



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

BESZÁMOLÓ

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

**2019. június 19-én
tartandó ülésére**

Tárgy: Beszámoló a 2016-2019 június közötti időszak településrendezési szerződéseiről

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

Kezelési megjegyzés: HATÁROZAT-TERVEZET

Mellékletek: 2 db átnézeti térkép

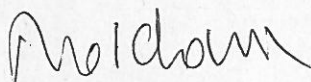
Döntési változatok száma: 1

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:


Dr. Határ Mária
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság
Elnöke

Ügyiratszám: 16737-1/2019.

BESZÁMOLÓ
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság
2019. június 19-én tartandó ülésére

Tárgy: Beszámoló a 2016-2019 június közötti időszak településrendezési szerződéseiről

Tisztelt Bizottság!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a első bekezdése értelmében „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval”.

A településrendezési szerződések (továbbiakban: szerződés) kötése – a HÉSZ-ben rögzítettek alapján – 2010 márciusától kötelező a város bizonyos területein.

A szerződések megkötésével az önkormányzat a műszaki és a helyi adottságokat, valamint az önkormányzati és lakossági, valamint beruházói érdekeket is figyelembe véve körültekintően kívánja segíteni a telekalakításokat, valamint az építési engedély kérelmeket megelőző területi előkészítéseket.

A szerződések alapvetően a telekalakításra (közterület-leadás, építési telek kialakítása), illetve belterületbe vonásra és közműfejlesztésekre koncentrálnak.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési tervében (továbbiakban: TRT) jelentős beépítésre szánt területeket jelölt ki, így azok hasznosítása a lakossági érdekeken túl, az önkormányzatnak is feladatává vált. A terület felhasználást tekintve azok jellemzően lakó-, vegyes és gazdasági területek.

A lakóterületek tekintetében leginkább a volt zártkertek (pl. Külső-, és Belső-Máriahegy, Felsőszéktó, Alsó-, és Felsőcsalános, Alsószéktó egy része), míg az új gazdasági területek a Mercedes gyár közelében kerültek kijelölésre, Déli Iparterület I. II. és most már III. ütem néven.

2010-2015 közötti időszakban összesen 380 db településrendezési szerződés készült.

A szerződések jó mutatói a lakossági fejlesztési igényeknek és potenciálnak, térképen jól végig követhetők a leginkább preferált területek, helyszínek – lásd 1. számú melléklet.

A 2016-2019. júniusa közötti időszakban kötött szerződéseket az alábbi táblázat mutatja be az értelemszerűen és év szerinti bontásban:

Évszám	Lakó	Gazdasági	Vegyes	Egyéb	Összesen
2016.	34	2	1	-	37
2017.	91	10	5	6	112
2018.	52	26	2	24	104
2019. *	11	4	3	1	19
Összesen	188	42	11	31	272

*: 2019. január 1-től június 20-ig megkötött szerződések száma

A szerződések jellemzően két csoportra bonthatók: az első csoportba a gazdasági területek fejlesztését támogató és rendszerező szerződések tartoznak, melyek két vagy háromoldalú szerződésként jelentek meg a Mercedes gyár környezetében kialakított, illetve egyéb gazdasági területek rendezésére.

A másik csoportra az egyes lakossági igényekre reagáló, műszaki feltételeket tisztázó és feladatokat rögzítő szerződés típusok a jellemzők.

A városban jelentős ingatlanhasznosítási és fejlesztési folyamatok vannak, mely a város versenyképességét, gazdasági erejét is mutatja, továbbá az ingatlan mobilitására is kihat.

A nagyszámú fejlesztés egy része közvetlen hasznosítással tervez, míg egy része befektetési céllal fejleszt.

Lakóterületek tekintetében a TRT-ben központi belterületnek kijelölt, illetve ahhoz közeli területeken intenzívebb a lakosság aktivitása, nagyobb a belső szervező kényszer a településrendezési terv megvalósítására. A városközpont közelében a lakossági szerveződés mellett, kedvezőbb infrastrukturális adottságokkal rendelkeznek (megközelíthetőség, közművesítettség, stb.), így azok fejlesztése, fejlődése kézenfekvőbb és megvalósíthatóságát tekintve is költséghatékonyabb, valamint időbeliségében is jobban tervezhető. A peremterületek fejlesztései továbbra is lassabban indulnak be, többek között a vegyes telekstruktúra, a tulajdonosi szándékok eltérése, a közterület kialakításhoz szükséges telekleadás vitái, valamint a közművesítéssel kapcsolatos problémák miatt.

A lakóingatlanok fejlesztése tekintetében továbbra is hasonló a hatékonyság, Belső-, és Külső-Máriahegy és Alsószéktő városrészekben jól szerveződnek, míg Felsőszéktő, Alsó-, és Felsőcsalános, valamint Műkertváros városrészekben lassabban haladnak a fejlesztések.

Jelentősebb gazdasági területhez kapcsolódó településrendezési szerződések:

1. Déli Iparterület belterületbe vonási eljárásához kapcsolódó szerződés,
2. AVIV Investment Hungary Kft. és a Kecskeméti Öntöző Szövetkezettel kötött településrendezési szerződés,
3. Kecskeméti Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft.-vel és a Kecskeméti Déli Ipari Park Kft.-vel kötött településrendezési szerződések a Déli Iparterület III. ütemére vonatkozóan,
4. VGP Park Kecskemét Kft. és környezetéhez kapcsolódó településrendezési szerződés,
5. CTP Management Hungary Kft. telephelyéhez kapcsolódó településrendezési szerződés.

2008-tól jogszabályi változás miatt belterületbe vonási kérelmet csak az önkormányzat nyújthat be a Körzeti, majd a közigazgatási rendszer átalakulása miatt a Járási Földhivatalhoz. Így minden, magántulajdonban álló ingatlan belterületbe vonási szándékát az önkormányzat meg tudja vizsgálni és csak támogatása esetén indítja meg az eljárást a Földhivatalnál. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény, valamint a 2005-ben elfogadott településrendezési terv (Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) alapján történik a belterületbe vonási eljárások vizsgálata. Ezzel egyidejűleg az önkormányzat koordinálja és segíti is a város egyes területeinek fejlődését. A fentiekhez kapcsolódóan Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 327/2009. (IX.10.) KH. számú határozatában úgy döntött, hogy 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 is településrendezési szerződés tervezetével lehet közgyűlés elé terjeszteni. Így az önkormányzatnak lehetősége nyílt dönteni a bevonás megindításáról és bizonyos esetekben és az önkormányzati érdekek biztosítására használhatta a szerződést, mint jogintézményt.

Belterületbe vonások tekintetében az alábbi táblázat foglalja össze az elmúlt 3,5 év adatait:

Év	Telekszám
2016.	71
2017.	92
2018.	332
2019.*	47
Összesen	537

*: 2019. január 1-től június 20-ig megkötött szerződések száma

Az előterjesztés 2. sz. melléklete tartalmazza összesítő térképen a vizsgált időszakban hozott döntések alapján érintett telkeket, mind a belterületbe vonásra, mind pedig a közterület leadásokra vonatkozóan.

A településrendezési szerződésekhez kötődő fejlesztésekkel kapcsolatosan megállapítható, hogy az előző időszakra vonatkozó észrevételek továbbra is érvényben vannak, mint:

- A szerződés megfelelő eszköz a fejlesztések előkészítésére, tisztázására.
- Meghatározó a lakossági igény az építési telkekre.
- A város központi belterületéhez közelebbi kedvezőbb infrastrukturális adottságokkal rendelkező területek könnyebben fejleszthetők, önszerveződésük gyorsabb lefolyású.
- A távolabbi zártkertek – melyek telekstruktúrája kedvezőtlen, megközelítésük nem elégséges, közművekkel nincsenek, vagy csak részlegesen vannak ellátva – fejlesztése lassabb.
- A zártkerti részeken vegyes a tulajdonosi közösség (kor szerint, végzettség, aktivitás, anyagi lehetőségek, területhasználati elképzelés) és ezért nehéz összeegyeztetni a szándékokat.
- A jogszabályi környezet nehezíti a fejlesztéseket és azok megvalósítást (pl.: termőföld védelméről szóló tv., Étv.), mivel egy-egy ingatlan rendezése adottságtól függően és az egymásra épülő eljárási rendek miatt akár 12-14 hónapig is eltarthat.

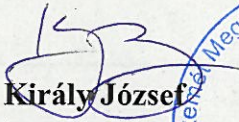
A megkötött településrendezési szerződések megvalósulása a gazdasági-ipari területek kapcsán 100%-osnak tekinthető, míg a lakossági igények 70-75%-ban kerülnek megvalósításra. Az ellenőrzés alapját a földhivatali alaptérkép, helyszíni szemle és a Vagyongazdálkodási Csoport adatszolgáltatása biztosította.

Az elmúlt évek szakmai tapasztalatait figyelembe véve a TRT módosítás során a településrendezési szerződések célja módosult. A fejlesztési és rendezési szempontokat figyelembe véve hatékonyabb és célzottabb a szerződés előkészítés.

Az önkormányzat számos esetben segítette a lakó és gazdasági területek fejlesztését műszaki koordinációval és az érintett felek érdekeinek összehangolásával mind gazdasági, mind pedig lakóterületi fejlesztések esetén. Így az önkormányzat aktív szereplője és irányítója a fejlesztéseknek.

Kérem a Tisztelt Bizottságot a 2016-2019. június közötti időszak településrendezési szerződéseiről szóló beszámoló elfogadására.

K e c s k e m é t, 2019. május 23.


Király József
bizottság elnöke

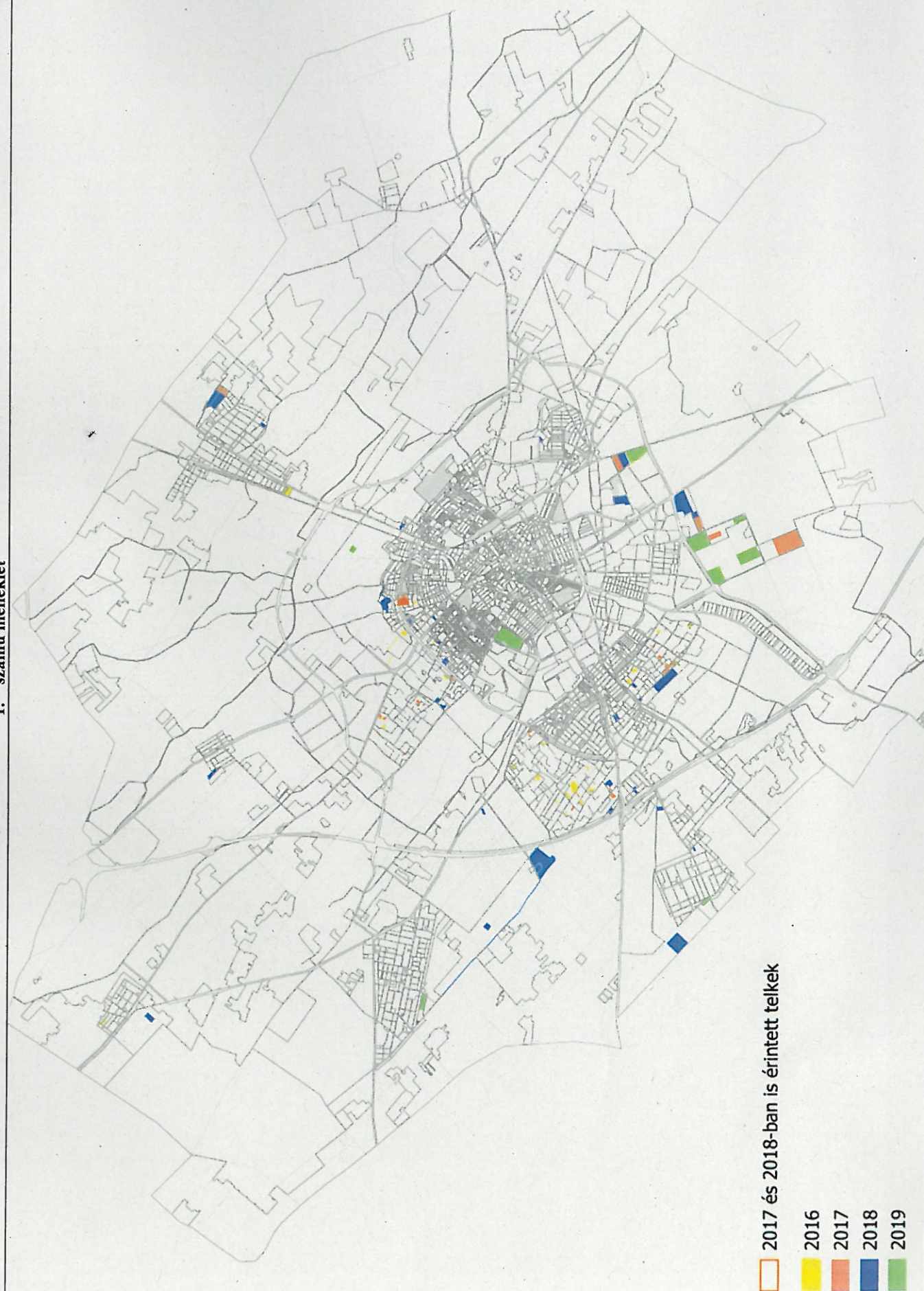


HATÁROZAT-TERVEZET

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság/2019.
(VI.19.) határozata**

Beszámoló a 2016-2019 június közötti időszak településrendezési szerződéseiről

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottsága Király József elnök 16737-1/2019. számú, fenti tárgyban készített beszámolójában foglaltakat elfogadta.





BT telkek