



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0/107-5/2024.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2024. február 15-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat telepítési tanulmányterv elfogadására és Pécel, Topolyos városrészt érintő TSZT, HÉSZ módosítása kezdeményezésére a Pécel, 4079 helyrajzi számú ingatlanon tervezett köznevelési célú fejlesztés vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés tárgyát képező fejlesztési területen társasházi tulajdonban áll a Pécel belterület 4079 helyrajzi számú, természetben a Pécel, Párhuzamos utca 1/B szám alatti ingatlanon (telken) álló 2 lakásos lakóépület, mely ingatlant a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) az Lk-SZ/9 jelű, kisvárosias építési övezetbe sorolta. A rajta lévő épület a hatályos építési övezeti előírásoknak megfelel, de az azzal kapcsolatban tervezett új funkció kialakítása miatt az építési övezeti besorolás módosítása vált szükségessé.

A tervező által megjelölt fejlesztési terület része továbbá az önkormányzati tulajdonban álló 0370/196, 0370/259, 0370/263 helyrajzi számú, természetben a Pécel, Párhuzamos utca – Rét utca sarkán fekvő közterület, mely jelenleg a HÉSZ szerint Zkk jelű közpark és KÖu besorolású közút beépítésre nem szánt övezetekbe tartozik. Ezen ingatlanoknak a 4079 hrsz-ú ingatlannal történő összevonása és övezeti besorolás módosítása válik szükségessé a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

Az Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága (a továbbiakban: Egyházmegye), mint Fejlesztő elkészítette a fejlesztési területre vonatkozóan a Pécel Város helyi építési szabályzata (HÉSZ) és Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítását megalapozó 'Pécel, Párhuzamos utca – Rét utca sarkán fekvő 4079 hrsz és 0370/196, 0370/259, 0370/263 hrsz ingatlanok tervezett köznevelési célú fejlesztéséről' címet viselő telepítési tanulmányt (1. melléklet, a továbbiakban: Telepítési tanulmány), amely részletesen ismerteti a fejlesztési területként megjelölt ingatlanok jelenleg hatályos övezeti besorolását, amelyek a Telepítési tanulmányban megjelöltek szerinti módosítása szükséges az Egyházmegye által tervezett beruházás megvalósításához. A Telepítési tanulmány elfogadását javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek.

A Fejlesztővel történt egyeztetések eredményeként elkészült a fejlesztés érdekében közreműködők jogait és kötelezségeit részletesen tartalmazó településrendezési szerződés tervezet (2. melléklet) is, amelyet a Képviselő-testületnek elfogadásra javaslom. Fentiekben túlmenően elkészült a hatályos településrendezési eszközök módosításához szükséges tervezési tevékenységre vonatkozó szerződés is, amelynek létrehozása az Önkormányzat jogszabályba foglalt feladata, a településrendezési szerződésbe foglaltak szerint az Egyházmegye finanszírozása mellett.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a következő határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) az Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága (székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1., adószám: 18724202-1-13, statisztikai számjele: 18724202-8520-552-13, képviseli: Puskás Tibor Balázs főigazgató), mint Fejlesztő által készített – a határozat 1. mellékletét képező – Telepítési tanulmány szerinti fejlesztési célokkal egyetért.

- b) A természetben Pécel, Párhuzamos utca 1/B szám alatti, 4079 helyrajzi számú ingatlant – az azon kialakított lakóépület rendeltetési mód változtatásának elősegítése, valamint az önkormányzati tulajdonban álló 0370/196, és a magántulajdonban álló 0370/259, 0370/263 helyrajzi számú ingatlanok, azok értékesítését követően parkolók és zöldfelületek kialakításának érdekében a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosításával érintett tervezési területet – 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja; A településtervek módosításával érintett telektömbök lehatárolása a Tanulmánytervben rögzített.
- c) A településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása új beépítésre szánt terület kijelölésével jár. A képviselő-testület igazolja, hogy a tervezett beruházásra alkalmas ingatlan Pécel Város közigazgatási területén máshol nem áll rendelkezésre, az új beépítésre szánt terület kijelölésével az Étv-ben előírt követelmények-, továbbá a MATrT 12.§ (3)b) és (4) bekezdésében előírt feltételek biztosíthatók. A közpark kijelölés 0370/293 hrsz telken történik, mely ingatlan településfejlesztési szerződésben garantáltan önkormányzati tulajdonba kerül.
- d) 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;
- e) támogatja a Pécel Város településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 192/2022.(VI.30) Kt határozatának, valamint a helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet eseti módosítását a határozat 1. mellékleteként csatolt Telepítési tanulmányban rögzített változtatási szándékok szerint;
- f) elfogadja a határozat 2. mellékleteként csatolt főépítési feljegyzést a településtervek módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan.
- g) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a határozat 3. mellékletét képező településrendezési szerződést aláírja, valamint a Fejlesztő költségvállalása mellett a kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan a HÉSZ módosításával összefüggő tervezői szerződést előkészítse és aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: Településrendezési szerződés: 2024. február 20.
Tervezői szerződés: 2024. március 4.

Pécel, 2024. február 9.


Horváth Tibor
polgármester


Az előterjesztés mellékletei:

1. Telepítési tanulmány (a határozat 1. melléklete is)
2. Főépítési feljegyzés (a határozat 2. melléklete is)
3. Településrendezési szerződés (a határozat 3. melléklete is)


Az előterjesztést készítette:


Koreny Péter

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:


Szolnoki Zsóka
mb. 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.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY



Pécel, Párhuzamos utca – Rét utca sarkán fekvő 4079 hrsz és 0370/196, 0370/259, 0370/263 hrsz ingatlanok tervezett köznevelési célú fejlesztéséről

kérelmező: Szent Erzsébet Katolikus Iskola és Óvoda

**A 4079 hrsz és 0370/196, 0370/259, 0370/263 hrsz ingatlanok tervezett hasznosításának
településrendezési szempontú elemzése**

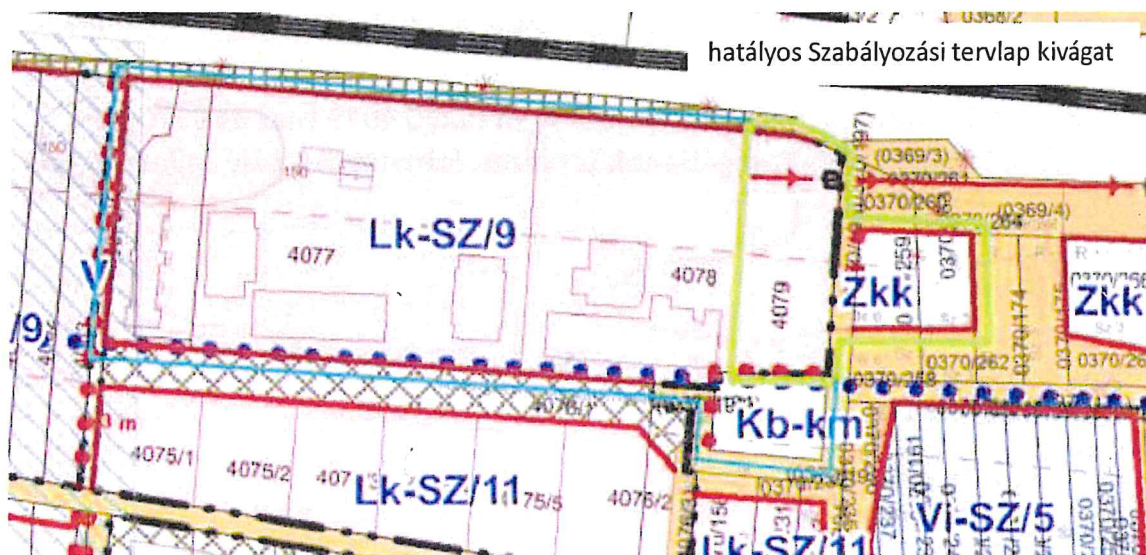
VIZSGÁLAT

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2022.(XII.26.) sz. rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata a

- tervezett óvoda helyszínéül választott épület ingatlanát Lk/SZ/9 jelű építési övezetbe,
- tervezett óvoda épület telkének kiterjesztéseként szolgáló ingatlanokat kiszolgáló út övezetébe és Zkk jelű övezetbe sorolja.

A fejlesztéssel érintett ingatlanok összessége a továbbiakban: „akcióterület”

hrsz	m2	művelési ág	minőégi osztály	SZT besorolás
4079	1626	kivett lakóház, udvar	-	Lk-SZ/9
0370/196	161	kivett út	-	közterület (KÖu)
0370/259	447	rét	6	közpark (Zkk)
0370/263	393	legelő	4	közpark (Zkk)



A HÉSZ szöveges előírásai az Lk-SZ/9 jelű építési övezetre vonatkozóan:

„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 lakórendeltetéssel vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30%-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.

(3) Önállóan, lakórendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetőek el.

Megállapítások:

A HÉSZ előírásai a kisvárosias lakóterület (Lk) építési övezeteiben a lakótól eltérő egyéb önálló rendeltetés elhelyezését nem teszi lehetővé.

A közút és közkert (Zkk) övezetek, mint általánosan beépítésre nem szánt területfelhasználási kategória alá eső övezetek, szintén nem alkalmasak a tervezett óvoda kialakításának építésjogi megalapozására.

JAVASLAT

A vizsgálat megállapítása alapján rögzíthető, hogy az akcióterületen tervezett ingatlanfejlesztés végrehajthatósága érdekében a HÉSZ, illetve ezzel egyidejűleg a hatályos Települészerkezeti terv (TSZT) módosítása szükséges.

A HÉSZ-ek módosításának legkisebb területi egysége az országos keretszabályok értelmében közterületek, illetve beépítésre nem szánt területek által határolt telektömb lehet. A jogszabálynak való megfeleltetés okán az akcióterület területi hatályát ki kell terjeszteni Vizsgálatban szereplő Szabályozási tervlap kivágaton jelöltek szerinti területre.

Az építészeti koncepcióban ismertetettek szerint az akcióterületen tervezett óvoda épülete a 4079 hrsz telken álló épületben kerül elhelyezésre, melynek kubatúráján történő módosítás nem tervezett. Ennek megfelelően az akcióterületet magába foglaló ingatlanok összevonásával kialakuló új építési telek az alábbi beépítési paraméterekkel rendelkezik majd:

Teljes telekterület:	2627nm
Beépítés:	472,53nm (eredeti kialakítás – változatlanul)
Tervezett summa zöldfelület:	1493,34 nm
Burkolt felület:	661,10 nm
Parkoló telken belül:	12 darab
Parkoló telken kívül:	18 darab
Zöldfelület telken kívül:	420 nm
Épületmagasság:	7,27 m

Fentiek alapján az alábbi beépítési paraméterek jellemzik majd az akcióterületen kialakuló építési telket:

- telekméret: 2627 nm
- beépítés mód: szabadonálló
- beépítettség: 18 %
- épületmagasság: 7,27 m
- zöldfelület: 57 %
- szintterületi mutató: 0,36 nm²/nm

A szükséges paramétereket a HÉSZ Vi/SZ/5 jelű építési övezetének paraméter jellemzői biztosítani tudják, bizonyos mértékű többlettel is, mely hosszabb távon lehetőséget teremthet a nevelési intézmény bővítésére.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési	telekalakítás			építmények elhelyezése			építmények, épületek	
2	övezet	kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
6	Vi-SZ/5	2000	18	SZ	40	40	30	7,5	1,5

A HÉSZ rendelkezései a javasolt Vi-SZ/5 jelű építési övezetre vonatkozóan:

„40. Az intézményi vegyes területek (Vi) építési övezeteinek általános előírásai

44. § (1) Vi építési övezet területén elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) A Vi övezet területen – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - elhelyezhető

a) iroda,

b) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

(3) Az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló db lakás rendeltetés is létesíthető, amely legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

(4) A Vi övezet területén nem helyezhető el

a) üzemanyag-töltő állomás,

b) állattartó épület.”

„7. Parkolásra vonatkozó előírások

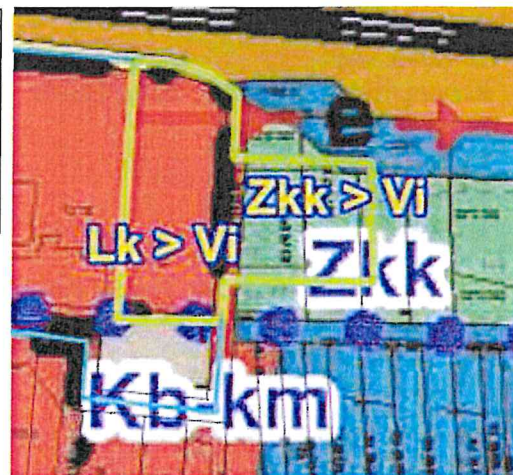
10. § (1) Az ingatlanok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai szerinti parkolóigényét telken belül kell biztosítani. A Vi övezetekben a telken belül kötelezően kialakítandó OTÉK szerinti parkolószámból 50%-kal kevesebbet elegendő biztosítani. Amennyiben a parkolószám mértéke tört számot ad ki, úgy a kialakítandó parkolók számát felfelé kerekített egész számban kell meghatározni.

(2) Meglévő épületek rendeltetésváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás közterületen is lehetséges, a közútkezelő hozzájárulásával.

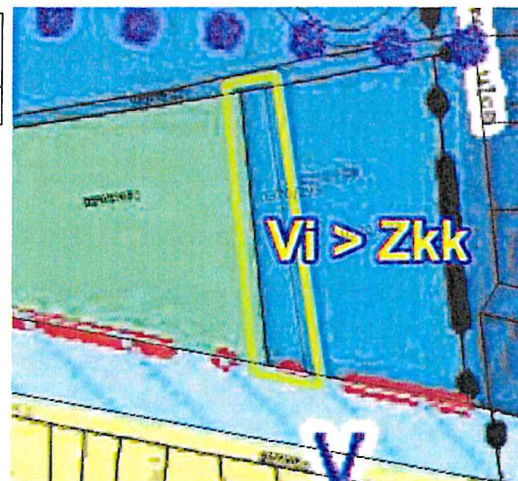
(3) A (2) bekezdés szerinti rendelkezés új lakórendeltetés kialakítása esetén nem alkalmazható.”

A HÉSZ módosításával párhuzamosan a TSZT érintett területfelhasználási kategóriáit is módosítani szükséges az alábbi területi kimutatás és változást bemutató rajz szerint:

hrsz	Terület (ha)	TSZT módosítás iránya
4079	0,1626	Lk > Vi
0370/196	0,0161	Lk > Vi
0370/259	0,0447	Zkk > Vi
0370/263	0,0393	Zkk > Vi



hrsz	Terület (ha)	TSZT módosítás iránya
0370/293	0,0601	Vi > Zkk



JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELTETÉS

A szükséges módosítások beépítésre nem szánt területfelhasználási kategória megváltoztatását jelentik beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába, amely

- egyrészt a város biológiai egyenértékének szintentartási kötelezettségéről szóló /Étv.7.§(3)b)/
- másrészt az ország területrendezési tervében rögzített, az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódó /MTrT 12.§(1)-(3) és 38.§, 40.§(1)

előírások biztosítása mellett megengedett.

A biológiai egyenérték (BIA) biztosításának teljesítése:

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete értelmében lehetőség van a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási kategóriákhoz tartozó-, vagy a részletes, különböző felületminőségekhez tartozó BIA mutatók szerinti számításra. Miután a területfelhasználási kategóriáknál megállapított BIA értékeknél a Vi jelű besorolás esetében a jogszabály 10%-os zöldfelületi minimum érték meghatározását feltételezi, azonban a tervezettek szerint a Vi-Sz/5 jelű építési övezetben a minimális zöldfelület értéke ettől magasabb értékű, azaz 30% lesz, ezért javasolt a részletes, felületminőségek szerinti számítás alkalmazása.

Tervezett beépítés az építészeti koncepció szerint:

TERÜLET KIMUTATÁSOK

TELKEN BELÜL

TELEK TELJES TERÜLETE
ÖSSZEVONÁSSAL: 2627 m²

BEÉPÍTÉS: 472,56 m² (17,9%)

ZÖLDFELÜLET: 1493,34 m² (56,8%)

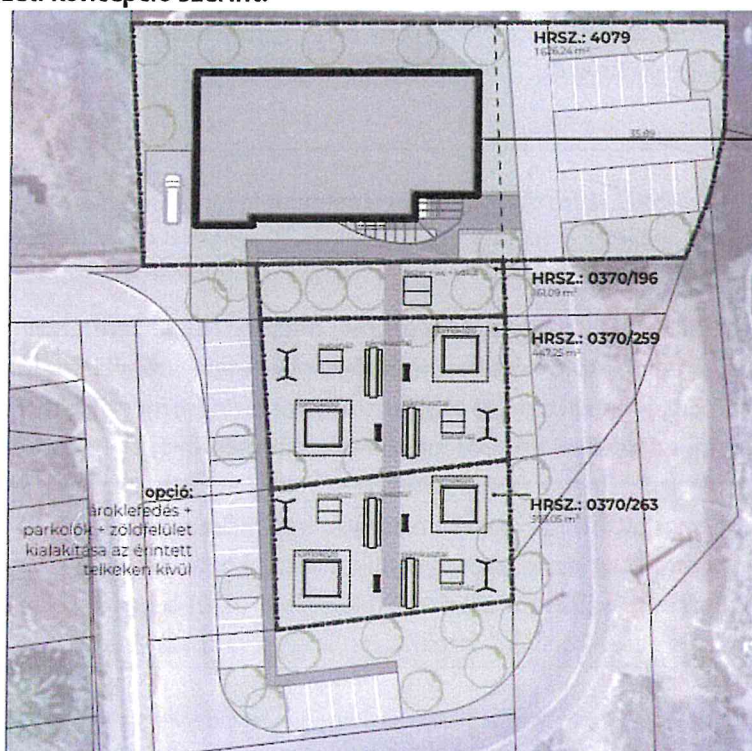
BURKOLT FELÜLET: 661,10 m²
PARKOLÓ: 12 db

ÉPÜLETMAGASSÁG: 7,55 m

TELKEN KÍVÜL

ZÖLDFELÜLET: 420,94 m²

BURKOLT FELÜLET: 338,98 m²
PARKOLÓ: 18 db



A koncepcióterv a "20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendelet a nevelési-oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról" alapján készült.

BIA egyenleg számítás:

hrs	jelenlegi felület minőség	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	tervezett felület minőség	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
4079	épület	0,0472	0	0	épület	0	0	0
	kétszintű zöldfelület	0,1154	6	0,6924	burkolt felület	0,0661	0	0
				0	kétszintű zöldfelület	0,0493	6	0,2958
0370/196	kivett út	0,0161	0	0	kétszintű zöldfelület	0,0161	6	0,0966
0370/259	rét	0,0447	6	0,2682	kétszintű zöldfelület	0,0447	6	0,2682
0370/263	legelő	0,0393	6	0,2358	kétszintű zöldfelület	0,0393	6	0,2358
összesen:				1,1964				0,8964
különbözet:								0,3000

BIA pótlás:

0370/293	legelő	0,0601	6	0,3606	kétszintű zöldfelület	0,0601	6	0,3606
BIA egyenleg igazolás:					MEGFELEL: 0,3606 > 0,3000			

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó MATrT 12.§(1)-(3) és 38.§, 40.§(1) bekezdések teljesítése:

MATrT 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése -az ország szerkezeti tervében

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,”

A beépítésre szánt terület kijelölésével érintett telkek közvetlenül csatlakoznak a meglévő belterülethez, így a változás iránya az előírásnak MEGFELEL.

„b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és”

A tervezett változtatás a település közigazgatási határától mért 200 méteren túl fekvő telkeket érint, így a változtatás az előírásnak MEGFELEL.

„c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület”

(2) bekezdés szerint MEGFELEL

„(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”

A tervezési terület környezetében üres, beépítetlen Vi területfelhasználási kategóriába sorolt ingatlanok találhatóak, azonban azok igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt, mivel azok közművesítése nem megoldott. Ellenben az új beépítésre szánt területek kijelölésével érintett ingatlanok már meglévő, beépített és közművesített építési telek bővítésére szolgálnak a telekköszvevonást követően tervezett építési övezetben jelölt zöldfelületi arány biztosíthatósága érdekében. Ennek értelmében az igénybe vett telkek közvetlen beépítése nem történik meg és lehetőség nyílik a csatlakozó telken álló, jelenleg hasznosítatlan épület rendeltetést módváltására. Átvitt értelemben az új beépítésre szánt terület kijelölés egyfajta barnamezős beruházásként értelmezhető, így a változtatás a jogszabályi előírásoknak MEGFELEL.

„(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A beépítésre szánt terület kijelölésével járó területnövekmény 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldfelület kijelölését a BIA egyenleg pótlás biztosítására (is) igénybe vett 0370/293 hrsz telken javasolt jelölni, tekintettel arra, hogy az közvetlenül kapcsolódik a jelenleg is Zkk területfelhasználási kategóriába jelölt, önkormányzati tulajdonban fekvő földrészletekhez, így az egy nagyobb, összefüggő zöldfelület részét képezheti majd a jövőben. A javaslat szerint a közpark kijelölés nem a beépítésre szánt területtel érintett telkekkel közvetlen kapcsolatban fekvő telken, hanem a település arra alkalmas, más területén kerül kijelölésre, így a javaslat az előírásnak MEGFELEL.

MATrT 38.§ a Új beépítésre szánt terület kijelölése -a Budapest Agglomeráció szerkezeti tervében

„37. §^a A Budapesti Agglomeráció településein a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,”

A beépítésre szánt terület kijelölésével érintett telkek közvetlenül csatlakoznak a meglévő belterülethez és a kijelölés intézményi vegyes (Vi) területfelhasználási kategória szerinti használatra tervezett városrészhez kapcsolódik, így a változás iránya az előírásnak MEGFELEL.

„b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá”

A változással érintett terület táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási érdekeket nem sért, így a változás iránya az előírásnak MEGFELEL.

„c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”

A tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás rendelkezésre áll, tekintettel arra, hogy meglévő, beépített, közművesített ingatlan területbővítését szolgálja a kijelölés, amely többlet infrastruktúra fejlesztést nem támaszt, ezért a változás iránya az előírásnak MEGFELEL.

„(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

A tervezett változtatás a település közigazgatási határától mért 200 méteren túl fekvő telkeket érint, ezért a kijelölés területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélyhez nem kötött, így a változtatás az előírásnak MEGFELEL.

„(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.”

A tervezett kijelölés Vi jelű, intézményi vegyes területfelhasználási kategória kijelölésére irányul, így az előírásnak MEGFELEL.

„(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.”

A Vi jelű, új vegyes terület kijelölése települési térségben kerül kijelölésre, így a változtatás az előírásnak MEGFELEL.

„(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.”

A kijelölés 500 méteres távolságán belül kötöttpályás vasúti-, és közúti közlekedés autóbuszviszonylatok is elérhetők, így a változtatás az előírásnak MEGFELEL.

MATrT40.§ - 24. A települési térség növekmény -a Budapest Agglomeráció szerkezeti tervében

„40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”

MATrT 8. melléklete szerint Pécel Város települési térségének területi mérlege:

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

1.	A	B	C	D
	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
43.	Pécel	1016,15	4362,08	23,29

A táblázat értékei alapján Pécel Város új beépítésre szánt területeinek növekménye legfeljebb **20,32 ha**.

A Város településszerkezeti tervének 2022 évi módosításakor ezen területi kontingens igénybevétele részben megtörtént az alábbiak szerint:

kivonat Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 192/2022.(VI.30) Kt határozatának Szerkezeti terv leírásáról szóló, 2. mellékletéből:

Növekmény növekmények módosításai	
A TSZT- ben jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen kívül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben (23 sorszámú ter.:0,1683 ha.)	0,1683 ha
A TSZT- ben a jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen belül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben: 2/a, 5, 7/a, 13/cd, 13/cf, 43, 44 sorszámú módosítási területek összesen 1,2631 ha	1,2631 ha
2019 március 15 és 2022 február között külön „tárgyalásos” eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021.(XII.14.) Kt. határozat alapján 0,647 ha	0,647 ha
Továbbiakban igénybe vehető új beépítésre szánt terület nagysága (20,32-0,1683—1,2631-0,647=)	18,24
TSZT alapján a fenti számadatok alapján Pécel 18,24 ha új beépítésre szánt területi tartalékkal rendelkezik. A 1019-március 15- és 2022 április között új beépítésre szánt területi növekmény 2,078 ha, így a tervezett módosítás megfelel az előírásnak. A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya! Az 2018. évi CXXXIX. törvény 17. §-ában:	

A Város településszerkezeti tervének módosítására a 2022. évi felülvizsgálatot követően egy alkalommal került sor, /350/2022.(XII.15.) Kt határozat/, melynek során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.

A jelen Tanulmányban javasolt új beépítésre szánt terület kijelöléssel a Város 2%-os területi kontingensének igénybevétele az alábbiak szerint változik:

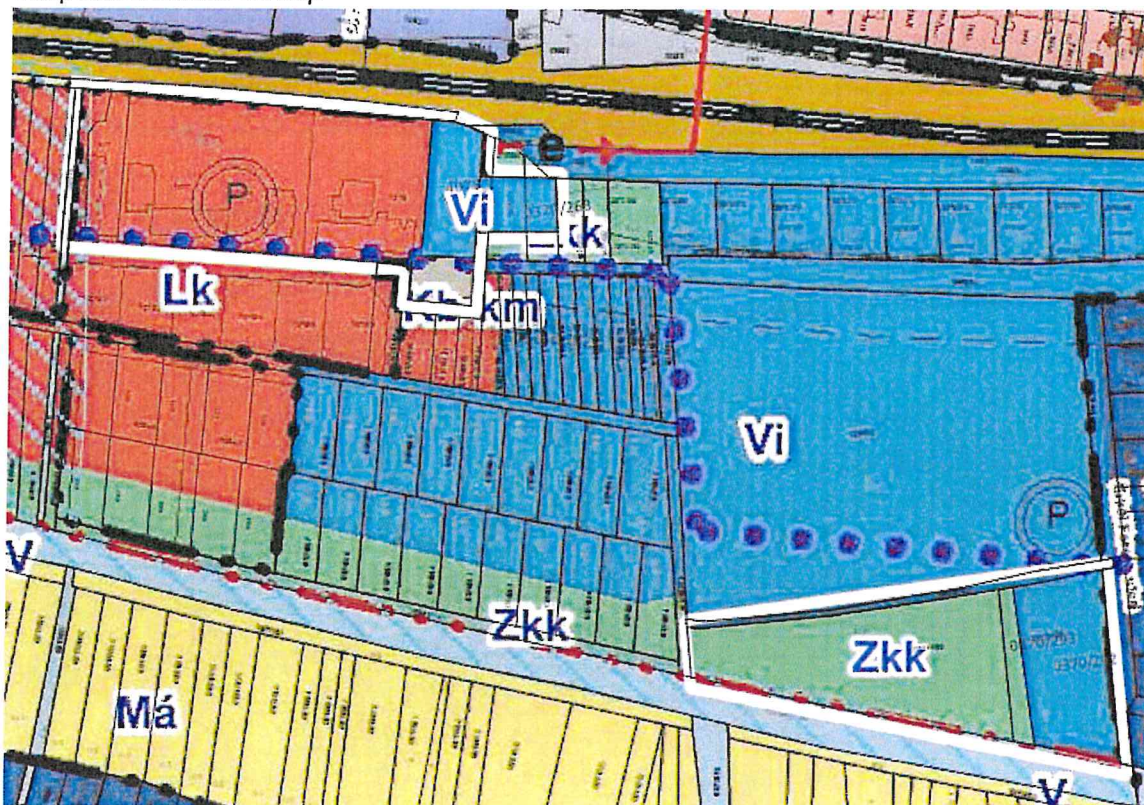
új beépítésre szánt terület kijelölés	
helye	mértéke (ha)
Pécel Város MATrT 40.§(1) bekezdés szerinti 2%-os kontingense	20,32
A TSZT 2022 évben történt felülvizsgálatkor települési térségen kívül jelölt (23. sorszámú) új beépítésre szánt terület	0,1683
A TSZT 2022 évben történt felülvizsgálatkor települési térségen belül jelölt (2/a, 5, 7/a, 13/cd, 13/cf, 43, 44. sorszámú) új beépítésre szánt terület	1,2631
2019. március 15 és 2022. február között külön "tárgyalásos" eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021.(XII.14.) Kt. határozat alapján	0,647
Jelen Tanulmányban települési térségen belül jelölt új beépítésre szánt terület	0,084
felhasznált területi kontingens összesen:	2,1624
még felhasználható területi kontingens: 20,32-2,1624	18,1576
20,32 ha > 2,1624 ha, tehát a MATrT 40.§(1) bekezdésnek a javaslat MEGFELEL	

TERVJAVASLAT

A javaslatban rögzítettekkel összhangban a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges. A magasabb rendű jogszabályoknak való megfeleltetése érdekében a bevezetőben jelölt tervezési területet ki kell egészíteni a BIA egyenleget szinten tartása és az 5%-os szabály biztosíthatósága érdekében bevont 0370/293 hrsz-t érintő telektömb területével is.

192/2022.(VI.30) Kt határozat 1. mellékletének módosítási javaslata:

Településszerkezeti tervlap



192/2022.(VI.30) Kt határozat 2. mellékletének módosítási javaslata:

Településszerkezeti terv leírása

1. A Város településszerkezeti tervének leírásában új területfelhasználási kategória bevezetése nem szükséges. A településszerkezet területi mérlege az alábbiak szerint változik:

neve és (jele)	Területfelhasználás			hrsz	
	hatályos szerinti mértéke	változás iránya	javaslat szerinti mértéke		
	(ha)		(ha)		
Kisvárosias lakóterület (Lk)	35,94	-0,1787	Lk > Vi	35,7613	4079, 0370/196
Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	16,71	-0,084 + 0,0601	Zkk > Vi Vi > Zkk	16,6861	0370/259 0370/263 0370/293
Intézményterület (Vi)	25,38	+0,1787 + 0,084	Lk > Vi Zkk > Vi	25,6427	4079, 0370/196 0370/259 0370/263

12/2022.(VI.30.) sz. Kt. rendelet módosítási javaslata:

Helyi Építési Szabályzat

A javaslat új építési övezet és szabályozási elem bevezetését nem teszi szükségessé, így a módosító rendeletnek kizárólag a HÉSZ 1. mellékletének, tervlapokra vonatkozó módosításairól kell rendelkeznie.



Sin Emília
vezető településrendező tervező
területrendező tervező
kamarai szám: TT/1 01-4657/11
TR 01-4657

Budapest, 2023. november 27.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

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

A Pécel, Topolyos városrészt érintő TSZT, HÉSZ módosítása tárgyú tervezési munka tartalmi követelményei

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/HELYZETFELTÁRÁS – HELYZETELEMZÉS	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
1.7. g) A település gazdasága	nem
1.8. 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. HELYZETERTEKELO MUNKARESZ	
2.1. Vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemek egymásra hatásának összevetése	igen
2.2. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalása	nem
2.3. Egyes általános használat szerinti területek és településrészek, infrastruktúraelemek térképi lehatárolása	nem
2.4. A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek térképi lehatárolása (probléma- és értéktérkép)	nem
2.5. 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 tényezőjű 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 szabállyzattal 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
Módosító határozat-tervezet és mellékletei	igen
Módosító rendelet-tervezet és tervlap mellékletei	igen

A feljegyzést készítette:


.....
főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

EGYHÁZMEGYEI KATOLIKUS ISKOLÁK FŐHATÓSÁGA

(székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1., adószám: 18724202-1-13, statisztikai számjele: 18724202-8520-552-13, képviseli: Puskás Tibor Balázs főigazgató), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „**Fejlesztő**”, és a

2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B sz. alatti TÁRSASHÁZ(Székhely: 2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B sz. , képviseli: Aszódi Csaba közös képviselő), mint tulajdonos - a továbbiakban: „**Tulajdonos I.**”,

ASZÓDI CSABA

(Születési neve: Aszódi Csaba, születési helye, ideje: 1985.09.27., személyi azonosítója: 1 850927 4453, Anyja neve: Szendrei Zsuzsanna Lakcíme: 2119 Pécel, Laury liget 1., Adószáma: 8433683136), mint tulajdonos - a továbbiakban: „**Tulajdonos II.**”,

- Tulajdonos I.-Tulajdonos II. együttesen „**Tulajdonosok**” - valamennyien együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „**Szerződő Felek**”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének (.....) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **TSZT:** Pécel Város Településszerkezeti Terve.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel,
 - a) **4079 helyrajzi számú**, kivett lakóház, udvar (2 lakás) megnevezésű, 1626 m² alapterületű, természetben a 2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B alatt lévő ingatlan, mely társasház tulajdon,
 - b) **0370/196 helyrajzi számú**, kivett út művelési ágú, 161 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa az Önkormányzat,
 - c) **0370/259 helyrajzi számú, rét** művelési ágú, 447 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos II.,
 - d) **0370/263 helyrajzi számú, legelő** művelési ágú, 393 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos II.,

és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlanok**). A Fejlesztési Terület ingatlanait az **1. sz. alatt mellékelt vázrajz** tartalmazza.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

dr. László Jenő
ügyvéd

2119 Pécel,
Párhuzamos utca
1/B sz. alatti
TÁRSASHÁZ
Képv.: Aszódi
Csaba közös
képviseelő
Tulajdonos I.

Aszódi Csaba
Tulajdonos II.

Egyházmegyei Katolikus Iskolák
Főhatósága
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató
Fejlesztő

- 1.4. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, működéshez, közművel való ellátottsághoz szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása, és működtetése, melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket a Fejlesztő saját költségén jelen szerződés alapján megvalósít, továbbá szükség szerint a Fejlesztési Terület közútról történő megközelítését szolgáló költségek és szükség szerint a Fejlesztési Terület teljes közművesítetttségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésben a Fejlesztő kötelezettségeként megjelöltek teljesítésére az érintett ingatlan tulajdonosa csak akkor köteles, amennyiben a Szerződés kifejezetten így rendelkezik.
- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** Szerződő Felek által a jelen településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) céljainak biztosítására jelen Szerződésben vállalt feladatok ellátása, ezek költségeinek átvállalása vagy az Önkormányzat részére történő átadása.
- 1.6. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Területen egyházi fenntartású óvoda létrehozása, fenntartása.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

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

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalombahelyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerezhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.

- 3.2. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít vagy egyébként a Fejlesztő az ehhez szükséges forrást biztosítja, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

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

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

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

saját költségén történő megvalósítása.

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

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

- 4.2. Fejlesztő vállalja, hogy a közlekedéssel kapcsolatos infrastrukturális beruházásokat olyan időben és módon építi meg, hogy az az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.

- 4.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 30 napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímén átadja az általa létesített elkészült létesítményeket.

Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyel kapcsolatban az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa (a továbbiakban együttesen: **Költségek**) Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén azokat a Fejlesztő köteles viselnimelyre Fejlesztő biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani. A Költségek mértékét Fejlesztő nem jogosult vitatni, a vitatás jogáról – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

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

Fejlesztő vállalja, hogy gondoskodik az utak ideiglenes helyreállításáról a biztonságos közlekedés szerinti mértékben (kátyúzás), melyet a megrongálódást követően haladéktalanul köteles elvégezni.

- 4.5. Szerződő Felek megállapodásai a Fejlesztési Területre:

- 4.5.1. A Fejlesztés megvalósítása érdekében a Fejlesztési Terület a TSZT-ben beépítésre szánt Vi. jelű intézményi vegyes területfelhasználási kategóriába, valamint a HÉSZ-ben **Vi-SZ/5 jelű építési övezetbe sorolása szükséges**, melynek övezeti paraméterei az alábbiak:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
2	övezet	kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
6	Vi-SZ/5	2000	18	SZ	40	40	30	7,5	1,5

A HÉSZ rendelkezései a javasolt Vi-SZ/5 jelű építési övezetre vonatkozóan:

„40. Az intézményi vegyes területek (Vi) építési övezeteinek általános előírásai

44. § (1) Vi építési övezet területén elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) A Vi övezet területen – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - elhelyezhető

a) iroda,

b) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

(3) Az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálói db lakás rendeltetés is létesíthető, amely legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

(4) A Vi övezet területén nem helyezhető el

a) üzemanyagtöltő állomás,

b) állattartó épület.”

„7. Parkolásra vonatkozó előírások

10. § (1) Az ingatlanok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai szerinti parkolóigényét telken belül kell biztosítani. A Vi övezetekben a telken belül kötelezően kialakítandó OTÉK szerinti parkolószámból 50%-kal kevesebbet elegendő biztosítani. Amennyiben a parkolószám mértéke tört számot ad ki, úgy a kialakítandó parkolók számát felfelé kerekített egész számban kell meghatározni.

(2) Meglévő épületek rendeltetésváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás közterületen is lehetséges, a közútkezelő hozzájárulásával.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendelkezés új lakórendeltetés kialakítása esetén nem alkalmazható.”

- 4.5.2. A Fejlesztési Terület ingatlanai módosított megnevezésének ingatlan-nyilvántartási feltüntetésével járó minden feltételét, költségét Fejlesztő köteles viselni – beleértve az 1.3. c)-d) pontban foglalt ingatlanok, mint termőföldnek minősülő ingatlanok véglegesen más célú hasznosításának engedélyezését is -, melynek megtérítését – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
- 4.5.3. Tulajdonos I. és Tulajdonos II. jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul – jogcímtől függetlenül - lemond az Önkormányzattal szemben a 4.5.1. és 4.6. pont szerinti övezeti átsorolásból eredő mindenféle igényérvényesítési jogáról, beleértve a jogalap nélküli gazdagodás, a kártalanítás és a kártérítés jogcímét is.
- 4.5.4. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a tulajdonában lévő Pécel **0370/196** hrsz-ú ingatlant (1.3. b) Fejlesztő részére **eladja**, Fejlesztő pedig megvásárolja azt a HÉSZ 4.5.1. és 4.6. pontban foglaltak szerinti módosítását követően az Önkormányzat által készített értékbecslésben meghatározott vételáron. Az Önkormányzat és a Fejlesztő az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződést a HÉSZ 4.5.1. és 4.6. pontban foglaltak szerinti módosítását követő 60 napon belül kötelesek megkötni azzal, hogy a tulajdonjog a teljes vételár kifizetése estén száll át a vevőre. Fejlesztő kifejezetten rögzíteni kívánja - és az Önkormányzat ezt tudomásul veszi -, hogy az általa a jelen Szerződéssel vállalt területrendezést, illetve a Tulajdonos I. tulajdonában lévő ingatlanok megvásárlását kifejezetten ezen tulajdonátruházásra tekintettel hajtja végre, ugyanis az általa kítűzött projekt cél (óvoda létesítése) kizárólag a Pécel 0370/196 hrsz-ú ingatlan bevonásával együtt lehetséges.
- 4.6. Az Önkormányzat a 4.5.1. pont szerinti tartalommal a TSZT és HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti legkésőbb jelen Szerződés megkötését követő 6 hónapon belül. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a TSZT, HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetései eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a

4.5.1. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás és a határidő hosszabbodása miatt Fejlesztő és Tulajdonosok az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhetnek, mert minden ezzel kapcsolatos igényérvényesítésről a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemondanak, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

- 5.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a TSZT és/vagy HÉSZ 4.5.1. és 4.6 pont szerinti módosításához szükséges tervezési szerződést (továbbiakban: **Tervezési Szerződés**) az Önkormányzat felhívásától számított 30 napon belül a Kratu Kft.-vel (1038 Budapest, Róza köz 3/A, A/6, képviseli: Sin Emília ügyvezető), mint településfejlesztővel a 2023. november 8. napján kelt ajánlata szerinti határidővel és megbízási díjjal megkötö, mely Tervezési Szerződésben az Önkormányzat a megrendelő, a tervező a megbízott, míg Fejlesztő a költségviselő, tehát a Tervezési Szerződésben foglalt tervezői díjat Fejlesztő köteles a tervező részére közvetlenül megfizetni.
- 5.2. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, így nem jogosult a bíróságtól kérni a településfejlesztési hozzájárulás mérséklését, továbbá a településfejlesztési hozzájárulás minden jogcímen történő vitatásáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni, a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

6. BIZTOSÍTÉKOK

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján a **Pécel 4079, 0370/196, 0370/259 és a 0370/263 helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik Fejlesztő költségviselése mellett. Önkormányzat, Tulajdonosok és Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a **településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez.** Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Felek megállapodnak abban, hogy a 4.5.4. pontban foglalt adásvételi szerződés megkötését és a Fejlesztő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, továbbá az 5.1. pont szerinti megbízási díj megfizetését, valamint a Fejlesztésre kiadott használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül kezdeményezi a **településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási törlését.****

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét legalább 8 (nyolc) napos póthatáridőt tartalmazó felszólítást követően sem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a TSZT-t és **HÉSZ-t** a Szerződéssel érintett ingatlanok tekintetében a Szerződés megkötése napján hatályos állapotra **módosítani**, mely esetben Tulajdonosok és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, ezzel összefüggésben a Tulajdonosok és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

dr. László Jenő
ügyvéd

2119 Pécel,
Párhuzamos utca
1/B sz. alatti
TÁRSASHÁZ
Képv.: Aszódi
Csaba közös
képviselő
Tulajdonos I.

Aszódi Csaba
Tulajdonos II.

Egyházmegyei Katolikus Iskolák
Főhatósága
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató
Fejlesztő

7. EGYÜTTMŰKÖDÉS

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

8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALAKÍTÁSOK

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

9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

dr. László Jenő
ügyvéd

2119 Pécel,
Párhuzamos utca
1/B sz. alatti
TÁRSASHÁZ
Képv.: Aszódi
Csaba közös
képviselő
Tulajdonos I.

Aszódi Csaba
Tulajdonos II.

Egyházmegyei Katolikus Iskolák
Főhatósága
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató
Fejlesztő

része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet, illetőleg az építési jogosultság bármilyen jogcímen történő átengedése útján is. A jogutódlás a szerződéses pozíció egészének, illetőleg a szerződéses pozíciónak a Fejlesztési Terület jogutód által megszerzett meghatározott területével arányos részének átvételére is vonatkozhat.

- 9.3. A Tulajdonosok és Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást, ide nem értve azt az esetet, ha Fejlesztő megszerzi Tulajdonos I-től és/vagy Tulajdonos II-től az 1.3 a), c) d) pont alatt meghatározott ingatlanokat.

Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

- 10.1 A Tulajdonosok és Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind az Ingatlanokban, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőlük – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a Szerződésben foglaltakról.
- 10.3 Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetetlenné válna.
- 10.4 Amennyiben Fejlesztő a Szerződés aláírását követően az ez alapján fennálló fizetési kötelezettségének vagy a Szerződésben vállalt egyéb kötelezettségeinek határidőn belül nem tesz eleget, vagy egyéb szerződésszegő magatartást tanúsít, úgy Önkormányzat jogosult jelen településrendezési szerződéstől, legalább 8 (nyolc) napos póthatáridőt tartalmazó felszólítást követően elállni.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 11.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit, így különösen jelen Szerződés elkészítésének költségét az Önkormányzat viseli.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4. Tulajdonos II. kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személy. Tulajdonos I. és Fejlesztő kijelenti, hogy magyar jogi személy, a nemzeti vagyronról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény

értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.

- 11.5. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés megkötését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 11.8 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Eladó hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.
- 11.9. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadók.

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

Pécel, 2024. hó napja

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató
Fejlesztő

Pénzügyi ellenjegyzés:
Pécel, 2024.

**2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B sz.
alatti TÁRSASHÁZ**
Képv.: Aszódi Csaba közös képviselő
Tulajdonos I.

**Aszódi Csaba
Tulajdonos II.**

Ellenjegyzem: Pécel, 2024 hó napján.