

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 pénzüintézet: OTP Bank Nyrt.,

továbbiakban: **Jogosult**

Képviseli: Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: Jogosult együttesen a továbbiakban **szereződő 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

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálinkás Tihamér
Kötelezett

Pálinkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

				Friedrich Andor	196/2280
--	--	--	--	-----------------	----------

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

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálincás Tihamér
Kötelezett

Pálincásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 202

megfizetését vállalják.

3. Kötelezettek vállalják, hogy a II. fejezetben meghatározott fejlesztési feladathoz kapcsolódó eljárást a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megindítják a belterületbe vonás tekintetében, 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

Pálincás Tihamér
Kötelezett

Pálincásné 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 tűzivíz 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, tűzivíz, 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 jogi és tulajdonjogi kérdésekről nem rendelkezik.

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 tulajdonosváltozás esetén az új tulajdonosokra is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszik, hogy a jelen megállapodás alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit Kecskemét Megyei Jogú Város főépítészével, valamint a Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával, önkormányzati főtájjépítéssel előzetesen egyeztetni kell.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálincás Tihamér
Kötelezett

Pálincásné 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” 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. december 31. napját határozzák meg, mely határidő a lejárt előtt benyújtott kérelemre szerződő felek megegyezésével meghosszabbítható. A Kötelezetek 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 Kötelezetek (ideértve a Kötelezetek 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. Kötelezetek 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 234.873/2/2021. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében eljáró dr. Petényi-Berki Brigitta jogtanácsosát, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál 201.358/2023. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében eljáró dr. Szentgyörgyi Ágota jogtanácsosát a jelen szerződés megkötése és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a szerződéses jogok és tények bejegyzése érdekében a teljes körű jogi képviselő ellátásával, a szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy jelen szerződést a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.-hez (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) benyújtsa. A meghatalmazást az okiratszerkesztő és ellenjegyző jogtanácsos jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálincás Tihamér
Kötelezett

Pálincásné 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 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 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

Pálincás Tihamér
Kötelezett

Pálincásné 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 jogaikra 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
 képviseli: Szemereyné Dr Pataki
 Klaudia
 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: Főépítési 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 Alsószéktő 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 Szárcsa 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.kecskemet.hu, 47-22 és 48-11. sz. szelvények

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Jogosult

Pálinkás Tihamér
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 külterületi fekvésű ingatlanok elhelyezkedése és a rendezni kívánt ingatlanok pozíciója

A fekvéshatárok rendezését követően lehetséges a telekredezése, 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

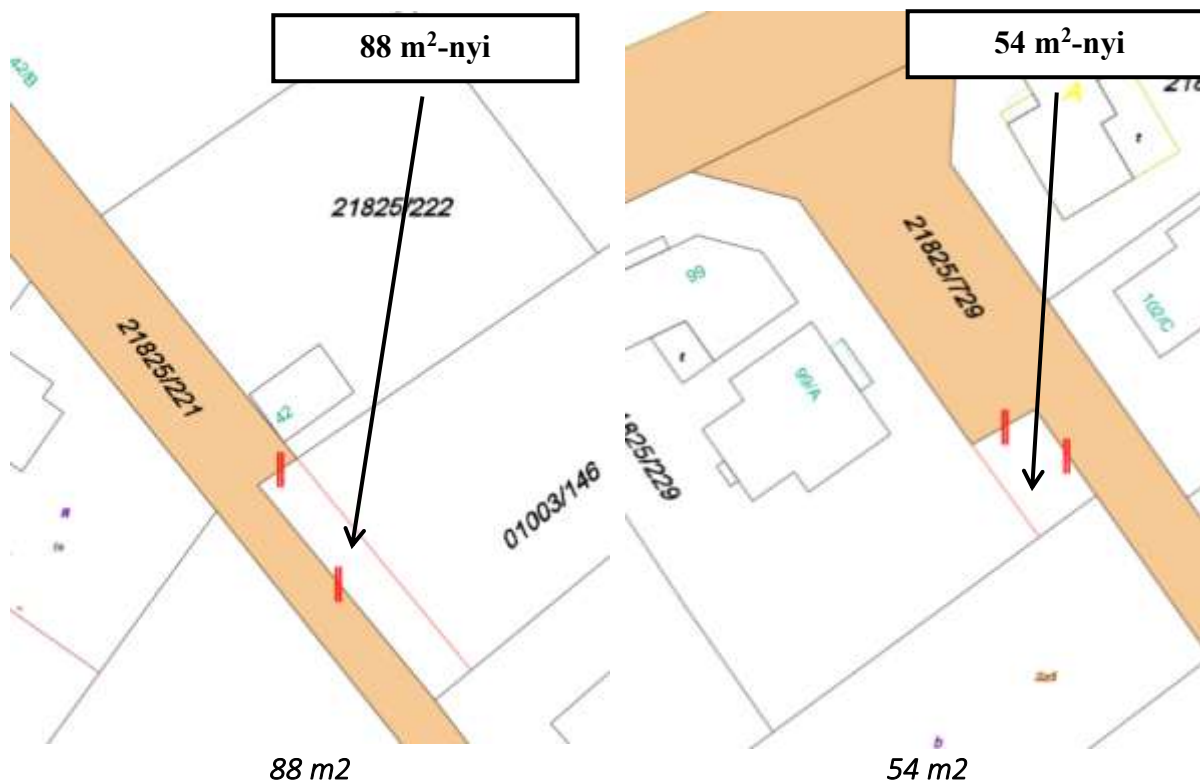
Pálincás Tihamér
Kötelezett

Pálincásné 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 HÉS 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

Pálincás Tihamér
Kötelezett

Pálincásné 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

Pálkás Tihamér
Kötelezett

Pálkásné 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

Pálincás Tihamér
Kötelezett

Pálincásné 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. Közművesítés 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, Alsószéktő 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 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, 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

Pálkás Tihamér
Kötelezett

Pálkásné Szabó
Éva
Kötelezett

Kutasi Mihály
Kötelezett

Friedrich Andor
Kötelezett

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2026