Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság
Elnöke

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság

2017. május 23-án
tartandó ülésére

Tárgy: **Telekhasznosításhoz és belterületbe vonáshoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések**

Az előterjesztést készítette: Mérnöki Iroda
Öveges László irodavezető, városi főépítész
Várostervezési Osztály
Borbélyné Balogh Katalin osztályvezető

Kezelési megjegyzés: HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma: 1

Mellékletek: 10380-1/2017. számú előterjesztés

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság
Elnöke

Ügyiratszám: 10380-2/2017.

E L Ő T E R J E S Z T É S
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság

2017. május 23-án tartandó ülésére

Tárgy: Telekhasznosításhoz és belterületbe vonáshoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

Tisztelt Bizottság!

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 6.2.1. pontja alapján a fenti tárgyban készült, a mellékelt 10380-1/2017. számú közgyűlési előterjesztés-tervezetet megtárgyalni és döntését a határozat-tervezetben foglaltak szerint meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2017. május 5.

Király József
bizottság elnöke

HATÁROZAT-TERVEZET

…….../2017. (V.23.) VVB. számú határozat
Telekhasznosításhoz és belterületbe vonáshoz kapcsolódó döntések és településrendezési szerződések

A Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság megtárgyalta Király József elnök 10380-2/2017. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

A bizottság a fenti tárgyban készült 10380-1/2017. számú közgyűlési előterjesztést változatlan tartalommal terjeszti a közgyűlés elé.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

2017. május 25-én
tartandó ülésére

Tárgy: Telekhasznosításhoz és belterületbe vonáshoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

Az előterjesztést készítette: Mérnöki Iroda
Öveges László irodavezető, városi főépítész
Várostervezési Osztály
Borbélyné Balogh Katalin osztályvezető

Kezelési megjegyzés: HATÁROZAT-TERVEZET
(5 db településrendezési szerződés tervezet)

Mellékletek: Összefoglaló térkép és 7 db térképmelléklet

Döntési változatok száma: 1

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE

10380-1/2017.

VÁROSRENDEZÉSI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI BIZOTTSÁG

ELŐTERJESZTÉS
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2017. május 25-én tartandó ülésére

Tárgy: Telekhasznosításhoz és belterületbe vonáshoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

Tisztelt Közgyűlés!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a város közigazgatási területén, a közelmúltban belterületté, illetve beépítésre szánt területté kijelölt ingatlanok belterületbe vonásával, építési feltételeinek előzetes tisztázásával, valamint a közterületek és infrastrukturális elemek rendezésével kíván lehetőséget biztosítani az ingatlantulajdonosok számára elsősorban a lakás- és egyéb célú fejlesztések megindítása érdekében. A településrendezési szerződések megkötése szükséges, ámde nem elégséges feltétele az építési és egyéb engedélyek megadásának. A fentebbiekben megfogalmazott célok a város településrendezési tervének eredményes megvalósulását segítik.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 327/2009. (IX.10.) KH. számú határozatában úgy döntött, hogy a Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság azokban az esetekben, amikor a településrendezési tervben meghatározott célok megvalósításához nem elégséges a belterületbe vonás, mert a műszaki infrastruktúra (út, közművek, stb.) nem teljes körűen biztosított, a belterületbe vonási eljárás kezdeményezését csak az érintett(ek) és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata által kötendő szerződés tervezetével terjessze támogató javaslattal a közgyűlés elé.

A Várostervezési Osztály a fentebbi hivatkozás, illetve Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) 9.§ (2) és (3) bekezdése alapján készítette elő a településrendezési szerződés-tervezeteket.

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI.1.) önkormányzati rendelete teljes felülvizsgálaton esett keresztül és az önkormányzat új rendeletet alkotott, így a zártkertekre vonatkozó, leginkább falusias lakókertes lakóövezetbe (Lfk) sorolt területek (Felsőszéktó, Alsószéktó, Külső-Máriahegy és Belső-Máriahegy városrészek) egyedi szabályozást kaptak.

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

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Törvény) átfogó módosítására került sor. A 2013. november 1. napján hatályba lépett módosítás a termőföldek más célú hasznosításának szabályait is érintette. A földvédelmi eljárásban a hatóságnak a módosítás hatályba lépése után 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. E rendelkezés közös értelmezése, és megfelelő alkalmazása érdekében a Polgármesteri Hivatal és a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala (továbbiakban: Járási Hivatal) munkatársai egyeztetést folytattak. 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 Járási Hivatal 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 kérelemhez mellékelni kell az önkormányzat arra vonatkozó írásbeli nyilatkozatát, hogy a belterületbe vonni kért földrészleteket a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervezi.
Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók belterületbe.

A belterületbe bevonni kívánt ingatlanok magántulajdonban lévő, a HÉSZ által lakó-, és gazdasági terület területfelhasználásúnak kijelölt telkek, melyeket tulajdonosaik építési telkekként kívánnak kialakítani majd, e célt kizárólag ehelyütt tudják és kívánják megvalósítani. A jelölt területfelhasználás a HÉSZ-ben rögzített belterületi határ megvalósítását is eredményezi. A város területén az ilyen jellegű területek hasznosítása folyamatos.

Az építkezés előtt, illetve belterületbe vonás esetén törvényi kötelezettség a termőföld más célra történő hasznosításának engedélyezése. Az eljárás során a Járási Hivatal minden esetben földvédelmi járulék megállapításáról dönt. Ennek megfelelően minden településrendezési szerződés tartalmazza a szerződő tulajdonos kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy ingatlana termőföld más célú hasznosítását érintő eljárás során megállapított földvédelmi járulékot saját költségén fizeti meg.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése által elfogadott 173/2008. (IV.24.) KH. sz. határozat mellékletében meghatározott tartalmú nyilatkozatban az ingatlannal rendelkezni jogosultak írásban nyilatkoztak többek között arról, hogy a belterületbe vonás során felmerülő költségeket vállalják (változási vázrajz készítés, talajvédelmi terv készítés, igazgatási szolgáltatási díjak, a Járási Hivatal által megállapított földvédelmi járulék, valamint egyéb költségek).
A Járási Hivatalhoz a közgyűlés által támogatott kérelmeket akkor terjeszti elő az önkormányzat, amikor az ügyfél az önkormányzathoz befizette az igazgatási szolgáltatási díjakat.
A megfizetendő földvédelmi járulékról a Törvény 22. § (4) bekezdés b) pontja úgy rendelkezik, hogy a járulék teljes összegének megfizetése termőföld belterületbe vonásának engedélyezése esetén az engedélyező határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül esedékes.

A fejlesztéssel érintett ingatlanokat a helyrajzi szám, a területi elhelyezkedés, a területfelhasználási cél megjelölésével az előterjesztés 12. oldala tartalmazza (lásd összefoglaló térkép és táblázat).

Az előzetes vizsgálati anyagokat terjedelmükre való tekintettel az előterjesztéshez nem csatoljuk, azok a Várostervezési Osztályon megtekinthetők.

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

A kérelmezők által benyújtott településfejlesztési szándékok az alábbiakban kerülnek bemutatásra, a fejleszteni kívánt területek elhelyezkedését bemutató térképek az előterjesztés 13-19. oldalain találhatók.

1. 19002/2 és a 19002/3 hrsz-ú telkek (Külső-Máriahegy városrész) – a hatályos szabályozási terv 24. sz. szelvényén találhatók, az előterjesztés 1. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 1. sz. melléklete:

A HÉSZ 9. § (2) bekezdése szerint a telek beépítéséhez, telekalakításához településrendezési szerződés kötése kötelező, továbbá a 9.§ (3) bekezdése alapján amennyiben út vagy egynél több építési telek kialakítására irányul a telekalakítás, az érintett telekcsoport egészére részletes telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megkötéséhez.

A fejleszteni kívánt 19002/2 és a 19002/3 hrsz-ú, magántulajdonú zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágú ingatlanokat tulajdonosaik hasznosítani kívánják.

A településrendezési terv falusias lakókertes lakóövezetbe (Lfk) sorolja a Külső-Máriahegyi városrészben található ingatlanokat, melyeket útszabályozás érint. Az ingatlanok környezetében Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése több esetben is támogatta településrendezési szerződés megkötését az ingatlanok szabályozási tervben megjelölt funkciójának hasznosítása érdekében.

A telkeken lévő épületek közül az utcafronti lakóépület megtartását és rendezését tervezik a tulajdonosok, melyet a szabályozási vonal nem érint. A 19002/2 hrsz-ú telek hátsó részében elhelyezkedő gazdasági épületek bontásra kerülnek.

A megközelítés a minimálisan előírt 4 m szélességben a Nyíri útról lecsatlakozó önkormányzati tulajdonú, kivett közút, illetve kivett út megnevezésű ingatlanokról tárható fel. A Járási Hivatal a 317/2/2017. sz. ügyiratában igazolta, hogy a telekhez vezető út mindvégig legalább 4 m szélességgel biztosított.
A tulajdonosok a HÉSZ-ben rögzített támogató közműszolgáltatói, illetve közútkezelői nyilatkozatokat benyújtották.

Az előírt vízi és elektromos közművek mellett a szükséges oltóvíz az OTSZ szerinti föld feletti tűzcsappal biztosítható.

A HÉSZ alapján az övezetre vonatkozó beépíthető legkisebb telekméret 1 500 m^2, a kialakítható legkisebb pedig 2000 m^2. A fejleszteni, kívánt ingatlanok - 19002/2 és 19002/3 hrsz - az ingatlan-nyilvántartás szerint 1 089 m^2 nagyságúak, azaz összesen 2 178 m^2. Közterület céljára cca. 97 m^2 kerül átadásra önkormányzati tulajdonba.
A közterület leadással egyidőben az ingatlanokat össze kell vonni a hasznosíthatóság érdekében, melyet a településrendezési szerződés rögzít. Az így kialakuló telek közterülettel határos homlokvonala 34 m felett van, így a szabadon álló beépítési mód esetén előírt 18,0 m telekszélesség biztosítható.

A fejleszteni kívánt ingatlanok beépítésre szánt területen belül helyezkednek el, azonban a településrendezési terv nem jelöli tervezett belterületnek, így belterületbe vonásuk nem kezdeményezhető.

A fentiek alapján javasolható a HÉSZ 9.§ (2) bekezdése szerint szükséges településrendezési szerződés megkötése.

2. 18901 és a 18902/8 hrsz-ú telkek (Külső-Máriahegy városrész) – a hatályos szabályozási terv 24. és 25. sz. szelvényein találhatók, az előterjesztés 2. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 2. sz. melléklete:

A HÉSZ 9. § (2) bekezdése szerint a telek beépítéséhez, telekalakításához településrendezési szerződés kötése kötelező, továbbá a 9.§ (3) bekezdése alapján amennyiben út vagy egynél több építési telek kialakítására irányul a telekalakítás, az érintett telekcsoport egészére részletes telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megkötéséhez.

Az összevonni, majd a HÉSZ-ben rögzített szabályok szerint átosztani kívánt 18901 és a 18902/8 hrsz-ú, magántulajdonú zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágú ingatlanokat a tulajdonos hasznosítani kívánja és a HÉSZ szerinti telepítési tanulmánytervet a Városterezési Osztályra benyújtotta.

A településrendezési terv falusias lakókertes lakóövezetbe (Lfk) sorolja a Külső-Máriahegyi városrészben található ingatlanokat. Az ingatlanok környezetében Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése több esetben is támogatta településrendezési szerződés megkötését az ingatlanok szabályozási tervben megjelölt funkciójának hasznosítása érdekében.

Az érintett ingatlanokat útszabályozás nem érinti. A megközelítés a minimálisan előírt 4 m szélességben a Ladánybenei útról (0159/2 hrsz) történik, amely kivett közút megnevezésű ingatlan.

A tervezett fejlesztés eredményeképpen három új építési telek alakulna ki figyelembe véve a HÉSZ előírásait. A HÉSZ alapján az övezetre vonatkozó kialakítható legkisebb telekméret 2 000 m^2. A fejleszteni, kívánt ingatlanok - 18901 és 18902/8 hrsz - az ingatlan-nyilvántartás szerint 3 002 m^2 nagyságúak, összesen 6 004 m^2 az összterület.
A fentiek figyelembevételével kialakuló telkek közterülettel határos homlokvonalaik 23,40-29,60 m között vannak a kialakuló telkek geometriájától függően, így a szabadon álló beépítési mód esetén előírt 18,0 m telekszélesség biztosítható.
A tervezett telekalakítással kapcsolatban a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Bács-Kiskun Megyei Igazgatósága a BKK-491/2/2017. sz. hozzájárulásában kifogást nem emelt, továbbá a tulajdonos a helyi közútkezelő 7447-2/2017 számú nyilatkozatát is beszerezte, melyben a közútkezelő nem emelt kifogást a telekalakítás ellen.

Az előírt vízi és elektromos közművek mellett a szükséges oltóvíz az OTSZ szerinti föld feletti tűzcsappal biztosítható.

A fejleszteni kívánt ingatlanok beépítésre szánt területen belül helyezkednek el, azonban a településrendezési terv nem jelöli tervezett belterületnek, így belterületbe vonásuk nem kezdeményezhető.

A fentiek alapján javasolható a HÉSZ 9.§ (3) bekezdése szerint szükséges településrendezési szerződés megkötése.

3. 19514 hrsz-ú telek (Felsőszéktó városrész) – a hatályos szabályozási terv 38. sz. szelvényén található, az előterjesztés 3. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 3. sz. melléklete:

A HÉSZ 9. § (2) bekezdése szerint a telek beépítéséhez, telekalakításához településrendezési szerződés kötése kötelező, továbbá a 9.§ (3) bekezdése alapján amennyiben út vagy egynél több építési telek kialakítására irányul a telekalakítás, az érintett telekcsoport egészére részletes telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megkötéséhez.

A szabályozási terv a magántulajdonban lévő 19514 hrsz-ú, ingatlannyilvántartás szerint zártkerti fekvésű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant lakókertes falusias (Lfk) övezetbe sorolja. Az ingatlanon lakóépület található, melynek fennmaradását kívánják rendezni a tulajdonosok.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Felsőszéktó ezen részén már több esetben támogatta a szabályozási tervben rögzített funkcióknak helyet biztosító területek kialakulását.

A fejleszteni kívánt ingatlant közlekedési terület céljára történő szabályozás érinti 111 m^2 nagyságban a Széles köz irányából. A telekalakítás során kialakuló közterületi telekrészt a szabályozási terv gyűjtőútként jelöli, az önkormányzat számára díjmentesen kerül átadásra.

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti 1 637 m^2 nagyságú ingatlanon a szabályok szerint maximum bruttó 306,85 m^2 nagyságú épület helyezhető el 4,5m-es épületmagassággal. A jelenlegi beépítés nem éri el ezt a nagyságrendet, így megfeleltethető a beépítési százalékra vonatkozó HÉSZ-ben rögzített szabálynak.

A megközelítés az előírt 4 m szélességben biztosított a Széles közről (19387 hrsz).

Az előírt vízi és elektromos közművek mellett a szükséges oltóvíz az OTSZ szerinti föld feletti tűzcsappal biztosítható.

A HÉSZ alapján az övezetre vonatkozó beépíthető legkisebb telekméret 1 500 m^2. A fejleszteni kívánt 19514 hrsz-ú telek az ingatlan-nyilvántartás szerint 1 637 m^2 nagyságú, melyből 111 m^2 kerül leadásra közlekedési célú terület számára. A visszamaradó 1 536 m^2 megfelel a beépíthető legkisebb telekméretnek, továbbá a telek közterülettel határos homlokvonala 24,0 m felett van, így a szabadon álló beépítési mód esetén előírt min. 18,0 m telekszélesség biztosított.

A fejleszteni kívánt ingatlan beépítésre szánt területen belül helyezkedik el, azonban a településrendezési terv nem jelöli tervezett belterületnek, így belterületbe vonás nem kezdeményezhető.

A fentiek alapján javasolható a HÉSZ 9.§ (2) bekezdése szerint szükséges településrendezési szerződés megkötése.

4. 01197/10 hrsz-ú telek (Vacsi-hegy városrész) – a hatályos szabályozási terv 25-43. és 25-44. sz. szelvényein található, az előterjesztés 4. sz. térképmelléklete:

A szabályozási terv a magántulajdonban lévő 01197/10 hrsz-ú kivett tanya művelési ágú ingatlant kertvárosias lakóövezetbe (Lke-3232) sorolja. Az ingatlantulajdonos a szükséges belterületbe vonási kérelmet benyújtotta a Várostervezési Osztályra a belterületbe vonási eljárás megindításához.

A belterületbe vonni kívánt telek tervezett belterületi határon belül van. A tulajdonos csak és kizárólag az ingatlan belterületbe vonását kérte.

Az ingatlan a Törvényben foglaltaknak akkor feleltethető meg amennyiben belterületi kapcsolat biztosított számára. A jelzett kapcsolatot a 14664/2 hrsz - Hegedűs köz – biztosítja.

A belterületbe vonni kívánt ingatlan művelési ága már nem mezőgazdasági jellegű, hanem kivett, így földvédelmi eljárást nem kell lefolytatni, mindössze egy ingatlannyilvántartási adatváltozás átvezetése szükséges. A Törvényben foglalt 4 éven belüli hasznosítás már megvalósultnak tekinthető.
Az ingatlant a szabályozási terv szerint két helyen is érinti szabályozás, mely kerítést, illetve közműveket érint. Az ingatlan tulajdonosa nem kívánja rendezni a szabályozási tervben rögzített közlekedési célú területeket. A tulajdonos tudomással bír róla, hogy bárminemű építési tevékenység estén rendezni kell a szabályozási terv szerinti közterületeket, külön telekalakítási eljárásban a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének 327/2009. (IX.10.) KH. számú határozatában foglaltak szerint, az előterjesztő „amikor a településrendezési tervben meghatározott célok megvalósításához nem elégséges a belterületbe vonás, mert a műszaki infrastruktúra (út, közművek, stb.) nem teljes körűen biztosított, a belterületbe vonási eljárás kezdeményezését csak az érintett(ek) és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata által kötendő szerződés tervezetével terjessze támogató javaslattal a közgyűlés elé”.

Településrendezési szerződés kötése nem indokolt jelen ingatlan esetében.

A fentiek alapján javasolható, hogy a Járási Hivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 01197/10 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását a közgyűlési döntést követően.

5. 01003/46 és 01003/47 hrsz-ú telkek (Alsószéktó városrész) – a hatályos szabályozási terv 31-11. sz. szelvényén találhatok, az előterjesztés 5. sz. térképmelléklete:

A szabályozási terv a magántulajdonban lévő 01003/46 és a 01003/47 hrsz-ú kivett tanya, gyümölcsös és kivett tanya, szántó művelési ágú ingatlanokat kertvárosias lakóövezetbe (Lke-4232) sorolja. Az ingatlantulajdonosok a belterületbe vonási eljárás megindításához szükséges kérelmet benyújtották a Várostervezési Osztályra a belterületbe vonási eljárás megindítása érdekében.

A belterületbe vonni kívánt ingatlanok környezetében Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése több alkalommal támogatta ingatlanok belterületbe vonását, illetve rendezését – közterület kialakítását, valamint belső telekosztásokat.

A belterületbe vonni kívánt telkek tervezett belterületi határon belül vannak. Az ingatlantulajdonosok csak és kizárólag az ingatlanok belterületbe vonását kezdeményezték.

Az ingatlanok a Törvényben foglaltaknak akkor feleltethetők meg, amennyiben belterületi kapcsolat biztosított számukra. A 21825/95 hrsz-ú kivett út megnevezésű, önkormányzati tulajdonú ingatlan biztosíja a belterületi kapcsolatot.

A Törvényben foglalt 4 éven belüli hasznosítás már megvalósultnak tekinthető, hiszen életvitelszerűen laknak, illetve hasznosítják az ingatlanokat, ezt kívánják a tulajdonosok ingatlan-nyilvántartásban is rendezni. Az ingatlanokat a szabályozási terv szerint két helyen is érinti szabályozás, mely kerítést, illetve közműveket érint. Az ingatlanok tulajdonosai nem kívánják rendezni a szabályozási tervben rögzített közlekedési célú területeket. A tulajdonosok tudomással bírnak arról, hogy bárminemű építési tevékenység estén rendezni kell a szabályozási terv szerinti közterületeket, külön telekalakítási eljárásban a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

A belterületbe vonással nem változnak a telkek beépítésének feltételei, csak az ingatlanok végleges más célú hasznosítása történik meg jelen kezdeményezés alapján, a művelésből való végleges kivonás. A tulajdonosok tudomásul vették, hogy a Törvényben szereplő 4 éven belüli hasznosítás elmaradása esetén a Járási Hivatal a Törvényben foglaltak szerint jár el és az eljárási költségek viselésére a tulajdonosok kötelezettek.

A fentiek alapján javasolható, hogy a Járási Hivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 01003/46 és a 01003/47 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását a közgyűlési döntést követően.

6. 0888/82 és 0886 hrsz-ú telkek (Alsószéktó városrész) – a hatályos szabályozási terv 47-24. és 48-13. sz. szelvényein találhatók, az előterjesztés 6. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 4. sz. melléklete:

A szabályozási terv a magántulajdonban lévő 0888/82 hrsz-ú szőlő, gyümölcsös, út, kivett gazdasági épület és udvar művelési ágú ingatlant kertvárosias lakóövezetbe (Lke-4132) sorolja. Az ingatlantulajdonos a szükséges belterületbe vonási kérelmet, melyben hasznosítási szándékát is jelezte benyújtotta a Várostervezési Osztályra a belterületbe vonási eljárás megindításához.

A belterületbe vonni kívánt telek tervezett belterületi határon belül van.

Az ingatlan Törvényben foglaltaknak akkor feleltethető meg amennyiben belterületi kapcsolat biztosított számára. Az előkészítés során a jogszabályban rögzítettek figyelembevételével a tulajdonos vállalta, hogy a 0886 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú kivett közút megnevezésű ingatlant saját költségén belterületbe vonatja, így biztosítva a Törvényben foglaltakat. Így a településrendezési tervben rögzített tervezett belterületi határ megvalósul és költségmentesen kerül átsorolásra az önkormányzati ingatlan.

A belterületbe vonni, majd rendezni kívánt ingatlan az ingatlannyilvántartás szerint közepes minőségű.

A 6 206 m^2 nagyságú ingatlanból közterület céljára a szabályozási terv mintegy 390 m^2 területnagyságot jelöl, így a fennmaradó telekméret igény esetén tovább osztható. A telek közterületi homlokvonala közel 57 m széles, így a minimálisan kialakítható 18,0 m szélességnek is megfeleltethető.

A belterületbe vonással nem változnak a 0888/82 hrsz-ú telek beépítésének feltételei, csak az ingatlan végleges más célú hasznosítása történik meg jelen kezdeményezés alapján, a művelésből való végleges kivonással. A tulajdonos tudomásul vette, hogy a Törvényben szereplő 4 éven belüli hasznosítás elmaradása esetén a Járási Hivatal a termőföldről szóló törvényben foglaltak szerint jár el és az eljárási költségek viselésére ő kötelezett.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének 327/2009. (IX.10.) KH. számú határozatában foglaltak szerint, az előterjesztő „amikor a településrendezési tervben meghatározott célok megvalósításához nem elégséges a belterületbe vonás, mert a műszaki infrastruktúra (út, közművek, stb.) nem teljes

körűen biztosított, a belterületbe vonási eljárás kezdeményezését csak az érintett(ek) és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata által kötendő szerződés tervezetével terjessze támogató javaslattal a közgyűlés elé". A fentiek figyelembevételével a településrendezési szerződésben rögzítésre kerül a hasznosítani kívánt ingatlan és a kapcsolódó egy darab önkormányzati tulajdonú közúti ingatlan belterületbe vonása, továbbá az alapvető és szükséges közművek biztosításához kapcsolódó költségviselés és az eljárásokhoz kapcsolódó feladatok határidőkhöz kötve.

A belterületbe vonás után történő telekalakítás is a mihamarabbi hasznosítást vetíti előre.

A fentiek alapján javasolható, hogy a Járási Hivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 0882/82 és a 0886 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását a HÉSZ 9.§ (2) bekezdése szerint szükséges településrendezési szerződés megkötését követően.

7. 18719 és a 18720/8 hrsz-ú telkek (Külső-Máriahegy városrész) – a hatályos szabályozási terv 31-11. sz. szelvényén találhatók, az előterjesztés 7. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 5. sz. melléklete:

A HÉSZ 9. § (2) bekezdése szerint a telkek beépítéséhez, telekalakításához településrendezési szerződés kötése kötelező, továbbá a 9.§ (3) bekezdése alapján amennyiben út vagy egynél több építési telek kialakítására irányul a telekalakítás, az érintett telekcsoport egészére részletes telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megkötéséhez.

A fejleszteni kívánt 18719 és a 18720/8 hrsz-ú, magántulajdonú kivett tanya, szőlő és zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágú ingatlanokat tulajdonosaik hasznosítani kívánják.

A településrendezési terv falusias lakókertes lakóövezetbe (Lfk) sorolja a Külső-Máriahegyi városrészben található ingatlanokat, melyeket útszabályozás nem érint. Az ingatlanok környezetében Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése több esetben is támogatta településrendezési szerződés megkötését az ingatlanok szabályozási tervben megjelölt funkciójának hasznosítása érdekében.

A tulajdonosok elsődleges célja telekosztás, melyet közösen kívánnak elvégezni. A 18719 hrsz-ú ingatlant életvitelszerűen használják, míg a 18720/8 hrsz-ú ingatlant a későbbiekben beépíteni kívánják a tervezett telekalakítás után.

A 18179 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 2 577 m^2 nagyságú ingatlan mintegy 6 m széles teleksávot biztosítana a déli határán a 18720/8 hrsz számára. Az 400 m^2-nyi terület, mely a 18720/8 hrsz-hoz kerül csatolásra lehetőséget biztosít a 18720/8 hrsz két darab telekké történő megosztására.

A megközelítés a minimálisan előírt 4 m szélességben a Széles közről lecsatlakozó önkormányzati tulajdonú, kivett közút, illetve kivett út megnevezésű 18643 és 18726 hrsz-ú ingatlanokról tárható fel. A Járási Hivatal a 407/2/2017. sz. ügyiratában igazolta, hogy a telkekhez vezető út mindvégig legalább 4 m szélességgel biztosított.

A HÉSZ 41. § (5) bekezdése szerint a kiszolgáló utak távlati kialakítása céljából javasolt területsáv, vagy kialakított 12 méternél keskenyebb út tengelyétől épület 11 méterre helyezhető el, legkevesebb 6 méterre létesíthető kerítés, közműpótló és közműcsatlakozási építmény.

A tulajdonosok a HÉSZ-ben rögzített támogató közműszolgáltatói, illetve közútkezelői nyilatkozatokat benyújtották.

Az előírt vízi és elektromos közművek mellett a szükséges oltóvíz az OTSZ szerinti föld feletti tűzcsappal biztosítható.

A HÉSZ alapján az övezetre vonatkozó kialakítható legkisebb telekméret 2 000 m^2. Közterület céljára nem kerül átadásra önkormányzati tulajdonba terület.
A kialakuló három telek mind eléri a 2000 m^2-es előírt telekméretet és a szabadon álló beépítéshez szükséges 18,0 m minimális szélesség biztosítható.
A tervezett telekosztás megvalósítása után a kialakuló telkek mind megfelelnek a HÉSZ-ben rögzített beépítési százaléknak.

A fejleszteni kívánt ingatlanok beépítésre szánt területen belül helyezkednek el, azonban a településrendezési terv nem jelöli tervezett belterületnek, így belterületbe vonásuk nem kezdeményezhető.

A fentiek alapján javasolható a HÉSZ 9.§ (3) bekezdése szerint szükséges településrendezési szerződés megkötése.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozat-tervezet elfogadására.

K e c s k e m é t, 2017. május 5.

Király József
bizottság elnöke

HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése ..../2017. (V.25.) határozata

Telekhasznosításhoz és belterületbe vonáshoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság 10380-1/2017. sz. előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1./ A közgyűlés úgy dönt, hogy az alábbi helyrajzi számok tekintetében hiánytalanul benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadja, egyben dönt arról, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a beépítésre szánt területen elhelyezkedő földrészletre vonatkozó, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződéseket megköti.

	Hrsz	Melléklet (Szerződés)	Térképi melléklet	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	19002/2	1.	1.	Külső-Máriahegy	Falusias lakókertes terület – közlekedési célú terület
2.	19002/3	1.	1.	Külső-Máriahegy	Falusias lakókertes terület – közlekedési célú terület
3.	18901	2.	2.	Külső-Máriahegy	Falusias lakókertes terület
4.	18902/8	2.	2.	Külső-Máriahegy	Falusias lakókertes terület
5.	19514	3.	3.	Felsőszéktó	Falusias lakókertes terület – közlekedési célú terület
6.	0888/82	4.	6.	Alsószéktó	Kertvárosias lakóterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
7.	0886	4.	6.	Alsószéktó	Közlekedési célú terület – belterületbe vonás
8.	18719	5.	7.	Külső-Máriahegy	Falusias lakókertes terület
9.	18720/8	5.	7.	Külső-Máriahegy	Falusias lakókertes terület

2./ A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert a határozat mellékletét képező településrendezési szerződés aláírására.

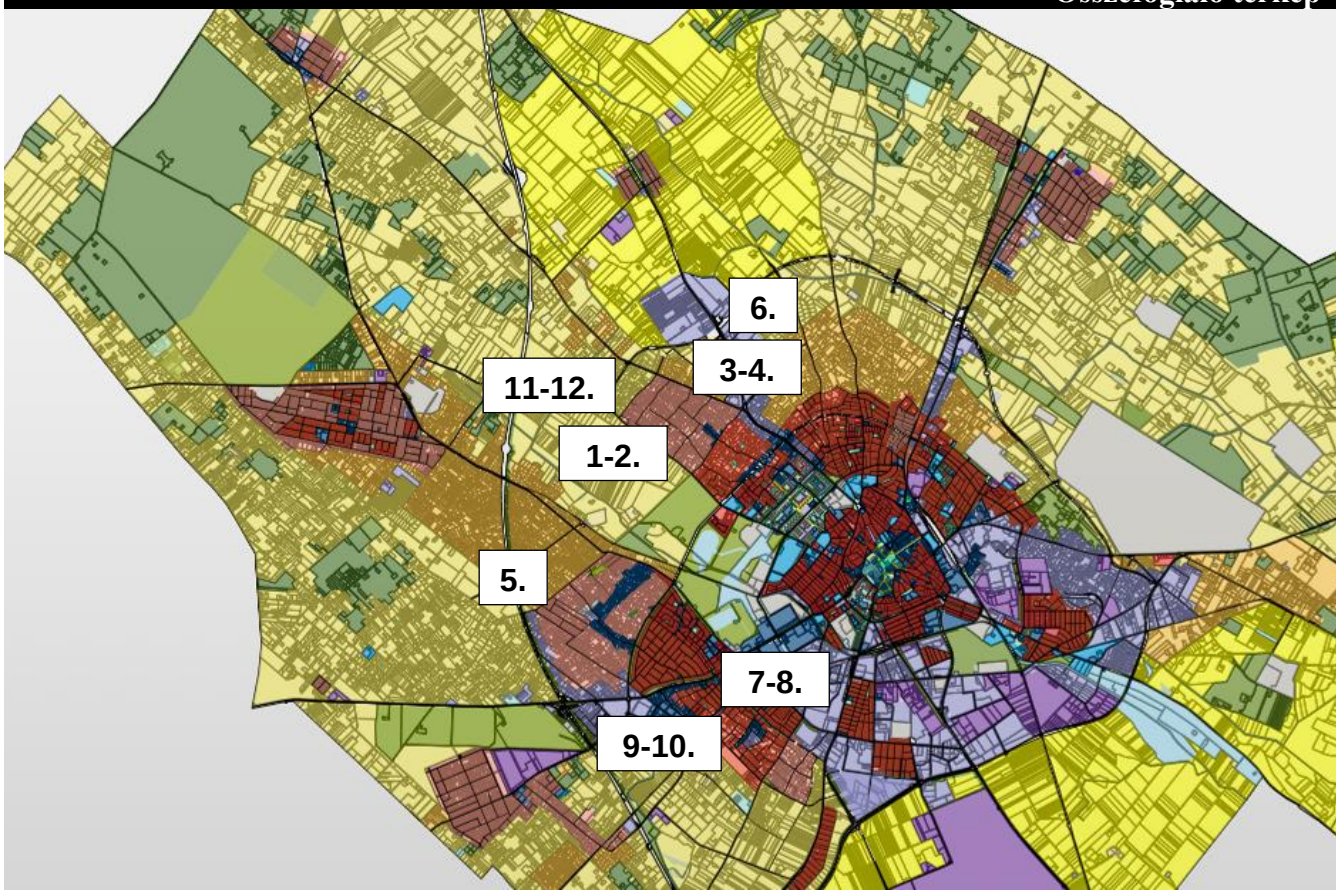
3./ A közgyűlés úgy dönt, hogy kezdeményezi az alábbi kecskeméti földrészletek belterületbe vonását:

	Hrsz	Terület (m^2)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	01197/10	1 120	Vacsihegy	Kertvárosias lakóterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
2.	01003/46	4 632	Alsószéktó	Kertvárosias lakóterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
3.	01003/47	4 144	Alsószéktó	Kertvárosias lakóterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
4.	0882/82	6 206	Alsószéktó	Kertvárosias lakóterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
5.	0886	1 246	Alsószéktó	Közlekedési célú terület – belterületbe vonás

4./ A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy az érintett ingatlantulajdonosok nyilatkozata és a későbbiekben csatolt vázrajzok, talajvédelmi tervek és a befizetett igazgatási szolgáltatási díjak igazolásai alapján a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatalánál a belterületbe vonási eljárást indítsa meg és a földvédelmi eljárással kapcsolatban az önkormányzat képviseletében járjon el.

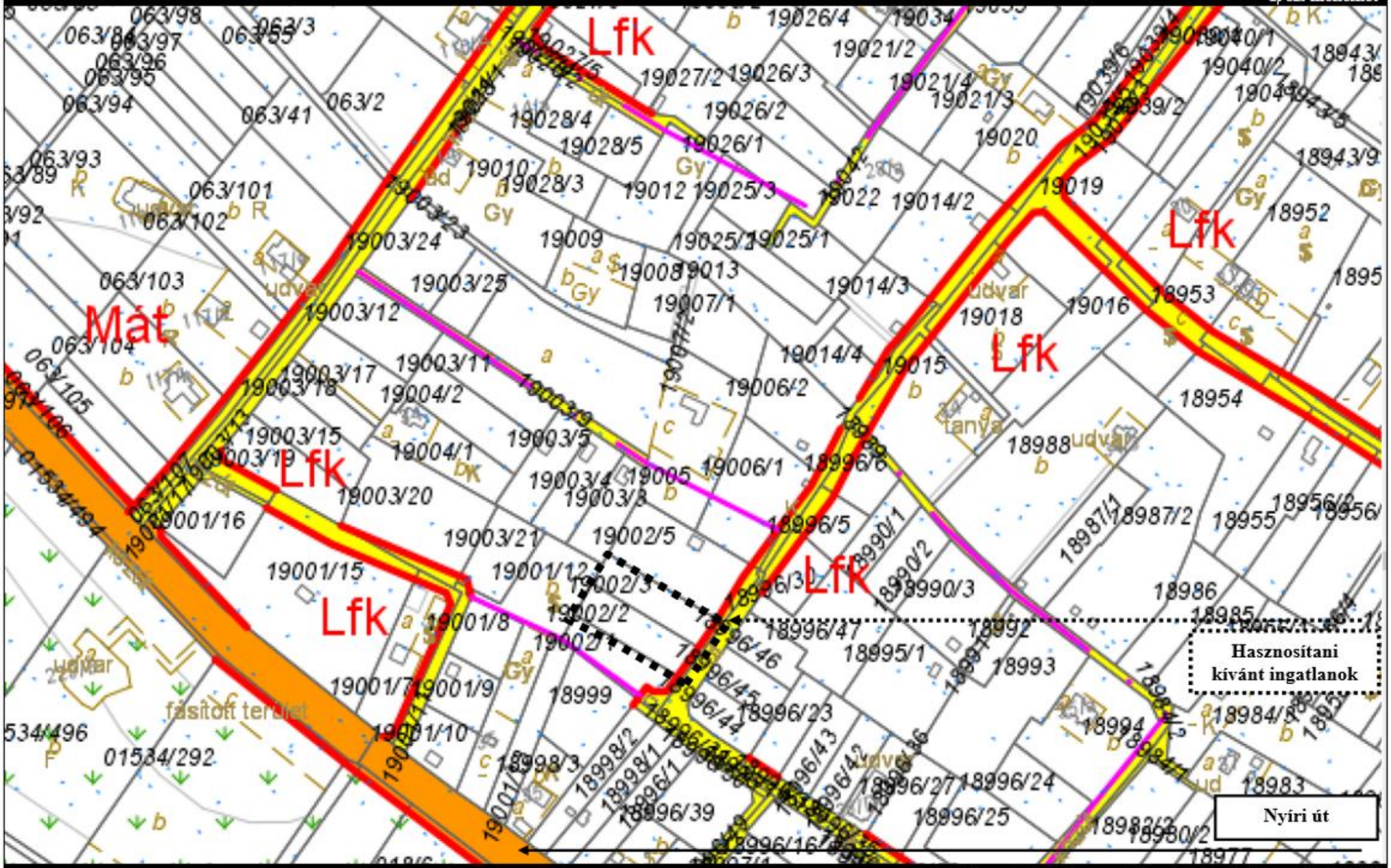
Határidő: azonnal
Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

Összefoglaló térkép



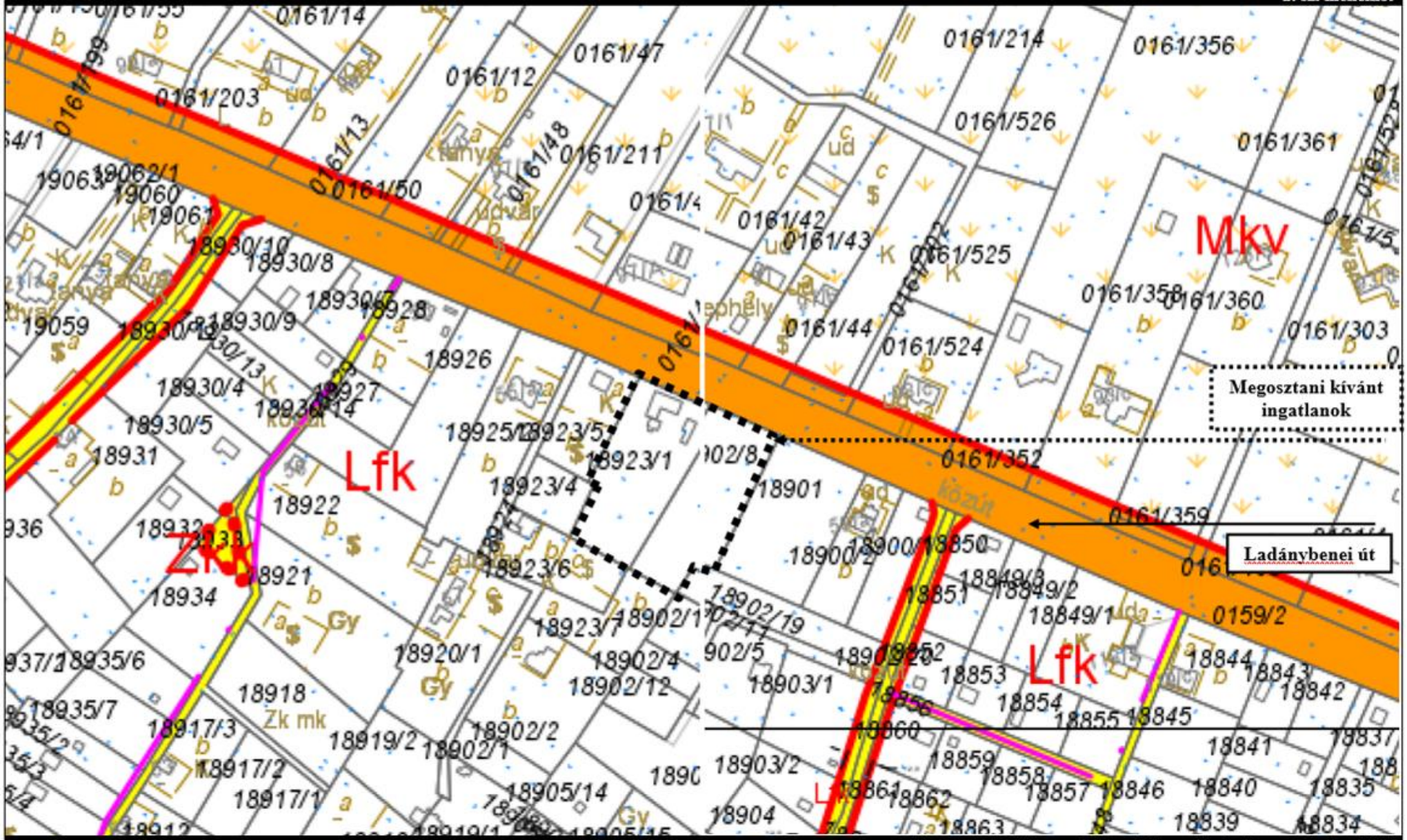
Fejlesztéssel érintett ingatlanok

	Hrsz	Melléklet (Szerződés)	Térképi melléklet	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	19002/2	1.	1.	Külső-Máriahegy	Falusias lakókertes terület – közlekedési célú terület
2.	19002/3	1.	1.	Külső-Máriahegy	Falusias lakókertes terület – közlekedési célú terület
3.	18901	2.	2.	Külső-Máriahegy	Falusias lakókertes terület
4.	18902/8	2.	2.	Külső-Máriahegy	Falusias lakókertes terület
5.	19514	3.	3.	Felsőszéktó	Falusias lakókertes terület – közlekedési célú terület
6.	01197/10	-	4.	Vacsihegy	Kertvárosias lakóterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
7.	01003/46	-	5.	Alsószéktó	Kertvárosias lakóterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
8.	01003/47	-	5.	Alsószéktó	Kertvárosias lakóterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
9.	0888/82	4.	6.	Alsószéktó	Kertvárosias lakóterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
10.	0882	4.	6.	Alsószéktó	Közlekedési célú terület – belterületbe vonás
11.	18719	5.	7.	Külső-Máriahegy	Falusias lakókertes terület
12.	18720/8	5.	7.	Külső-Máriahegy	Falusias lakókertes terület

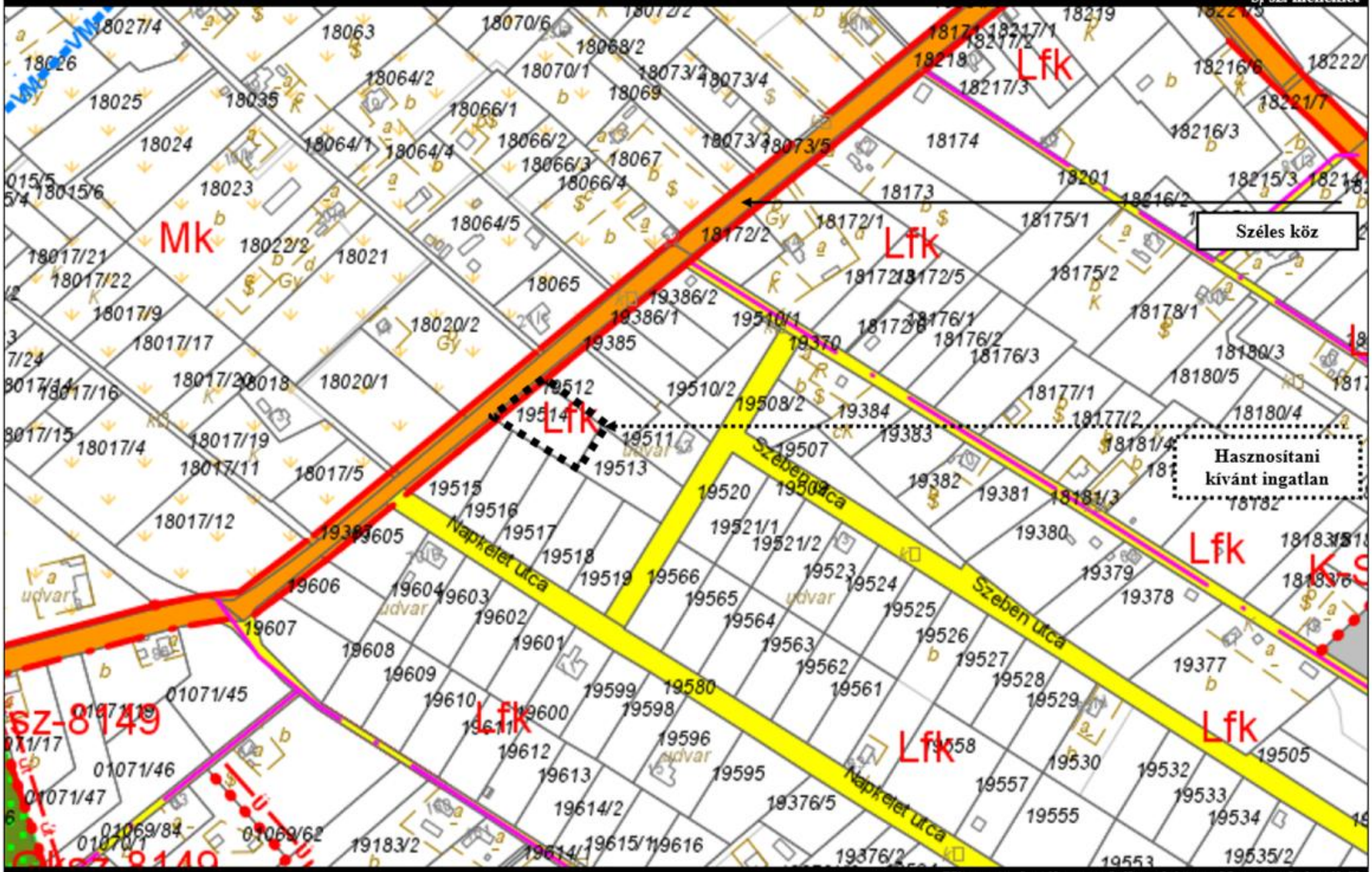


Kivonat a hatályos szabályozási terv 24. sz. szelvényéből

2. sz. melléklet

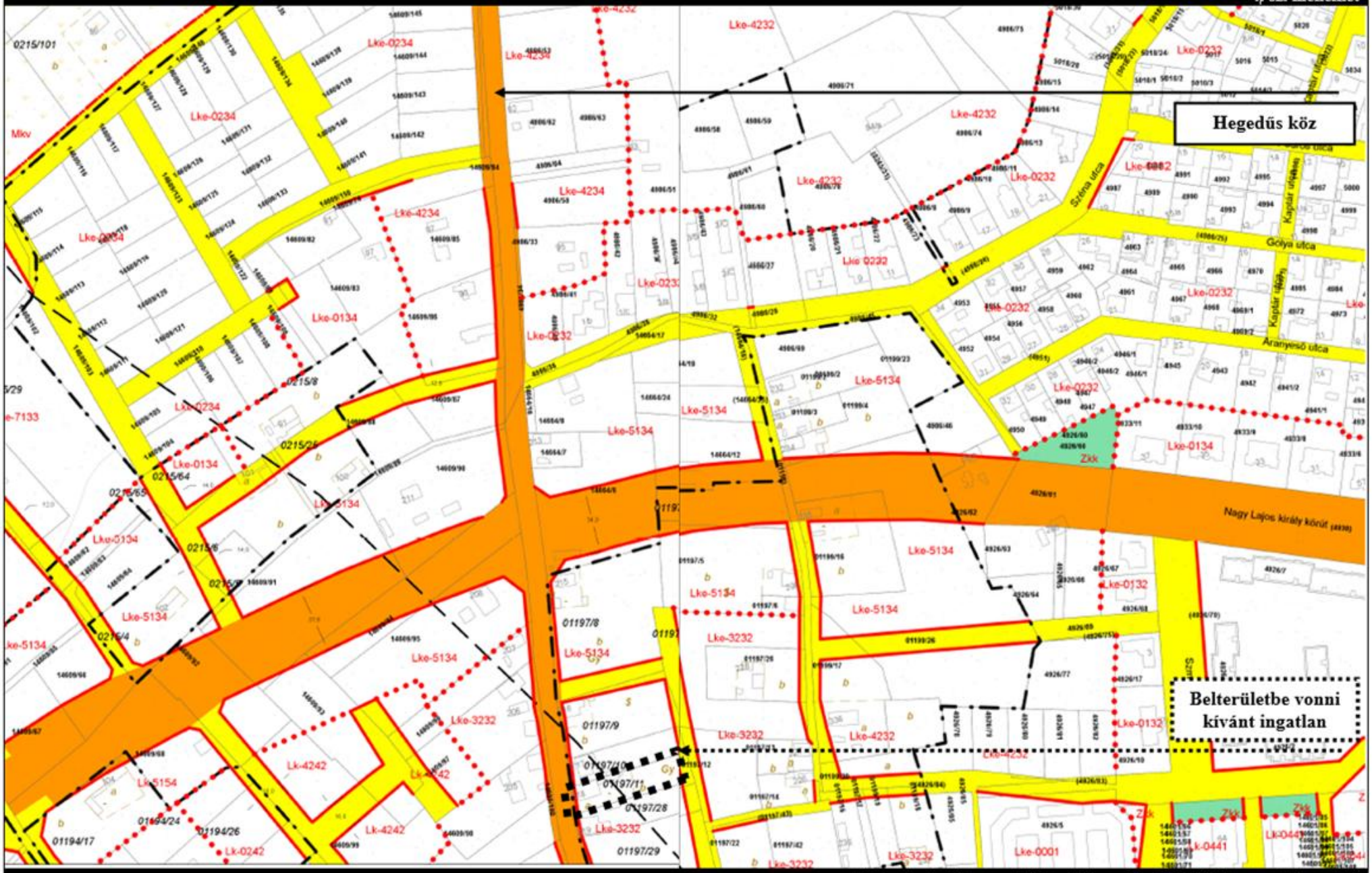


Kivonat a hatályos szabályozási terv 24. és 25. sz. szelvényekből



Kivonat a hatályos szabályozási terv 38. sz. szelvényéből

4. sz. melléklet



Kivonat a hatályos szabályozási terv 25-43 és 25-44. sz. szelvényeiből

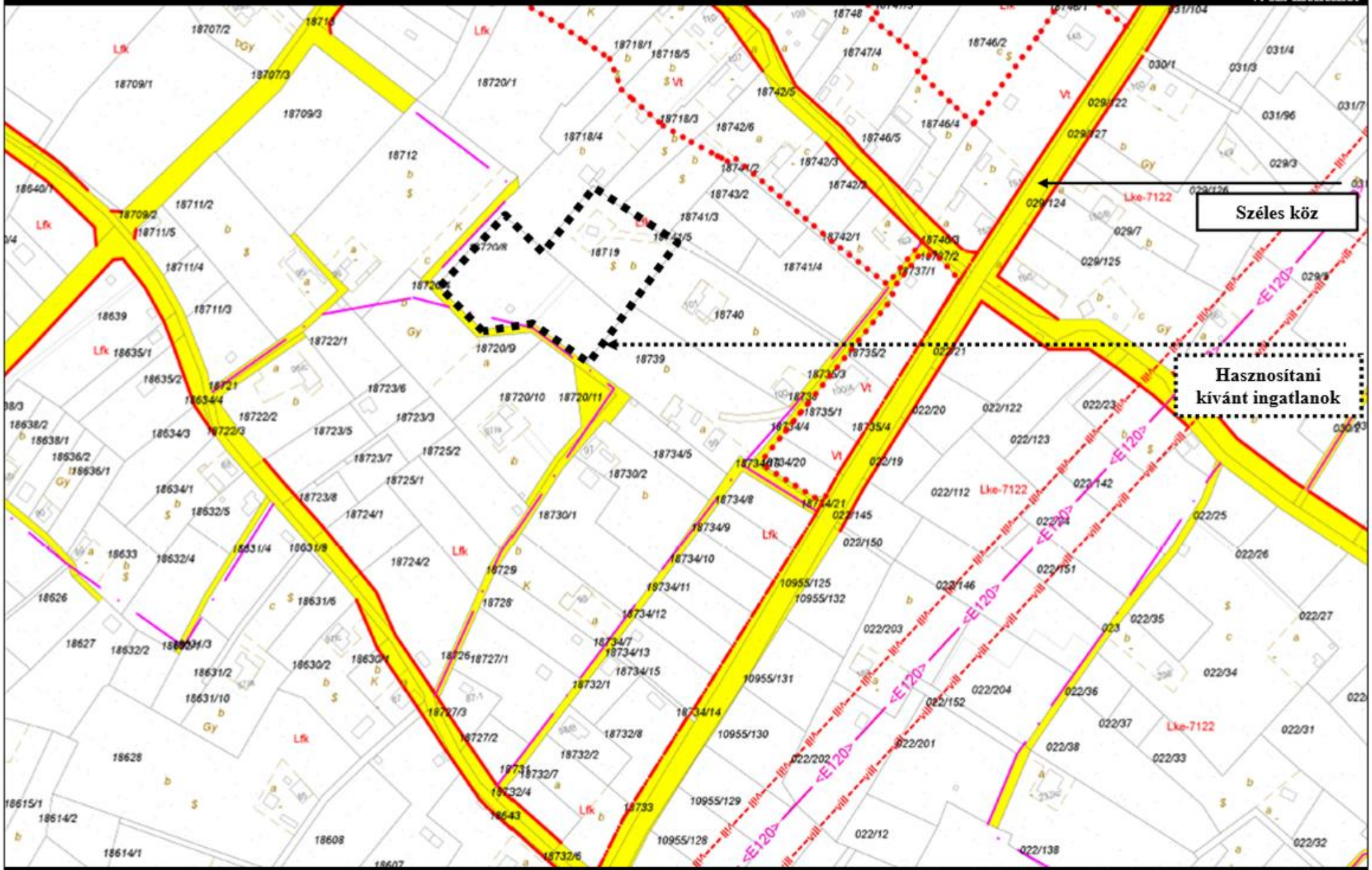
5. sz. melléklet

Kivonat a hatályos szabályozási terv 47-22. és 48-11. sz. szelvényekből

6. sz. melléklet

Kivonat a hatályos szabályozási terv 47-22. és 48-11. sz. szelvényekből

7. sz. melléklet



Kivonat a hatályos szabályozási terv 31-11. sz. szelvényéből

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

Fischer Edit
Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:

Fischer Róbert
Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:

- továbbiakban: **Tulajdonosok,** másrészről

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata
Székhely: 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.
KSH törzsszám: 15724540-8411-321-03,
Adószám: 15724540-2-03,
Számlaszám: 11732002-15337544
Számlavezető pénzintézet: OTP Bank Nyrt.,
Képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: Önkormányzat között

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése …/2017. (V.25.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

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

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m2)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	19002/2	zártkerti művelés alól kivett terület	1 089	Fischer Edit	1/2
				Fischer Róbert	1/2
2.	19002/3	zártkerti művelés alól kivett terület	1 089	Fischer Edit	1/2
				Fischer Róbert	1/2

2. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanok Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező szabályozási terv 24. számú szelvényén találhatók és azt falusias lakókertes építési övezetbe (Lfk) sorolja.

3. Felek megállapították, hogy a jelen szerződésben foglalt településfejlesztési szándék az 1. pontban meghatározott ingatlanok telekalakítására és építési feltételeinek előzetes tisztázására irányul.

4. Tulajdonosok tudomással bírnak arról, hogy a szabályozási terv 24. szelvényén jelölt szabályozási vonal, a hasznosítani kívánt ingatlanokat érinti. Az ingatlanok hasznosítása érdekében, figyelembe véve, hogy a HÉSZ 2.8. mellékletében meghatározott legkisebb kialakítható telekméret 2000 m^2, a Tulajdonosok vállalják, hogy a szabályozási tervben rögzített közterület leadással egyidőben az ingatlanokat összevonják.

5. Tulajdonosok vállalják, hogy a telekalakítást a kerítés, illetve a szabályozással érintett területen található közműveket saját költségükön áthelyezik. A kialakuló közterületet üzemeltetésre és használatra alkalmas állapotban az önkormányzat részére díjmentesen átadják.

6. Felek rögzítik, hogy az ingatlanhoz a megközelítés a HÉSZ 8.§ (4) bekezdésében rögzítetteknek megfeleltethető a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala 317/2/2017. számú nyilatkozatában foglaltak alapján.

7. Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy amennyiben a fejleszteni kívánt ingatlanokhoz az ingatlannyilvántartásban rögzített min. 4,0 m széles közterületet nem áll rendelkezésre az Önkormányzat felé követeléssel, igénnyel nem élnek, azt saját költségükön valósítják meg.
8. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonosok a beruházás során az országos, helyi építési és egyéb vonatkozó jogszabályok betartásával és azokban rögzítetteknek megfelelően járnak el.
9. Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy az ingatlanokat a településrendezési terv beépítésre szánt területnek jelöli, azonban belterületnek nem, így az ingatlanok belterületbe nem vonhatók.
10. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele a beépítésnek.
11. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
12. Szerződő Felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és a 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.
13. Jelen szerződéssel kapcsolatos, a felek közti 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 levél, vagy fax formájában. Ha az ajánlott levél "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
14. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az Étv. rendelkezései az irányadók.
15. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
16. Felek kijelentik, hogy ügyleti képességük nem esik korlátozás alá.
17. Jelen szerződés érvényes felek mindenkori jogutódaira is, melyért a Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak.
18. Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét, 2017. május

Szemereyné Pataki Klaudia polgármester Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata	**Fischer Edit** tulajdonos	**Fischer Róbert** tulajdonos

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

Dr. Gurabi Gyula
Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:

- továbbiakban: **Tulajdonos,** másrészről

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata
Székhely: 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.
KSH törzsszám: 15724540-8411-321-03,
Adószám: 15724540-2-03,
Számlaszám: 11732002-15337544
Számlavezető pénzintézet: OTP Bank Nyrt.,
Képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: Önkormányzat között

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése …/2017. (V.25.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Tulajdonos az alábbi arányban tulajdonosa a következőkben felsorolt kecskeméti fekvésű ingatlanoknak:

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m2)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	18901	zártkerti művelés alól kivett terület	3 002	Dr. Gurabi Gyula	1/1
2.	18902/8	zártkerti művelés alól kivett terület	3 002	Dr. Gurabi Gyula	1/1

2. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanok Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező szabályozási terv 24. és 25. számú szelvényein találhatók és azt falusias lakókertes építési övezetbe (Lfk) sorolja.

3. Felek megállapították, hogy a jelen szerződésben foglalt településfejlesztési szándék az 1. pontban meghatározott ingatlanok telekalakítására irányul.

4. Felek rögzítik, hogy a szabályozási terv 24. és 25. szelvényein a hasznosítani kívánt ingatlanokat szabályozási vonal nem érinti. Az ingatlanok hasznosítása érdekében, a HÉSZ 2.8. mellékletében meghatározott legkisebb kialakítható telekméret 2000 m^2, így a Tulajdonos vállalja, hogy a telekosztás során az újonnan kialakuló ingatlanokat ezen szabály figyelembevételével alakítja ki.

5. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokon vezetékjog van bejegyezve. A Tulajdonos tudomással bír arról, hogy a telekalakításhoz kapcsolódó eljárások során köteles beszerezni a jelen pontban szereplő jog jogosultjának hozzájárulását.

6. Felek rögzítik, hogy a Magyar Közút Nonprofit Zrt. BKK-491/2/2017. számú közútkezelői hozzájárulásában csak és kizárólag az ingatlanok megosztásához járul hozzá az alábbi feltételekkel:
   a) A telekmegosztást az önkormányzat településrendezési tervével egyeztetni szükséges, annak meg kell felelnie,
   b) az útkezelői hozzájárulás az önkormányzat jóváhagyásával együtt érvényes.
   c) A kialakuló ingatlanokhoz kapubejáró csak külön hozzájárulással építhető ki.

d) Az ingatlanokhoz kapcsolódó kapubejárok terveit az ÚT-2-1.115:2004 és az ÚT-2-1.201:2008 útügyi műszaki előírásoknak megfelelően el kell készíteni és az Útügyi Igazgatósághoz a kivitelezés megkezdése lőtt, a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V.31.) KHVM rendelet 6.§ (3) bekezdésében előírt tartalommal jóváhagyásra be kell nyújtani.

7. Felek rögzítik, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzője a 7447-2/2017. számú előzetes közútkezelői nyilatkozatában az alábbi feltételek betartásával támogatja a telkek megosztását:
   a) A telekmegosztás a Magyar Közút Nonprofit Zrt., mint a 0159/2. hrsz-ú országos közút kezelőjének jóváhagyásával érvényes.
   b) A kerékpárúton az ingatlanhoz kapcsolódó várakozás nem lehetséges, a tervezett használathoz kapcsolódó várakozási igényt az ingatlan területén kell megoldani.
8. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos a megvalósítás során az országos, helyi építési és egyéb vonatkozó jogszabályok betartásával és azokban rögzítetteknek megfelelően jár el.
9. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy az ingatlanokat a településrendezési terv beépítésre szánt területnek jelöli, azonban belterületnek nem, így az ingatlanok belterületbe nem vonhatók.
10. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele a telekalakításnak.
11. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
12. Szerződő Felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és a 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.
13. Jelen szerződéssel kapcsolatos, a felek közti 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 levél, vagy fax formájában. Ha az ajánlott levél "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
14. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az Étv. rendelkezései az irányadók.
15. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
16. Felek kijelentik, hogy ügyleti képességük nem esik korlátozás alá.
17. Jelen szerződés érvényes felek mindenkori jogutódaira is, melyért a Tulajdonos kötelezettséget vállal.
18. Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét, 2017. május

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Dr. Gubari Gyula
tulajdonos

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

Neichel László
Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:

Neichel Lászlóné
Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:

- továbbiakban: **Tulajdonosok,** másrészről

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata
Székhely: 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.
KSH törzsszám: 15724540-8411-321-03,
Adószám: 15724540-2-03,
Számlaszám: 11732002-15337544
Számlavezető pénzintézet: OTP Bank Nyrt.,
Képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: Önkormányzat között

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése …/2017. (V.25.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

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

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m2)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	19514	zártkerti művelés alól kivett terület	1 637	Neichel László	1/2
				Neichel Lászlóné	1/2

2. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező szabályozási terv 38. számú szelvényen található és azt falusias lakókertes építési övezetbe (Lfk) sorolja.

3. Felek megállapították, hogy a jelen szerződésben foglalt településfejlesztési szándék a meglévő 19514 hrsz-ú ingatlan építési feltételeinek előzetes tisztázására irányul.

4. Az 1. pontban meghatározott ingatlan a HÉSZ 2.8. mellékletében meghatározott legkisebb beépíthető telekméretnek -1500 m^2- megfeleltethető.

5. Felek rögzítik, hogy az ingatlanhoz a megközelítés a HÉSZ 8.§ (4) bekezdésében rögzítetteknek megfelel.

6. Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy az ingatlant a településrendezési terv beépítésre szánt területnek jelöli, azonban belterületnek nem, így az ingatlan belterületbe nem vonható.

7. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonosok a beruházás során az országos, helyi építési és egyéb vonatkozó jogszabályok betartásával és azokban rögzítetteknek megfelelően járnak el.

8. Felek rögzítik, hogy a tervezett hasznosításhoz szükséges közművek rendelkezésre állnak, azonban amennyiben nem kellő teljesítménnyel, abban az esetben a Tulajdonosok saját költségükön viselik azok kialakítását, ez vonatkozik a tűzi vízellátásra is.

9. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele az építési tevékenységnek, illetve annak tisztázásnak.

10. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.

11. Szerződő Felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és a 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.
12. A jelen szerződéssel kapcsolatos, a felek közti 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 levél, vagy fax formájában. Ha az ajánlott levél "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az Étv. rendelkezései az irányadók.
14. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
15. Felek kijelentik, hogy ügyleti képességük nem esik korlátozás alá.
16. Jelen szerződés érvényes felek mindenkori jogutódaira is, melyért a Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak.
17. Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét, 2017. május

Szemereyné Pataki Klaudia polgármester Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata	**Neichel László** tulajdonos	**Neichel Lászlóné** tulajdonos

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

Kovács Györgyné
Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:

- továbbiakban: **Tulajdonos,** másrészről

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata
Székhely: 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.
KSH törzsszám: 15724540-8411-321-03,
Adószám: 15724540-2-03,
Számlaszám: 11732002-15337544
Számlavezető pénzintézet: OTP Bank Nyrt.,
Képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: Önkormányzat között

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése …/2017. (V.25.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Tulajdonos és az Önkormányzat az alábbi arányban tulajdonosai a következőkben felsorolt kecskeméti fekvésű ingatlanoknak:

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m2)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	0888/82	szőlő és út, gyümölcsös és út, kivett gazdasági épület és udvar	6 206	Kovács Györgyné	1/1
2.	0886	kivett közút	1 246	Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata	1/1

2. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanok Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező szabályozási terv 48-11. és 48-13. számú szelvényeken találhatók és kertvárosias lakóövezetbe (Lke-4232), illetve közlekedési célú területbe sorolja.

3. Felek megállapították, hogy a jelen szerződés az 1. pontban meghatározott ingatlanok belterületbe vonásához fűződő feltételek tisztázásáról szól.

4. A 3. pontban meghatározott fejlesztési feladatot a szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül meg kell indítani, mely eljárásnak minden költségét a Tulajdonos viseli.

5. A 4. pontban megállapított belterületbe vonási eljárás lezárása után 6 hónapon belül meg kell indítani a közterület céljára történő telekalakítási eljárást, mely eljárásnak minden költségét a Tulajdonos viseli.

6. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötését követően az 1. pontban rögzített ingatlanok vonatkozásában megindítja a belterületbe vonási eljárást, amennyiben a Tulajdonos a szükséges dokumentációkat és eljárási-szolgáltatási díjakat igazoltan megfizette.

7. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a belterületbe vonási eljárást egy időben indítja meg, közös vázrajzon szerepeltetve az ingatlanokat és a költségeket viselve.

8. Tulajdonos vállalja, hogy a telekalakítás érdekében a kerítést, illetve a szabályozással érintett területen található közműveket saját költségén áthelyezi. A kialakuló közterületet üzemeltetésre és használatra alkalmas állapotban az önkormányzat részére díjmentesen átadja.
9. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele a belterületbe vonásnak.
10. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
11. A Szerződő Felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és a 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.
12. A jelen szerződéssel kapcsolatos, a felek közti 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 levél, vagy fax formájában. Ha az ajánlott levél "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az Étv. rendelkezései az irányadók.
14. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
15. A Felek kijelentik, hogy ügyleti képességük nem esik korlátozás alá.
16. Jelen szerződés érvényes felek mindenkori jogutódaira is, melyért a Tulajdonos kötelezettséget vállal.
17. Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét, 2017. május

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Kovács Györgyné
tulajdonos

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

Katona Zoltán
Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:

Laki Krisztián
Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:

- továbbiakban: **Tulajdonosok,** másrészről

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata
Székhely: 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.
KSH törzsszám: 15724540-8411-321-03,
Adószám: 15724540-2-03,
Számlaszám: 11732002-15337544
Számlavezető pénzintézet: OTP Bank Nyrt.,
Képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester, - továbbiakban: Önkormányzat között

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése …/2017. (V.25.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Tulajdonosok az alábbi arányban tulajdonosai a következőkben felsorolt kecskeméti fekvésű ingatlanoknak:

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m2)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	18719	kivett tanya, szőlő	2 577	Laki Krisztián	1/1
2.	18720/8	zártkerti művelés alól kivett terület	3 626	Katona Zoltán	1/1

2. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanok Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező szabályozási terv 31-11. számú szelvényen találhatók és azt falusias lakókertes övezetbe (Lfk) sorolja.

3. Felek megállapították, hogy a jelen szerződés az 1. pontban meghatározott ingatlanok telekalakításához és beépítéséhez fűződő feltételek tisztázásáról szól.

4. A 3. pontban meghatározott fejlesztési feladatot a szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül meg kell indítani, mely eljárásnak minden költségét a Tulajdonosok viselik.

5. Felek rögzítik, lek rögzítik, hogy az ingatlanhoz a megközelítés a HÉSZ 8.§ (4) bekezdésében rögzítetteknek megfeleltethető a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala 317/2/2017. számú nyilatkozatában foglaltak alapján.

6. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt településfejlesztési szándék az 1. pontban megjelölt ingatlanok összevonására és újra osztására irányul, melyre a szerződéskötéstől számított 6 hónap áll rendelkezésre.

7. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonosok a telekalakítás során az országos és helyi építési egyéb vonatkozó jogszabályok betartásával és azokban rögzítetteknek megfelelően járnak el.

8. Felek rögzítik, hogy a Szabályozási Terv 31-11. szelvényén jelölt javasolt kiszolgáló út tengelyvonalától 6 méterre létesíthető kerítés, közműpótló és közműcsatlakozási építmény, valamint a tengelytől mért 11 méter figyelembevételével helyezhető el épület.
9. Felek rögzítik, hogy a tervezett hasznosításhoz szükséges közművek rendelkezésre állnak, amennyiben nem kellő teljesítménnyel, abban az esetben a Tulajdonosok saját költségükön viselik annak kialakítását.
10. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele a belterületbe vonásnak.
11. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
12. A Szerződő Felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és a 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.
13. A jelen szerződéssel kapcsolatos, a felek közti 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 levél, vagy fax formájában. Ha az ajánlott levél "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
14. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az Étv. rendelkezései az irányadók.
15. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
16. A Felek kijelentik, hogy ügyleti képességük nem esik korlátozás alá.
17. Jelen szerződés érvényes felek mindenkori jogutódaira is, melyért a Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak.
18. Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét, 2017. május

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Katona Zoltán
tulajdonos

Laki Krisztián
tulajdonos