermek részére biztosít férőhelyet. Jelenleg az óvodában a szabad férőhelyek száma 25.

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett fejlesztés részeként 3 új pontforrás telepítése tervezett. A technológiai leírásban foglaltak szerint a 3 db pontforrás gázkazánokhoz fog kapcsolódni.

Az emissziós értékek nem okozzák a jogszabályban meghatározott emissziós határértékek meghaladását.

A közlekedő utak mentén a forgalmi eredetű légszennyezőanyag kibocsátás kismértékű változása várható, mely azonban a legközelebbi lakóterületek vonatkozásában továbbra is az egészségügyi határérték alatt marad.

Felszíni és felszín alatti víz, talaj

A területen a kivitelezés és az üzemelés időszakában egyaránt biztosított lesz a kárelhárítás általános eszközállománya a haváriás események (baleset, gépborulás, stb.) esetére.

Természet és tájvédelem

A tervezési terület és a hatásterület már urbanizált környezetben helyezkedik el. A teljes környezet jelenleg is erősen zavart ruderalis élőhelyekkel jellemezhető. A beépítésre szánt helyszín teljes egészében mentes mindenféle természetes vagy természetközeli élőhelytől.

A táj térségben található országos jelentőségű védett természeti területekre, helyi jelentőségű védett természeti területekre és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekre (Natura 2000) a jelentős távolságnak köszönhetően, a tervezett létesítés és az üzem későbbi működtetése értékelhető természetvédelmi hatással nem lesz. A térségben kijelölt nemzeti ökológiai hálózat elemeire várhatóan semlegesek lesznek a létesítéssel és az üzemeltetéssel együtt járó olyan hatások, mint a várhatóan jelentős fényszennyezés.

Klímaadaptáció

A beruházás kapcsán nem várható jelentős változás a környezet adaptációs képességében. Megfelelő előre tervezés mellett a létesítményre a változó klimatikus viszonyok várhatóan nem fejtenek ki számottevő hatást.

Hulladékgazdálkodás

A létesítményben keletkező hulladékok gyűjtése, megfelelő engedéllyel rendelkező hasznosító, vagy ártalmatlanító szervezetnek történő átadása biztosított lesz. Az üzemeltető be fogja tartani a vonatkozó jogszabály szerinti előírásokat, teljesíti a kötelezettségeket.

Zajvédelem és rezgésvédelem

A közlekedési utakon generált többlet forgalom kapcsán az alábbiak állapíthatók meg:

A kivitelezés időszakában a jelenlegi forgalmi adatok és érvényes sebesség határok mellett a vizsgált Kuruc körúton alapállapotban is a határértékek túllépése feltételezhető a legközelebbi védendő ingatlanok kapcsán. A kivitelezés során generálódó forgalom ezen terhelést számításaink szerint nem módosítja érzékelhető mértékben.

Az üzemeltetés időszakában, illetve a távlati időszakban a jelenlegi forgalmi adatok és érvényes sebesség határok, illetve burkolatjellemzők mellett a zajvédelmi határértékek túllépése feltételezhető az érintett útszakaszok esetében referencia távolságban és a legközelebbi védendő esetében is alapállapotban. Az üzemelés során és a távlati időszakban

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

generálódó forgalom ezen terhelést számításaink szerint érzékelhető mértékben nem módosítja. A várható maximális növekmény 0,2 dB-nek adódott a nappali időszakban, mely az emberi érzékelés határa (0,5 dB) alatt marad. Az üzemelés időszakában a tervezési területen gépészeti berendezésekhez kapcsolódó pont- és vonalszerű források, illetve felületi forrásként jelentkező mélygarázs kapuk, valamint parkoló telepítése tervezett. A számítási eredmények alapján a vizsgált pontokon a létesítmény tartani tudja a zajvédelmi határértékeket. A számítási eredmények alapján kijelenthető, hogy a létesítmény egyetlen vizsgált ponton sem okozza a zajvédelmi határérték túllépését.

A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Jelen beruházás a hatályban lévő településtervezési változtatásával, módosításával nem jár, új szabályozási javaslat igénye nem merül fel.

VÁRHATÓ KÖLTSÉGEK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSBEN RÖGZÍTENDŐ KÉRDÉSEK

A várható közfejlesztések köre, időbeli és térbeli ütemezése

A beruházással, mint közfejlesztés valósul meg a Kuruc körút szélesítése a körút észak-keleti oldalán.

A Bethlen körút–Kuruc körút–Rákóczi út jelzőlámpás csomópontja is átépül. A körút mindkét ágán, továbbá a Kodály Zoltán téri úton is külön balra kanyarodó sáv létesül.

Az 1329 helyrajzi számú önkormányzati ingatlanon tervezett kiszolgáló út a Vasútkert dél-keleti sarkánál, a Kodály Zoltán téri úton újonnan kialakított csomóponttól indul és a vasúttal párhuzamosan halad, a tervezett épület délkeleti árufeltöltő területének megközelítéséig. Ez az út lenne a TFK-ban említett, a megnövekvő forgalom levezetésére szolgáló, a Ceglédi út és a Kuruc körúti volt hűtőház közötti területen új városi gyűjtőút kezdő szakasza.

A tervezési területen 1 meglévő autóbuszmegálló (folyópályás) érint a fejlesztés a Kuruc krt. északi oldalán. A beruházás során ez áthelyezésre kerül, buszöböl kialakításával (jobbra kanyarodó sávval kombinálva).

Továbbá a Kecskeméti Közlekedési Központ kérésére új dupla megállóhely kerül kialakításra buszöbölben a Kodály Zoltán téri út déli oldalán.

A közfejlesztés a beruházás lebonyolítása végén ütemezetten kerülne kialakításra, biztosítva a környék kivitelezés közbeni folyamatos, zavartalan megközelíthetőségét.

Nyilatkozat a beruházás és a kapcsolódó tervezések, engedélyezések költségeinek vállalásáról

A beruházás építtetője a GREEN MALL PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság. A beruházást érintő közfejlesztések költségeit az Építtető viseli.

Az útkezelői, zöldfelület kezelői – kezelői lehatárolás, fejlesztői kezelői vállalkozások, tulajdonosi érintettségek és feladatok rögzítése

A Kuruc körút és a Kodály Zoltán tér kezelője Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata jelenleg is, és a beruházást követően is. Az új kiszolgáló út és a hozzá tartozó burkolat, padka, árok, zöldfelület kezelője Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata lesz.

A Kuruc körúttal és a Kodály Zoltán térrel párhuzamos kerékpárút és gyalogos járda kezelője Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata lesz.

A Kodály Zoltán téri út déli oldalán kialakításra kerülő buszmegálló kezelője Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata lesz.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

A tervezett épületkomplexum megérkezési zónái, a gyorsétteremhez kapcsolódó „drive”, valamint minden egyéb, a telekhatáron belüli út és zöldfelület kezelője az épület üzemeltetője lesz.

Egyéb, a fejlesztéshez kapcsolódó és szükséges feltételek, megállapodások

A Bácsvíz Zrt.-vel történő egyeztetések során az alábbi feltételek és megállapodások kerültek rögzítésre a tárgyi projekttel kapcsolatban:

Vízellátás

Az ingatlan vízellátása az elvi nyilatkozatban meghatározottak szerint biztosítható. A vízmérőhelyek kialakítási módja későbbi tervfázisokban pontosítandó.

Tűzivíz ellátás

Az ingatlan oltóvízigénye az elvi nyilatkozat kiadása iránti kérelemben megadott 6.600 l/perc értékről 4500 l/percre csökkent.

Az elvi nyilatkozat szerint az ivóvízhálózat egy tűzcsapon teljes nyitás mellett egy csonkon 2.565 l/perc vízhozamot képes leadni.

A fenti mennyiség a tervezett létesítmény tűzivíz-ellátása során figyelembe vehető. A fennmaradó igény oltóvíz tározóból biztosítandó. A tározó töltése az engedélyezett legfeljebb DN160 mm-es vízbekötésen keresztül biztosítható.

Csapadékvíz-elvezetés

A korábbi egyeztetés és elvi nyilatkozat szerint a közterületi csapadékcatorna hálózat túlterheltsége miatt az ingatlanon keletkező csapadékvizek elhelyezését ingatlanon belül tározással, szikkasztással, illetve ezt követő öntözési célú hasznosítással kell megoldani.

Fentiek alapján Tervező a csapadékvíz helybentartásának lehetőségét megvizsgálta:

Az ingatlanra vonatkozó talajmechanikai szakvélemény a mértékadó talajvíz szintjét 114,50 mBf-re, azaz gyakorlatilag terepszintre javasolja felvenni, ezért a csapadékvíz ingatlanon belüli szikkasztása nem megoldható. A közcatorna hálózat többletterhelésének elkerülése érdekében Tervező 1200 m³ térfogatú tározó kialakítását javasolja. Ez 70 mm csapadékmagasságig alkalmas az esővíz visszatartására, mely az átlagos havi csapadékmagassággal közelítőleg megegyező érték.

A nagy tározótérfogat alkalmas az összegyűjtött esővíz szabályozott intenzitással történő hálózatba vezetésére, több órás késleltetést követően. A késleltetés időtartama és a kibocsátott vízhozam nagysága rugalmasan kezelhető a Bácsvíz Zrt. előírásaitól függően.

Bácsvíz Zrt. a módosított koncepció ellenére továbbra sem tartja elfogadhatónak a csapadékvíz közcatornába vezetését, és kéri a tervezőt olyan műszaki megoldás kialakítására, mellyel a csapadék teljes egészében az ingatlanon belül tartható, hasznosítható, a közcatornára csatlakozás kialakítása nélkül.

A Bácsvíz Zrt. felveszi a kapcsolatot az Önkormányzat által megbízott „Zöld – Kék” infrastruktúra koncepció terv kidolgozásában részt vevő tervezőkkel (Csuvár Gábor és Dukai Igor) hogy amennyiben lenne javaslatuk a csapadékvíz helyben tartására, akkor azt tegyék meg tárgyi projekttel kapcsolatban is.

Költségek csoportosított becslése

	Kuruc körút és Bethlen körút	Kodály Zoltán téri út	Vasúttal párhuzamos kiszolgáló út	Dokkoló terület	Drive
Összesen	225 800 000 Ft	138 450 000 Ft	133 400 000 Ft	62 200 000 Ft	31 300 000 Ft

Fejlesztő és egyéb szereplők nevesítése, vállalásaik a megvalósulás érdekében

A beruházás építtetője a GREEN MALL PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság.

A beruházással, mint közfejlesztés valósul meg a Kuruc körút szélesítése a körút észak-keleti oldalán.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

A Bethlen körút–Kuruc körút–Rákóczi út jelzőlámpás csomópontja is átépül. A körút mindkét ágán, továbbá a Kodály Zoltán téri úton is külön balra kanyarodó sáv létesül.

Az 1329 helyrajzi számú önkormányzati ingatlanon tervezett kiszolgáló út a Vasútkert dél-keleti sarkánál, a Kodály Zoltán téri úton újonnan kialakított csomóponttól indul és a vasúttal párhuzamosan halad, a tervezett épület délkeleti árufeltöltő területének megközelítéséig. Ez az út lenne a TFK-ban említett, a megnövekvő forgalom levezetésére szolgáló, a Ceglédi út és a Kuruc körúti volt hűtőház közötti területen új városi gyűjtőút kezdő szakasza.

A tervezési területen 1 meglévő autóbuszmegállót (folyópályás) érint a fejlesztés a Kuruc krt. északi oldalán. A beruházás során ez áthelyezésre kerül, buszöböl kialakításával (jobbra kanyarodó sávval kombinálva).

Továbbá a Kecskeméti Közlekedési Központ kérésére új dupla megállóhely kerül kialakításra buszöbölben a Kodály Zoltán téri út déli oldalán.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

2. számú melléklet



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ

ügyiratszám: 3262-24/2025.

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Kecskemét, Vasútpark városrészben tervezett Aegopolis Lakópark létesítését bemutató 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

*

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett beruházás, fejlesztés: Kecskemét, Kuruc krt. 1328 hrsz-ú ingatlanon Aegopolis Lakópark létesítésével közterületi beavatkozásokra is irányuló 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. október


Öveges László
városi főépítész



Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Green Mall Project Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202