

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0/341-5/2023.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslatok elfogadásához
egyszerű többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés a Képviselő-testület 2023. augusztus 18-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat településrendezéssel kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 129/2022. (IV. 28.) Kt. határozatával (1. melléklet) elfogadta a Pécel, 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 helyrajzi számú területekre (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) vonatkozó településrendezési szerződést (1. melléklet).

A Képviselő-testület a 42/2023. (III. 30.) Kt. határozatával (2. melléklet) tudomásul vette, hogy a településrendezési szerződés módosításra és aláírásra került. A módosítás 2. pontja értelmében a településrendezési szerződés 5.4. pontjának b) alpontja a következőképpen módosult: „amennyiben a Fejlesztő Területbe tartozó Ingatlanokra a termőföld véglegesen más célú hasznosítását engedélyező határozat 2023. június 30. napjáig nem kerül kiadásra, úgy a szerződés megszűnik”.

Tekintettel arra, hogy a tervezett beruházással kapcsolatos településrendezési szerződés hatálya 2023. június 30. napján megszűnt volna, ezért szükséges volt a Baralla Kft. és az érintett földtulajdonosok között megkötött előszerződés időbeni hatályának időpontjáig, 2023. július 31. napjáig a településrendezési szerződés időbeni hatályát kiterjeszteni. Dr. László Jenő ügyvéd elkészítette a településrendezési szerződés II. számú módosítására vonatkozó okiratot, mely az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

A Képviselő-testület a 139/2023. (V. 31.) Kt. határozatával döntött az Ingatlanok belterületbe vonásáról (3. melléklet).

A belterületbe vonásra irányuló földhivatali eljárás lefolytatásához a 2022. május 18. napján aláírt településrendezési szerződés, valamint a Baralla Kft. és az érintett földtulajdonosok között megkötött előszerződés időbeni hatályának meg kellett egyeznie úgy, hogy a földhivatali eljárás ügyintézési határidejének végéig hatályban kellett lenni mindkét szerződésnek.

A belterületbe vonás megtörtént, az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre került a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. 2023. július 24. napján kelt határozata szerint. Az előterjesztésre kerülő településrendezési szerződés módosításának aláírására 2023. június 15. napján került sor, erre tekintettel kérem a Képviselő-testület utólagos jóváhagyását.

II.

Magántulajdonban áll a Pécel belterület 1424 helyrajzi számú, természetben a Pécel, Pesti út 36. szám alatti ingatlanon (telken) álló épület, melyet jelenleg bemutató terem céljára bérelnék. Az ingatlant a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a Vt-O/3

jelű, településközpont vegyes építési övezetbe sorolta. A rajta lévő épület a hatályos övezeti előírásoknak nem felel meg maradéktalanul. Az ingatlan (telek) beépítésének mértéke nagyobb, a zöldfelületi aránya kisebb az övezetben meghatározott értékénél, és az előkert szükséges mérete sem megfelelő. Az ingatlan korszerűsítése és esetleges bővítése, az ingatlanon engedélytől eltérően megépített építmények fennmaradásának engedélyezhetősége érdekében az övezeti besorolás módosítása vált szükségessé. A tervezett új Vt övezet létrehozásával a beépítés mértékének növelésével, a zöldfelületi arány csökkentésével és az előkert méretének módosításával, valamint a terepviszonyokból adódó szükséges övezeti szabályozásokkal rendezhető az épület jogállása a kialakult területhasználatnak megfelelően.

Fentiek miatt javasoljuk a HÉSZ-t - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ttr.) 68. §-a, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján, a Ttr. 2021. július 1-től hatályos eljárási szabályoknak és a tartalmi követelményeknek megfelelően - egyszerűsített eljárásban módosítani, melyről a Képviselő-testület 31/2023. (II. 23.) Kt. határozatában döntött (5. melléklet).

Az elektronikus úton lefolytatott környezeti vizsgálat szükségességéről az egyeztetést lezártuk az E-tér felületen, mivel a hatósági megkeresések alapján igény nem merült fel környezeti vizsgálat elvégzésére.

A nyilatkozó véleményező szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítésére ilyen módon, ha a testület úgy dönt, nincs szükség.

A tervegyeztetés véleményezési szakaszában csak a partnerek adnak véleményt, a Ttr. 65. § a szerint a partnerségi egyeztetés során vélemény, észrevétel nem érkezett. Az eljárás folytatásához döntést szükséges hozni a záró véleményezési szakasz tekintetében.

III.

A Pécel Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 326 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Isaszegi út 3. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tekintetében a Képviselő-testület elhatározta, hogy konténeróvodát létesít a megnövekedett gyermeklétszám miatt.

A hatályos HÉSZ az Ingatlant Vt-SZ/1 jelű, településközpont vegyes építési övezetbe sorolta. A tervezett épület elhelyezéséhez szükséges a HÉSZ módosítása.

Fentiek miatt javasoltuk a HÉSZ-t - a Ttr. 68. §-a, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján, a Ttr. 2021. július 1-től hatályos eljárási szabályoknak és a tartalmi követelményeknek megfelelően - egyszerűsített eljárásban módosítani, melyről a Képviselő-testület 164/2023. (VI. 29.) Kt. határozatában döntött (7. melléklet).

Az elektronikus úton lefolytatott környezeti vizsgálat szükségességéről az egyeztetést lezártuk, mivel a hatósági megkeresések alapján igény nem merült fel környezeti vizsgálat elvégzésére.

A nyilatkozó véleményező szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítésére ilyen módon, ha a testület úgy dönt, nincs szükség.

A tervegyeztetés véleményezési szakaszában csak a partnerek adnak véleményt, a Ttr. 65. § a szerint a partnerségi egyeztetés során vélemény, észrevétel nem érkezett. Az eljárás folytatásához döntést szükséges hozni a záró véleményezési szakasz tekintetében.

IV.

A III. pont szerinti Ingatlanra tervezett konténeróvoda külső megjelenése, anyaghasználata nincs összhangban a településkép védelméről szóló 31/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 21-22. §-ban meghatározott

történeti településrészre vonatkozó előírásaival, mely a konténerépület jellegére vonatkozó lehetőséget nem tartalmazza. Fentiek miatt szükséges a területre vonatkozó településképi szabályok módosítása.

V.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 141/2023. (V. 31.) Kt. határozatával (a továbbiakban: Határozat) arról döntött, hogy a Pécel, 0353/39 hrsz.-ú ingatlan – a város kereskedelmi-szolgáltató és kisvállalkozások telephelyéül szolgáló területeinek növelése érdekében – kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, valamint támogatja a HÉSZ egyedi módosítását a változtatási szándékok szerint. Ezen szabályozás kapcsán a Kelő lakóterületen élő lakosság panaszt nyújtott be és kérték, hogy a lakóövezet felett ne kerüljön kialakításra gazdasági terület. A lakossággal történt többszöri egyeztetés után javasolom, hogy az Önkormányzat a továbbiakban mégse kívánja módosítani a Pécel, 0353/39 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a HÉSZ-t, ezért javaslatot teszek a Határozat visszavonására.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslatok elfogadását.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) tudomásul veszi, hogy a 129/2022. (IV. 28.) Kt. határozattal elfogadott településrendezési szerződés, az érintett telektulajdonosokkal megkötött előszerződéssel összefüggésben, a határozat mellékletét képező tartalommal módosításra, aláírásra került (II. számú módosítás).

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse a Baralla Kft.-t mint fejlesztőt és a településrendezési szerződésben felsorolt tulajdonosokat.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. augusztus 28.

II. Határozati javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, illetve megállapítja, hogy

1. egyetért a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet eseti módosításával, a Pécel 1424 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Pesti út 36. szám alatti területre vonatkozó, a határozat mellékletét képező egyeztetési tervdokumentációban foglaltak szerint;
2. a partnerségi egyeztetés során a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett;
3. a beruházás megvalósítására és a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igények támogathatók, azok ellen kifogás nem érkezett;
4. a partnerségi egyeztetést a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak figyelembevételével, a Korm.rendelet 68. § (2) bekezdés a) pontja alapján lefolytatta és a Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése szerint lezárja;
5. a környezeti vizsgálat szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz a Korm. rendelet 60. § (4) bekezdése szerint a hivatali kapun lezárult, a nyilatkozó véleményező szervek nem tartották szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat készítését, ezért Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete eltekint a környezeti vizsgálat készítésétől;
6. felkéri a polgármestert, hogy a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontja szerint a záró véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítésznél kezdeményezze.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. szeptember 30.

III. Határozati javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, illetve megállapítja, hogy

1. egyetért a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet eseti módosításával, a Pécel 326 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Isaszegi út 3. szám alatti területre vonatkozó, a határozat mellékletét képező egyeztetési tervdokumentációban foglaltak szerint;
2. a partnerségi egyeztetés során a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett;
3. a tervezett beruházás megvalósítására és a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igények támogathatók, azok ellen kifogás nem érkezett;
4. a partnerségi egyeztetést a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak figyelembevételével, a Korm.rendelet 68. § (2) bekezdés a) pontja alapján lefolytatta és a Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése szerint lezárja;
5. a környezeti vizsgálat szükségességének megkérdésével kapcsolatos véleményezési szakasz a Korm. rendelet 60. § (4) bekezdése szerint a hivatali kapun lezárult, a nyilatkozó véleményező szervezetek nem tartották szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat készítését, ezért a Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete eltekint a környezeti vizsgálat készítésétől;
6. felkéri a polgármestert, hogy a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontja szerint a záró véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítésznél kezdeményezze.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. szeptember 30.

IV. Határozati javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy felkéri a polgármestert, hogy a településkép védelméről szóló 31/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosítását terjessze be a Képviselő-testület 2023. szeptemberi rendes ülésére, annak érdekében, hogy a rendeletben a Pécel 326 helyrajzi számú ingatlanra tervezett konténeróvoda külső megjelenése, anyaghasználata engedélyezhető legyen a történeti településrész területen belül.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. szeptember 28.

V. Határozati javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel, 0353/39 helyrajzi számú ingatlan szabályozásával kapcsolatban hozott 141/2023. (V. 31.) Kt. határozatát visszavonja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

Pécel, 2023. augusztus 16.


Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a 129/2022. (IV. 28.) Kt. határozat
2. a 42/2023. (III. 30.) Kt. határozat
3. a 139/2023. (V. 31.) Kt. határozat
4. településrendezési szerződés II. számú módosítása (egyben az I. határozati javaslat melléklete is)
5. a 31/2023. (II. 23.) Kt. határozat
6. egyeztetési tervdokumentáció (egyben a II. határozati javaslat melléklete is)
7. a 164/2023. (VI. 29.) Kt. határozat
8. egyeztetési tervdokumentáció (egyben a III. határozati javaslat melléklete is)
9. a 141/2023. (V. 31.) Kt. határozat


Az előterjesztést készítette:


Veszei-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Szili Katalin
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal senkit nem kívánok meghívni.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. április 28-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

129/2022. (IV. 28.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése alapján úgy határoz, hogy elfogadja a 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 helyrajzi számú területekre vonatkozó, a telepítési tanulmányterv alapján módosítandó településszerkezeti tervvel és helyi építési szabállyal összefüggő, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse a Baralla Kft.-t mint fejlesztőt és a településrendezési szerződésben felsorolt tulajdonosokat.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2022. május 27.

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

a 129/2022. (IV. 28.) kt. határozat melléklete

Köt. váll:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

(A) PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (Székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Adószáma: 15730538-2-13, Bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester) - a továbbiakban: „Önkormányzat” vagy „Jelzálogjog Jogosult” -,

másrészről

(B) BARALLA Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhelye: 1085 Budapest, Kálvin tér 12., Cégjegyzékszám: 01-09-379801, Statisztikai számjele: 29034639-6810-113-01, Adószáma: 29034639-2-42, Képviseli: Bajusz Péter ügyvezető önállóan), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő”

harmadrészről

(C) Dr. Békési Béla (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(D) Csorba Imre (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(E) Dobrocsi Lászlóné (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(F) Kovács János (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(G) Kovács Jánosné (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(H) Pappné Töreki Margit Erzsébet (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(I) Rosza Csaba István (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(J) Bazsó Beáta Mária (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(K) Bazsó Attiláné (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

- (L) Rosza Istvánné (Születési családi és utóneve: _____, Születési helye, ideje: _____
 Anyja neve: _____ Személyi azonosító jele: _____, Lakcíme: _____
 Adóazonosító jele: _____, Állampolgársága: _____),
- (M) Káposztár Erzsébet (Születési helye, ideje: _____, Anyja neve: _____
 Személyi azonosító jele: _____, Lakcíme: _____, Adóazonosító
 jele: _____, Állampolgársága: _____),
- (N) Sörös Viktor (Születési családi és utóneve: _____, Születési helye, ideje: _____
 Anyja neve: _____, Személyi azonosító jele: _____, Lakcíme: _____
 Adóazonosító jele: _____, Állampolgársága: _____),
- (O) Sziráki Judit Irén (Születési családi és utóneve: _____, Születési helye, ideje: _____
 Anyja neve: _____, Személyi azonosító jele: _____, Lakcíme: _____
 Adóazonosító jele: _____, Állampolgársága: _____),
- (P) Sziráki Zsuzsanna (Születési családi és utóneve: _____, Születési helye, ideje: _____
 Anyja neve: _____, Személyi azonosító jele: _____, Lakcíme: _____
 Adóazonosító jele: _____, Állampolgársága: _____),
- (Q) Szökrön Károly Péterné (Születési családi és utóneve: _____, Születési helye, ideje: _____
 Anyja neve: _____, Személyi azonosító jele: _____, Lakcíme: _____
 Adóazonosító jele: _____, Állampolgársága: _____),

mint tulajdonosok, a továbbiakban (A)-(Q) alattiak együttesen: „Tulajdonosok” - együttesen: szerződő felek (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének (.....) számú határozata alapján; az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **SZT:** A HÉSZ 1. sz. mellékletét képező Szabályozási Terv.
- 1.3. **Felkészítési Terület:** Pécel, külterület
- a) 0365/127 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 2.597 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Káposztár Erzsébet,
- b) 0365/177 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 6.174 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Dobrocsi Lászlóné,
- c) 0365/178 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 1.475 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Sörös Viktor,
- d) 0365/179 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 6.169 m² alapterületű ingatlan, melynek 2/6 arányú tulajdonosa Bazsó Attiláné, 2/6 arányú tulajdonosa Rosza Istvánné, 1/6 arányú tulajdonosa Rosza Csaba István, melyet Rosza Istvánné özvegyi joga terheli, 1/6 arányú tulajdonosa Bazsó Beáta Mária, melyet Rosza Istvánné özvegyi joga terheli,
- e) 0365/180 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 6.179 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Csorba Imre,
- f) 0365/181 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 6.185 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Pappné Töreki Margit Erzsébet,
- g) 0365/182 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 12.426 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/2 arányú tulajdonosa Rosza Csaba István, 1/2 arányú tulajdonosa Bazsó Beáta Mária,
- h) 0365/190 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 4.752 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/3 arányú tulajdonosa Sziráki Zsuzsanna, 1/3 arányú tulajdonosa Sziráki Judit Irén, 1/3 arányú tulajdonosa Szökrön Károly Péterné,

- i) 0365/193 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 2.918 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Dr. Békési Béla,
 - j) 0365/194 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 1.423 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/2 arányú tulajdonosa Kovács János, 1/2 arányú tulajdonosa Kovács Jánosné,
 - k) 0365/196 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 4.101 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/2 arányú tulajdonosa Kovács János, 1/2 arányú tulajdonosa Kovács Jánosné,
- és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlanok**). A Fejlesztési Terület ingatlanait az 1. sz. alatt mellékelt vázrajz tartalmazza.

- 1.4. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, , közművel való ellátottsághoz szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása (beleértve az Önkormányzat általi tulajdonba vételéig történő működtetését), melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket az Önkormányzat a saját forrásai mellett a Fejlesztő által rendelkezésre bocsátott szerződés szerinti anyagi támogatás felhasználásával jelen szerződés alapján megvalósít, továbbá a Fejlesztési Terület közútról történő megközelítését szolgáló költségek és a Fejlesztési Terület teljes közművesítettségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésben a Fejlesztő kötelezettségeként megjelöltek teljesítésére Fejlesztő és a 9. pontban meghatározott jogutódja köteles, így a Tulajdonosok a Fejlesztő, illetőleg jogutódja teljesítésért nem felelnek, helytállási kötelezettségük nincsen.
- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** a Fejlesztő által a jelen településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) céljainak biztosítására jelen szerződésben vállalt feladatok ellátása, ezek költségeinek átvállalása vagy az Önkormányzat részére történő átadása ahogy azt a Szerződés további részei tartalmazzák.
- 1.6. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Területen építési telek/telek létrehozása és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz-SZ/5) építési övezeti besorolásban az ott megengedett rendeltetési célú hasznosítás (a továbbiakban: **Gazdasági terület**) kialakítása.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat közfeladatai ellátásához szükséges kapacitása túlerhelt, Fejlesztő a Fejlesztési Terület beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek részbeni magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.
- 2.2. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a Szerződésben (továbbiakban: **Szerződés**) rögzítettek és a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület beépítését, közműekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását. Előzőek biztosítása érdekében a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósításához vállalja a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését. Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő jogait és kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, a megvalósítás garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.
- 2.3. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a HÉSZ-ben és a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat a Fejlesztő jelen Szerződés szerint megvalósítsa.

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalombahelyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerzhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni. Ugyanakkor az Önkormányzat elfogadja, hogy a Fejlesztő kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni, amelyet jelen Szerződés részére meghatároz, mert a Fejlesztő által vállalt kötelezettségek arányban vannak az Önkormányzat prognosztizációt is tartalmazó elvárásaival és a Beruházó további közcélú beruházás végrehajtására, vagy azok finanszírozására nem kötelezhető.

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén (önerőből vagy más külső - befektetői, pénzügyi vagy pályázati - forrásból) végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának, üzemeltetésének, valamint a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges szilárd burkolatú köz- vagy magánút, szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, az Ingatlanoknak a meglévő víziközművekre való csatlakoztatás, szükség szerint a közvilágítás fejlesztésének valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattal szemben jelen Szerződésben foglaltakon túl sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt sem létesítési, sem megtérítési igényt, mely igények érvényesítéséről a Szerződés aláírásával Fejlesztő kifejezetten lemond.

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. tervezetésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészítésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának saját költségén történő megvalósítása.

Eltérő rendelkezés hiányában az elkészült bármely létesítmény teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának költségei is a Fejlesztőre és jogutódjaira hárulnak mindaddig, amíg a Szerződő Felek között nem jön létre a megvalósult infrastrukturális beruházások szerződésbe foglalt átruházása az Önkormányzatra, melynek a megfelelő műszaki állapoton túl feltétele, hogy azt az Önkormányzat kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési-, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. Fejlesztő az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását.

Az Ingatlanok vízellátásához ki kell építeni egy új vezeték a Szondi utcától a tervezési területig. Szükséges vezeték átmérő DN200. Ezen a szakaszon egy azbeszt vezeték található, melyet az új vezeték váltana ki. A kiváltandó szakaszon a fogyasztói lekötések és egyéb csatlakozásokat újra ki kell alakítani, melyek költségét Fejlesztő köteles viselni.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az 5.1. c) és d) pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítését követő 1 éven belül – tehát Fejlesztő hozzájárulásának felhasználásával és saját források biztosításával, ha az szükséges - a vízellátáshoz is szükséges kettő darab (2 db.) vízvételi kutat létesít.

Az Ingatlanok szennyvízelvezetéséhez egy DN300-as vezeték kell kiépíteni a projekt telkétől a Damjanich utcánál lévő aknáig, valamint az ott lévő aknát újra kell építeni. Akna mélysége, melybe a vezeték kell vinni 4m. A vezeték kialakításának, a bekötésekkel és útpálya helyreállításának költségét Fejlesztő köteles viselni. A szennyvízelvezetés fentiek szerinti tartalmú megvalósításának költségét Fejlesztő köteles viselni. A szennyvízelvezetés biztosításához a szennyvíztisztító telepre szükséges különösen 1db hideg tartalék szivattyú valamint 1db mechanikai előkezelő monolit vasbeton akna, melynek alaprajzi mérete 5m×5m, mélysége 3,5 m, és az előkezelőt a meglévő hálózatba kell kötni, melyeket Fejlesztő hozzájárulásának felhasználásával és saját források biztosításával, ha az szükséges az **Önkormányzat köteles megvalósítani az 5.1. c) és d) pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítése esetén az 5.1. b) és e) pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítését követő 1 éven belül.** A Fejlesztés külső oltóvízének biztosítására telken belül egy tűzvíz tározó létesül.

Csapadékvíz elvezetés: Az Ingatlanokon az épületekről és a burkolt felületekről lefolyó csapadékvíz telken belüli záportározóba és vízvezető árkokba vezetik szikkasztás céljából. A parkolókról lefolyó olajos csapadékvíz szintén a záportározóba kerül, előtte egy olajfogón keresztül vezetve kerül tisztításra. A csapadékvíz elvezetés fentiek szerinti tartalmú megvalósításának költségét Fejlesztő köteles viselni.

Épületvillamosági ellátás: A közműszolgáltató nyilatkozata szerint az elektromos ellátás hálózatfejlesztéssel biztosítható/kialakítható. A hálózatfejlesztés a Damjanich utcában lévő 11297 üzemviteli oszlopon lévő oszlopkapcsoló átépítését, ezt követően a 0365/135 hrsz.-ú úton lévő 7772194 oszlopon új oszlopkapcsolót elhelyezését jelenti, melyből a középfeszültségű földkábel kell a telekhatárig elvezetni. A telekhatáron a fogadó és mérőberendezést kell elhelyezni, ezt követően a megfelelő teljesítményű transzformátorállomás alakítja át a közepes feszültséget kiefeszültséggé. A csatlakozás kivitelezése előtt a csatlakozás pontos műszaki tartalmát meg kell tervezni kivitelezési terv szinten, melyet engedélyeztetni kell. Az elektromos energia ellátás fentiek szerinti tartalmú megvalósításának költségét Fejlesztő köteles viselni.

Gázellátás: A gázellátás műszaki megoldásának és gazdasági feltételeinek tisztázására a szolgáltatóval szerződéskötés/kontingens növelési eljárás szükséges. A gázellátás költségét Fejlesztő köteles viselni.

- 4.2. Fejlesztő vállalja, hogy a közlekedéssel kapcsolatos infrastrukturális beruházásokat olyan időben és módon építi meg, hogy a Fejlesztési területen kialakítandó utak és járda építésével összefüggésben és az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.
- 4.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 90

napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímén átadja az általa létesített elkészült létesítményeket.

Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogügylettel kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa (a továbbiakban együttesen: Költségek) Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Fejlesztő köteles viselni, melyre Fejlesztő legkésőbb a tulajdonba adásról szóló okirat aláírását követő 90 (kilencven) napon belül biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani.

- 4.4. A Fejlesztési Területet keresztező és határoló utak Fejlesztés során történő használatából eredő esetleges megrongálódások teljes helyreállítása Fejlesztő feladatát képezi, melyet a Fejlesztés minden egyes ütemének megvalósítását vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok teljesítését követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét követő 45 napon belül köteles Fejlesztő teljesíteni.

Fejlesztő vállalja, hogy gondoskodik az utak ideiglenes helyreállításáról a biztonságos közlekedés szerinti mértékben (kátyúzás), melyet a megrongálódás bejelentését vagy tudomására jutását követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül köteles megkezdeni és folyamatos munkavégzés biztosításával elvégezni. A Fejlesztő költségviselési terhe e körben az eredeti állapot visszaállításáig terjedő mértékben áll fenn.

- 4.5. Az Önkormányzat a Szerződés megkötését, valamint a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges feltételek Fejlesztő által történt teljesítését, és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges okiratok eredeti példányainak Fejlesztő által az Önkormányzat részére történő átadását – ide nem értve a termőföld véglegesen más célú hasznosítására vonatkozó engedélyező határozatot, ugyanis a belterületbe vonás egyúttal termőföld véglegesen más célú hasznosítási engedélyezési eljárásnak is minősül - és a módosított HÉSZ elfogadását követően az Ingatlanok belterületbe vonása iránti eljárást a Fejlesztő költségén 30 napon belül megindítja.
- 4.6. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződés megkötését követően a 4.7. pont szerinti tartalommal a 314/2012 Korm.r. 32.§ (6) c) pont alapján az Ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, amelyre tekintettel a Fejlesztési Terület szabályozásának módosítását az Önkormányzat a HÉSZ módosítását tárgyalásos eljárás keretében a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint vállalja, hogy elfogadásra a **Képviselő-testület** elé **terjeszti**.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzatnak a HÉSZ módosításának érdekében szükséges, igazolt költsége merül fel, azt a Fejlesztő az Önkormányzat részére megtéríti, ide értve a településtervező díját is.

Az Önkormányzat és Fejlesztő vállalják, hogy jelen Szerződés teljesítése és különösen a HÉSZ célzott módosítása során szorosan és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges vagy az SZT és a HÉSZ célzott módosítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

Az Önkormányzat és Fejlesztő vállalják, hogy amennyiben akár az Étv. szerinti véleményezési/egyeztetési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel az SZT és a HÉSZ célzott módosítása ellen, vagy annak tartalma

megváltoztatását igényli, jóhiszemű egyeztetést folytatnak le, és Önkormányzat az általa és Fejlesztő által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli azzal, hogy a 4.7. pontban rögzített feltételeket nem sértő kompromisszum kialakítására törekednek.

Önkormányzat vállalja, hogy a fentiek szerinti véleményezési eljárást követően legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül a jelen Szerződésnek megfelelő tervezett SZT elfogadására és a HÉSZ-zel összefüggő módosítására vonatkozó javaslatot terjeszti az Önkormányzat Képviselő-testülete elé, és képviseli a településrendezési eljárás során.

Az Önkormányzat és Fejlesztő rögzítik azt is, hogy amennyiben egyeztetési és véleményezési eljárás során közöttük nem jön létre megállapodás a tervezett SZT és HÉSZ módosításának tartalma tekintetében, az Önkormányzat és Fejlesztő a szerződés fenntartása vonatkozásában egyeztetnek egymással; ennek sikertelensége esetén bármelyik fél jogosult a szerződést 45 (negyvenöt) napos határidővel felmondani.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 4.7. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás miatt Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.

4.7. A Fejlesztési Terület Fejlesztő által igényelt övezeti paraméterei és beépítési szabályai:

Kereskedelmi-szolgáltató területek övezet: (Gksz-SZ/5);	
Beépítési mód:	szabadon álló
Telekméret minimuma:	1.000 m ²
Maximális építménymagasság:	15,0 m
Legkisebb zöldfelület:	20 %
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	55 %
Szintterületi mutató legfeljebb:	2,0
Előkert legkisebb mérete:	10 m

Közművesítés mértékének az előírása

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha a beépítésre szánt területen biztosított a teljes közműellátás,

A kereskedelmi-szolgáltató területek (Gksz) építési övezeteinek általános előírásai

- (1) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,
 - igazgatási, iroda- és szociális épület,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - sportépület és -építmény,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
 - szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetesként - a Gksz-SZ/1 övezet kivételével,
 - lakó funkció, lakás az övezetre vonatkozó legnagyobb beépítettség mértékének 0,1%-án, de legfeljebb 150 m² hasznos alapterülettel és legfeljebb egy rendeltetési egységben létesíthető, az építési övezet táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.

- (3) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.
- (4) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.
- (5) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
- (6) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (7) Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényssáv telepítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (8) bekezdésben előírtakat.
- (8) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
 - a) állattartó épület, állatkifutó,
 - b) trágyatároló, komposztáló,
 - c) ömlesztettanyag-tároló.
- (9) Lakóterülettel szomszédos telekhatártól a lakóterület felé legalább 10,0 m szélességben kétszintes, és ezen belül legalább 3,0 m szélességben háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.

- 4.8. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges utat saját költségén teljes körűen biztosítja. Ennek megfelelően amennyiben a részben a 0365/195 hrsz-ú ingatlanon lévő **körforgalom Fejlesztési Terület felé eső ága** nem éri el a Fejlesztési Területet, az út kialakításához szükséges ingatlan (ingatlanrész) tulajdonjogát az Önkormányzat nem köteles megszerezni, így az út építéséhez szükséges feltételeket Fejlesztő köteles megteremteni, különösen a tulajdonosi hozzájárulást Fejlesztő köteles beszerezni. Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a részben a 0365/195 hrsz-ú ingatlanon lévő körforgalom és a 0365/195 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonába kerül, az Önkormányzat a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges útépités érdekében a tulajdonosi hozzájárulást Fejlesztő felhívását követő 30 napon belül kiadja, ugyanakkor az út megépítését Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, valamint az út megépítésével kapcsolatban Fejlesztő – jogcímtől függetlenül – az Önkormányzattól megtérítést nem követelhet, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

- 5.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződésben foglaltak teljesítésén túl az Önkormányzat közérdekű céljainak (a 4.1. pont szerinti kutak fúrása és a szennyvíztisztító telepre szükséges tartalék szivattyú valamint mechanikai előkezelő monolit vasbeton akna létesítése) előmozdítására, négy részletben, összességében 100.000.000 Ft, azaz százmillió forint településfejlesztési hozzájárulást fizet az Önkormányzat részére a ... Banknál vezetett ... sz. számlára történő utalással az alábbiak szerint:
- a) 5.000.000 Ft-t a jelen Szerződés aláírását és a HÉSZ módosítására vonatkozó eljárás megindításáról szóló Önkormányzati értesítés kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül,
 - b) 15.000.000 Ft-t a 4.1. pontban meghatározott, az Önkormányzat által a szennyvízelvezetés körében vállalt munkálatok elvégzéséhez a „plázastop” felmentésről szóló döntés (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal szakhatósági hozzájárulása) Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül,
 - c) 10.000.000 Ft-t termőföld végleges más célú hasznosítását engedélyező hatósági döntés Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül,

- d) 50.000.000 Ft-t a 4.1. pontban meghatározott, az Önkormányzat által a vízellátás körében vállalt munkálatok elvégzéséhez a termőföld végleges más célú hasznosítását engedélyező hatósági döntés Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül, végül
- e) 20.000.000 Ft-t a 4.1. pontban meghatározott, az Önkormányzat által a szennyvízelvezetés körében vállalt munkálatok elvégzéséhez a jogerős építési engedély (beleértve: útépitési közlekedési, belső útépitési, vízjogi létesítési engedély, szükség esetén vezetékjogi engedély, amely engedélyek magukba foglalják valamennyi szükséges és érintett hatóság, szakhatóság, közüzemi szolgáltató, közmű és az eljárásba bevont más szervezetek végleges hozzájárulását) Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül.
- 5.2. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, így nem jogosult a bíróságtól kérni a településfejlesztési hozzájárulás mérséklését, továbbá a településfejlesztési hozzájárulás minden jogcímen történő vitatásáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
- 5.3. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen 5. fejezetben szabályozott bármely felajánlás nem jelenti semmilyen Önkormányzat általi cselekmény, magatartás, szolgáltatás ellentételezését, semmilyen ellenszolgáltatást, nem függ az Önkormányzat bármilyen magatartásától (ide nem értve a hatálybalépéshez szükséges feltételek teljesítését), vagy egyéb feltételtől, és erre tekintettel, vagy ezzel összefüggésben az Önkormányzat semmilyen szolgáltatást, előnyt nem nyújt, vagy biztosít Fejlesztő, vagy annak tagjai, tisztségviselői részére. A kötelezettségvállalások kizárólag a jelen Szerződésben rögzített közérdekű célok elősegítését szolgálják bármilyen előny vagy ellenszolgáltatás, vagy ezekre törekvés nélkül.
- 5.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy
- a) a Fejlesztési Területbe tartozó Ingatlanokra a termőföld véglegesen más célú hasznosítását engedélyező határozat véglegessé válását megelőző 5. napig Fejlesztő a Szerződést felmondhatja;
- b) amennyiben a Fejlesztési Területbe tartozó Ingatlanokra a termőföld véglegesen más célú hasznosítását engedélyező határozat 2022. december 31. napjáig nem kerül kiadásra, úgy a Szerződés megszűnik;
- c) az a) vagy b) pontban foglaltak bekövetkezése esetén
- (i) az Önkormányzat az 5.1. a) pontban meghatározott 5.000.000 Ft-ot nem köteles Fejlesztő részére visszafizetni,
- (ii) az Önkormányzat jogosult és köteles a **HÉSZ-t és a TSZ-t** oly módon **módosítani**, hogy a Fejlesztési Terület építési övezetbe sorolása megszűnjön, és beépítésre nem szánt területté, valamint külterületbe kerüljön visszatorlasra, mely esetben a Tulajdonosok és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, a Tulajdonosok és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről kifejezetten lemond.
- (iii) az Önkormányzat köteles a Fejlesztési Terület Ingatlanairól a **településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási törlését** kezdeményezni a feltétel bekövetkezését követő 30 napon belül, Fejlesztő költségviselése mellett.

6. BIZTOSÍTÉKOK

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján az Ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik az Önkormányzat javára. Tulajdonosok, az Önkormányzat és Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a **településrendezési kötelezettség tényének**

ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez az Önkormányzat javára. A Szerződés, a településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.

6.2. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az 5. fejezet szerinti településfejlesztési hozzájárulás teljesítése érdekében összesen 100.000.000 Ft, azaz Százmillió forint értékben, öt garancialevéllel biztosítékot nyújt az Önkormányzat javára **bankgarancia** formájában, melyet Fejlesztő a 4.7. pontba foglalt HÉSZ módosítást tárgyaló Képviselő-testületi ülés napját megelőző napjáig köteles az Önkormányzat részére átadni. A biztosíték megfelelő, ha

I. az 5.1. a) pont esetén

- a) 5.000.000 Ft-ra, azaz Ötmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

II. az 5.1. b) pont esetén

- a) 15.000.000 Ft-ra, azaz Tizenötmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

III. az 5.1. c) pont esetén

- a) 10.000.000 Ft-ra, azaz Tízmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

IV. az 5.1. d) pont esetén

- a) 50.000.000 Ft-ra, azaz Ötvenmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

V. az 5. e) pont esetén

- a) 20.000.000 Ft-ra, azaz Húszmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

A futamidő leteltével a pénzügyi intézmény által vállalt garancia automatikusan megszűnik, függetlenül attól, hogy azok eredeti példánya a pénzügyi intézményhez visszajuttatásra kerül-e, vagy sem.

Fentiekén túlmenően a pénzügyi intézmény által vállalt garancia levélnek tartalmaznia kell azt, hogy a pénzügyi intézmény kötelezi magát, hogy az Önkormányzat első írásbeli felszólítására, Fejlesztő vagy más személy esetleges kifogásolását figyelmen kívül hagyva, a jogviszony vizsgálata nélkül, a pénzügyi intézmény saját kötelezettsége alapján a megjelölt összeget 15 napon belül kifizeti az Önkormányzatnak, mint jogosultnak.

Felek megállapodnak abban, hogy a biztosítékok önállóak és függetlenek egymástól, ezért az Önkormányzat egy adott biztosítékot kizárólag a Fejlesztő 5. fejezetbe foglalt és az adott biztosítékra eső kötelezettségeinek Szerződés szerinti nem teljesítése esetén használhatja fel, és adott biztosíték kimerítése esetén a további nem teljesítést nem számíthatja be másik még rendelkezésre álló biztosítékba. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő nem köteles a biztosítékot eredeti összegre feltölteni, ha abból lehívás történik.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Fejlesztő az 5. pontban foglalt valamely kötelezettségét teljesíti, a teljesítéssel érintett bankgaranciát a teljesítést követő 8 napon belül Fejlesztő részére visszaadja, és Fejlesztő jogosult a bankgaranciát megszüntetni.

- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét neki felróhatóan, legalább 120 napos póthatáridő tűzése után sem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a HÉSZ-t és a TSZ-t oly módon módosítani, hogy a Fejlesztési Terület építési övezetbe sorolása megszűnjön, és beépítésre nem szánt területté, valamint külterületbe kerüljön visszatorolásra, mely esetben a tulajdonos(ok) és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, tulajdonos(ok) és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről kifejezetten lemond.
- 6.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat az 5.4. c) (iii) pontban foglalt törlési engedélyét jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy amennyiben az 5.4. a) vagy b) feltétel bekövetkezik, a letéteményes köteles a törlési engedélyt 30 napon belül az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani, Fejlesztő költségviselése mellett.

7. EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 7.1. A Szerződő Felek vállalják, hogy a Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően – megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben a szükséges eljárásokat lefolytatja.
- 7.2. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására – a Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az a Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, vagy abban megállapodnak
- 7.3. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának. A címváltozásról a Szerződő Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALAKÍTÁSOK

Szerződő Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésük megváltoztatására is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet, mely esetben ha a Fejlesztési Terület vagy annak bármely része Fejlesztő tulajdonába kerül, a Fejlesztő jogutódja a jelen Szerződés alkalmazásában Fejlesztő helyébe lép. A Felek tudomásul veszik, hogy a Fejlesztő fenntartja a jogot arra, hogy az Ingatlanokat egy érdekeltségi körükbe tartozó gazdasági társaság ingatlan, vagy magántőkealap vásárolja meg, amely társaság vagy alap egyben jelen Szerződés alkalmazásában a Fejlesztő jogutódja, tehát a Fejlesztő helyébe lép.
- 9.3. A Fejlesztő a Szerződésben foglaltakon túl az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra, vagy szerződésátruházásra vonatkozó megállapodást.
Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

- 10.1 Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind a cél megvalósítóját, mind az Ingatlanokban, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőle – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a Szerződésben foglaltokról.
- 10.2 Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna.
- 10.3 Amennyiben Fejlesztő a Szerződés aláírását követően az ez alapján fennálló fizetési kötelezettségének vagy a Szerződésben vállalt egyéb lényeges kötelezettségeinek határidőn belül nem és az Önkormányzat ezen kötelezettség teljesítésére, legalább 30 (harminc) napos póthatáridőt tartalmazó felszólítására sem tesz eleget, , úgy Önkormányzat jogosult jelen településrendezési szerződéstől elállni.
- 10.4 Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen Szerződés és ebből erdő szolgáltatás tárgya jogalkotás vagy közhatalmi aktus (meghatározott tartalmú SZT vagy egyéb jogszabály elfogadása) nem lehet, így amennyiben a Tervezett SZT vagy ennek előfeltételeként a HÉSZ ezzel összefüggő módosítása nem vagy nem a jelen Szerződés szerinti célkitűzéseknek megfelelően kerül elfogadásra, és szerződészegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és az kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet, nem érintve ezzel, hogy egyes Fejlesztői kötelezettségvállalások kizárólag jogalkotás mint feltétel beállta esetére hatályosulnak, illetve ezek hiányában nem érvényesülnek, azaz ezek teljesítésére a Fejlesztő szintén kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősség felmerülése nélkül, nem köteles.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 11.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4 Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személy, aki nem áll végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkezik köztartozással sem. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelésük megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll. Fejlesztő a nevében aláírásra jogosult személy vagy személyek pénzügyi intézmény által igazolt, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített aláírás mintáját, vagy az aláírás minta közjegyző által hitelesített másolatát Önkormányzat részére benyújtja.
- 11.5 Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6 A Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a 6.1. pontban foglaltak teljesülését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7 Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 11.8 Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Önkormányzat hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem

tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.

11.9. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

Jelen Szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a Szerződést a legutóbb aláíró fél aláírja.

Pécel, 2022. hó napja

Pécel, 2022. hó napja

.....
Pécel Város Önkormányzata
képv.: Horváth Tibor polgármester
Önkormányzat

.....
BARALLA Kft.
képv.: Bajusz Péter ügyvezető
Fejlesztő

.....
Dr. Békési Béla

.....
Csorba Imre

.....
Dobrocsi Lászlóné

.....
Kovács János

.....
Kovács Jánosné

.....
Pappné Tőreki Margit

.....
Rosza Csaba István

.....
Bazsó Beáta Mária

.....
Bazsó Attiláné

.....
Rosza Istvánné

.....
Káposztár Erzsébet

.....
Sörös Viktor

.....
Sziráki Judit Irén

.....
Sziráki Zsuzsanna

.....
Szökrön Károly Péterné

mint tulajdonosok.

Ellenjegyzem, továbbá a jelen szerződésben a részemre adott meghatalmazás elfogadom:

Pécel, 2022. hó napján.

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

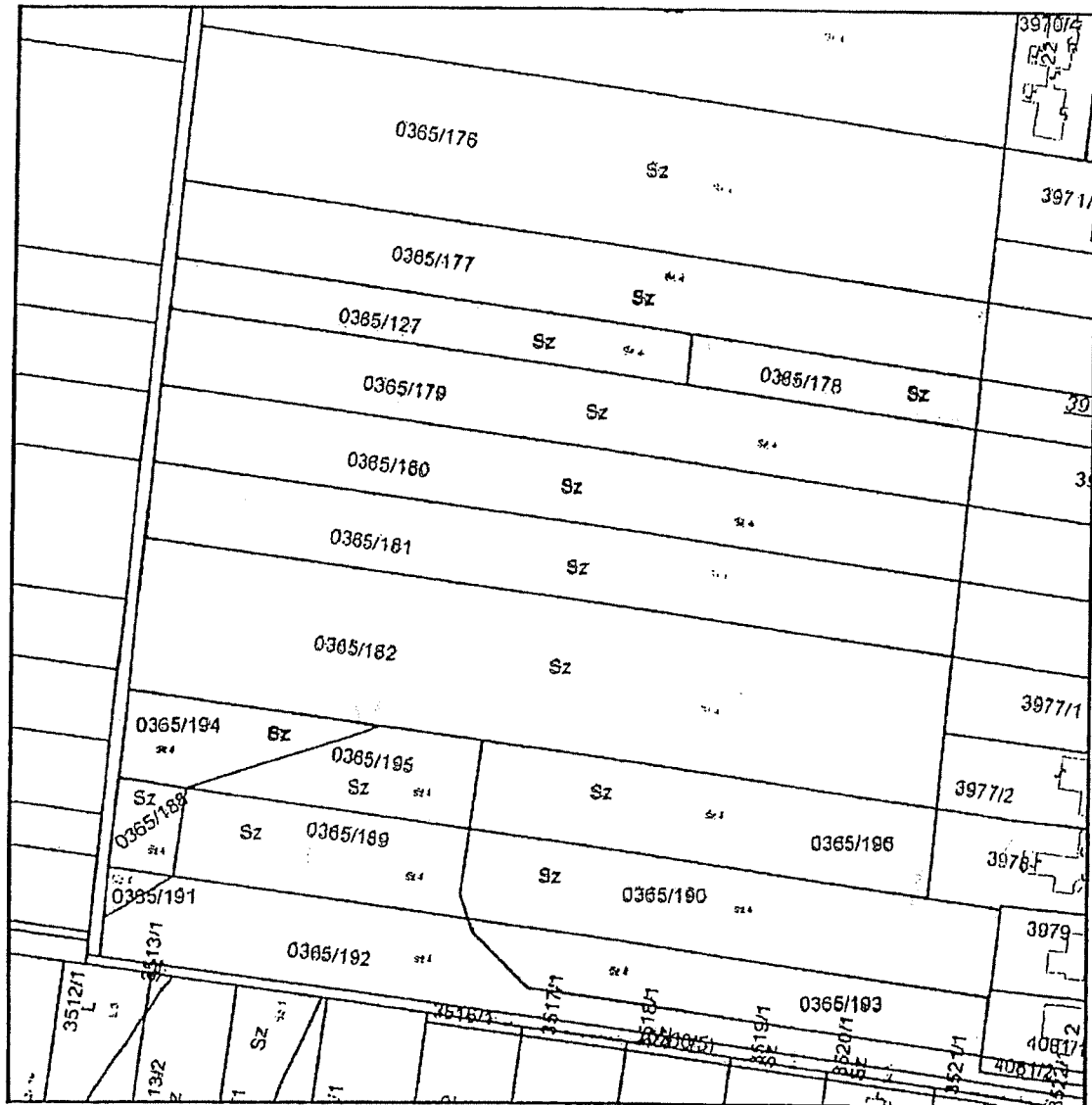
2021.02.19 12:39:28

Helyrajzi szám: PÉCEL külterület 365/181

Megrendelés szám: 7/887/2021

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 44893920002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. március 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

42/2023. (III. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) tudomásul veszi, hogy a 129/2022. (IV. 28.) Kt. határozatával (a továbbiakban: Határozat) elfogadott Településrendezési szerződés módosítását eredményező és a jelen határozat mellékletét képező Településrendezési szerződés módosítása, az érintett telektulajdonosokkal megkötött előszerződéssel összefüggésben, aláírásra került. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse a Baralla Kft.-t, mint fejlesztőt és a településrendezési szerződésben felsorolt tulajdonosokat.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. április 6.

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

Köt. váll:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről:

(A) **PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (Székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Adószáma: 15730538-2-13, Bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester) - a továbbiakban: „**Önkormányzat**” -,

másrészről

(B) **BARALLA Korlátolt Felelősségű Társaság** (Székhelye: 1085 Budapest, Kálvin tér 12., Cégjegyzékszám: 01-09-379801, Statisztikai számjele: 29034639-6810-113-01, Adószáma: 29034639-2-42, Képviseli: Bajusz Péter ügyvezető önállóan), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „**Fejlesztő**”

harmadrészről

(C) **Dr. Békési Béla** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(D) **Csorba Imre** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(E) **Dobrocsi Lászlóné** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: Bercel, Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(F) **Kovács János** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: magyar),

(G) **Kovács Jánosné** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(H) **Pappné Töreki Margit Erzsébet** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(I) **Rosza Csaba István** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(J) **Bazsó Beáta Mária** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: Budapest, Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

(K) **Bazsó Attiláné** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: Zsadány, Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:),

- (L) **Rosza Istvánné** (Születési családi és utóneve: ..., Születési helye, ideje: ..., Anyja neve: ..., Személyi azonosító jele: ..., Lakcíme: ..., Adóazonosító jele: ..., Állampolgársága: ...),
- (M) **Káposztár Erzsébet** (Születési helye, ideje: ..., Anyja neve: ..., Személyi azonosító jele: ..., Lakcíme: ..., Adóazonosító jele: ..., Állampolgársága: ...),
- (N) **Sörös Viktor** (Születési családi és utóneve: ..., Születési helye, ideje: ..., Anyja neve: ..., Személyi azonosító jele: ..., Lakcíme: ..., Adóazonosító jele: ..., Állampolgársága: ...),
- (O) **Sziráki Judit Irén** (Születési családi és utóneve: ..., Születési helye, ideje: ..., Anyja neve: ..., Személyi azonosító jele: ..., Lakcíme: ..., Adóazonosító jele: ..., Állampolgársága: ...),
- (P) **Sziráki Zsuzsanna** (Születési családi és utóneve: ..., Születési helye, ideje: ..., Anyja neve: ..., Személyi azonosító jele: ..., Lakcíme: ..., Adóazonosító jele: ..., Állampolgársága: ...),
- (Q) **Szőkrőn Károly Péterné** (Születési családi és utóneve: ..., Születési helye, ideje: ..., Anyja neve: ..., Személyi azonosító jele: ..., Lakcíme: ..., Adóazonosító jele: ..., Állampolgársága: ...)

mint tulajdonosok, a továbbiakban (A)-(Q) alattiak együttesen: „**Tulajdonosok**” - együttesen: szerződő felek (a továbbiakban: „**Szerződő Felek**”) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1. Felek tényként rögzítik, hogy egymással 2022. május 18. napján településrendezési szerződést kötöttek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület létrehozása érdekében (a továbbiakban: Szerződés).
2. Figyelemmel arra, hogy Tulajdonosok és Fejlesztő a közöttük létrejött adásvételi előszerződést módosították oly módon, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidő meghosszabbításra került, valamint Tulajdonosok kijelentették és kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Szerződés rendelkezéseit - különösen a Szerződés 6. fejezete szerinti biztosítékokat - magukra nézve továbbra is kötelezőnek ismerik el, Felek a Szerződés 7. pontjában foglalt együttműködési kötelezettségük körében vállalt jognyilatkozat kiadására és szerződéskötési kötelezettségükre vonatkozó kötelezettségükre tekintettel megállapodnak abban, hogy a Szerződés 5.4. b) pontját módosítják oly módon, hogy annak helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„amennyiben a Fejlesztési Területbe tartozó Ingatlanokra a termőföld véglegesen más célú hasznosítását engedélyező határozat 2023. június 30. napjáig nem kerül kiadásra, úgy a Szerződés megszűnik”.
3. Felek tényként rögzítik, hogy a Szerződés egyéb részei változatlanul hatályban maradnak.
4. Tulajdonosok kijelentik, hogy a szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személyek, akik nem állnak végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkeznek köztartozással sem. Önkormányzat és Fejlesztő kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglalt változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlán tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság

feltételei a Szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll.

5. Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen szerződés Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a szerződést, úgy a szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a szerződést a legutóbb aláíró fél aláírja.

Pécel, 2023. hó napja

Pécel, 2023. hó napja

.....
BARALLA Kft.
képv.: **Bajusz Péter** ügyvezető
Fejlesztő

.....
Pécel Város Önkormányzata
képv.: **Horváth Tibor** polgármester
Önkormányzat

.....
Dr. Békési Béla

.....
Csorba Imre

.....
Dobrocsi Lászlóné

.....
Kovács János

.....
Kovács Jánosné

.....
Pappné Tőreki Margit

.....
Rosza Csaba István

.....
Bazsó Beáta Mária

.....
Bazsó Attiláné

.....
Rosza Istvánné

.....
Káposztár Erzsébet

.....
Sörös Viktor

.....
Sziráki Judit Irén

.....
Sziráki Zsuzsanna

.....
Szőkrön Károly Péterné

mint tulajdonosok.

Ellenjegyzem, továbbá a jelen szerződésben a részemre adott meghatalmazás elfogadom:

Pécel, 2023. hó napján.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. május 31-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

139/2023. (V. 31.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel Város helyi építési szabályzatról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó 15/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelet 2023. június 1. napjával történő hatályba lépését követően, 2023. június 2. napjával belterületbe vonja a Pécel, 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194, 0365/196 hrsz-ú ingatlanokat a Mikes Gergely földmérő által 165/2022. munkaszámon készített, jelen határozat mellékletét képező változási vázrajz alapján.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a belterületbe vonási eljárás kezdeményezésének a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-nál való benyújtására. A belterületbe vonás költségeit a Baralla Kft. viseli a belterületbe vonással felmerülő valamennyi díjakat, különösen az igazgatási szolgáltatási díjakat, Pécel Város Önkormányzata tovább számlázza a Baralla Kft. részére.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse az érintett ingatlan-tulajdonosokat és a Baralla Kft.-t.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. június 2.

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző



4. MELLÉKLET

2406/2023

00.10.

2023 JÚN. 15

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS II. sz. MÓDOSÍTÁSA

Előszám:	Melléklet:	Szám:
M/390/2023		W

amely létrejött egyrészről:

(A) PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (Székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Adószáma: 15730538-2-13, Bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester) - a továbbiakban: „**Önkormányzat**” -,

másrészről

(B) BARALLA Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhelye: 1085 Budapest, Kálvin tér 12., Cégjegyzékszám: 01-09-379801, Statisztikai számjele: 29034639-6810-113-01, Adószáma: 29034639-2-42, Képviseli: Bajusz Péter ügyvezető önállóan), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „**Fejlesztő**”

harmadrészről

(C) Dr. Békési Béla (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:)

(D) Csorba Imre (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:)

(E) Dobrocsi Lászlóné (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: magyar, képviseli: **Dr. Dobrocsi László** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , meg hatalmazott,

(F) Kovács János (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: magyar),

(G) Kovács Jánosné (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:)

(H) Pappné Töreki Margit Erzsébet (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:)

(I) Rosza Csaba István (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: magyar),

(J) Bazsó Beáta Mária (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:)

(K) Bazsó Attiláné (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:)

eredeti
szöveget
áttekintve:
Pécel, 2023.06.15.

B1
Ké
P
C
E
S
B
A
15

- (L) **Káposztár Erzsébet** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:)
- (M) **Sörös Viktor** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:)
- (N) **Sziráki Judit Irén** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:)
- (O) **Sziráki Zsuzsanna** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: Pécel, , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:)
- (P) **Szökrön Károly Péterné** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: Pécel, , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága:)

mint tulajdonosok, a továbbiakban (A)-(P) alattiak együttesen: „**Tulajdonosok**” - együttesen: szerződő felek (a továbbiakban: „**Szerződő Felek**”) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1. Felek tényként rögzítik, hogy egymással 2022. május 18. napján településrendezési szerződést kötöttek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület létrehozása érdekében a **Pécel 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194, 0365/196 helyrajzi számú** ingatlanok tárgyában, melyet 2023. március 30. napján módosítottak (a továbbiakban együttesen: **Szerződés**).
2. Figyelemmel arra, hogy Tulajdonosok és Fejlesztő a közöttük létrejött adásvételi előszerződést módosították oly módon, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidő meghosszabbításra került, valamint Tulajdonosok kijelentették és kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Szerződés rendelkezéseit - különösen a Szerződés 6. fejezete szerinti biztosítékokat - magukra nézve továbbra is kötelezőnek ismerik el, Felek a Szerződés 7. pontjában foglalt együttműködési kötelezettségük körében vállalt jognyilatkozat kiadására és szerződéskötési kötelezettségükre vonatkozó kötelezettségükre tekintettel megállapodnak abban, hogy a Szerződés 5.4. b) pontját módosítják oly módon, hogy annak helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„amennyiben a Fejlesztési Területbe tartozó Ingatlanokra a termőföld véglegesen más célú hasznosítását engedélyező határozat 2023. július 31. napjáig nem kerül kiadásra, úgy a Szerződés megszűnik”.

3. Felek tényként rögzítik, hogy a Szerződés egyéb részei változatlanul hatályban maradnak.
4. Tulajdonosok kijelentik, hogy a szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személyek, akik nem állnak végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkeznek köztartozással sem. Önkormányzat és Fejlesztő kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei a Szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a Szerződés teljesítésére

31
 K
 E
 S
 A
 D
 J
 2
 H
 A

még nem került sor a Szerződéstől eláll.

- Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen szerződés Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a szerződést, úgy a szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a szerződést a legutóbb aláíró fél aláírja.

Pécel, 2023. 06. 15. napja

Pécel, 2023. 06. 15. napja

BARALLA Kft.
képv.: Bajusz Péter ügyvezető
Fejlesztő

Pécel Város Önkormányzata
képv.: Horváth Tibor polgármester
Önkormányzat

Pécel, 2023. 06. 15. napja

Dr. Békési Béla

Csorba Imre

Dobrocsi Lászlóné

Kovács János

Képviseli: Dr. Dobrocsi László
meghatalmazott

Kovács Jánosné

Pappné Tőreki Margit

Rosza Csaba István

Bazsó Beáta Mária

Bazsó Attiláné

Káposztár Erzsébet

Sörös Viktor

Sziráki Judit Irén

Sziráki Zsuzsanna

Szökrön Károly Péterné

mint tulajdonosok.

Ellenjegyzem, továbbá a jelen szerződésben a részemre adott meghatalmazás elfogadom:

Pécel, 2023. 06. 15. napján.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. február 23-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

31/2023. (II. 23.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a településrendezési eszköz módosítása tárgyú 278/2021. (XI. 4.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 59. § (2) bekezdés rendelkezéseiben foglalt követelményeinek megfelelően az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat a) pontja helyébe az alábbi szöveg lép:

„a) a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási tervét részlegesen módosítani kívánja a Pécel 1424 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint:

a Papp Rebeka (. szám alatti lakos) mint érdekelt fél által készített - a határozat 1. mellékletét képező - telepítési tanulmánytervben szereplő fejlesztési célokkal egyetért, és a természetben a Pécel, Pesti út 36. szám alatti, 1424 helyrajzi számú ingatlant - az azon kialakított kereskedelmi és szolgáltató épület funkciója további biztosításának elősegítése, valamint a többlet lakófunkció fenntartása érdekében - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján a HÉSZ módosítását egyszerűsített eljárás keretében bonyolítja le; a tervezett módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése; a tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv;”

A Határozat c) pontja helyébe a következő szöveg lép:

„c) támogatja a HÉSZ egyedi módosítását a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok szerint;”

A Határozat kiegészül a következő e), f) és g) pontokkal:

„e) a településrendezési eszköz módosítása az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (9) bekezdése figyelembevételével készül;

f) a Határozat 1. számú mellékletét képező, a TTr. 7. § (7) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat (főépítész feljegyzés 2. melléklet) tartalmát elfogadja;

g) felhatalmazza a polgármestert, a településrendezési eszköz módosítására vonatkozó eljárás megindítására, valamint a véleményezési és záró egyeztetési szakasz lefolytatására.”

A Határozat kiegészül a jelen határozat szerinti melléklettel, mely a Határozat 2. mellékletét fogja képezni.

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

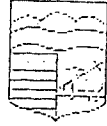
k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

a 31/2023.(II. 23.)kt. határozat
melléklete



PÉCELI VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: M/229-1/2023.

Tárgy: főépítési feljegyzés

Ügyintéző: Farkas István

Elérhetőség: +36-28/662-130

foepitesz@pccel.hu

Főépítési feljegyzés

A Pécel 1424 hrsz-ú ingatlan területét érintő a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási tervi módosítás a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 7.§ (7) b) alapján a következő tartalommal határozom meg. A Szabályozási Terv részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a TTr. alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása új Vt jelű építési övezet bevezetésével

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

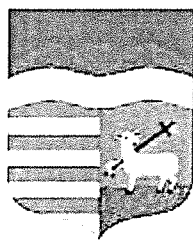
1. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
2. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
3. Szakági javaslatok
Településrendezési javaslatok

Pécel, 2023. február 7.

Tisztelettel:

Farkas István
főépítész

Pécel Város Önkormányzata



PÉCEL VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

Pécel 1424 hrsz-ú. területére vonatkozóan

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

(egyszerűsített eljárás)



Pest megyei Terület-, Település-, Környezet

Tervező és Tanácsadó Kft.

1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.

Tel: 267 05 08, 267 70 78

E-mail: pestterv@pestterv.hu

www.pestterv.hu

2023. március hó

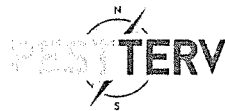
PÉCEL VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK RÉSZLEGES
MÓDOSÍTÁSA

Pécel 1424 hrsz-ú. területére vonatkozóan

Megrendelő: Pécel Város Önkormányzat
(2360 Pécel, Kőrösi út 112-114.)

Költségviselő:
Papp Rebeka

Tervező: Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft



(1085 Budapest, VIII. Kőfaragó u. 9.; Telefon: 267-0508, 267-7078
Honlap: <http://www.pestterv.hu>; E-mail: pestterv@pestterv.hu)

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG	ALÁÍRÁS
Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	<i>Schuchmann Péter</i>

Bp. – Pécel 2023. március hó

Tartalomjegyzék

1.BEVEZETÉS.....	4
2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	4
3.INDOKLÁS.....	5
4.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	6
5.TERVEZÉSI FELADAT	6
6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	8
6.1.A módosítást érintő területfelhasználások általános jellemzése	8
6.2.A módosítással érintett terület bemutatása	8
7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	14
7.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK	14
7.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK-ÖSSZEFOGLALÓ	14
8.SZAKÁGI JAVASLAT	17
8.1.HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata - módosítási terület.....	17
8.4. Szabályozási koncepció	19
1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulása	20
2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Településképi vélemény	22
3 SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszköz módosításáról	23
4 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról	25
5. SZÁMÚ MELLÉKLET: Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről szóló előzetes véleménykérés során érkezett válaszok.....	26

településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. A főépítész feljegyzés a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 1. és 2. mellékletet is figyelembe veszi a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelmények meghatározásához a tervezési feladathoz szükséges mélységgel.)

A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült településterv HÉSZ-re és mellékletére kiterjedő módosítását indította el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az elektronikus úton (hivatali kapun) lezárult. A nyilatkozó véleményező szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. tv.43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítésére nincs szükség.

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezi szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65. § a szerint.

3.INDOKLÁS

A magántulajdonban áll a Pécel belterület 1424 hrsz-ú telek épülete, melyet jelenleg a Tesland bemutató teremként bérel.

A cég az országban egyedülálló módon Tesztvezetés és Tesla vásárlási szaktanácsadás szolgáltatást, Tesla beszerzését és a Teslákhöz elérhető extra funkciók beépítését végzi Pécel Város szolgáltatásait gyarapítva.

Az ingatlant a hatályos HÉSZ és szabályozási tervi melléklete Vt-Q/3 jelű, településközpont építési övezetbe sorolta. A rajta lévő épület már a hatályos övezeti paramétereknek sem fel meg maradéktalanul.

A jelenlegi épület beépítésének mértéke nagyobb, a zöldfelületi aránya kisebb az övezetben meghatározott értékénél, és az előkert szükséges mérete sem megfelelő.

Az ingatlan korszerűsítése és esetleges bővítése érdekében az övezeti besorolás módosítása vált szükségessé.

A tervezett új Vt övezet létrehozásával a beépítés mértékének növelésével, a zöldfelületi arány csökkentésével és az előkert méretének módosításával, valamint a terepviszonyokból adódó szükséges övezeti szabályozásokkal rendezhető az épület jogállása a kialakult területhasználatnak megfelelően.

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási tervlap módosítását igényli, mivel övezetváltás szükséges a módosításhoz.

A jelen tervmódosítás övezeti módosítása kapcsán, a Tulajdonos és az Önkormányzat településrendezési szerződésben állapodtak meg a terület és településfejlesztési vállalásokról.

Tervezési cél

A tervezési terület a Pesti út-Fasiskola utca- Völgy utca- 1429 hrsz közterületek által határolt tömb. Ezen a vizsgált tervezési területen belül a módosítás a Vt övezetbe tartozó 1424 hrsz.-ú területre terjed ki. A módosítási szándék meghatározása oly módon történik, hogy az ne legyen korlátozó hatással a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára.

A 1424 hrsz-ú ingatlan jelenlegi településközpont vegyes övezetében az előkert és építési paraméterek feltételhez kötött módosítását megengedő új településközpont vegyes (Vt) építési övezet kialakítása tervezett, melyben kereskedelmi szolgáltató és lakóépület rendeltetés kialakítása, fennmaradása megengedhető.

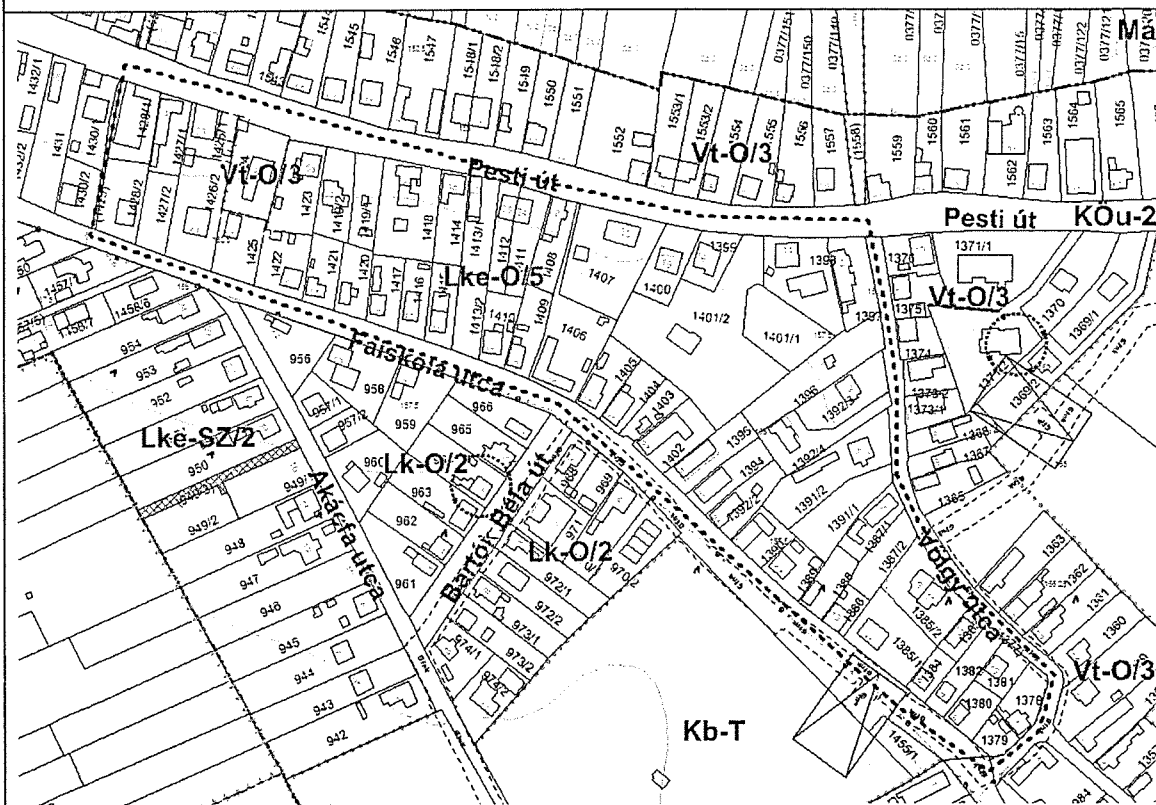
A tervmódosítás HÉSZ rendelet és a mellékletét képező SZTB₄ tervlapszelvényre terjed ki.

SZT kivonat a tervezési terület bemutatásával (2 ábra)



Tervezési terület határa

Módosítási terület határa



A tervezési terület lehatárolását, városon belüli elhelyezkedését az 1 ábra (áttekintő térkép) mutatja be. A részterületi változást az SZT módosítás a 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk, az érintett SZT-B₄-es szelvényen. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településterv hatályos.

6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

6.1.A módosítást érintő területfelhasználások általános jellemzése

Településközpont vegyes területek:

Az országos szabályozás szerint ez a területfelhasználási kategória elsősorban a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. (Ez a területfelhasználási kategória lehetőséget nyújt lakóépületek és a lakófunkciót alapvetően nem zavaró igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, lakóterületi sportlétesítmények, elhelyezésére.) Az építési szabályzatban a településközpont területekre vonatkozó beépítési mérték magasabb, mint a kertvárosias lakóterületre előírt.

A kereskedelem és a szolgáltatás alapfokú ellátását főleg magánvállalkozók elégítik ki.

A település kereskedelmi és szolgáltató intézményeivel kapcsolatban megállapítható, hogy a piaccgazdaság folyamatai fogják kielégíteni a jelentkező lakossági igényeket, ezért méretezésük változó lehet. A beépítésre szánt területek építési övezetei közül több építési övezetben is adott a lehetőség a kereskedelmi és szolgáltató célú vállalkozások létesítésére.

A településközpont vegyes területek a 2022 évi új rendelet alapján csökkentek. Egyrészt azok a területek, melyek intézményi funkciót látnak el átkerültek Vi jelű intézményi övezetbe, illetve a Pesti út Déli részének jelentős zömmel családiházakkal beépült területei visszakerültek Lke építési övezetbe.

A tervmódosítás keretében a 1424 hrsz-ú Vt-O/3 építési övezetbe tartozó terület építési előírásainak módosítása történik, melynek részleteit a 6.2. fejezet tartalmazza.

A tervmódosítás a TSZT módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszi szükségessé. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása sem szükséges.

6.2.A módosítással érintett terület bemutatása

A szabályozási változások bemutatása

s.sz	Érintett területek/cél	Hrsz.	Terület/ m2	Hatályos területfelhasználási besorolás	Tervezett területfelhasználási besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	Új Vt-O/6 építési övezet létrehozása	1424	1036 m2	Vt Településközpont vegyes terület	nem módosul	Vt-O/3 Településközpont vegyes övezet	Vt-O/6 Településközpont vegyes övezet

A terület és környezetének bemutatása:

Az érintett ingatlanon és a Pesti út déli oldalán jelentős szintkülönbség tapasztalható. Ezen a beépült déli területrészen viszonylag sűrű és rendezetlen beépítés valósult meg. A beépítések felkúsztak a domboldalakra is, de a kertvárosi jelleghez képest közepes-kis telkes családi házas zónát eredményezett, magas beépítési aránnyal és vegyes funkciókkal. A Pesti út mentén ebben a tömbben a Pesti út irányába számos támfalas és homlokzatos beépítés jött létre a közterületi telekhatártól eltérő beépítési távolságokat tartva. A Pesti út jelentős forgalmat bonyolít le és ebből adódóan vonzza a kereskedelmi rendeltetésű építmények kialakulását is, és ez a vegyes funkciók erősödő jelenlétét eredményezte.

A Pesti út mentén a 1424 hrsz-ú ingatlan rendezése érdekében az építési szabályok finomítására van szükség. Ennek keretében szükségesnek látjuk a terepszint feletti és terepszint alatti építés szabályainak, az előkert szabályainak, a beépítési intenzitás mértékének átgondolását, a kialakult állapotot is figyelembe véve.



A vegyes területen tervezett kereskedelmi szolgáltató és lakó használathoz kapcsolható építés a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható. A tervezési terület közlekedési és közműkapcsolatai biztosítottak, kiépültek.



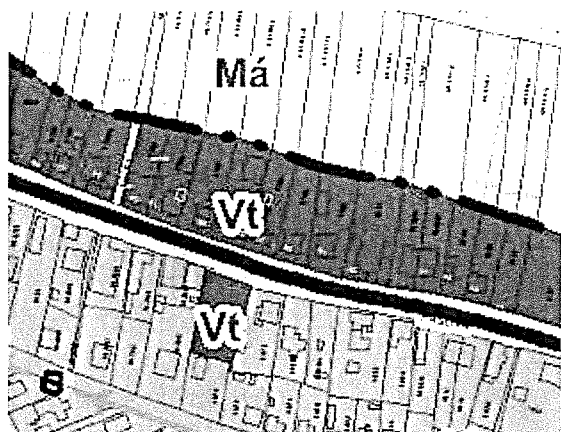
A helyszín Pécel, Pesti út 36. hrsz.: 1424 alatt található. Az építési telken egy meglévő lakóépület, és egy terepszint alatti építmény található. A terepszint alatti építmény a telek Pesti út felé eső oldalán található. Funkcióját tekintve autó tárolására lett kialakítva. Az épületben található egy fedett-nyitott garázs és kukatároló rész, egy zárt bemutatóterem valamint egy iroda a hozzá tartozó kiszolgálóhelyiségekkel. Az épület egyik oldalról támfallal csatlakozik a szomszédos telken álló házhoz. A másik oldalán rámpa segítségével lehet behajtani a telekre. Az emelkedő terep miatt a

telek jellemző terepszintje közel egy síkban van az épület tetejével, így a tetején egy parkoló rész van kialakítva a lakóház számára. Az autók és emberek leesés elleni védelmét egy alacsony kőlapokkal fedett attika, és egy fekete színű kerítés biztosítja.

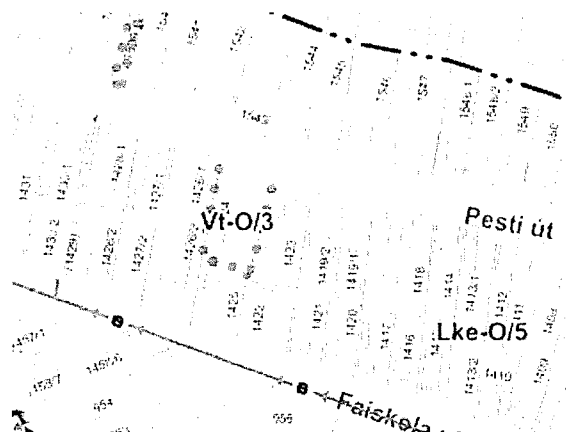


Googlemaps felvétel

A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



A kivonat a hatályos szabályozási tervből



A tervmódosítással összefüggő HÉSZ előírások az alábbi beavatkozásokat igénylik:
A Hész módosítása és a mellékletét képező SZT-B4 jelű tervlapot érinti.

A hatályos szabályozási terv településközpont vegyesterületeire vonatkozó előírások

Általános építési előírások

30.§

(9) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé és lefelé legfeljebb 1-1 m-rel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 1,5 m-t. A rézsű legfeljebb 35 fokos lehet.

(10) Az eredeti terepszint a telekhatár 1 m-es sávjában nem változtatható meg, kivéve a jogszerűen elhelyezett épület alapterületét.

(11) Gépkocsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül, amennyiben a támfal

a) legfeljebb 2 m magas és

b) a szomszédos telek felé eső széle, valamint a telekhatár között legalább 3 m távolság van.

(12) A kerítés magassága legfeljebb 2 m lehet, kivéve a sportpályát határoló labdafogó hálót és kerítést.

(13) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó kerítés legfeljebb 1,8 m magasságú lehet.

(14) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

27. Az elő-, oldal- és hátsókerítés kialakításának szabályai

31.§

(6) Az elő-, oldal- és hátsókerítés méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg.

28. Tereprendezés, támfal, lejtős terep

32. § (1) A telek természetes terepfelületét – az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő előírás hiányában - kizárólag építmények megvalósítása érdekében lehet tereprendezéssel megváltoztatni, melynek során egy tagban legfeljebb 1,5 m-es feltöltések vagy bevágások, valamint legfeljebb 35 fokos hajlásszögű rézsűk alakíthatók ki.

(2) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében a következők szerint módosítható:

a) 5%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,0 m,

b) 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,5 m.

(3) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.

38. A településközpont vegyes (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

42. § (1) A településközpont vegyes övezetek jellemzően vegyes rendeltetésű és a település működését biztosító épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) telkenként egy épület, legfeljebb két lakással, kivéve ahol az építési övezeti előírás, ettől eltérően rendelkezik;
- b) igazgatási, iroda rendeltetésű épület;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- d) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szállás épület;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató épület;
- f) sport rendeltetésű épület;
- g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású rendeltetésű épület, ahol az övezeti előírás ezt nem tiltja;
- h) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató épület a 2. melléklet 1.4. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

39. A településközpont vegyes (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

43. § (1) A Vt-O/3 építési övezet területén - legfeljebb a fő rendeltetésű épület szintterületének a 20 %-áig - kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető, az általános előírások figyelembevételével. A telken belül biztosítható a szükséges parkolóhely.

(3) Vt-SZ/1, Vt-SZ/2, Vt-O/3, Vt-SZ/4 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

Hatályos OTÉK vegyes területre vonatkozó előírásai:

16. § * (1) * A településközponti vegyes terület - a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
 - b) * kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) * A településközponti vegyes területen lakóépület és lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon helyezhető el.

Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék az 5. fejezetben ismertetett cél megvalósítása településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos településközpont vegyes övezeti besorolása az előkertti beépítést és intenzívebb beépítési lehetőséget nem biztosítja.

Közlekedési adottságok:

A terület közúti kapcsolatát a Pesti út, a 3103 jelű országos közút biztosítja. A Pesti út belterületi szakaszán a teleknek közúti kapcsolata van. Az út 2x1 sávós. A Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulást adott ki 2021 májusában, melyet a terv 1. mellékleteként csatolunk.

Gyalogos közlekedés

A gyalogos közlekedés a Pesti úti, nem megfelelően kiépített járdán bonyolódik le. Az autóbussz megállók utasforgalma miatt a Pesti utat keresztező kijelölt gyalogos átkelőhely jelzőlámpás szabályozású.

Parkolás

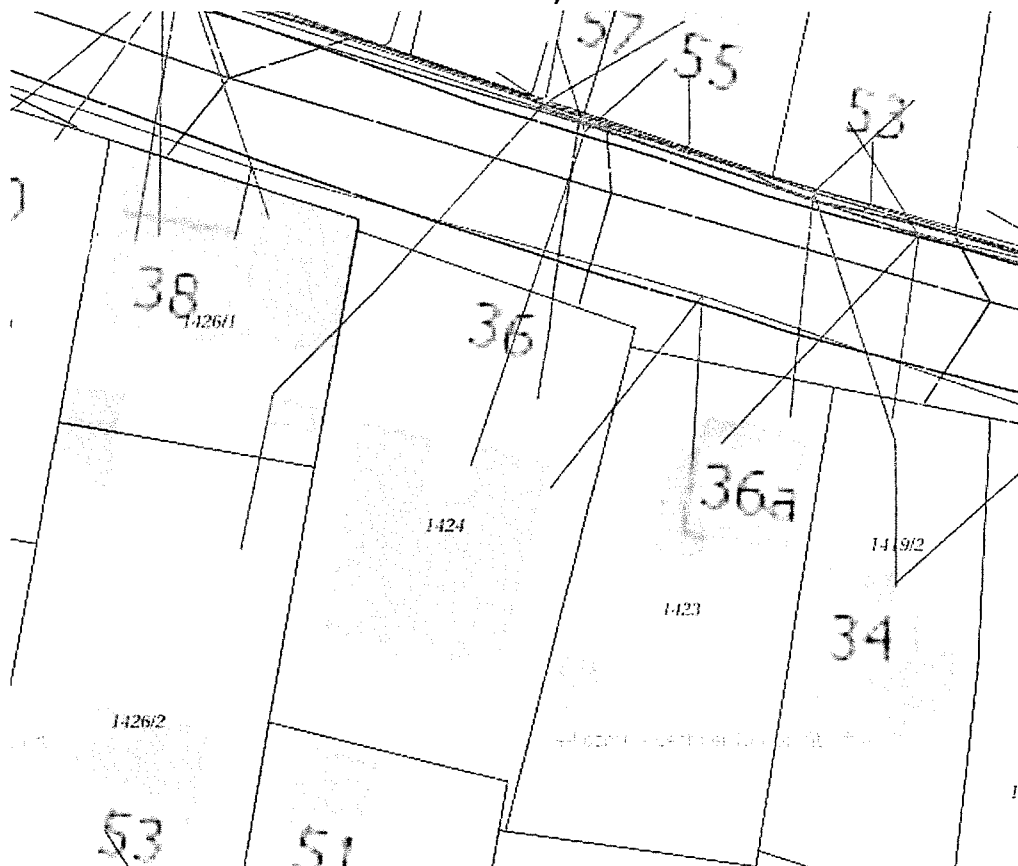
A területen levő ingatlanokon a parkolás telken belül történik.

Az OTÉK (253/1997. számú Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) részletesen szabályozza az egyes közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységekhez építendő parkolóhelyek számát, a település mérete és a vonzott forgalom függvényében.

Közművesítési adottságok:

A terület közmű ellátottságát tekintve teljes körűnek tekinthető. (Vízellátás, gáz ellátás, elektromos ellátás, szennyvízelvezetés, hírközlés). A kiépült infrastruktúra ellátás a Pesti útról rendelkezésre áll. A 1424 hrsz-ú vegyes terület övezeti módosítása nem generál új közterületi kapcsolatot, vagy új közműbekötéseket.

Kivonat az E-közmű nyilvántartásából



Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Az érintett 1424 hrsz-ú területen helyi védelemre javasolt épület nem található. A területen védett épület, építmény, régészeti terület, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található.

Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Táj és természetvédelmi szempontok:

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (MATrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei által nem érintett.

7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

7.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a területek a települési térségbe tartoznak.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a térségi területfelhasználási kategóriák nagysága nem változnak a módosítás során.

Az előírásnak a 1424 hrsz-ú ingatlanokon tervezett módosítás megfelel.

7.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK-ÖSSZEFOGLALÓ 2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,	érintett	nem érintett
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,		
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,		
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti	----	----

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	+	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen övezeti előírás módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítás nem érintett az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által.

A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó termódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXCV. törvény előírásaival nem ellentétes.

VI. Nyilatkozat

A Pécel Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelözményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelözmények fejezetét készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXCV. törvény előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
 városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2023. március 13.

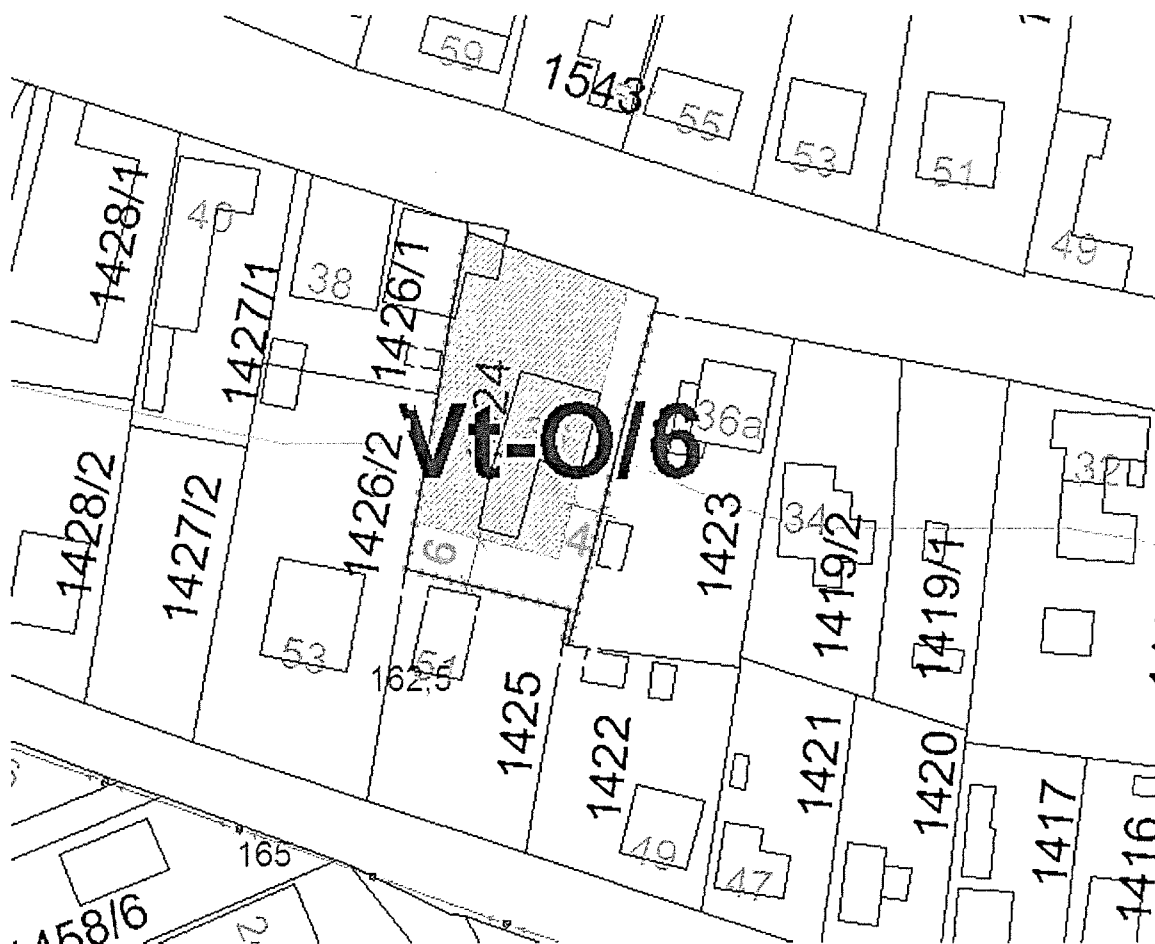
8.SZAKÁGI JAVASLAT

8.1.HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata - módosítási terület

Az építési paraméterek az alábbiak szerint változnak:

	Meglévő	Tervezett
telek beépítési módja	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete	800	800
beépítettség legnagyobb mértéke	30	45
a szintterületi mutató	0,7	0,8
a zöldfelületi arány minimuma	40	15
a legnagyobb épületmagasság	6,0	6,0
az előkert mérete	5	0

Kivonat a módosított szabályozási tervből



**A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET:**

1.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a következő 43. §. (5) bekezdéssel egészül ki:

„43. § (5) A Vt-O/6 építési övezetben:

- a) A HÉSZ 31.§ (1) e) pontjától eltérően az építési övezet előkert határvonala nem kötelező építési vonal.*
- b) A HÉSZ 30. § és 32.§ -ának előírásaitól eltérően:*
 - ba) az utca szintjénél, a meglévő természetes terepszint 1,5-méterrel magasabban található terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető a közterület irányában homlokzatos kialakítással, ahol az utcai homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.*
 - bb) a tető felső síkjának a rendezett terepszinthez kell csatlakoznia.*
 - bc) a támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők.*
 - bd) oldalkertben támfalépítmény nem helyezhető el.”*

2.§ Az R. 2. melléklete 1.4. Településközpont vegyesépítési övezetek e rendelet 1. melléklete szerint egészül ki.

3.§ A HÉSZ 1. mellékletében szereplő 1:4000 léptékű SZT-B4 szelvény jelű szabályozási tervlap a jelen rendelet 1. számú mellékletét képező 1:4000 léptékű SZT-B4/M1 jelű szabályozási tervlap szerint módosul a jelmagyarázata szerint „módosítással érintett terület határa” jellel körülhatárolt területen.

1.4 Településközpont vegyes építési övezetek táblázata a következő 7. sorral egészül ki:

1.	A építési övezet	B		C	D	E	F	G	H	I
		telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató	
területe (m ²)	szélessége (m)	terep-szint felett	terep-szint alatt							
7.	Vt-O/6	800	14	oldalbatáron álló	45	45	15	6,0	0,8	

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A Terület jól közterületi kapcsolata és teljes közműellátása biztosított.
- Funkcióváltás nem történik, kizárólag a terület építési paraméterei és terepadottságokból eredő szabályozás módosul.
- A terület rendelkezik a közútkezelői hozzájárulással és a településképi véleménye is pozitív.
- Mivel új beépítésre szánt terület sem településszerkezeti sem szabályozási szinten nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.
- A terület az Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezetek közül a Honvédelmi és katonai célú terület övezete által közvetve érintett. A Vízminőségvédelmi terület övezete érinti a módosítási területet.
- A kialakult telekállapotnak megfelelően a szabályozási terv módosítása megtörténik.
- Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése kimondja, hogy:
 „(2) * Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan, **valamint kialakult állapotú területen** az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható. „

Tehát javasoljuk az új építési övezet 1424 hrsz-ú telkekre történő alkalmazását.

8.4. Szabályozási koncepció

A szabályozás célja a dinamikusan változó Városi igények lekövetése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított **helyi építési szabályzat**, valamint ennek **szabályozási tervi melléklete**.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban egy részterület beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozási pontosítása merült fel igényként.

A tervmódosítási szándék igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁST IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET				
módosítási terület sorszám	terület (m ²)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.	1036 m ²	1424	Vt-O/3 Településközpont vegyes övezet	Vt-O/6 Településközpont vegyes övezet

A szabályozási terv módosítása az SZT-B₄ jelű szabályozási tervlapokat érinti.

1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulása



Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Pest megyei Ig.
1183 Budapest, Gyószai út 93-95.
Telefon: +36(1)90492, Fax: +36(1)83170
Web: www.kozut.hu, E-mail: info@kozut.hu

Iktatószám: **PES-2258/2/2021**
Tárgy: Pécel, Pesti út 36 parkoló felm. felm.
Előadók: Péczón-Máté Krisztina
Hivatk. sz.:

KÖZÚTKEZELŐI HOZZÁJÁRULÁS

Papp Rebeka (.....) - továbbiakban, mint jogosult - részére a közútkezelői hozzájárulást a Magyar Közút Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Társaság) a következő feltételekkel adja meg:

Tervező(k):
Aquaterv Bt. (1035 Budapest, Veder 10.)
Tervszám(ok): 10/2021

1. Az adott munkával / tevékenységgel kapcsolatos alapadatok:

- 1.1. Megnevezés: Pécel, Pesti út 36., 3103 Jók út 5+580 kmaz környezetében létesült parkolók fennmaradása

2. A kivitelezésre / tevékenységre vonatkozó feltételek:

- 2.1. A kivitelezés / tevékenység során betartandó műszaki, építési, forgalmotechnikai feltételek:

- 2.1.1. A felújított parkolók fennmaradásához az Igazgatóságunkhoz benyújtott, és általában jóváhagyott megvalósulási dokumentáció alapján hozzájárulunk.

A parkolóállásokról az országos közút-hálózatára csapadékvíz nem kerülhet.

- 2.1.2. A kialakított parkolók nem szabványos kialakításúak, ezért amennyiben a későbbiekben forgalombiztonsági kockázatot jelentenek, úgy felszólításunkra át kell építeni.

- 2.1.3. A parkolók fizethetőségéről és fenntartásáról a jogosult köteles gondoskodni. Társaságunk által a téli síkosság mentesítésből adódó többlettisztántartásról a jogosult köteles gondoskodni.

- 2.2. A munkaterület / igénybevett terület helyreállítására, tisztítására vonatkozó feltételek:

- 2.2.1. A közúton lévő vagy ahhoz tartozó létesítmény, műtárgy, illetőleg úrtartozék, automata forgalomszámoló mérőállomás, időjárásjelző állomás, detektorharok, stb.- a hozzájárulás alapján végzett munkálatokból / tevékenységből eredően történő - megrongálódásából származó károkkért az anyagi és büntetőjogi felelősség a jogosultat terheli.

- 2.3. Egyéb feltételek:

- 2.3.1. Amennyiben a jelen hozzájárulásban foglaltak szerint elhelyezett létesítményben keletkezett meghibásodás miatt az országos közúttal kapcsolatos munkavégzés válik ismételtlen szükségessé, az ehhez való hozzájárulást a Társaságunk Pest Megyei Igazgatóságától újból meg kell kérni.

- 2.3.2. A közutakat és tartozékait, föld, gép, szerszám és anyag átvételére felhasználni tilos. A közúton a munkálatok tartama alatt a víz akadálytalan lefolyásáról (különös tekintettel a csapadékvíz-elvezető rendszer folyamatos működőképességére is), a sár és egyéb szennyeződés, idegen anyag (kő, fa, stb.) eltávolításáról építetőnek folyamatosan gondoskodnia kell.

- 2.3.3. Jogosultnak / építetőnek az érintett közutakat fenntartó szervek külön engedélyét, illetőleg a munka kivitelezéséhez szükséges egyéb engedélyeket (hozzájárulásokat) külön kell megkérnie.

- 2.3.4. Amennyiben a közutat érintően az átépítés egyéb közművek kiváltását, védelembe helyezését teszi szükségessé, akkor ahhoz közútkezelői hozzájárulásunkat szintén meg kell kérni.

3. Vegyes rendelkezések:

- 3.1. Jelen közútkezelői hozzájárulásunkat a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 36., 37., 42/a §-a alapján adtuk ki.
- 3.2. Az igénybevételt kérő a hozzájárulás megtagadása miatt vagy a közútkezelői hozzájárulásban megállapított feltételekkel szemben a közlekedési törvényről szóló 1988. évi I. törvény 36., 37., 42/a bek. alapján közlekedési hatósághoz fordulhat. (részletes információ: www.kormanyhivatal.hu)

- 3.3. A közútközlekedési hozzájárulásban foglalt feltételek vizsgálata esetén azok megvalósítását a/zi Somogy Megyei Köormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési Ügyi Osztály által kiadandó létesítési engedély ellen kérelem benyújtásával egy időben - a kérelem részeként - lehet kezdeményezni.
- 3.4. Jelen közútközlekedési hozzájárulásban foglaltak maradéktalan betartásáért a jogosult felelős!

Budapest, 2021. május 03.

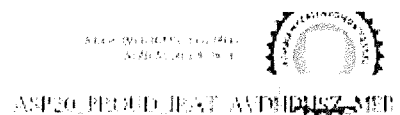
Mihályi Anna
Megyei forgalomtechnikai és kezelői uv

Móricz Judit
Megyei fejlesztési és felújítási uv

Kapják:

- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| 1. Papp Rébeka | 5. Menori mérnökség
+terv |
| 2. Aquatere Bt.
+terv | 4. Irattár |

2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Településképi vélemény



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Iktatószám: M/204-2/2023.
 Ügyintéző: Veszeli-Kállai Ibolya
 Elérhetőség: 06-28/662-124
kallai.ibolya@pecel.hu

Tárgy: Településképi véleményezés

Kérelmező adatai:

Neve: Papp Rebeka
 Címe: 7

Tervező neve: Bagi Zoltán É 01-4510
 Tervező címe: 1149 Budapest, Egressy út 31-33. B. ép. V/1.

Építkezés adatai:

Tárgya: Telken lévő terepszint alatti építmény fennmaradási tervdokumentációja
 Helye: 2119 Pécel, Pesti út 36.
 Hrsz.: 1424

A kérelem rövid leírása:

Pécel Város Polgármesterének TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYE TELKEN LÉVŐ TEREPSZINT ALATTI ÉPÍTMÉNY FENNMARADÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA engedélyezési tervéről

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXV/11. törvény 6/A.§ (2) bekezdésének a) pontja és a 30/C.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a címben megjelölt építészeti hatósági engedélykérelemhez szükséges településképi véleményezési eljárás lefolytatása után, Pécel Város Polgármesterként a Pécel 1424 hrsz-ú TELKEN LÉVŐ TEREPSZINT ALATTI ÉPÍTMÉNY FENNMARADÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA engedélyezési tervét engedélyezésre javaslom.

INDOKOLÁS

A tervdokumentációt az önkormányzati főépítész elbírálta és az alábbi véleményt fogalmazta meg:

„Az épület településképi szempontból nem kifogásolható. Az épület szín és anyaghasználat tekintetében kielégíti a településrész hasonló funkciójú épületeire vonatkozó településképi elvárásokat. A világos homlokatszín és a szürke köburkolat megfelel a hatályos rendeletnek. Az alaprajz egyszerű, logikus a funkciójával összhangban van.”

Pécel Város Polgármestere számára a Főépítész az „engedélyezésre javasolt” településképi vélemény kiadását javasolja.

Döntésem ellen önálló fellebbezésre nincs lehetőség, jogorvoslati eljárás indítására csak az ügy érdemében hozott határozat, annak hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen benyújtott fellebbezés keretében van mód.

Pécel, 2023. február 02.

Tisztelettel:

Horváth Tibor
 polgármester

3 SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszköz módosításáról

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. február 23-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

31/2023. (II. 23.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a településrendezési eszköz módosítása tárgyú 278/2021. (XI. 4.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 59. § (2) bekezdés rendelkezéseiben foglalt követelményeinek megfelelően az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat a) pontja helyébe az alábbi szöveg lép:

„a) a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási tervét részlegesen módosítani kívánja a Pécel 1424 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint:

a Papp Rebeka szám alatti lakos) mint érdekelt fél által készítettett - a határozat 1. mellékletét képező - telepítési tanulmánytervben szereplő fejlesztési célokkal egyetért, és a természetben a Pécel, Pesti út 36. szám alatti, 1424 helyrajzi számú ingatlan - az azon kialakított kereskedelmi és szolgáltató épület funkciója további biztosításának elősegítése, valamint a többlet lakófunkció fenntartása érdekében - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján a HÉSZ módosítását egyszerűsített eljárás keretében bonyolítja le; a tervezett módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-lőhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése; a tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv;”

A Határozat c) pontja helyébe a következő szöveg lép:

„c) támogatja a HÉSZ egyedi módosítását a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok szerint;”

A Határozat kiegészül a következő e), f) és g) pontokkal:

„c) a településrendezési eszköz módosítása az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (9) bekezdése figyelembevételével készül;

f) a Határozat 1. számú mellékletét képező, a TTr. 7. § (7) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat (főépítési feljegyzés 2. melléklet) tartalmát elfogadja;

g) felhatalmazza a polgármestert, a településrendezési eszköz módosítására vonatkozó eljárás megindítására, valamint a véleményezési és záró egyeztetési szakasz lefolytatására.”

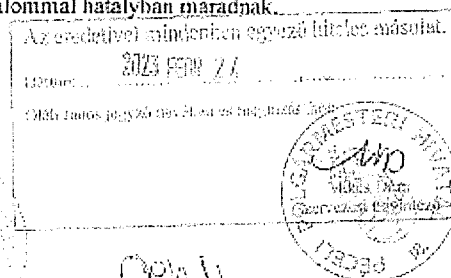
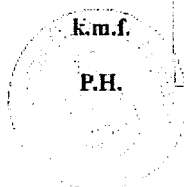
A Határozat kiegészül a jelen határozat szerinti melléklettel, mely a Határozat 2. mellékletét fogja képezni.

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző

a 31/2023.(II.23.)kt. határozat melléklete



PÉCELI VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: M/229-1/2023.

Tárgy: Építészeti feljegyzés

Ügyintéző: Farkas István
Elérhetőség: +36-28/662-130
focpitesz@pecel.hu

Főépítészeti feljegyzés

A Pécel 1424 hrsz-ú ingatlan területét érintő a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási tervi módosítás a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 7. § (7) b) alapján a következő tartalommal határozom meg. A Szabályozási Terv részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a TTr. alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

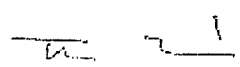
A HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása új Vt-jelű építési övezet bevezetésével

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

- 1. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
- 2. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- 3. Szakági javaslatok
Településrendezési javaslatok

Pécel, 2023. február 7.

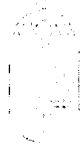
Tisztelettel:


Farkas István
főépítész

4 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról

Aláíró: Váradi Tibor (2023.03.22. 13:07:14)

Sz. Zs.
Vik.
2023.03.22.



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Dátum:	2023 MÁRC 24.	Előadó:
Kérelmező:	M/229 - P / 2023	Előadó:
Előadó:	Változtat:	Előadó:

Horváth

Ügyiratszám: PE/AF/00142-2/2023

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: Pécel – a 1424 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosítása – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – egyszerűsített eljárásban – nyilatkozat

Hiv.szám.: M/229-6/2023

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor polgármester részére

Pécel Város Önkormányzata

Pécel, Kossuth tér 1.

2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentiekén túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelés véleményezését, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 62. § alapján, az E-TÉR felületen kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.

Amennyiben az R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek *nem találták szükségesnek*, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 11.§ (5) bekezdése értelmében egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján az Étv. 2. § 26. pontjától eltérően az Étv. alkalmazásában telektömbnek minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt: legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek; legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy több mint nyolc telekből álló telekcsoport. Kérjük, hogy a módosítással érintett területek lehatárolása fenti jogszabályi hivatkozásoknak megfelelően történjen.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az egyeztetési eljárás indítása előtt – az R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség és partnerségi rendelet szerinti helyi partnerégi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek.

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A formátumban), továbbá a R. 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

2023. MÁRCIUS 22.

3291

01/229-10/2023

V-K1

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bélyeg
ZŐ
PMKH

Digitálisan
aláírta:
Bélyegző PMKH
Dátum:
2023.03.21
11:20:31
+01'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/963-2/2023

Ügyintéző: Váradi Anna Borbála

Telefon: 06-20/927-0398

e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének részleges módosítása Pécel 1424 hrsz. ingatlanra vonatkozóan - véleményezés
Hiv. szám: M/229-6/2023

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor
polgármester
Pécel Város Polgármestere

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel kézhez vettem Pécel Város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének részleges módosításával kapcsolatos megkeresését, melyre az alábbi állásfoglalást adom.

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének jelen módosítási tervezete a 1424 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan **örökségvédelmi** (régészeti és műemléki) **érdekeket** közvetlenül **nem érint**. Erre való tekintettel a módosításokat az örökségvédelmi hatóság nem kifogásolja, a módosításokat tudomásul veszem.

Budapest, 2023. március 20.

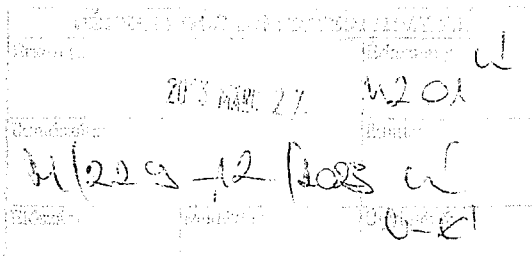
Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából.

Okruľay Miklós
osztályvezető

Erről értesül:
- Címzett (elektronikus úton)

SZTFH

Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály



Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/4395-2/2023

Iktatószámuk: M/229-6/2023

Tárgy: Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének részleges módosítása Pécel 1424 hrsz.-ú ingatlanára vonatkozóan, egyszerűsített eljárás, környezeti vizsgálat

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde

Telefon: +36 1 373 1812

E-mail: tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu

SZAKVÉLEMÉNY

Pécel Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi szakvéleményt:

- Pécel város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének a Pécel 1424 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó részleges módosítása ellen kifogást **nem emel**.
- Szakterületét érintően **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

A Bányafelügyelet szakvéleményét *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben és *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (2) bekezdése és 10. melléklete alapján a kért adatszolgáltatást a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság teljesíti.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, *időbélyegző szerint*

Dr. Biró Marcell
elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Pályi György
Dátum: 2023.03.24 13:24:57 +01'00'
Pályi György
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Pécel Város Önkormányzat Polgármestere, hivatali kapun
2. Irattár

Sz. Lás
VVI
2023.03.24



PÉCSÉI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Dátum:	2023. MARCH 24.	Helyezés:
Dokumentum:	M/229- 5 / 2023	Állomány:
Beszám:	Melléklet	Állomány:

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Müller

Iktatószám: 10004-2/2023/KBKHF
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszoljon a fenti eszközre kiválasztottan!

Hivatkozási szám: M/229-5/2023
Ügyintézőjük: Veszeli-Kállai Ibolya
Melléklet:-

Horváth Tibor
polgármester részére

Pécs Város Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2003. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „vételre” esetében vesz részt.

Pécs Város településrendezési eszközeinek nevezett területen településközponti övezet kialakítása miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi Központnak észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

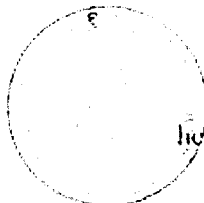
Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2023. március „22.”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

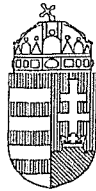
Dr. Szabó Emília
helyettes országos tisztifőorvos



Kapja:

1. Csozatt
2. Irtó

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nnk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Sz. 23
VKH
2023.03.27

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Birtokos:	Állomány:
2023. MÁRC. 27.	
Előadó:	Állomány:
41129-9/2023	6-1
Földhivatal:	Állomány:
	U-21

Náncsik

Ügyiratszám: 10.163-2/2023.

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Pécel, 1424 hrsz-ú ingatlanra
vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi
Építési Szabályzat módosításának
véleményezése

Hiv. szám: M/229-6/2023.

Melléklet: -

Horváth Tibor polgármester úr
Pécel Polgármesteri Hivatal

Pécel

Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet**, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv.**), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítás által érintett ingatlan külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületeket nem érint, az egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya földvédelmi szempontból **kifogást nem emel**.

Felhívom az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül – a megvalósulás tényét a PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani.

Budapest, 2023. március 20.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Tájékoztatásul kapja:

PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő)

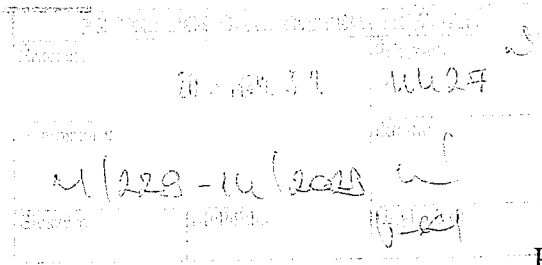
Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998

E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30



Bélyegző Digitálisan aláírta:
Bélyegző PMKH
ő PMKH Dátum: 2023.03.28
13:26:23 +02'00'

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE-06/KTF/18867-2/2023.	Tárgy: ,	Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző: Pálinkás Tamás	Hív. szám: M/229-6/2023.	
Telefon: (06-1) 478-4400	Melléklet: -	

Horváth Tibor úr részére
polgármester

Pécel Város Önkormányzatának Polgármestere

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja alapján, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján **részt kíván venni.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

Tárgyi területek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.

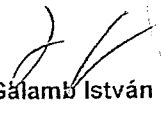
Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Budapest, 2023. március 24.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:


Gálamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata (HK: PECELONK)
2. Irattár

Krid: 253576727

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Tulkán Ágnes

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja



AK

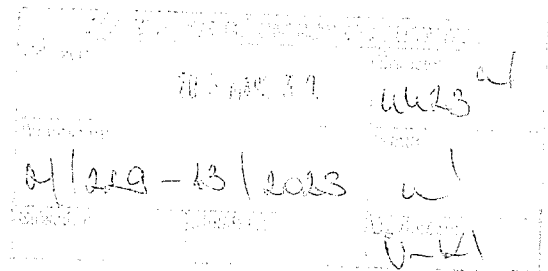
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfelfogadás: 1121 Budapest, Kőliget u. 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1166
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaiopoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711196335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ü.sz.: DINPI/1933-1/2023.
Ü.int.: Míke Eszter
Tárgy: Pécel, Helyi Építési Szabályzat
módosítása a 1424 hrsz-ú ingatlanra
vonatkozóan – környezeti vizsgálat
szükségessége
Hiv.sz.: M/229-6/2023.

Horváth Tibor
polgármester
Pécel Város Önkormányzat

Pécel
Kossuth tér 1.
2119



Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város helyi építési szabályzatának a 1424 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett földrészlet országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), ökológiai hálózat övezetnek, illetve tájképvédelmi terület övezetnek nem része, védett természeti értéket az ingatlan nem érint. A benyújtott tájékoztatás szerint tervezett módosítás táj- és természetvédelmi szempontú kérdést, problémát nem vet fel, így Igazgatóságunk környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

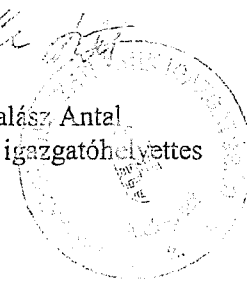
Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2023. március 27.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

Halász Antal
általános igazgatóhelyettes



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2023.03.28 10:57:56
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irizi Henriette

Kapják: 1. Címzett (HKP – PECELONK, Krid.: 253576727)
2. Irattár

LS

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. június 29-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

164/2023. (VI. 29.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel, 326 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Isaszegi út 3. szám alatti telek tekintetében, a Pécel Város Óvodái óvodai férőhelyei bővítésének megvalósítása (konténer kihelyezése) érdekében megindítja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását.

A Képviselő-testület a 2119 Pécel, Isaszegi út 3. szám alatti területet és a kapcsolódó rendezéshez szükséges területeket a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja.

A Képviselő-testület elfogadja a jelen határozat mellékletét képező, az önkormányzati főépítész módosító településrendezési eszköz tervi tartalomra vonatkozó feljegyzését.

A Képviselő-testület jelen döntésével felhatalmazza a polgármestert, hogy a kapcsolódó településrendezési feladatokat jelen döntés figyelembevételével lássa el.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: folyamatos

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

a 164/2023. (VI. 29.) kt. határozat
melléklete



PÉCELI VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: M/640-3/2023.

Tárgy: főépítési feljegyzés

Ügyintéző: Farkas István

Elérhetőség: +36-28/662-124

foepitesz@pecel.hu

Főépítési feljegyzés

Feljegyzés, „PÉCEL HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ESETI MÓDOSÍTÁSA az óvoda kapacitásbővítése érdekében” című településrendezési eszköz kidolgozásához

A feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTt.) 7. § (7) bekezdése alapján az 59. § (2) bekezdés d) pontja szerinti döntéshez készült.

A MÓDOSÍTÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ TARTALMA LEGALÁBB:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett terület
 - 1.1. A fejlesztési terület és a rendezéssel érintett terület
 - 1.2. Általános településrendezési vizsgálat
 - 1.3. A hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan
 - 1.4. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan
 - 1.5. A hatályos településkép-védelmi eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan
2. A településrendezés megalapozása
 - 2.1. Beépítési javaslat
3. Településrendezési javaslat
 - 3.1. A fejlesztési igény és a tervezet állapot
 - 3.2. Tervezett építési övezet, övezet változás új építési övezet bevezetésével
4. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása
 - 4.1. A területrendezési tervek vizsgálata a rendezéssel érintett terület tekintetében
 - 4.2. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

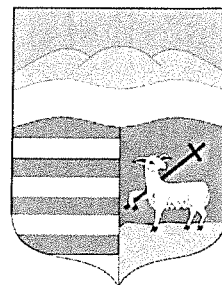
Rendelettervezet

Pécel, 2023. június 22.

Farkas István
főépítész

Megrendelő: Pécel Város Önkormányzata
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Tervező: Kovács Beáta
vezető településrendező tervező



PÉCEL HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ESETI MÓDOSÍTÁSA

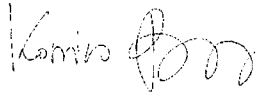


a Péceli Gesztenyes Óvoda területét (326 hrsz.-ú telek) érintően

véleményezési szakasz dokumentuma – a partnerek részére
2023. július

ALÁÍRÓLAP

megbízó **Pécel Város Önkormányzata**
2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Horváth Tibor polgármester



vezető tervező **Kovács Beáta**
vezető településrendező tervező
TT/1 10-0231
településrendezési szakértő
SZTT 10-0231
területrendező tervező
TR 01-8941

1

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A módosítás rövid összefoglaló indokolása, módosítási javaslat

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Rendelet-tervezet

III. MELLÉKLETEK

Kt. döntés

BEVEZETŐ

Pécel Város Képviselő-testülete a 164/2023. (VI. 29.) Kt. határozatában (lásd. melléklet) döntött a helyi építési szabályzat módosításának a szükségességéről az alábbiak szerint:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel, 326 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Isaszegi út 3. szám alatti telek tekintetében, a Pécel Város Óvodái óvodai férőhelyei bővítésének megvalósítása (konténer kihelyezése) érdekében megindítja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását.

A Képviselő-testület a 2119 Pécel, Isaszegi út 3. szám alatti területet és a kapcsolódó rendezéshez szükséges területeket a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja.

A Képviselő-testület elfogadja a jelen határozat mellékletét képező, az önkormányzati főépítész módosító településrendezési eszköz tervi tartalomra vonatkozó feljegyzését.

A településrendezéssel érintett terület

A rendezéssel érintett terület a Péceli Gesztenyész Óvoda területe, Pécel 326 hrsz-ú telek területe.

A településrendezési eszközök eseti módosításának főbb tartalma:

Pécelen a megnövekedett gyermeklétszám miatt, elégtelenné vált a meglévő óvodai kapacitás, így azt bővíteni szükséges. Az ideiglenes bővítésre, konténeres létesítmény létrehozása tűnik a leggyorsabbnak. A létesítménybővítés megvalósítása a *Péceli Gesztenyész Óvoda* területén tervezett. Az óvoda a 326 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő telken, *Vt-SZ/1* intézményi *építési övezetben található*.

A fejlesztés megvalósítására meghatározott műszaki kialakítás okán a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, mivel a konténerek elhelyezése a településen jelenleg gyakorlatilag teljesen tiltott.

A településrendezési eljárás

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történik, tekintettel arra, hogy a fejlesztéssel érintett területet az Önkormányzat a 164/2023. (VI. 29.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján történik. A Tr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a partneri véleményt 10 napon belül lehet feltölteni az E-TÉR felületre. Az véleményeztetés kizárólag elektronikus úton kerül lefolytatásra a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§-ának figyelembevételével.

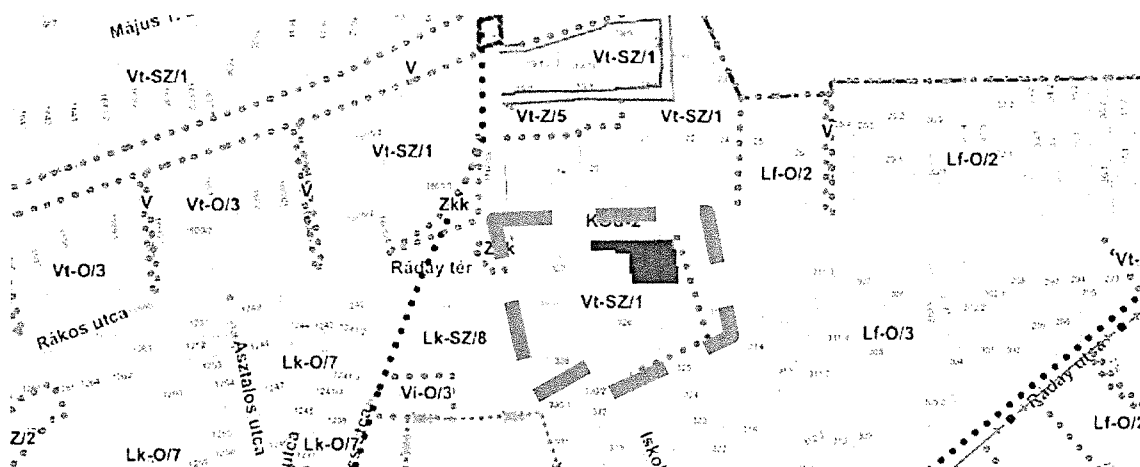
Környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntése

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történik.

Jelen dokumentáció a végső szakmai véleményezési szakasz dokumentuma.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Pécelen a megnövekedett gyermeklétszám miatt, elégtelenné vált a meglévő óvodai kapacitás, így azt bővíteni szükséges. Az ideiglenes bővítésre, konténeres létesítmény létrehozása tűnik a leggyorsabbnak. A létesítménybővítés megvalósítása a *Péceli Gesztenyés Óvoda* területén tervezett. Az óvoda a 326 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő telken, *Vt-SZ/1* intézményi építési övezetben található.

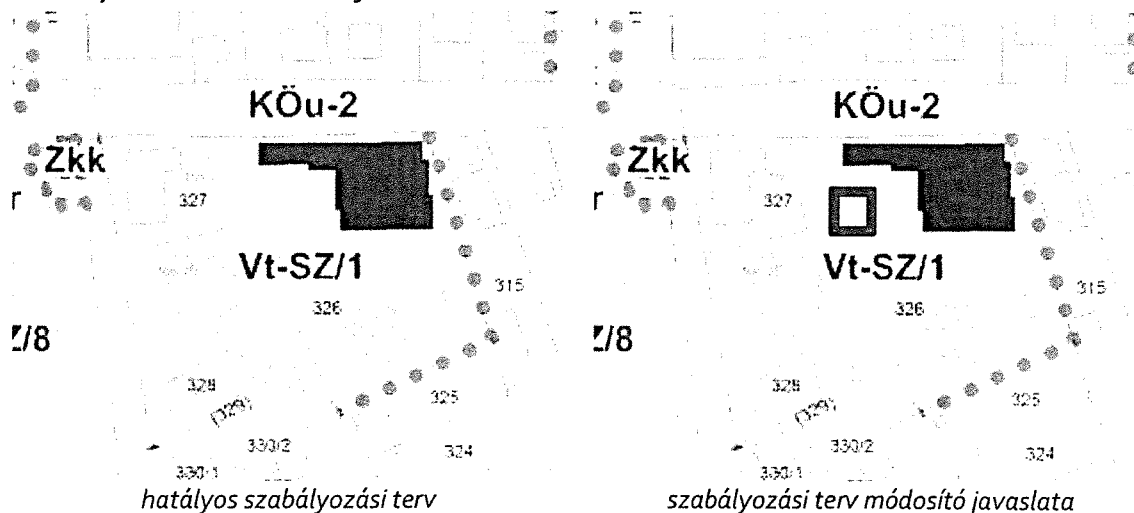


a tervezési terület lehatárolása


A fejlesztés megvalósítására meghatározott műszaki kialakítás okán a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, mivel a konténeres elhelyezése a településen jelenleg gyakorlatilag teljesen tiltott.

Pécel hatályos helyi építési szabályzatának (HÉSZ) módosítása tehát a *Vt-SZ/1 jelű* intézményi építési övezetben az elhelyezhető építmények meghatározására vonatkozik. Mivel a településen ez az építési övezet több területre is érvényesül, így a tervezetben egyértelműen kerül meghatározásra, hogy az új szabály mely rendeltetés esetében és kizárólag meglévő épület bővítése érdekében alkalmazható. A szabályozási tervben a telken az „építmény elhelyezésére vonatkozó egyedi szabály” jelkulcsi elemmel kerül bevezetésre, ezzel az előírás kizárólag a szóban forgó területre korlátozódik.

A szabályozási terv módosító javaslata a következő:



Szabályozási Terv Jelmagyarázat kiegészítésének javaslata:

 építmény elhelyezésére vonatkozó egyedi szabály

A HÉSZ módosítás a 30. § (28) bekezdés kiegészítésével tervezett a következők javaslat szerint:

„30. § (28) Konténer, mobilház, időszakos vagy állandó épület építményként történő elhelyezése és használata - kivéve a gazdasági övezetek területét és a Vt-SZ/1 építési övezetben az „építmény elhelyezésére vonatkozó egyedi szabály” szabályozóval érintett telket - nem megengedett.”

RENDELETTERVEZET

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2023. (...) kt. rendelete

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló

12 /2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörben, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 32. § (1) bekezdés c) pont szerinti eljárásban a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Jelen rendelet

- a) 1. melléklete az SZT-A4M jelű módosító Szabályozási Tervlap szelvény,
- b) 2. melléklete a Jelmagyarázat/M jelű módosító Jelmagyarázat szelvény.

2. §

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12 /2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 30. § (28) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„30. § (28) Konténer, mobilház, időszakos vagy állandó épület építményként történő elhelyezése és használata - kivéve a gazdasági övezetek területét és a Vt-SZ/1 építési övezetben az „építmény elhelyezésére vonatkozó egyedi szabály” szabályozóval érintett telket - nem megengedett.”

3. §

(1) A HÉSZ 1. melléklet SZT-A4M szelvénye a jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

(2) A HÉSZ 1. melléklet Jelmagyarázat/M jelű szelvénye a jelen rendelet 2. melléklete szerint módosul.

4. §

Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

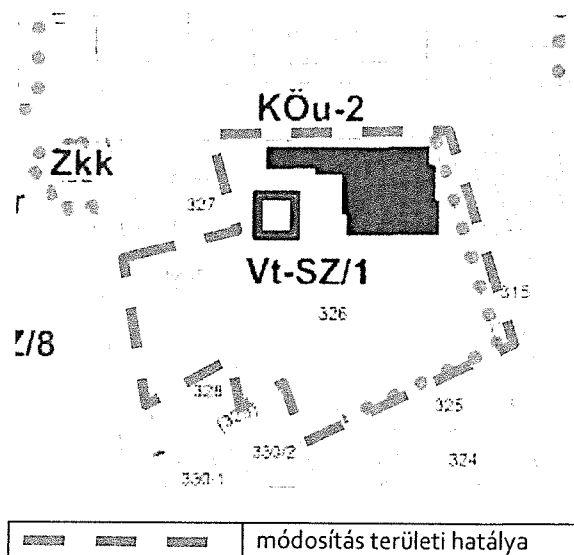
Pécel, 2023.

Polgármester

Jegyző

A .../2023. (... ..) sz. rendelet 1. melléklete

Szabályozási terv módosító tervlapja az SZT-A4M jelű módosító Szabályozási Tervlap szelvény.



6

A .../2023. (... ..) sz. rendelet 2. melléklete

Szabályozási terv Jelmagyarázat módosító tervlapja, a Jelmagyarázat/M jelű módosító Jelmagyarázat szelvény.

Szabályozási Terv Jelmagyarázat kiegészítő javaslata:

építmény elhelyezésére vonatkozó egyedi szabály

KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

A fenti szabályozási tervlapok módosítását tartalmazó mellékletek – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – a vonatkozó módosító tervlap kivonatát tartalmazzák, a módosításokkal egybeszerkesztett szabályozási tervlap a záró véleményezésre kerül összeállításra.

II. MELLÉKLETEK

Kt. döntés

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. június 29-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

164/2023. (VI. 29.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel, 326 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Isaszegi út 3. szám alatti telek tekintetében, a Pécel Város Óvodái óvodai férőhelyei bővítésének megvalósítása (konténer kihelyezése) érdekében megindítja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását.

A Képviselő-testület a 2119 Pécel, Isaszegi út 3. szám alatti területet és a kapcsolódó rendezéshez szükséges területeket a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja.

A Képviselő-testület elfogadja a jelen határozat mellékletét képező, az önkormányzati főépítész módosító településrendezési eszköz tervi tartalomra vonatkozó feljegyzését.

A Képviselő-testület jelen döntésével felhatalmazza a polgármestert, hogy a kapcsolódó településrendezési feladatokat jelen döntés figyelembevételével lássa el.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: folyamatos


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
Dátum: 2023. JÚN. 05.
Oláh János jegyző nevében és meghízásiából:



PARTNERSÉGI RENDELET

Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének 3/2021 (II.25.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól
Hatályos: 2022. 10. 29

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzetet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §¹ (1) Pécel Város településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, településrendezési eszközei, települési arculati kézikönyve és településképi rendelete készítésének vagy módosításának a településen, a tervezési területen és hatáskörnyezetében érintett partnerekkel történő egyeztetése az e rendeletben meghatározott szabályok szerint történik.

(2) **A rendelet nem alkalmazható a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglalt egyeztetési szabályok szerint lebonyolított településrendezési eszközök, településtervek, településkép-védelmi dokumentumok, valamint ezek módosításának egyeztetési eljárása során.**

8

2. A partnerségi egyeztetésben részt vevők köre

2. § A partnerségi egyeztetésben részt vehetnek

a) a Pécel Város adott településrendezési eszköze tervezésével érintett településrészen a város közigazgatási területén ingatlannal rendelkezni jogosult természetes személyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek,

b) a Pécel Város adott településrendezési eszköze tervezésével érintett településrészen székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek,

c) a Pécel Város területén nyilvántartott, bejegyzett, székhellyel rendelkező civil szervezetek,

d) valamennyi Pécel Város területén működő elismert egyház,

e) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába bejelentkező szervezetek (a továbbiakban együttesen: partnerek).

3. A partnerségi egyeztetésben részt vevők tájékoztatásának módja és eszközei

3. § (1) A településfejlesztési vagy településrendezési dokumentum és az egyeztetési eljárás fajtájától függően a meghatározott egyeztetési szakaszokban Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) az értelmezéshez szükséges részletettséggel – szükség esetén alátámasztó munkarészeket is tartalmazó – véleményezési dokumentációt biztosít betekintésre

a) Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) hivatalos honlapján és

b) a Péceli Polgármesteri Hivatalban (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) ügyfélfogadási időben.

(2) A tájékoztatási és véleményezési szakaszban a véleményezési dokumentáció nyilvánossá tételéről a polgármester felhívást tesz közzé

a) az önkormányzat hivatalos honlapján,

b) a polgármesteri hivatal székhelyén (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) lévő hirdetőtáblán,

c) lehetőség szerint (az újság megjelenésétől függően) a helyi újságban, és

d) a tárgybán megtartott lakossági fórumon.

(3) A partnerek a tájékoztatási szakaszban, a közzétételtől számított 21 napon belül a **(4) bekezdés** szerinti módon jelezhetik részvételi szándékukat.

(4) A partnerek a véleményezési szakaszban a közzétett településrendezési eszközzel kapcsolatban a meghirdetett eljárási típusnak megfelelő, a **Korm. rendeletben** meghatározott minimális határidőn belül fejthetik ki a dokumentációval kapcsolatos, indokolással alátámasztott véleményüket, észrevételeiket, jogszabályon alapuló véleménynél a jogszabályi hely megjelölésével a **(6) bekezdés** szerinti módon.

(5) A lakossági fórum meghívóját annak időpontját megelőzően legalább 8 nappal a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

(6) A közzététellel kapcsolatban a meghirdetett határidőn belül a partnerek véleményt adhatnak, amelyet postai úton a polgármesteri hivatalnak címezve, vagy elektronikus formában a közzétételben megadott elektronikus levelezési címre juttathatnak el.

(7) Amennyiben a partner a **3. § (1) bekezdésében** meghatározott módon közzétett véleményezési dokumentáció alapján részvételi szándékát nem jelzi, az eljárás további szakaszában nem vehet részt és kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

4. A partnerségi észrevételek, javaslatok, vélemények dokumentálásának, elfogadásának vagy el nem fogadásának és nyilvántartásának módja

4. § (1) A hirdetményben meghatározott, az észrevételek benyújtására nyitva álló, a lakossági fórumot követő legalább 8 napos határidőig a partnerek javaslatokat, észrevételeket tehetnek, véleményt nyilváníthatnak

a) írásban, postai úton a polgármesteri hivatal székhelyének címére történő megküldéssel,

b) elektronikus levélben a hirdetményben meghatározott elektronikus levelezési címre történő megküldéssel,

c) a lakossági fórumon szóban, melyet 8 napon belül írásban is be kell nyújtani.

(2) Valamennyi beérkezett vélemény az adott, településfejlesztési koncepció vagy integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszköz vagy településképi arculati kézikönyv vagy településképi rendelet készülő vagy módosítandó tervdokumentációja ügyiratának részét képezi, így azokat a főépítész a tervezőknek továbbítja.

(3) Azt a partnert, aki a véleményezési szakasz során a közzétett határidőn belül véleményt nem nyilvánított, javaslatot nem tett, a határidő leteltét követően hozzájáruló partnernek kell tekinteni az egyeztetés további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.

(4) A név nélkül beérkező lakossági javaslatokat, észrevételeket, véleményeket nem kell a partnerségi eljárás részeként kezelni. Amennyiben a természetes személy él véleményezési jogával – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló **2011. évi CXII. törvényben** foglalt vélelem alapján –, személyes adatainak (nevének, lakcímének, elektronikus levelezési címének) kezeléséhez szükséges hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

5. § (1) A tervezési program partnerségi véleményezési szakaszának lezárásakor jegyzőkönyv készül

a) a közzétételi módról

b) a hirdetmény kezdő és záró dátumáról,

c) a beérkezett vélemények összesítéséről.

(2) Az **(1) bekezdés** szerinti jegyzőkönyv közzététele a **3. § (2) bekezdés a) és b) pontjában** foglalt módokon történik és részét képezi a **(3) bekezdés** szerinti képviselő-testületi ismertetésnek.

(3) A vélemények elfogadására, vagy el nem fogadására, valamint mindezek indoklására a tervező válaszokban tesz javaslatot, amelyeket Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testületével (a továbbiakban: Képviselő-testület) megismertet.

(4) A válaszokról a Képviselő-testület a **Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében** meghatározott módon határozati formában dönt.

(5) A véleményezési szakasz lezárásával a partnerek további vélemény alkotásra nem jogosultak.

5. Az elfogadott koncepció, stratégia, kézikönyv, településképi rendelet és településrendezési eszköz nyilvánosságát biztosító intézkedések

6. § A Képviselő-testület által elfogadott koncepciót, stratégiát, kézikönyvet, településképi rendeletet és településrendezési eszközt vagy azok módosítását a polgármester az önkormányzat honlapján a Korm. rendelet szerint teszi közzé.

6. Záró rendelkezések

7. § E rendelet 2021. március 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásoknál is alkalmazni kell.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. május 31-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

141/2023. (V. 31.) Kt. határozat:

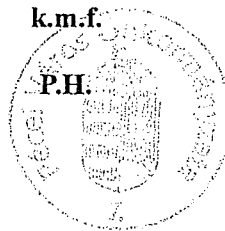
Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) a Pécel, 0353/39 helyrajzi szám alatti ingatlant – a város kereskedelmi-szolgáltató és kisvállalkozások telephelyéül szolgáló területeinek növelése érdekében – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
- b) támogatja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) egyedi módosítását a változtatási szándékok szerint;
- c) a Képviselő-testület a településrendezési eszközök eseti módosítását szolgáló településrendezési eszköz tartalmi követelményeit a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzés szerint elfogadja;
- d) felkéri a polgármestert, hogy a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításával összefüggően a Pécel, 0353/39 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosaival kötendő településrendezési szerződés tervezetét a 2023. júniusi rendes képviselő-testületi ülésre terjessze be.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. június 29.



Horváth Tibor
polgármester

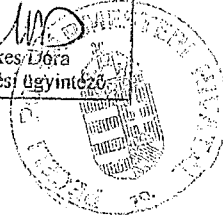



Oláh János
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.

Dátum: 2023 JÚN 05
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:


Mikes Dóra
szervezési ügyintéző



ca 141/2023. (V. 31.) kt. határozat
melléklete



PÉCELI VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: M/544-2/2023.

Tárgy: főépítési feljegyzés

Ügyintéző: Farkas István

Elérhetőség: +36-28/662-124

foepitesz@pecel.hu

Főépítési feljegyzés

A Pécel 0353/39 hrsz-ú ingatlan területeit érintő a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási tervi módosítás a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 7.§ (7) b) alapján a következő tartalommal határozom meg. A Szabályozási Terv részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a TTr. alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása új általános gazdasági területek (Gá) övezet meghatározása.

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
2. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
3. Szakági javaslatok
Településrendezési javaslatok

Pécel, 2023. május 19.

Tisztelettel:

Farkas István
főépítész