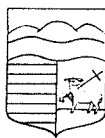


Ö/351-13/2024.



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

Sürgősségi indítvány a Képviselő-testület 2024. június 27-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat a Pécel, belterület 3673 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos döntések
meghozatalára**

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 48/2024. (II. 28.) Kt. határozatával (a továbbiakban: Határozat, 1. melléklet) döntött a Pécel, Csatári városrészt érintő TSZT, HÉSZ módosítása tárgyában. Az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft. (székhelye: 1133 Budapest Vág utca 9. 1. em. 2. ajtó, a továbbiakban: Tervező) jelezte, hogy Határozatból kimaradt az egyeztetési eljárásra vonatkozó meghatározás, így szükséges a Határozat kiegészítése. A főépítési feljegyzést is szükséges módosítani, tekintettel arra, hogy közmű infrastruktúra kiépült és teljes a területen, így erre nincs szükség a településrendezési terv módosításához.

A Határozat módosításának mielőbbi elfogadása azért szükséges, mert a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 2024. október 1. napjától módosítani fogja a településtervek tartalmát, így ezen napig szükséges a Tervező által meghatározott határidők betartása mellett eljárni (2. melléklet). Amennyiben a Tervező által javasolt határidőket nem tudja tartani Pécel Város Önkormányzata, úgy az eddig elkészült tervezési anyag – a tervezési díj megfizetési kötelezettsége mellett – funkcióját veszti.

Az előterjesztéshez csatolom Pécel Város Főépítésének javított feljegyzését (3. melléklet).

Pécel Város Önkormányzatának jogi képviselője, dr. László Jenő és a Tervező elkészítette a Határozat h) pontjában megjelölt tervezési szerződést, mely az előterjesztés 4. mellékletét képezi. A tervezési szerződés aláírására azért van szükség, hogy a szűkös határidők tarthatóak legyenek és a tervezési folyamat elindítható legyen az E-térben.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel, belterület 3673 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatban hozott 48/2024. (II. 28.) 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) bekezdése szerinti követelményeknek megfelelően az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat 2. melléklete helyébe jelen határozat melléklete lép.

A Határozat a következő i) ponttal egészül ki:

„i) Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy támogatja Pécel Város Településrendezési tervének módosítását és az egyeztetési eljárást a TTr. 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján egyszerűsített eljárás keretében bonyolítja le.

A tervezett módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld-, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

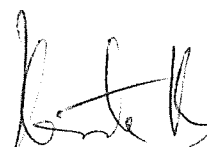
Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel Város településrendezési tervének módosítására vonatkozó tervezési szerződést elfogadja, és felhatalmazza a polgármestert, hogy azt a jelen határozat mellékletét képező tartalommal aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2024. július 5.

Pécel, 2024. június 25.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

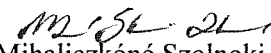
1. a 48/2024. (II. 28.) Kt. határozat
2. tervezői ütemterv
3. főépítész feljegyzés (egyben az I. határozati javaslat melléklete)
4. tervezési szerződés tervezete (egyben az II. határozati javaslat melléklete)

Az előterjesztést készítette:




Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Mihaliczkóné Szolnoki Zsóka
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 nem kívánok senkit meghívni.

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. február 28-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

48/2024. (II. 28.) Kt. határozat:

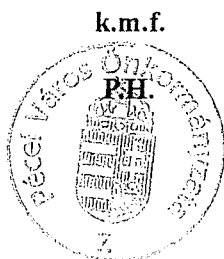
Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy


- a Pécel, belterület 3673 helyrajzi számú ingatlan (2119 Pécel,) tulajdonosa által készített – a határozat 1. mellékletét képező – 'Pécel Város Szabályozási tervének módosítását megalapozó Telepítési tanulmányterv 3673 helyrajzi számú ingatlan, valamint a tömbön belüli környezetébe tartozó 3670-3680 helyrajzi számú ingatlanok szabályozási tervi módosítási javaslata' címet viselő telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Telepítési tanulmányterv) szerinti fejlesztési célokkal egyetért.
- a természetben Pécel, . szám alatti, 3673 helyrajzi számú ingatlan, valamint a tömbön belüli környezetébe tartozó 3670-3680 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában – egy új építési övezeti besorolás meghatározásával, valamint a kialakult beépítés szabályossá tétele érdekében a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításával (a továbbiakban: HÉSZ) – 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 területté (a továbbiakban: Fejlesztési terület) nyilvánítja. A településtervek módosításával érintett ingatlancsoport lehatárolása a Telepítési tanulmánytervben került feltüntetésre.
- elfogadja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (3) bekezdése a) pontja alapján a Pécel, belterület 3673 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának (a továbbiakban: Tulajdonos) a határozat 3. mellékleteként csatolt vállalásait a településfejlesztési hozzájárulásról. A hozzájárulás teljesítésének részleteit a későbbiekben megkötendő településrendezési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) tartalmazza.
- a Szerződésben rögzíteni szükséges a Fejlesztési terület ingatlanainak tulajdonosaival, hogy a településfejlesztési cél megvalósítása kizárólag a meglévő beépítés szabályossá tétele érdekében történik, az így keletkező többlet jogosítványok nem alapozzák meg a Csatári utcán kívül a 3668 helyrajzi számú kivett út felől is a kiszolgáló infrastruktúra-fejlesztések önkormányzati megvalósítását.
- 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 vizsgálat készítését a települési főépítész javaslata alapján nem tartja szükségesnek.
- támogatja a Pécel Város településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 192/2022.(VI. 30.) Kt. határozatának, valamint a HÉSZ eseti módosítását a Telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok szerint.
- elfogadja a határozat 2. mellékleteként csatolt főépítési feljegyzést a településtervek módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan.
- felkéri a Polgármestert, hogy a határozat alapján készítse elő a Szerződést, valamint a Tulajdonos költségvállalása mellett a kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan a HÉSZ módosításával összefüggő tervezői szerződést, továbbá a szerződések elfogadására előterjesztést nyújtson be a Képviselő-testület ülésére.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: Településrendezési szerződés: 2024. március 28.
Tervezői szerződés: 2024. március 28.

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
2024. FEBR. 28.
Dátum:
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző



a 418/2024. (II.28.) Kbt. hatálya alá tartozó (melléklet)

PÉCEL VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ

Telepítési tanulmányterv

3673 HRSZ-Ú INGATLAN,

VALAMINT A TÖMBÖN BELÜLI KÖRNYEZETÉBE TARTOZÓ 3670-3680 HRSZ-Ú INGATLANOK

SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Megrendelő:

Gáspár László

Tervező:

Makkai Krisztina e.v.

TT/01-4921



2023. november hó

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV.....	3
1. BEVEZETÉS	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA	3
3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, JELENLEGI KIALAKULT BEÉPÍTETTSÉGÉNEK VIZSGÁLATA.....	4
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK	9
5. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV LKE-Z/6 ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI (KIEMELVE A SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁS SORÁN KEZELENDŐ SZABÁLYOKAT)	10
6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN	15
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA A 3673 HRSZ-Ú TERÜLETRE ÉS 3670-3680 HRSZ-Ú TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN.....	16
8. ÍNDOKLÁS:.....	18
9. TERVEZŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK:	22
10. TULAJDONOSI KÖTELEZETTSÉG VÁLLALÁSOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS ALAPJÁN:.....	22

1. Bevezetés

A tanulmányterv tárgyát - Pécel város . 3673 hrsz-ú ingatlanon kialakult lakó funkciójú megvalósult építési beruházás kapcsán – helyi építési szabályzat módosítás előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv képezi.

A tanulmányterv a 3673 hrsz-ú ingatlan és a tömbön belül Lke-Z/6 jelű építési övezetbe tartozó további ingatlanok (3670-3680 hrsz-ú) területére 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11§ (5) bekezdése értelmében a módosítási területként legalább telektömböt kell lehatárolni, azonban a 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § (1) A veszélyhelyzet ideje alatt 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, a) legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek, b) legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy c) több mint nyolc telekből álló telekcsoport.

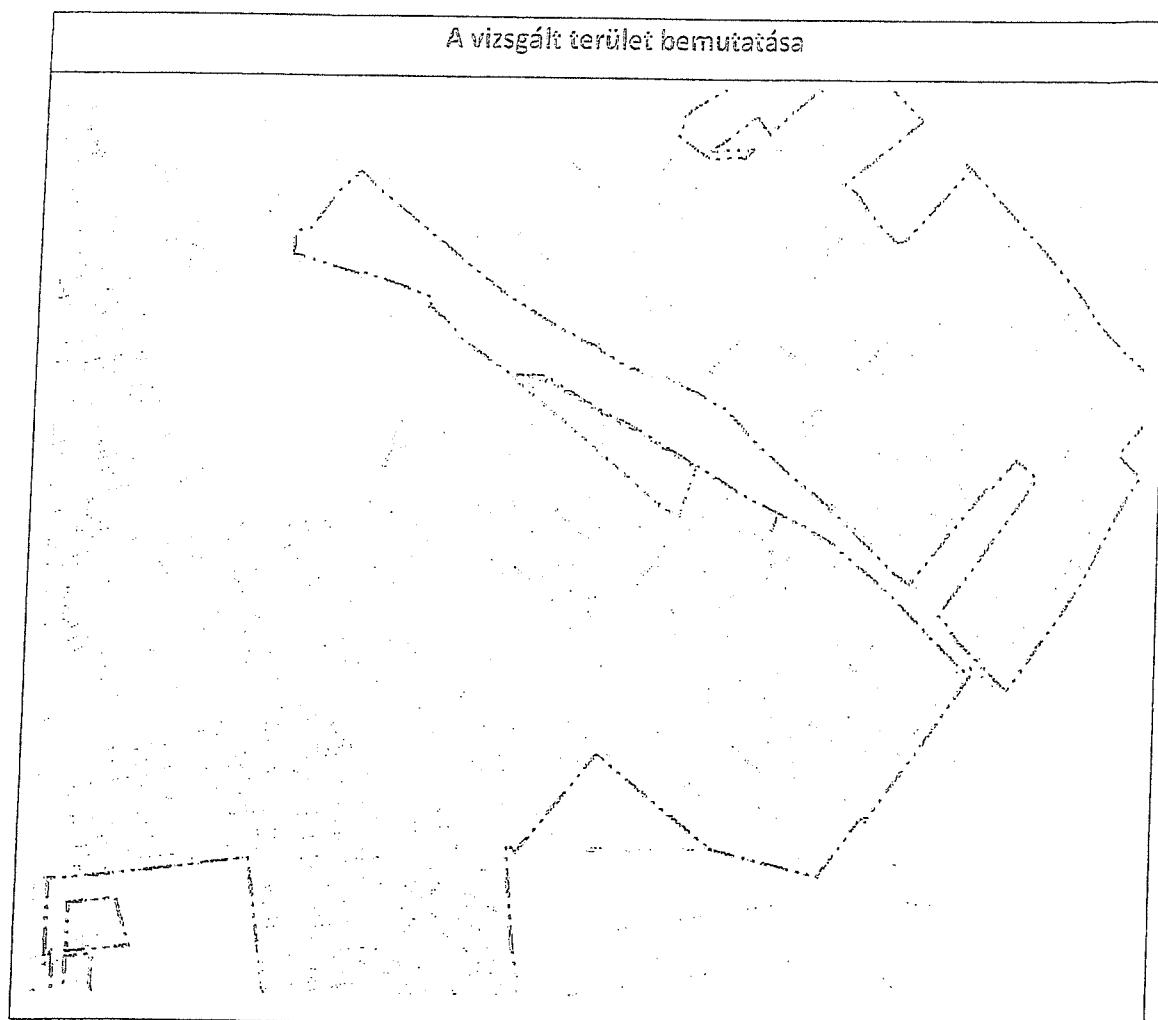
2. A tervezési feladat és a tervezés célja

A Csatári utca út mentén a 3673 hrsz-ú ingatlan jelenlegi (Lke jelű) kertvárosias lakó területen az előkert és építési paraméterek feltételhez kötött módosítását megengedő új kisvárosias lakó (Lk) övezet kialakítása tervezett, melyben szállás és lakóépület rendeltetés kialakítása, fennmaradása megengedhető.

Ezen belül:

- Csatári utca mentén a 3673 hrsz-ú ingatlan új Lk kisvárosias lakó övezetbe sorolása tervezett
- A tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a Tulajdonos és az Önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület szabályozási módosítási lehetőségeit.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a Tulajdonos és az Önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület rendezésére. Ezt követően az önkormányzat és a tulajdonos által is elfogadott elemeket be kell illeszteni a területre vonatkozó szabályozási terv módosításába.



3. A terület rövid bemutatása, jelenlegi kialakult beépítettségének vizsgálata

Területi adottságok:

Az érintett ingatlanon és a Csátári utca vizsgált telektömbjében jelentős szintkülönbség tapasztalható. A vizsgált tömböt minden oldalról közút terület veszi körül, melyek szabályozási szélességei 12 és 6 métereseek. (Csátári utca, Csátári dűlő) Ezen a részlegesen beépült területre viszonylag sűrű és rendezetlen beépítés valósult meg. A telkek ÉK-i irányba lejtnek. A 3673 hrsz-ú telek mintegy 44 méteres telekmélységén belül 12,5 méteres szintkülönbség van. Vagyis a telek lejtése mintegy 29%-os.

A beépítések előkert határvonalai alapvetően 5 méterrel kezdett kialakulni, de a további beépítések során az előkertek is beépültek pl. garázsbejárat, beálló és a kertvárosi jelleghez képest közepes-kis telkes sűrű beépítési zónát eredményezett, magasabb beépítési aránnyal és funkciókkal. A Csátári utca mentén ebben a tömbben a Csátári utca irányába és a Csátári dűlő irányába számos támfalas és homlokzatos beépítés jött létre a közterületi telekhatártól eltérő beépítési távolságokat tartva.

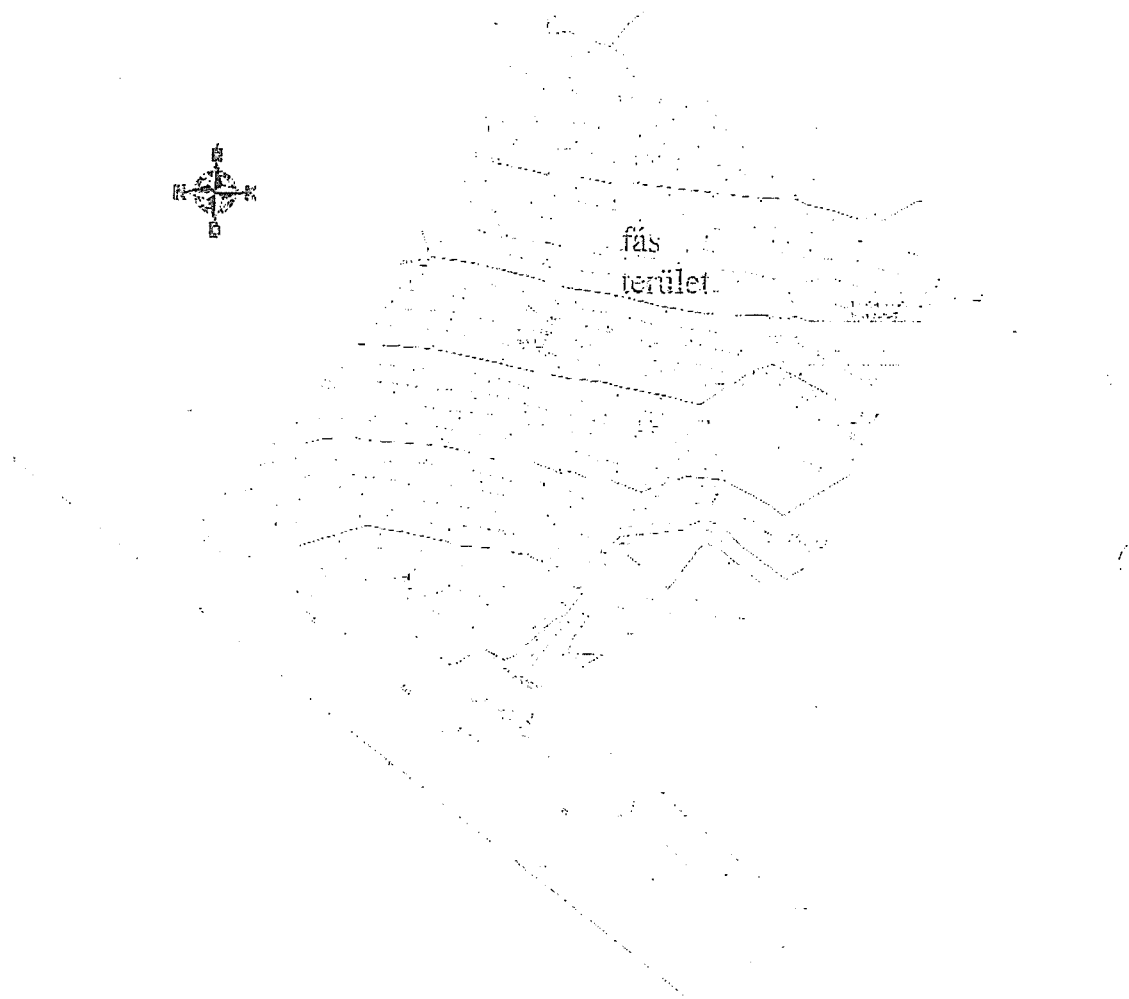
A támfalas építések indikátorai voltak a támfalra épülő pl. garázs és lakó, szállás rendeltetés kialakításának a telekvégek területén is. Ezzel a tömb néhány épülete túlnőtt az építési övezetben megengedett maximális beépítési százalék, építési hely és épületmagassági értékeken, valamint a

2022 évben jóváhagyott felülvizsgált szabályozási terv tereprendezési és támfal szabályai sem tarthatók a területen.

A Csátári utca összközművel rendelkező burkolt út. A Csátári dűlő közművesítetlen földút terület.

A Csátári utca mentén a 3673 hrsz-ú ingatlan és a közvetlen környezetében beépült ingatlanok 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 és rendelkezések átgondolását, a kialakult állapotot is figyelembe véve.

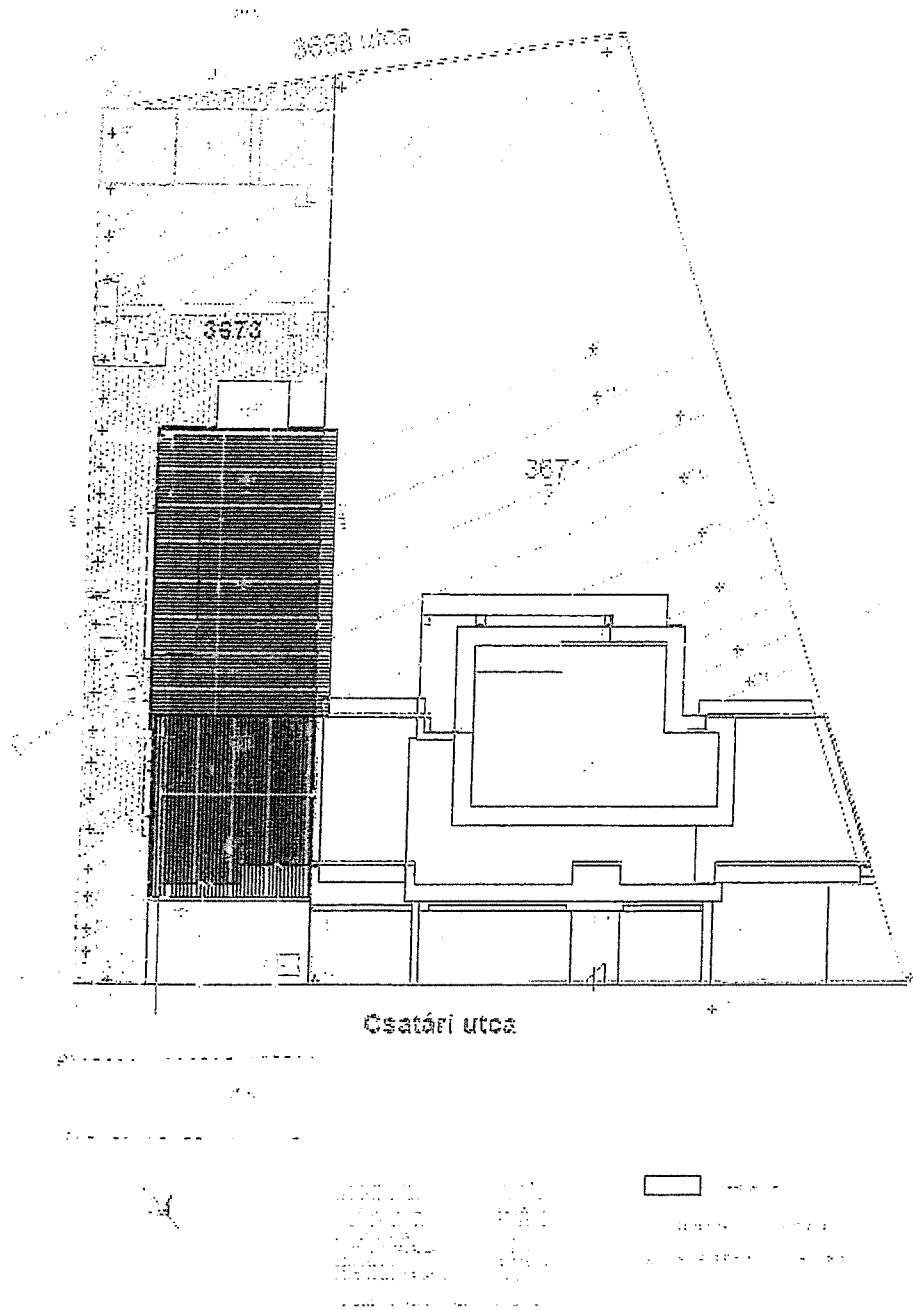
A terület szintvonalas geodéziai felmérése (2,5 méteres fő szintvonal)



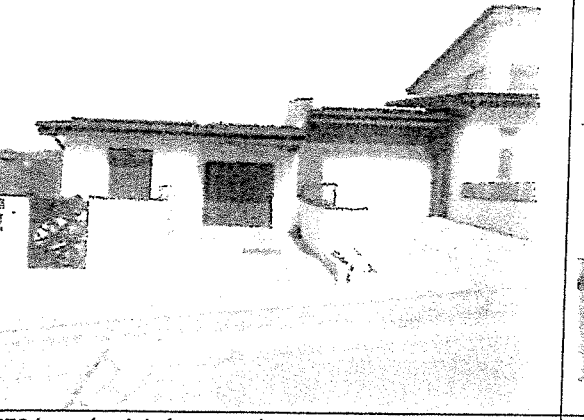
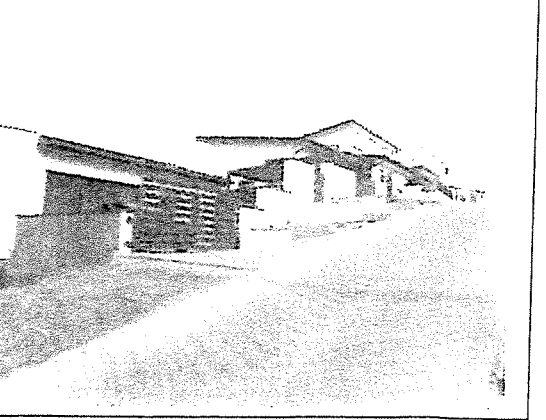
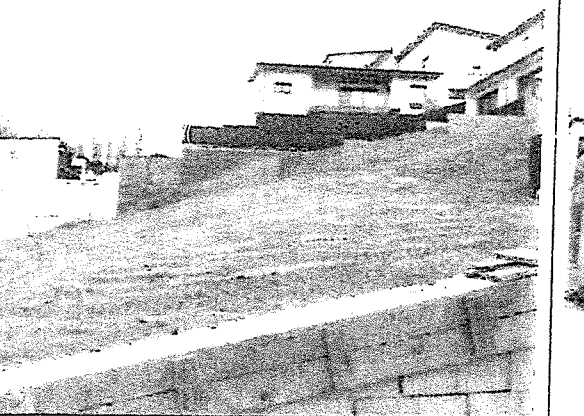
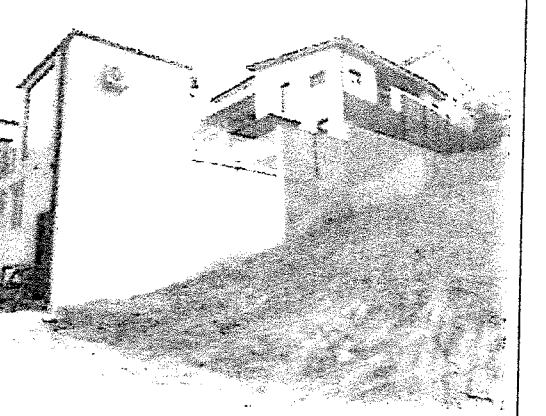


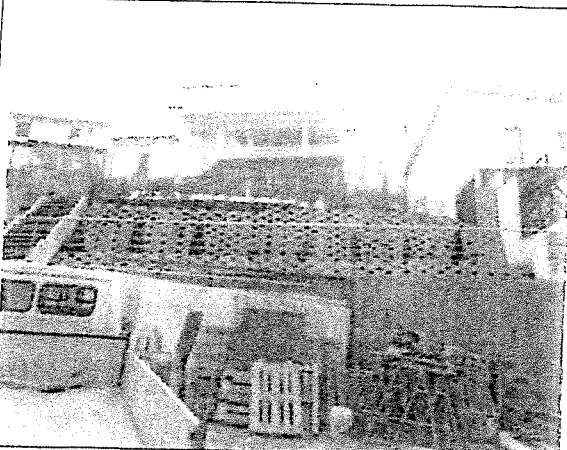
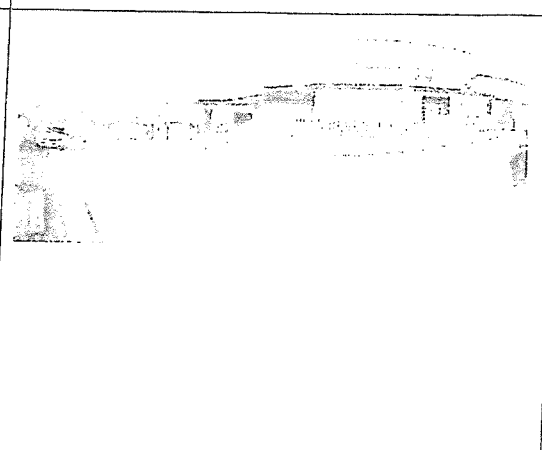
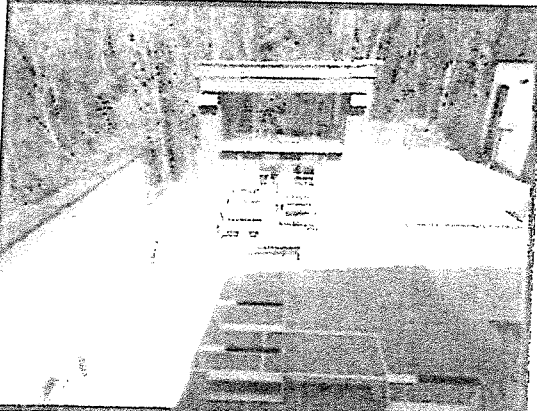
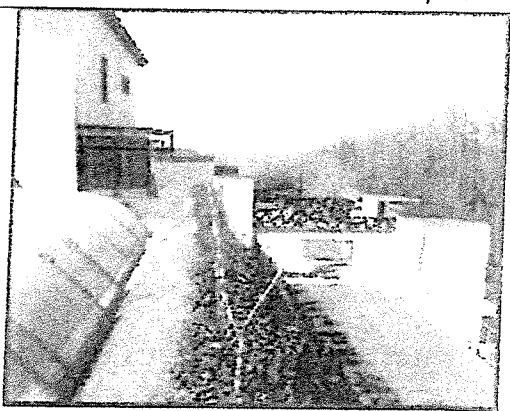
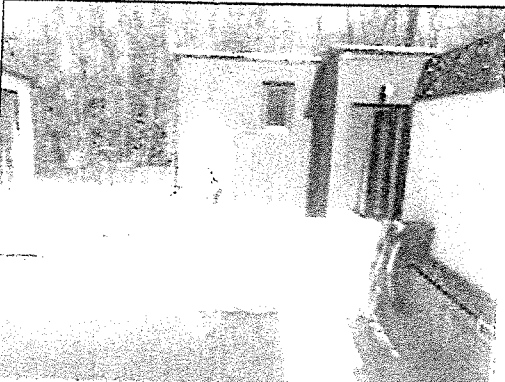
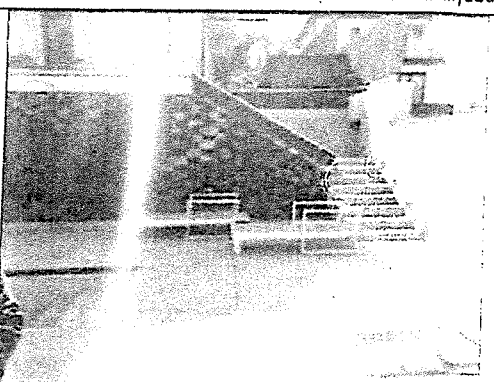


A telek területe: 519 m²
A telken kialakult beépítés mértéke: 38,50%
A telek kialakult zöldfelületi aránya: 27,78%
A kialakult épületmagasság: 5,74 m

3673 hrsz-ú telek eredeti beépítési vázlatlatterve (helyszínrajz)

HELYSZÍNRAJZ M=1:200

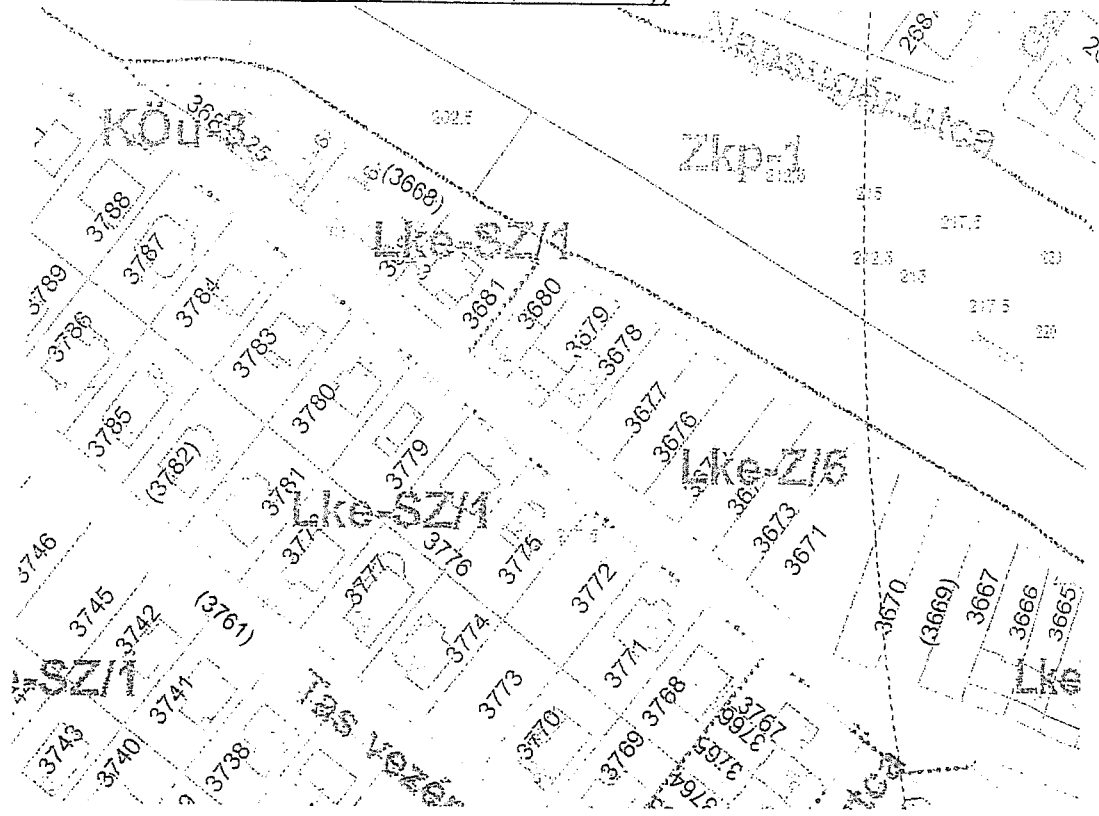


3673 hrsz-ú telek és szomszédos beépítése a Csatári utca irányából	3673 hrsz-ú telek és a Csatári utca utcaképe
	
3673 hrsz-ú telek és a Csatári utcáról	3673 hrsz-ú telek és a Csatári utcáról
	
3673 hrsz-ú telek és a Csatári dűlő irányából	3673 hrsz-ú telek és a Csatári dűlő irányából
	

<p>3673 hrsz-ú telek és a Csatári dűlő irányából a szomszédos épülettel</p>	<p>3673 hrsz-ú telek homlokzata</p>
	
<p>3673 hrsz-ú telek belső része a Csatári dűlő irányába</p>	<p>3673 hrsz-ú telek a szomszédos telek irányából</p>
	
<p>3673 hrsz-ú telek belső része a Csatári dűlő irányába</p>	<p>3673 hrsz-ú telek belső része a Csatáriutca irányába</p>
	
<p>3673 hrsz-ú telek belső része a Csatári utca irányába</p>	<p>3673 hrsz-ú telek belső része a Csatári dűlő építményével</p>
	

4. Településrendezési adottságok

Kivonat a hatályos szabályozási tervből (C6 szelvény)



https://wego.here.com/hungary/pecel_felvétel

5. A hatályos szabályozási terv Lke-Z/6 övezeteire vonatkozó előírásai (kiemelve a szabályozási tervi módosítás során kezelendő szabályokat)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	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			
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6
7.	Lke-Z/6	300	10	zárt sorú	30	30	60	6,0	0,6

27. Általános építési előírások

30.§

(3) Az Lf, Lke, Lk jelű lakó építési övezetek telkein az építési hely mélysége az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 50 m lehet, kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás vagy a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.

(6) Pince; terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken és építési helyen belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.

(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.

(15) Az építési telken - gazdasági és különleges területek kivételével – összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el. Amennyiben a melléképület mérete eléri az építési engedély köteles méretet, az csak az építési teleknek az építési hely területén belül helyezhető el.

(16) Az építési telkeken – mezőgazdasági, gazdasági és különleges övezetek kivételével - legfeljebb egy melléképület helyezhető el.

(17) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.

(20) Önálló melléképület, állattartó építmény legnagyobb épületmagassága - gazdasági területek kivételével - legfeljebb 3,5 m lehet.

(22) Az építési telek előkertjében épület nem helyezhető el.

(23) Az építési telken rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12 m² lehet.

(26) Az építési telek hátsókertjében melléképítmény, tárolóépület, állattartó épület rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő, a hátsó telekhatártól mért legalább 3 m-re helyezhető el.

Az elő-, oldal- és hátsókert kialakításának szabályai

31. § (1) Az előkert nagyságának meghatározásakor a kötelező előírásokat kell figyelembe venni:

a) településközpont vegyes övezetekben, intézményi építési övezetekben és Lk-O/7 építési övezetben utcafronti beépítés is alkalmazható, ahol a közterületi telekhatár egyben építési vonal is;

b) saroktelek esetén az előkert méretének a csatlakozó utcák telkei építési vonalához igazodónak kell lennie;

c) új épület előkerti építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia;

d) az előkert mélysége - mely egyben építési vonal is - 7 m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem egységes;

e) újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal

ea) lakóövezetek esetében 7 m, mely egyben kötelező építési vonal is,

eb) gazdasági építési övezetek esetében 10 m.

(4) Építési helyen kívül lévő épület megtartható, felújítható, de bővítése - beleértve a tetőtér beépítését és az emeletráépítést is - csak az övezeti előírások betartásával, építési helyen belül lehetséges.

(5) A hátsókert a 15 m mélységet meg nem haladó fekvő telek esetében legalább 1,5 m, azzal, hogy

a) nem csökkentheti a szomszédos telek beépítési jogát,

b) huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása nem helyezhető el a hátsókert felé,

c) a hátsókertre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

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

29. 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 rézsúk 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.

32. Kisvárosias lakóterületek (Lk) általános előírásai

36. § (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetőek el.
- (2) A lakóépületben a lakórendelattéssel vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30%-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendelattetés is elhelyezhető.
- (3) Önállóan, lakórendelattetésőtől eltérő egyéb rendelattetések nem helyezhetőek el.
- (4) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a 4. melléklet rögzíti.

33. Kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

37. § (1) Az építési övezetbe tartozó azon épületek és ingatlanok, amelyeknek a már kialakult beépítettsége meghaladja az építési övezetre meghatározott előírásokat, megtarthatók, felújíthatók, de bővítésük, beleértve a tetőtér-beépítést és emelet-ráépítést is, csak a 2. melléklet 1.1. táblázatában szereplő építési előírások betartásával végezhetőek, figyelembe véve a 30. és 31. § rendelkezéseit.
- (2) A Lk-SZ/9 építési övezet azon telkein, amelyek az országos ökológiai hálózat területén helyezkednek el, beépítés, burkolat nem létesíthető, az ott lévő élővilágot természetes állapotában meg kell tartani.
- (3) Lk-SZ/10 építési övezet telkein
- a) a területen elhelyezhető igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek kialakításakor a parkolás a telken kívül is megoldható, a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken, parkolóban, parkolóházban;
- b) telkenként két fő rendelattetésű épületben összesen legfeljebb harmincöt lakás létesíthető.
- (4) Lk-SZ/6 építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendelattetésű épület és épületenként legfeljebb nyolc lakás helyezhető el.
- (5) Lk-SZ/1, Lk-O/7, Lk-SZ/8, Lk-SZ/9 építési övezetek területén telkenként egy fő rendelattetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.
- (6) Lk-O/2, Lk-O/3, Lk-I/4, Lk-Z/5, Lk-SZ/11 építési övezetek területén telkenként egy fő rendelattetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.

34. Kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai

38. § (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetőek el.
- (2) A lakóépületben a lakó rendelattetésével vegyesen helyezhető el kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendelattetés is.
- (3) Kertvárosias lakóterületen önállóan, lakó rendelattetésőtől eltérő egyéb rendelattetések nem helyezhetőek el.
- (4) Meglévő más rendelattetésű épület megtartható, és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.
- (5) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a 4. melléklet rögzíti.
- (6) Lke építési övezetekben a lakó rendelattetésen kívül fő rendelattetésenként
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti,
- c) sport
- rendelattetés is létesíthető az építési övezetek 2. melléklet 1.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.
- (7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendelattetés is beleértve - nem helyezhető el.
- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység céljára szolgáló épület,
- b) telepengedély-köteles tevékenység céljára szolgáló épület,

- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 4. mellékletben felsorolt tevékenység céljára szolgáló épület.
- (8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen parkolóterület és garázs kialakítása a 3,5 t önsúlyt meghaladó gépjárművek számára nem megengedett.
- (9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5 m² alapterületű, önálló bejáratú, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a tároló területének a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül legalább nettó 4 m² alapterülettel kell nagyobbak lennie.
- (10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag a közúti közlekedési területtel, valamint olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik.
- (11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - az egészségügyi alapellátást végző - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.
- (12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 350 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3 m-es teleksávban, valamint az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület
- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4 m,
 - b) gerincmagassága legfeljebb 6 m lehet,
 - c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.
- (16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktároló legfeljebb 5 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.
- (17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként legfeljebb 3,5 m szélességgel vagy összevonva – több önálló rendeltetési egység esetén - legfeljebb 6 m szélességgel.
- (18) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű leejtő és lépcső 1 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe kell beszámítani.
- (19) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha
- a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
 - b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.
- (20) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben oldalhatáron álló beépítés esetében a szomszéd telekre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben szereplő, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

35.A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

39. §(1) Lke-SZ/1 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.

(2) Lke-SZ/2, Lke-SZ/3, Lke-O/4, Lke-O/5, Lke-O/6, Lke-Z/7 építési övezet területén telkenkénti egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

Hatályos OTÉK terepszint alatti építményekre és támfalakra vonatkozó előírásai:

„123. Terepszint alatti építmény: olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is - a bejárat felőli oldal kivételével - legfeljebb 1,00 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, legfeljebb bejárat vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbeugrásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik.”

*„45. § (1) * Az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. Amelynek hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.*

(2) A terepkialakításhoz támfal, rézsű létesíthető.

*(3) * A helyi építési szabályzat településrendezési vagy biztonsági okokból lejtős terepen a telek határain támfal építését rendelheti el. Ilyen esetben a támfal kialakításának módját és anyagát is meghatározhatja.*

*(4) **

(5) Ha a telken rézsű létesítése szükséges, az (3)-(4) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.”

Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos kertvárosias lakó övezeti besorolása az előkertű beépítést és intenzívebb beépítési lehetőséget nem biztosítja.

6. A területrendezési tervi korlátok és lehetőségek a magasabbrendű jogszabályok alapján

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

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi.

A BATRT Térségi területfelhasználása nem módosul, a tervezéssel nem áll összefüggésben.

A BATRT ÉS AZ MATRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS ÖSSZEFOGLALÓ:

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége (2018. évi CXXXIX törvény)

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület ()	nem érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete	érintett	érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érintett	nem érintett
11. nagyvízi meder övezete	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete	---	---
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érintett	közvetlenül nem érintett
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete	nem érintett	nem érintett

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA A 3673 HRSZ-Ú TERÜLETRE ÉS 3670-3680 HRSZ-Ú TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

Pécel helyi építési szabályzatára és szabályozási tervére vonatkozó módosítási javaslat

A 3670-tól 3680 HRSZ-ú területen javasoljuk a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását a terepadottságok és a Csatári utca jellemzően kialakult beépítései miatt:

1.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a következő 37 §. (7) bekezdéssel egészül ki:

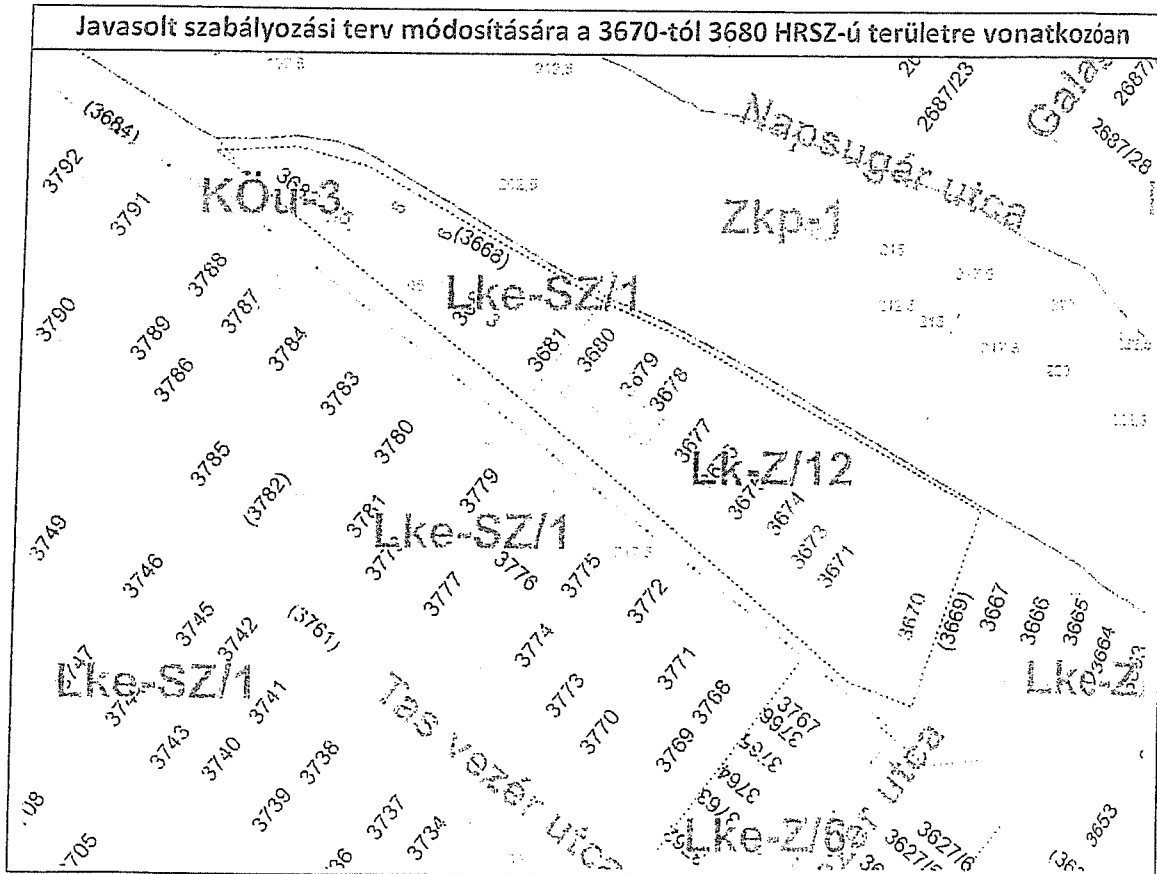
„37. § (7) A Lk-Z/12 építési övezetekben:

- a) A HÉSZ 36.§-tól eltérően Önállóan, lakórendeltetésű építési övezet területén elhelyezhető.
- b) Az építési övezet területén melléképület elhelyezhető.
- c) Az építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el.
- d) A HÉSZ 31.§ (1) e) pontjától eltérően az építési övezet előkert határvonala nem kötelező építési vonal.
- e) Önálló melléképület a 40 méternél kisebb mélységű telek esetén nem helyezhető el. A 40 méternél kisebb mélységű teleknek az a t3670elek számít, amelynek a legrövidebb oldala kisebb, mint 40 méter.
- f) A HÉSZ 30.§ és 32.§ -ának előírásaitól eltérően:
 - fa) az utca szintjénél, a meglévő természetes terepszint 1,5-méterrel magasabban található terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető a közterületek irányában homlokzatos kialakítással, ahol a közterületi homlokzatmagassága legfeljebb 6 méter lehet.
 - fb) a támfalépítményhez csatlakozó kerítészakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők,
 - fc) a telkek oldalhatárán támfalépítmény elhelyezhető legfeljebb a feltöltéstől számított 3 méter magassággal. A rézsú és tereplépcső legfeljebb 75 fokos lehet.
 - fd) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében a 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 3,5 méter lehet.
 - fe) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 6,5 méter lehet.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
13.	Lk-Z/12	300	10	zárt sorú	50	50	25	6,5	0,8

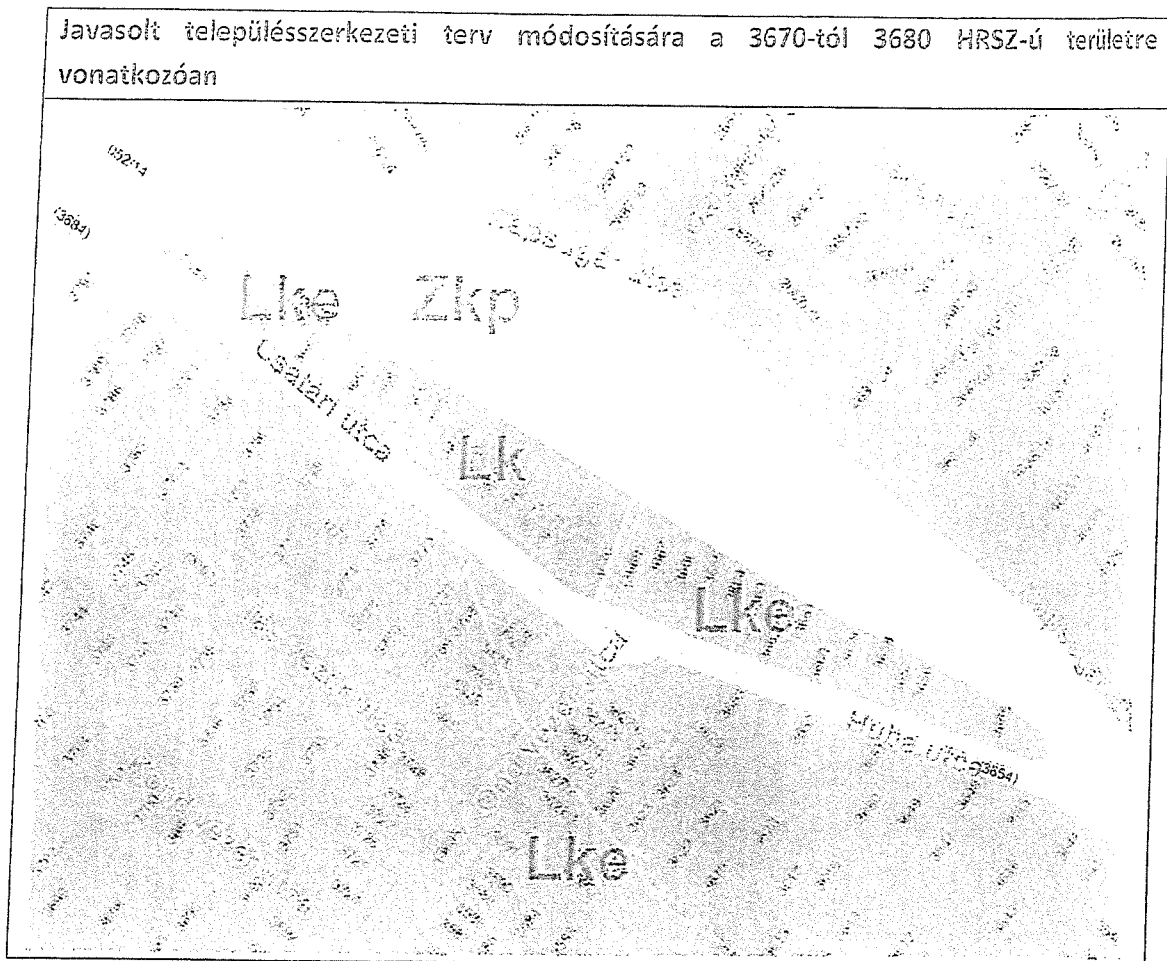
	Megírt	Tervezett
telek beépítési módja	zárt sorú	zárt sorú
építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete	300	300
beépítettség legnagyobb mértéke	30	50
a szintterületi mutató	0,6	0,8
a zöldfelületi arány minimuma	60	25
a legnagyobb épületmagasság	6,0	6,5
az előkert mérete	7	0

Az építési hely a HÉSZ 30.§ (3) és 31.§ (6) alapján a kerül meghatározásra és ábrázolásra. Zárt sorú beépítés esetén jelen új övezet területén 0 méter előkert előírásával. Ezzel a teljes telek területe építési helynek minősül -az előírt beépíthetőség figyelembevételével-, mivel a tömb 2 oldalán közlekedési célú közterület található.



Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a településszerkezeti és a szabályozási tervlap módosítását és a HÉSZ kiegészítését igényli.

A tervezett módosítás településszerkezeti tervi módosítása során mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.



8. Indoklás:

A magántulajdonban áll a Pécel belterület 3673 hrsz-ú telek épülete, és a tömbön belüli környezetébe tartozó 3670-3680 hrsz-ú ingatlanokon részlegesen kialakult beépítések a Csatári utcában található.

A 3673 hrsz-ú ingatlan a hatályos HÉSZ és szabályozási tervi melléklete Lke-Z/6 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe sorolta. A rajta lévő épület már a hatályos övezeti paramétereknek sem felel meg maradéktalanul a 3. fejezetben leírt területjellemzés alapján.

A jelenlegi épület beépítésének mértéke nagyobb, a zöldfelületi aránya kisebb az övezetben meghatározott értékénél, a terepviszonyból adódó elvégzett tereprendezés, támfal kialakítás és az előkert szükséges mérete sem megfelelő.

A telken és környezetében kialakult beépítések, valamint a terepadottságok a hatályos építési előírások átgondolását tették szükségessé.

Az ingatlan (ok) kialakult beépítettségének fennmaradása érdekében az övezeti besorolás és építési paraméterek módosítása és rendeltetések módosítása javasolható.

Tervezői javaslat szerint új Lk alövezet létrehozásával a beépítés mértékének növelésével, a zöldfelületi arány csökkentésével és az előkert méretének módosításával, a rendeltetés

kiegészítésével, valamint a tervezési szövegekből adódó szükséges övezeti szabályozásokkal rendezhető az épület jogállása a kialakított területhasználatnak megfelelően.

A javasolt módosítás az OTÉK 50. § (2) figyelembevételével történhet, mely szerint „*építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az*

- a) *ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,*
- b) *méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,*
- c) *ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,*
- d) *ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit.”*

A tervezett szabályozások alapján az alábbi további beépítések lehetségesek az E-közmű térképéről mért adatok és helyszíni terepszemle alapján.

HRSZ	Terület (m ²)	Előkert (m)	Főépület mélysége	Terasz	További épületnövelési lehetőség <u>20 méteres</u> főépületelhelyezés mellett	Megjegyzés
3670	-584	5,00	7,0	2,50	-50,0 m ²	Beépíthetősége jelentős átalakítással esetleg az épület mögött lehetséges mintegy 50 m ² .
3671	-1057	5,00	12,0	2,55	-60,0 m ²	Beépíthetősége esetleg a garázsok mögött lehetséges Nagysága -60,0 m ² .
3672	Megszűnt					Összevonva a 3671 számra
3673	-518	5,00	22,28	3,00	-	Beépíthetősége lehetetlen. Elfoglalja az építési helyet.
3674	-499	5,00	10,0	1,00	-35,0 m ²	Beépíthetősége jelentős átalakítással esetleg az épület mögött lehetséges mintegy 35 m ² .
3675	-480	5,00			-180 m ²	Jelenleg beépítetlen. 15x 12 méteres épület építésére van lehetőség= 180 m ² 37%-os beépíthetőséget eredményez a tervezett szabályozás
3676	-460	5,00	14,0		-	Beépíthetősége építés alatt van, szinte elfoglalja a beépítési helyet, bővítése nem mértékadó
3677	-436	5,00	15,0	-7 m	-	További beépítésre nincs lehetőség.
3678	-410	7,00	14,0		-	További beépítésre nincs lehetőség.
3679	-381	5,00	8,0	-6 m	-	Beépíthetősége esetleg a

						garázsok felett lehetséges nem növeli a beépített területet
3680	-347	5,00	15,0		-	További beépítésre nincs lehetőség.

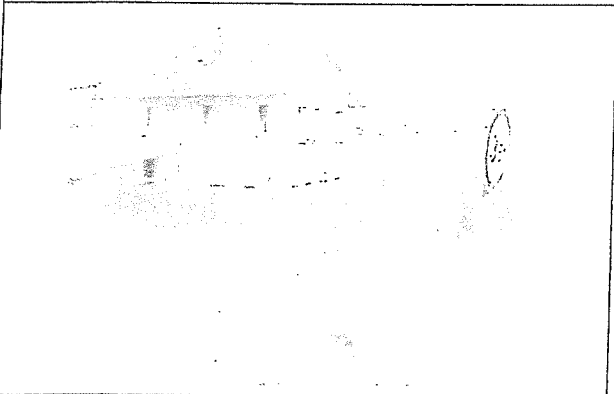
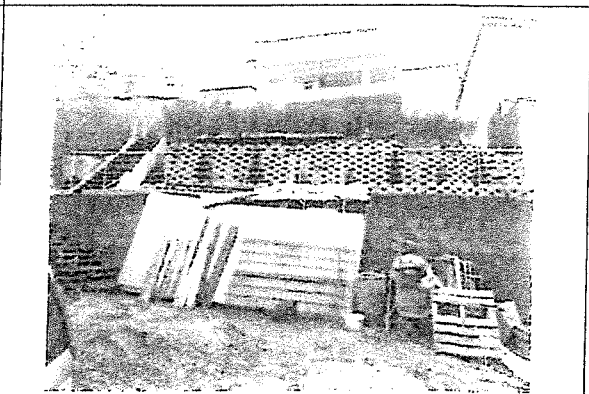
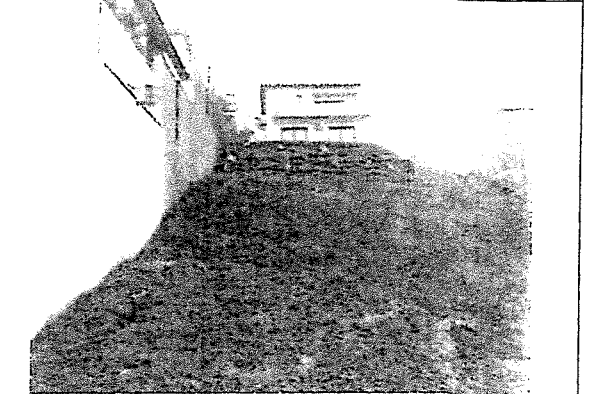
A 4,0 méternél nagyobb mélységű ingatlanok (4 db) (3671, 3673, 3674, 3675 hrsz.) esetén ezekből is a további épületbővítési lehetőség a táblázatban foglaltak szerint lehet.

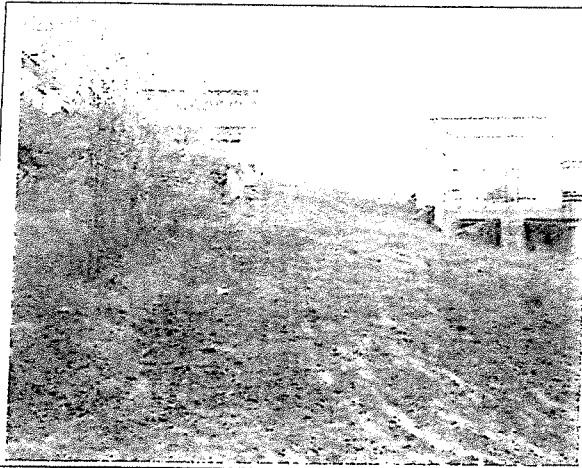
A 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú ingatlanokon a kialakult beépítések *Csatári utca utcáfronti telekhatárától mért 20,0 méteren belül vannak.*

Beépíthetőségük esetleges növelése a (3678, 3679 hrsz-ú ingatlanok esetén ~35,00-40,00 m² nagyon komoly átalakításokkal- *teraszbontás stb.*- lehetséges.

Vagyis a tervezett új övezetbe tartozó ingatlanok beépíthetőségének növelésére nincs vagy minimális lehetőség áll rendelkezésre, ami ugyan a javasolt 50%-os beépíthetőséget nem tudja kihasználni, azonban a kialakult állapotú melléképülettel is beépített ingatlan(ok) helyzetét a HÉSZ-előírásokkal összhangba hozza.

A terület beépítésének fotókkal igazolt beépítettsége.

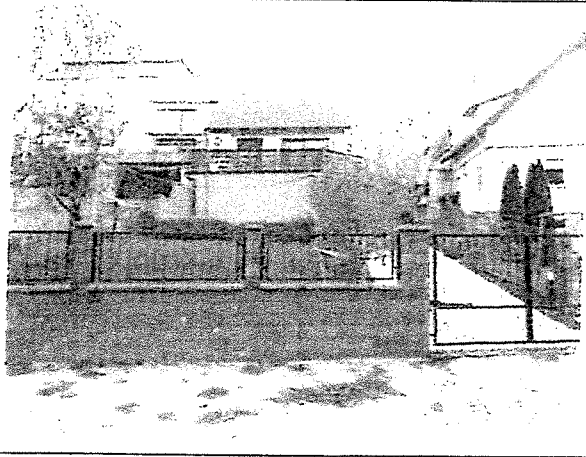
3670 hrsz	3671 hrsz
	
3673 hrsz	3674 hrsz
Lásd a 3. fejezetben bemutatott fotókat	
3675 hrsz	3676 hrsz



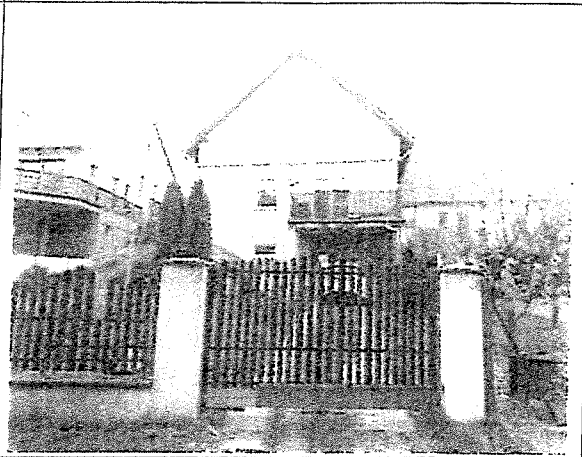
3677 hrsz



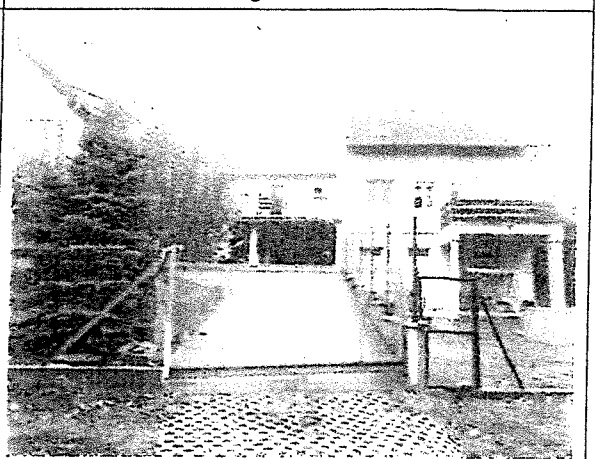
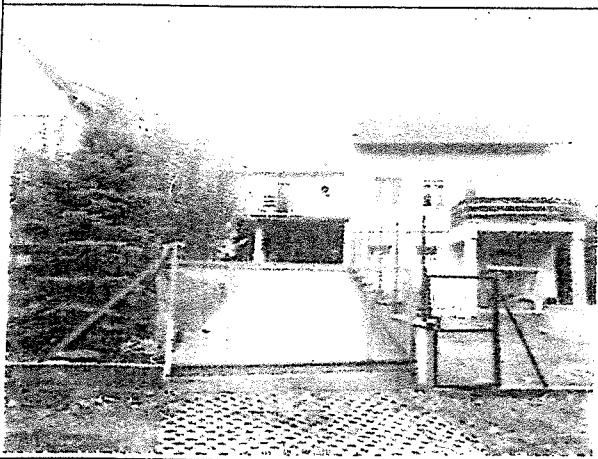
3678 hrsz



3679 hrsz



3680 hrsz



9. Tervezői megállapítások:

A Tulajdonos (befektető) által az Önkormányzattal előzetes folytatott egyeztetések során az egyes építési paraméterek módosításának kezdeményezése, a 3673 - hrsz-ú telek tulajdonosával megkötendő településrendezési szerződést követően lehetséges.

A szabályozás egyik alapelve, hogy normatívnak kell lennie és többek között nem biztosíthatnak kedvezményeket vagy hátrányokat a szabályozási tervtől függetlenül megkötendő polgárjogi szerződéshez.

Mivel a vizsgált telek és Lke-Z/6 jelű építési övezetbe tartozó 3670-3680 hrsz-ú környezete hasonló adottságokkal bír, ezért javasolt a tömb Lke-Z/6 jelű építési övezetének Lk-Z/12 jelű építési övezetre történő módosítását az OTÉK 7.§(2).bekezdése figyelembevételével, mely 10 db telket foglal magába. A melléképület építésének lehetősége azonban csupán 4 db 4,0 méternél nagyobb mélységű telket fog érinteni a tervezett övezeti előírások betartásával.

Tehát javasoljuk az új övezet létrehozását meghatározott 3670-3680 hrsz-ú telkekre történő alkalmazását.

A Tulajdonos kész az Önkormányzattal való együttműködésre a minden érintett fél számára kedvező megoldásban bízva.

10. Tulajdonosi kötelezettség vállalások településrendezési szerződés alapján:

- településrendezési tervmódosítás költségeinek vállalása
- Pénzbeni településfejlesztési hozzájárulás mértéke a további megbeszélések figyelembevételével

Budapest, 2023. október 09.

.....

.....

Makkai Krisztina

Településtervező

TT/01-4921

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésben foglaltakhoz

A Pécel, Csatári városrészt érintő TSZT, HÉSZ módosítása tárgyú tervezési munka tartalmi követelményei –
érintett terület: a Pécel, 3673 hrsz-ú ingatlan, valamint a tömbön belüli környezetébe tartozó 3670-3680 hrsz-ú ingatlanok

TSZT, HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA SORÁN

a jóváhagyandó, tervi munkarészeket a hatályos jogszabályok szerint-, az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészeket az alábbiakban pontosított részletezettséggel és tartalommal szükséges kidolgozni

Megalapozó vizsgálat tartalmi követelménye:

Munkarész	szüükséges
1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT / HELYZETFELTÁRÁS – HELYZET-ELEMZÉS	igen
a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	igen
c) Területrendezési követelmények	igen
d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
e) A település demográfiai helyzete	nem
f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
g) A település gazdasága	nem
h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
k) Környezetiállapot-jellemzők	nem
l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	nem
m) Közlekedés	nem
n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem
2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	igen
a) Vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemek egymásra hatásának összevetése	igen
b) A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalása	nem
c) Egyes általános használat szerinti területek és településrészek, infrastruktúra-elemek térképi lehatárolása	nem
d) A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek térképi lehatárolása (probléma- és értéktérkép)	nem
e) Intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	nem

Alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:

Munkarész	szükséges
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	igen
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	igen
b) Településrendezési javaslat	igen
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	igen
f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	igen
g) A módosítással érintett területek bemutatása	igen
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	igen
i) A fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabállyal való összhang vizsgálata	nem
j) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	igen
k) Települési környezeti értékelés – amennyiben a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti) eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni.	döntés szerint

Az elfogadott Telepítési tanulmányterv a TSZT, HÉSZ módosításának készítése során felhasználható.

Tervei munkarészek:

Munkarész	szükséges
4. A TSZT, HÉSZ módosítás és mellékletének jóváhagyandó munkarészei	igen
a) Módosító határozat-tervezet és mellékletei	igen
b) Módosító rendelet-tervezet és tervlap mellékletei	igen

A feljegyzést készítette:

.....
 Bene Attila
 főépítész



dr. Bedő Katalin
ügyvéd

Pécel Város Önkormányzata
Horváth Tibor polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott dr. Bedő Katalin ügyvéd (székhelye: 1012 Budapest, Attila út 133.) Gáspár László (lakcíme:) mellékelt meghatalmazással igazolt képviseletében az alábbi kéréssel fordulok Önhöz.

Ügyfelemmel folytatott személyes megbeszélésén elhangzottak szerint ügyfelem felajánlását szeretném írásban is megerősíteni, hogy az általa kezdeményezett tanulmányterv - mely ügyfelem 3673 hrsz-ú ingatlanát, valamint a tömbön belüli környezetébe tartozó 3670-3680 hrsz-ú ingatlanokat érinti - mielőbb elfogadásra kerüljön a képviselő-testület részéről.

Kérem a Tisztelt Polgármester urat, hogy a tanulmányterv elfogadása esetén a településrendezési szerződést az alábbi feltételekkel előkészíteni szíveskedjék.

A településrendezési szerződésben ügyfelem vállalja, hogy a településrendezési szerződés aláírását követően 8 napon belül 5 millió forintot utal az önkormányzat számlájára az Étv. 30/A. § (3) bekezdésében foglalt célokra.

Ezen túl felajánl 1 darab 10' nagyságú szaniter konténert, mely egy női és egy férfi toilettel és a hozzá tartozó mosdókkal van felszerelve, Pécel új játszóteréhez, és a Topolyos rendezvényterületre biztosítaná a használatot - szintén az Étv. 30/A. § (3) bekezdése szerint, - a játszótérre érkező péceli polgárok, illetve a városi rendezvények résztvevői számára.

A konténer beruházását és helyszínre szállítását ügyfelem saját költségén oldja meg, viszont a szükséges telepítés, engedélyeztetés, infrastruktúra (víz, villany, csatorna) kialakítása az önkormányzat költsége lenne.

Kérem a polgármester urat, hogy ügyfelem kérését terjessze a képviselő-testület elé, és a településrendezési szerződés előkészítése során figyelembe venni szíveskedjék.

Budapest, 2024. február 9.

Tisztelettel:

dr. Bedő Katalin ügyvéd

Pécel TRT módosítás egyszerűsített eljárásban-extra tempóban változat ☺

Tervezői-Önkormányzati feladatok	Határidő
<p>1. Önk. feladat:</p> <p>1.1.A fejlesztő által benyújtott kérelmet és tanulmánytervet a Képviselő testület (Kt.) elé terjeszti és dönt annak elfogadásáról.</p> <p>1.2.A Fejlesztő és az Önkormányzat a kettejük között kötendő településrendezési szerződést előkészítik és a Kt. elé terjesztik elfogadásra. (Ebben szerződésben az Önkormányzat és a Fejlesztő kötelezettségvállalásai kerülnek rögzítésre) Lehetőség szerint ezzel párhuzamosan:</p>	<p>Kt. ülés keretében Döntések Tervezési szerződés aláírása</p>
<p>2. Önk. feladat: Döntés a Településrendezési terv (TRT) módosításáról, javasolt egyszerűsített eljárásban (határozat)</p>	
<p>3. Önk. feladat: Hozott Döntések átadása a tervező részére.</p>	<p>1 nap</p>
<p>4. Önk. feladat: A polgármester az önkormányzat településterv, készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát - a 419/2021.(VII.15.) Korm. rend.62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően - az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, és a hivatali kapun keresztül munkaindító levelet küld ki a tervezett projektről az illetékes véleményező szervek részére. <u>A határozathozatalt követő napon!!!!</u></p>	<p>15 nap a válaszára a véleményező szervek észéről</p>
<p>5. Tervező: A Településszerkezeti tervet, a Helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet módosító rendelettervezet az alátámasztó, indokló munkarész elkészítésével. -munkaközi egyeztetési dokumentáció elkészítése-megrendelőnek és költségviselőnek történő átadása</p>	<p>A tervezési szerződés aláírását követő 15 nap</p>
<p>A 2 és 4 pont egyszerre „fut.”</p>	
<p>6. A Megrendelő és a Költségviselő átnézi a tervezetet és tervező felé jelzi a dokumentációval kapcsolatos észrevételeit, javaslatait. A Megrendelő előkészíti a partnerségi véleményezésre a hirdetményt.</p>	<p>1 nap</p>
<p>7. Tervező: Partnerségi egyeztetési dokumentáció elkészítése-</p>	<p>1 nap</p>
<p>8. Önk. feladat: Partnerségi egyeztetés 419/2021.(VII.15.) Korm. rend.65. § szerint Helyi partnerségi egyeztetés E-TÉR egyeztetési felületen történő egyeztetés 65.(3) * A partner véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze/vagy elektronikusan egyeztet, amely keretében hirdetményt rak ki és feltölti a tervanyagot a honlapra Javasolt július 15.-én a hirdetmény kirakni és az E-térben is a partnerségi egyeztetést megkezdeni!!!!</p>	<p>10 nap</p>
<p>9. Önk. feladat: partnerségi egyeztetés (véleményezési szakasz) lezárása döntés/határozat <u>Javasolt időpont július 26 vagy 29.!!!</u></p>	<p>Kt. ülés keretében Döntés/véleményezési szakasz lezárása a soron következő testületi ülésen</p>

10. Tervező: A záró véleményezési szakasz- záró véleményezési egyeztetési dokumentáció leszállítása (2pld. papír+2pld PDF) és résszámlázás a Költségviselő felé.	véleményezési szakasz lezárását követő 1 nap
11. Önk. feladat: Záró szakasz kezdeményezése az állami főépítésznél Kísérő levél és tervdokumentáció megküldése az E-tér felületen és hivatali kapun keresztül. <u>Javasolt időpont július 31!!!!!!</u> <u>Innentől az Állami Főépítésszel kell beszélni a mihamarabbi egyeztetési időpont kitűzéséről még lehetőség szerint szeptember 10.ig maximum.</u>	1 nap
12. A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított <u>10 napon belül</u> , amelyre az állami főépítész meghívja a 419/2021.(VII.15.) Korm. rend. melléklet szerinti szerveket.	10 -30 nap
13. Hiánypótlás esetén: Egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és a hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 20 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. 419/2021.(VII.15.) Korm. rend „67.§ A (2) bekezdés b) pontja szerinti egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat, illetve a (2) bekezdés c) pontja szerinti hiánypótlási felhívásban foglaltakat a polgármester vagy a polgármester nevében eljáró tervező a szükséges átdolgozás után, de legkésőbb az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyv feltöltését követő 20 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. Az állami főépítész további egyeztetés szükségessége esetén a 20 napos határidőt legfeljebb 20 nappal meghosszabbíthatja.	20 nap
14. a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 10 napon belül adja ki.	10 nap
15. Az Önkormányzat részére megküldött záró véleményt az Önkormányzat átadja a tervező részére az előterjesztési tervdokumentáció előkészítéséhez.	5 nap
16. Tervező: Az érkezett vélemény alapján az előterjesztési dokumentáció megküldése az Önkormányzat részére.	A megérkezett vélemény kézhezvételét követő 3 napon belül
17. Önk. feladat: Előterjesztés és Képviselő testületi jóváhagyás. Hatálybalépés a kihirdetést követő napon.	Kt. ülés keretében Döntés a jóváhagyásról a soron következő testületi ülésen
18. Tervező: Jóváhagyott dokumentum leszállítása (3pld. papír+PDF)- végszámlázás a Költségviselő felé	5 nap

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésben foglaltakhoz

A Pécel, Csatári városrészt érintő TSZT, HÉSZ módosítása tárgyú tervezési munka tervtartalmi követelményei –

érintett terület: a Pécel, 3673 hrsz-ú ingatlan, valamint a tömbön belüli környezetébe tartozó 3670-3680 hrsz-ú ingatlanok

TSZT, HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA SORÁN

a jóváhagyandó, tervi munkarészeket a hatályos jogszabályok szerint-, az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészeket az alábbiakban pontosított részletezettséggel és tartalommal szükséges kidolgozni

Megalapozó vizsgálat tartalmi követelménye:

Munkarész	szükséges
1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT / HELYZETFELTARAS – HELYZET-ELEMZÉS	igen
a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	igen
c) Területrendezési követelmények	igen
d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
e) A település demográfiai helyzete	nem
f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
g) A település gazdasága	nem
h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
k) Környezetiállapot-jellemzők	nem
l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	nem
m) Közlekedés	nem
n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem
2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	igen
a) Vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemek egymásra hatásának összevetése	igen
b) A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalása	nem
c) Egyes általános használat szerinti területek és településrészek, infrastruktúraelemek térképi lehatárolása	nem
d) A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek térképi lehatárolása (probléma- és értéktérkép)	nem
e) Intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	nem

Alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:

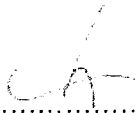
Munkarész	szükséges
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	igen
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	igen
b) Településrendezési javaslat	igen
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	nem
f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	igen
g) A módosítással érintett területek bemutatása	igen
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	igen
i) A fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabállyal való összhang vizsgálata	nem
j) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	igen
k) Települési környezeti értékelés – amennyiben a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti) eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni.	döntés szerint

Az elfogadott Telepítési tanulmányterv a TSZT, HÉSZ módosításának készítése során felhasználható.

Tervi munkarészek:

Munkarész	szükséges
4. A TSZT, HÉSZ módosítás és mellékletének jóváhagyandó munkarészei	igen
a) Módosító határozat-tervezet és mellékletei	igen
b) Módosító rendelet-tervezet és tervlap mellékletei	igen

A feljegyzést készítette:


Bene Attila
főépítész

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

- egyrészről –

Pécel Város Önkormányzata (2019 Pécel, Kossuth tér 1., adószám: 15730538-2-13, ÁHTI: 7401230, képviselő: Horváth Tibor polgármester), mint megrendelő

- továbbiakban: Megrendelő -

- másrészről –

Gáspár László. (Lakcíme: _____) adószáma: _____ anyja neve: _____

- mint Költségviselő (a továbbiakban: Költségviselő);

- harmadrészről –

Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft. (székhelye: 1133 Budapest Vág utca 9. 1.em. 2 ajtó., adószáma: 27865242-2-41, nyilvántartási száma: 01-09-401198, bankszámlaszáma: Raiffeisen Bank: 12046119-01833849-00100009)

- továbbiakban: Tervező –

1. Bevezető

Megrendelő ajánlatot kért a **Pécel Város Településrendezési tervének (Településszerkezeti terv - TSZT- és Helyi építési szabályzat -HÉSZ-, továbbiakban: TRT) módosítására a 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú területet érintően, amelynek államigazgatási egyeztetési eljárása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban történik. A Tervező ajánlata alapján a felek az alábbi megállapodást kötik azzal, hogy az eljárás iratanyaga a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi annak fizikai csatolása hiányában is.**

2. A szerződés tárgya

Pécel Város TRT-jének a Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása, a kapcsolódó dokumentációk (a partnerségi egyeztetési eljáráshoz szükséges egyeztetési dokumentáció, az állami főépítész végső szakmai véleményének *-az államigazgatási szervek bevonásával-* megkéréséhez szükséges dokumentáció, a Megrendelő döntéshozó szerve elé terjesztendő dokumentáció) elkészítése, és az egyéb kapcsolódó feladatok teljesítése, a szerződés alapján elkészített dokumentumok átadása a Megrendelő részére, hogy a TRT módosításra kerüljön a Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Kt.) 48/2024. (II. 28.) számú határozatának megfelelően a tervezési feladat által igényelt területeken, amelyek az alábbiak.

1. projektre vonatkozóan, melynek keretében:

1.1. A 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú terület hatályos HÉSZ szerinti Lke-Z/6 jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználási és övezeti előírásainak módosítása. Ennek keretében új Lk alövezet létrehozása, mely övezeten belül a beépítés mértékének növelésével, a zöldfelületi arány csökkentésével és az előkert méretének módosításával, a rendeltetés kiegészítésével, valamint a terepviszonyokból adódó szükséges övezeti szabályozásokkal rendezhető az épület jogállása a kialakult területhasználatnak megfelelően. (TSZT és HÉSZ módosítást igényel).

A Megrendelő megrendelése alapján a Tervező a megrendelést elfogadja és elvállalja a fentiekben rögzített feladatokat a jelen szerződésben rögzítettek szerint. A felek megállapítják, hogy a jelen szerződés szerinti feladatok projektszervezési és településrendezési munkarészeit a Tervező végzi el. Tervező kijelenti, hogy a szükséges technikai és humánereforrással, illetve a jogszabály által előírt szükséges feltételekkel, szakképesítéssel rendelkezik, illetve azt adott esetben a teljesítési segéd útján biztosítja.

A felek megállapodnak, hogy a Tervező a jelen szerződés szerinti feladatait a Megrendelő főépítésének iránymutatása alapján, a főépítéssel egyeztetetteknek megfelelően köteles teljesíteni.

3. A Felek jogai és kötelezettségei

3.1. Tervező a projektszervezés keretein belül vállalja az egyeztetési folyamatban történő részvételt, adatgyűjtést, valamint a partnerségi, államigazgatási egyeztetési, és a jóváhagyott tervdokumentáció összeállítását és leszállítását, valamint, a települési főépítész feljegyzés alapján a településrendezési szakági alátámasztó és jóváhagyandó munkarészek elkészítését, melyet a Tervező szállít a Megrendelő részére.

3.2. Megrendelő vállalja, hogy a Korm. rendelet partnerségi és államigazgatási egyeztetési szabályai szerint lefolytatja a TRT módosításához szükséges egyeztetési eljárásokat.

3.3. Költségviselő fél vállalja a TRT módosításához szükséges valamennyi díj, így különösen a tervezési díj megfizetését Tervező felé a Tervező szerződésszerű, hiba és hiánymentes teljesítése esetén.

4. Tervezési díj:

4.1. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti feladatok szerződésszerű és hibátlan elvégzéséért a Tervezőt mindösszesen _____, azaz **bruttó** _____, azaz bruttó _____ forint illeti meg átalány jelleggel, amely a szerződésszerű teljesítéssel kapcsolatos valamennyi költséget, díjat, valamennyi szolgáltatás ellenértékét, a szerzői jogi oltalommal törvényileg védett szolgáltatás jelen szerződés szerinti felhasználásának felhasználási díját is tartalmazza, így Tervező más jogcímen, illetve a jelen szerződésben megjelölt díjon felüli összegű ellenérték, vagy költség felszámítására nem jogosult.

A tervezési díj az alábbi ütemezésben kerül megfizetésre:

4.2. A tervezői díj 80 %-ának megfelelő összeg, _____, **bruttó** _____, azaz _____, azt követően illeti meg a Tervezőt, hogy a partnerségi egyeztetési eljáráshoz (Véleményezési szakasz lefolytatásához) szükséges munkaközi dokumentáció elkészült. (részszámla).

A tervezői díj fennmaradó 20 %-ának megfelelő összeg, _____, **bruttó** _____, azaz **bruttó** _____, a partnerségi egyeztetés lezajlott, az államigazgatási egyeztetési dokumentáció végső véleményezésre elkészült, az állami főépítész végső szakmai véleményének kiadását és azt követően illeti meg a Tervezőket, hogy a Kt. elé terjesztendő dokumentáció (véglegesített TRT-módosítási tervdokumentáció) elkészült, a kapcsolódó feladatok szerződésszerűen elvégzésre kerültek, a hivatkozott dokumentációt a Kt. jóváhagyta, valamint a Kt. által jóváhagyott, véglegesített, és a hatályos TRT-vel egységes szerkezetbe foglalt dokumentáció a Megrendelő és Költségviselő részére a szerződésben foglaltaknak megfelelően átadásra került (végszámla).

A felek rögzítik, hogy Tervező 27% Áfa-t számol fel. A fentiek alapján a Tervező 2 ütemben összesen a **összeg** (bruttó) vonatkozásában nyújthatja be számláját a Költségviselő felé szerződés szerű teljesítés esetén.

5. A tervezési díj fizetési módja és a határideje, a teljesítési igazolás kiállításának feltételei

5.1. A tervezési díj – a 4.2. pontban foglaltak szerint – két részletben kerül kifizetésre a Tervező felé. A tervezői díj kifizetésének feltétele a 2. pontban foglalt feladatok maradéktalan elvégzése és a kapcsolódó dokumentációk Megrendelő és Költségviselő részére történő átadása, valamint a szerződés szerű teljesítés Megrendelő képviselője általi igazolása.

Erre figyelemmel a Költségviselő kijelenti, hogy az Önkormányzat által igazolt teljesítést szerződés szerű teljesítésnek ismeri el.

A tervezési munka akkor minősül szerződés szerűnek, ha az elkészült dokumentáció a hatályos műszaki követelményeknek, hatósági és jogszabályi előírásoknak megfelel és a Megrendelő és Költségviselő által támasztott követelményeket is kielégíti. A Tervezőt terhelő szavatossági felelősség tekintetében a Felek a Ptk. tervezési szerződésekre vonatkozó rendelkezéseit fogadják el irányadónak.

A Megrendelő részéről a teljesítést Horváth Tibor polgármester igazolja.

A Tervező szerződés szerinti teljesítését követően Megrendelő – amennyiben a teljesítés megvizsgálását követően kifogása nincs – teljesítési igazolást állít ki, amely kézhezvételét követően Tervező jogosult az annak megfelelő számla kiállítására és benyújtására a Költségviselő felé. A teljesítés igazolás nem jelenti a szavatossági jogoktól való lemondást.

Amennyiben a Megrendelő vagy a Költségviselő kifogást terjesztett elő, a Tervezőnek a teljesítést a lehető legrövidebb idő alatt hiba- és hiánymentessé kell tennie.

5.2. A Költségviselő a Tervező által szerződés szerűen benyújtott számla ellenértékét a számla kézhezvételét követő 15 napon belül köteles a Tervező által meghatározott bankszámlaszámára történő átutalással megfizetni.

6. Teljesítési határidők és a szerződés hatálya

- 6.1. Tervező részéről a belső egyeztetési munkarészekhez és a partnerségi egyeztetési eljáráshoz szükséges munkaközi dokumentáció Megrendelő és Költségviselő részére történő átadása, a szerződés hatályba lépését követő 45. napon belül történik.
- 6.2. Az állami főépítész végső szakmai véleményéhez megküldendő dokumentáció elkészítésének és átadásának határideje: a kapcsolódó E-tér felületen történő kötelező partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló Megrendelői tájékoztatás kézhezvételét követő 5. nap.
- 6.3. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosítások és a hiánypótlási felhívás alapján történő módosított tervezet elkészítésének és E-tér-be történő feltöltési határideje: a jegyzőkönyv kézhezvételét követő 10 napon belül.
- 6.4. Tervező Pécel Város Képviselő-testülete (továbbiakban Kt.) elé terjesztendő dokumentáció (jóváhagyásra javasolt TRT-módosítási tervdokumentáció) elkészítésének és átadásának határideje: az állami főépítész végső szakmai véleményének megadását követő 5. nap.
- 6.5. A Kt. által jóváhagyott, véglegesített, és a hatályos TRT-vel egységes szerkezetbe foglalt dokumentáció elkészítésének és átadásának határideje: a Kt. döntés Tervezőnek történt átadásától számított 5. nap.

6.6. Jelen szerződés – amelyet Felek a jelen szerződés szerinti tervezési feladatok maradéktalan elvégzéséig terjedő időre kötik - a Felek általi aláírás napján lép hatályba.

7. Teljesítés módja

7.1. A felek megállapodnak, hogy a Megrendelő és a Költségviselő a Tervező által elvégzett munkát az általa kijelölt személy útján ellenőrzi. A tervezés szakmai irányítását a Tervező végzi. A Megrendelő a Tervezővel tartja a szakmai kapcsolatot és neki adja a szakmai utasításokat a area.plan.hu@gmail.com email címre.

7.2. A Megrendelő a szerződés teljesítése során a tervezést figyelemmel kíséri, választása szerint a konzultációkon részt vesz, és köteles az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Megrendelőnek ezen jogosultsága nem érinti a Tervezőnek az elkészített tervdokumentáció megfelelőségével kapcsolatos minőségi felelősségét.

7.3. Megrendelő a Tervezőnek utasítást adhat. A Megrendelő utasításai nem mondhatnak ellent a hatályos tervezési előírásoknak, nem terjedhetnek ki a tervezési vállalkozás és a munka szervezésére, és nem tehetik a Tervező teljesítését terhesebbé.

Amennyiben a Tervező ellentmondást érez a Megrendelői utasítások és a hatályos tervezési előírások között, úgy erre kötelesek a Megrendelő figyelmét az utasítás közlését követően haladéktalanul írásban felhívni.

A Tervező a Megrendelő utasításai és a szerződéskötéskor ismert, vagy a teljesítés során ismertté váló érdekei szerint köteles teljesíteni.

Amennyiben a Megrendelő a Tervezőnek célszerűtlen, szakszerűtlen utasítást ad, a Tervező haladéktalanul köteles erre a Megrendelőt írásban figyelmeztetni. Amennyiben a figyelmeztetést neki felróhatóan elmulasztja, az ebből eredő kárért felelősséggel tartozik.

Ha a Megrendelő e figyelmeztetés ellenére utasítását a Tervezőnek címzett írásbeli nyilatkozatában fenntartja, a Tervező a szerződést a Megrendelő kockázatára teljesíti.

A Tervező a Megrendelő utasításai szerint sem végezheti el a tervezést, ha ez jogszabályi, hatósági rendelkezés megsértéséhez, vagy az élet- és vagyónbiztonság veszélyeztetéséhez vezetne.

7.4. Megrendelő adatszolgáltatási késedelme a Tervező egyidejű szolgáltatási késedelmét kizárja, és a Tervezőnek az ebből eredő akadályoztatása esetén – a Megrendelőhöz intézett haladéktalan írásbeli akadályközléssel egyidejűleg – jogában áll a tervezés folytatását az adatszolgáltatás teljesítéséig felfüggeszteni.

Ebben az esetben a Tervező által dokumentáltan igazolt Megrendelői adatszolgáltatási késedelem idejével a szerződés 6. pontjában foglalt teljesítési határidők minden további intézkedés nélkül automatikusan meghosszabbodnak.

7.5. A szerződés teljesítéséhez szükséges anyagi- és technikai feltételek biztosítása a Tervező feladata, ideértve a munkavégzéshez szükséges megfelelő helyiségek, eszközök és munkafeltételek biztosítását.

7.6. A Tervező tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés teljesítése során a vonatkozó hatályos jogszabályok, és előírások rendelkezéseit köteles betartani, és köteles helytállni minden olyan kárért, amely a fenti kötelezettség elmulasztásából származik.

7.7. A felek a munkavégzéssel kapcsolatos minden lényeges adatot, körülményt és utasítást kötelesek egymással írásban közölni. Tervező köteles a Megrendelőt és a Költségviselőt minden olyan

körülményről haladéktalanul értesíteni, amely a teljesítés eredményességét vagy a határidő tartását veszélyezteti vagy gátolja.

7.8. Tervező a dokumentációkat egyeztetés céljából elektronikusan PDF/A formátumban továbbítja a Megrendelő és a Költségviselő által megjelölt email címre: (Megrendelő email cím: hivatal@pecel.hu, Költségviselő email cím: _____).

A dokumentáció átadását követően a Megrendelő, illetve Költségviselő annak tartalmát véleményezi és azzal kapcsolatban észrevételeket tehet és módosításokat javasolhat.

A Tervező kötelezettséget vállal arra, hogy a Megrendelő és Költségviselő véleményében foglaltakat a véglegesítés során figyelembe veszi, és amennyiben a vélemény alapján a tervezeteken esetlegesen módosítást szükséges eszközölni, akkor a szükséges módosításokat térítésmentesen megteszi.

7.9. A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés szerinti, a partnerségi egyeztetési eljárás és az államigazgatási egyeztetési eljárás során a véleményezéshez szükséges munkaközi tervpéldányokat 1 példányban kinyomtatva, valamint PDF/A digitális formátumban, a Kt. által elfogadott és véglegesített dokumentációt pedig 1 példányban kinyomtatva, valamint PDF/A digitális formátumban köteles a Tervező a Megrendelő számára megküldeni, továbbá a terv vonatkozó részeinek digitális (dwg, vagy dxf) állományát átadni. Tervező a szerződésben meghatározott példányszámon túli tervszállítási igény esetén, jogosult a felmerülő sokszorosítási, dokumentálási költségeket elszámolni. A személyes átvételkor a tervek átvételét átvételi elismervénnyel kell igazolni, amelyen a szolgáltatás tárgyát, az átvétel időpontját, az átvevő nevét és aláírását pontosan fel kell tüntetni.

8. Késedelmes és hibás teljesítés, kötbér, elállási jog

Késedelmes (rész)teljesítés esetén a Tervező a késedelem minden napjára a késedelemmel érintett nettó tervezői díja alapján számított napi 0,5% kötbért köteles fizetni a Költségviselőnek. Az egyes késedelmes részteljesítések esetén számított késedelmi kötbér összege a nettó tervezői díj 15%-a.

A késedelmes teljesítés elfogadásától és a késedelmi kötbér megfizetésétől függetlenül Költségviselő nem mond le az őt erre az esetre megillető jogok érvényesítéséről, így különösen a Tervező hibás teljesítéséből eredő jótállási és szavatossági jogai érvényesítéséről sem.

A Tervező nem felel a neki fel nem róható késedelemért, így különösen, ha a jóváhagyás, egyéb, a Tervezői felelősséget, illetve érdeket nem érintő ok miatt hiúsul meg (pl. partnerségi egyeztetés negatív véleménye, vagy más a döntést befolyásoló ellenérdekeltség).

Hibás teljesítés esetén a Tervező a jótállási és szavatossági felelősségen, illetve a szavatossági jogok teljesítésének kötelezettségén túl, kötbér és kártérítési felelősséggel tartozik. A hibás teljesítési kötbér napi mértéke a tervezői díj 0,5 %-a, maximális összege az adott nettó tervezői díjának 15%-a, mely a Költségviselőt illeti.

A késedelmi és hibás teljesítési kötbérmaximok elérése esetén, továbbá amennyiben a Tervező neki felróhatóan jelen szerződésben meghatározott feladatait részben vagy egészben nem teljesíti, vagy a jelen szerződésben foglalt valamely lényeges kötelezettségét megszegi, a Megrendelő és Költségviselő jogosult indokolási kötelezettség nélkül a szerződéstől elállni és meghiúsulási kötbért érvényesíteni. A meghiúsulási kötbér mértéke 20 %, alapja a nettó teljes tervezői díj.

Tervezőnek felróható lehetetlenülés, a Tervező által a teljesítés jogos ok nélküli megtagadása és a Tervező felróható magatartása miatt bekövetkezett egyéb szerződésszegés esetén a Megrendelő és

Költségviselő által jogszerűen gyakorolt elállás, felmondás (meghiúsulás) esetén a Tervező meghiúsulási kötbér fizetésére köteles és kártérítési felelősséggel tartozik.

Amennyiben a Tervező fizetőképességében, pénzügyi helyzetében olyan lényeges változás következik be, amely a szerződés teljesítését veszélyezteti, a Megrendelő és Költségviselő jogosult a szerződéstől elállni. A Szerződő felek ilyen lényeges fizetőképességben bekövetkező változásnak tekintik különösen, ha a Tervezővel szemben a szerződés teljesítésének időtartama alatt jogerőre emelkedett fizetési meghagyás útján követelés érvényesítése van folyamatban, illetve csőd-, felszámolási-, vagy végrehajtási eljárást elrendelő jogerős határozat hatálya, vagy végelszámolás alatt áll. Amennyiben a Tervező fizetőképességében a jelen bekezdésben foglaltak szerinti lényeges változás következik be, köteles a Megrendelőt és a Költségviselőt a körülmény bekövetkezésétől számított 8 napon belül írásban értesíteni.

Költségviselő kötbérigényének érvényesítése nem érinti a szerződésből eredő egyéb jogosultságait, továbbá a kötbéren felüli kárának érvényesítését.

A felek súlyos vagy ismételt szerződésszegése esetén a Felek jogosultak a jelen szerződéstől a jogsértő vagy mulasztó félhez intézett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal a szerződéstől elállni. Súlyos szerződésszegésnek minősül a Tervező részéről különösen, ha a szerződésben meghatározott határidőkben feladatait nem teljesíti.

9. Kellék-, és jogszavatosság

Tervező a jelen szerződés aláírásával kijelenti és jótáll azért, hogy rendelkezik a feladatok teljesítéséhez szükséges tervezői jogosultsággal.

Tervező kötelezettséget vállal arra és szavatolja, hogy a jelen szerződés szerinti minden kötelezettséget – ezen belül különösen a Feladat teljesítésére irányuló tevékenységet – jelentős gyakorlattal rendelkező Tervezőtől elvárható szakértelemmel és gondossággal, legjobb tudása szerint és a legnagyobb körültekintéssel, valamint a magyar jogszabályoknak és szabványoknak/szakmai előírásoknak, továbbá a vonatkozó szakmai és hatósági, valamint a jelen szerződésben meghatározott előírásoknak megfelelően teljesíti. A Tervező szavatolja, hogy az általa szolgáltatott tervdokumentációk és szolgáltatások minden tekintetben szakszerűek, megfelelnek a szerződéses és jogszabályi előírásoknak és alkalmasak arra, hogy a Megrendelő rendeltetésszerűen, a szerződésben kikötött, a szerződéskötéskor, illetve a teljesítés folyamán megismert módon és célra felhasználhassa. A Tervező kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy jelen szerződés teljesítése során a Megrendelő és Költségviselő szakmai és gazdaságossági szempontjainak messzemenő figyelembevételével, a tudomásukra jutott megrendelői és költségviselői érdekek érvényesítésével jár el.

Tervező szavatol azért, hogy az általa elkészítendő tervek és dokumentáció a saját szellemi terméke, annak felhasználási jogának átengedésére jogosult és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a tervek felhasználását/kivitelezését akadályozza, vagy korlátozza.

A Tervező jótállási, szavatossági kötelezettsége a Megrendelő felé fennáll.

10. Szerzői jogok:

Tervező biztosítja, hogy Megrendelőt a tervek és az átadott egyéb dokumentáció vonatkozásában kizárólagos felhasználási és rendelkezési joga illeti meg, amelyeknek díját a tervezési díj tartalmazza. Tervező a jelen szerződéssel a tervek és egyéb dokumentáció kizárólagos felhasználási jogát átengedi a Megrendelő részére.

Tervező kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Megrendelő az átadott szellemi alkotásokat nem csak saját tevékenysége körében használhatja fel, hanem nyilvánosságra hozhatja, harmadik személlyel

közölheti, harmadik személynek át, illetőleg tovább adhatja, a mű (mű részlet), mint előzmény terv az egymásra épülő tervfázisokban szabadon felhasználható. Megrendelő a tervek és dokumentáció vonatkozásában – mind időben, mind területi szempontból, mind felhasználási mód (különösen a tervek és dokumentáció átdolgozása, többszörözése, közzététele, megvalósítása) tekintetében – korlátlan felhasználásra jogosult.

Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 9. § (6) bekezdése és V. fejezete alapján Megrendelő a szerződés teljesítése során keletkezett, szerzői jogi védelem alá eső valamennyi alkotással kapcsolatban határozatlan idejű, korlátlan és kizárólagos felhasználási jogot szerez valamennyi átruházható szerzői jog vonatkozásában, továbbá Tervező kifejezett engedélyt ad arra, hogy Megrendelő a művek bármely felhasználására harmadik személynek további engedélyt adjanak.

A Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a felhasználási engedély kiterjed különösen:

- a mű átdolgozására, és az átdolgozhatóság jogának harmadik személyre történő átruházhatóságára (átdolgoztatás),
- a mű többszörözésére, amely magában foglalja a mű kép- vagy hangfelvételen rögzítését, illetve számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra való másolását is, valamint az előzőekben felsorolt jogosítványokat is magában foglaló többszörözés jogának harmadik személy részére történő átengedésére.

Tervező kifejezetten kijelenti, hogy az átdolgozás, illetőleg átdolgoztatás joga magában foglalja különösen a mű (mű részlet) bármilyen módosítását, megváltoztatását, át, illetve tovább tervezését, új tervdokumentációba való beépítését, beszerkesztését, betervezését.

Tervező csak Megrendelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja tovább a dokumentáció bármely munkarészét harmadik félnek vagy adhat nyilatkozatot a szerződés alapján nyújtott szolgáltatásról.

Felek kijelentik, hogy a szerzői jogok ellenértékét – beleértve a felhasználási jogok és azok további átruházásának díját is - a Tervezői díj tartalmazza.

11. A Felek az együttműködés biztosítására, joghatályos nyilatkozatra jogosult képviselőiket az alábbiak szerint nevezik meg:

Megrendelő részéről:

Horváth Tibor, polgármester

Bene Attila, főépítész

foepitesz@pecel.hu

Költségviselő részéről:

Gáspár László

Tervező részéről:

Area Plan Kft.

Makkai Krisztina ügyvezető, településtervező

area.plan.hu@gmail.com

12. Egyéb rendelkezések

Tervező a tervezési tevékenység végzése során alvállalkozó igénybevételére jogosult.

Tervező a munkát a saját eszközeivel köteles végezni.

A Tervező az általa igénybe vett alvállalkozó(k), valamint teljesítési segédek munkájáért és magatartásáért, mint sajátjáért teljes felelősséggel tartozik.

Ha a tervezői munka valamilyen külső, előre nem látható körülmény miatt leállításra kerül, vagy a tervezési feladat műszaki tartalma megváltozik, a felek az elvégzett munka mennyiségét, ellenértékét, kifizetési határidejét felülvizsgálják, ill. a megváltozott műszaki tartalmú feladattal a szerződést módosítják.

A jelen szerződés kiegészítése, vagy bármilyen módosítása csak a felek erre irányuló közös megegyezésével, írásban lehetséges.

Tervező jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, változás esetén arról haladéktalanul köteles a Megrendelőt és a Költségviselőt tájékoztatni. Felek megállapodnak abban, hogy Tervező a jelen szerződés teljesítésének teljes időtartama alatt tulajdonosi szerkezetét a Megrendelő és Költségviselő számára megismerhetővé teszi. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszerhes szerződést a Megrendelő és Költségviselő felmondja vagy – ha a teljesítésre még nem került sor – a szerződéstől eláll.

Jelen tervezési szerződés hat egymással szó szerint megegyező, eredeti példányban készült.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (Ptk.) és a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályokban foglaltak az irányadóak. Szerződő felek az esetlegesen felmerülő jogvitákat törekszenek tárgyalásos úton rendezni.

Felek képviselői jelen szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Pécel, 2024.....

.....
Pécel Város Önkormányzata
képviseli:
Horváth Tibor polgármester
Megrendelő
Pécel, 2024.

.....
Area Plan Kft.
képviseli:
Makkai Krisztina ügyvezető
Tervező
Budapest, 2024.

A szerződést változatlan tartalommal elfogadom:

.....
Gáspár László
Költségviselő
Pécel, 2024.

Pénzügyileg ellenjegyezte:
Pécel, 2024.