



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

ELŐTERJESZTÉS

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

**2026. június 15-én
tartandó ülésére**

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

Döntési változatok száma:

1

Mellékletek:

közgyűlési előterjesztés

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Temesvári Péter s.k.
jegyző



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

Ügyiratszám: 10342-2/2026.

ELŐTERJESZTÉS

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

2026. június 15-én tartandó ülésére

Tárgy: Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

Tisztelt Bizottság!

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

Kecskemét, 2026. június 8.

**Nemcsik Mátyás s.k.
elnök**

HATÁROZAT-TERVEZET

.../2026. (VI.15.) FVB. számú határozat

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

A Fejlődő Város Bizottság megtárgyalta a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Fejlődő Város Bizottsága elnöke 10342-2/2026. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

A bizottság a fenti tárgyban készült 10342-1/2026. számú közgyűlési előterjesztést változatlan tartalommal terjeszti a közgyűlés elé elfogadásra.

Határidő: azonnal

Felelős: **Nemcsik Mátyás** bizottsági elnök



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

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

**2026. június 18-án
tartandó ülésére**

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
1 db településrendezési szerződés tervezet

Mellékletek:

Összefoglaló térkép, 1 db térképmelléklet
telepítési tanulmányterv
(linken elérhető:
<https://kecskemét.hu/uploads/TRSZ2026junius.zip>)

Döntési változatok száma:

1

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Fejlődő Város Bizottság

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Temesvári Péter s.k.
jegyző



FEJLŐDŐ VÁROS BIZOTTSÁGA

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2026. június 18-án 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.

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 fenti esetkörökben a településrendezési szerződések szakszerű előkészítése a fejlesztést megalapozó telepítési tanulmányterv alapján történik. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. mellékletében rögzített tartalommal kerülnek a kérelmek előterjesztésre.

A Korm. rendeletben megfogalmazottak értelmében új szabályozás szerint a közgyűlési döntés előkészítését megelőzően a főépítész véleményezését követően a partnereket fel kell hívni a tanulmányterv véleményezésére, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 20/2022. (XI.13.) önkormányzati rendelet 6/B § (4) bekezdés b) pontja szerint erre 15 napos véleményezési 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 jogszabályok és önkormányzati döntés alapján készítette elő a településrendezési szerződés-tervezetet, valamint a belterületbevonási kérelemre a közgyűlési döntési javaslatot.

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

A benyújtott telepítési tanulmányterv és az arra kiadott főépítési nyilatkozat a Várostervezési Osztályon megtekinthető, a partnerségi eljárás keretében a város honlapján megismerhetővé vált, valamint az előterjesztés mellékleteként a <https://kecskemetsz.hu/uploads/TRSZ2026junius.zip> linken elérhető.

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-tervezet az érintett telektulajdonosokkal, szerződő felekkel egyeztetésre került. 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. 01003/146 hrsz-ú ingatlan (Alsószéktó városrész) – a hatályos szabályozási terv. 47-22 és a 48-11. sz. szelvényein található, az előterjesztés 1. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 1. sz. melléklete:

A benyújtott telepítési tanulmányterv a 01003/146 hrsz-ú ingatlan belterületbevonására, közterületrendezésére vonatkozik, melyet követően a kecskeméti 21825/227, 21825/228 és a 21825/229 hrsz-ú ingatlanok bevonásával történő telekcsoport-újraosztásával és a telekkiegészítések mellett egy új építési telek alakul ki a 21825/79 hrsz-ú közterület felől.

A szabályozási terv a magántulajdonú, külterületi fekvésű 01003/146 hrsz-ú szántó művelési ágú ingatlant tervezett belterületnek jelöli, Lke-4232 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolja, közterület szabályozással két irányból érintettséggel.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 233/2024. (XII.12.) határozatával az új beépítésre szánt területek kijelölését, valamint a belterületbevonásokra vonatkozó szabályait pontosította. A határozat értelmében a közgyűlés úgy döntött, hogy kérelem esetén belterületbevonást akkor kezdeményez, ha

a) a belterületbe vonni kívánt telek

- A HÉSZ szerint belterületbevonásra kijelölt területen helyezkedik el,
- megközelíthető a HÉSZ szerinti keresztszelvény szerint kialakított, belterületi vagy a telekkel együtt belterületbe vonható útról,

- a HÉSZ-ben előírt közművesítettséggel rendelkezik,
 - a HÉSZ-ben rögzítettek szerint rendezett: beépíthető, kialakított és kiszolgálható,
 - végre nem hajtott közterületszabályozással nem érintett,
 - belterületbe vonása városüzemeltetési és útkezelői szempontból támogatott, különösen a közvilágítás, burkolt út, közterületi csapadékvíz kezelés kialakítottsága tekintetében és
 - tulajdonosa a kérelem mellékleteként az eljárásra vonatkozó feladatokat a határozat melléklete szerinti kötelezettségvállalásban vállalja, vagy
- b) településrendezési szerződés külön rendelkezik arról.

A HÉSZ 9. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően településrendezési szerződést kötni csak az azt megalapozó telepítési tanulmányterv alapján lehetséges.

Ennek érdekében a kérelmezők telepítési tanulmánytervet nyújtottak be az önkormányzathoz.

A térség átalakuló lakóterület, a belterületbe vonáshoz szükséges, a Törvényben rögzített belterületi kapcsolatot az önkormányzati tulajdonú 21825/79 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlan (Jégmadár utca), valamint a 21825/221 hrsz-ú közút biztosítja. A magán és önkormányzati tulajdonú közterületi ingatlanok belterületbevonása egyidőben és egy változási vázrajzon indokolt, a telekredezés és az azonos fekvéshatárookra is tekintettel.

A közterület szélesítése érdekében rögzített szabályozási vonalak épületet nem érintenek.

A kialakuló telek környezetében jelenleg földgáz és elektromos energiaellátás, közvilágítás biztosított, vízi közművek, mint vezetékes ivóvíz, illetve tűzvíz biztosított. Szennyvíz és csapadékelvezetés nincs a 21825/79 hrsz-ú közterületi ingatlanon.

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

A belterületbe vonni kívánt 1 db telek végleges más célú hasznosítása a településfejlesztési és rendezési folyamatokba jól illeszthető, sőt a telkek rendezésének szükséges eljárási eleme.

A településrendezési eszközök nem módosulnak, az abban rögzítettek megvalósítása a cél a HÉSZ telekalakításra vonatkozó 7/A. § (13) bekezdésben leírtak figyelembevételével.

A belterületbe vonással a területrendezés, telekcsoport újraosztás el tud indulni. A területrendezés kapcsán az egyéb szükséges feltételek a településrendezési szerződésben vállaltak szerint történik (közterületrendezés és fejlesztés, infrastruktúra fejlesztés) és megvalósulnak a kialakuló új építési telek beépítésével összhangban, de legkésőbb 2028 év végéig.

A településfejlesztési szándékot az alábbi ütemezés szerint valósítják meg:

1. belterületbevonás,
2. közterület-rendezéshez kapcsolódó telekalakítások,
3. infrastruktúra kiépítések.

A településrendezési szerződés tervezetben rögzített főbb vállalások a tulajdonosok részéről:

- a belterületbe vonás költségeit a tulajdonosok vállalják,
- telekalakítás költségeit a tulajdonosok vállalják,
- a szabályozási terven rögzített, a 01003/146 hrsz-ú ingatlant érintő közterület szabályozás megvalósítása során kialakuló közterületeket térítés-, és díjmentesen átadják az önkormányzat javára tulajdonba és üzemeltetésre, azokat a meglévő közterületekhez összevonják,
- a magántulajdonú 21825/227-228-229 hrsz-ú ingatlanok rendezését egy időben közös vázrajzon valósítják meg,

- a közútkezelői feltételeket - közlekedési terület fejlesztését - tudomásul veszik és kötelezőnek tekintik magukra tekintve a tulajdonosok,
- a közművesítéshez kapcsolódó feladatokat (kiváltás, létesítés, stb.) a tulajdonosok saját költségükön vállalják. A szükséges közvilágítás, burkolt út és a tűzivíz tekintetében az önkormányzat felé követeléssel nem élnek,
- az ingatlan-nyilvántartásba a településrendezési kötelezettség ténye feljegyzésre kerül, melynek költségeit a tulajdonosok vállalják.

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.

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

Kecskemét, 2026. június 8.

Nemcsik Mátyás s.k.
bizottság elnöke

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése/2026. (VI.18.) határozata

Belterületbe vonáshoz, telekhasznosításhoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta a 10342-1/2026. számú előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

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

	Hrsz	Térképi mellékl et	Melléklet (Szerződés)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	01003/146	1	1	Alsószéktó	Kertvárosi lakóterület, Közlekedési, közmű és hírközlési terület

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

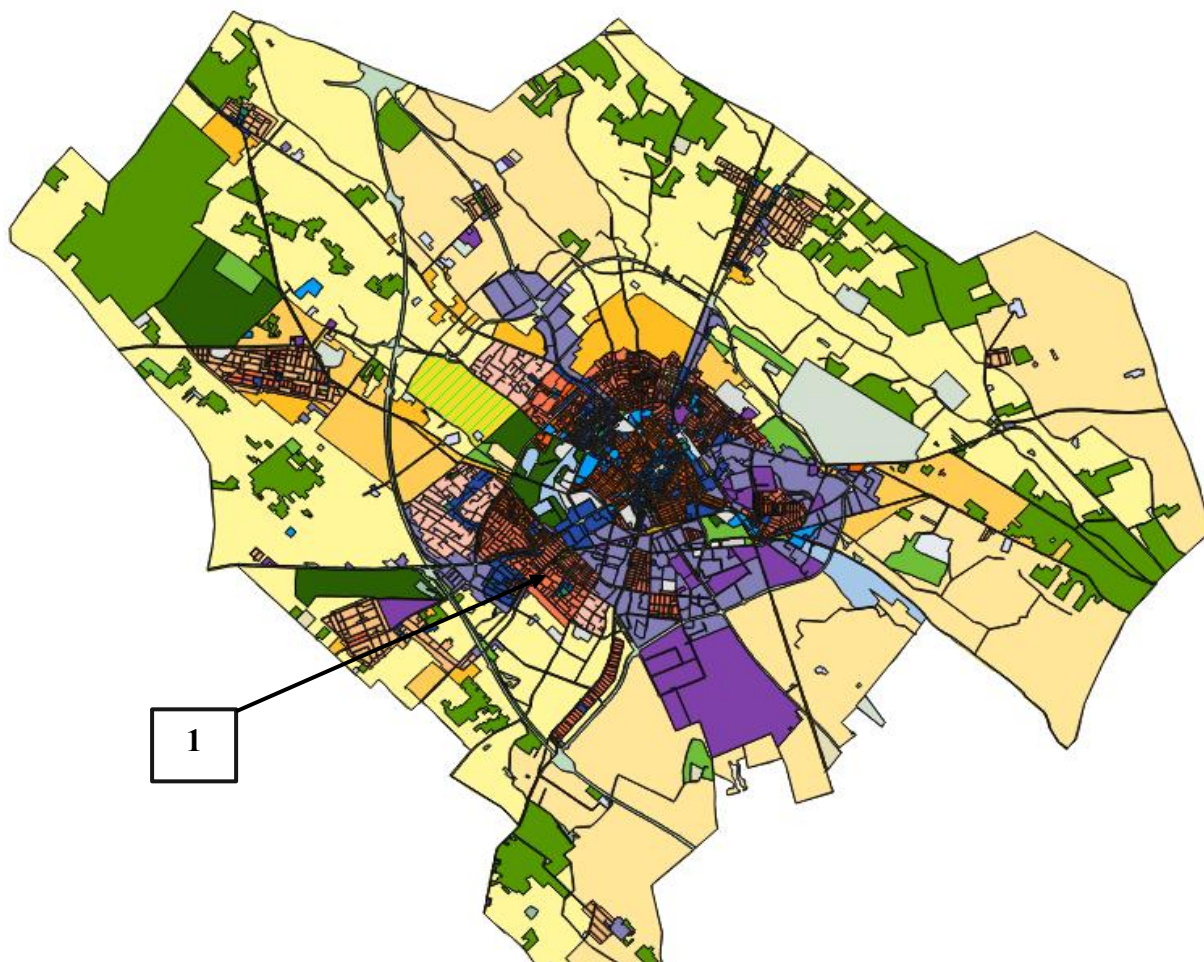
3./ A közgyűlés úgy dönt, hogy kezdeményezi az alábbi kecskeméti földrészlet belterületbe vonását:

	Hrsz	Terület (m²)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	01003/146	2280	Alsószéktó	Kertvárosias lakóterület, Közlekedési, közmű és hírközlési terület

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 polgármester

Határidő: azonnal



Összefoglaló térkép

	Hrsz	Térképi mellékl et	Melléklet (Szerződés)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	01003/146	1	1	Alsószéktó	Kertvárosias lakóterület, Közlekedési, közmű és hírközlési terület

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pálinkás Tihamér

Születési név:
 Születési hely, idő:
 Anyja neve:
 Lakcím:
 Személyi azonosító:
 Adóazonosító:
 Állampolgársága: magyar

Pálinkásné Szabó Éva

Születési név:
 Születési hely, idő:
 Anyja neve:
 Lakcím:
 Személyi azonosító:
 Adóazonosító:
 Állampolgársága: magyar

Kutasi Mihály

Születési név:
 Születési hely, idő:
 Anyja neve:
 Lakcím:
 Személyi azonosító:
 Adóazonosító:
 Állampolgársága: magyar

Friedrich Andor

Születési név:
 Születési hely, idő:
 Anyja neve:
 Lakcím:
 Személyi azonosító:
 Adóazonosító:
 Állampolgársága: magyar

továbbiakban **Kötelezettek**, másrészről

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata

Székhely: 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

Adószám: 15724540-2-03

KSH szám: 15724540-8411-321-03

Nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár

Törzskönyvi azonosító (PIR): 724540

Számlaszám: 11732002-15337544

Számlavezető pénzügyintézet: OTP Bank Nyrt.,

továbbiakban: **Jogosult**

Képviseli: Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: Jogosult együttesen a továbbiakban **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 .../2026. (VI.18.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

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

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m2)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	Kecskemét, külterület 01003/146	szántó	2280	Pálinkás Tihamér	1150/2280
				Pálinkásné Szabó Éva	830/2280
				Kutasi Mihály	104/2280
				Friedrich Andor	196/2280

Kecskemét Megyei Jogú Város
 Önkormányzata
 Jogosult

Pálinkás Tihamér
 Kötelezett

Pálinkásné Szabó
 Éva
 Kötelezett

Kutasi Mihály
 Kötelezett

Friedrich Andor
 Kötelezett

Ellenjegyzem:
 Kecskemét, 202

2. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant a Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) mellékletének 47-22. és a 48-11. sz. szelvényei tartalmazzák és Lke-4232 jelű, kertvárosias lakóterület övezetbe és közlekedési, közmű és hírközlési területbe sorolja.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Kötelezetteknek tudomásuk van a hatályos HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában.
4. Kötelezetteknek tudomásuk van róla, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város településrendezési tervének teljes körű felülvizsgálata zajlik.
5. Kötelezetteknek tudomásuk van arról, hogy a szerződés tárgyát képező fejlesztéseket érinthetik országos jogszabályok folyamatban lévő változásai, a megvalósulásához kapcsolódó hatósági eljárásokban garanciát a településrendezési szerződés nem tud biztosítani.
6. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötéséhez Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzője 146-2/2026. számon előzetes közútkezelői állásfoglalást adott ki.

I. fejezet

A településrendezési szerződés tárgya

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

II. fejezet

A településrendezési szerződés célja

1. Jelen szerződés célja a Preambulum 1. pontban megjelölt külterületi fekvésű ingatlan belterületbe vonása.
2. Jelen szerződés célja a Preambulum 1. pontjában foglalt ingatlan közterületszabályozásának végrehajtása a településrendezési terv figyelembevételével.
3. Jelen szerződés célja továbbá a szerződő felek részéről, hogy a HÉSZ-ben rögzítetteknek is megfelelő fejlesztések infrastrukturális feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a minőségi épített környezet megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.

III. fejezet

Belterületbe vonás, művelési ágból való kivonás

1. Kötelezettek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés Preambulum 1. pontjában jelölt ingatlant a HÉSZ belterületnek jelöli ki, így az ingatlan belterületbe vonható.
2. Kötelezettek az érintett ingatlan vonatkozásában a belterületbe vonási eljáráshoz kapcsolódó összes költség megfizetését vállalják.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálinkás Tihamér
Kötelezett

Pálinkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

3. Kötelezettek vállalják, hogy a II. fejezetben meghatározott fejlesztési feladathoz kapcsolódó eljárást a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megindítják a belterületbe vonás tekintetében, és a fejlesztési telkek tekintetében együttesen.
4. Jogosult vállalja, hogy a Preambulum 1. pontjában foglalt ingatlan vonatkozásában megindítja a belterületbe vonási eljárást, amennyiben a Kötelezettek az eljárás megindításához szükséges dokumentumokat tartalmilag hiánytalanul benyújtották és az eljáráshoz kapcsolódó összes költség megfizetését teljesítették.
5. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele a belterületbe vonásnak.
6. Kötelezettek vállalják, hogy a belterületbe vonási eljárást lezárását követően 3 hónapon belül megindítják a szabályozási terv 47-22 és a 48-14 sz. szelvényein rögzített, Preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlant érintő közterület alakítást.

IV. fejezet Telekalakítás

1. Kötelezetteknek tudomásuk van róla, hogy a preambulum 1. pontjában jelölt ingatlant a szabályozási terv közterületi szabályozással érinti. A közterület alakítást a mellékelt tanulmánytervben bemutatott ütemezés szerint valósítják meg a Kötelezettek.
2. Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a telekalakítás során a preambulum 1. pontjában jelölt ingatlanból újonnan kialakuló ingatlanra is átvezetésre kerül a településrendezési kötelezettség ténye.
3. Kötelezettek vállalják, hogy a III. fejezet 6. pontjában megjelölt közterületalakítást a HÉSZ 7/A.§ (13) bekezdésében foglaltak figyelembevételével hajtják végre és térítésmentesen a Jogosult részére átadják a már kialakult közterületekkel - a Jégmadár utcával (21825/79 hrsz) és a 21825/221 hrsz-ú közúttal - összevonva.
4. A kötelezettek vállalják, hogy a preambulum 1. számú ingatlan telekalakítását a belterületbe vonást követően a jelen szerződés 1. számú mellékletében bemutatott vezetői összefoglaló szerint valósítják meg, a kecskeméti, belterületi fekvésű, 21825/227 hrsz-ú, kivett beépítetlen megnevezésű, 721 m² területű, a kecskeméti, belterületi fekvésű, 21835/228 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 720 m² területű, és a Kecskemét, belterületi fekvésű, 21825/229 hrsz-ú, kivett 2 lakóház, udvar megnevezésű, 823 m² területű ingatlanok bevonásával telek-kiegészítésként csatolva.
5. Kötelezettek az érintett ingatlan vonatkozásában a telekalakítási eljáráshoz kapcsolódó összes költség megfizetését vállalják.
6. Kötelezettek tudomásul veszik és kijelentik, hogy Kecskemét városának új településrendezési terve előkészítés alatt van, így a mindenkori hatályos településrendezési tervnek megfelelően lehet a beruházásokat előkészíteni.
7. Kötelezettek tudomásul veszik, hogy jelen településrendezési szerződés nem helyettesíti a hatósági engedélyeket.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a tárgyi ingatlan telekalakításához végleges támogató közútkezelői hozzájárulás beszerzése szükséges a Jogosult részéről.

V. fejezet Infrastruktúrával való ellátás

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálinkás Tihamér
Kötelezett

Pálinkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

1. Az Méptv 92. § (6) – (7) bekezdésére tekintettel Kötelezettek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a településrendezési tervben az Lke övezetre előírt közműveket és egyéb felmerülő szükséges infrastrukturális létesítményeket (ideértve a tűzvíz ellátást), a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépítik és biztosítják azok rendeltetésszerű használatát a telkek beépítéséig.
2. Kötelezettek – tulajdonosváltást követő tulajdonosokra (továbbiakban: Jogutód) is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszik, hogy a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 8. §-a alapján a Jogosult részére térítésmentesen át kell adniuk.
3. Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a Preambulum 1. pontjában jelzett, a fejlesztési terület ellátáshoz szükséges nyomvonalas közművek (ivóvíz, elektromos energiaellátás, tűzvíz, szennyvízcsatorna, földgáz) tervezetét követően, de a hatósági engedélyezést megelőzően az elkészült engedélyezési terveket a Jogosult részére jóváhagyásra benyújtják. A Jogosult 15 napon belül véleményezi és értesíti a Kötelezetteket a benyújtott tervek jóváhagyásáról írásban, melyek ezután engedélyezésre benyújthatók.
4. Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a tárgyi Lke-4232 építési övezeti jelű építési telken belül a csapadékvízmgartást és felhasználásának műszaki megoldásait meg kell valósítaniuk és alkalmazniuk kell a HÉSZ 35.§ (6) bekezdésében foglaltakat.
5. Kötelezettek kijelentik, hogy a Jogosult felé 1. pontban rögzített infrastruktúrával való ellátással kapcsolatosan követeléssel nem élnek.
6. Kötelezettek vállalják, hogy a 1. pontban rögzített közvilágítás szükséges mértékben történő fejlesztését saját költségükön valósítják meg.
7. Kötelezettek vállalják, hogy a III. és IV. fejezetben rögzített feladatokkal együtt, preambulum 1. pontjában meghatározott telkekből kialakuló közterületen az 1. pontban rögzített szükséges infrastruktúra kiépítéseket - közművesítéseket, közműkiváltást – a telkek beépítéséig, de legkésőbb 2028. december 31. megvalósítják a mindenkor hatályos szabályozási környezet és a 3. pont szerinti egyeztetések figyelembevételével.
8. Kötelezettek és Jogutódjai tudomásul veszik, hogy amennyiben a preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlanból kialakult építési telken a lakóépület(ek) használatbavétele megelőzi a jelen fejezet 7. pontjában vállaltakat, úgy a Jogosult felé követeléssel nem élnek a szilárd útburkolat és közvilágítás tekintetében.
9. A szerződő felek rögzítik, hogy a Jogosult jelen fejezet 7. pontban előírt közút szilárd burkolattal és a közvilágítással történő ellátását lakossági fejlesztésben történő megvalósítását jelen szerződéssel nem zárja ki.

VI. 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 és tulajdonjogi kérdésekről nem rendelkeznek.

VII. fejezet

Felek együttműködési kötelezettsége

1. Kötelezettek vállalják, hogy a területfejlesztéssel kapcsolatos jelen szerződés aláírását követően indítandó hatósági eljárások megindítását megelőzően az azt megalapozó dokumentációkat a Jogosulttal egyeztetik, azokat előzetesen bemutatják.
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, önkormányzati főtájékoztatóval előzetesen egyeztetni kell.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálinkás Tihamér
Kötelezett

Pálinkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

3. A szerződő felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést, vagy nyilatkozatot, amelyek a 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” jellel 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. december 31. napját határozzák meg, mely határidő a lejárt előtt benyújtott kérelemre szerződő felek megegyezésével meghosszabbítható. A Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a lejáratot követően azonban jelen településrendezési szerződés megszűnik, új településrendezési szerződés kötése szükséges, az akkori vonatkozó jogszabályoknak is megfelelően.

VIII. fejezet **Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

1. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Kötelezettek (ideértve a Kötelezettek jogutódjait is) a jelen szerződésben rögzített beruházást (közterület környezetrendezési terv szerinti kialakítását) a VII. fejezet 8. pontjában rögzített határidőben nem teljesítik, jelen településrendezési szerződés ugyanezen pontjában részletezettek szerint megszűnik.
2. Kötelezettek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, Kecskemét, külterület 01003/146 hrsz-ú, 2280 m² területű, szántó művelési ágú ingatlan beépítésével összefüggésben ingatlanra 1/1 arányban a Méptv. 92.§ (8) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a Jogosult javára.
3. Felek közösen megbízzák és meghatalmazzák a Jogosult Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 234.873/2021. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében eljáró dr. Petényi-Berki Brigitta jogtanácsosát, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 201.358/2023. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében eljáró dr. Szentgyörgyi Ágota jogtanácsosát a jelen szerződés megkötése és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a szerződéses jogok és tények bejegyzése érdekében a teljes körű jogi képviselő ellátásával, a szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy jelen szerződést a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.-hez (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) benyújtsa. A meghatalmazást az okiratszerkesztő és ellenjegyző jogtanácsos jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálinkás Tihamér
Kötelezett

Pálinkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

4. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeinek megfizetése és annak igazolása a Kötelezettek kötelezettsége. Kötelezettek vállalják, hogy jelen szerződés aláírásától számított 5 munkanapon belül az ingatlan-nyilvántartási eljárás jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díját megfizetik 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, 01003/146 hrsz. és az erről szóló igazolást az Jogosult részére 2 munkanapon belül megküldik.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy a településrendezési kötelezettség tényének törlése írásos kérelemre egyedileg vizsgálandó, 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 Kötelezettek kezdeményezik írásban a Jogosult felé.
9. A Jogosult csak és kizárólag a vonatkozó engedélyekben és jegyzőkönyvekben szereplő tartalomnak megfelelően kialakított, illetve kiépített műtárgyak és létesítményeket veszi át. Hiány esetén a pótlás és annak ellenőrzése után van lehetőség az újbóli átadási-átvételi eljárás megindításának.

IX. fejezet **Felek egyéb nyilatkozatai**

1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a Méptv. rendelkezései az irányadók.
2. A jelen szerződés kizárólag írásban, a szerződő felek közös megegyezése alapján módosítható.
3. A felek rögzítik, hogy a személyes adatok kezelése a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályokkal, így különösen a 2016. április 27-i a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelettel (GDPR), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénnyel (Infotv.) összhangban történik.
4. Az adatkezelés további részleteit Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és Polgármesteri Hivatala vonatkozásában a www.kecskemett.hu/varoshaza/adatvedelem oldalon található adatkezelési tájékoztatók tartalmazzák, amelyek megismerését a szerződő fél képviselője e szerződés aláírásával elismeri.
5. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy Jogosult a jelen okiratban rögzített adatokat az irattári tervre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok szerinti időtartamban, legalább azonban az okirat keltétől számított 8 évig a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti számviteli alapbizonylatok kötelező megőrzése érdekében kezelni köteles.
6. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
7. A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálinkás Tihamér
Kötelezett

Pálinkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

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, 202

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata képviseleti: Szemereyné Dr Pataki Kludia polgármester Jogosult	Pálinkás Tihamér kötelezett	Pálinkásné Szabó Éva Kötelezett	Kutasi Mihály Kötelezett	Friedrich Andor Kötelezett
---	-----------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Alulírott ellenjegyző kamarai jogtanácsos nyilatkozom, hogy jelen okirat megfelel a hatályos jogszabályoknak, és nyilatkozom, hogy a szerződő Felek személyi azonosságuk igazolása után jelen okiratot előttem írták alá, az okirat az aláíró Felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, ezért ellenjegyzem.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI. 20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Ellenjegyzem: Kecskemét, 202

Melléklet:

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

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Jogosult	Pálinkás Tihamér Kötelezett	Pálinkásné Szabó Éva Kötelezett	Kutasi Mihály Kötelezett	Friedrich Andor Kötelezett
--	--------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

1. számú melléklet

**Összefoglaló a 01003/146 hrsz belterületbe vonási és közterületrendezési
(telekalakítási) eljárásához**

Kecskemét 01003/146 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonására és kapcsolódó közterületek rendezésére vonatkozóan településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges alátámasztó telepítési tanulmánytervet a Kecskemét Megyei Jogú Város Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, továbbá az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VI. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. sz. melléklete, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Mérnöki Iroda Várostervezési Osztály 660-3/2026 sz. útmutatása, 660-2/2026. sz (1/2026) önkormányzati főépítési útmutatás, valamint a 146-2/2026. sz. közútkezelői nyilatkozat és személyes egyeztetések alapján készült, továbbá Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének „Az új beépítésre szánt területek kijelölése és a belterületbe vonás szabályai” megnevezésű 233/2024. (XII.12.) határozatban foglaltak szerint.

A tárgyi ingatlan Alsószéktó városrészben található a város nyugati részében az 52. sz. országos főúttól déli irányban mintegy 150 m-re.

A belterületbe vonni kívánt 01003/146 hrsz-ú ingatlan és környezete településrendezési szempontból egy átmeneti, átalakuló sávban található:

- Az érintett tömbben 21 db telek található, melyből 14 db rendezettnek tekinthető a szabályozási terv figyelembevételével.
- Az érintett tömbben A Kolibri utca és a Szárca utca menti telkek rendezettek, beépítettek.
- A Jégmadár utca és a 21825/221 hrsz-ú mentén található ingatlanokat még érinti szabályozási vonal.
- Az érintett tömb egységesen kertvárosias lakóövezet (Lke-4232), a határoló közterületek Köu, illetve Zkk jelölésűek.
- A térség közművesített, a szennyvíz csatorna kivitelezése hiányzik az összközműves mérték eléréséig. A szennyvízcsatorna műszaki adottságok és a szabályozási tervben rögzített közterület kialakultságának hiánya miatt nem épült még ki.
- A közterületek részben burkoltak csak, de mindenféleképpen progresszív a terület és az épülő magasminőségű lakóterület közművesítését követően várhatóan megvalósul a szilárd burkolat is.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálinkás Tihamér
Kötelezett

Pálinkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

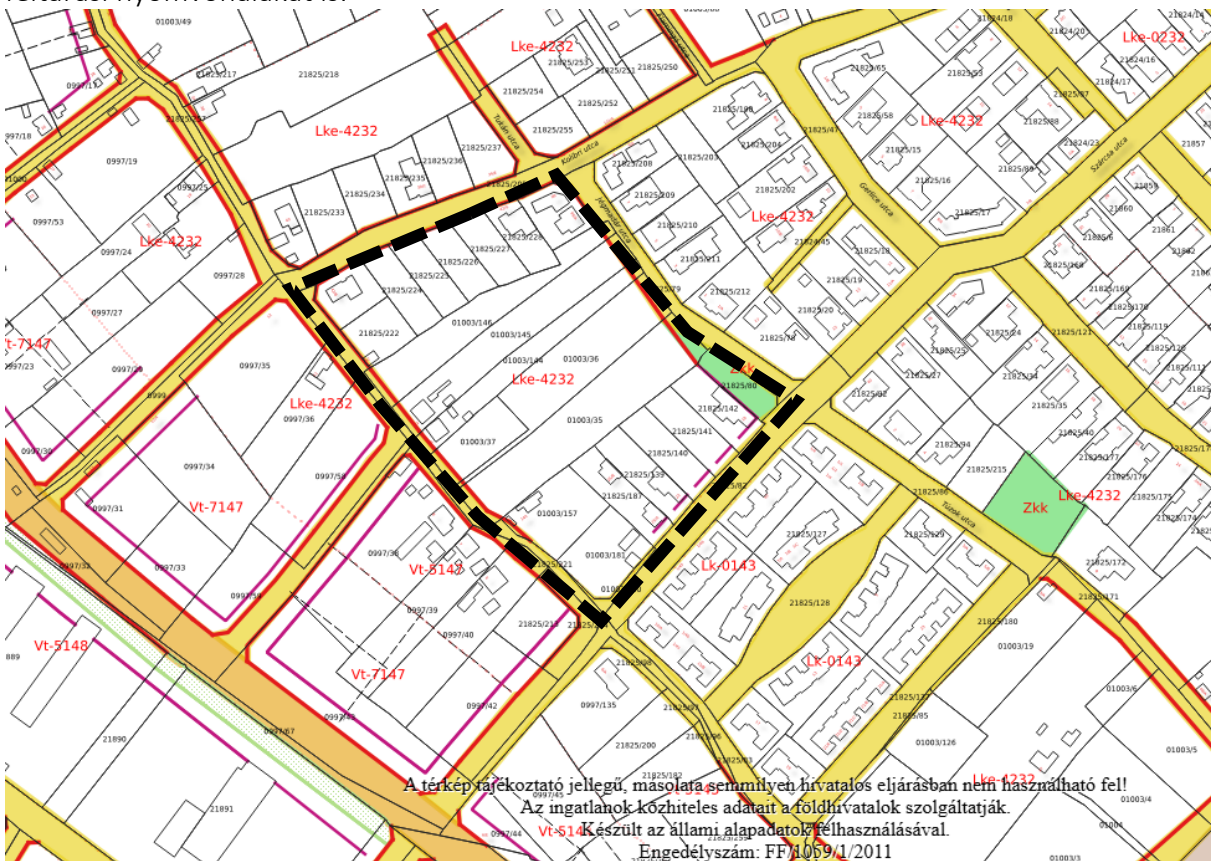
Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202



www.ekozmu.e-epites.hu

A településszerkezeti terv kertvárosias lakóterületbe sorolja a vizsgált tömböt, valamint kijelöli a feltárási nyomvonalakat is.



Szabályozási terv kivonat, www.keckemet.hu, 47-22 és 48-11. sz. szelvények

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálinkás Tihámér
Kötelezett

Pálinkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

A Szabályozási Tervhez kapcsolódó észrevételek:

- A tömb jól körül határolható, ahol szükséges ott közterület szabályozást rögzít:
 - Kolibri utca felől rendezettek az ingatlanok, közterület szabályozás megtörtént, településrendezési szerződés alapján,
 - A Szárcsa utca felől a közterületrendezések megvalósultak.
 - A Szárcsa utca felől építési vonal rögzíti az egységes településképi megjelenést a Mercedes lakópark felől
 - Mind a Jégmadár utca, mind pedig a 21825/221 hrsz-ú közterületek menti, a tömböt érintő közterület szabályozás csak részben valósult meg.
 - Egyéb határ, zóna, mely a szabályozási terven kijelölt funkciót korlátozná nincs.

A térség átalakuló, ami nem csak a közterület és telekalakításokat jelenti, hanem a belterületbe vonást is, a rendezés folyamatos, illetve igény szerinti.

A belterületbe vonáshoz szükséges belterületi kapcsolatok adottak akár a szomszédos ingatlanok kapcsán (21825/222, 21825/224-229 hrsz-ok), akár a kapcsolódó közterületről (21825/221 és 21825/79 hrsz-ok).

A város több esetben is támogatta a belterületbe vonást a térségben a telekalakítások mellett településrendezési szerződések megkötésével.

Az érintett tömbben 8 db ingatlan külterületi fekvésű. Végleges más célú hasznosításuk javasolt és indokolt is a tömb és a kapcsolódó közterületek rendezése érdekében.

A 8 db telekből, 1 db jelezte belterületbe vonási szándékát, időszerűsége településrendezési szempontból igazolható, jól kapcsolható a meglévő lakóterületekhez, a szabályozási terven rögzítetteket kívánják megvalósítani.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15.§-a rendelkezik a belterületbe vonás engedélyezésére vonatkozó külön szabályokról.

A tulajdonosok nyilatkozzák, hogy a településszerkezeti tervben rögzített lakófunkciót 4 éven belül meg kívánják valósítani.

A belterületbe vonni kívánt 1 db telek végleges más célú hasznosítása a településfejlesztési és rendezési folyamatokba jól illeszthető, sőt a telkek rendezésének szükséges eljárási eleme.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

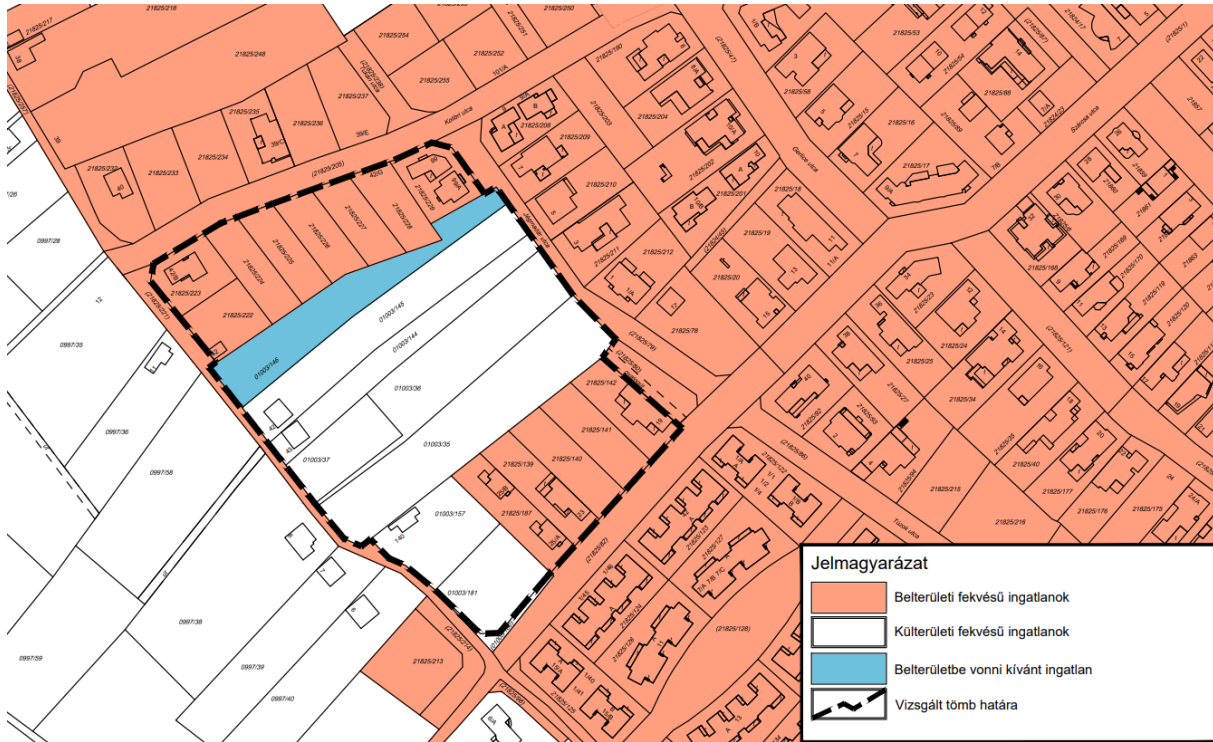
Pálinkás Tihamér
Kötelezett

Pálinkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202



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

A fekvéshatárok rendezését követően lehetséges a telekrendezése, mely 2 főbb fejezetre bontható

- közterületrendezés
- telekkiegészítés

Közterületrendezés

A város közterületi vagyona cca 142 m²-nyi térmértékű területtel gyarapszik.



Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

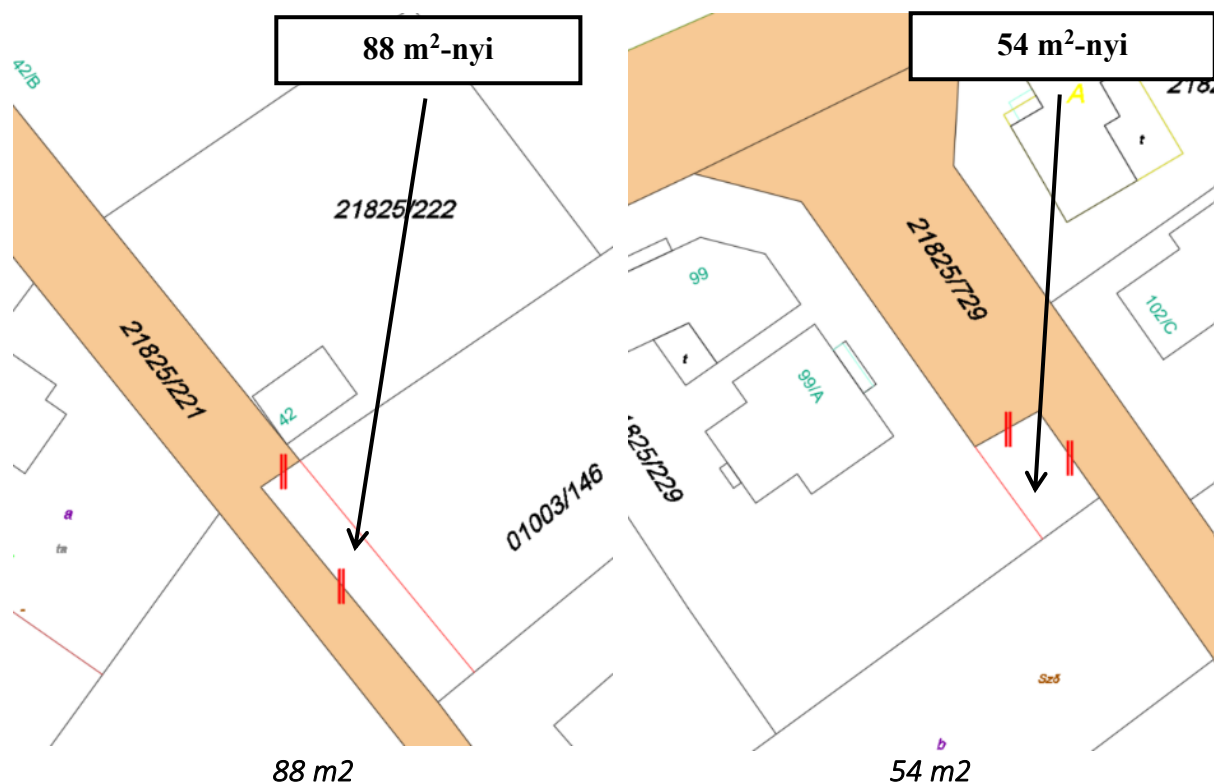
Pálínskás Tihamér
Kötelezett

Pálínskásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202



Érintett telkek-közterületek, illetve közterületnek jelölt telekrészek

A telekalakítási szabályok szerint A 01003/146 hrsz-ú ingatlant érintő közterületek a Jégmadár utca felől (21825/79 hrsz) és a 21828/221 hrsz felől a 7/a.§ (13) bekezdésének megfelelően a meglévő közterületi ingatlanokkal együtt kerülnek rendezésre hozzájegyzéssel, így nem lesz fragmentált az önkormányzati vagyon, mely kedvezőbb adminisztrációs feltételeket biztosít hosszú távon.

Építési telek kialakítás– érintett telek: 01003/146 és 21825/227-229 hrsz-ok

A közterületrendezést követően lehetséges a 01003/146 hrsz-ú ingatlanból visszamaradó telkek felosztása. Az I. ütemben 1 db építési telek alakul ki, a visszamaradó telekrész a 21825/227-229 hrsz-ú ingatlanokhoz lesz csatolva a meglévő telekrend figyelembevételével.

A belterületi fekvésű, rendezett telkekhez csatolásra kerülő telekkiegészítések kedvezőbb geometriát biztosítanak a meglévő telekstruktúrát tekintve.

A (+) telekbővítések megfelelnek a telek alakítási szabályoknak.

A 01003/146 hrsz-ú ingatlan 1502 m² térmértékű, a 21825/221 hrsz-ú közterület felől 22,6 m szélességű homlokvonal alakul ki a közterületrendezést követően.

A HÉSZ 7.§ (4) bekezdésének megfelel a tervezett telekalakítás

A 01003/146 hrsz-ú ingatlant érintő közterületek a Jégmadár utca felől (21825/79 hrsz) és a 21825/221 hrsz felől a 7/a.§ (13) bekezdésének megfelelően a meglévő közterületi ingatlanokkal együtt kerülnek rendezésre hozzájegyzéssel.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálinkás Tihamér
Kötelezett

Pálinkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Telekalakítási ütemek bemutatása a belterületbe vonási eljárást követően:



jelenlegi állapot a résztvevő ingatlanokkal



Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálinkás Tihamér
Kötelezett

Pálinkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Szabályozási tervben rögzített közterületrendezés és az érintett telkek telekhatárrendezési javaslata



A kialakuló telkek és érintett telekrészek



Végleges telekalakítás utáni állapot

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálinkás Tihamér
Kötelezett

Pálinkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

Ütemezés/Megvalósítás

A településrendezési eszközök nem módosulnak, az abban rögzített megvalósítása a cél. az ütemezés az adottságok és a HÉSZ telekalakításra vonatkozó 7/A.§ (13) pontjában foglaltak („Közterület-szabályozás végrehajtását célzó telekalakítás csak a szabályozott közterülethez való hozzájegyzéssel valósítható meg önkormányzati út és azonos fekvés esetén”) figyelembevételével.

Jelen tanulmányterv kellően megalapozza a megvalósíthatóságot a hatályos jogszabályi környezet és adottságok figyelembevételével az alábbi eljárási sorrend javasolt.

1. Belterületbe vonás – 6 hónap
2. Közterületrendezéshez kapcsolódó telekalakítás – 6 hónap
3. Közművésítés min. 12-20 hónap (részletes kidolgozása nem jelen tanulmányterv része)

Javasolt 24-30 hónap biztosítása a megvalósulásra, mely a településrendezési szerződésben rögzítendő.

A fentieket összegezve az szabályozási terven rögzített fekvéshatárok és közterületek rendeződnek. Az önkormányzati vagyon is gyarapszik 142 m²-nyi területtel. A telekalakítási szabályok szerint a meglévő közterületekbe (Jégmadár utca -21825/79 hrsz - és a 21825/221 hrsz) beolvadnak a közterületnek jelölt telekrészek, így nem lesz fragmentált az önkormányzati vagyon. Az önkormányzat számára ez költséggel nem jár, kedvezőbb helyzet alakul ki, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósulnak.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálinkás Tihamér
Kötelezett

Pálinkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

2. számú melléklet



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ

ügyiratszám: 660-8./2026.

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Kecskemét, Alsószéktó városrészben a kecskeméti 01003/146 hrsz-ú ingatlan, belterületbevonására és közterület-szabályozás végrehajtásával telekalakítására irányuló telepítési tanulmányterv véleményezése

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

*

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett beruházás, fejlesztés: Kecskemét, 01003/146 hrsz-ú ingatlan belterületbevonása, közterület-szabályozás végrehajtásával történő telekalakítása.

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 településrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel szintén összhangban áll.

Kecskemét, 2026. 05. 11.


Öveges László
városi főépítész



Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálincás Tihamér
Kötelezett

Pálincásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202