



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

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

**2025. február 12-én
tartandó ülésre**

Tárgy: Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

Az előterjesztést készítette:

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

Kezelési megjegyzés:

HATÁROZAT-TERVEZET
2 db településrendezési szerződés tervezet

Mellékletek:

Összefoglaló térkép, 4 db térképmelléklet

telepítési tanulmánytervek
(linken elérhető:
<https://kecskemét.hu/uploads/TRSZ2026februar.zip>)

Döntési változatok száma:

1

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Fejlődő Város Bizottság

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Temesvári Péter s.k.
jegyző



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

380-1/2026.

FEJLŐDŐ VÁROS BIZOTTSÁGA

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2026. február 12-én tartandó ülésére**

Tárgy: Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) meghatároz bizonyos tevékenységi köröket, mely esetekben szükséges a beruházás mértékét tekintve, hogy az ingatlanfejlesztő és az önkormányzat elképzeléseit, valamint a város településrendezési eszközeivel összhangban való megvalósulást a településrendezési szerződés biztosítsa. Ilyen tevékenység többek között gazdasági területen a telkek 40 %-nál nagyobb mértékű beépítése, beépítésre szánt területen belül a szabályozási tervben nem szereplő út kialakulása, a legalább 4 telek kialakulását eredményező telekalakítás, valamint telekalakítási kötelezettséggel érintett területen belül telekcsoport újraosztás. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 233/2024. (XII.12.) határozatával az új beépítésre szánt területek kijelölését, valamint a belterületbevonások szabályait pontosította.

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

A HÉSZ 9. § (1) és (2) bekezdése és a 9/A. §-a által előírt településrendezési szerződések szakszerű előkészítése a fejlesztést megalapozó telepítési tanulmányterv alapján történik. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. mellékletében rögzített tartalommal kerülnek a kérelmek előterjesztésre.

A Korm. rendeletben megfogalmazottak értelmében új szabályozás szerint a közgyűlési döntés előkészítését megelőzően a főépítész véleményezését követően a partnerekkel egyeztetni kell a tanulmánytervet, az önkormányzati partnerségi eljárásról szóló rendelet szerint erre 15 napos egyeztetési idő áll rendelkezésre.

Termőföld belterületbe vonása végleges más célú hasznosításnak minősül, engedélyezése földvédelmi eljárás keretében lehetséges.

A termőföldek más célú hasznosításának szabályait a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Törvény) tartalmazza. A földvédelmi eljárásban a hatóságnak a benyújtott kérelmek esetén vizsgálnia kell azt is, hogy a területfelhasználási cél más, a település belterületén, beépítésre szánt, de még fel nem használt területen megvalósítható-e. Ennek alapján elmondható, hogy azon kérelmek támogathatók, melyek a hatályos településszerkezeti és településrendezési tervvel összhangban állnak, a területfelhasználási cél 4 éven belül megvalósítani tervezett és e cél más, már belterületi és beépítésre szánt területen nem valósítható meg. E helyhez kötöttség igazolható például a földvédelmi hatóság felé azzal, ha a cél valamely, a szomszédos területeken meglévő beruházáshoz kapcsolódó beruházás megvalósítása, annak bővítése, ezekhez szükséges út- vagy közműépítés, továbbá, ha az ingatlantulajdonos saját lakhatása céljából tervezi felhasználni termőföld ingatlanát.

Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (továbbiakban: Kormányhivatal) felé. A kérelemhez csatolni kell - az érintett földrészlet helyrajzi számát, a területnagyságot és a területfelhasználási célt tartalmazó - képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát.

A Várostervezési Osztály a fenti hivatkozás, illetve a HÉSZ 9. §-a és 9/A. §-a alapján készítette elő a településrendezési szerződés-tervezeteket, valamint a belterületbevonási kérelmekre a közgyűlési döntési javaslatot.

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

Az előzetes vizsgálati anyagok a Várostervezési Osztályon megtekinthetőek, a partnerségi eljárás keretében is közzétett telepítési tanulmánytervek a város honlapján megismerhetőkké váltak, a <https://kecskemet.hu/uploads/TRSZ2026februar.zip> linken elérhetőek.

A Korm. rendelet vonatkozó előírásai alapján az önkormányzati főépítész nyilatkozatot tesz, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint, hogy a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Az új szabályozás szerint a közgyűlési döntés előkészítését megelőzően partnerekkel egyeztetni kell a tanulmánytervet. A partnerségi eljárás a jogszabályoknak megfelelően lefolytatásra került, a partnerségi eljárás kapcsán a partnerek részéről észrevétel nem érkezett. Az új szabályozás kötelezővé teszi a szerződés mellékletében a tanulmányterv csatolását, ennek megfelelően a tárgyi tanulmánytervekről készült összefoglaló is mellékletét képezi a településrendezési szerződésnek.

A határozat-tervezet mellékletét képező szerződés-tervezetek az érintett telektulajdonosokkal, szerződő felekkel egyeztetésre kerültek. Az érintettek a telepítési tanulmánytervet hiánytalanul benyújtották.

A kérelmezők által benyújtott településfejlesztési szándék az alábbiakban kerül bemutatásra, a fejleszteni kívánt terület elhelyezkedését bemutatva a leíró részeket követően.

1. 26508/53 hrsz-ú telek (Déli Iparterület városrész) – a hatályos szabályozási terv. 56. sz. szelvényén található, az előterjesztés 1. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 1. sz. melléklete:

A HÉSZ-t a Déli Iparterületre vonatkozóan a Tisztelt Közgyűlés a 2023. december 7. napján tartott ülésén módosította.

A HÉSZ módosítás célja a Mercedes Benz Manufacturing Hungary Kft. jelentős léptékű és komplex fejlesztéséhez kapcsolódó közterületek biztosítása, mely a logisztikai képesség növelésért a feltárhatósági lehetőségeket javítja, továbbá a kapcsolódó, a gyárat kiszolgáló iparterületek működését is hosszútávon szolgálja.

A Mercedes Benz gyár közvetlen szomszédságában található mintegy 80 ha-os iparterület fejlesztésének műszaki előkészítése és a fejlesztőkkel a kapcsolattartás folyamatos.

A területen található ingatlanokra hatályos településrendezési szerződésekkel rendelkezünk, melyek az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerültek.

A jogszabályi környezet oly módon került megalkotásra a területre vonatkozóan, hogy a főbb fejlesztési lépések esetén településrendezési szerződés kötése szükséges a komplex, de ugyanakkor áttekinthető beruházások megvalósítása érdekében.

A tárgyi fejlesztéssel érintett ingatlanon 40 %-nál nagyobb mértékben történő beépítést terveznek a fejlesztők kettő ütemben történő kivitelezéssel.

A HÉSZ 9. § (1) bekezdés e) pontja szerint gazdasági területen a telket 40 % vagy annál nagyobb mértékben beépíteni csak településrendezési szerződés alapján lehet. A 9. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően településrendezési szerződést kötni csak az azt megalapozó telepítési tanulmányterv alapján lehet.

A fejlesztő benyújtotta a településfejlesztési kérelmét és csatolta a szükséges telepítési tanulmánytervet is.

Előzményként rögzíthető, hogy a tárgyi ingatlan vonatkozásában településrendezési szerződések már készültek és feljegyzésre is kerültek az ingatlan-nyilvántartásban 2019-ben és 2021-ben.

A településrendezési szerződések elsősorban a teljes 80 ha-os terület műszaki előkészítésével kapcsolatosan rögzítették a megvalósuláshoz szükséges eljárásokat, ütemezést és garanciális elemeket, melyek jelentős része már megvalósult.

A településrendezési eszközök módosítása nem tervezett, az abban foglalt hatályos szabályok megvalósítására irányul a tárgyi kérelem.

Az önkormányzati főépítész feljegyzésében nyilatkozott, hogy a tárgyi fejlesztés a településrendezési követelményeknek megfelel.

Jelen szerződés a konkrét beruházáshoz kapcsolódik és az előzmények figyelembevételével kétoldalú településrendezési szerződés megkötése indokolt az előzmények figyelembevételével.

A településrendezési szerződés az alábbiakat rögzíti:

- a Déli Iparterületre már jóváhagyott és hatályos településrendezési szerződések rögzítése előzményként, valamint rögzítésre kerül, hogy jelen szerződésben vállalt feladatok mellett a tömbre vonatkozóan még maradnak területfejlesztési (infrastruktúra) feladatok, amelyben a területen jelen lévő és jövőbeli fejlesztők egyetemleges kötelezettsége fennmarad,
- a 26508/53 hrsz-ú ingatlanon tervezett üzem infrastrukturális (megközelítés és közművek) ellátását biztosító fejlesztések megvalósítását, költségviselését, ütemekre bontva,
- a telek megközelítéséhez kapcsolódó közútkezelői feltételek figyelembevételét,
- a 40% feletti beépítéshez kapcsolódó műszaki igényeket,
- megújuló energiahasznosításra való törekvést,
- azt, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a településrendezési kötelezettség ténye feljegyzésre kerül, melynek költségeit a tulajdonos vállalja.

A partnerségi eljárás kapcsán a partnerek részéről észrevétel nem érkezett.

A fentiek alapján javasolható a HÉSZ 9. § (1) bekezdés e) pontja szerint szükséges településrendezési szerződés megkötése, a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével együtt a közterületi beavatkozás megvalósulásáig.

2. 3325 hrsz-ú ingatlan és a 3199/1 hrsz-ú ingatlan Nyíl utca - Szalagház mögötti terület – Hosszú utca által lehatárolt területrészén (Homokidomb városrész) – a hatályos szabályozási terv. 39-22. sz. szelvényén található, az előterjesztés 2. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 2. sz. melléklete:

Előzményként rögzíthető, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2/2025. (II.20.) határozatában döntött arról, hogy „nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként fejlesztési céllal a KIK-FOR Kft. részére apport jogcímén tulajdonba adja az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő, Kecskemét, belterület 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat.” A közgyűlés ezen „fejlesztési célú tőkefinanszírozáshoz kapcsolódó döntésének feltétele:

- a) az önkormányzat a Kecskemét, belterület 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat, mint nem pénzbeli hozzájárulást a Kecskemét Városfejlesztési Alap részvételével az ingatlanok fejlesztése céljára megalapításra kerülő

projektársaságban való részesedésszerzés kifejezett céljával és jelen pont b) alpontjában foglalt hasznosítási feltétel mellett bocsátja a KIK-FOR Kft. rendelkezésére,

- b) a KIK-FOR Kft., valamint rajta keresztül a projektársaság, a tervezett beruházást megelőző időszakban a parkolót jelenlegi funkciójában köteles megőrizni és közforgalmi parkolóként, valamint zöldfelületként üzemeltetni, a parkolásért legfeljebb – az önkormányzati parkolók üzemeltetési idejében – az önkormányzat mindenkor parkolási rendeletében az adott díjvezetre, az üzemeltetési időszakra meghatározott időszakos díjnak megfelelő összeget szedve. A KIK-FOR Kft. a parkolók üzemeltetése során gondoskodik arról, hogy a megváltott bérletek is elfogadásra kerüljenek.”

A tárgyi ingatlanok, valamint a 3327 hrsz-ú ingatlannal való összevonását követően alakult ki a 3325 hrsz-ú ingatlan, melyen lakásokat és irodákat/üzleteket tartalmazó többszintes társasházépület megépítését irányozza elő a projekt.

A beruházás megvalósítására Nyíl Lakópark Kft. (Továbbiakban: Beruházó) névvel projektársaság jött létre.

A Beruházó az ingatlanfejlesztés miatt megszűnő parkolóhelyek kompenzálása végett vállalja, hogy a tervezett épület építési helyéhez kapcsolódó közterületen a meglévő parkolók számát növeli.

A Beruházó tehát a társasházépítésre irányuló projekt keretében önkormányzati településfejlesztési célt megvalósítva átvállalja a leendő épület előtti, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló közterület rekonstrukcióját összesen 30 db parkoló építésével és a zöldfelület átalakításával. A településfejlesztési szándékot településrendezési szerződés keretében tudja az önkormányzat rögzíteni. A 3325 hrsz-ú ingatlan területén, telken belül összesen 24 db felszíni parkolóhely kialakítása került megtervezésre.

A vonatkozó jogszabályi előírások alapján a tervezett beépítés a lakás rendeltetési egységekhez előírt parkolóhely-szükségletet, összesen 22 db parkolóhelyet, teljes mértékben telken belül biztosítja.

A tervezett üzlet rendeltetésű egységekhez kapcsolódóan további 10 db parkolóhely létesítése szükséges, melyből 2 db parkolóhely telken belül kerül kialakításra. A fennmaradó 8 db parkolóhely a 3199/1 hrsz-ú közterületen kerül biztosításra, a HÉSZ 59. § (2) bekezdésének megfelelően.

A HÉSZ 9. § (1) bekezdés g) pontja értelmében az előírt parkolószükséglet 59. § (2) és (3) bekezdése szerint történő biztosítása csak településrendezési szerződés alapján lehet. A 9. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően településrendezési szerződést kötni csak az azt megalapozó telepítési tanulmányterv alapján lehet.

Ennek érdekében a Beruházó telepítési tanulmánytervet nyújtott be az önkormányzathoz, melyben bemutatásra került a szakosztályokkal egyeztetettek szerint kidolgozott rekonstrukciós javaslat is.

Az önkormányzati főépítész feljegyzésében nyilatkozott, hogy a tárgyi fejlesztés a településrendezési követelményeknek megfelel, a város fejlesztési elképzeléseivel összhangban van.

A partnerségi eljárás kapcsán a partnerek részéről észrevétel nem érkezett.

A településrendezési szerződés tervezet az alábbiakat rögzíti:

A Beruházó vállalja a 3199/1 hrsz-ú közterületi ingatlannak a telepítési tanulmánytervben valamint a településrendezési szerződés 1. számú melléklete szerinti térképen körülhatárolással jelölt (a tervezett társasházépület, a Hosszú utca, a „Szalagház” és a Nyíl utca közti) területrészen a telepítési tanulmányterv szerinti közlekedési infrastruktúra és zöldfelületek fejlesztését:

- az engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációk elkészítését,
- a jogszabályban előírtak szerint szükséges hatósági engedélyek beszerzését, és
- a teljeskörű építés-kivitelezést.

Beruházó tudomásul veszi, hogy a fejlesztéshez kapcsolódóan felmerülő összes költség a Beruházót terheli. A Beruházó a közterületen kialakított összesen 30 db parkolóhely közül jogosult 8 db parkolóhely nem kizárólagos használatára.

A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül és ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető. A településrendezési szerződés tényének feljegyzése mind fejlesztői, beruházói, mind pedig önkormányzati érdek is a megvalósuláshoz kapcsolódó garanciák érvényesítése érdekében.

3. 12916 hrsz-ú telek (Szolnokihegy városrész) – a hatályos szabályozási terv 40-24. sz. szelvényén található, az előterjesztés 3. sz. térképmelléklete

A szabályozási terv a magántulajdonú, zártkerti fekvésű, 767 m² területű 12916 hrsz-ú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági terület megnevezésű ingatlant tervezett belterületnek jelöli.

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

A belterületbe vonáshoz szükséges, a Törvényben rögzített belterületi kapcsolatot a Tündérfűt utca elnevezésű, 7647/25 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlan biztosítja.

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

- az eljárás költségeit (eljárási illeték, eljárási költség, földvédelmi járulék) viseli,
- fenti földrészletet lakóépület építése céljára, mint igénybevevő 4 éven belül ténylegesen felhasználja,
- a belterületbe vonást engedélyező Földhivatal számára szükséges példányszámban a belterületbe csatolási vázrajzot az önkormányzat rendelkezésére bocsátja,
- az eljáráshoz szükséges egyéb engedélyeket beszerzi,
- amennyiben a Földhivatal elutasítja a belterületbe vonás iránti kérelmet, kártérítési igénnyel nem él az önkormányzat felé,
- nem él követeléssel az önkormányzat felé a közművesítés vonatkozásában,
- az önkormányzat felé követeléssel nem él a tervezett beruházások és kapcsolódó infrastruktúra (ellátást biztosító közművek, burkolt közlekedési felület, vízelvezetés, közvilágítás, közterületi fásítás) létesítése és kiépítése kapcsán,
- tulajdonosváltás esetén az egyoldalú kötelezettségvállalásban foglaltakról a következő tulajdonost tájékoztatja.

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

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

A fentiek alapján javasolható, hogy a Kormányhivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 12916 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását a településrendezési szerződés megkötését követően.

4. 12915 hrsz-ú telek (Szolnokihegy városrész) – a hatályos szabályozási terv 40-24. sz. szelvényén található, az előterjesztés 3 sz. térképmelléklete

A szabályozási terv a magántulajdonú, zártkerti fekvésű, 756m² területű 12915 hrsz-ú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlant tervezett belterületnek jelöli.

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

A belterületbe vonáshoz szükséges, a Törvényben rögzített belterületi kapcsolatot a Tündérfürt utca elnevezésű, 7647/25 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlan biztosítja.

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

- az eljárás költségeit (eljárási illeték, eljárási költség, földvédelmi járulék) viselik,
- fenti földrészletet lakóépület építése céljára, mint igénybevevő 4 éven belül ténylegesen felhasználják,
- a belterületbe vonást engedélyező Földhivatal számára szükséges példányszámban a belterületbe csatolási vázrajzot az önkormányzat rendelkezésére bocsájtják,
- az eljáráshoz szükséges egyéb engedélyeket beszerzik,
- amennyiben a Földhivatal elutasítja a belterületbe vonás iránti kérelmet, kártérítési igénnyel nem élnek az önkormányzat felé,
- nem élnek követeléssel az önkormányzat felé a közművesítés vonatkozásában,
- az önkormányzat felé követeléssel nem élnek a tervezett beruházások és kapcsolódó infrastruktúra (ellátást biztosító közművek, burkolt közlekedési felület, vízelvezetés, közvilágítás, közterületi fásítás) létesítése és kiépítése kapcsán,
- tulajdonosváltás esetén az egyoldalú kötelezettségvállalásban foglaltakról a következő tulajdonost tájékoztatják.

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

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

A fentiek alapján javasolható, hogy a Kormányhivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 12915 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását a településrendezési szerződés megkötését követően.

5. 0979/207 hrsz-ú telek (Kadafalva városrész) – a hatályos szabályozási terv 47-34. sz. szelvényén található, az előterjesztés 4 sz. térképmelléklete

A szabályozási terv a magántulajdonú, 900 m² területű 0979/207 hrsz-ú, szántó művelési ágú ingatlant tervezett belterületnek jelöli, Lf-5132 jelű falusias lakóterületbe sorolja. A tárgyi ingatlan közterület szabályozással nem érintett.

A belterületbe vonáshoz szükséges, a Törvényben rögzített belterületi kapcsolatot a Csillagvirág utca elnevezésű, 11741/81 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlan biztosítja.

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

- az eljárás költségeit (eljárási illeték, eljárási költség, földvédelmi járulék) viseli,
- fenti földrészletet lakóépület építése céljára, mint igénybevevő 4 éven belül ténylegesen felhasználja,
- a belterületbe vonást engedélyező Földhivatal számára szükséges példányszámban a belterületbe csatolási vázrajzot az önkormányzat rendelkezésére bocsájtja,
- az eljáráshoz szükséges egyéb engedélyeket beszerzi,
- amennyiben a Földhivatal elutasítja a belterületbe vonás iránti kérelmet, kártérítési igénnyel nem él az önkormányzat felé,
- nem él követeléssel az önkormányzat felé a közművesítés vonatkozásában,

- az önkormányzat felé követeléssel nem él a tervezett beruházások és kapcsolódó infrastruktúra (ellátást biztosító közművek, burkolt közlekedési felület, vízelvezetés, közvilágítás, közterületi fásítás) létesítése és kiépítése kapcsán,
- tulajdonosváltás esetén az egyoldalú kötelezettségvállalásban foglaltakról a következő tulajdonost tájékoztatja.

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

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

A fentiek alapján javasolható, hogy a Kormányhivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 0979/207 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását a településrendezési szerződés megkötését követően.

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

Kecskemét, 2026. február 2.

Nemcsik Mátyás s.k.
bizottság elnöke

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése/2026. (II.12.) határozata
Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta a 380-1/2026. számú előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

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

	Hrsz	Térképi melléklet	Melléklet (Szerződés)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	26508/53	1	1	Déli iparterület	ipari gazdasági terület
2.	3325	2	2	Homokidomb	településközpont vegyes terület
3.	3199/1	2	2	Homokidomb	Közlekedési, közmű és hírközlési terület, valamint közkert

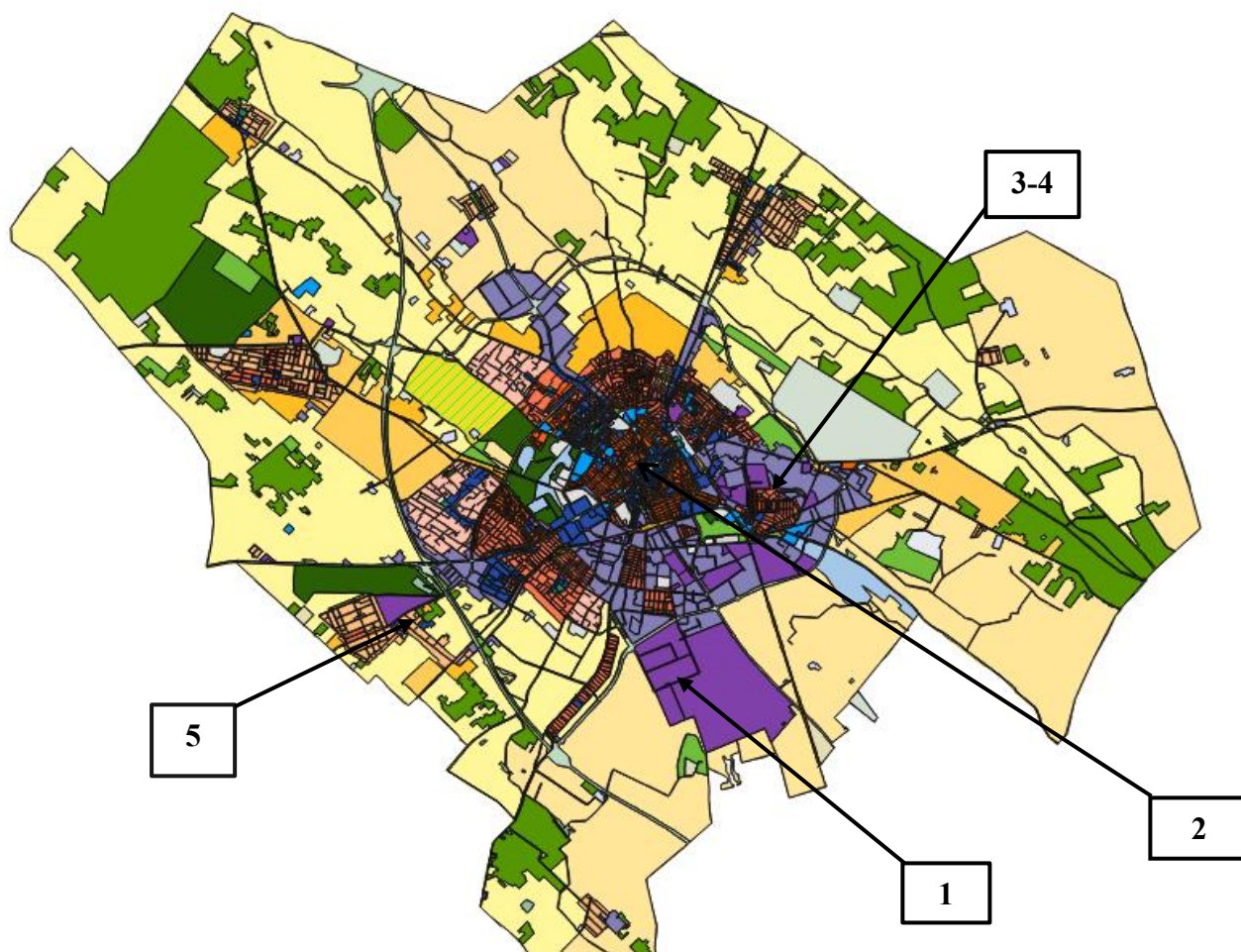
2./A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármestert a határozat mellékletét képező településrendezési szerződések aláírására azzal, hogy a szerződés megkötésekor vegye figyelembe az esetleges jogutódlásokat és telekalakításokat is.

3./ A közgyűlés úgy dönt, hogy kezdeményezi az alábbi kecskeméti földrészletek belterületbe vonását:

	Hrsz	Terület (m ²)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	12916	767	Szolnokihegy	Kertvárosias lakóterület
2.	12915	756	Szolnokihegy	Kertvárosias lakóterület
3.	0979/207	900	Kadafalva	Falusias lakóterület

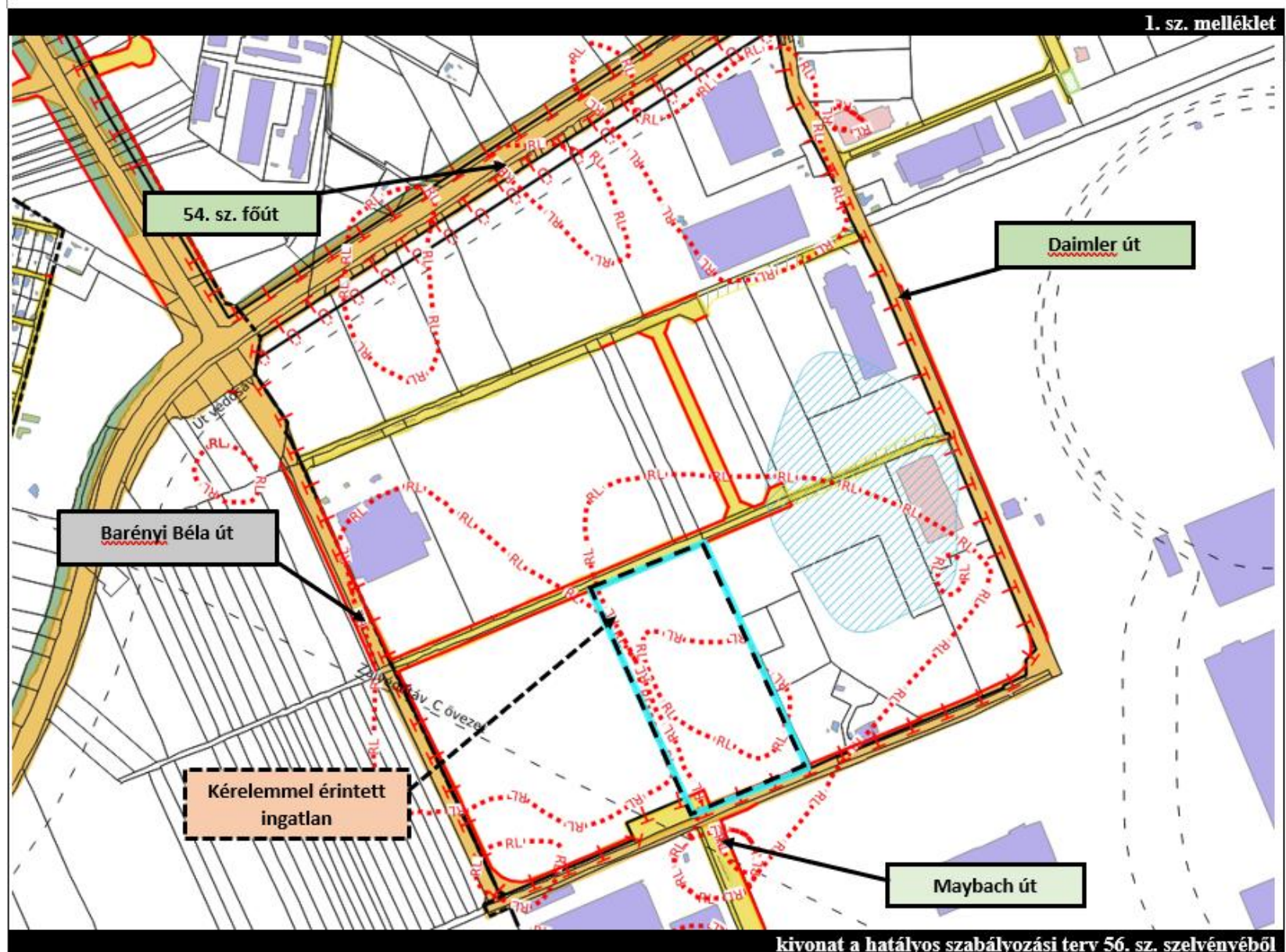
4./ A közgyűlés felkéri Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármestert, hogy az érintett ingatlantulajdonosok nyilatkozatai és a későbbiekben csatolt vázrajzok és a befizetett igazgatási szolgáltatási díjak igazolásai alapján a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál a belterületbe vonási eljárásokat indítsa meg és a földvédelmi eljárással kapcsolatban az önkormányzat képviselőjében járjon el.

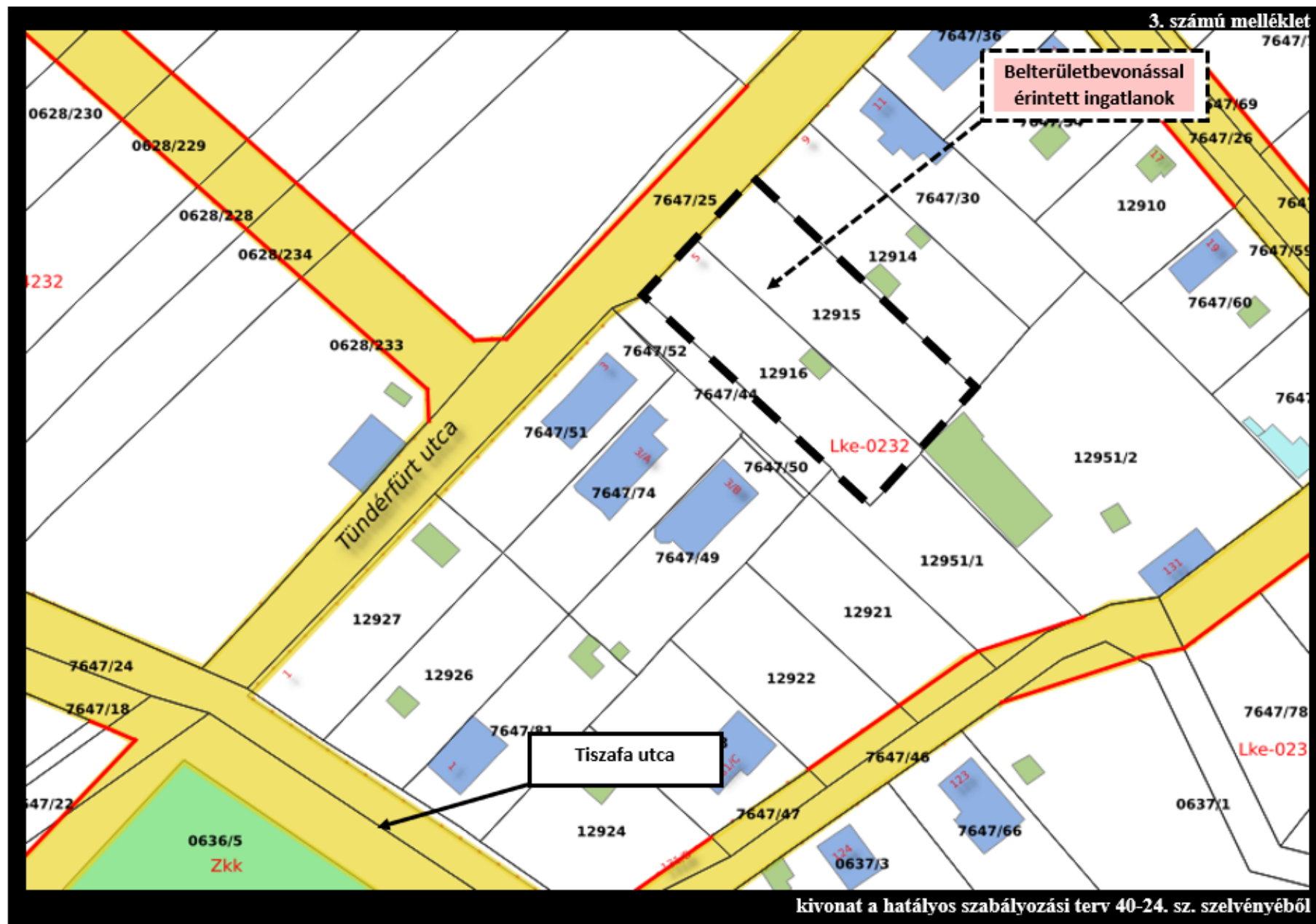
Felelős: Szemereyné Dr. Pataki Klaudia
Határidő: azonnal

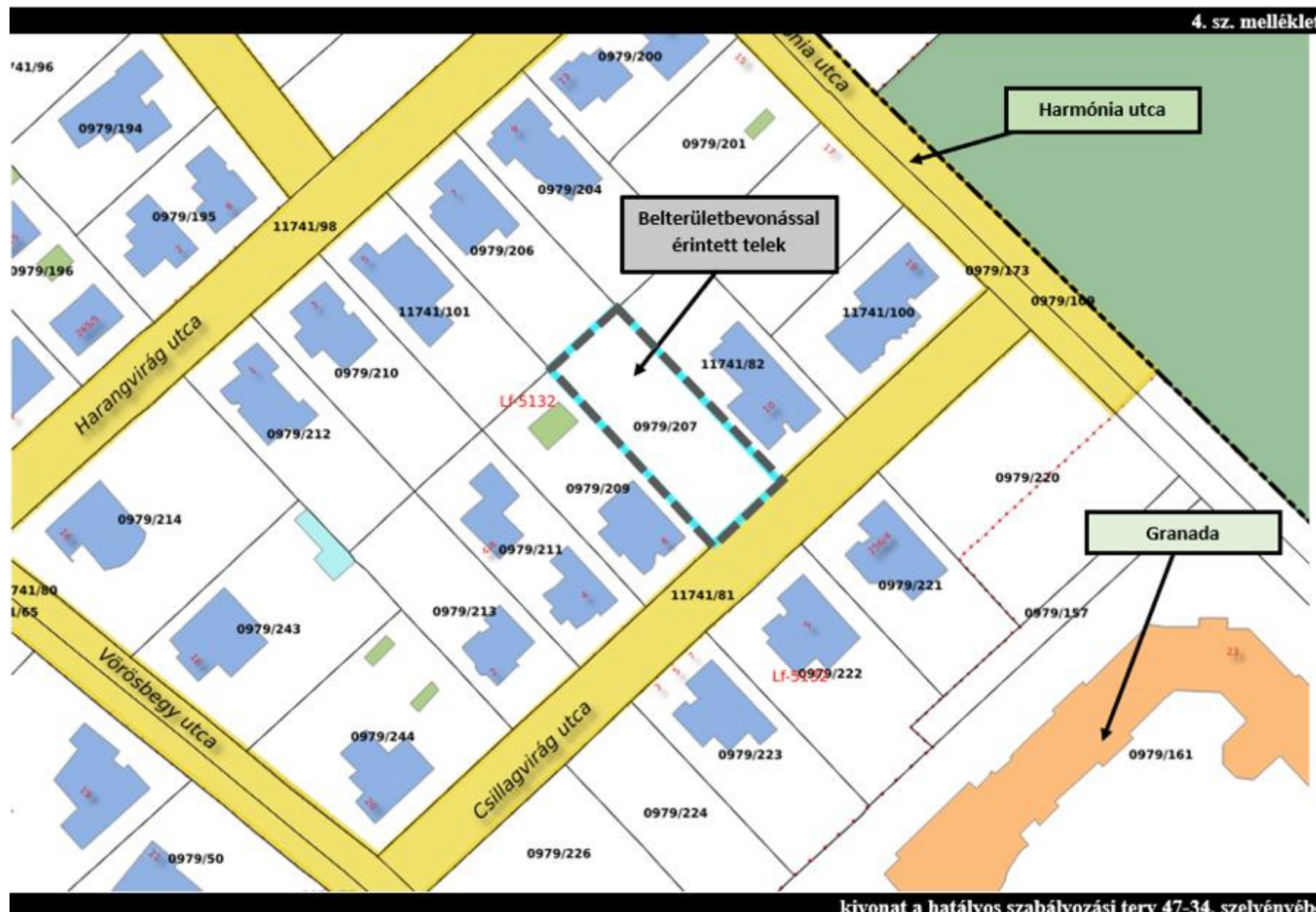


Összefoglaló térkép

	Hrsz	Térképi mellékl et	Melléklet (Szerződés)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	26508/53	1	1	Déli iparterület	ipari gazdasági terület
2.	3325	2	2	Homokidomb	településközpont vegyes terület
3.	3199/1	2	2	Homokidomb	Közeledési, közmű és hírközlési terület, valamint közkert
4.	12916	3	-	Szolnokihegy	Kertvárosias lakóterület
5.	12915	3	-	Szolnokihegy	Kertvárosias lakóterület
6.	0979/207	4	-	Kadafalva	Falusias lakóterület







TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

IGPARK Kecskemét Ingatlanfejlesztő Kft.

Székhely:

Cégjegyzékszám:

KSH szám:

Nyilvántartást vezető szerv

Adószám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzügyintézet:

képviseli: **Kovács Máté** ügyvezető

mint **Kötelezett,**

valamint másrészről

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: Önkormányzat együttesen a továbbiakban **szerződő felek** között a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésében és (4) bekezdése c) pontjában foglaltakra figyelemmel, a hiánytalanul benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadva Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2026. (II.12.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Tulajdonos jelen településrendezési szerződés (továbbiakban: szerződés) 1. sz. mellékletét képező térképen jelölt fejlesztési területen fekvő ingatlanok a tulajdonosa az alábbiak szerint:

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m²)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1	Kecskemét, belterület, 26508/53	kivett beépítetlen terület	98408	IGPark Kecskemét Ingatlanfejlesztő Kft.	1/1

2. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant egyhangúlag és összegzőleg a területfejlesztéssel érintett ingatlanok tekintik.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

3. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott Kecskemét, belterület 26508/53 hrsz-ú 98408 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant (Továbbiakban: Kecskemét, 26503/53 hrsz-ú ingatlan)Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) mellékletének külterületi 49. és 56. sz. szelvényei, valamint a 49-33. sz. belterületi szelvényei tartalmazzák, övezeti besorolása Gip-9159 jelű ipari gazdasági terület, valamint közlekedési, közmű és hírközlési övezet, közterületszabályozással érintett, telekalakítási kötelezettségű terület, melyről a Kötelezettnek is tudomása van.
4. A szerződő felek előzményként rögzítik, hogy a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 138/2019. (VI.20) határozatával megkötött településrendezési szerződés alapján a terület fejlesztése elindult, azonban a Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlanon beruházás nem valósult meg. A szerződés megkötésével egyidőben az önkormányzat módosította a HÉSZ-t a 16/2019 (VI.20.) önkormányzati rendeletével, 115/2019. (VI.02) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervvel, mellyel a tárgyi telket és a környezetét gazdasági területnek kijelölte, rögzítve a területhasználathoz szükséges kiszolgáló utakat is. A gyűjtő utak által határolt tömbben az önkormányzat több településrendezési szerződést kötött a HÉSZ-ben kijelölt gazdasági területhasználat kialakítása céljából a kezdeményező fejlesztőkkel 2023-ban jelen szerződő felek közös egyeztetésével az 1. pontban meghatározott ingatlant is érintően Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a HÉSZ további módosítását a 218/2023. (XII.7.) határozattal és a 27/2023. (XII. 7.) módosító rendelettel jóváhagyta.
5. Jelen szerződés a 4. pontban szereplő megkötött településrendezési szerződést fenntartva, azt kiegészítve kizárólag az 1. pontban rögzített ingatlan beépítését célzó területfejlesztésre (közterület céljára telekalakítás, infrastruktúrával való ellátás, közlekedési feltárhatóságára, 40 % feletti beépíthetőségre) irányul. A fejlesztési feladatokat Fejlesztői (Kötelezett, vagy jogutódja, tulajdonosváltás esetén új tulajdonos, a terület mindenkor tulajdonosa) feladatként nevezi a szerződés, mely a Kötelezetre vagy jogutódjaikra (Továbbiakban: Beruházó) külön-külön, vagy együttesen vonatkoznak.
6. Szerződő felek rögzítik, hogy a 4. pontban rögzített előzményekre is tekintettel, jelen szerződésben vállalt feladatokon túl a gyűjtő utak által határolt tömbben megkötött településrendezési szerződésekben vállalt közterület kialakítást, és a HÉSZ-ben rögzítettek szerinti infrastruktúra kialakítást együttesen vállalták a területen jelenlévő illetve fejlesztésben résztvevő szereplők, jogutódlással. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződésben foglaltakon túl a Kötelezettnek további tömböt érintően infrastruktúra fejlesztései fennállhatnak, melyekről szükség szerint a területen jelenlévő illetve a fejlesztésben résztvevő egyéb szereplők bevonásával a külön egyeztetéseket lefolytatják.
7. Szerződő felek rögzítik, hogy a megengedett közúti kapcsolatok pozíciója és egyéb jellemzői a településrendezési szerződéshez készített telepítési tanulmánytervben kerültek bemutatásra, melyekre vonatkozó felek megállapodásait a településrendezési szerződés IV. fejezete rögzíti.
8. Kötelezettnek tudomása van róla, hogy a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező térképen jelölt fejlesztési területen belül több – jelen szerződő félén kívüli - Fejlesztők is jelen vannak, akikkel maradéktalanul együttműködik a Preambulum 6. pontjára is tekintettel a fejlesztés során.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

9. A szerződő felek rögzítik, hogy a Daimler és a Barényi Béla út teljes szakaszán a Fejlesztési területet is érintően az útfejlesztés tervezését, engedélyezési eljárásait a Jogosult megkezdte. Kötelezett jelen szerződésben rögzített vállalásait ezen úttervezéssel összhangban végzi Jogosulttal egyeztetve.
10. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezettnek tudomása van arról, hogy a Jogosult megkezdte a város új Településrendezési Tervének elkészítését, annak folyamatáról a város honlapján tájékozódhatnak, továbbá a Jogosult közvetlenül is tájékoztatja Kötelezettet a tervezett módosításokról, bevonja a véleményezésbe.

I. fejezet

A településrendezési szerződés tárgya

1. A településrendezési szerződés tárgya a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja és (6)-(7) bekezdései alapján a Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlan beépítésével, fejlesztésével és rendezésével kapcsolatban a Kötelezett és a Jogosult településrendezési céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése, beleértve a beruházással érintett telek – a HÉSZ 9. § (1) bekezdés e) pontja alapján történő – 40% feletti beépítését, az útkapcsolatokat, valamint a kapcsolódó közterületi fejlesztéseket.
2. A fejlesztéssel érintett ingatlant érintően a Preambulum 3-4. pontjaiban hivatkozott, HÉSZ szerinti, telket érintő közterület kialakítása követelményeinek rögzítése.
3. A Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlan közlekedési feltárására és az ahhoz kapcsolódó közterületi infrastruktúra és a fejlesztési területekhez kapcsolódó infrastruktúra fejlesztésével kapcsolatos kölcsönös megállapodás az elsődleges és másodlagos útkapcsolatot biztosító kiépítendő közterület vonatkozásában.

II. fejezet

A településrendezési szerződés célja

1. A Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlan tekintetében a hatályos HÉSZ-ben rögzítettek megvalósítása.
2. A Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó közterület (közlekedési és közmű és hírközlési terület) kialakítások, a közterület és a fejlesztési területek infrastrukturális fejlesztéseinek megvalósításához szükséges műszaki és garanciális keretek rögzítése.
3. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy 1. sz. melléklet szerinti térképen jelölt fejlesztési terület területrendezési megvalósulásához és működtetéséhez szükséges közcélú közlekedési és közműterület kialakulását biztosítsák, a terület kiszolgálást biztosító közcélúközlekedés fejlesztések és járulékos közműfejlesztések, a fejlesztési terület rendezése a HÉSZ-ben és a jelen szerződésben meghatározottak szerint, az egyes ütemekhez kötve, fejlesztői közös vállalásokkal megvalósuljanak a Preambulum 6. pontjára tekintettel.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

III. fejezet **Telekalakítás**

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlan érintő a hatályos HÉSZ szerinti közterület-szabályozást a Kötelezett és Jogosult közösen megvalósítják a 3. pontban részletezettek szerint külön megállapodásban.
2. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezett jelen fejezet 1. pontja szerinti jóváhagyott szabályozási terven kijelölt gyűjtő és kiszolgáló utak, csomópontok céljára kijelölt közlekedési területeket a HÉSZ 7/A § (13) bekezdése szerint alakítja ki, a már kialakult közterülethez, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya BK/UO/393-31/2025. számú építési engedély tárgyát képező útépítéssel összhangban, a Jogosulttal egyeztetett módon.
3. A Kötelezett vállalja, hogy a Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlan másodlagos útkapcsolatot biztosító feltáráshoz szükséges, HÉSZ szerinti közterületek tulajdonjogát térítés-, és tehermentesen a Jogosult tulajdonába adja, valamint az általuk a Vonalvezető Mérnöki és Gazdaságfejlesztő Kft által készített, "Kecskemét, Déli Iparterület Barényi Béla úti telephely útsatlakozásának kialakítása" tárgyú, VV-T 2024-25 munkaszámú terv, Jogosult 7787-2/2025 iktatószámú Tulajdonosi hozzájárulása szerint kialakított közlekedési fejlesztések és a közlekedés fejlesztéshez esetlegesen kapcsolódó járulékos közműfejlesztések elvégzését követően a létrejött beruházást térítésmentesen a Jogosult tulajdonába és kezelésébe adja a közútkezelő által meghatározott műszaki tartalommal történő kialakítást követően. Jogosult mint a jelen pont szerint a tulajdonába adott közterületek tulajdonosa az átadott közterületen a közmű- és útberuházás elvégzése érdekében vállalja, hogy az ahhoz szükséges minden nyilatkozatot, meghatalmazást és egyéb dokumentumot a Kötelezett kérésére ésszerű időn belül kiad. Felek rögzítik, hogy a jelen fejezet 1. pontja szerinti jóváhagyott szabályozási terven kijelölt gyűjtő és kiszolgáló utak külön engedélyeztetett, megvalósult és forgalomba helyezett útszakaszait támogató útkezelői hozzájárulás mellett a Jogosult önállóan is átveszi.
4. A Kötelezett tudomásul veszi, hogy jelen szerződés szükséges, de nem elégséges feltétele a telekalakításra vonatkozó hatósági eljárásnak.

IV. fejezet **Infrastruktúrával való ellátás**

1. A szerződő felek rögzítik, hogy fejlesztési terület és kapcsolódó közlekedési, közmű és hírközlési területek infrastruktúra fejlesztésére vonatkozóan a Preambulum 4. pontjában rögzített településrendezési szerződések már rendelkeznek általánosságban a jövőbeni feladatokról.
2. A Kötelezett vállalja, hogy a terület rendezésén, telekredezésén túl a Kecskemét, belterület 26508/53 hrsz-ú ingatlan beépítése (beruházás) kapcsán az általa megvalósítani kívánt fejlesztésekhez szükséges közműveket, közvilágítást, közlekedési (út, kerékpárút, járda) és egyéb létesítményeket a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépíti és biztosítja azok rendeltetésszerű használatát jelen fejezetben részletezettek alapján, a szerződést megalapozó a közgyűlés előtt bemutatott tanulmányterv szerint a Preambulum 8. pontjára is tekintettel.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

3. Kötelezett tájékoztatja a Jogosultat, hogy az ingatlan gáz csatlakozó vezetéke korábban megvalósult a Barényi Béla úti telekhatár mentén, mely közterület Jogosult számára történő átadás miatt a telekrendezés során a Jogosult számára átadandó telekterületre esik. Felek rögzítik, hogy Kötelezett beruházásához szükséges a gáz csatlakozóvezeték meghosszabbítása az új telekhatárig, amelyhez Jogosult, mint leendő ingatlan tulajdonos tulajdonosi minőségben hozzájárul. A felek ezt a III. fejezet szerinti külön megállapodásban rendezik.
4. A Kötelezett vállalja, hogy a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálya BK/UO/393-31/2025. számú építési engedély tárgyát képező út kivitelezésének megkezdéséig a burkolt út alatt a szennyvíz vezetékét legalább az elsődleges útkapcsolatig megépíti.
5. A Kötelezett vállalja, hogy a tervezett ütemezett beruházásai és a 15- 18. pontok figyelembevételével saját költségén gondoskodik a gazdasági területen a településrendezési tervben előírt gyűjtőúthoz (Barényi Béla út) kapcsolódó, a zavartalan és akadálymentes működéshez szükséges csomópont és kiszolgáló út a Vonalvezető Mérnöki és Gazdaságfejlesztő Kft által készített, "Kecskemét, Déli Iparterület Barényi Béla út közötti ingatlanok infrastruktúra fejlesztése" tárgyú, VV-T 2025-10 munkaszámú terv, illetve a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal által, BK/UO/393-31/2025 iktatószámom kiadottépítési engedély szerinti kiépíttetéséről a 6-7. pontokban rögzítettek figyelembevételével a telek elsődleges útkapcsolatáig (közművesítve, közlekedési felületeket burkolattal ellátva, közvilágítás kiépítésével, zöldfelület rendezésével) és annak az önkormányzat részére történő térítésmentes átadásáról. Kötelezett vállalja, hogy az átadások kapcsán esetlegesen keletkező ÁFA-t megfizeti. Felek rögzítik a 24 m-es kiszolgáló út kialakításakor a HESZ 6. melléklete szerinti út minta keresztszelvény iránymutatásait betartják.
6. A szerződő felek rögzítik, hogy az 5. pontban előírtakkal kapcsolatban az alábbiakat állapítják meg:
 - a) az 5. pontban előírt beruházás határideje a következő két esemény közül a legkorábban bekövetkező időpontja:
 1. Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlanon megvalósított beruházás második ütemének használatbavételi engedély kiadása;
 2. a VII. fejezet 10. pontban rögzített véghatáridő (2031. február 15.) lejárta.
 - b) a kötelezett köteles haladéktalanul megkezdeni az 5. pontban előírt beruházás előkészítését és megvalósítását, amennyiben a következő két esemény közül valamelyik bekövetkezik:
 1. másodlagos csomópont fejlesztési terület irányába behaladó gépjármű forgalma meghaladja a településrendezési tanulmánytervet megalapozó, a VONALVEZETŐ Mérnöki és Gazdaságfejlesztő Kft. által készített, 2025. decemberi keltezésű, módosított közlekedési munkarészben rögzített, a fejlesztési területre vetített 150 ej/óra (60 tkg/óra) forgalmat – egymás utáni három hónapban havonta 4-nél több alkalommal - meghaladja, vagy amennyiben
 2. Kötelezett a másodlagos útsatlakozásának terheltségét folyamatosan detektálja az útsatlakozást követően a behajtó ágon már az ingatlan területén elhelyezett ellenőrző rendszerrel, és amennyiben az ellenőrző rendszer a behajtó ág terheltségét jelzi (az ellenőrzés pontján több alkalommal – egymás utáni három hónapban havonta 4-nél

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

több alkalommal – a területen kialakított bevezető útszakasz kapacitásának határát elérő, azaz a telken belüli utolsó várakozásra alkalmas helyen felálló és 6 percnél hosszabb ideig várakozó járművet rögzít) mely egyeztetve az önkormányzati közút kezelőjével a Barényi úti (Maybach) csomópontban rendszeres forgalmi fennakadást eredményezhet, amely esetben Kötelezett haladéktalanul megkezdi az elsődleges útkapcsolat kialakításához szükséges közlekedési és infrastruktúra beruházások 5. pont szerinti előkészítését és megvalósítását.

7. A Kötelezett vállalja, hogy a rögzített közterületet érintő infrastruktúra vállalásokat a Preambulum 7-8. pontjaiban foglaltaknak megfelelően a II. fejezet 3. pontjában rögzített, a fejlesztési területen jelen lévő egyéb fejlesztőkkel közösen együttműködve elvégzi. Amennyiben a Preambulum 9. pontja szerinti útfejlesztések kapcsán a Jogosult vagy a területen egyéb fejlesztő a Barényi Béla úton a csomópontot vagy a szükségessé vált útszakasz egyrészével megépíti, úgy a szerződő felek vállalják, hogy a közösen elfogadott szakértő által készített szakvéleményben foglaltakat (arra vonatkozóan, hogy ezáltal a Kötelezett milyen mértékű műszaki tartalom alól mentesült) elfogadják, és arra alapozva a felmerülő, módosuló kötelező infrastruktúra fejlesztések mértékéről és határidejéről - a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya BK/UO/393-31/2025. számú építési engedély tárgyát képező - út kivitelezésének megkezdéséig külön megállapodásban vagy jelen településrendezési szerződés módosításával döntenek.
8. Felek rögzítik, hogy a 1 sz. mellékletben barna színnel jelölt terület tulajdonosaira is vonatkozik a jelen fejezet 3. és 7. pontja – 5. pontban hivatkozott 15-18. pontokra való utalás kivételével -, ugyanakkor ezen területek tulajdonosai még nem kötöttek az Jogosulttal településrendezési szerződéseket. A barna színnel jelölt terület hatályos HÉSZ szerint telekalakítási kötelezettséggel érintett terület. A Jogosult a településfejlesztési szándék iránti kérelem előterjesztésekor fogja vizsgálni a terület fejlesztéséhez szükséges feladatok szerződésben való rögzítését.
9. A Kötelezett vállalja jelen fejezet 3. -6. pontok szerinti vállalását ütemezetten mindig a tervezett beruházások igényeihez igazítva a szükséges mértékben, a közútkezelői hozzájárulásban foglalt mértékben és feltételekkel legkésőbb az érintett beruházások használatbavételéig, de legkésőbb 2031. február 15-ig megvalósítja.
10. A Kötelezett vállalja, hogy a fejlesztendő ingatlan még le nem egyeztetett elsődleges közúti kapcsolatát a helyi közútkezelővel egyezteti és annak hozzájárulásában foglaltakat maradéktalanul betartja és saját költségén végrehajtja, a Jogosult felé követeléssel nem él, azzal, hogy az engedélyezett közútkapcsolatok pozícióját és főbb jellemzőit a telepítési tanulmányterv tartalmazza.
11. Jogosult támogatja a Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlanon HÉSZ 17. § (6) szerinti egynél több kapubejáró kialakítását az elsődleges úton a helyi közútkezelői támogató hozzájárulás esetén s az abban foglalt feltételek mellett.
12. Kötelezett tudomásul veszi, hogy a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. tv 8. §-a alapján az Önkormányzat részére térítésmentesen, külön megállapodásban átadja.
13. A Kötelezett vállalja, hogy törekszik a beruházásaikban a megújuló energiaforrások felhasználására.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

14. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen fejezet 3-5. pontjaiban rögzített együttműködési fejlesztés érdekében Fejlesztői kérés és költség átvállalás esetén a Jogosult megvizsgálja az útépitési és közműhozzájárási áthárítás lehetőségét.
15. A Kötelezett tudomással bír arról, hogy a Vonalvezető Mérnöki és Gazdaságfejlesztő Kft által készített, "Kecskemét, Déli Iparterület Barényi Béla úti telephely útcsatlakozásának kialakítása" tárgyú, VV-T 2024-25 munkaszámú terv, Jogosult 7787-2/2025 iktatószámú Tulajdonosi hozzájárulása szerint megvalósítandó új közúti kapcsolat másodlagos. Ezen útkapcsolat két telek (26508/53 és a 26508/91 hrsz) együttes másodlagos kiszolgálását biztosíthatja. A két telek útkapcsolatát biztosító, a Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlanból leadásra kerülő területtel kiegészülő, 26508/3 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló útcsatlakozás megtervezése és kialakítása a két telek beruházójának feladata és költsége, fele-fele arányban.
16. A Kötelezett vállalja, hogy a Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlan beruházásainak tervezése és megvalósításai során az ezen fejezet 5. pontjában rögzített, a HÉSZ-ben kijelölt belső kiszolgáló útról való feltárhatóságot nem lehetetleníti el, annak elsődleges útkapcsolati szerepét biztosítja és tudomásul veszi.
17. Szerződő felek rögzítik, hogy a 15. pontban hivatkozott, Barényi Béla útról tervezett új út és csomópontja megvalósítása kiemelt cél és feladat, a megvalósításának előkészítését a Jogosult megkezdte, melyről a Kötelezett tudomással bír. A 26508/53 és 26508/91 hrsz-ú telkek együttes megközelítését biztosító útkapcsolat ezen új csomópont megvalósítását és használatát nem akadályozva tervezhető és valósítható meg a mindenkori Kötelezett által. A Kötelezett által a jelen pontban rögzített útkapcsolat tervezését támogatva a Jogosult az új út és csomópont megvalósítási szakaszairól a Kötelezettet tájékoztatja.
18. Jogosult vállalja, hogy az I. építési ütemhez a kivitelezés idejére egy ideiglenes útcsatlakozás kialakításához hozzájárulását adja, amennyiben Fejlesztő ezen igényét jelzi felé. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az útcsatlakozást kizárólag útkezelő hozzájárulást követően alakíthatja ki és az abban foglaltak szerint használhatja.

V. fejezet

Zöldinfrastruktúra megvalósítására vonatkozó rendelkezések

1. A Kötelezett vállalja, hogy a Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlanra, valamint a kapcsolódó közlekedési területekre vonatkozóan a zöldfelületek kialakításának tervét a mindenkori HÉSZ szerint környezetrendezési tervben, a HÉSZ és a TKR (Településképvédelmi rendelet) zöldfelületi előírásainak megfelelően kidolgozza, melyet Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen a önkormányzati főtájépítésszel egyeztet, kiemelt figyelmet fordítva a hatályos helyi és országos tájépítészeti, zöldfelületi/zöldinfrastruktúra, környezetvédelmi és településképi előírásokra.
2. A Kötelezett vállalja, hogy a Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlanon, illetve szakaszos beépítés, zöldfelület rendezés során a beruházás(ok) részeként megvalósuló zöldfelületi fejlesztések alapján köteles a fejlesztések eredményeként várható széndioxid és egyéb üvegházhatású gázok (metán, dinitrogén-oxid stb) megkötésének mértékéről az Önkormányzatot a beruházás megvalósításának végéig tájékoztatni.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

A tájékoztatás a beruházást követő 5. év, 10. év és 30. év végén várható széndioxid-egyenérték kg-ban kifejezett mértékére kell, hogy kiterjedjen.

3. A Kötelezett vállalja a csapadékvizek telekterületen történő felhasználását – a gyűjtésre és szikkasztásra egyaránt figyelmet fordítva: ökológiai és gazdaságossági szempontból tervezett kialakításukat előzetesen Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen az önkormányzati főtájpépítésszel egyeztetni.

VI. fejezet

Egyéb a fejlesztéshez kapcsolódó rendelkezések

1. Kötelezett tudomásul veszi, hogy a Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlan HÉSZ-ben kijelölt közterületi szabályozást végrehajtó telekalakításon túl további telekalakításai során csak a belső kiszolgáló útról alakítható ki új útkapcsolat, a jelen településrendezési szerződés IV. fejezet 15. pontjában foglaltak figyelembevételével.
2. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződés a Felek közötti fejlesztési megállapodásokat rögzíti, hatósági eljárásokat és egyéb hozzájárulásokat nem helyettesít.

VII. fejezet

Felek együttműködési kötelezettsége

1. Kötelezett vállalja, hogy a Kecskemét, 26508/53 hrsz-ú ingatlan beépítésével kapcsolatos beruházásait az önkormányzattal egyeztetni, azokat előzetesen bemutatja.
2. A szerződő felek – jogutódaikra és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszik, hogy a jelen megállapodás alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit Kecskemét Megyei Jogú Város főépítészével, valamint a Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, és az önkormányzati főtájpépítésszel előzetesen egyeztetni kell.
3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a Kötelezett, 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, 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.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

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 területen belül több fejlesztő is jelen van, melyekkel maradéktalanul együttműködnek a fejlesztés során. A Jogosult a fejlesztők között koordinál, valamint ellenőrizni a településrendezési szerződésekben foglaltak teljesítését, annak érdekében, hogy a településrendezési szerződés kötelezettség törlésének kezdeményezésekor az előírt kötelezettségek megvalósulása megállapítható legyen.
10. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződésben foglalt műszaki feladatok megvalósítására – a IV. 5. pont kivételével – a telken megvalósuló teljes beruházás használatbavételéig, de legkésőbb 2031. február 15. napját határozzák meg, mely határidő a lejártá előtt benyújtott kérelemre szerződő felek megegyezésével meghosszabbítható.

VIII. fejezet

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. Kötelezett az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, a Kecskemét, belterület 26508/53 hrsz-ú, 98408 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra 1/1 arányban az Méptv. 92.§ (8) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a Jogosult javára, és ehhez a jelzálog jogosult hozzájárulását a szerződés megkötését követő 30 napon belül beszerzik és az Önkormányzat részére átadják.
2. Felek közösen megbízzák és meghatalmazzák a Jogosult Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 234.873/2/2021. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviseletében eljáró dr. Petényi-Berki Brigitta jogtanácsosát, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 201.358/2023. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt, képviseletében eljáró dr. Szentgyörgyi Ágota jogtanácsosát a jelen szerződés megkötése és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a szerződéses jogok és tények bejegyzése érdekében a teljes körű jogi képviselet ellátásával, a szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy jelen szerződést a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.-hez (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) benyújtja. A meghatalmazást az okiratszerkesztő és ellenjegyző jogtanácsos jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeinek megfizetése és annak igazolása Kötelezett kötelezettsége. Kötelezett vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 5 munkanapon belül az ingatlan-nyilvántartási eljárás jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díját megfizeti a Bács-Kiskun Vármegyei

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Kormányhivatal Földhivatali Főosztály részére a 10025004-00301071-00000000 számlaszámra oly módon, hogy a közlemény rovatban fel kell tüntetni, hogy ERA:1B36; 0303, Kecskemét, 26508/53 hrsz. és az erről szóló igazolást az Jogosult részére 2 munkanapon belül megküldi.

4. 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.

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.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.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

7. Felek jelen okirat aláírásával nyilatkoznak továbbá arról, hogy velük szemben jelen megállapodás megkötésével kapcsolatban törvényi akadály nem áll fenn. A szerződő felek jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó tájékoztatást megkapták és azt tudomásul vették.
8. A Kötelezett kéri, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során keletkező, rá vonatkozó dokumentumokat a Földhivatali Osztály közvetlenül a részére küldje meg. Felek ezúton hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataik rögzítése a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltaknak megfelelően megtörténjen, mely adatok kizárólag jelen okirat elkészítéséhez kerülnek felhasználásra.

Kecskemét, 2026

..... Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata képviseli: Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármester Jogosult	 IGPark Kecskemét Ingatlanfejlesztő Kft. képviseli: Kovács Máté ügyvezető tulajdonos 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, 2026.

Melléklet:

1.sz. melléklet: Térkép

2.sz. melléklet: Összefoglaló

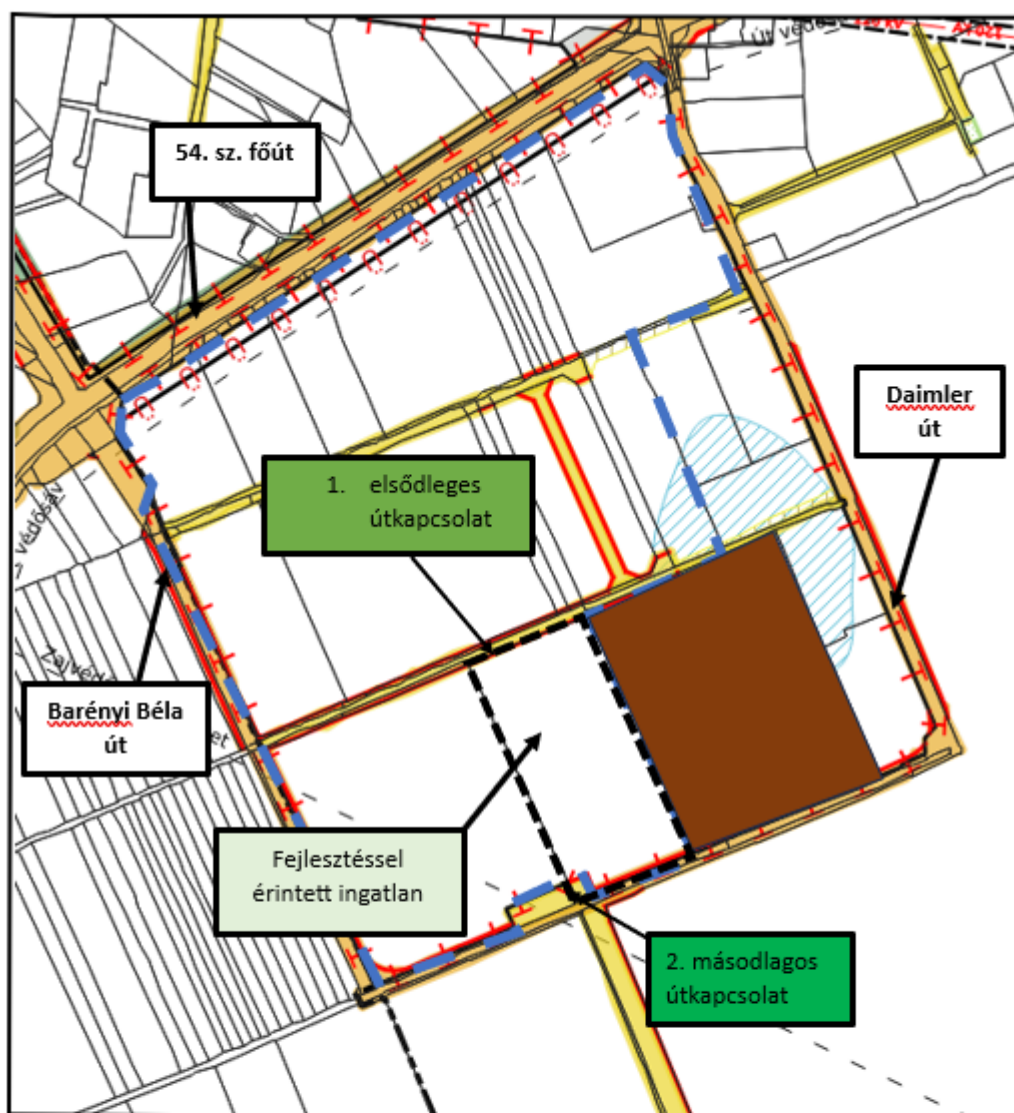
3.sz. melléklet: Főépítési vélemény

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2026

1. számú melléklet



Fejlesztési Terület



Településrendezési szerződéssel nem érintett terület

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

2. számú melléklet:

Telepítési Tanulmányterv RÖVIDÍTETT

Ipari/Logisztikai Csarnok

Kecskemét, Barényi Béla út, HSZR 26508/53

Környező beépítés bemutatása

A fejlesztési terület Kecskemét déli 54-es út alatt lévő iparterületén található. Az ipari park egy része már beépítésre került, de még vannak további beépítetlen területek, melyek beépítése folyamatosan zajlik. Az egész ipari parkban jellemzően csak nagyobb telkek vannak kialakítva, melyek a nagyobb ipari épületek telepítésére alkalmasak. Az ipari park legnagyobb összefüggő beépítése a Mercedes-Benz ipari komplexuma az ipari park keleti és déli területén.

A fejlesztési terület az ipari park középső nyugati részén helyezkedik el. A terület közvetlen közelében jellemzően beépítetlen művelésből kivont területek - beruházási telkek találhatók. A terület közvetlen szomszédjain túl azonban már több terület beépítésre megtörtént a közelmúltban. A telkek nyugati oldala felől több kisebb méretű telkek találhatók, melyek még a korabeli telekosztást tükrözik. A kisebb telkek egyikén egy régebbi építésű telephely és jelentősen fásított terület található.

A területet déli oldalról egy kiépített közútról, a Barényi Béla útról, míg északi oldalról egy földútról lehet megközelíteni. Az ingatlan jelenleg nem rendelkezik kiépített behajtóval. A beruházó tulajdonában lévő 26508/53 hrsz.-ú telkek kiszolgálása a Barényi Béla út felől és/vagy a jelenleg hatályos Település Rendezési Tervben szereplő - a telket északi oldalról határoló - ipari belső kiszolgáló út irányából történhet.

A fejlesztési terület jelenleg beépítetlen, méretéhez képest közel vízszintes terület, de a területen 1,5m szintkülönbség is tapasztalható. A területen fás terület nem található.

Környező úthálózat, elérés, közlekedés bemutatása

A jelen tervlapon a terület körüli úthálózatot, a telkek elérését és a beépítésből származó többlet forgalmat mutatjuk be, részletes vizsgálat a jelen dokumentációhoz csatolt közlekedési alátámasztó munkarészben található.

A fejlesztési terület az 54-es főút két körforgalmi csomópontja felől is megközelíthető. A két csomópontból a kétszer egysávos Daimler út és a kétszer egysávos Barényi Béla út ipari parkon át vezető közút vezet a terület felé Észak-Dél irányban cca.: 1,5-2km-t. A feltáró utakat összekötő merőleges út a kétszer egysávos Barényi Béla út, melyről a tervezési telkek jelenleg megközelíthető egy új útcsatlakozás kiépítésével. A tervezési terület előtt közvetlenül a Barényi Béla útra csatlakozik az új 2+1 sávos Wilhelm Maybach utca, ami miatt egy új több sávval szélesített csomópont készült mindkét irányból külön kanyarodó sávokkal az új út irányába. Az új csomópont 2024-ben megépült, 2024. decemberében került átadásra a közúti forgalomnak, ezen csomópont északi oldalában alakítható ki a negyedik ág, amelyen keresztül a beruházási terület az I. ütemben megközelíthető lesz.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

A kialakult négyágú csomópont a későbbiekben a 26508/53 hrsz. mellett a vele szomszédos 26508/19 hrsz.-ú telek megközelíthetőségét is biztosítaná. A szomszédos telek feltárását biztosító leágazás első fázisban a jelenlegi 26508/3 hrsz.-ú telekhatárig valósulna meg. A közúti csomópont részletes leírása és hatása a tervezett beruházásra a közlekedési alátámasztó munkarészben található.

A telek északi részén egy földút található, mely szintén összeköti a Daimler és a Barényi Béla utat. A földút jelenleg nem alkalmas teherforgalomra. A II. ütem során megépítendő a telket északi irányból elérő, a Barényi útra merőleges kiszolgáló út (VONALVEZETŐ Kft. VV-T 2025-10 tervszámú terve alapján), amely jogerős építési engedéllyel rendelkezik. A 26508/53 hrsz. elsődleges útsatlakozását erre a merőleges feltáró útra kell kialakítani.

A fejlesztési terület előtt lévő Barényi út kétszer egy sávos közforgalmi burkolt út, vele párhuzamosan egy kerékpárút halad. A közút ezen szakaszára több útsatlakozás is ki van alakítva, melyek magántelkek behajtói. A közúton helyi busz is közlekedik, több buszmegálló is van az úton, a fejlesztési terület sarkán pedig egy buszforduló volt egy buszmegállóval, ami már át lett helyezve az új közlekedési csomópont kialakítása miatt. Helyette közvetlenül a fejlesztési terület előtt lett kialakítva buszmegálló, ahonnan gyalogút vezet az első ütem portáig.

Fejlesztési cél bemutatása

A Beruházó - IGPark Kecskemét Ingatlanfejlesztő Kft. - célja a közel 10ha méretű területen egy könnyűipari/logisztikai csarnoképület létesítése két ütemben. A területen a legcélszerűbb beépítés egy összefüggő épület, melyet közepén elvágva két ütemre osztható az épület. Az első ütemben 21.216m² épület épülne meg 22,04%-os beépítéssel, mely a második ütemben az épület felnőne 42.229m²-re és 43,87%-os beépítésre. Az első ütem a Barényi Béla út felől épülne meg a telek déli részén, míg a második ütem a most földút felőli oldalon a telek északi részén. Az ütemek gépjárművel történő megközelítése igazodik az ütemek telepítésének helyéhez. Amint a földút a szabályozási terv célja szerint kiépül burkolt tehergépjárműforgalom számára alkalmas úttá, azt követően az északi oldalról is megközelíthetővé válik. Az északi, elsődleges útkapcsolatot - és az ehhez szükséges feltáró utat a telek útkapcsolatáig - a Beruházó legkésőbb a második beruházási ütem használatba vételéig, de legkésőbb 2031. február 15-ig vállalja kialakítani, vagy abban az esetben is, ha a déli csomópontnál telepíteni tervezett ellenőrző rendszer a behajtó ág visszatérő terheltségét jelzi (TRSZ-ben foglaltak szerint) és ezzel a Barényi úti (Maybach) csomópontban rendszeres forgalmi fennakadást eredményez.

A tervezett telepítés szerint az épületek teljesen körüljárhatóak lesznek a második ütem befejezésével, így arra is lehetőség adódik, hogy akár mindössze csak egy oldalról történő megközelítéssel is üzemeltethető legyen a terület. A tervezett telepítés szerint a burkolt gépjárműtárolók nagyobb része a közterület felé kerül kialakításra egy külön lekerített ellenőrzött területen. A beléptetést minden esetben a déli vagy az északi porta felügyeli. A tervezett épület egyik oldalán süllyesztett dokkolók, míg a másik oldalán szintbeli kapuk biztosítják azt épületbe és épületből történő rakodást. A süllyesztett dokkolók az épület keleti oldalára kerültek, mivel

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

ezen a területen alacsonyabban van a meglévő terepszint, ezáltal a tervezett beépítés jobban tud igazodni a környezetéhez.

A telek jelentős beépítése miatt a telek két hosszoldalára csapadékvíz szikkasztó felületeket terveztünk.

Tervezett épületek/ütemek:

I ütem - földszintes csarnok, amely magába foglal egy kétszintes irodablokkot, elektromos fogadó és sprinkler alközpont helyiséget; sprinklergépház épület tartállyal; porta épület

II ütem - földszintes raktárcsarnok bővítés, amely magába foglal egy kétszintes irodablokkot; porta épület az északi út felé és elektromos fogadó

Az épület a Beruházói standardoknak megfelelően kerülnek megtervezésre. A csarnok épület 12mx24m-es raszterben épül előregyártott vasbeton szerkezetből, melybe integrálódik a kétszintes irodarész. Az ütemhatáron és az ütemek kb. felénél az épület szerkezetileg dilatált, mindez egyrészt az épület mérete miatt, másrészt az egyes ütemek különböző időben történő megépíthetősége miatt szükséges. Az épület homlokzata fém szendvicspanel, a lapostető hőszigetelt, PVC fedésű. A homlokzat három szürke panel kombinációjából áll össze, az irodablokk esetén zöld betételelem alkalmazásával.

Az épület ellátásához szükséges közművek (ivóvíz, szennyvíz, erősáram) a Barényi Béla út telkén jelenleg is kiépítettek, a tervezett beépítés közműellátását (ivóvíz és erősáram) és közműkivezetést (szennyvíz) is innen tervezzük. Az előzetes kalkulációk szerint az épület ivóvízigénye az első ütemben 8m³/nap, mely a második ütem megépítését követően 16m³/nap-ra növekszik. Az ivóvízigény kalkulációjánál, csak a dolgozók számára és a takarításra kalkuláltunk vízigényt, technológiai vízigénnyel nem számoltunk. A szennyvízigény azonos az épület vízigényével. Az épület elektromos igénye függ az épület gépészeti rendszerétől és az épületbe kerülő technológiától, melyek még pontosítás alatt vannak.

Az épület külső és belső oltóvízigényét lehetőség szerint közüzemi vízhálózatról biztosítjuk, amennyiben ez nem lehetséges a sprinklertartályba betározott többlet oltóvízzel biztosítjuk. Az oltóvíztartály felöltése közüzemi hálózatról történik.

A telekre tervezett zöldfelületeket a helyi előírásokhoz igazítjuk. A telepített növényzet (fák, cserlyék) számára automata csepegtető öntözőrendszer kerül kiépítésre.

A szikkasztóba nagy vízigényű a rézsűk oldalfalaira közepes vízigényű növényzet telepítése tervezett, mely esőkert szerűen segíti a természetalapú csapadékvíz szikkasztást - csökkenti az elszivárgó víz mennyiségét, és párolgás útján juttatja vissza azt a légkörbe, másrészt szűri és tisztítja a talajba jutó esővizet, amely kitűnő lehetőség a talaj minőségének javítására.

A tervezett épületben dolgozók előzetesen kalkulált létszáma az első ütemben maximum ~100 fő (vegyesen iroda és fizikai, valamint férfi és női dolgozó), mely a második ütem megépítésével maximum ~200 főre növekszik.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Az első ütemben a várható személygépjármű napi forgalom ~125db jármű, mely a második ütem megépítésével ~250db járműre növekszik. A forgalom időben elosztva jelenik meg a területen legalább két, de várhatóan három műszakra osztva.

Az első ütemben a várható maximális tehergépjármű napi forgalom ~75db jármű, mely a második ütem megépítésével ~150db járműre növekszik. A forgalom időben elosztva jelenik meg a területen legalább két, de várhatóan három műszakra osztva.

A fejlesztési területre tervezett parkolók:

tervezett személygépkocsi parkolószám I. ütem esetén:	49db	(bővítési lehetőség 68db-ra)
tervezett személygépkocsi parkolószám II. ütem esetén:	65db	(bővítési lehetőség 77db-ra)
tervezett személygépkocsi parkolószám összesen:	114db	(mindkét bővítéssel együtt 145db)

Közlekedési alátámasztó munkarész összefoglalója

A tervezett logisztikai csarnok két ütemben valósul meg. Az I. ütem során a telek déli oldalán épül meg a csarnoképület, ennek feltárása a Barényi úti csomópont felől lesz biztosított.

A tervezett útsatlakozás **kialakítására a Mercedes gyár bővítését kiszolgáló 26509 hrsz.-ú út csatlakozásában van lehetőség, negyedik csomóponti ágként.** Az új kiszolgáló út és annak Barényi Béla úti csomópontja 2024-ben megépült, 2024. decemberében került átadásra a közúti forgalomnak, ezen csomópont északi oldalában alakítható ki a negyedik ág, amelyen keresztül a beruházási terület az I. ütemben megközelíthető lesz. A kialakult négyágú csomópont a későbbiekben a 26508/53 hrsz. mellett a vele szomszédos 26508/19 hrsz.-ú telek megközelíthetőségét is biztosítaná. A szomszédos telek feltárását biztosító leágazás első fázisban a jelenlegi 26508/3 hrsz.-ú telekhatárig valósulna meg. A tervezett útsatlakozás további része a későbbi beruházásához igazítva épül majd ki. **A telek megközelítését biztosító útsatlakozás csak korlátozott funkciójú lehet, azaz csak jobbra be és jobbra kihajtás engedhető meg rajta.**

A becsült be- és kiszállítás **személy- és teherforgalma** várhatóan az **I. ütem megépülését követően:**

- napi maximális áruszállító célforgalom: 75 jármű/nap → ÁNF = 375 E/nap
- napi maximális személyautó célforgalom: 70 jármű/nap → ÁNF = 140 E/nap

Az I. ütem esetében megvizsgáltuk a Barényi úti csomópont távlati kapacitásának megfelelőségét. A csomóponti kapacitásvizsgálat során az áteresztőképesség szempontjából kritikus irányokat vizsgáltuk meg.

A kapacitásvizsgálat készítése során maximális, mértékadó forgalom meghatározásánál a tervezett beléptető rendszer áteresztőképességét vettük figyelembe. A beruházási területen megvalósuló sorompós beléptetés percenként 1 jármű beengedésére alkalmas, így a maximális mértékadó forgalom értéke 60 E/óra értékű.

Közútkezelői kérésre a csomópont kapacitásvizsgálatánál a szomszédos 26508/17 hrsz alatti ingatlant is figyelembe vettük. A szomszédos ingatlan esetében feltételeztük, hogy a telekre való behajtás kialakítása a 26508/53 hrsz-el megegyező, és a sorompós behajtás itt is percenként 1 (azaz óránként

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

60) jármű fogadására alkalmas. A fentiek alapján a csomóponti kapacitásellenőrzés során a mellékirányban 120 jármű/óra teherforgalmat vettünk figyelembe, amely $120 \cdot 2,5 = 300$ E/h mértékadó forgalomnak felel meg.

A tervezett csomóponti ágról a Barényi útra kihaladó forgalom szempontjából az SMP gyár felé vezető Wilhelm Maybach út irányába egyenes irányban való áthaladás a kritikus keresztmetszet. A kapacitásellenőrzés alapján akadálytalanul biztosított a rendelkezésre álló forgalmi adatok ismeretében, az egyenesen áthaladás miatt a csomópontban feltartóztatás nem várható a távlati állapotban. Ezek alapján a Barényi úti négyágú csomópont kapacitása megfelelő.

A Barényi út szempontjából mértékadó forgalmi áramlat a tervezett logisztikai csarnok felé jobbra bekanyarodó forgalom vizsgálata, mivel amennyiben a telken belül feltartóztatás, torlódás alakul ki, az visszahathat a Barényi út forgalmára.

A vizsgálat során figyelembe vettük, hogy a logisztikai központ területén a portánál működő sorompós beléptető rendszer (Megrendelő tájékoztatása alapján) **percenként 1 tehergépkocsi áthaladását teszi lehetővé, tehát a befelé vezető irány kapacitását 60 tehergépjármű/óra értékűnek vettük.** Továbbá figyelembe vettük, hogy a porta kapuig **8 tehergépkocsi tud várakozni** a telephely belső úthálózatán. Azaz a behajtani kívánó gépjárművek a Barényi Béla úton közlekedőkkel szemben forgalmi konfliktusban nem állnak, egyedüli akadályoztató tényező a telephely sorompója előtti várakozás és beléptetés.

A Barényi Béla úton **jobbra kanyarodó sáv hiányában** a várakozás a Barényi Béla út forgalmának akadályozása nélkül nem lehetséges.

A telephely beléptetését és belső úthálózatát ábrázoló helyszínrajz alapján, a tervezett ipari logisztikai csarnok teherforgalma **abban az esetben nincs hatással a Barényi Béla úti csomópont**ra, amennyiben a telephely óránkénti tehergépjárműforgalma nem haladja meg a **60 kamiont, azzal a feltétellel, hogy maximum 8 kamion érkezik egyszerre a telephelyre.** Ekkora forgalom mellett megengedhető sorfelépülés várható a telephely belső útján, amely még a Barényi Béla úti csomópont forgalmát nem akadályozná. Ha a telephely teherforgalma a jelenlegi „beléptetési” idővel a későbbi fejlesztések kapcsán 60 kamion/óra és egyidejűleg 8 kamion forgalmat meghaladja (figyelembe véve, hogy 8 db tehergépjármű számára elegendő felállási terület áll rendelkezésre a belső úton ~ 135 méter hosszú) a csomópont terhelése felülvizsgálandó. A kamionok beléptetése során várakozásra a belső úton, illetve a tervezett logisztikai csarnok körüli közlekedő felületeken (belső üzemi úthálózat, dokkolók/mélyrakodók területe) van lehetőség.

A szomszédos 26508/17 hrsz.-ú ingatlan fejlesztése során a terület Fejlesztőjének figyelembe kell venni a csomópont kapacitását, mely alapján területén belül gondoskodnia kell, hogy a célforgalma folyamatos legyen a területének határán, azaz **ne akadályozza a kialakított 26508/53 hrsz.-ú ingatlannal közös csomópontban a szabad közlekedést. A forgalmi viszonyokat folyamatosan nyomon kell követni egy ellenőrző rendszerrel (forgalomfigyelő kamera, hurokdetektor), melynek kiépítését a Fejlesztők**

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

vállalják. Amennyiben a Barényi úti csomópontban rendszeressé válnak a forgalmi fennakadások, a beruházónak haladéktalanul meg kell kezdenie a telek elsődleges útcsatlakozásának kiépítését.

A Barényi Béla út és az arra merőleges új kiszolgálóút csomópontja geometriai, és forgalmi szempontból is megfelelő kialakítású a telephely megközelítésére szolgáló új útcsatlakozás kialakításához a csomópont negyedik ágaként. A csomópont átépítése, fejlesztése a jelenleg folyó kivitelezésen túl a telephely bővítéséhez kapcsolódóan az eseti forgalom miatt nem indokolt. A négy ágú csomópont korlátozott szolgáltatási szintű csomópontként alakítható ki, amely a telephelyhez balra kanyarodási lehetőséget nem biztosít.

A II. ütem során a 26508/53 hrsz. északi oldalán épül meg egy, a déli oldalon az I. ütemben kialakított csarnokkal azonos alapterületű létesítmény. A II. ütem során megépítendő a telket északi irányból elérő, a **Barényi útra merőleges kiszolgáló út** (VONALVEZETŐ Kft. VV-T 2025-10 tervszámú terve alapján), amely **jogerős építési engedéllyel rendelkezik**. A 26508/53 hrsz. elsődleges útcsatlakozását erre a merőleges feltáró útra kell kialakítani.

A Barényi útra merőleges **feltáró út ütemezett kiépítése is megvalósítható, ebben az esetben az út csak a 26508/53 hrsz. bejárójáig épülne meg, a tervezett végforduló nélkül**. Az ütemezett építés esetén is **biztosítani kell a tehergépkocsik megfordulását, erre a célra a II. ütemben megépítendő kapubehajtóhoz és portaépülethez igazodva kell egy aszfalt burkolatú fordulót kialakítani a 26508/53 hrsz. területén**. A tervezett visszaforduló **kiépítését, valamint annak üzemeltetési-fenntartási feladatait, valamint annak közforgalom számára biztosítását a beruházó vállalja** addig, ameddig a tervezett feltáró út a VV-T 2025-10 tervszámú tervdokumentáció szerinti teljes hosszban, a tervezett végfordulóval együtt nem kerül megépítésre.

A II. ütem **esetében a belső kiszolgáló úthálózat kialakítása hasonló az I. ütemnél tervezetthez, a beléptető sorompó előtti ~120 méteren 8-10 nyergesvontató tud egymás mögött várakozni a tervezett kiszolgáló út forgalmának akadályozása nélkül**.

A becsült be- és kiszállítás **személy- és teherforgalma** várhatóan az **II. ütem megépülését követően**:

- napi maximális áruszállító célforgalom: 70 jármű/nap → ÁNF = 350 E/nap
- napi maximális személyautó célforgalom: 70 jármű/nap → ÁNF = 140 E/nap

A II. ütem megközelítésére szolgáló útcsatlakozásra csomóponti kapacitásvizsgálatot készítettünk. A csomóponti kapacitásellenőrzés során **azt vizsgáltuk, hogy a Barényi Béla útra merőleges feltáró útra előrebecsült távlati forgalom, valamint a II. ütemhez a beruházó által megadott forgalom ismeretében megfelelő-e a tervezett útcsatlakozás áteresztőképessége**. Az elsődleges útcsatlakozás megfelelőségét megvizsgáltuk arra az esetre is, ha a Barényi úti (másodlagos) útcsatlakozás ellehetetlenül, így az ingatlan teljes személy-és teherforgalma (I. és II. ütem együttesen) az északi útcsatlakozásban jelenik meg.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

A közlekedési munkarészben részletezett számítások eredményei alapján a beruházási terület északi oldalán tervezett feltáró útra csatlakozó behajtó a II. ütemben megépülő csarnok forgalmán felül a teljes telek, azaz az I. és II. ütem együttes teherforgalmát is kezelni tudja, jelentős visszatörlesztés, illetve torlódás nem várható.

A feltáró útról jobbra bekanyarodók esetében a telken belüli sorompós beléptetés határozza meg a kapacitást, itt a beruházó által megadott adatok (beléptetés ideje 1 perc/jármű, egyidőben 8-10 nyergesvontató számára elegendő várakozóhely) alapján nem várható a jobbra bekanyarodó forgalom akadályoztatása, illetve a várakozó járművek feltorlódása a tervezett feltáró úton.

A vizsgált terület beépítése abban az esetben vonja magával a meglévő közlekedési hálózat, illetve a hozzá kapcsolódó létesítmények (közúti területek, parkolók, gyalogos és kerékpáros infrastruktúra) fejlesztését, amennyiben a tervezett csarnok II. üteme is megépítésre kerül. Ebben az esetben a telek északi megközelítését is lehetővé kell tenni kiszolgáló úttal. Amennyiben csak az I. ütem kerül megépítésre a jelenleg rendelkezésre álló forgalmi adatok alapján a telephely feltárása megoldható a Barényi Béla út felől tervezett útcsatlakozással és nem szükséges egyéb közlekedési fejlesztés. Amennyiben azonban a Barényi úti csomópontban torlódás, illetve kapacitáshiány tapasztalható az I. ütem üzemelése során, az északi merőleges feltáró út és a hozzá tartozó útcsatlakozást haladéktalanul, a II. ütem kivitelezésétől függetlenül meg kell kezdeni!

- I. ütem során, a telek D-i oldalán tervezett csomópont becsült nettó költsége kb.: 50 millió forint.
- II. ütem során, Barényi útra merőleges feltáró út 26508/53 hrsz-ú ingatlan útcsatlakozásáig tartó szakaszának becsült nettó költsége 480 millió forint.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

3. számú melléklet:



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ

ügyiratszám: 552-3/2026.

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Kecskemét Déli Iparterületen a 26508/53 hrsz-ú ingatlan 40 %-nál nagyobb mértékben történő beépítésére vonatkozó 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, 26508/53 hrsz-ú ingatlan 40 %-nál nagyobb mértékben történő beépítése.

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, 2026. január 7.


Óveges László
városi főépítész

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

IGPark Kecskemét
Ingatlanfejlesztő Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Nyíl Lakópark Kft.

Székhely:

Nyilvántartást vezető szerv:

Cégjegyzékszám:

KSH szám:

Adószám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzüintézet:

képviseli: **Várkonyi Gábor ügyvezető**

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 pénzüintézet: 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 .../2026. (II.12.) 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, belterület 3325 hrsz	kivett lakóház, udvar, egyéb épület, gazdasági épület	1535	Nyíl Lakópark Kft.	1/1
2.	Kecskemét, belterület 3199/1 hrsz	kivett közterület	8302	Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata	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 39-22. sz. szelvénye tartalmazza, a

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Kecskemét, belterület 3325 hrsz-ú, 1535 m² területű, kivett lakóház, udvar, egyéb épület, gazdasági épület megnevezésű ingatlant (továbbiakban: Kecskemét, 3325 hrsz-ú ingatlan) beépítésre szánt Vt-0564 jelű településközpont vegyes területbe, a Kecskemét, belterület 3199/1 hrsz-ú, 8302 m² területű, kivett közterület megnevezésű ingatlant (továbbiakban: Kecskemét, 3199/1 hrsz-ú ingatlan) beépítésre nem szánt Közlekedési, közmű és hírközlési területbe, valamint Zkk jelű közkert területbe sorolja.

3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja alapján, valamint a HÉSZ 9.§ (1) bekezdés g) pontja alapján szükséges a településrendezési szerződés megkötése, a Kecskemét, 3325 hrsz-ú ingatlan beépítésével összefüggésben a közterületi fejlesztések és a parkolászükséglet HÉSZ 59. § (2) bekezdése szerinti közterületen történő pótlása kapcsán.
4. A Kecskemét, 3325 hrsz-ú ingatlan beépítésével, a beruházással összefüggésben a Kecskemét, 3199/1 hrsz-ú közterületen (közlekedési, közmű és hírközlési terület) közfejlesztések szükségesek, melyekről jelen szerződés Felek közötti megállapodásokat rögzít.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy a 3-4. pontok szerinti beavatkozási terület a Kecskemét, 3199/1 hrsz-ú ingatlanon az 1. számú mellékleten jelölt területe.
6. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésben rögzített feladatokon túl, a beruházás előrehaladása során a funkcióból adódó továbbiakban felmerülő beavatkozási, fejlesztési feladatokban a Kötelezett folyamatosan törekszik arra, hogy ezeket a beruházáshoz kapcsolódóan a beruházás kezelje.
7. Szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezettnek tudomása van a hatályos HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában.
8. Kötelezettnek tudomása van róla, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város készíti az új Településrendezési tervét.
9. Szerződő felek rögzítik, hogy a közgyűlési döntést megalapozó telepítési tanulmányterv összefoglaló fejezete kerül csatolásra a településrendezési szerződés mellékleteként.
10. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés a telepítési tanulmánytervet alapul véve rögzíti a közterületi fejlesztési megállapodásokat, mely nem helyettesíti a helyi útkezelői hozzájárulást, tulajdonosi engedélyt és közterülethasználati engedélyt.
11. Kötelezett tudomásul veszi, hogy jelen településrendezési szerződés nem helyettesíti a szükséges hatósági vagy egyéb engedélyeket.

I. fejezet

A településrendezési szerződés tárgya

1. A Méptv 92. § (4) bekezdés c) pontja és (6)-(7) bekezdései alapján jelen szerződés tárgya 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.
2. Jelen szerződés tárgya továbbá, a Preambulum 1. pontjában meghatározott Kecskemét, 3325 hrsz-ú ingatlan beépítése kapcsán, a Kecskemét, 3199/1 hrsz-ú ingatlanon a közterületi beavatkozással összefüggően a közlekedési, közmű és hírközlési területet és Zkk jelű közkert területet érintően a településrendezési terv módosításának kidolgozásával kapcsolatos feladatok rögzítése.
3. A HÉSZ 9.§ (1) bekezdés g) pontja alapján Kecskemét, 3325 hrsz-ú ingatlan beépítésével összefüggésben a parkolászükséglet közterületen történő pótlása kapcsán a Jogosult és a Kötelezett településrendezési céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok is rögzítésre kerülnek.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

II. fejezet

A településrendezési szerződés célja

1. Jelen szerződés célja 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.
2. Jelen szerződés további célja a Preambulum 1. pontjában rögzített ingatlan fejlesztésével összefüggésben és annak érdekében indított, a környezetét is érintő településrendezési szabályozási környezet (a készülő új településtervbeillesztés) módosítása, és ahhoz kapcsolódó feladatok, garanciális keretek rögzítése.

III. fejezet

A Kecskemét, 3325 hrsz-ú telek beépítése általános megállapításai

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezett vállalja a Kecskemét, 3325 hrsz-ú ingatlan beépítése kapcsán a lakófunkciókhoz tartozó külön jogszabályban előírt parkolóhelyek telken belül biztosítja. Továbbá a beruházásban tervezett további funkcióhoz (iroda/üzlet) tartozó parkolóterületet a HÉSZ 59. § (2) bekezdésére figyelemmel a Kecskemét, 3199/1 hrsz-ú ingatlanon jelen szerződéssel elfogadva Kötelezett biztosítja, az általa megépített 30 db közcélú parkolóban a IV. fejezet szerinti műszaki elvárások és vállalások alapján.
2. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a Kötelezett által kialakított további 30 db közcélú parkoló kialakítása a beruházással együtt valósul meg, annak használatbavételéig.
3. Kötelezett vállalja, hogy a HÉSZ 35.§ (6) bekezdésében foglaltakra a csapadékvíz helyben (beruházás telekterületén és a közvetlenül kapcsolódó közterületen) 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 főtájiépítéssel egyeztetni.
4. Kötelezett vállalja, hogy amennyiben a Kecskemét, 3325 hrsz-ú ingatlan beépítésével összefüggésben a közcélú infrastruktúrában felmerülő közműfejlesztéssel, közműáthelyezéssel, közműkiváltással kapcsolatos engedélyezéseket, munkálatokat elvégzik, ezzel kapcsolatosan a Jogosulttal szemben követeléssel nem élnek.

IV. fejezet

Közterületi fejlesztések a közlekedési és zöldfelületekben

1. Kötelezett vállalja, hogy a közterületi közlekedési és zöldfelületi beavatkozásokat saját forrásból a Jogosulttal, az útkezelővel is folyamatosan egyeztetve valósítja meg.
2. Kötelezett vállalja, hogy a telepítési tanulmányterv koncepcióját figyelembe véve a közlekedési és zöldfelületi tervezést egyben készíti el, mely tervezés során az útkezelővel egyeztet, a főépítész és főtájiépítészeti iránymutatásokat is figyelembe véve, a szükséges engedélyeket (pl.: útépítési engedély, közmű) beszerzi, és a fejlesztéseket (30 db parkolóhely és a zöldfelület kialakítása) megvalósítja.
3. Kötelezett vállalja, hogy a közterületen a beavatkozási területen megvalósuló fejlesztéseket a beruházások befejezését követő 60 napon belül térítésmentes átadja a Jogosult részére, valamint az átadások kapcsán esetlegesen keletkező ÁFA-t megfizeti.
4. Jogosult tudomásul veszi, hogy a beavatkozási területen megvalósult 30 db parkolóhelyből a HÉSZ 59. § (2) bekezdésére tekintettel az üzlet/iroda funkcióhoz tartozó parkolóhelyekből maximum 8 db parkolóhelyet biztosítja a Kötelezett részére, nem kizárólagos használattal.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

5. Kötelezett tudomásul veszi, hogy a 4. pontban foglaltaktól eltérő igényt Jogosult felé jelzi, szükség szerint külön jóváhagyást kérve.

V. fejezet

Településrendezési terv módosítása

1. Felek megállapodnak abban, hogy telepítési tanulmánytervben bemutatott településrendezési tervi módosítási javaslatot a közgyűlés külön döntésében vizsgálja.
2. A szerződő felek rögzítik, hogy kizárólag támogató indító döntés esetén írható alá jelen településrendezési szerződés.
3. A Kötelezett tudomásul veszi, hogy a Jogosult a támogató indító döntés szerint az új településrendezési tervben vizsgálja a tárgyi módosítási kezdeményezést.
4. Kötelezett vállalja, hogy a fentiek szerinti településrendezési tervmódosítási eljárás során hiánypótlás szükséges, úgy ennek kapcsán együttműködik a Jogosulttal.

VI. fejezet

Zöldinfrastruktúra megvalósítására vonatkozó rendelkezések

1. Kötelezett vállalja, hogy a beruházás tájépítészeti-környezetrendezési feladatait a HÉSZ-ben és Kecskemét megyei jogú város településkép védelméről szóló 16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet (továbbiakban TKR) előírt és az önkormányzati főtájépítésszel egyeztetett környezetrendezési tervet (illetve a Magyar Építész Kamara vonatkozó szabályzatában előírt ennek megfelelő szakági tervdokumentáció) készítene, melyet az önkormányzati főtájépítésszel egyeztetnek.
2. A Kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a beruházással érintett Kecskemét, 3325 hrsz-ú ingatlanra, valamint a beavatkozási területre vonatkozóan a tájépítészet és környezetrendezés tervét a mindenkor HÉSZ szerint környezetrendezési tervben, a HÉSZ és a TKR előírásainak megfelelően kidolgozza, melyet Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, különösen a önkormányzati főtájépítésszel egyeztet, kiemelt figyelmet fordítva a hatályos zöldfelületi, környezetvédelmi és településképi előírásokra. Ezen kötelezettség tájépítészeti kialakítása, illetve környezetrendezésének tervezése, valamint annak megvalósításai kizárólag az önkormányzati főtájépítész hozzájáruló nyilatkozata birtokában tekinthető elfogadottnak/teljesítettnek.
3. Kötelezett vállalja, hogy a környezet rendezése kapcsán telepítésre kerülő növényállományt Kecskemét, 3325 hrsz-ú ingatlanon fenntartja jó gazda módjára.
4. Kötelezett vállalja, hogy a Kecskemét, 3325 hrsz-ú ingatlan beépítésével összefüggésben 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.

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

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

VIII. 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 bemutatja.
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 főtájiépítéssel 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 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 30 (harminc) hónap lejártának napját, de legkésőbb 2028. november 30. 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.

IX fejezet

Ingatlan-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 VIII. 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 3325 hrsz-ú, 1535 m² területű, kivett lakóház, udvar, egyéb épület, gazdasági épület megnevezésű ingatlan beépítésével összefüggésben ingatlanra 1/1 arányban a Méptv. 92.§

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

(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 szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeinek megfizetése és annak igazolása a Kötelezett kötelezettsége. Kötelezett vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 5 munkanapon belül az ingatlan-nyilvántartási eljárás jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díját megfizeti a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály részére a 10025004-00301071-00000000 számlaszámra oly módon, hogy a közlemény rovatban fel kell tüntetni, hogy ERA:1B36; 0303, Kecskemét, 3325 hrsz. és az erről szóló igazolást az Jogosult részére 2 munkanapon belül megküldi.
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 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.
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.

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.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

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 jogaira és kötelezettségeikre vonatkozó tájékoztatást megkapták és azt tudomásul vették.
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, 2026.

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata**

képviseli: Szemereyné Dr. Pataki
Klaudia
polgármester
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.

képviseli: Várkonyi Gábor
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, 2026

Melléklet:

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

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

1. számú melléklet



Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

2. számú melléklet

Vezetői összefoglaló

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy megalapozza a Nyíl Lakópark Kft. kecskeméti társasházépítési projektje részeként tervezett közterület fejlesztés megvalósítása érdekében megkötendő Településrendezési Szerződésben foglaltakat.

A projekt a 6000 Kecskemét, Nyíl utca 3. Hrsz.: 3325, a Beruházó tulajdonában lévő ingatlanon lakásokat és irodákat/üzleteket tartalmazó többszintes társasházépület megépítését irányozza elő.

Az építési telek a 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 és a 3327 hrsz-ú öt ingatlan összevonásával jött létre. Ezen öt ingatlan közül négy tulajdonosa korábban Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata volt – azok területén zúzottkő felületű, közforgalmi fizetős parkoló működött.

Az ingatlanok fejlesztése érdekében az önkormányzati tulajdonban lévő KIK-FOR Kft., a Városi Alapkezelő Zrt., illetve Straszer Péter Balázs és Smaragd Investment Kft. magánbefektetőként Nyíl Lakópark Kft. néven projekt társaságot alapított (továbbiakban: Beruházó).

A projekt előkészítése során a Beruházó felajánlotta, hogy a társasházépítésre irányuló projekt keretében önkormányzati településfejlesztési célt megvalósítva átvállalja a 3199/1 hrsz-ú, 1/1 Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló közterület leendő épülethez közvetlenül kapcsolódó területrészeinek rekonstrukcióját, valamint – ellensúlyozva az ingatlanok területén lévő parkolóterületek megszűnésével keletkező hiányt – vállalja a közterületen lévő parkolók kapacitásbővítő átépítését és a zöldfelület átalakítását és állapotjavítását.

A fejlesztési terület Kecskemét belterületén, a város központjához közeli, intenzíven beépített városi környezetben helyezkedik el. A fejlesztéssel érintett ingatlan a Petőfi Sándor utcai, köznyelvben „Szalagházként” ismert tömb mögött található, amelyet a Nyíl utca, valamint a Hosszú utca határol.

A 3199/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú belterületi ingatlan beépítésre nem szánt, közlekedési területek által körül határolt zöldterület-közkert besorolású.

A tervezett beruházás célja az új lakótömb megvalósításához kapcsolódó közterületi környezet rendezése, a parkolási és gyalogos közlekedési rendszer átalakítása, valamint a zöldfelületek arányának és minőségének javítása. A fejlesztések a meglévő állapothoz képest egy rendezettebb, biztonságosabb és élhetőbb városi környezet kialakítását szolgálják, összhangban a környező beépítéssel és közlekedési kapcsolatokkal.

A beruházás keretében a gyalogos közlekedési útvonalak átszervezésre kerülnek. A korábbi átmenő gyalogos forgalom részben a tér közepén, a parkolófelületektől és zöldterületektől elkülönítve, részben pedig az új lakótömb előtti közterületre helyeződik át. Az újonnan kialakított, megfelelő szélességű járdák biztosítják a Nyíl utca, a Hosszú utca és a Kiskert tér közötti gyalogos kapcsolatok folytonosságát, akadálymentes és biztonságos használat mellett.

A vállalt fejlesztések egyik kiemelt eleme a parkolási rendszer átalakítása. **Az új lakótömb és a meglévő szalagház közötti területen összesen 30 darab parkolóállás kerül kialakításra**, melyek elrendezése a zöldfelületek arányának növelését szolgálja. A tervezés során 24 darab 45°-os ferde beállású, valamint 6 darab párhuzamos beállású parkoló létesítése tervezett, egységes méretezéssel, továbbá mozgáskorlátozott parkolóhelyek biztosításával. A parkolókat kiszolgáló belső úthálózat megfelelő szélességgel és egyirányú forgalmi renddel kerül kialakításra a biztonságos közlekedés érdekében.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

A parkolási és közlekedési felületek átszervezésével párhuzamosan a zöldfelületek elhelyezkedése is megújul. A fejlesztés eredményeként a burkolt felületek tagoltabbá válnak, a parkolók és járdák zöldsávokkal, fásított felületekkel egészülnek ki, amelyek javítják a terület esztétikai megjelenését és környezeti minőségét.

A fejlesztés keretében új közműhálózat és ahhoz kapcsolódó műtárgyak kiépítése; illetve közvilágítási hálózat átépítése, új közvilágítási elemek létesítése nem tervezett.

Összességében a vállalt fejlesztések egy átgondolt, funkcionálisan jól működő közterületi rendszer kialakítását célozzák, amely biztosítja az új lakótömb és a meglévő beépítés harmonikus együttélését, javítja a közlekedési és parkolási feltételeket, valamint növeli a zöldfelületek szerepét és arányát a területen.

Az érintett közterületen a meglévő állapot szerint a parkolóállások területe cca. 250 m², a zöldfelületek területe jelenleg cca. 535 m².

A Beruházó által vállalt fejlesztést követően a 3199/1 hrsz-ú közterületi ingatlannak a mellékelt helyszínrajzon körülhatárolással jelölt területén

- a parkolóállások területe cca. 449 m²-re (30 db parkolóhelyre) növekszik;
- a járdafelületek területe cca. 307 m² + a Nyíl utca mentén cca. 25 m² + a Hosszú utca mentén cca. 35 m², mindösszesen cca. 367 m²;
- az útfelületek területe cca. 200 m² + a Nyíl utcai kapubehajtó cca. 14 m², összesen 214 m².

Így a burkolt felületek területe összesen: 956 m² + a Nyíl és Hosszú utcai burkolt felületekkel együtt számítva cca. 1031 m².

A zöldfelületek területe a tervezett épület és a szalagház közötti részen cca. 466 m² lesz + a Nyíl utcai járda mentén cca. 23 m² + a Hosszú utcai járda és úttest között szintén cca. 23 m², tehát **mindösszesen cca. 513 m² minőségi zöldfelület kialakítása tervezett.**

A közlekedési és zöldfelületi kialakítás részletes megtervezése az építési engedélyezési és kiviteli tervdokumentációk készítése során megtörténik. A további tervezési fázisokban a közlekedési és zöldfelületi megoldásokat a Tervező köteles előzetesen egyeztetni a városi útkezelővel és a városi főtájpépítéssel.

A Beruházó vállalja a 3199/1 hrsz-ú közterületi ingatlannak a mellékelt H-02.01. jelű helyszínrajzon körülhatárolással jelölt (a tervezett társasházépület, a Hosszú utca, a „Szalagház” és a Nyíl utca közti) területén a jelen telepítési tanulmányterv szerinti közlekedési infrastruktúra és zöldfelületek fejlesztését:

- az engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációk elkészítését,
- a jogszabályban előírtak szerint szükséges hatósági engedélyek beszerzését, és
- a teljeskörű építés-kivitelezést.

Beruházó tudomásul veszi, hogy a fejlesztéshez kapcsolódóan felmerülő összes költség a Beruházót terheli.

A közterületi fejlesztések megvalósítása a társasház építésének kivitelezési szakaszával egy időben, tervezett, 2028. november 30-ig.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202



JELMAGYARÁZAT

Beruházó által vállalt feladatok: —

- 1. ábra:

A tervezett állapot helyszínrajza

A 3325 hrsz.-ú ingatlan területén, telken belül összesen 24 db felszíni parkolóhely kialakítása kerül megtervezésre.

A vonatkozó jogszabályi előírások alapján a tervezett beépítés a lakás rendeltetési egységekhez előírt parkolóhely-szükségletet, összesen 22 db parkolóhelyet, teljes mértékben telken belül biztosítja.

A tervezett üzlet rendeltetésű egységekhez kapcsolódóan további 10 db parkolóhely létesítése szükséges, melyből 2 db parkolóhely telken belül kerül kialakításra. A fennmaradó 8 db parkolóhely a 3199/1 hrsz.-ú közterületen kerül biztosításra, a hatályos Helyi Építési Szabályzat vonatkozó 59. § (2) bekezdésének megfelelően. **A Beruházó a közterületen kialakított összesen 30 db parkolóhely közül jogosult 8 db parkolóhely nem kizárólagos használatára.**

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202



2. ábra:
Területhasználati javaslat

A tervezett fejlesztés megvalósítása következtében a zöldfelületek térbeli elrendezése és pontos elhelyezkedése módosul. Ennek hatására a „zöldterület-központ” övezeti besorolásba tartozó területrészekre vonatkozó zöldfelületi mutatók változnak, mivel a tervezett épület előtt közpark (Zkp) kerül kialakításra, illetve az épület és a Szórákaténusz játszókázz előtt tervezett parkolók fásított közterületen (Kb-Ktf) kerülnek elhelyezésre. Mindez indokoltá teszi a hatályos településrendezési eszközök, ezen belül a Rendezési Terv felülvizsgálatát és szükség szerinti módosítását annak érdekében, hogy az összhangban álljon a tervezett fejlesztéssel, valamint a vonatkozó jogszabályi és szakmai követelményekkel.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

A Rendezési Terv felülvizsgálatát, szükség szerinti módosításának előkészítését, lefolytatását és elfogadását – a jogszabályban előírt eljárásrend szerint – Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata vállalja.

A projekt keretében a Beruházó a Szórákaténusz Játékmúzeum előtti közterületi parkolók minimális mértékű, állapotjavító jellegű felújítását vállalja. Ez magában foglalja a szegélyelemek javítását és a kapcsolódó keskeny zöldfelületi sáv rendezését, amely javítja a jelenleg leromlott állapotot, ugyanakkor nem változtatja meg és nem kívánja konzerválni a meglévő, elavult szerkezeti elrendezést.

A Szórákaténusz Játékmúzeum épülete előtti közterület távlati átalakítására vonatkozó, a tanulmánytervben szereplő két opcionális koncepciójavaslat külön ütemben, külön finanszírozási forrás felhasználásával továbbfejleszthető és megvalósítható; terveinek kidolgozása és kivitelezése a jelen beruházásnak nem része.

A leendő társasház épülete előtti területrészre vonatkozó, a Beruházó által vállalt közterület-átalakítás közlekedési és forgalomtechnikai szempontból illeszkedik a Szórákaténusz előtti terület jelenlegi, meglévő kialakításához, és összhangban áll mindkét bemutatott átalakítási koncepciótervvel.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

3. számú melléklet



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA VÁROSI FŐÉPÍTÉS

ügyiratszám: 511-4/2026.

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Kecskemét, Homokdomb városrészben a Kecskemét, Hosszú utca- Nyíl utca által lehatárolt terület beépítése kapcsán a Kecskemét, 3199/1 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló közterületi fejlesztéseket 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 főépítés 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, Hosszú utca- Nyíl utca által lehatárolt terület beépítése kapcsán a Kecskemét, 3199/1 hrsz-ú ingatlanon közterületi fejlesztések 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, 2026. január



Öveges László
városi főépítés

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Nyíl Lakópark Kft.
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202