



# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

## POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy: Javaslat telepítési tanulmánytervekkel kapcsolatos döntések meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Magyarország Kormánya 2020. november 4. napjától veszélyhelyzetet hirdetett ki a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése értelmében tehát veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, az ott megjelölt kivétellel. Mindezek alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok nem ülésezhetnek, nem hozhatnak döntéseket.

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) feladat- és hatáskörében meghozandó polgármesteri döntéseim előtt indokoltnak és fontosnak tartom a Képviselő-testület és az illetékes bizottságok tagjai véleményének kikérését, megismerését.

1. A 2119 Pécel, külterület 0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv (3. számú melléklet):

A telepítési tanulmányterv (továbbiakban: TT) Sztankay András és Kóródi János mint 0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai (a továbbiakban: fejlesztők) megbízásából készült a Pécel délkeleti részén található, 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú telkekre vonatkozóan. Az ingatlanok a településrendezési eszközökben mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába és övezetbe soroltak, melyek - jelen TT készítésekor - végleges más célú hasznosításra tervezett, művelés alóli kivonás alatt álló sz5 minőségű szántók.

A TT célja a tervezett hasznosítás megvalósítását megalapozó, a hatályos településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) módosítási szükségességének feltárása és a módosítási javaslatának kidolgozása Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete településfejlesztési döntésének előkészítéseként.

A Fejlesztők célja a tulajdonukat képező 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanokon egy gazdaságilag jövedelmező és egyben a település és a tágabb térség számára is előnyöket hordozó felhasználás biztosítása. A telkek a lakott területekhez közel, ugyanakkor a tervezett rendeltetés szempontjából kedvezően elszeparáltak és a közlekedési infrastruktúrához kapcsoltnak helyezkednek el. Az előnyös fekvésből kifolyólag a tulajdonosok elsősorban egészségügyi-rekreációs területfelhasználásban látják az ingatlanokban rejlő fejlesztési potenciált.

A tervezési terület kiemelt fejlesztési területté minősítése esetén a TSZT, HÉSZ módosítás tárgyalásos eljárásban készülhet, így jelentős mértékben lecsökkentve az államigazgatási eljárás és a hatálybalépés idejét. A tárgyalásos eljárás véleményezési és partnerségi eljárás lefolytatására vonatkozó felhatalmazást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 32. § (6) bekezdés c) pontja adja, és az eljárás lefolytatásának rendjét a Trk. 42. §-a és 43. § (1) bekezdés c) pontja rögzíti. A környezeti értékelés eseti elkészítésének szükségessége az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményének megkérésével történik a TSZT, HÉSZ módosítás készítése során. Miután a TT készítője az ide vonatkozó szakkérdésekben kikérte a változtatás irányában releváns illetékes államigazgatási szervek (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság és Honvédelmi Minisztérium) véleményét előzetesen, így várhatóan nem kéri majd a környezeti értékelés eseti elkészítését a TSZT, HÉSZ eseti módosításhoz.

*A tervezett beruházás előnyei a település számára:*

- munkahelyteremtés és a munkaerő helyben tartás
- iparüzési adó bevétel növekedése,
- egyéb, a településrendezési szerződésben (a továbbiakban: TRSZ) foglalt fejlesztői vállalatok.

*A TT ismertetésének célja a*

- az Önkormányzat Képviselő-testülete TSZT, HÉSZ eseti módosítására vonatkozó elvi támogatásának elnyerése a TT (3. számú melléklet) ismeretében, a határozatban foglaltak szerint
- a Fejlesztők és az Önkormányzat között kötendő, településfejlesztési szempontú településrendezési szerződés (TRSZ) megalapozása,
- a településrendezési eszközök javasolt módosításának szakmai előkészítése és a TSZT, HÉSZ eseti módosításról szóló tervezési szerződés előkészítése (4. számú melléklet),
- a TSZT, HÉSZ eseti módosításhoz szükséges véleményezési eljárás típusának meghatározása.

A TT a Trk. 15. § (1) bekezdés a) és b) pontjaiban foglalt felhatalmazás alapján és a Trk. 15. §-ában foglalt tartalom szerint, a változtatás irányának, elemeinek részletezettségében készült.

2. A 2119 Pécel külterület 0292/1 és 0292/2 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv (1. számú melléklet):

A TT a Pécel észak-keleti részén található, PETIK Bt. (továbbiakban: Fejlesztő, képviselő: Ocsovay Péter, székhely: 2119 Pécel, Honvéd u. 15., cégjegyzékszám: 13-06-014187) tulajdonát képező 0292/1 hrsz-ú külterületi ingatlan és a 0292/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú külterületi ingatlan természetbeni állapotait valóságban tükröző hasznosítása jogszabályi megalapozásának érdekében készült. A 0292/1 hrsz-ú ingatlan településrendezési eszközökben mezőgazdasági terület felhasználási kategóriából gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába (Gksz) történő átsorolás szükséges azért, hogy építési telekként, telepengedéllyel rendelkező tevékenység folytatható legyen az ingatlanon. Az új beépítésre szánt területi kijelölés miatt a biológiai egyenérték szinten tartáshoz a 0292/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú külterületi ingatlan véderdő (Ev) átsorolása szükséges. Az átsoroláshoz a telket érintő természetvédelmi védettség (ökológiai folyosó) felülvizsgálata is szükségessé vált. A Fejlesztő továbbá a nyugat felől határos telekszomszédal közös jogi birtokhatár pontosítását is tervezi a közös megegyezés szerint, a természetbeni használatnak megfelelően. A terület régóta telephelyként működik. A telektől északra fekvő Budapest-Hatvan vasútvonal korszerűsítése idén nyáron került befejezésre, melynek keretében zajvédőfal építése történt a telekhatárra, véglegesen megszüntetve ezzel a telek mezőgazdasági, beépítetlen területi jellegét. A telek az ökológiai hálózat része, melynek azonban a kialakult állapot és a valós területfelhasználás miatt már nincs létjogosultsága.

A Fejlesztő célja a tulajdonát képező 0292/1 hrsz-ú külterületi ingatlanon egy gazdaságilag jövedelmező, egyben a település és a tágabb térség számára is előnyöket hordozó felhasználás biztosítása. A telek a lakott területektől távol, ugyanakkor a tervezett rendeltetés szempontjából kedvezően közlekedési infrastruktúrához kapcsoltan helyezkedik el. Az előnyös fekvésből kifolyólag így a településen jelenleg alacsony számú gazdasági vállalkozásnak helyet adó területek száma növekszik.

A tervezési terület kiemelt fejlesztési területté minősítése esetén a TSZT, HÉSZ módosítás tárgyalásos eljárásban készülhet, így jelentős mértékben lecsökkentve az államigazgatási eljárás és hatálybalépés idejét. A tárgyalásos eljárás véleményezési és partnerségi eljárás lefolytatására vonatkozó felhatalmazást a Trk.) 32. § (6) bekezdés c) pontja adja, az eljárás lefolytatásának rendjét a Trk. 42. §-a és a 43. § (1) bekezdés c) pontjai rögzítik.

A környezeti értékelés eseti elkészítésének eldöntése az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményének megkérésével történik a TSZT, HÉSZ módosítás készítése során. Miután a TT készítője az ide vonatkozó szakkérdésekben kikérte a változtatás irányában releváns illetékes államigazgatási szerv (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság) véleményét

előzetesen, így várhatóan nem lesz majd szükség a környezeti értékelés eseti elkészítésére a TSZT, HÉSZ eseti módosításhoz.

*A tervezett beruházás előnyei a település számára:*

- munkahelyteremtés és a munkaerő helyben tartása
- iparüzési adó bevétel növekedése,
- egyéb, a TRSZ-ben foglalt fejlesztői vállalások.

*A telepítési tanulmány ismertetésének célja a*

- az Önkormányzat Képviselő-testülete TSZT, HÉSZ eseti módosítására vonatkozó elvi támogatásának elnyerése a TT (1. számú melléklet) ismeretében, a határozatban foglaltak szerint
- a Fejlesztő és az Önkormányzat között kötendő, településfejlesztési szempontú településrendezési szerződés (TRSZ) megalapozása,
- a településrendezési eszközök javasolt módosításának szakmai előkészítése és a TSZT, HÉSZ eseti módosításról szóló tervezési szerződés előkészítése, (2. számú melléklet),
- a TSZT, HÉSZ eseti módosításhoz szükséges véleményezési eljárás típusának meghatározása.

A TT a Trk. 15. § (1) bekezdés a) és b) pontjaiban foglalt felhatalmazás alapján és a Tkr. 15. §-ában foglalt tartalom szerint, a változtatás irányának, elemeinek részletezettségében készült.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testület és a Városfejlesztési Bizottság tagjainak véleményét a következő határozati javaslatokkal kapcsolatban.

## **I. Határozati javaslat:**

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 veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás szerint úgy határoz, hogy

- a) a Sztankay András és Kóródi János fejlesztők által, a Pécel külterület 0135/7 és a Pécel külterület 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokkal kapcsolatban benyújtott – a határozat 1. mellékletét képező – telepítési tanulmányterv szerinti fejlesztési célokkal egyetért és a Pécel külterület 0135/7, valamint a Pécel külterület 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokat a fejlesztés megvalósításának elősegítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja,
- b) hozzájárul ahhoz, hogy Pécel Város településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata önálló véleményezési eljárás keretében kerüljenek módosításra a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok vonatkozásában,
- c) a tervekészítés a fejlesztők által kiválasztott tervező, Sin Emília egyéni vállalkozó bevonásával készül, melynek tervezési díját a fejlesztők átvállalják, a határozat 2. mellékletét képező háromoldalú tervezési szerződés szerint,
- d) jelen döntéssel összhangban elfogadja és aláírja a háromoldalú tervezési szerződést a településrendezési eszközök módosításáról és legkésőbb annak kiegészítéseként, a fejlesztéshez kapcsolódó vállalási kötelezettségekről is megállapodást kell kötni településrendezési szerződés formájában a fejlesztőknek Pécel Város Önkormányzatával.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal


## II. Határozati javaslat:

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 veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás szerint úgy határoz, hogy

- a) Az PETIK Bt. (továbbiakban: Fejlesztő, képviselő: Ocsovay Péter, székhely: 2119 Pécel, Honvéd u. 15., cégjegyzékszám: 13-06-014187) fejlesztő által benyújtott – a határozat 1. mellékletét képező – telepítési tanulmányterv szerinti fejlesztési célokkal egyetért és a Pécel 0292/1, valamint a Pécel, 0292/2 helyrajzi számú külterületi ingatlanokat a fejlesztés megvalósításának elősegítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja,
- b) hozzájárul ahhoz, hogy Pécel Város településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata önálló véleményezési eljárás keretében kerüljenek módosításra a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok vonatkozásában,
- c) a tervkészítés a fejlesztő által kiválasztott tervező, Sin Emília egyéni vállalkozó bevonásával készül, melynek tervezési díját a fejlesztő átvállalja, a határozat 2. mellékletét képező háromoldalú tervezési szerződés szerint,
- d) jelen döntéssel összhangban elfogadja és aláírja a háromoldalú tervezési szerződést a településrendezési eszközök módosításáról és legkésőbb annak kiegészítéseként, a fejlesztéshez kapcsolódó vállalási kötelezettségekről is megállapodást kell kötni településrendezési szerződés formájában a fejlesztőnek Pécel Város Önkormányzatával.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: azonnal

Pécel, 2021. január ... 21.



**Horváth Tibor**  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei

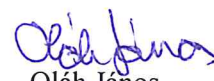
1. számú melléklet: a Pécel, külterület 0292/1 és 0292/2 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó Telepítési tanulmányterv (az II. határozati javaslat 1. melléklete is)
2. számú melléklet: a Pécel, külterület 0292/1 és 0292/2 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó tervezési szerződés tervezete (az II. határozati javaslat 2. melléklete is)
3. számú melléklet: a Pécel, külterület 0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó Telepítési tanulmányterv (az I. határozati javaslat 1. melléklete is)
4. számú melléklet: a Pécel, külterület 0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó tervezési szerződés tervezete (az I. határozati javaslat 2. melléklete is)

Az előterjesztést készítette:



**Király Noémi**  
főépítész

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben  
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



**Oláh János**  
jegyző