



**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2017. június 22-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
(6 db településrendezési szerződés tervezet)

Mellékletek: Összefoglaló térkép és 6 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**

12988-1/2017.

**VÁROSRENDEZÉSI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI
BIZOTTSÁG**

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2017. június 22-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 lakókerteres 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 területfelhasználásának kijelölt telkek, melyeket tulajdonosaik építési telkeként 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 13. 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 találhatóak.

1. 01198, 01199/17 és 01199/30 hrsz-ú telkek (Bethlenváros) – a hatályos szabályozási terv 25-44. sz. szelvényén található, az előterjesztés 1. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 1. sz. melléklete:

A szabályozási terv a magántulajdonban lévő 01199/17 és 01199/30 hrsz-ú kivett tanya, szántó és szántó, szőlő művelési ágú ingatlanokat kertvárosias lakóövezetbe (Lke-4232 és Lke-5134) sorolja. Az ingatlantulajdonos a szükséges belterületbe vonási kérelmet benyújtotta a Várostervezési Osztályra a belterületbe vonási eljárás megindításához.

A belterületbe vonni kívánt telkek a településrendezési terv szerint a tervezett belterületi határon belül vannak. Az ingatlanok a Törvényben foglaltaknak akkor feleltethetők meg, amennyiben belterületi kapcsolat biztosított számukra. A közterületi kapcsolatot a 01198 hrsz-ú kivett közút biztosítja majd, melyet a fentebb megjelölt két ingatlannal egy időben kell belterületbe vonni.

Az előkészítés során a jogszabályban rögzítettek figyelembevételével a tulajdonos vállalta, hogy a 01198 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.

Az ingatlanokra vonatkozóan a szabályozási terv közterület céljára történő szabályozást rögzít, mely kerítést, illetve közműveket is érint. Míg a 01199/30 hrsz-ú ingatlan beépítetlen, addig a 01199/17 hrsz-ú ingatlanon lakó és gazdasági épületek találhatóak, melyeket a szabályozási vonal nem érint.

Az ingatlanok tulajdonosa a belterületbe vonási eljárás lefolytatása után rendezni kívánja a szabályozási tervben jelölt közlekedési célú területeket, majd a rendelkezésre álló területeket a HÉSZ-ben rögzítettek alapján átosztani.

Közterület céljára történő átadás után a 01199/17 hrsz-ú ingatlan megfelel a beépítettségi feltételeknek.

A településrendezési szerződés-tervezet a belterületbe vonásról, illetve a szabályozási tervben rögzített közterületek kialakításával kapcsolatosan rendelkezik kizárólag.

A szerződés-tervezet határidőhöz köti a belterületbe vonási eljárás megindítását, továbbá rögzíti az eljárással kapcsolatos költségek viselését is. A szerződés belterületbe vonási eljárás lefolytatását követően a szabályozási terven rögzített közterület kialakítással és területátadással kapcsolatosan is rendelkezik további határidőket állapítva meg a megvalósulás érdekében.

A belterületbe vonni, majd rendezni kívánt ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás szerint közepes és gyenge minőségűek.

A belterületbe vonással nem változnak a telkek 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 a tulajdonos kötelezett.

A fentiek alapján javasolható, hogy a Járási Hivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 01198, 01199/17 és 01199/30 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását a közgyűlési döntést, valamint a településrendezési szerződés aláírását követően.

2. 020/49 hrsz-ú telek (Belső-Máriahegy városrész) – a hatályos szabályozási terv 31-13. és 31-14. sz. szelvényein található, az előterjesztés 2. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 2. sz. melléklete:

A szabályozási terv a magántulajdonban lévő, 020/49 hrsz-ú kivett tanya, legelő művelési ágú ingatlant kertvárosias (Lke-3232) övezetbe sorolja. Az ingatlantulajdonosok a szükséges belterületbe vonási kérelmüket benyújtották a Várostervezési Osztályra a belterületbe vonási eljárás megindítása érdekében.

Az ingatlan környezetében Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése több esetben is támogatta településrendezési szerződés megkötését az ingatlanok szabályozási tervben megjelölt funkciójának hasznosítása érdekében. A város zártkerti jellegű területei közül ez a térség fejlődik a legdinamikusabban.

A belterületbe vonni kívánt telek tervezett belterületi határon belül van a településrendezési terv szerint. Az ingatlan a Törvényben foglaltaknak akkor feleltethető meg, amennyiben belterületi kapcsolat biztosított számára.

A belterületi kapcsolatot a 10955/23 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú, kivett közút megnevezésű ingatlan biztosítja.

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

A szabályozási terv a belterületbe vonni kívánt ingatlanra vonatkozóan közterület leadást is rögzít mind az északi részén (Hanusz István utca felől), mind pedig a 10955/43 hrsz-ú közterület felől is. Míg északi oldalon az út felől az ingatlan-nyilvántartásba nem rögzített, meglévő épületet érint az útszabályozás, addig a déli részen nincs ilyen jellegű érintettség. A szabályozással érintett, meglévő épület elbontását a tulajdonosok saját költségükön vállalják, melyet a szerződés rögzít.

A 4 451 m² nagyságú ingatlanból közterület céljára a szabályozási terv összesen mintegy 235 m² területnagyságot jelöl, így a fennmaradó telekméret igény esetén tovább osztható. A telek közterületi homlokvonala közel 60 m széles, így a minimálisan kialakítható 18,0 m szélességnek is megfeleltethető. Beépítettség tekintetében is a HÉSZ-ben rögzítettekben belül marad.

A belterületbe vonással nem változnak a 020/49 hrsz-ú telek beépítésének feltételei, csak az ingatlan végleges más célú hasznosítása történik meg jelen kezdeményezés alapján, a művelésből való végleges kivonással. 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 ők kötelezettek.

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 belterületbe vonása, továbbá a szabályozási terven rögzített közterület rendezések kialakításának menetrendje, költségviselése és az eljárásokhoz kapcsolódó feladatok határidőkhöz kötve. A szerződés-tervezetben foglalt fenti elemek mind garanciák az önkormányzat és a tulajdonosok számára a mihamarabbi megvalósulás és hasznosítás tekintetében.

A fentiek alapján javasolható, hogy a Járási Hivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 020/49 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását a településrendezési szerződés megkötését követően.

3. 0781/16, 0781/17, 0781/18 és a 0781/19 hrsz-ú telkek (Városföld városrész) – a hatályos szabályozási terv 49-21. és 49-22. sz. szelvényein található, az előterjesztés 3. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 3. sz. melléklete:

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 116/2010. (III.25.) KH. számú határozatával támogatta a belterületbe vonáshoz és közterület rendezéshez kapcsolódó településrendezési szerződését a Déli Iparterület I/A. ütemének. Mivel ez a terület szinte teljesen feltöltődött, így a I/B. ütem előkészítése is időszerűvé vált, hogy jelentősebb területigényű beruházás számára előkészített terület rendelkezésre álljon.

A belterületbe vonni kívánt ingatlanokat az alábbi táblázat mutatja be a helyrajzi szám, a területi elhelyezkedés, a terület-nagyság, a művelési ág, jelenlegi és tervezett övezeti besorolás szerint:

	HRSZ	Fekvés/Városrész	Terület (m ²)	Művelési ág	TRT szerinti besorolás
1.	0781/16	külterület / Városföld	21 259	szántó	Gksz-8159 közlekedési célú terület
2.	0781/17	külterület / Városföld	22 297	legelő	Gksz-8159 közlekedési célú terület
3.	0781/18	külterület / Városföld	29 568	legelő	Gksz-8159 közlekedési célú terület
4.	0781/19	külterület / Városföld	14 925	legelő és út	Gksz-8159 közlekedési célú terület
5.	0782/2	külterület / Városföld	4 160	kivett közút	közlekedési célú terület
Összesen			92 209		

A fenti táblázatban jelzett ingatlanok tekintetében fejlesztési igény jelentkezett, melyet a tulajdonosok az önkormányzat felé beterveztettek.

A cca 9,2 hektár nagyságú tömb északi részén található összefüggő 9,2 ha (5 db telek) belterületbe vonását és szabályozási terv szerinti rendezését kívánják a tulajdonosok elvégezni.

A belterületbe vonni, majd rendezni kívánt ingatlanok az ingatlannyilvántartás szerint jó és közepes minőségűek. Mezőgazdasági művelés korlátozottan végezhető, mivel a szomszédos ipari funkciójú területek teljesen kiépülnek a közeljövőben, így a településrendezési tervben rögzített funkció biztosításának előkészítése az érintett tömbben igény szerint előkészíthető.

A Kereskedő és a Georg Knorr utcák közötti szakaszon található terület megfelelő szélességű és kialakítású közlekedési kapcsolattal rendelkezik, így annak feltárhatósága megfelelően biztosított a szabályozási terv végrehajtása után. A szabályozási terven rögzített 22,0 méter széles közterület alakul ki, mely az infrastrukturális elemek mellett az ipari mértékű közlekedési használat számára is megfelelő és a HÉSZ mellékletében is rögzített mintakerszetszelvénynek is megfelel.

A szomszédos I/A. ütem területén zajló beruházások következtében kedvező infrastrukturális ellátottsággal rendelkezik a terület, így a fejleszteni kívánt terület könnyen csatlakoztatható meglévő közüzemi hálózatokhoz.

Az ingatlanok a Törvényben foglaltaknak akkor feleltethetők meg, amennyiben belterületi kapcsolat biztosított számukra. A belterületi kapcsolatot a 0782/2 hrsz-ú külterületi fekvésű, önkormányzati tulajdonú, kivett közút megnevezésű ingatlan biztosítja majd, melyet a fentebb megjelölt három ingatlannal egy időben kell belterületbe vonni.

A 173/2008. (IV.24.) KH. számú határozat alapján Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és az ingatlantulajdonosok között megkötendő településrendezési szerződés-tervezet, melyet a tulajdonosokkal egyeztetünk, a határozat-tervezet mellékletét képezi.

A szerződésben a szerződő felek rögzítik vállalásaikat a terület belterületbe vonásának és jövőbeni fejlesztésének érdekében a szerződés-tervezet 1. számú melléklete szerinti „B” jelű területre, mely szerint:

Az önkormányzat vállalja, hogy

- a belterületbe vonási, illetve ingatlan-nyilvántartási átvezetési eljárást megindítja a Járási Hivatalnál,
- tulajdonosi hozzájárulást kiadja a 0782/2 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonási eljárás megindításának érdekében az ingatlantulajdonosok kérelmére,
- beruházói igény és a szükséges alátámasztó munkarészek csatolása esetén megindítja a településrendezési terv további módosítását, melynek feltételeit külön megállapodásban rögzítik a felek.

Az ingatlantulajdonosok vállalják, hogy

- a belterületbe vonási eljáráshoz szükséges dokumentációkat elkészítetik, a belterületbe vonáshoz az eljárással kapcsolatos összes költséget vállalják, az eljárási határidőket betartják,

- a 0782/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú kivett út megnevezésű ingatlan belterületbe vonását, ingatlan-nyilvántartási átvezetését saját költségen elvégeztetik,
- a szabályozási tervben rögzített gyűjtőút számára jelölt közlekedési területet saját költségükön kialakítják, valamint díjmentesen az önkormányzat számára üzemeltetésre és használatra alkalmas állapotban átadják,
- jogutódaikra is kiterjedő hatállyal tudomásul veszik, hogy a településrendezési szerződés alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit az önkormányzattal egyeztetik,
- jogutódaikra is kiterjedő hatállyal tudomásul veszik, hogy a településrendezési szerződésben rögzített, a HÉSZ-ben megállapított közművesítést saját költségükön elvégzik és az érintett közműszolgáltatók számára üzemeltetésre átadják,
- jogutódaikra is kiterjedő hatállyal tudomásul veszik a vízi közművekre tekintettel, hogy a kialakított, üzembe helyezett rendszert az Önkormányzat tulajdonába adják a víziközműszolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. tv.8.§-a alapján,
- jogutódaikra és a későbbiek során kialakuló ingatlanokra vonatkozóan is kiterjedő hatállyal tudomásul veszik, hogy a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat bejegyezteti.

A szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a szerződés teljesítése érdekében, a megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.

A településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel az önkormányzat elsődleges célja a beruházói kedv élénkítése a város déli iparterületein, a településrendezési tervben kijelölt gazdasági területek kialakulásának ösztönzése, melyek gazdaságélénkítő hatása a város számára is fontos és elengedhetetlen. Mind az önkormányzat, mind a terület tulajdonosai vállalják, hogy a belterületbe vonni kívánt területet a településrendezési tervben foglaltaknak megfelelő, hosszútávon jól funkcionáló, minőségi területként kívánják kialakítani és fenntartani.

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 ingatlanok belterületbe vonása, továbbá a szabályozási terven rögzített közterület rendezések kialakításának menetrendje, költségviselése és az eljárásokhoz kapcsolódó feladatok határidőkhöz kötése, továbbá a terület előkészítése a településrendezési tervben rögzített funkció számára. A szerződés tervezetben foglalt fenti elemek mind garanciák az önkormányzat és a tulajdonosok számára a mihamarabbi megvalósulás és hasznosítás érdekében.

A fentiek alapján javasolható, hogy a Járási Hivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 0782/2, 0781/16, 0781/17, 0781/18 és a 0781/19 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását a településrendezési szerződés megkötését követően. Annak érdekében a vállalt településrendezési kötelezettségek az ingatlantulajdonosok jogutódaira is kiterjedjen, indokolt az ingatlan-nyilvántartásba ezt tényként bejegyeztetni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§ (5) bekezdése alapján.

4. 21963/27 hrsz-ú telek (Felsőszéktó városrész) – a hatályos szabályozási terv 47-12 sz. szelvényén található, az előterjesztés 4. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 4. 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 telekcsoporthoz egészére részletes telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megkötéséhez.

A szabályozási terv a magántulajdonban lévő 21963/27 hrsz-ú belterületi fekvésű, kivett telephely és 5 egyéb épület megnevezésű ingatlant kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz-8149) övezetbe sorolja.

A tulajdonos vetőmag feldolgozó csarnokot kíván létesíteni, az érintett telken. A tervezett létesítmény elhelyezése érdekében a településrendezési tervben rögzítetteknek megfelelően először az ingatlant rendezni kell. A telek északi oldalán, a Marozsi dűlő felől mintegy 210 m²-nyi területet kell átadni közlekedési terület céljára.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Felsőcsalános ezen részén már öt esetben támogatta a gazdasági területek kialakulását, a szabályozási tervben megjelölt funkció hasznosítása érdekében.

A megközelítés biztosított az 52. sz. útról leágazó (21963/33 hrsz) kivett út megnevezésű telken keresztül a hasznosítani kívánt telekig. A közterület kialakult az utcában, szabályozás nem érinti az ingatlant. Az előírt vízi és elektromos közművek mellett a szükséges oltóvíz az OTSZ szerinti föld feletti tűzcsappal ellátott.

A szabályozási terv az útleadás mellett beültetési kötelezettséget is jelölt a telek Marozsi út dűlő menti szakaszán. A tervezett létesítéssel egyidőben annak megvalósítása is szükséges, melyet a településrendezési szerződés rögzít.

A HÉSZ a legkisebb kialakítható telekméretet az övezetben 3000 m²-ben állapította meg. A 21963/27 hrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint 9 479 m². A fentebb jelzett közterület céljára történő 210 m²- nagyságú terület átadása után is 3000 m² felett marad a terület nagysága.

A tervezett létesítmény telepítésével kapcsolatosan a Helyi Építészeti és Műszaki Tervtanács 61/2017. sz. szakmai álláspontjában városképi szempontból az épületet ajánlotta.

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

5. 18377/32 és 18377/35 hrsz-ú telkek (Felsőszéktó városrész) – a hatályos szabályozási terv 38-22. sz. szelvényén található, az előterjesztés 5. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 5. 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.

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

A szabályozási terv a magántulajdonban lévő 18377/32 és 18377/35 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint zártkerti művelés alól kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat lakókereskedelmi (Lfk) övezetbe sorolja. A 18377/32 hrsz-ú ingatlanon épület nem található, míg a 18377/35 hrsz-on lakóépület található.

Az Lfk övezetben a kialakítható legkisebb telekméretet a HÉSZ 2000 m²-ben állapítja meg, míg a beépíthető legkisebb telekméretet 1500 m²-ben határozza meg.

Az ingatlantulajdonosok telekhatárrendezést kívánnak végezni a tervezett lakó és kapcsolódó funkciók elhelyezésre érdekében. Az alábbi táblázat mutatja be a jelenlegi és a tervezett állapotot:

	Hrsz	Telekalakítás (m ²)		Beépítettség (%)	
		Előtte	Utána	Előtte	Utána
1.	18377/32	1 500	2 215	0	0
2.	18377/35	2 715	2 000	4,68	6,35

A fentebb táblázat alapján mind a meglévő és mind a kialakuló méretek megfelelnek a HÉSZ-ben rögzítetteknek mind területnagyság, mind pedig beépítettség szempontjából.

A beépíteni tervezett 18377/32 hrsz-ú ingatlan közterületi szélessége mintegy 30 m, így a HÉSZ vonatkozó szabályai szerint teljesíti a minimális 18,0 m-es szélességet.

Az ingatlanok közterület szabályozással nem érintettek, az előírt 4 m szélességben biztosított a megközelítés mindkét esetben.

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

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.

6. 8683/404 hrsz-ú telek (Városföld városrész) – a hatályos szabályozási terv 49. sz. szelvényén található, az előterjesztés 6. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 6. sz. melléklete:

A HÉSZ 9. § (1) bekezdése szerint gazdasági területen a telket 40 % vagy annál nagyobb mértékben beépíteni csak településrendezési szerződés alapján lehet.

Kecskemét Déli Iparterületek II. ütemében tervezett beruházás egy meglévő csarnok bővítésnek. A tervezett bővítéssel 40% fölé emelkedik a telek beépítettsége, így a HÉSZ-ben rögzítettek megfelelően településrendezési szerződése kötése szükséges. A tulajdonos kérelmét benyújtotta és csatolta a műszaki terveket is.

A fejleszteni kívánt belterületi fekvésű 8683/404 hrsz-ú ingatlan a Daimler útról, illetve az arról nyíló szilárd útburkolattal rendelkező belterületi fekvésű 8683/405 és 8683/406 hrsz-ú utakról közelíthető meg. A telken található egy jelenleg is működő logisztikai telephely, melynek bővítése indokoltá vált. A 9 376 m² alapterületű csarnokot további 2 371 m² -rel tervezik bővíteni.

A beruházási terület rendezett, szabályozással, közterület alakítással nem érintett.

A beruházáshoz szükséges közművek rendelkezésre állnak a közműszolgáltatói nyilatkozatok alapján, a kapacitás igények kiszolgálhatók.

A beruházás nagyságrendje miatt településképi véleményre is szükség volt, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a városkép alakításáról és védelméről, valamint a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról szóló 6/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 3.§ (2) bekezdésének ab) pontja alapján. Kecskemét megyei jogú város helyi építészeti-műszaki tervtanácsa 92/2017. számon 2017.06.12.-én támogató ajánlását adta ki a benyújtott tervdokumentációval kapcsolatosan.

A településrendezési szerződésben rögzítésre kerülnek a fejlesztéssel és üzemeltetéssel kapcsolatos főbb szempontok és vállalások. Az alábbiak szerint a tulajdonos vállalja, hogy

- a településrendezési szerződésben foglaltakat elfogadja, azoknak eleget tesz,
- a tervezett beruházást a szerződés megkötésétől 6 hónapon belül megkezdi,
- a beruházáshoz szükséges hozzájárulásokat és engedélyeket beszerzi,
- a beruházási területként megjelölt 8683/404 hrsz-ú belterületi fekvésű ingatlant nem osztja meg,
- a beruházási terület hasznosítása és megközelítése érdekében a meglévő, már kialakult bejárat használja, újat nem létesít,
- jogutódjára is kiterjedő hatállyal tudomásul veszi, hogy a településrendezési szerződés alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit az önkormányzattal egyezteti,
- jogutódaira is kiterjedő hatállyal tudomásul veszi, hogy a településrendezési szerződésben rögzített, a HÉSZ-ben megállapított kapcsolódó infrastrukturális fejlesztést saját költségén elvégzi és az érintett közműszolgáltatók számára üzemeltetésre átadja,
- jogutódaira is kiterjedő hatállyal tudomásul veszi, hogy a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat bejegyezteti.

A szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a szerződés teljesítése érdekében, a megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.

A településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel az önkormányzat elsődleges célja a város déli iparterületein, a településrendezési tervben kijelölt gazdasági területek kialakulásának ösztönzése, melyek gazdaságélénkítő hatása a város számára is fontos és elengedhetetlen.

A fentiek alapján javasolható a HÉSZ 9.§ (1) 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. június 13.

Király József
bizottság elnöke

HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése/2017. (VI.22.) határozata

Telekhasznosításhoz és belterületbe vonáshoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság 12988-1/2017. sz. előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1./ A közgyűlés úgy dönt, hogy az alábbi helyrajzi számú ingatlanok 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 megkötöti.

	Hrsz	Melléklet (Szerződés)	Térképi melléklet	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	01199/30	1.	1.	Bethlenváros	Kertvárosias lakterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
2.	01199/17	1.	1.	Bethlenváros	Kertvárosias lakterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
3.	01198	1.	1.	Bethlenváros	Kertvárosias lakterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
4.	020/49	2.	2.	Belső-Máriahegy	Kertvárosias lakterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
5.	0781/16	3.	3.	Városföld városrész	Gazdasági terület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
6.	0781/17	3.	3.	Városföld városrész	Gazdasági terület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
7.	0781/18	3.	3.	Városföld városrész	Gazdasági terület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
8.	0781/19	3.	3.	Városföld városrész	Gazdasági terület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
9.	0782/2	3.	3.	Városföld városrész	Közlekedési célú terület – belterületbe vonás
10.	21963/27	4.	4.	Felsőszéktó	Gazdasági terület – közlekedési célú terület
11.	18377/32	5.	5.	Felsőszéktó	Falusias lakókeres terület
12.	18377/35	5.	5.	Felsőszéktó	Falusias lakókeres terület
13.	8683/404	6.	6.	Városföld városrész	Gazdasági terület

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

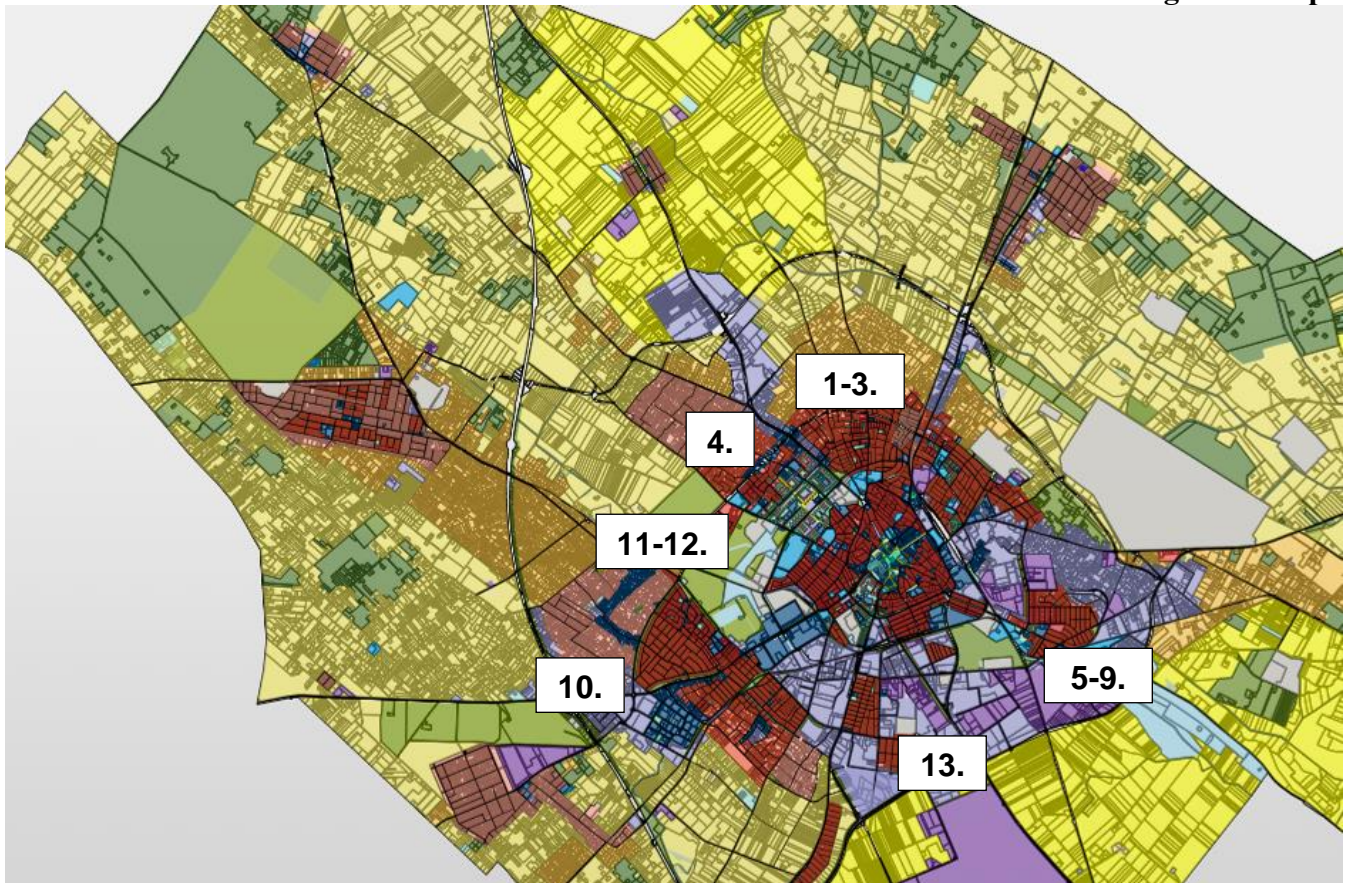
3./ A közgyűlés úgy dönt, hogy kezdeményezi az alábbi kecskeméti földrészletek belterületbe vonását:

	Hrsz	Terület (m ²)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	01199/30	1 892	Bethlenváros	Kertvárosias lakterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
2.	01199/17	2 877	Bethlenváros	Kertvárosias lakterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
3.	01198	949	Bethlenváros	Kertvárosias lakterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
4.	020/49	4 451	Belső-Máriahegy	Kertvárosias lakterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
5.	0781/16	21 259	Városföld városrész	Gazdasági terület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
6.	0781/17	22 297	Városföld városrész	Gazdasági terület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
7.	0781/18	29 568	Városföld városrész	Gazdasági terület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
8.	0781/19	14 925	Városföld városrész	Gazdasági terület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
9.	0782/2	4 160	Városföld városrész	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 képviselőjében járjon el.

Határidő: azonnal

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

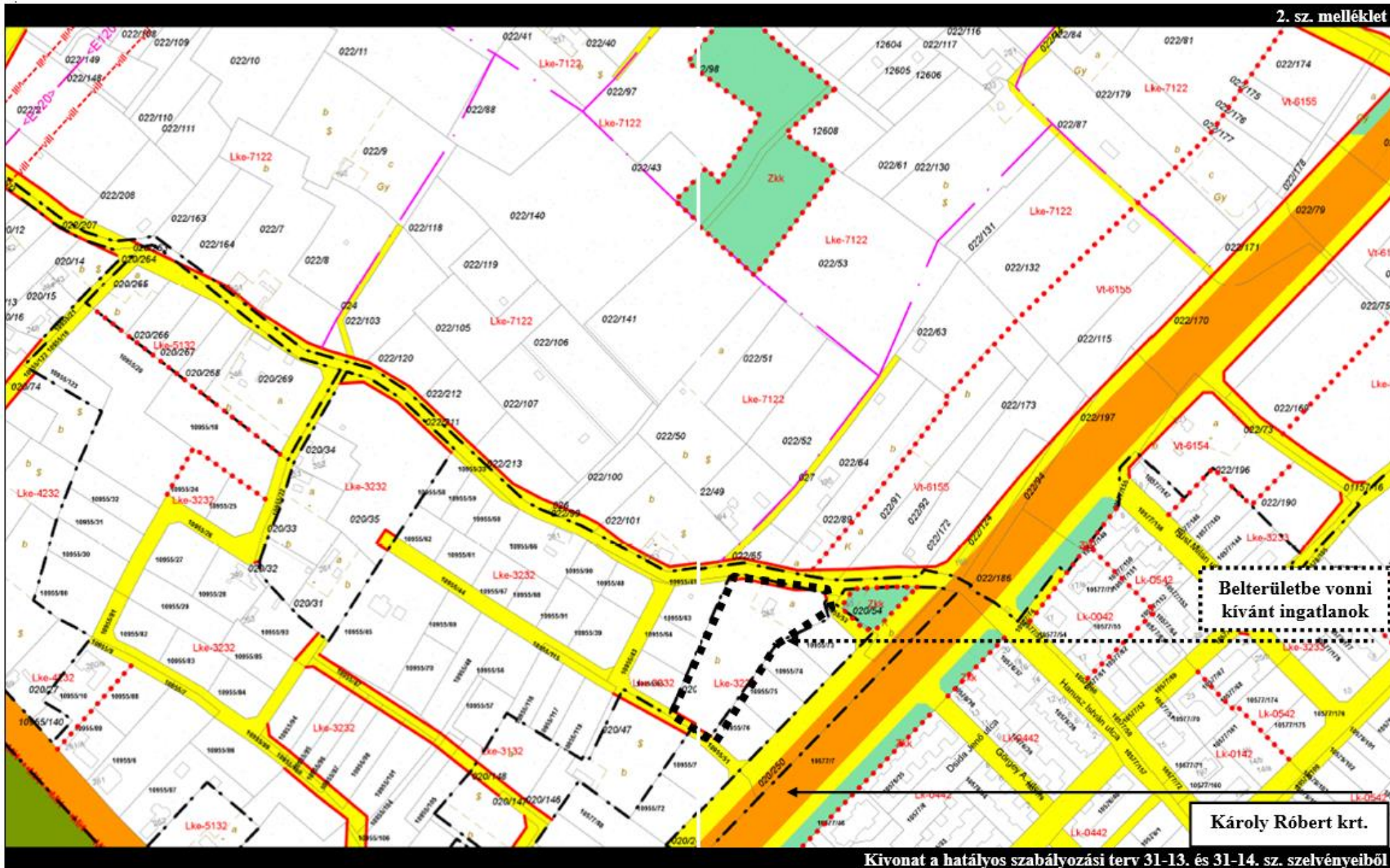


Fejlesztéssel érintett ingatlanok

	Hrsz	Melléklet (Szerződés)	Térképi melléklet	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	01199/30	1.	1.	Bethlenváros	Kertvárosias lakterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
2.	01199/17	1.	1.	Bethlenváros	Kertvárosias lakterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
3.	01198	1.	1.	Bethlenváros	Kertvárosias lakterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
4.	020/49	2.	2.	Belső-Máriahegy	Kertvárosias lakterület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
5.	0781/16	3.	3.	Városföld városrész	Gazdasági terület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
6.	0781/17	3.	3.	Városföld városrész	Gazdasági terület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
7.	0781/18	3.	3.	Városföld városrész	Gazdasági terület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
8.	0781/19	3.	3.	Városföld városrész	Gazdasági terület – közlekedési célú terület – belterületbe vonás
9.	0782/2	3.	3.	Városföld városrész	Közlekedési célú terület – belterületbe vonás
10.	21963/27	4.	4.	Felsőszéktó	Gazdasági terület – közlekedési célú terület
11.	18377/32	5.	5.	Felsőszéktó	Falusias lakókeres terület
12.	18377/35	5.	5.	Felsőszéktó	Falusias lakókeres terület
13.	8683/404	6.	6.	Városföld városrész	Gazdasági terület



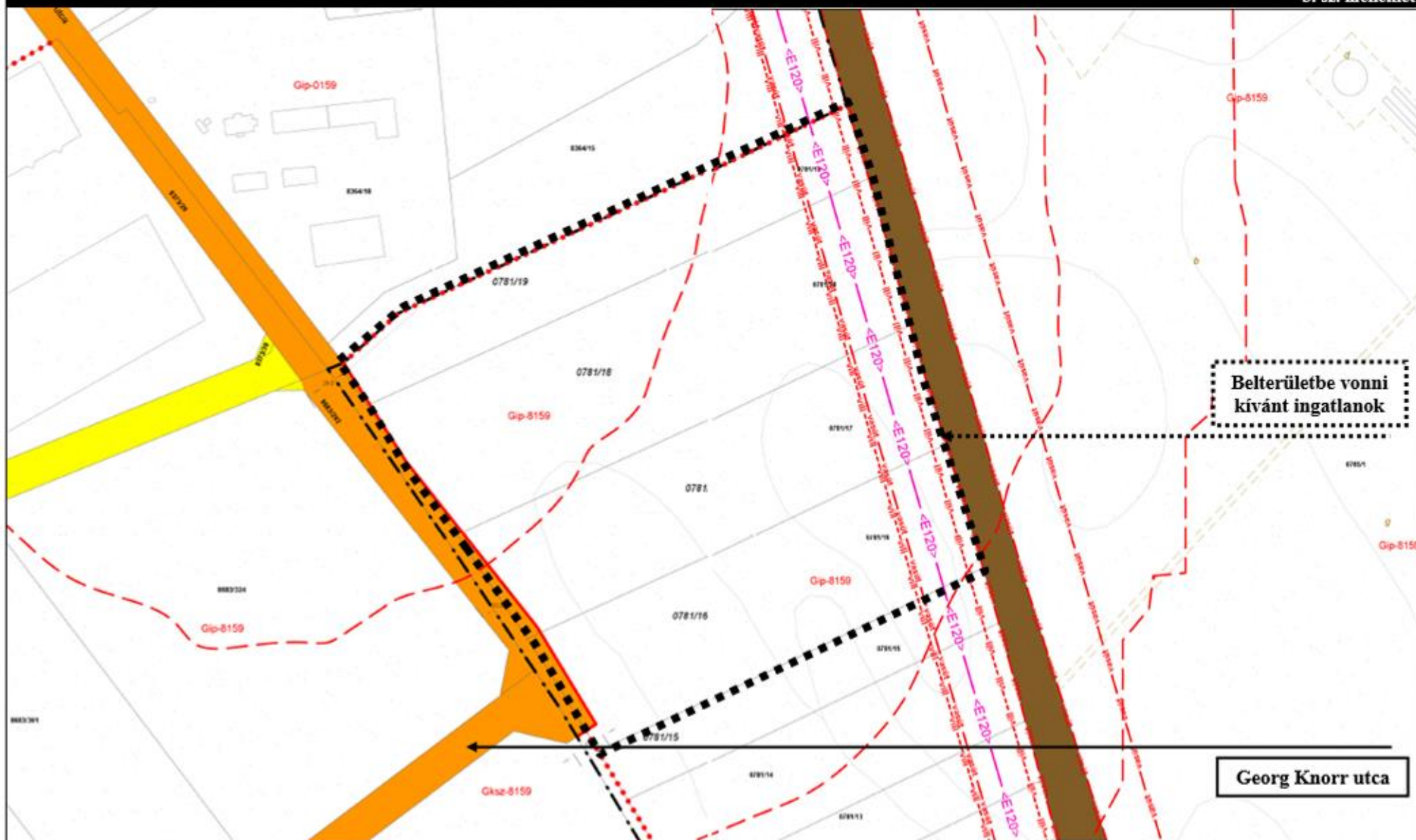
Kivonat a hatályos szabályozási terv 25-44. sz. szelvényéből



Belterületbe vonni kívánt ingatlanok

Károly Róbert crt.

Kivonat a hatályos szabályozási terv 31-13. és 31-14. sz. szelvényeiből



Belterületbe vonni
kívánt ingatlanok

Georg Knorr utca

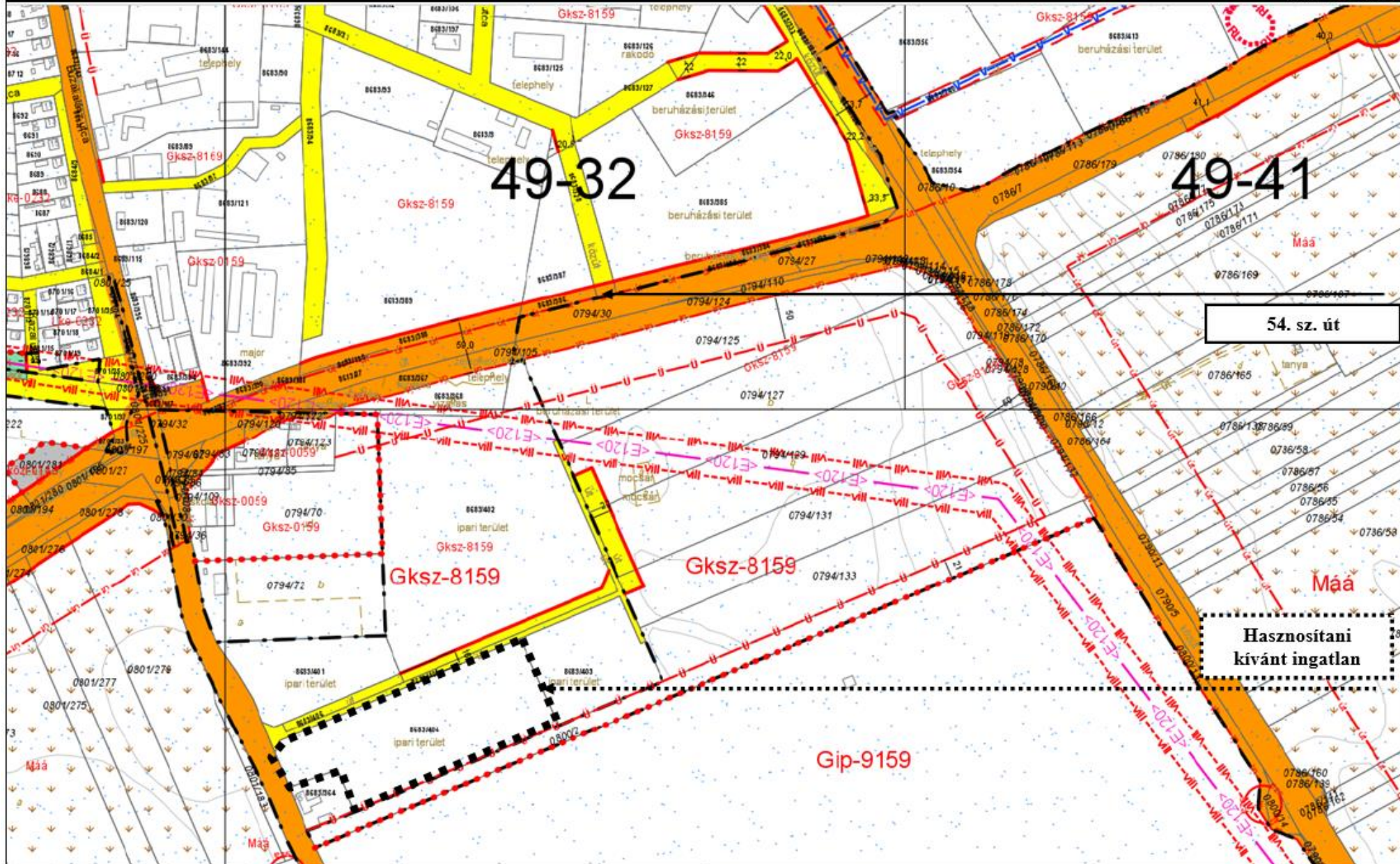
Kivonat a hatályos szabályozási terv 49-21. és 49-22. sz. szelvényeiből



Kivonat a hatályos szabályozási terv 47-12. szelvényéből



Kivonat a hatályos szabályozási terv 47-12. szelvényéből



54. sz. út

Hasznosítani kívánt ingatlan

Kivonat a hatályos szabályozási terv 49. szelvényéből

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

Khín József László

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 pénzügyintézet: 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. (VI.22.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

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

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m²)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	01199/17	kivett tanya, szántó	2 877	Khín József László	1/1
2.	01199/30	szántó, szőlő	1 892	Khín József László	1/1
3.	01198	kivett közút	949	Kecskemét MJV Önk.	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 25-44. számú szelvényeken található és kertvárosias lakóövezetbe (Lke-4232, Lke-5134), illetve közlekedési célú területbe tartoznak.
3. Felek megállapították, hogy a jelen szerződés az 1. pontban meghatározott ingatlanok belterületbe vonásához és közterületalakításhoz fűződő feltételek tisztázásáról szól.
4. A 3. pontban meghatározott belterületbe vonási eljárást 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, az ingatlannyilvántartási változás átvezetése után 6 hónapon belül meg kell indítani a közterület céljára történő telekalakítási eljárást, mely eljárásnak minden költségét a Tulajdonos viseli.
6. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pont táblázatában 3. sorszámú, 01198 hrsz-ú, kivett közút megnevezésű ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatváltozási átvezetését saját költségén elvégzi.
7. 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 benyújtotta és az eljárási-szolgáltatási díjakat igazoltan megfizette.
8. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a belterületbe vonási eljárást egy időben indítja meg, közös vázrajzon szerepeltetve az ingatlanokat és a költségeket viselve.

9. Tulajdonos vállalja, hogy a telekalakítás során 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.
10. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy amennyiben a fejleszteni kívánt ingatlanokhoz az ingatlan-nyilvántartásban rögzített min. 4,0 m széles közterületet nem áll rendelkezésre, az Önkormányzat felé követeléssel, igénnyel nem él, azt saját költségén valósítja meg.
11. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos a beruházás során az országos, helyi építési és egyéb vonatkozó jogszabályok betartásával és azokban rögzítetteknek megfelelően jár el.
12. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele a 3. pontban megállapított ingatlan-nyilvántartási és telekrendezési eljárásoknak.
13. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
14. 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.
15. 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.
16. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az Étv. rendelkezései az irányadók.
17. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
18. Felek kijelentik, hogy ügyleti képességük nem esik korlátozás alá.
19. Jelen szerződés érvényes felek mindenkori jogutódaira is, melyért a Tulajdonos kötelezettséget vállal.
20. Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét, 2017. június

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Khín József László
tulajdonos

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

Garzó Ferencné

Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:

Garzó Ervin

Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:

Almási Anett Piroska

Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:

Garzó Ferenc

Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:

Almási József

Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:

- továbbiakban: **Tulajdonosok**, másrésztől

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 pénzügyintézet: 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. (VI.22.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosok az alábbi arányban tulajdonosai a következő kecskeméti fekvésű ingatlanok:

	Hrsz	Művelési ág	Terület (m2)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	020/49	kivett tanya, legelő	4 451	Garzó Ferencné	166/1319
				Garzó Ervin	83/1319
				Garzó Ferenc	83/1319
				Almási József	619/1319
				Almási Anett Piroska	368/1319

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 31-13. és 31-14.. számú szelvényein található és kertvárosias lakóövezetbe (Lke-3232), illetve közlekedési célú területbe tartozik.
3. Felek megállapították, hogy a jelen szerződés az 1. pontban meghatározott ingatlanok belterületbe vonásához és közterületalakításhoz fűződő feltételek tisztázásáról szól.

4. A 3. pontban meghatározott belterületbe vonási eljárást a szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül meg kell indítani, mely eljárásnak minden költségét a Tulajdonosok viselik.
5. A 4. pontban megállapított belterületbe vonási eljárás lezárása, az ingatlan-nyilvántartási változás átvezetése után 6 hónapon belül meg kell indítani a közterület céljára történő telekalakítási eljárást, mely eljárásnak minden költségét a Tulajdonosok viselik.
6. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötését követően az 1. pontban rögzített ingatlan vonatkozásában megindítja a belterületbe vonási eljárást, amennyiben a Tulajdonosok a szükséges dokumentációkat benyújtották és az eljárási-szolgáltatási díjakat igazoltan megfizették.
7. Tulajdonosok vállalják, hogy a telekalakítás során a kerítést, illetve a szabályozással érintett területen található közműveket, építményeket, épületeket saját költségükön áthelyezik, illetve elbontják. A kialakuló közterületet üzemeltetésre és használatra alkalmas állapotban az önkormányzat részére díjmentesen átadják.
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. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele a 3. pontban megállapított ingatlan-nyilvántartási és telekrendezési eljárásoknak.
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. 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. június

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Garzó Ferencné
tulajdonos

Garzó Ferenc
tulajdonos

Garzó Ervin
tulajdonos

Almási József
tulajdonos

Almási Anett Piroska
tulajdonos

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

Buza Dániel

Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:
Személyi azonosító:

Dr. Buza Enikő

Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:
Személyi azonosító:

Bodri Dániel

Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:
Személyi azonosító:

Berente János

Születési idő:
Anyja neve:
Lakcím:
Személyi azonosító:

továbbiakban **Tulajdonosok**, valamint

másrészről

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata

Székhely: 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

Adószám: 15724540-2-03

KSH szám: 15724540-8411-321-03

Számlaszám: 11732002-15337544

Számlavezető pénzüintézet: 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 Közgyűlése /2017. (VI.22.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosok jelen településrendezési szerződés (továbbiakban: szerződés) 1. sz. mellékletét képező térképen „A” jelzéssel feltüntetett 8,8 hektár területen fekvő ingatlanoknak a feltüntetett arányában tulajdonosai:

	HRSZ	Fekvés/Városrész	Terület (m ²)	Művelési ág	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
1.	0781/16	külterület / Városföld	21 259	szántó	Bodri Dániel	14000/21259
					Buza Dániel	3629/21259
					Dr. Buza Enikő	3630/21259
2.	0781/17	külterület / Városföld	22 297	legelő	Buza Dániel	11149/22297
					Dr. Buza Enikő	11148/22297
3.	0781/18	külterület / Városföld	29 568	legelő	Buza Dániel	14784/29568
					Dr. Buza Enikő	14784/29568
4.	0781/19	külterület / Városföld	14 925	legelő és út	Berente János	1/1

2. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokon vezetékJog áll fenn az EDF-DÉMÁSZ Hálózati Elosztó Kft., DÉMÁSZ Zrt. és a MÁV Magyar Államvasutak Zrt. részére.

3. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokat Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban. HÉSZ) mellékletének 49. sz. külterületi szelvénye, továbbá a 49-21. és a 49-22. sz. belterületi szelvényei tartalmazzák és Gip-8159 övezeti jelű, ipari gazdasági építési övezetbe található.
4. Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosoknak tudomása van a HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában.
5. Tulajdonosok kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok.

I. fejezet

A településrendezési szerződés tárgya

1. Az Étv. 30/A. §-a alapján a Tulajdonosok területfejlesztéssel és rendezéssel érintett területén az Önkormányzat és a Tulajdonosok településrendezési céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése.
2. A területfejlesztéssel érintett ingatlanok településrendezési tervi követelményeinek rögzítése.
3. A területfejlesztéssel érintett ingatlanok belterületbe vonási eljárásának megindítása.
4. A területfejlesztéssel érintett ingatlanokhoz kapcsolódó közterület és egyéb vonalas infrastruktúra kiépítése.

II. fejezet

A településrendezési szerződés célja

1. Jelen szerződés célja a szerződő felek részéről, hogy a módosuló HÉSZ-ben rögzítetteknek is megfelelő fejlesztések infrastrukturális feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a területrendezés megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.
2. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy a területrendezés megvalósulásához és működtetéséhez szükséges közlekedési és közműterület biztosítás, közcélú közlekedés fejlesztések és járulékos közműfejlesztések a HÉSZ-ben és a jelen szerződésben meghatározottak szerint a fejlesztési terület rendezéséhez egyes ütemeihez kötve megvalósuljanak.

III. fejezet

Belterületbe vonás

1. A Tulajdonosok jelen szerződés Preambulumának 1. pontjában, illetve az 1. sz. mellékletként csatolt térképen „A” jelzésű cca. 88 049 m² mezőgazdasági földterület tulajdonosaiként kérelmezik azok belterületbe vonását, továbbá kérelmezik, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata indítsa meg az eljárást Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskemét Járási Hivatal felé (továbbiakban: Kecskeméti Járási Hivatal).
2. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötését követően a Preambulum 1. pontjában megjelölt terület ingatlanjai vonatkozásában megindítja a belterületbe vonási eljárást, amennyiben a Tulajdonosok az eljáráshoz szükséges dokumentációkat hiánytalanul benyújtják Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Mérnöki Irodájának Várostervezési Osztályára.
3. A Tulajdonosok – a jelenleg mezőgazdasági rendeltetésű földterületek belterületi ipari gazdasági (Gip) övezetbe történő átminősítése érdekében – vállalják, hogy a belterületbe vonás előfeltételét képező mezőgazdasági művelésből történő kivonáshoz szükséges, a Kecskeméti Járási Hivatal által határozatban megállapított teljes összeget megfizetik az erre irányuló határozat kézbesítéséről számított maximum 30 napon belül. Továbbá vállalják az eljárás egyéb költségeit (igazgatási szolgáltatási díj, ingatlan-nyilvántartási átvezetési díj) és szükséges dokumentációk elkészíttetését.

4. Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok belterületbe vonási eljárásba a 0782/2 hrsz-ú kivett közút megnevezésű, 4 160 m² nagyságú, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlant is bevonják.
5. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra továbbá, hogy a 4. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában tulajdonosi hozzájárulást adjon a belterületbe vonáshoz.
6. Tulajdonosok tudomásul veszik továbbá, hogy a belterületbe vonási eljárást az 1. pontban, illetve a szerződés III. fejezetének 4. pontjában rögzített ingatlanok kapcsán egy időben, egy vázrajzon nyújtják be.
7. A Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a belterületbe vonás költségeit viselik.

IV. fejezet

Közterület alakítás

1. A szerződő felek rögzítik, hogy az Preambulum 1 pontjában meghatározott ingatlanokra vonatkozóan a HÉSZ 49-21. és 49-22. sz. szelvényei közterületi szabályozást rögzítenek.
2. A Tulajdonosok vállalják, hogy az 1. pontban jelölt közterület céljára történő szabályozást saját költségükön a belterületbe vonási eljárás befejezése után 6 hónapon belül megindítják.
3. A Tulajdonosok vállalják, hogy a kialakuló közlekedési célra kialakított területet az Önkormányzat tulajdonába adják díjmentesen.
4. Az Önkormányzat vállalja, hogy az előző pontban körülírt területet forgalomképtelen törzsvagyonába átveszi.

V. fejezet

Infrastruktúrával való ellátás

1. A Tulajdonosok kijelentik, hogy a gazdasági terület fejlesztésében beruházóként nem kívánnak részt venni, ezért kötelezettséget vállalnak arra, hogy a gazdasági területeket kizárólag olyan beruházóknak értékesíti, akik/amelyek vállalják, hogy az általuk megvalósítani kívánt fejlesztésekhez szükséges közműveket, közlekedési és egyéb létesítményeket a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépítik és biztosítják azok rendeltetésszerű használatát.
2. A Tulajdonosok – jogutódaikra kiterjedően – kötelezettséget vállalnak arra, hogy a belterületbe vont ipari gazdasági területet megvásárló beruházók igényei szerint kialakítandó, a településrendezési tervben előírt gyűjtőúthoz szükséges közterületet kiépítettik (közművesítve, közlekedési felületeket burkolattal ellátva, közvilágítás kiépítésével, zöldfelület rendezésével), majd térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják.
3. A Tulajdonosok – jogutódaikra is kiterjedő hatállyal – vállalják, hogy az 1. és 2. pontokban hivatkozott beruházásokat üzemeltetésre alkalmas állapotban, a szükséges dokumentációkkal együtt díjmentesen adják át az Önkormányzat részére.
4. A Tulajdonosok – jogutódaikra is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszik, hogy a jelen megállapodás alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit Kecskemét Megyei Jogú Város Főépítészével, a Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával egyeztetni kell, továbbá hogy tárgyi beruházásokat üzemeltetésre alkalmas állapotban, a szükséges dokumentációkkal együtt díjmentesen adják át az Önkormányzat részére.
5. A Tulajdonosok – jogutódaikra is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszik, hogy a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. tv 8.§-a alapján az Önkormányzat részére átadják.

VI. fejezet

Egyéb rendelkezések

1. A Tulajdonosok tudomással bírnak arról, hogy a Kecskeméti Járási Hivatal előtti belterületbe vonási, illetve telekalakítási eljárás során készítendő változási vázrajzokhoz kötelesek beszerezni a vezetékjog és távvezeték szolgalmi jog jogosultjainak hozzájárulását.
2. A Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a területen történő építési beruházás esetén a HÉSZ 9.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően járnak el.

VII. fejezet

Felek együttműködési kötelezettsége

1. A Tulajdonosok – jogutódaira 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 Irodájának érintett osztályaival előzetesen egyeztetni kell.
2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a Tulajdonosok, illetve jogutódai által megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
3. A szerződő felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést, vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez.
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 levél, vagy fax formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
5. Jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkori jogutódaira, melyért a Tulajdonosok külön is szavatosságot vállalnak.
6. Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
7. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért kötelezettséget vállalnak a Polgári Törvényről szóló 2013. évi törvény vonatkozó szabályai szerint.

VIII. fejezet

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. Tekintettel arra, hogy Tulajdonosok jelen településrendezési szerződést jogutódaikra is kiterjedő kötelező hatállyal kötik meg, ezért Tulajdonosok feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy IV-VI. fejezetei szerinti kötelezettségek biztosítására a Preambulum 1. pontjában foglalt ingatlanokra településrendezési kötelezettség ténye kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára.

2. Jelen településrendezési szerződés ellenjegyzésével és e fejezet 2. pontjában foglalt településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó eljárás lefolytatásával felek meghatalmazzák a Kecskeméti Járási Hivatalnál ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében eljáró dr. Mayer Endre jogtanácsost, valamint ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében eljáró dr. Boda-Papp Rita jogtanácsost. Felek kéri a Kecskeméti Járási Hivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban keletkezett, nekik szóló dokumentumokat közvetlenül a részükre küldje meg.
3. Tulajdonosok vállalják, hogy jelen fejezet 1.pontjában szereplő településrendezési kötelezettség változatlan formában átkerül a kialakuló új ingatlanok tulajdoni lapjára, figyelembe véve a jövőbeni fejlesztési igényekhez kapcsolódó telekalakítási eljárásokat.
4. Az Önkormányzat vállalja, hogy jelen fejezet 3. pontjában rögzített kialakuló új telkek ingatlan nyilvántartási átvezetéséhez soron kívül kiállítja nyilatkozatát.
5. Amennyiben az IV-VI. fejezetek szerinti kötelezettségeknek a Tulajdonosok vagy azok jogutódai eleget tettek, úgy Önkormányzat külön nyilatkozatban adja hozzájárulását a településrendezési kötelezettségnek a Preambulum 1. pontja szerinti ingatlanokról vagy azokból telekalakítással kialakuló ingatlanokról való törléséhez.
6. A Tulajdonosok az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség viselését vállalják.

IX. fejezet **Felek egyéb nyilatkozatai**

1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013 évi V. törvény, valamint az Étv. az irányadók.
2. A jelen szerződés kizárólag írásban, az szerződő felek közös megegyezése alapján módosítható.
3. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
4. Felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét, 2017. június napján

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata

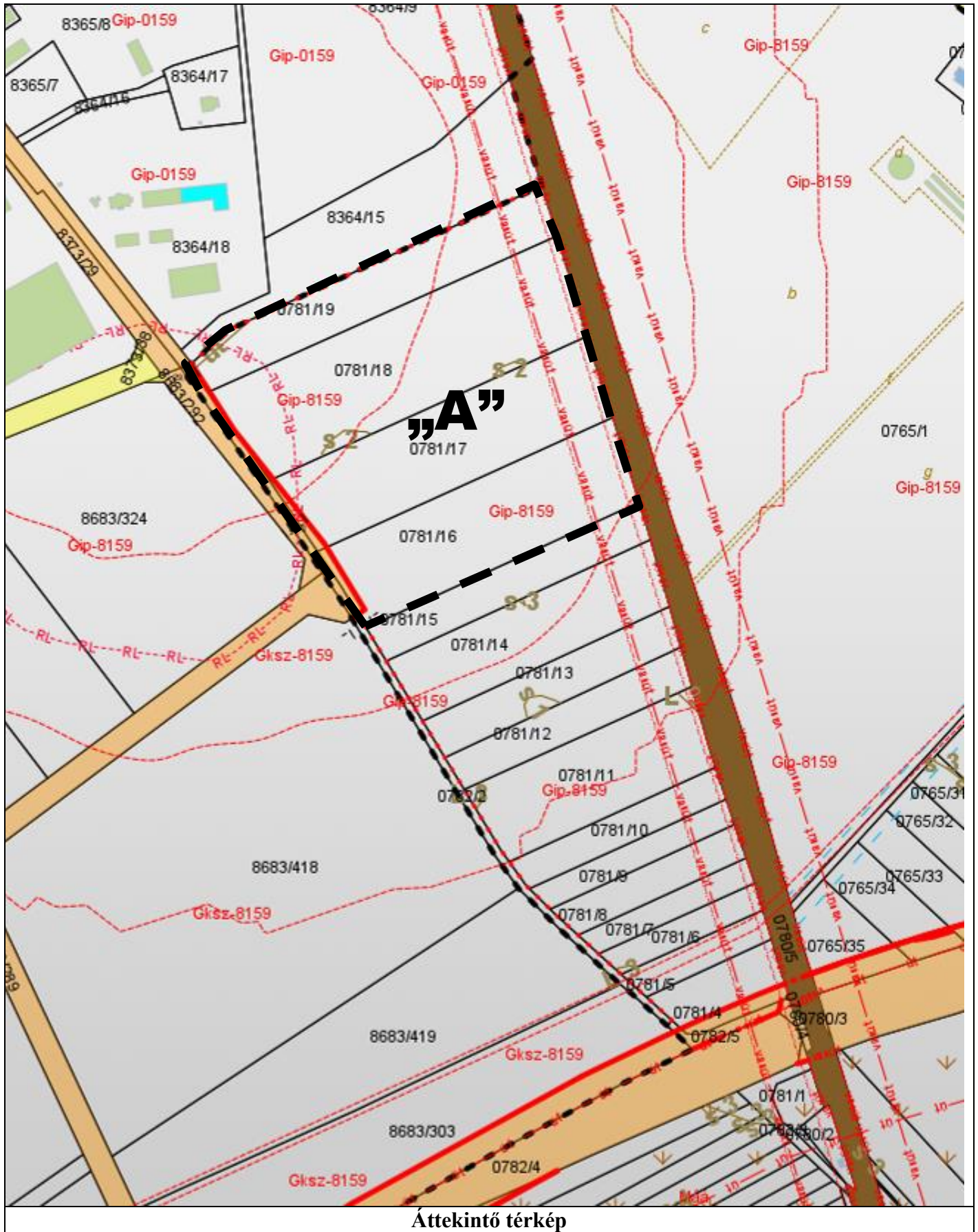
Bodri Dániel
tulajdonos

Buza Dániel
tulajdonos

Dr. Buza Enikő
tulajdonos

Ellenjegyzem:

Berente János
tulajdonos



Áttekintő térkép

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

Zöldségmag Kft.

(képviseli: Krajcsovszki László, ügyvezető)

Székhely:

Adószám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzüintézet:

- továbbiakban: **Tulajdonos**, másrésztől

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 pénzüintézet: 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. (VI.22.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Tulajdonos 1/1 arányban tulajdonosa 21963/27 hrsz-ú, kivett telephely és 5 egyéb épület művelési ágú 9 497 négyzetméter nagyságú ingatlanok.
2. Tulajdonos tudomással bír arról, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 9.§(2) bekezdése alapján „Az M5 autópálya – Széles köz – Hetényegyházi út – Csalánosi krt. – 52. sz. út által határolt, továbbá a Ladánybenei út – Széles köz – Nyíri út – 062 hrsz-ú út által határolt, valamint a Kiskőrösi út – belterületi határ – Halasi út – M5 autópálya által határolt területek beépítésre szánt területein csak településrendezési szerződés alapján lehet telket alakítani és épületet elhelyezni, bővíteni, átalakítani.”, valamint a 9.§ (3) bekezdés szerint „amennyiben út vagy egynél több építési telek kialakítására irányul a telekalakítás, az érintett telekcsoporthoz részletes telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megkötéséhez.”
3. Felek rögzítik, hogy a 21963/27 hrsz-ú ingatlan a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv 47-12. szelvényén található és azt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe (Gksz-8149) sorolja.
4. Felek megállapították, hogy a jelen szerződésben foglalt településfejlesztési szándék a meglévő, az 1. pontban megjelölt ingatlan telekalakításának és beépítésének előzetes tisztázására irányul.
5. Felek rögzítik, hogy az ingatlanhoz a megközelítés a HÉSZ 8.§ (4) bekezdésében rögzítetteknek megfelel.
6. Az 1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan a HÉSZ 3000 m² -ben határozza meg a legkisebb kialakítható telekméretet.
7. A 4. pontban meghatározott telekalakítási eljárást a szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül meg kell indítani, mely eljárásnak minden költségét a Tulajdonos viseli.
8. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele a tervezett hasznosításhoz kapcsolódó beépítésnek.

9. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos a telekalakítás során az országos és helyi építési egyéb vonatkozó jogszabályok betartásával és azokban rögzítetteknek megfelelően jár el.
10. Felek rögzítik, hogy a tervezett hasznosításhoz szükséges közművek rendelkezésre állnak, amennyiben nem kellő teljesítménnyel, abban az esetben a Tulajdonos saját költségén viseli annak kialakítását.
11. Felek rögzítik, hogy a szabályozási terv 47-12. sz. szelvényén az érintett belterületi fekvésű 21963/27 hrsz-ú ingatlant beültetési kötelezettség is érinti, melyet a tervezett beépítés megvalósításakor meg kell valósítani, azt egyeztetni a városi főkertésszel.
12. Felek rögzítik, hogy a tervezett beépítés kapcsán Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építészeti és Műszaki Tervtanácsa 61/2017. sz. szakmai álláspontjával a tervezett csarnoküzemet városképi szempontból ajánlotta.
13. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
14. 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.
15. 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.
16. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az Étv. rendelkezései az irányadók.
17. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskortól függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
18. Felek kijelentik, hogy ügyleti képességük nem esik korlátozás alá.
19. Jelen szerződés érvényes felek mindenkori jogutódaira is, melyért a Tulajdonos kötelezettséget vállal.
20. Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét, 2017. június

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Zöldségmag Kft. nevében

Krajcsovszki László
ügyvezető

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

Zseni József Ákos

Születési idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Nagy Ferenc

Születési idő:

Anyja neve:

Lakcím:

- továbbiakban: **Tulajdonosok**, másrésztől

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 pénzüintézet: 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. (VI.22.) 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.	18377/32	zártkerti művelés alól kivett terület	1 500	Zseni József Ákos	1/1
2.	18377/35	zártkerti művelés alól kivett terület és lakóház	2 715	Nagy Ferenc	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 38-22. számú szelvényén található és azok falusias lakókereskedelmi építési övezetbe (Lfk) tartoznak.
3. Felek megállapították, hogy a jelen szerződésben foglalt településfejlesztési szándék az 1. pontban meghatározott ingatlanok telekalakítására irányul.
4. Felek rögzítik, hogy a szabályozási terv 38-22 szelvényén a hasznosítani kívánt ingatlanokat szabályozási vonal nem érinti. Az ingatlanok hasznosítása érdekében, a HÉSZ 2.8. mellékletében meghatározott legkisebb kialakítható telekméret 2000 m², így a Tulajdonosok vállalják, hogy a telekosztás során az újonnan kialakuló ingatlanokat ezen szabály figyelembevételével alakítják ki.
5. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott 18377/35 hrsz-ú ingatlanon vezetékjog van bejegyezve. A Tulajdonosok tudomással bírnak arról, hogy a telekalakításhoz kapcsolódó eljárások során kötelesek beszerezni a jelen pontban szereplő jog jogosultjának hozzájárulását.
6. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonosok a megvalósítás során az országos, helyi építési és egyéb vonatkozó jogszabályok betartásával és azokban rögzítetteknek megfelelően jár el.
7. Felek rögzítik, hogy a Szabályozási Terv 38-22. szelvényén jelölt javasolt kiszolgáló út tengelyvonalától 6 méterre létesíthető kerítés, közműpótló és közműcsatlakozási építmény, valamint a tengelytől mért 11 méter figyelembevételével helyezhető el épület.

8. Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy az ingatlanokat a településrendezési terv beépítésre szánt területnek jelöli, azonban belterületnek nem, így az ingatlanok belterületbe nem vonhatók.
9. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szükséges, ám önmagában nem elégséges feltétele a telekalakításnak és a jövőbeni beépítésnek.
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. 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 üzleti 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. június

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Zseni József Ákos
tulajdonos

Nagy Ferenc
tulajdonos

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

TT Logisztikai Kft.

(képviseli: **Batári Csaba Lajos, ügyvezető**)

Székhely:

Adószám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzügyintézet:

továbbiakban **Tulajdonos**, valamint

másrészről

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata

Székhely: 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

Adószám: 15724540-2-03

KSH szám: 15724540-8411-321-03

Számlaszám: 11732002-15337544

Számlavezető pénzügyintézet: 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 Közgyűlése /2017. (VI.22.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Tulajdonos 1/1 arányban tulajdonosa a belterületi fekvésű 8683/404 hrsz-ú, kivett ipari terület megnevezésű 27 858 négyzetméter nagyságú ingatlanok.
2. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanon vezetékJog áll fenn az EDF-DÉMÁSZ Hálózati Elosztó Kft. részére.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanon jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn az Unicredit Bank Hungary Zrt. részére.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) mellékletének 49. sz. külterületi szelvénye tartalmazza és Gksz-8159 övezeti jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben található.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosnak tudomása van a HÉSZ-ben és annak mellékleteiben foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában.
6. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan fejlesztésével kapcsolatosan Kecskemét Megyei Jogú Város helyi építészeti-műszaki tervtanácsa 92/2017. számon támogató településképi véleményt adott ki.
7. Tulajdonos kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár.

I. fejezet

A településrendezési szerződés tárgya

1. Az Étv. 30/A. §-a alapján a Tulajdonos fejlesztéssel érintett területén az Önkormányzat és a Tulajdonos településrendezési és településképi céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése.
2. A területfejlesztéssel érintett ingatlan építészeti, környezetrendezési követelményeinek rögzítése.
3. A fejlesztéssel érintett ingatlanhoz kapcsolódó infrastruktúra kiépítése.

II. fejezet

A településrendezési szerződés célja

1. Jelen szerződés célja a szerződő felek részéről, hogy a HÉSZ-ben rögzítetteknek is megfelelő fejlesztések infrastrukturális feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a minőségi épített környezetmegvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.
2. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy a beruházás megvalósulásához és működtetéséhez szükséges infrastrukturális fejlesztések a HÉSZ-ben és a jelen szerződésben meghatározottak szerint a beruházási területhez kötve megvalósuljanak.

III. fejezet

Beruházáshoz kapcsolódó feladatok

1. A Tulajdonos vállalja, hogy a preambulum 1. pontjában jelölt ingatlanon található csarnoképület bővítését a szerződéskötés után legkésőbb 6 hónapon belül megkezdi.
2. A Tulajdonos – jogutódaira kiterjedően – kötelezettséget vállal arra, hogy a belterületi fekvésű ingatlant a 8683/405 és 8683/406 hrsz-ú ingatlanokról közelíti meg csak és kizárólag a már kiépített kapubehajton keresztül.
3. A Tulajdonos – jogutódaira is kiterjedő hatállyal – vállalja, hogy újabb kapubehajtó létesítését nem kérvényezi.
4. A Tulajdonos – jogutódaira kiterjedően – kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban szereplő ingatlant nem osztja meg.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy 1. pontban meghatározott ingatlan kertépítészeti tervét külön egyeztetni a városi főkertésszel.

IV. fejezet

Infrastruktúrával való ellátás

1. A Tulajdonos kijelenti, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy a gazdasági területen megvalósítani kívánt fejlesztéshez szükséges közműveket, közlekedési és egyéb létesítményeket a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépíti és biztosítja azok rendeltetésszerű használatát.
2. A Tulajdonos – jogutódaira is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszi, hogy a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. tv 8.§-a alapján az Önkormányzat részére átadják.

V. fejezet

Egyéb rendelkezések

1. A Tulajdonos tudomással bír arról, hogy az engedélyezési eljárások során készítendő dokumentációkhoz köteles beszerezni a vezetékjog, elidegenítési és terhelési tilalom jog jogosultjainak hozzájárulását.

VI. fejezet

Felek együttműködési kötelezettsége

1. A Tulajdonos – jogutódaira is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszi, hogy a jelen megállapodás alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit Kecskemét Megyei Jogú Város Főépítészével, valamint a Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájának érintett osztályaival előzetesen egyeztetni kell.
2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a Tulajdonos, illetve jogutódai által megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
3. A szerződő felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést, vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez.
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 levél, vagy fax formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
5. Jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkori jogutódaira, melyért a Tulajdonosok külön is szavatosságot vállalnak.
6. Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
7. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért kötelezettséget vállalnak a Polgári Törvényről szóló 2013. évi törvény vonatkozó szabályai szerint.

VII. fejezet

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. Tekintettel arra, hogy Tulajdonos jelen településrendezési szerződést jogutódaira is kiterjedő kötelező hatállyal köti meg, ezért Tulajdonos feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy III-V. fejezetei szerinti kötelezettségek biztosítására a Preambulum 1. pontjában foglalt ingatlanra településrendezési kötelezettség ténye kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára.
2. Jelen településrendezési szerződés ellenjegyzésével és e fejezet 1. pontjában foglalt településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó eljárás lefolytatásával felek meghatalmazzák a Kecskeméti Járási Hivatalnál ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében eljáró dr. Mayer Endre jogtanácsost, valamint ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviselőjében eljáró dr. Boda-Papp Rita jogtanácsost. Felek kérik a Kecskeméti Járási Hivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban keletkezett, nevükre szóló dokumentumokat közvetlenül a részükre küldje meg.

3. Amennyiben az III-V. fejezetek szerinti kötelezettségeknek a Tulajdonos vagy jogutódai eleget tett, úgy az Önkormányzat külön nyilatkozatban adja hozzájárulását a településrendezési kötelezettségnek a Preambulum 1. pontja szerinti ingatlanról való törléséhez.
4. A Tulajdonos az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség viselését vállalja.

VIII. fejezet **Felek egyéb nyilatkozatai**

1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013 évi V. törvény, valamint az Étv. az irányadók.
2. A jelen szerződés kizárólag írásban, az szerződő felek közös megegyezése alapján módosítható.
3. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
4. Felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét, 2017. június napján

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata

TT Logisztika Kft. nevében

Batári Csaba Lajos
ügyvezető

Ellenjegyzem: