



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

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2019. március 28-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
(7 db településrendezési szerződés tervezet)

Mellékletek: Összefoglaló térkép és 7 db térképmelléklet

Döntési változatok száma: 1

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

/2019. (III.27.) VVB. sz. hat.
/2019. (III.26.) FKAB. sz. hat.

Törvényességi észrevételem nincs:


Dr. Határ Mária
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSE**

6958-1/2019.

**VÁROSRENDEZÉSI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI
BIZOTTSÁG**

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2019. március 28-án 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.

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.

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 véglegessé válását követő 30 napon belül esedékes.

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) meghatároz bizonyos tevékenységi köröket, mely esetekben a beruházás mértékét tekintve szükséges, hogy az ingatlanfejlesztő és az önkormányzat elképzeléseit, valamint a város településrendezési eszközeivel összhangban való megvalósulást a településrendezési szerződés biztosítja. Ilyen tevékenység a gazdasági területen a telket 40 %-nál nagyobb mértékű beépítés, a szabályozási tervben közlekedési területként nem szabályozott út és a távlati úttengely menti telekrész önálló telekként való kialakítása, az 0,5 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű, villamosenergiát termelő napelemes erőmű létesítése, az előírt parkolászükséglet más építési telken történő biztosítása esetén, telket alakítani, ha az legalább 4 telek kialakulását eredményezi, az előírt parkolászükséglet más építési telken történő biztosítása, valamint kötelező telekalakítás esetén.

A HÉSZ 9. § (1) és (2) bekezdése és a 9/A. § által előírt településrendezési szerződések szakszerű előkészítése a fejlesztést megalapozó telepítési tanulmányterv alapján történik. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. számú melléklete tartalmazza a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit.

A Várostervezési Osztály a fentebbi hivatkozás, illetve a HÉSZ 9.§ (1) és (2) bekezdése alapján készítette elő a településrendezési szerződés-tervezeteket.

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-tervezet az érintett telektulajdonosokkal egyeztetésre kerülnek. 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 14-20. oldalain találhatók.

1. 0979/208 és 0979/199 hrsz-ú telkek (Kadafalva városrész) – a hatályos szabályozási terv 47-34. és 47-32. sz. szelvényén található, az előterjesztés 1. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 1. sz. melléklete:

A szabályozási terv a magántulajdonú, külterületi fekvésű, 0979/208 hrsz-ú művelés alól kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant falusias lakóterületi övezetbe (Lf-5132) sorolja.

Az ingatlantulajdonos a szükséges belterületbe vonási kérelmet benyújtotta Várostervezési Osztályra a belterületbe vonási eljárás megindításához.

A rendezni kívánt telek környezetében Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése több esetben is támogatta a belterületbe vonást az ingatlanok szabályozási tervben megjelölt funkciójának hasznosítása érdekében.

Az ingatlanok a Törvényben foglaltaknak akkor feleltethetők meg, amennyiben belterületi kapcsolat biztosított számukra. A közterületi kapcsolatot a 11741/80 hrsz-ú kivett közút ingatlan biztosítja majd a 0979/199 hrsz-ú kivett közút ingatlanhoz kapcsolódóan, melyet a fentebb megjelölt ingatlannal egy időben kell belterületbe vonni. Az előkészítés során a jogszabályban rögzítettek figyelembevételével a tulajdonos vállalta, hogy a 0979/199 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú kivett közút megnevezésű ingatlant saját költségén belterületbe vonatja, így biztosítva a Törvényben foglaltakat.

A 0979/208 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a szabályozási terv közterület céljára történő szabályozást nem rögzít, az ingatlanon egy lakóépület található.

A településrendezési szerződéstervezet a belterületbe vonásról, a közmű ellátásáról rendelkezik kizárólag.

A szerződéstervezet határidőhöz köti a belterületbe vonási eljárás megindítását, továbbá rögzíti az eljárással kapcsolatos költségek viselését is.

A belterületbe vonni kívánt ingatlan közműellátásának kiépítéséről a HÉSZ-ben rögzített közmű előírások tekintetében a tulajdonos gondoskodik. A tűzvíz ellátás az utcában biztosított.

A belterületbe vonással nem változnak a telek beépítésének feltételei, csak az ingatlan végleges más célú hasznosítása történik meg jelen kezdeményezés alapján, a művelésből való végleges kivonással.

Későbbi hasznosítás esetén, mikor az ingatlantulajdonos építési célra kívánja hasznosítani ingatlanát akkor a HÉSZ 8. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak, valamint a 2.7. melléklete alapján kell biztosítani az övezetre előírt közműveket.

A szerződéstervezetben foglalt fenti elemek mind garanciák az önkormányzat és a tulajdonos számára a mihamarabbi megvalósulás és hasznosítás tekintetében.

A fentiek alapján javasolható, hogy a Járási Hivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 0979/208 és 0979/199 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását a közgyűlési döntés, valamint a településrendezési szerződés aláírását követően.

2. 0890/133 és 0890/132 hrsz-ú telkek (Kecskemét-Ballószög városrész) – a hatályos szabályozási terv 48-32. és 48-34. sz. szelvényén található, az előterjesztés 2. sz. térképmelléklete– a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 2. sz. melléklete:

A szabályozási terv a magántulajdonú, külterületi fekvésű, 0890/133 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar és kert megnevezésű ingatlant kertvárosias lakóterületi övezetbe (Lke-5133) sorolja.

Az ingatlantulajdonos a szükséges belterületbe vonási kérelmet benyújtotta Várostervezési Osztályra a belterületbe vonási eljárás megindításához.

A rendezni kívánt telek környezetében Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése több esetben is támogatta a belterületbe vonást az ingatlanok szabályozási tervben megjelölt funkciójának hasznosítása érdekében.

Az ingatlanok a Törvényben foglaltaknak akkor feleltethetők meg, amennyiben belterületi kapcsolat biztosított számukra. A közterületi kapcsolatot a 9428/72 hrsz-ú kivett út ingatlan biztosítja majd a 0890/132 hrsz-ú kivett közút ingatlanhoz kapcsolódóan, melyet a fentebb megjelölt ingatlannal egy

időben kell belterületbe vonni. Az előkészítés során a jogszabályban rögzítettek figyelembevételével a tulajdonos vállalta, hogy a 0890/132 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú kivett közút megnevezésű ingatlant saját költségén belterületbe vonatja, így biztosítva a Törvényben foglaltakat.

A 0890/133 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a szabályozási terv közterület céljára történő szabályozást nem rögzít, az ingatlanon egy gazdasági épület található.

A településrendezési szerződéstervezet a belterületbe vonásról, a közmű- és tűzivíz ellátásáról rendelkezik kizárólag.

A szerződéstervezet határidőhöz köti a belterületbe vonási eljárás megindítását, továbbá rögzíti az eljárással kapcsolatos költségek viselését is.

A belterületbe vonni kívánt ingatlan közműellátásának kiépítéséről a HÉSZ-ben rögzített közmű előírások tekintetében a tulajdonos gondoskodik.

A belterületbe vonással nem változnak a telek beépítésének feltételei, csak az ingatlan végleges más célú hasznosítása történik meg jelen kezdeményezés alapján, a művelésből való végleges kivonással.

Későbbi hasznosítás esetén, mikor az ingatlantulajdonos építési célra kívánja hasznosítani ingatlanát akkor a HÉSZ 8. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak, valamint a 2.7. melléklete alapján kell biztosítani az övezetre előírt közműveket.

A szerződéstervezetben foglalt fenti elemek mind garanciák az önkormányzat és a tulajdonos számára a mihamarabbi megvalósulás és hasznosítás tekintetében.

A fentiek alapján javasolható, hogy a Járási Hivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 0890/133 és 0890/132 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását a közgyűlési döntés, valamint a településrendezési szerződés aláírását követően.

3. 0873/107 hrsz-ú telek (Alsószéktő városrész) – a hatályos szabályozási terv 48-14. sz. szelvényén található, az előterjesztés 3. sz. térképmelléklete– a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 3. sz. melléklete:

A szabályozási terv a magántulajdonú, külterületi fekvésű, 0873/107 hrsz-ú szőlő és gazdasági épület megnevezésű ingatlant településközpont vegyesterület övezetbe (Vt-4143), valamint közlekedési, közmű és hírközlési terület övezetbe sorolja.

Az ingatlantulajdonos a szükséges belterületbe vonási kérelmet benyújtotta Várostervezési Osztályra a belterületbe vonási eljárás megindításához.

A rendezni kívánt telek környezetében Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése több esetben is támogatta a belterületbe vonást az ingatlanok szabályozási tervben megjelölt funkciójának hasznosítása érdekében.

Az ingatlanok a Törvényben foglaltaknak akkor feleltethetők meg, amennyiben belterületi kapcsolat biztosított számukra. A közterületi kapcsolatot a 21503/35 hrsz-ú kivett közút ingatlan biztosítja.

A 0873/107 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a szabályozási terv közterület céljára történő szabályozást rögzít.

A településrendezési szerződéstervezet a közterület-szabályozás végrehajtásáról, a belterületbe vonásról, valamint a közmű ellátásáról rendelkezik kizárólag. A tűzivíz ellátás az utcában biztosított.

A szerződéstervezet határidőhöz köti a belterületbe vonási eljárás megindítását, továbbá rögzíti a közterület-szabályozás kialakításának feltételeit és az eljárással kapcsolatos költségek viselését is. A belterületbe vonni kívánt ingatlan közműellátásának kiépítéséről a HÉSZ-ben rögzített közmű előírások tekintetében a tulajdonos gondoskodik.

A belterületbe vonással nem változnak a telek beépítésének feltételei, csak az ingatlan végleges más célú hasznosítása történik meg jelen kezdeményezés alapján, a művelésből való végleges kivonással.

Későbbi hasznosítás esetén, mikor az ingatlantulajdonos építési célra kívánja hasznosítani ingatlanát akkor a HÉSZ 8. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak, valamint a 2.7. melléklete alapján kell biztosítani az övezetre előírt közműveket.

A szerződéstervezetben foglalt fenti elemek mind garanciák az önkormányzat és a tulajdonos számára a mihamarabbi megvalósulás és hasznosítás tekintetében.

A fentiek alapján javasolható, hogy a Járási Hivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 0873/107 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását a közgyűlési döntés, valamint a településrendezési szerződés aláírását követően.

4. 12906 hrsz-ú telek (Szolnokihegy városrész) – a hatályos szabályozási terv 40-24. sz. szelvényén található, az előterjesztés 4. sz. térképmelléklete– a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 4. sz. melléklete:

A szabályozási terv a magántulajdonú, zártkerti fekvésű, 12906 hrsz-ú kert művelésiágú ingatlant kertvárosias lakóterület övezetbe (Lke-0232), valamint közlekedési, közmű és hírközlési terület övezetbe sorolja.

Az ingatlantulajdonos a szükséges belterületbe vonási kérelmet benyújtotta Várostervezési Osztályra a belterületbe vonási eljárás megindításához.

A rendezni kívánt telek környezetében Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése több esetben is támogatta a belterületbe vonást az ingatlanok szabályozási tervben megjelölt funkciójának hasznosítása érdekében.

Az ingatlanok a Törvényben foglaltaknak akkor feleltethetők meg, amennyiben belterületi kapcsolat biztosított számukra. A közterületi kapcsolatot a 7647/26 hrsz-ú kivett közút ingatlan biztosítja.

A 12906 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a szabályozási terv közterület céljára történő szabályozást rögzít.

A településrendezési szerződéstervezet a közterület-szabályozás végrehajtásáról, a belterületbe vonásról, valamint a közmű- és tűzvíz ellátásáról rendelkezik kizárólag.

A szerződéstervezet határidőhöz köti a belterületbe vonási eljárás megindítását, továbbá rögzíti a közterület-szabályozás kialakításának feltételeit és az eljárással kapcsolatos költségek viselését is. A belterületbe vonni kívánt ingatlan közműellátásának kiépítéséről a HÉSZ-ben rögzített közmű előírások tekintetében a tulajdonos gondoskodik.

A belterületbe vonással nem változnak a telek beépítésének feltételei, csak az ingatlan végleges más célú hasznosítása történik meg jelen kezdeményezés alapján, a művelésből való végleges kivonással.

Későbbi hasznosítás esetén, mikor az ingatlantulajdonos építési célra kívánja hasznosítani ingatlanát akkor a HÉSZ 8. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak, valamint a 2.7. melléklete alapján kell biztosítani az övezetre előírt közműveket.

A szerződéstervezetben foglalt fenti elemek mind garanciák az önkormányzat és a tulajdonos számára a mihamarabbi megvalósulás és hasznosítás tekintetében.

A fentiek alapján javasolható, hogy a Járási Hivatalnál az önkormányzat kezdeményezze a 12906 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását a közgyűlési döntés, valamint a településrendezési szerződés aláírását követően.

5. 0809/309 és 0809/340 hrsz-ú telkek (Kecskemét-Városföld városrész) – a hatályos szabályozási terv 56. sz. szelvényén találhatók, az előterjesztés 5. sz. térképmelléklete– a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 5. sz. melléklete:

A Kecskeméti Déli Ipari Park Kft. a fejleszteni szándékozóval és a fejlesztéssel érintett telkek tulajdonosaival történt megegyezés alapján 2019. január 25-én telepítési tanulmányterv benyújtásával kezdeményezte településrendezési szerződés megkötését és a településrendezési eszközök módosítását a 0809/309 és 0809/340 hrsz-ú ingatlanok kapcsán.

A fejlesztéssel érintett telkek a külterületi fekvésű, szántó művelési ágú, a 0809/309 hrsz-ú, 48 109 m² és a 0809/340 hrsz-ú 53 053 m² nagyságúak.

A 101 162 m² nagyságú területen ipari jellegű fejlesztést kíván megvalósítani a fejlesztő. A kérelem alátámasztásaként telepítési tanulmánytervet nyújtott be, mely alapján a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2/2019. (II. 21.) határozata (a továbbiakban: 2/2019. (II. 21.) határozat) 1. számú mellékletét képező településrendezési szerződést 2019. március 12-én megkötötték. A megkötött településrendezési szerződés a településrendezési eszközök módosításáról és a belterületbe vonásról rendelkezik kizárólag.

A 2019. február 21-i ülésen a 0809/309 és 0809/340 hrsz-ú ingatlanok kapcsán a közgyűlés döntött a településrendezési terv módosításáról. A módosítás eredményeként beépítésre szánt területi, gazdasági ipari övezeti besorolásúak lettek a fejlesztésben érdekelt telkek. Az övezeti besorolás megegyezik a már gazdasági ipari övezetek besorolásával, azaz: 50 %-os megengedett legnagyobb beépítettség, 16 m megengedett legnagyobb épületmagasság, 4000 m² legkisebb kialakítható telekméret és szabadonálló beépítési mód.

A 2/2019. (II. 21.) határozata 1. mellékletét képező településrendezési szerződés V. fejezet 5. pontjában a Felek rögzítették, hogy a 0809/340 és 0809/309 hrsz-ú ingatlanok hasznosítására a tervezett beruházáshoz kapcsolódó telekalakítási- és beépítési feltételek, valamint az infrastrukturális ellátás biztosításához kötődő feladatok rögzítése céljából - az 1. sz. térképi melléklet szerinti „C” területre elkészült koncepciótervvel összhangban - telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési szerződést kiegészítik.

A HÉSZ 9. § (1) bekezdése a) pont aa) és ab) alpontjai szerint településrendezési szerződés alapján lehet szabályozási tervben közlekedési területként nem szabályozott utat kialakítani, valamint ha a tervezett telekalakítás során legalább 4 db telek kialakulását eredményezi, továbbá a 9. § b) pont alapján gazdasági területen 40 %-nál nagyobb mértékben beépíteni az ingatlant.

A településrendezési szerződés módosításához a tanulmánytervet a Várostervezési Osztályra benyújtották, mely a legalább négy telek és magánút kialakulását eredményező telekalakítást, valamint a tervezett 4 ha nagyságú kialakuló telken történő beruházás 40%-nál nagyobb beépíthetőségét mutatja be.

A tanulmány szerint, két eljárásban történne a telekalakítás. Az első eljárás során kialakul 11 ingatlan, melyből 2 kivett út, valamint 9 kivett beépítetlen terület megnevezésű telek lesz. A kialakuló 26508/2 hrsz-ú kivett út a második eljárásban kialakuló 5,9 ha nagyságú terület megközelítéséhez szükséges közterület távlati részének biztosítását szolgálja. A Barényi Béla útra kikötő magánút (kialakuló 26508/11 hrsz) 30 méter szélességű, mely a HÉSZ 7/A. § (3) bekezdés c) pontjának megfeleltethető. A kialakuló magánútról való megközelíthetőséggel 9 telek alakul ki. A 9 telek a legkisebb telekméret (min. 4000 m²) és legkisebb telekszélesség (min. 40 m) előírásoknak megfelelnek. A második eljárás során a kialakuló 26508/2 hrsz-ú kivett út kivételével a 10 ingatlan két földrészletbe való összevonása tervezett. Így kialakul a 4 ha nagyságú beruházási terület, valamint egy 5,9 ha nagyságú telek mely amíg a koncepciótervben bemutatott közlekedési terület nem alakul ki a telek nem beépíthető.

Az 5,9 ha nagyságú telek, akkor válik építési telekké, amikor a folyamatban lévő rendezési terv módosítás során kijelölendő 24 m szélességű közterületi kapcsolat biztosított számára.

A 4 ha nagyságú kialakuló telken autóipari gyártó üzem létesítése tervezett. Az ingatlan közterületi kapcsolata a Barényi Béla útról biztosított, a szükséges közművek a meglévő közműhálózatokról bevezethetők. Az I. ütemben történő beruházás során az ingatlan 19 %-os beépítése tervezett, szabadonálló beépítési módban, 10,5 m épületmagasságig. A zöldfelületi arány a telek területéhez viszonyított 52% az I. ütemben. A II. ütemben az épület bővítése tervezett, mely fejlesztés során várhatóan 38-42 %-ra nő a beépítettség.

A településrendezési szerződés módosítás a telekalakítási-, beépítési és a közterület-szabályozás kialakításának feltételeit, valamint az infrastrukturális ellátás biztosításához kötődő feladatokat, vállalásokat rögzíti. Határidőkhöz köti az eljárások megindítását.

A beruházó a településrendezési szerződésben vállalja az ingatlanok megközelítéséhez szükséges csomópontok és útépítés tervezési és kivitelezési költségeinek finanszírozását, továbbá a tervezett hasznosítás mértékében a közművesítés megvalósítását.

A településrendezési szerződés módosítása a tervezett fejlesztés a HÉSZ 9. § (1) bekezdés b) pontja és a) pontjának aa) és ab) alpontok és előírásainak való megfelelőségének vizsgálatára vonatkozik. A 2/2019. (II. 21.) határozata 1. számú mellékletét képező településrendezési szerződésben foglaltak változatlanul érvényben maradnak.

A fentiek alapján javasolható, a HÉSZ 9.§ (1) bekezdés b) pontja és a) pontjának aa) és ab) alpontjai szerint szükséges településrendezési szerződés módosításának jóváhagyása.

6. 0295/2, 0295/19, 0295/37, 0295/41 és 0294 hrsz-ú telkek (Vacsihegy városrész) – a hatályos szabályozási terv. 26. sz. szelvényén található, az előterjesztés 6. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 6. sz. melléklete:

A szabályozási terv a magántulajdonú, külterületi fekvésű, 0295/2 kivett udvar, szántó, a 0295/19 és 0295/37 hrsz-ú szántó, valamint a 0295/41 hrsz-ú kert művelési ágú ingatlanokat mezőgazdasági városkörnyéki övezetbe (Mkv) sorolja.

A HÉSZ 9. § (1) bekezdése a) pont aa) és ab) alpontjai szerint településrendezési szerződés alapján lehet szabályozási tervben közlekedési területként nem szabályozott utat kialakítani, valamint ha a tervezett telekalakítás során legalább 4 db telek kialakulását eredményezi. A HÉSZ 9. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően településrendezési szerződést kötni csak az azt megalapozó telepítési tanulmányterv alapján lehet.

A fentieknek megfelelően a külterületi fekvésű 0295/2, 0295/19, 0295/37, 0295/41 hrsz-ú ingatlanok rendezése, valamint a 0294 hrsz-ú kivett közút ingatlan hozzávetőlegesen 9 méter szélességűre kiegészítése vonatkozásában telepítési tanulmánytervet nyújtott be a tulajdonos a Várostervezési Osztályra.

A telekalakítás célja a 0295/2, 0295/19, 0295/37, 0295/41 hrsz-ú telkek telekcsoport újraosztásával lakóházzal beépíthető nagyságú ingatlanok kialakítása.

A Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzője a 7328-2/2019. számú előzetes közútkezelői nyilatkozat szerint a tervezett telekalakítás közútkezelői érdeket nem sért, a településrendezési szerződés megkötéséhez hozzájárul.

A HÉSZ 2. 9. melléklete szerint, a mezőgazdasági városkörnyéki övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m², gazdasági épülettel beépíthető telekméret 1500 m², lakóépülettel beépíthető telek mérete legalább 3000 m², megengedett legnagyobb beépíthetőség 5%. A 3 000-5999 m² közötti telekméret esetén kert, szőlő, gyümölcsös és kivett művelési ág esetén helyezhető el lakó funkciójú épület a megengedett maximális beépítettség mértékéig.

A tervezett telekcsoport újraosztás során a kivett közút ingatlanon felül 4 ingatlan alakul ki, melyek a legkisebb kialakítható telekméretet eléri, illetve a minimum 15 méter telekszélesség előírásnak megfelelnek.

A tanulmányterv részét képező változási vázrajz szerint a művelési ág váltás nem történik, így a kialakuló szántó művelési ágú ingatlanok gazdasági épülettel beépíthetők.

A későbbi hasznosítás esetén, mikor az ingatlantulajdonos építési célra kívánja hasznosítani ingatlanjait akkor a HÉSZ 8. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján kell biztosítani a közműveket, valamint a tűzvíz ellátást.

Mind az önkormányzat, mind a terület tulajdonosai vállalják, hogy a kialakuló ingatlanok a településrendezési tervben foglaltaknak megfelelő, hosszútávon jól funkcionáló, minőségi területként kívánják kialakítani és fenntartani. A szerződés tervezetben foglalt elemek mind garanciák az önkormányzat és a tulajdonosok számára a jogszabályi keretek figyelembevételével.

A településrendezési szerződés határidőhöz köti a telekalakítási eljárás megindítását és feltételeit, továbbá a terület infrastrukturális ellátásával kapcsolatos feladatokat és költségviselést tartalmazza.

A fentiek alapján javasolható, a HÉSZ 9. § (1) bekezdés a) pontjának aa) és ab) alpontjai szerint szükséges településrendezési szerződés megkötésének jóváhagyása.

7. 01624/19, 01624/22, 01624/96, 01624/116, 01624/115, 01624/98, 01624/100 és 01624/102 hrsz-ú telkek (Hetényegyháza városrész) – a hatályos szabályozási terv. 29-11 sz. szelvényein található, az előterjesztés 7. sz. térképmelléklete – a településrendezési szerződés a határozat-tervezet 7. sz. melléklete:

A szabályozási terv a magántulajdonú, külterületi fekvésű, 01624/22, 01624/96, 01624/116, 01624/115, 01624/98 és 01624/100 hrsz-ú szántó, a 01624/19 hrsz-ú szántó és gazdasági épület és a 01624/102 hrsz-ú gyümölcsös művelési ágú ingatlanokat falusias lakóterület övezetbe (Lf-4232) sorolja.

A HÉSZ 9. § (1) bekezdése a) pont aa) és ab) alpontjai szerint településrendezési szerződés alapján lehet szabályozási tervben közlekedési területként nem szabályozott utat kialakítani, valamint ha a tervezett telekalakítás során legalább 4 db telek kialakulását eredményezi. A HÉSZ 9. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően településrendezési szerződést kötni csak az azt megalapozó telepítési tanulmányterv alapján lehet.

A fentieknek megfelelően a külterületi fekvésű 01624/19, 01624/22, 01624/96, 01624/116, 01624/115, 01624/98, 01624/100 és 01624/102 hrsz-ú ingatlanok telekfelosztása és magánút kialakításának vonatkozásában telepítési tanulmánytervet nyújtottak be a tulajdonosok a Várostervezési Osztályra.

A 01624/19, 01624/22, 01624/96, 01624/116, 01624/115, 01624/98 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival vonatkozóan Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a 23/2017. (II.16.) határozata alapján településrendezési szerződést kötött a belterületbe vonásra vonatkozóan. A belterületbe vonást a tulajdonosok 2018. október 31-én kezdeményezték a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatánál, a 01624/98 hrsz-ú ingatlan kivételével. Jelenleg a fekvéshatár változás átvezetése zajlik a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztályán.

A fekvéshatár változást követően a fenti ingatlanok az alábbi helyrajzszámokra változnak: 21001/3, 21001/4, 21001/5, 21001/6, 21001/7 hrsz.

A telekalakítás célja a 01624/19 (21001/7), 01624/22 (21001/6), 01624/96 (21001/5), 01624/116 (21001/4) és 01624/115 (21001/3) hrsz-ú telkek telekcsoport újraosztásával lakóházzal beépíthető nagyságú ingatlanok kialakítása. A 01624/98, 01624/100 és 01624/102 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását nem kérelmezték az ingatlan tulajdonosok, így az I. ütemben történő telekalakítási eljárásban nem vesznek részt.

A 01624/98 és 01624/100 hrsz-ú zárvány telkek jelenleg nem rendelkeznek útkapcsolattal. A telepítési tanulmányterv két alternatív telekalakítási javaslatot ad a zárványtelkek rendezésére.

A 01624/98 és 01624/100, valamint a velük közvetlenül szomszédos 21001/5, 01624/102, 21001/4 és 21001/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai nyilatkozatot tettek annak érdekében, hogy a zárványtelkek rendezése biztosítva legyen a jövőben. A zárvány telkek környezetében nem alakul ki beépíthető ingatlan, így amennyiben időszerrűvé válik a 01624/98, 01624/100 és 01624/102 hrsz-ú telkek belterületbe vonása és telekalakítása, abban az esetben a tanulmány terv szerinti telekalakítási javaslat szerinti két változat egyike megvalósítható.

A tervezett telekcsoport újraosztás során az I. ütemben 22 ingatlan alakul ki és egy magánút. A 22 db építési telek a HÉSZ legkisebb kialakítható telekméret (720 m²) és telekszélesség (16 m) előírásoknak megfelelnek. A magánút a településrendezési tervben kijelölt javasolt kiszolgálóút szabályozási elemnek megfelelően és a HÉSZ 7/A. § (3) bekezdés b) pontja előírása szerinti 12 méter szélességben alakul ki.

A későbbi hasznosítás esetén, mikor az ingatlantulajdonos építési célra kívánja hasznosítani ingatlanjait akkor a HÉSZ 8. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak, valamint a HÉSZ 2.7. melléklet szerinti előírás alapján kell biztosítani az övezetre előírt közműveket, valamint a tűzvíz ellátást.

Mind az önkormányzat, mind a terület tulajdonosai vállalják, hogy a kialakuló ingatlanok a településrendezési tervben foglaltaknak megfelelő, hosszútávon jól funkcionáló, minőségi területként kívánják kialakítani és fenntartani. A szerződés tervezetben foglalt elemek mind garanciák az önkormányzat és a tulajdonosok számára a jogszabályi keretek figyelembevételével.

A településrendezési szerződés határidőhöz köti a telekalakítási eljárás megindítását és feltételeit, továbbá a terület infrastrukturális ellátásával kapcsolatos feladatokat és költségviselést tartalmazza.

A fentiek alapján javasolható, a HÉSZ 9. § (1) bekezdés a) pontjának aa) és ab) alpontjai szerint szükséges településrendezési szerződés megkötésének jóváhagyása.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, a fentiekben javasolt kérelmeket, az előterjesztés mellékletét képező határozati javaslatot és annak mellékleteit megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Kecskemét, 2019. március 21.



HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése/2019. (III. 28.) határozata

Telekhasznosításhoz és belterületbe vonáshoz kapcsolódó döntések, településrendezési szerződések
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság 6958-1/2019. 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 földrészletekre vonatkozó, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződések megkötését.

	Hrsz	Térképi melléklet	Melléklet (Szerződés)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	0979/199	1	1	Kadafalva	Falusias lakóterület – belterületbe vonás
2.	0979/208	1	1	Kadafalva	Falusias lakóterület – belterületbe vonás
3.	0890/133	2	2	Kecskemét - Ballószög	Kertvárosias lakóterület – belterületbe vonás
4.	0890/132	2	2	Kecskemét - Ballószög	Kertvárosias lakóterület – belterületbe vonás
5.	0873/107	3	3	Alsószéktó	Településközpont vegyes terület – belterületbe vonás
6.	12906	4	4	Szolnokihegy	Kertvárosias lakóterület – belterületbe vonás
7.	0809/309	5	5	Kecskemét- Városföld	Ipari gazdasági terület – telekalakítás
8.	0809/340	5	5	Kecskemét- Városföld	Ipari gazdasági terület – telekalakítás
9.	0295/2	6	6	Vacsihegy	Városkörnyéki mezőgazdasági terület – telekalakítás
10.	0295/19	6	6	Vacsihegy	Városkörnyéki mezőgazdasági terület – telekalakítás
11.	0295/41	6	6	Vacsihegy	Városkörnyéki mezőgazdasági terület – telekalakítás
12.	0295/37	6	6	Vacsihegy	Városkörnyéki mezőgazdasági terület – telekalakítás
13.	21001/7	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
14.	21001/6	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
15.	21001/5	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
16.	21001/4	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
17.	21001/3	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
18.	01624/98	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
19.	01624/100	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
20.	01624/102	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás

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

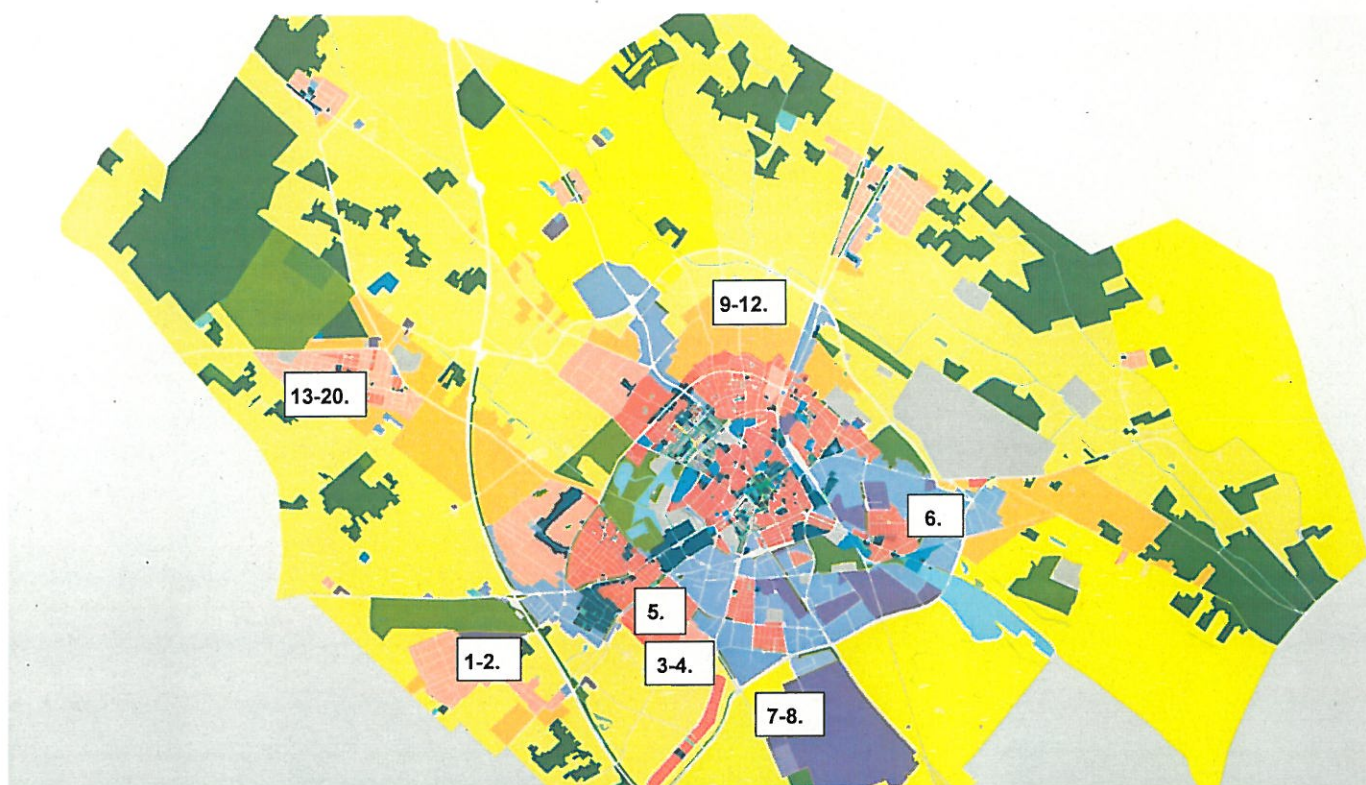
3./ A közgyűlés úgy dönt, hogy kezdeményezi az alábbi kecskeméti földrészletek belterületbe vonását:

	Hrsz	Terület (m ²)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	0979/199	2181	Kadafalva	Falusias lakóterület – belterületbe vonás
2.	0979/208	900	Kadafalva	Falusias lakóterület – belterületbe vonás
3.	0873/107	1874	Alsószéktó	Településközpont vegyes terület – belterületbe vonás
4.	12906	722	Szolnokihegy	Kertvárosias lakóterület – belterületbe vonás
5.	0890/133	2954	Kecskemét - Ballószög	Kertvárosias lakóterület – belterületbe vonás
6.	0890/132	204	Kecskemét - Ballószög	Kertvárosias lakóterület – 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	Térképi melléklet	Melléklet (Szerződés)	Városrész	Területfelhasználási cél
1.	0979/199	1	1	Kadafalva	Falusias lakóterület – belterületbe vonás
2.	0979/208	1	1	Kadafalva	Falusias lakóterület – belterületbe vonás
3.	0890/133	2	2	Kecskemét - Ballószög	Kertvárosias lakóterület – belterületbe vonás
4.	0890/132	2	2	Kecskemét - Ballószög	Kertvárosias lakóterület – belterületbe vonás
5.	0873/107	3	3	Alsószéktő	Településközpont vegyes terület – belterületbe vonás
6.	12906	4	4	Szolnokihegy	Kertvárosias lakóterület – belterületbe vonás
7.	0809/309	5	5	Kecskemét- Városhöld	Ipari gazdasági terület – telekalakítás
8.	0809/340	5	5	Kecskemét- Városhöld	Ipari gazdasági terület – telekalakítás
9.	0295/2	6	6	Vacsihegy	Városkörnyéki mezőgazdasági terület – telekalakítás
10.	0295/19	6	6	Vacsihegy	Városkörnyéki mezőgazdasági terület – telekalakítás
11.	0295/41	6	6	Vacsihegy	Városkörnyéki mezőgazdasági terület – telekalakítás
12.	0295/37	6	6	Vacsihegy	Városkörnyéki mezőgazdasági terület – telekalakítás
13.	21001/7	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
14.	21001/6	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
15.	21001/5	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
16.	21001/4	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
17.	21001/3	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
18.	01624/98	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
19.	01624/100	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás
20.	01624/102	7	7	Hetényegyháza	Falusias lakóterület –telekalakítás

